

14.11.2019

Meland kommune, Rådhuset
v/ juridisk rådgiver Astrid Irene Riise
Postboks 79
5906 Frekhaug

I forbindelse med mottatt nabovarsel ønskes oppmåling av gnr. 23 bnr. 395, samt at det tilrettelegges for vekst og utvikling også for denne næringseiendommen.

Av nabovarsel fra Hagen B. Eiendomsselskap AS, datert 11.08.2019, fremgår følgende: «Søknad om utvidelse av butikkareal ved tilbygg. Vi ønsker å utvide butikken med 88 kvm, areal blir da totalt 1421 kvm.»

B. Hagen Eiendomsselskap AS har i flere omganger fått mulighet til å utvide sitt opprinnelige tomteareal. Dette tomtearealet har de tilegnet seg ved at eiere av Frekhaug Senter sitt fellesareal med velvilje har signert for at deler av fellesarealet kunne overføres til utvidelse av B. Hagen Eiendomsselskap AS sitt tomteareal. Meland kommune har også etter det jeg forstår vært en god støttespiller ved overføring av Frekhaug Senter sitt fellesareal i forbindelse med utvidelse av B. Hagen Eiendomsselskap AS sitt tomteareal (gnr. 23 bnr. 135).

Jeg har selv signert for at fellesareal som jeg var deleier i skulle kunne overføres til B. Hagen Eiendomsselskap AS, og som jeg i flere sammenhenger har nevnt, ser jeg det som positivt at både Frekhaug Senterforening og Meland kommune tilrettelegger for vekst og utvikling i Frekhaug Senter.

I forbindelse med tidligere nevnte nabovarsel, datert 11.08.2019, mottok jeg imidlertid også et brev fra Gisle Skauge v/ B. Hagen Eiendomsselskap AS der det var vedlagt et forhåndsutfylt skjema der jeg skulle krysse av for A eller B, signere og sende i retur.

«Kryss av for A eller B

- A) Tiltakshavar må utføre tiltaket med branntekniske løsninger som er i samsvar med teknisk forskrift (TEK) § 11-6 nr. 2.
- B) Underteikna erklærer med dette for seg og etterfølgjande eigarar å vere forplikta til ikkje å føre opp bygning nærare annan bygning på naboeigedomen som nevnt ovanfor enn 8 m, for å sikre same avstand mellom bygningane som følgjer av TEK § 11-6 nr. 2.

Denne erklæringa er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, og kan tinglysast som hefte på min eiendom gnr. 23, bnr. 395»

Jeg har vært positiv til at B. Hagen Eiendomsselskap AS skulle få utvide sitt tomteareal for å kunne videreutvikle sin næringseiendom, og skulle gjerne ha signert også for dette nabovarslet, men når det ønskes signatur for at det skal pålegges heftelser på naboeiendommene, da er dette noe jeg ikke føler meg komfortabel med. Jeg ønsker ikke heftelser på min næringseiendom i Frekhaug Senter! Når det i både punkt A og B vises til samme paragraf, og at det i punkt B fremgår at jeg skal erklære både for meg selv og etterfølgende eiere av min eiendom å være forpliktet til å ikke føre opp bygning nærmere enn 8 meter til nabobygning for å sikre samme avstand mellom bygningene som følger av TEK § 11-6 nr. 2, da er dette noe jeg stiller meg spørrende til.

Samtidig med at utbygger ber om signatur for å kunne bygge utover sin egen tomtegrense, vil man samtidig sikre seg at naboeiendommen ikke skal få bygge nærmere enn 8 meter. Jeg ser det som svært urimelig om hensikten med dette er å sikre seg at naboeiendom ikke skal få mulighet til å kunne bygge ut til sin egen tomtegrense. Om de næringsbygg som grenser mot hverandre bygger med brannhemmende materialer, og på denne måten tilrettelegger for brannsikre arealer, så skulle det vel nesten være mulig å bygge vegg i vegg? Ved å bygge med stålkonstruksjon, mur, stein, betong og med brannhemmende isolasjonsmaterialer m.m. så skulle det vel være mulig å få bygge takoverbygg utover eget tomteareal uten at det må pålegges heftelser på naboeiendommene?

