

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 46/1, FA - L42	18/2140

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 46/1 - Klage på løyve til dispensasjon for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad - Åsebø

Vedlegg:

GBNR 46/1 - Søknad om dispensasjon til bruksendring av hønsehus til fritidsbustad - Åsebø

4. Situasjonsplan

5. Tegninger

Søknad om dispensasjon GBNR 46/1

Merknad til nabovarsel

Klage

Tilsvar til klage

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune v/Utval for drift og utvikling, gav i møte den 16.10.2018, i sak 79/2018, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF-førmålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad på gbnr. 46/1.

Vedtaket vart klaga på av advokat Kai-Inge Gavle, på vegne av Leif Atle og Turid Hovland, i brev datert 27.11.2018.

Klage og tilsvar:

Klagar meiner følgjande:

- Det er underleg at dispensasjon til bruksendring blir gitt med den grunngjevnad at bygningen er brukt rettsstridig i over 40 år.
- Etter kontakt med Meland kommune den 18.4.2018, skulle Hovland få tilsendt dokumentasjon frå 1991 som gjaldt søknad, med påfølgjande avslag, til deling av eigedomen rundt bygningen som er omsøkt bruksendra. Hovland fekk ikkje tilsendt etterspurt dokumentasjon.
- Hovedårsak til at søknad om frådeling vart avslått i 1991 var at bygget var nær parsellen – 40 meter. Klagar meiner at situasjonen er den same i dag.
- Bruken av bygningen har vore tyngande for klagar fram til i dag.
- Klagar fryktar at søkjar vil utvide og ta seg ytterlegare til rette dersom søknad om bruksendring vert godkjent. Klagar ser i den samanheng for seg at bygningen vil endrast og

moderniserast slik at den vil framstå som ein fritidsbustad anno d.d.

- Auka bruk av bygningen vil kunne skape farlege situasjonar. Vegen ligg heilt inntil bygningen, og med lovleg bruk legg ein til rette for auka bruk. Bygningen ligg også for tett inntil vegen, jf. veglova § 29. Endring frå hønehus til fritidsbustad bryt med omsynet til tryggleik.
- Klagar opplever at kommunen premierer ulovlege tiltak og tiltakshavere som tek seg til rette utan å søkje.
- Dette er ein gard i drift, og nye tiltak på eigedomen må dermed vere knytt til produksjonen på garden.
- Vidare etterspør klagar kva som vert meint med *naturleg begrensa område rundt eigedomen*. Er vegen ein del av dette? Underetasjen har i dag dør mot vegen. Blir denne delen tillatt brukt som fritidsbustad vil dette vere direkte trafikkfarleg. Avgrensinga her framstår som uklart, meiner klagar.
- Klagar meiner også at kommunen burde ha invitert dei som klagar til felles synfaring.
- Avslaget i 1991 samanhalde med dei ulempene dette medfører for klagar, tilseier at ulempa er større enn fordelene.
- Klagar meiner etter dette at dispensasjonssøknaden bør avslåast. Det vert spesielt vist til pbl § 19-2 siste ledd. Sikkerheita må ivaretakast. Dersom det blir gitt dispensasjon må det stillast vilkår for å ivareta sikkerheita.

Jørn-André Norstrand har, på vegne av tiltakshavar, sendt svar til klaga. Han skriv følgjande:

- Han er ikkje einig i at grunngjevinga for avslag til frådelling i 1991 gjer seg gjeldande i dag. Mykje har endra seg i løpet av desse åra. Sjølv om markene vart leigd ut, er det ikkje drift på sjølve garden og avstanden til eksisterande våningshus spelar difor ei mindre rolle. Det vert heller ikkje søkt om frådelling no. Det er ein vesentleg forskjell.
- Klagar forskutterer kva som vil skje i framtida. Tiltakshavar har ikkje planar om å utvide fritidsbustaden, og han har sjølv sagt ingen garanti for at ei slik utviding vil bli godkjent. Dette gjeld også kjellaren. Det er ikkje søkt om å bruke kjellaren som ein del av fritidsbustaden, då den heller ikkje er eigna til dette formålet.
- Vi stiller oss også tvilande til at ei bruksendring vil føre til fleire farlege situasjonar langs den omtalte vegen, då eit hønehus i aktiv drift vil bli brukt kvar dag, medan ein fritidsbustad berre har sporadisk bruk. Sjølv om søknad om bruksendring vil bli avslått vil hønehuset stå svært nært vegen. Etter vår oppfatning er det difor meir naturleg at klagar sørgjer for å flytte vegen dersom han er bekymra for trafikktryggleiken.

