



Advokat Kjell-Asbjørn Helland  
Postboks 594 Sentrum  
5806 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2881 - 17/24997

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

20.12.2017

## GBNR 27/21 - Svar på førespurnad om bruk av bygg til forsamlingslokale

Administrasjonen viser til epost sendt 12.12.2017, med førespurnad om stadfesting frå kommunen om at bruk av 'Sangerhallen' som forsamlingslokale i framtida vil vere i samsvar med godkjent bruk av eigedomen. Det er antyda bruk av bygget og eigedomen til mellom anna bryllaup, konfirmasjonar, firmaarrangement og andre private selskap. Dette som ei alternativ bruk av bygget dersom bruksendring til bustad ikkje kan godkjennast på grunn av veglova sin føresegnar om avkjørsler og/eller byggjegrense mot fylkesveg.

### Problemstilling:

Føreliggjande tilbakemelding må reknast som førebels i høve til dei spørsmåla som er reist. Det er fleire problemstillingar som synast å måtte avklarast:

- (1) Vil reetablering av bruk av bygget som forsamlingslokale vere i samsvar med gjeldande planstatus i KPA (LNF-spreidd bustad).
- (2) Dersom svaret på ovannemnde er nei, må det vurderast om eigar har eit rettskrav på å reetablere bruk til forsamlingslokale utan dispensasjon, og då med den grunngjeving at bygget i si tid lovleg blei oppført til dette formålet, eller om ei slik reetablering vil innebere trong for dispensasjon.
- (3) Uavhengig av svaret på ovannemnde er det må det avklarast om reetablering av bruk til forsamlingslokale vil vere eit søknadspliktig tiltak (bruksendring, hovudombygging, eller på anna grunnlag) etter plan- og bygningslova kap 20.

### Faktum:

- Administrasjonen er ikkje kjend med nøyaktig årstal for oppføring av forsamlingslokalet omtalt som 'Sangerhallen'. Det mest trulege er at bygget blei lovleg oppført før vedtaking av bygningslova i 1965. Bygget har neppe vore omsøkt i samband med oppføring. Gjennomgang av våre arkiv viser at det i 1978 blei søkt om utskifting av vindauge og isolering av tak, vegger og golv. Søknaden blei

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

godkjent av Meland bygningsråd 08.11.1978. I mangel av andre opplysningar legg administrasjonen til grunn at bygget blei lovleg oppført og brukt som forsamlingslokale.

- Bygget blei tatt i bruk som bustad rundt 2001-02. Dette skjedde utan søknad og godkjenning etter gjeldande regelverk (1985-lova). Først kjellardelen av bygget, dernest hovudplan. Etterfølgjande søknad om dispensasjon for bruksendring til bustad har ikkje blitt godkjent, i hovudsak som følge av manglande godkjenning frå Statens vegvesen etter veglova (avkjørsle/byggjengrense).
- Bruk av eiendomen blei avslutta etter brann i bygget i februar 2017.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan (KPA) 17.06.2015. Arealformålet for gbnr 27/21 blei ikkje endra i plankartet og ligg framleis som LNFR-område, men gbnr 27/21 blei gjennom føresegn 3.2.3 tatt inn som 'tabelleigedom', dvs bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad.

Arealformålet i KPA er bindande for nye tiltak (mellom anna bruksendring) frå vedtakstidspunktet, jf pbl § 11-6. Nye planar vil som utgangspunkt ikkje innebere at ein lovleg etablert bruk blir i ulovleg, men Sivilombudsmannen har i sak 2006/582, publisert i årsmeldinga for 2007 s 292, uttalt følgjande av relevans for føreliggjande sak:

«Både ved behandlingen av forvaltningssaken og under saksforberedelsen ved mitt kontor er problemstillingen i saken til dels blitt formulert som et spørsmål om bygningens rettslige karakter eller status, dvs. om bygningen var et bolighus eller bryggerhus/uthus, og om statusen ble endret etter at bygningen var fraflyttet. Dette er etter mitt skjønn ikke en treffende måte å se saken på, idet man da benytter begreper som ikke fremgår av loven. Bruken av en eiendom er ikke en egenskap ved eiendommen, men et uttrykk for eierens/brukerens disposisjoner og vil naturlig nok kunne forandres over tid. Selv om eieren gjennom en årrekke har brukt eiendommen på en bestemt måte, har han ikke av den grunn noe krav på å gjenoppta bruken dersom han en periode har benyttet eiendommen til andre formål. Det samme må gjelde dersom en bygning blir fraflyttet og stående tom over tid. En bruk over mange år gjør det naturlig nok lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Det er nok også slik at man ved langvarig bruk lettere godtar (kortere) avbrudd uten at bruken anses som bortfalt. Men noen rett ut over dette, og som nærmest hefter ved eiendommen, gir bruken ikke.

Heller ikke den omstendighet at bruken som bolig var lovlig etablert både før strandsoneforbudet og kommuneplanen ble gitt, og at noen bruksendring ikke er registrert, kan etter mitt skjønn tillegges betydning. Det avgjørende må være den faktiske utnyttelsen av eiendommen, og i saken her var det mange år siden huset var benyttet som bolig.

Det jeg her har anført, får betydning både i forhold til kommuneplanen og strandsoneforbudet, idet det i begge tilfeller er spørsmål om å vurdere endring av bruken. Jeg har etter dette ikke grunnlag for å rette innvendinger mot at fylkesmannen i dispensasjonsvurderingen tok utgangspunkt i at huset ikke lenger ble brukt som bolig. Hvorvidt huset sto helt tomt eller i større eller mindre grad ble brukt som lagringsplass, har jeg ikke funnet det nødvendig å gå nærmere inn på»

Bruksendring er søknadspiktig som tiltak etter pbl § 20-1 bokstav d.

#### Konklusjon:

På bakgrunn av ovannemnde gir kommune slik førebels tilbakemelding på problemstillingane reist ovanfor:

- (1) Reetablering av bruk av bygget til forsamlingslokale vil ikkje vere i samsvar med arealformålet LNFR- spreidd bustad i gjeldande kommuneplan. På kommuneplannivå måtte arealbruken då vore avsett til område for bygg og anlegg, med underformål 'offentleg eller privat tenesteyting', jf pbl § 11-7 nr 1.
- (2) Eigar av eigedomen vil ikkje ha rett til å reetablere bruk av eigedomen til forsamlingslokale utan dispensasjon frå arealformålet i KPA. Dette fordi bruken av eigedomen til forsamlingslokale blei avslutta for 15-20 år sidan. Sjølv om bruk til forsamlingslokale blei lovleg etablert, er ikkje dette ein eigenskap ved eigedomen som gjeld framfor ny kommuneplan. Det er trong for å vurdere om reetablering av bruk av eigedomen som forsamlingslokale er i samsvar med dei omsyn plan- og bygningslova skal stette.
- (3) Bruksendring frå bustadbruk til forsamlingslokale vil vere eit søknadspliktig tiltak med krav til ansvarsrettar. Dette må gjelde sjølv om bustadbruken ikkje har vore godkjent av kommunen (ulovleg bruksendring). Godkjenning vil vere avhengig av dispensasjon frå arealformålet og avklaring av tilhøve til veglova.

Dersom du har spørsmål i saka kontakt Juridisk rådgjevar Tore Johan Erstad.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*