

Byggesak  
Meland kommune  
postmottak@meland.kommune.no

29.08.18

## SØKNAD OM DISPENSASJON MED HJEMMEL I PBL. § 19-2

### Hva det søkes om dispensasjon for

Tilbygg til og bruksendring av hønsehus på gnr. 46, bnr. 1. Bygget skal bruksendres til fritidsbolig.

Det søkes i første omgang kun om dispensasjon. Byggesøknad vil bli innsendt i etterkant om dispensasjon blir innvilget.

### Hva det søkes om dispensasjon fra

Kommuneplanens arealdel LNF-område.

Dersom tiltakene krever ytterligere dispensasjon er det fint om kommunen gir tilbakemelding om det.

### Tiltakshaver

Tiltakshaver er Ivar Dalland. Faktura for saksbehandling kan sendes til Ivar Dalland, Langarinden 395, 5132 Nyborg. Tiltakshaver kan også nås på 911 48 266 eller ivar.dalland@gmail.com.

### Bakgrunn for søknad

Tiltakshaver er i dag eier av en bygning benyttet som hytte på gnr. 46, bnr. 1. I samtaler med kommunen er tiltakshaver blitt gjort oppmerksom på at denne bruken ikke er godkjent, og at bygningen i de kommunale papirer er registrert som et hønsehus.

Bygget har vært i tiltakshavers besittelse og brukt som fritidsbolig i hele hans voksne liv, og tiltakshaver ble derfor svært overrasket over at bygningen ikke er godkjent som hytte. Tiltakshaver er svært lei seg for den situasjonen som nå har oppstått, og tok derfor kontakt med undertegnende for bistand i prosessen. Vi har anbefalt tiltakshaver om å søke om legalisering, og denne søknaden er et ledd i en slik prosess.

Tiltakshaver fikk tillatelse fra sin far til å restaurere bygget og ta det i bruk som fritidsbolig i perioden 1975-76 som lønn for et års arbeid på gården. Tanken var at tiltakshaver opprinnelig skulle få en ny tomt på gården, men denne løsningen falt bort som følge av nye klausuleringer langs Rylandsvassdraget.

Senere er hytten blitt utvidet med bad og soverom (25-30 år siden), og i nyere tid nytt tilbygg med stue. Sistnevnte tilbygg ble kjøpt på messe og tiltakshaver fikk da vite at tilbygget ikke var søknadspliktig grunnet byggets størrelse (under 15m<sup>2</sup>). Det har således aldri vært i tiltakshaver tanke å gjøre noe ulovlig.

Bygget står i dag på gbnr 46/1 registrert på Atle Magne Dalland, men selve bygningen er i tiltakshavers eie, jf. vedlagt avtale. Avtalen gir også Ivar Dalland rett til et naturlig avgrenset areal rundt bygget.

### **Begrunnelse**

Søknaden er blitt nabovarslet i samsvar med plan- og bygningslovens § 21-3. En del naboer som grenser til bnr. 1, men som ligger så langt unna at de ikke er berørt er ikke varslet.

Det er mottatt en merknad fra eier av gbnr. 46/7 som anfører at bygget er trafikkfarlig. Det er og vist til en grøft langs veien som biler og andre transportmidler kan kjøre ned i.

#### Vår kommentar:

Døren som nabo viser til er en del av kjelleren til den eldre delen av bygget. Den delen av bygget omsøkes ikke bruksendret. Det søkes heller ikke noen om endringer på denne fasaden. Vi kan derfor ikke se at merknaden berører omsøkt tiltak. Døren er uansett i god avstand fra veien da den er innsunket inn i grunnmuren. Heller ikke grøften har noe med omsøkt tiltak å gjøre.

### **Begrunnelse**

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «*fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

#### Ulemper:

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til landbruk, allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern og biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Det gamle hønsehuset som i dag er omgjort til hytte står i en klynge med flere andre bygninger inne på tunet til bnr. 1. I tillegg ligger det en fritidsbolig på bnr. 7 rett nord for hytten, samt flere våningshus i sør, blant annet på bnr. 2.

Byggets plassering på tunet medfører at utvidelsen ikke kommer i konflikt med driften av gårdens innmark da disse arealene ligger nord for den tette bebyggelsen. Bygget ble i sin tid utvidet inn mot tunet slik at de dyrkbare arealene i nord ikke ble bygget ned. Utvidelsen har derfor hatt liten betydning for driften av gården og ivaretagelsen av dyrket jord. Driften på gården er i dag for øvrig lagt ned. Dette gjelder også gartneriet i nord. En omdisponering av bygget til fritidsbolig vil derfor ha liten påvirkning på landbruksinteressene i området.

Området rundt Rylandsvassdraget er et viktig friluftsområde, og både botanikk, landfauna og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfoldet. Det er og registrert store kulturminneverdier.

Disse interessene blir ikke berørt av tiltaket da bygget er lokalisert på gårdstunet. Det har aldri vært eller vil være naturlig for allmennheten å oppholde seg rett ved gårdsbebyggelsen annet enn som startpunkt for turer langs Rylandsvassdraget. Sistenevnte blir ikke blokkert da allmennheten kan følge de eksisterende veiene i området for å komme til utmarken. Vandring over gårdstunet hvor hytten er plassert er ikke naturlig da innmarken ligger rett nord for bygget.

Heller ikke naturmangfoldet blir negativt berørt da tiltaket ikke fører til nedbygging av naturområder. Bygget er som nevnt plassert på eiendommens gårdstun og det er her ikke land- eller vannfauna av stor betydning.

De omsøkte tilbyggene medfører til en viss økning i bygningsmassen på tomten, men som nevnt viser flyfoto at det allerede er en del bebyggelse konsentrert rundt hytten. Det nye bygget vil ikke skille seg ut fra sine omgivelser, men tvert imot utfylle bebyggelsen rundt.

Tiltaket vil ikke bryte ubebygde drag og linjer i landskapet eller forringe kulturlandskapet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store terrenginngrep på tomten og tiltaket glir inn i terrenget på en skånsom måte.

Det er en del eldre bygninger i området, men omsøkt bygg har ingen registrerte kulturminneverdier. Tilbyggene har for øvrig en tradisjonell utforming, og er godt tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

#### Fordeler

I og med at det ikke er drift på gården i dag vil det være en fordel å kunne utnytte eksisterende bygningsmasse til andre formål. Fritidsformål vil i den sammenheng være et av de formålene som vil være minst inngripende i forhold til verneinteressene i naturvernområdet. Det vises også til at det ligger flere andre hytter i umiddelbar nærhet som gjør det naturlig at bygget brukesendres til fritidsbebyggelse.

Vi mener det også bør legges vekt på at tiltakene har eksistert på eiendommen i svært lang tid. Tilbyggene og den endrede bruken ble gjennomført i en tid hvor byggereglene ble praktisert på en helt annen måte enn i dag og det er naturlig å tro at dette hadde blitt godkjent om tiltaket hadde blitt omsøkt på gjennomføringstidspunktet.

Med hilsen



Jørn-André Norstrand

Norstrand Eiendomsrådgivning AS