Det vert vist til klage og tilsvar i si heilheit.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon til bruksendring som omsøkt, er til stades i saka.

Bruksendring av ein bygning frå hønehus til fritidsbustad er eit «*tiltak*» etter pbl § 20-1 bokstav d) og er søknadspiktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Det kan gis løyve til bruksendring viss endringa ikkje er i strid med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 46/1 er satt av til LNF-formål i KPA. Ei bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad vil vere i strid med arealformålet. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Klagevurdering:

Utgangspunktet for rådmannen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i sak 79/2018, datert 16.10.2018, som gir uttrykk for Meland kommune sitt standspunkt i saka. UDU har vurdert det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klage begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere rådmannen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Vedtak om avslag til frådelling av parsellen med påståande hønsehus på, vart ved ein feil ikkje sendt til klagar som etterspurt våren 2018. Feilen skjedde nok fordi arkivet til kommunen var til digitalisering i Danmark på det tidspunktet, og det beklagar vi. Vedtaket vart sendt til klagar i e-post den 30.11.2018.

I søknaden frå 1991 vart det søkt om løyve til frådelling av ein parsell på 300 m² med påståande fritidsbustad på 30 m². Det vart gjeve avslag til det omsøkte tiltaket, med følgjande grunngjeving:

«Parsellen ligg om lag 40 m frå våningshuset på bruket, og grensar til dyrka jord mot aust og nord. Når ein parsell er frådelt er han ei frittomsattelegg eining, og kan seljast til personar utan tilknytning til bruket eller landbruket forøvrig.»

Rådmannen er einig med tiltakshavar i at ein søknad om frådelling og bruksendring ikkje kan likestillast. Ein frådelling vil, som nemnt tidlegare, opne for sal av eigedomen. Då er det fleire krav som må oppfyllest, blant anna krav til tilkomst og parkering. Ved søknad om frådelling vil det også vere ei ulempe at bygningen ligg så nære våningshuset på eigedomen.

Når det er sagt er rådmannen einig i at det ikkje skal vere kurant å få løyve til bruksendring av ein bygning som har vore ulovleg brukt i over 40 år. Viss det hadde vore behov for eit hønsehus med dagens drift, ville handsaming av søknaden stilt seg annleis.

Rådmannen er ikkje sikker på kva klagar meiner med spørsmålet om kva som er meint å vere eit naturleg avgrensa areal rundt eigedomen. Vi viser til at søknad om løyve til bruksendring omfattar eksisterande bygning på eigedomen, ikkje eventuelt nye, utvidande tiltak.

Vidare føreset bruksendring av det vert søkt om løyve etter pbl kapittel 20. Bygningen må i den samanheng vere i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK17). Rådmannen kan ikkje sjå at kjellaren, med inngang mot vegen som klagar nyttar, kan oppfylle nødvendige, tekniske krav. Vi legg difor til grunn, som tiltakshavar også viser til, at søknad om dispensasjon ikkje omfattar kjellaren.

Når det gjeld vegen som ligg tett opp til bygningen, så vart denne etablert etter hønsehuset. Vi viser til bilete i saksframlegget til sak 79/2018, vedteke av UDU i møte den 16.10.2018. Viss ferdsel på vegen kan vere farleg, blant anna ved at bilar kan kjøre ned i grøfta, burde ikkje vegen ha vorte etablert der den ligg. Rådmannen kan heller ikkje sjå at denne situasjonen har betydning for

bruksendringa ettersom kjellaren ikkje skal utgjere hovuddel i fritidsbustaden.

Klagar ønskjer felles synfaring på eigedomen, men rådmannen har ikkje sett behovet for det. Vi viser til at vi var på synfaring på eigedomen den 3.10.2018, og finn at saka er tilstrekkeleg opplyst på bakgrunn av dette.

Rådmannen viser til grunngjevinga for vedtak i sak 79/2018, vedteke av UDU i møte den 16.10.2018. Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført motteke 8.11.2018 og 30.11.2018, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtak av 16.10.2018, sak 79/2018, blir endra. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 06/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført motteke 8.11.2018 og 30.11.2018, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtak av 16.10.2018, sak 79/2018, blir endra. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.