

*Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Meland kommune  
Plan, utbygging og kommunalteknikk,  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

Bergen, 16.03.18  
E-mail: [kah@bergensadvokatene.com](mailto:kah@bergensadvokatene.com)

**VEDR: SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIL BOLIGFORMÅL FOR BYGG OPPFØRT PÅ GNR. 27/21 I MELAND KOMMUNE**

På eiendommen gnr. 27, bnr. 21 i Meland kommune, adresse Ådlandsvegen 256, 5918 Frekhaug står det oppført en bolig fra rundt 1947, først benyttet som samfunnshus og deretter fra rundt år 2000 tatt i bruk som bolig med en bruksenhet. Avkjørselen ble den gang avklart med Statens vegvesen i 2009 etter søknad fra daværende eier Espen Husa.

Det søkes med dette om midlertidig å få benytte bygget som bolig – en boenhet – i påvente av avklaring av aktuelle planer for området.

**1. Planstatus.****1.1. Kommuneplanen for området.**

Den 17.06.15 vedtok Meland kommune ny kommuneplan for det aktuelle området. Arealformålet for gnr. 27/21 er lagt inn i tabell 9.1 som bebygget boligeiendom med status som LNF-spredd bolig sammen med en rekke andre eiendommer langs Ådlandsvegen, jfr. planføresegnene pkt. 3.2.3. Bruk av bygget til boligformål vil derfor ikke kreve dispensasjon fra arealformålet.

**1.2. Oppstart planarbeid – Detaljregulering av Fv. 245 – Fosse – Moldekleiv.**

Ved varsel datert 16.01.17 ble grunneierne langs Ådlandsvegen gitt varsel om oppstart av planarbeidet for regulering av detaljplan for fylkesveg 245 Fosse – Moldekleiv.

Dette planarbeidet pågår ennå og det er usikkert på hva som blir utfallet av en detalj regulering av eiendommen Ådlandsvegen 256, gnr. 27, bnr. 21 i Meland kommune.

Det som er helt på det rene er at eiendommen ligger innenfor gul støysone som er en vurderingssone hvor tillatelse til å etablere nye boliger bør tillates bare dersom det er gjort avbøtende tiltak (T-1442/2002). Dette vil likevel ikke gjelder eksisterende eiendommer uten at det vil oppstå et krav om innløsning.

Det er videre et faktum at bygg på eiendommen delvis ligger innenfor anbefalt avstand byggegrense mot offentlig vei for ny bebyggelse. Dette vil heller ikke ramme eksisterende bygg uten krav om innløsning.

Den endelige planstatus for eiendommen gnr 27/21 er i skrivende stund uavklart.

Arve Hæreide  
NO 983 482 848 mva  
[ah@advokatfelleskapet.com](mailto:ah@advokatfelleskapet.com)

Kjell-A. Helland  
NO 979 273 614 mva  
[kah@advokatfelleskapet.com](mailto:kah@advokatfelleskapet.com)

Trine Birgit Rysst  
NO 974 267 950 mva  
[tbr@advokatfelleskapet.com](mailto:tbr@advokatfelleskapet.com)

Edmund A. Bolstad  
NO 977 279 348 mva  
[eb@advokatfelleskapet.com](mailto:eb@advokatfelleskapet.com)

## 2. Litt historikk.

Eiendommen ble fradelte hovedbruket, bnr. 5 ved skyldskifte tinglyst den 12.02.1934, fikk bruksnavnet Fagerheimen og senere adresse Ådlandsvegen 256 (gatenr. 1109), 5918 Frekhaug.

Den første registrerte hjemmelsoverdragelse som kan hentes fra kartverket er fra 1979 hvor hjemmel til eiendommen ble overført til Litlebergen Vel. På dette tidspunkt sto det alt oppført bygg på eiendommen «Sangerhallen», et forsamlingslokale, trolig oppført rundt 1947.

Ved tinglyst skjøte den 26.04.00 kjøpte en privatperson, Reidar Eikeland eiendommen og han innredet nå underetasjen til boligformål, fikk dette registrert i Meland kommune og brukte eiendommen som sin boligeiendom inntil han solgte eiendommen til ny eier, Espen Husa ved tinglyst skjøte den 06.05.02. Også Husa tok eiendommen i bruk som boligeiendom, foretok ytterligere utbedring av bygget inntil han solgte eiendommen til nåværende eier ved tinglyst skjøte den 13.10.10. Eiendommen var nå og er fortsatt registrert i grunnboken, i matrikkelen som boligeiendom med oppgitt boareal 88 kvm i U01 og 92 i H01, dvs 1 boliger med 2 etasjer. Eierne av eiendommen har i alle disse år betalt kommunale avgifter også nåværende eier. Jeg legger ved som bevis:

Grunnboksutskrift, historisk og aktuell for gnr. 27/21

**Bilag 1**

Faktura fra Meland kommune for betaling avgift «Bustad» gnr. 27/21

**Bilag 2**

Denne eiendommen har siden rundt 2000 vært benyttet som enebolig for en boenhet og er innført i matrikkelen under denne betegnelse. Det har vært betalt kommunale avgifter for boligeiendom siden rundt 2000 og avkjørselen som er etablert er godkjent også av Statens vegvesen som avkjørsel fra boligeiendom.

I anledning søknad om endring av bruken av eiendommen fra en boenhet til to boenheter med tilhørende utvidelse av avkjørselen, kom det frem at bygg på eiendommen hadde en noe uavklart status, oppført før bygningsloven fra 1965 uten søknad, men trolig tatt i bruk som forsamlingslokale, men senere også til boligformål.

