

ADVOKATFELLESSKAPET
Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Meland kommune,
Rådmannen
Postboks 79
5906 Frekhaug

Bergen, 04.12.19
E-mail: kah@bergensadvokatene.com

Deres ref.: Sak 17/2881 – 18/10843

VEDR: ANMODNING OM DRØFTINGSMØTE I SAK BRUKSENDRING FOR EIENDOMMEN GNR. 27/21 I MELAND KOMMUNE

1. Innledning

Undertegnede har siden 2014 bistått Kjovi AS i tilknytning til spørsmål om å få godkjenning av bruksendring av bolig oppført på eiendommen gnr. 27, bnr. 21 i Meland kommune, sist min søknad datert 16.03.18 som ble stilt i bero i påvente av ferdigbehandling av reguleringsplan for Fv. 245 Moldekleiv – Fosse. Vedlagt følger som dokumentasjon:

Søknad m/ vedlegg datert 16.03.18

Bilag 1

Søknaden er en søknad om midlertidig brukstillatelse av eiendommen til boligformål i påvente av detaljreguleringsplan av Fv. 245 Moldekleiv – Fosse. Det presiseres her at det er snakk om en boenhet.

Denne søknaden ble formelt avslått i brev av 23.05.18 da kommunen ikke hadde hjemmel til å gi slike midlertidige vedtak. Jeg legger ved som dokumentasjon:

Brev fra Meland kommune til advokat Helland datert 23.05.18

Bilag 2

Reguleringsplanen for Fv. 245 Moldekleiv – Fosse er nå ferdigbehandlet hva angår veien forbi eiendommen som har adresse Ådlandsvegen 256 selv om reguleringsplanen er sendt ut for ny høring på grunn av en utvidelse ved Fossekrysset. Jeg legger ved

Brev fra Meland kommune til advokat Helland datert 30.08.19

Bilag 3

Slik står saken i dag og en anmoder nå om at søknaden om bruksendring slik den er inntatt i søknad datert 16.03.19 om permanent bruksendring fra samfunnshus til bolighus blir tatt opp til ny behandling.

2. Særlig om avkjørsel

Denne eiendommen ble tatt i bruk til boligformål av tidligere eier av eiendommen, Espen Husa, likevel slik at det ikke ble søkt Meland kommune om formell bruksendring fra samfunnshus til boligformål. Det Espen Husa likevel gjorde, var å avklare forholdene til veimyndigheten. Jeg legger ved som dokumentasjon:

Forhåndsgodkjenning for avkjørsel fra eksisterende avkjørsel 27.09.06

Bilag 4

Løve til å nytte avkjørsel til offentlig veg datert 24.03.09

Bilag 5

Arve Hæreide
NO 983 482 848 mva
ah@advokatfelleskapet.com

Kjell-A. Helland
NO 979 273 614 mva
kah@advokatfelleskapet.com

Trine Birgit Rysst
NO 974 267 950 mva
tbr@advokatfelleskapet.com

Edmund A. Bolstad
NO 977 279 348 mva
eb@advokatfelleskapet.com

Side 2

Fra forhåndsløyve fra 2006, siterer en:

Det vil fra vår side kunne påreknast løyve til utvida bruk av eksisterende avkjørsel frå Fv. 245 hp 01 ved km 4,635 til bustad på gnr. 27 bnr. 21, under føresetnader av at dei tekniske krava vert oppfylte.

Da løyve ble gitt i 2009, var dette fordi de tekniske kravene på dette tidspunktet var oppfylte. Eiendommen har i dag lovlig avkjørsel fra hovedveien Fv. 245 til boligformål, sett fra Statens vegvesen sin side.

Statens vegvesen har likevel ikke godkjenningmyndighet etter plan- og bygningsloven til å godkjenne bruksendring fra samfunnshus til boligformål, denne myndighet ligger til Meland kommune. Da Espen Husa hadde fått godkjent avkjørselen og for alle praktiske formål også hadde fått aksept for bruk av eiendommen til boligformål i Meland kommune, ble det aldri sent inn noen formell søknad om bruksendring. Eiendommen var nå blitt matrikkelregistrert for boligformål av kommunen og det ble betalt kommunale avgifter for eiendommen til boligformål. Espen Husa slo seg til ro med situasjonen.

3. Søknad om bruksendring

Espen Husa hadde innredet og benyttet eiendommens 1. etasje til boligformål. I den opprinnelige søknaden om bruksendring ble det søkt om utvidet bruk av eiendommen til to bo-enheter.

Ved søknad herfra datert 16.03.18 ble det søkt om bruksendring fra samfunnshus til bolighus for en bruksenhet i samsvar med etablert bruk av eiendommen og innenfor den ramme for avkjørselsløyve som eiendommen har.

Det er innenfor denne ramme en nå ber om at søknad datert 16.03.18 blir fremmet for behandling. Saken har som søknad om bruksendring formelt blitt behandlet tidligere. Det har vært problemene rundt avkjørselen som har stoppet det hele. Jeg legger i den anledning ved som dokumentasjon:

Brev fra Meland kommune til Kjovi AS dat. 31.01.18, 1. Omsøkt tiltak **Bilag 6**

Det fremgår her at Meland kommune som bygningsmyndighet, mener at boligen kan bruksendres til boligformål. Det vises til søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova §§ 20-1. Når avslag på søknaden blir gitt, er dette hovedsakelig under henvisning til Statens vegvesen og manglende godkjent avkjørsel for utvidet bruk.

4. Drøftingsmøte.

Den søknaden fra Delta Boligprosjektering AS som det vises til i brev av 31.01.18, var en søknad om bruk av eiendommen som flermannsbolig. Dette ble endret ved søknad av 16.03.18 og for at man nå skal være sikker på at kommunen har den dokumentasjon som kreves, ønsker søker et møte for å gjennomgå de krav kommune stiller til en endelig søknad om bruksendring fra samfunnshus til boligformål.

Saken bør løftes opp fra etatsnivå da ulike etater er involvert i forhold til offentligrettslige regler som er knyttet til bruk av boligen. Dette gjelder matrikkelføringen da boligen i matrikkelen er registret som enebolig. Videre er eiendommen pålagt å betale kommunale avgifter tilsvarende som for enebolig.

ADVOKATFELLESSKAPET
Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad

MEMLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Side 3

Endelig er det selvsagt Plan, utbygging og kommunalteknikk som skal behandle selve søknaden om bruksendring og blir den viktigste etat i den videre søknadsprosessen. Plan og utbygging bør derfor også være til stede ved et slikt drøftingsmøte.

Den 01.01.20 blir kommunene Radøy, Lindås og Meland slått sammen til ny Alver kommune. Det er viktig at denne prosessen starter opp på rådmannsnivå før sammenslåingen slik at prosessen alt er i gang ved sammenslåingen. En anmoder derfor om et snarlig møte for å drøfte saken og veien videre.

Under henvisning til ovenstående ber jeg om snarlig tilbakemelding.

Med hilsen



Kjell-A. Helland
Advokat

Kopi: Plan, utbygging og kommunalteknikk,