Jeg signerer gjerne på nabovarsel for at B. Hagen Eiendomsselskap AS skal få utvide sitt tomteareal, men da under forutsetning av at det ikke pålegges heftelser på min eiendom gnr. 23 bnr. 395, og under forutsetning av at B. Hagen Eiendomsselskap AS stiller seg positiv til at også min eiendom blir gitt samme mulighet for utnyttelsesgrad av tomteareal, og mulighet for utvidelse av eksisterende tomteareal, slik de selv med velvilje fra eiere av fellesarealet i Frekhaug Senter har blitt gitt mulighet til. Det må ikke nå legges hindringer i veien slik at naboeiendom ikke skal få mulighet til å utnytte og bygge ut til sine tomtegrenser, og det bør heller ikke legges hindringer i veien slik at naboeiendom ikke skal få mulighet til å få overført litt av fellesarealet til utvidelse eksisterende tomteareal, når man selv i flere omganger har fått godkjenning til dette. Etter at man i lang tid har mottatt velvilje fra eiere av Frekhaug Senter sitt fellesareal, er kanskje tiden nå inne for å vise velvilje tilbake?

Som eier av naboeiendom til B. Hagen Eiendomsselskap AS i Frekhaug Senter, ser jeg det som viktig at det nå blir foretatt oppmåling av min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug Senter. Mitt håp er at Meland kommune nå vil vise velvilje også til at min næringseiendom i Frekhaug Senter blir gitt mulighet for vekst og utvikling. Frekhaug Senterforening har også et ansvar for å tilrettelegge for at samtlige aktører i Frekhaug Senter blir ivaretatt på en god måte, og at det foreligger et visst samsvar for hvordan ulike aktører blir gitt mulighet for videre utvikling.

Jeg har tidligere både overfor Meland kommune og overfor Frekhaug Senterforening gitt uttrykk for at jeg har hatt stort behov for å utvide både mitt tomteareal og mitt næringsbygg. På bakgrunn av den store tomteutvidelsen som B. Hagen Eiendomsselskap AS nå har fått gjennomført, er det mitt håp at også jeg kan få mulighet til å kunne utvikle min næringseiendom, gnr. 23 bnr. 395, i Frekhaug Senter.

Jeg vil med dette be Meland kommune om å:

- **Foreta oppmåling av min eksisterende næringstomt i Frekhaug Senter** (jf. målebrev 8841, ved AS Meland Tomteselskap)
- **Registrere min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 for sentrumsformål (næring) på lik linje med de øvrige næringseiendommene i Frekhaug senter.**

Da jeg første gang ble oppmerksom på at min næringseiendom ikke var registrert som sentrumsformål på lik linje med de øvrige næringseiendommene i Frekhaug Senter, trodde jeg at det rett og slett var en forglemmelse, eller at man ikke var klar over at det ikke var bygget helt ut i tomtegrensen, og at tomtearealet utenfor mitt næringsbygg ved en feiltakelse ikke hadde blitt registrert for sentrumsformål (næring).

For et par år siden ble det utarbeidet en rapport der bl. a. alle eksisterende næringsbygg i Frekhaug Senter skulle omtales med bilde og beskrivelse. Om jeg ikke tar feil så var det et innleid konsulentselskap som på vegne av Meland kommune skulle utarbeide en rapport med tanke på videre utvikling av Frekhaug Senter. Da rapporten var ferdig, og jeg i etterkant fikk lese denne, ble jeg oppmerksom på at min næringseiendom i denne rapporten ikke var nevnt. Hvorfor var ikke min næringseiendom nevnt? Var det en forglemmelse, eller var ikke de som utarbeidet rapporten klar over at gnr. 23 bnr. 395 var en næringseiendom? Om min næringseiendom i Meland kommune sitt kartverk ikke var registrert for sentrumsformål og næring, så er kanskje dette grunnen til at min næringseiendom ikke ble nevnt i denne rapporten?