## 3. Begrunnelse for søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen er i dag regulert til boligformål slik at en formell godkjenning av status for eiendommen krever ingen dispensasjon. Både tidligere eiere og Meland kommune har de siste 18 årene lagt til grunn at dette er en boligeiendom og eiendommen er regulert med lovlig avkjørsel – dette er ikke bestridt. Det er likevel riktig som anført av administrasjonen i Meland kommune, at det må sendes inn en søknad etter plan- og bygningsloven kap. 20 slik at man får formalisert bruken.

Bygg på eiendommen er oppført på et tidspunkt hvor tiltaket ikke var søknadspliktig og bygget har ingen status på byggesak, verken som forsamlingslokale eller bolighus. Det er likevel et faktum at bygget har stått der siden 1947. I den grad denne eiendommen er registrert i kommunale registre, er den registrert som boligeiendom

Da eiendommen ble kjøpt av nåværende eier i 2010, var det et faktum at eiendommen var registrert i grunnboken, i matrikkelen som en enebolig med oppgitt areal U01 88 og H01 92 og bygningens status var tatt i bruk.



ADVOKATFELLESSKAPET  
*Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad*

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Side 3

Både selger, Espen Husa og ny eier hadde og har i hele sin eiertid fått tilsendte regning for betaling av «vatn bustad» «slamavgift bustad» og «eigedomsskatt privat». I salgsprospektet var oppgitt hva som ble betalt til Meland kommune i kommunale avgifter.

Jeg viser her til vedlagt dokumentasjon.

Meland kommune har i alle disse årene sendt ut regninger og mottatt betalinger som om dette var en enebolig.

Det som utløste kommunes kunnskaper om de mangelfulle og feilaktige registreringer rundt denne eiendommen, var en søknad om utvidet bruk, ikke om endret bruk da det for nåværende eier, aldri har vært tvil om at bygg på eiendommen har status som enebolig.

I anledning søknader om utvidet bruk, er boligen betydelig oppgradert i forhold til tidligere standard. Boligen er etterisolert og det er satt inn nye isolervinduer i hele bygget. Det er i anledning innsendt søknad fra Delta Bolig Prosjektering AS, fremlagt en rapport som viser at boligen har støyverdier under de grenseverdier som er satt i T-1442/2002. Krav til biloppstillingsplass og snuareal inne på egen grunn er også ivaretatt i denne søknadsprosessen.

Eiendommen fremstår i dag betydelig mer egnet til boligformål enn hva den gjorde da Meland kommune både stilletidende og gjennom konkludent adferd godkjente dette bygget til boligformål.

Den endelige status for denne eiendommen er i dag ikke avklart. Det pågår nå en detaljregulering av fylkesvei 245 mellom Fosse og Moldekleiv. I det siste høringsutkastet fra Statens vegvesen om utvidet bruk, skriver Statens Vegvesen at endret bruk av avkjørsel trolig kan løses, men:

*Etter vårt syn bør saken avvente til reguleringsplan for vegen er utarbeidet og godkjent.*

Dette er et syn man faktisk er enig med. Veien vil nok gå der den i dag ligger, men en vet ikke ennå hvordan gang- og sykkelstier vil bli tilrettelagt og slike sidetiltak kan ha innvirkning på den samlede arealdisponering. Spørsmålet om innløsning av eiendommen vil jo også være avhengig av den samlede arealdisponering.

Under henvisning til ovenstående søkes med dette om midlertidig å ta denne eiendommen i bruk til boligformål som en boenhet slik den har vært brukt av de tidligere eierne og med bruk av avkjørsel slik den ble godkjent også av Statens vegvesen i 2009 etter søknad fra Espen Husa. Den midlertidige brukstillatelsen begrenses til tidspunkt for når detaljreguleringsplan for Fv. 245 Fosse – Moldekleiv er godkjent i kommunestyret i Meland kommune.

Avkjørselen vil da bli i henhold til eksisterende (og forbedret) avkjørsel som må være å betrakte som godkjent, jfr. plan- og bygningsloven § 27-4. Veglova § 40, 2. ledd vil ikke komme til anvendelse.

Det står i dag en fullt ut funksjonell bolig oppført på gnr. 27/21 i Meland kommune. Det er et spill av verdier og tap for eier bare å la denne boligen stå tom i påvente av planarbeid når man i dag ikke vet om eiendommen vil bli opprettholdt som boligeiendom eller om det blir snakk om innløsning.

ADVOKATFELLESSKAPET  
*Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad*

MEMBER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Side 4

Alt etter utfallet av eiendommens videre skjebne, må en også gå inn og se på de erstatningsrettslige konsekvenser av de registreringer som er gjort og hvordan Meland kommune, gjennom handling, har tilkjennegitt for omverden at dette er en boligeiendom.

Jeg ber i første rekke om at denne saken tas opp til administrativ behandling, men om administrasjonen ikke finner å kunne gi slik tillatelse som det søkes om, at saken fremmes for politisk behandling i Utval for drift og utvikling som jeg regner med er det politiske organ som skal behandle saken.

Jeg ber om at det i anledning politisk behandling av saken, også blir avholdt en synfaring.

Det legges til grunn for søknaden at når den pågående detaljplanlegging for Fv. 245 er ferdig behandlet og godkjent av Meland kommune, skal denne saken tas opp på nytt i full bredde.

Med hilsen

  
Kjell-A. Helland  
Advokat

Kopi: klient