Jeg har av Meland kommune blitt fortalt at min næringseiendom i en reguleringsplan har blitt omgjort til gangareal, noe som har skapt store negative konsekvenser for min del. Om Meland kommune overfor meg fortsetter å hevde dette, må jeg få sitat ord for ord av den ordlyd som tydelig beskriver at min næringstomt faktisk skulle omgjøres fra næringsareal til gangareal. Jeg har brukt mye tid på lese gjennom en mengde papirer fra Meland kommune, for å prøve å finne et slikt vedtak, men uten at jeg har funnet dette. Mitt håp er at Meland kommune nå ikke bare fortsetter å hevde at et slikt vedtak er fattet, eller at de bare sier at dette er noe jeg tidligere har fått informasjon om. Mitt håp er at det nå kan rettes opp i dette, og at min næringseiendom i Frekhaug senter blir registrert for sentrumsformål og næring på lik linje med de øvrige næringseiendommene i Frekhaug Senter. Det er snakk om en næringseiendom der det drives næringsvirksomhet, og jeg kan ikke forstå at det kan være riktig at dette skal være registrert som gangareal?

Om kommunen fortsetter å vise til at et vedtak har blitt vedtatt, der det har blitt godkjent at min næringseiendom i Frekhaug Senter skulle omgjøres fra næringsareal til gangareal, må jeg i tilfelle få fremlagt tydelig dokumentasjon vedr. dette. Hvem fremsatte forslag til godkjenning av et slikt vedtak, sitat av ordlyden i begrunnelsen for slikt vedtak samt sitat av ordlyden i vedtaket. Videre ønsker jeg å få vite hvem, eller hvilken instans(er) som har signert for godkjenning av vedtaket, og hvilken dato vedtaket ble signert? Jeg ønsker kopi av datert brev til meg som eier av næringsseiendommen med info. vedr. signert vedtak med dato for klagefrist. Ansvarlig saksbehandler og dato for endelig godkjent vedtak er også informasjon jeg ønsker å få fremlagt.

Det er viktig for meg å få fremlagt ordlyden i det forslag til vedtak som er fremlagt for godkjenning, for å finne ut av om ordlyden i vedtaket er så tydelig formulert at både jeg som eier, og de som skulle godkjenne vedtaket kunne forstå at det her var snakk om å signere for at min næringseiendom faktisk skulle omgjøres fra næringsareal til gangareal.

Jeg har overfor Meland kommune gjentatte ganger forklart at jeg var fullstendig uvitende om at mitt tomteareal hadde blitt omgjort fra næringsareal til gangareal, og at jeg ikke kunne tro at dette var sant da en som hadde ønske om å leie mitt næringsbygg hadde blitt informerte om dette. Han hadde på eget initiativ tatt kontakt med Meland kommune, der han hadde fått opplyst at min næringseiendom var regulert som gangareal.

Det at min næringseiendom i Meland kommune sitt kartverk ikke har blitt registrert for sentrumsformål og næring reduserer økonomisk verdi, minsker muligheter for vekst og utvikling, og ekskluderer meg fra likebehandling med øvrige eiere av næringseiendommer i Frekhaug Senter. Kan kort nevne at da jeg for noen år tilbake tok kontakt med senterleder Gisle Skauge for å få litt informasjon om hvordan jeg kunne gå frem for å få utvide min næringstomt, ble det bl.a. påpekt at det var en vesentlig forskjell mellom våre tomter i Frekhaug Senter, hans tomt var regulert for sentrumsformål (næring) mens min tomt var regulert som gangareal, noe som nok ville medføre at det for hans del ville være enklere å få godkjenning for utvidelse av tomteareal. Om Meland kommune hadde informert ham om dette, så var det ikke så rart at han viderefremmet dette til meg, men for meg har dette medført store negative konsekvenser, og jeg vil derfor nå be Meland kommune om å rette opp i dette og registrere min eiendom for sentrumsformål og næring på lik linje med de øvrige næringseiendommene i Frekhaug senter. Eiendommen er kjøpt som en næringseiendom, og det er, og har alltid vært drevet næringsvirksomhet i mitt næringsbygg, og jeg kan ikke forstå hvorfor eiendommen skal være registrert som gangareal?

- **Også mitt tomteareal bør få utnyttelsesgrad, på bakkeplan og i høyden, etter samme retningslinjer som B. Hagen Eiendomsselskap AS og Lingjerde Eiendom AS.**

Min næringseiendom ligger plassert mellom disse to næringseiendommene som i detaljreguleringsplan har fått godkjent høyere utnyttelsesgrad for sitt tomteareal. I forbindelse med denne detaljreguleringen henvendte også jeg meg til Meland kommune, og bad om at også utnyttelsesgraden av mitt tomteareal i Frekhaug Senter i samme detaljreguleringsplan måtte bli vurdert, noe som imidlertid ble avvist. Ble dette avvist fordi min næringseiendom i kartet ikke var registrert for sentrumsformål og næring? På bakgrunn av at tomtearealet mitt er lite sammenlignet med naboeiendommene, er det svært viktig for meg at også jeg får mulighet til å bygge helt ut til egen tomtegrense og at også jeg blir gitt mulighet til å bygge i høyden.

- **Ønsker mulighet til å kunne utvide eksisterende tomteareal ved overføring (kjøp) av fellesareal**

Ettersom min næringstomt er på bare 100 kvm, har også jeg stort behov for utvidelse av eksisterende næringstomt. Om jeg på samme måte som B. Hagen Eiendomsselskap AS hadde fått utvide mitt eksisterende tomteareal ved å få overført (kjøpe) litt av fellesarealet i Frekhaug Senter, så ville dette medført at også jeg kunne fått muligheten til å bygge et litt større og mer funksjonelt næringsbygg. Mitt næringsbygg har de siste årene vært leid ut til leietaker som driver næringsvirksomhet innenfor matvarebransjen, og vedkommende har flere ganger gitt uttrykk for at han har stort behov for større plass. Det å kunne tilby sine kunder servering og en plass de kan sette seg ned for å spise er noe han flere ganger har ytret ønske om, og som han mener vil være et godt og positivt tilbud til kundene i Frekhaug Senter. Jeg ønsker som eier av gnr. 23 bnr. 395 å forhøre meg om jeg, etter samme retningslinjer som B. Hagen Eiendomsselskap AS, også kan få utvide mitt eksisterende tomteareal ved å få overført (kjøpe) fellesareal til utvidelse av mitt eksisterende tomteareal. B. Hagen Eiendomsselskap AS har fått overdratt en god del kvm av fellesarealet i Frekhaug Senter til utvidelse av eget tomteareal og tilrettelegger nå for bygging av et næringsbygg på 1421 kvm. Våre to næringseiendommer ligger plassert like ved siden av hverandre, og om jeg hadde fått mulighet til å få overdratt (kjøpe) 200 kvm av fellesarealet i Frekhaug Senter, kunne dette ha gitt meg mulighet for å sette opp et bygg med 300 kvm grunnplate på bakkeplan, og om jeg også ble gitt mulighet for å bygge i høyden, så ville dette gitt muligheter for utvikling av også min næringseiendom. Hvordan går jeg frem, for på samme måte som B. Hagen Eiendomsselskap AS å få overført (kjøpe) fellesareal som jeg allerede er medeier i?

Mitt forslag til en hensiktsmessig utvidelse av eget tomteareal, er å utvide i front frem mot parkeringsplassen, og på den måten omgjøre den lille plenflekken i front til næringsareal. Når det nå tilrettelegges for at et tomteareal på 192,5 kvm av Frekhaug Senter sitt fellesareal skal overføres og tilrettelegges for aktivitetsplass (gnr. 23 bnr. 597), ser jeg det som hensiktsmessig at man der kan tilrettelegge for et lite grøntareal, som erstatning for den lille plenflekken som nå ligger plassert like fremfor mitt næringsbygg. Om jeg ikke får mulighet til å utvide så langt frem som til parkeringsplassen, så vil det kanskje være naturlig å ta utgangspunkt i B. Hagen Eiendomsselskap AS sitt takutspring i front, og la dette danne grunnlag for også mitt takutspring i front? Hvor langt fremover jeg kan få utvide, vil danne grunnlag for hvor langt jeg vil kunne utvide til høyre mot B. Hagen Eiendomsselskap AS og til venstre mot Lingjerde Eiendom AS. Om jeg får mulighet til å få overført (kjøpe) 200 kvm av fellesarealet i Frekhaug Senter, vil jeg på bakkeplan kunne disponere et totalt næringsareal på 300 kvm, en tomtestørrelse som vil kunne gi meg mulighet for videre vekst og utvikling i Frekhaug senter. Det ligger et ganske stort åpent fellesareal i området mellom min næringseiendom og Lingjerde Eiendom AS, og mitt håp er at deler av dette fellesarealet (som jeg er medeier i) kan overføres (kjøpes) til utvidelse av mitt eksisterende tomteareal, et areal som ved dette kunne ha blitt benyttet som næringsareal, noe som ville ha vært positivt i forhold til økning i handel og et bedre tilbud til kundene i Frekhaug Senter.

Om jeg ikke får mulighet til å utvide tomtearealet i retning mot B. Hagen Eiendomsselskap AS, må jeg på den siden bygge ut til egen tomtegrense, og så langt fremover i front som jeg får mulighet til, og deretter utvide tomtearealet i retning mot Lingjerde Eiendom AS. Jeg stiller meg fleksibel til om tomtearealet utvides til høyre, i front eller til venstre, så lenge utvidelsen gjøres i forlengelsen av eget eksisterende tomteareal slik tilfellet også har vært for B. Hagen Eiendomsselskap AS.

Mitt håp er nå at det i første omgang gjennomføres oppmåling av mitt tomteareal i Frekhaug Senter, der merker settes ned i tomtens fire hjørner. Dette er viktig slik at man da kan måle avstand fra mitt tomteareal og bort til der B. Hagen Eiendomsselskap AS nå ønsker å bygge. Det er også viktig for meg som eier å se hvor egen tomtegrense går, og at Meland kommune gir meg svar på om næringstomten jeg eier gir mulighet for utvidelse av mitt næringsbygg. Om jeg skulle få nei til å få bygge ut til egen tomtegrense, ønsker jeg et tydelig svar på hvorfor jeg ikke får gjøre dette, når dette blir godkjent for naboeiendommen. Om svaret skulle bli at jeg ikke får bygge ut til mine egne tomtegrenser fordi min næringseiendom ikke er regulert for sentrumsformål og næring, da må jeg få forklaring på hvilken hjemmel kommunen har støttet seg på, og hva som er begrunnelsen for hvorfor ikke også min næringseiendom ble registrert for sentrumsformål og næring på lik linje med de øvrige næringseiendommene i Frekhaug Senter. Mitt håp er fremdeles at det er en forglemmelse som ligger til grunn, og at min næringseiendom ved en forglemmelse ikke ble registrert for sentrumsformål og næring samtidig med at de øvrige næringseiendommene i Frekhaug Senter ble registrert for dette. Dette burde i tilfelle være enkelt å ordne opp i, og på den måten ville også jeg kunne forvente å bli behandlet etter samme retningslinjer som er gjeldende for eierne av de andre næringseiendommene i Frekhaug Senter.

Når jeg har mottatt svar vedr. mulighet for utvidelse av mitt næringsbygg innenfor egen tomtegrense (på bakkeplan og i høyden), samt svar på muligheter for utvidelse av eksisterende tomteareal, vil dette sammen danne grunnlag for størrelse på næringsbygg og innsending av byggesøknad. Også Lingjerde Eiendom AS sine interesser må ivaretas, og derfor vil jeg som tidligere nevnt være fleksibel vedr. i hvilken retning tomtearealet utvides, så lenge det utvides i forlengelsen av mitt eksisterende tomteareal. Det å bygge med stålkonstruksjon, mur, stein og nødvendige brannhemmende materialer, er noe jeg gjerne gjør om dette kan bidra til mulighet for utvidelse av eksisterende tomteareal.

Ettersom jeg ikke mottar møteinnkallinger og deltar på møter som avholdes i Frekhaug Senterforening, og heller ikke mottar møtereferater, har jeg ingen informasjon om de ulike prosjekter som der diskuteres og planlegges. Jeg er medlem i Frekhaug Senterforening og betaler senteravgift to ganger i året. På årsmøter for Frekhaug Senter, der både medlemmer av Frekhaug Senterforening samt leietakere/næringsdrivende i senteret har vært til stede, har jeg nevnt at jeg som eier av en næringseiendom i Frekhaug Senter, skulle ønske at jeg hadde kunnet få litt mer informasjon vedr. prosjekter og annet som planlegges for Frekhaug Senter, men svaret var at det ikke var noen prosjekter under planlegging...

På bakgrunn av at jeg ikke har deltatt på Frekhaug Senterforening sine møter, sender jeg ofte kopi av den dialog jeg har med Meland kommune vedr. min næringseiendom i Frekhaug Senter. Jeg mottar ikke noe svar, men jeg vet i alle fall med meg selv at senterforeningen på denne måten blir informert og oppdatert vedr. hva som rører seg når det gjelder min næringseiendom i Frekhaug Senter. Selv tenker jeg at dette brevet til Meland kommune er noe jeg bør sende kopi av også til Frekhaug Senterforening, slik at senterforeningen ved dette blir informert om hvilke tanker jeg har når det gjelder B. Hagen Eiendomsselskap AS sitt utsendte nabovarsel, og at jeg på denne måten formidler mitt ønske om å få min næringstomt registrert for sentrumsformål og næring, samt mine ønsker om oppmåling av tomteareal, utvidelse av næringsbygg og utvidelse av eksisterende tomteareal.

Mitt håp er at kanskje noen i Meland kommune eller i Frekhaug Senterforening vil støtte opp om at også mitt tomteareal blir registrert for sentrumsformål og næring, og at noen vil kunne se det som positivt å støtte opp om at også jeg kan få utnytte mitt tomteareal til å kunne bygge ut til egen tomtegrense, samt støtte opp om at jeg blir gitt mulighet for å kunne få utvide mitt eksisterende tomteareal etter samme retningslinjer som har vært gjeldende for B. Hagen Eiendomsselskap AS.

Det å tenke positivt og se muligheter i større grad enn hindringer, gjør at jeg nå enda en gang vil prøve å sette søkelys på min næringseiendom, og så håper jeg at noen lytter og fanger opp at det også for meg er viktig å kunne få tilrettelegge for vekst og utvikling i Frekhaug Senter!

Ser frem til avklarende tilbakemelding fra Meland kommune!

Med vennlig hilsen



Astri Horghagen Tvedt

forretningsbygg.frekhaug@gmail.com

astri.tvedt@gmail.com

Kopi:

- Meland kommune ved avdelingsingeniør Per Atle Sæle
- Meland kommune ved ordfører Øyvind Oddekallv
- Meland kommune ved varaordfører Nils Marton Aadland
- Frekhaug Senterforening ved senterleder Gisle Skauge, Kiwi Frekhaug
- Frekhaug Senterforening ved Bjørn Johnny Vågenes, Rema 1000 Frekhaug
- B. Hagen Eiendomsselskap AS ved Gisle Skauge
- Lingjerde Eiendom AS ved Tom Lingjerde