



1-2-3 ADVOKATEN AS
Jakobsfjorden Bryggen 23
5003 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hilde Skogli, 5557 2363

Byggesak - Meland - gbnr 46 / 1 Åsebø - bruksendring av hønsehus til fritidsbolig

Vi viser til klage datert 27.11.2018. Videre viser vi til Meland kommunen sin oversendelse av klagesaken den 14.01.2019.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 16.10.2018, i sak 29/2018.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for bruksendring av hønsehus til fritidsbolig.

Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling ga dispensasjon den 16.10.2018, i sak 29/2018.

Du klaget på vedtaket den 27.11.2018, på vegne av dine klienter Leif Atle Hovland og Turid Hovland. I klagen skriver du at dine klienter opplever det som underlig at det gis dispensasjon til bruksendring til fritidsbolig begrunnet med at bygget rettsstridig er benyttet til dette i over 40 år. Du viser til at det ble søkt om fradeling i 1991, og dette ble avslått. Det anføres at situasjonen er den samme i dag som i 1991. Dine klienter opplever at myndighetene premierer ulovlige tiltak og tiltakshavere som tar seg til rette uten å søke, dersom dispensasjon gis. Dette sender uheldige signaler. Videre frykter dine klienter at tiltakshaver vil ta seg ytterligere til rette på eiendommen. Det anføres videre at ved endring fra hønsehus til fritidsbolig vil byggets aktivitetsnivå kunne øke, noe som kan føre til farlige situasjoner. Det vises her til veien som går langs bygget. Det påpekes at sikkerheten må ivaretas. Vi viser til klagen i sin helhet.

I e-post av 03.12.2018 har Nordstrand Eiendomsrådgivning AS kommentert klagen, på vegne av tiltakshaver Ivar Dalland.

Klagesaken ble behandlet av Utval for drift og utvikling i møte den 08.01.2019, under sak 06/2019. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.



Når det gjelder sakens bakgrunn for øvrig, viser vi til sakens dokumenter. Vi forutsetter at dere er kjent med disse. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17.

Regelverk og plangrunnlag

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder også nye omstendigheter, jf. fvl § 34. Ved prøvingen av forvaltningens frie skjønn må Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvl § 34 andre ledd.

Det kan gis tillatelse til bruksendring dersom endringen ikke er i strid med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Den omsøkte eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA) vist med landbruks-, natur-, og friluftsmål (LNF). En bruksendring fra hønsehus til fritidsbolig vil være i strid med arealformålet. Det er derfor nødvendig med dispensasjon, jf. pbl § 19-2.

Fylkesmannens vurdering

Det fremgår av pbl § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra regler fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vilkårene for å gi dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Loven stiller med dette opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. I forarbeidene til plan- og bygningsloven fremheves det at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunestyret som er kommunens øverste folkevalgte organ. Planene omhandler konkrete forhold knyttet til arealutnyttelse innenfor et bestemt område. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike en gjeldende plan. Av forarbeidene fremgår det videre at ut i fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. På bakgrunn av dette er det høy terskel for å gi dispensasjon fra en gjeldende plan.

De viktigste hensynene bak arealformålet LNF-områder er å sikre allmenne ferdsel- og friluftsinnteresser, bevare landskaps- og jordbrukshensyn samt å bevare sammenhengende landbruksområder. Uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområder og grøntstruktur skal unngås.

Første spørsmål blir om hensynene bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. I vedtak datert 16.10.2018 skriver kommunen følgende:

«I 1991 vart det søkt om, og gitt avslag til, løyve til deling av ein parsell på 300 m2 med det påståande hønsehuset. Det var i søknaden opplyst at bygningen på den tid hadde vore bygd om og brukt som fritidsbustad i 17 år. Det vil seie at bygningen har vore brukt som fritidsbustad i over 40 år no. Avslaget var grunngjeve med at parsellen var nært huset, 40 meter, og at den grensa til dyrka jord.»

Rådmannen har no teke ei ny vurdering av landbruksomsyna på eigedomen. Bygget ligg på tunet til eigedomen og i kanten av eit overflatedyrka areal. Vi kan likevel ikkje sjå at ei bruksendring vil koma i



konflikt med landbruksomsyn på garden. Vi viser i den samanheng til at arealet er leigd vekk, men i drift. Bruksendringa vil ikkje påverke tilkomst eller bruk av tilgrensande jordbruksareal eller gje dårlegare driftsmessige løysingar ved drifta av arealet. Vidare har bygget vore i bruk som fritidsbustad i lengre tid, og det er dermed lågare potensiale for konflikt med landbruket. Bygningen har heller ikkje vore ein stor del av ressursgrunnlaget for drifta på gbnr. 46/1, då det ikkje var trong for hønehuset. Ei bruksendring vil dermed ikkje svekke garden sitt ressursgrunnlag.

Sjølve tiltaket kjem ikkje i konflikt med prinsippa i miljømangfaldslova §§ 8 og 9. På bakgrunn av plasseringa, på tunet til gbnr. 46/1, er det heller ikkje ferdselsrett for ålmenta over tunet tilbygningen, jf. friluftsløva § 3.

På bakgrunn av det ovannemnde er det rådmannen si vurdering at omsøkt bruksendring ikkje vil innebere at LNF-formålet i KPA vert «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.»

Spørsmålet er vidare om fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Kommunen gjør følgende vurdering i vedtak av 16.10.2018:

«Fordelane ved å gje dispensasjon til omsøkt bruksendring er at ein får legalisert ein bruk som ein har trudd har vore lovleg etablert for over 40 år sidan. Vidare har bruken vore etablert i så lang tid utan at det har vore konflikt med landbruket på garden. I tillegg ligg det ein fritidsbustad på naboeigedomen, og området er dermed ikkje einsarta utbygd med heilårsbustadar og våningshus. Sjølv om ein dispensasjon til bruksendring frå hønehus til fritidsbustad normalt vil medføre ein auka bruk av eigedomen, er ikkje det tilfellet i denne saka ettersom bygningen har vore brukt som fritidsbustad i over 40 år. Eventuelle presedensverknadar vil etter dette også vere avgrensa.

Sjølv om det er ulemper i seg sjølv at bygningen over tid har vore bygd ut og teke i bruk som fritidsbustad utan søknad, samt at plassering og tilkomsten er veldig nært våningshuset, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ei konkret vurdering av saka finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon til bruksendring av hønehus til fritidsbustad i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.»

I klageomgangen skriver kommunen at de er enig med tiltakshaver i at søknad om fradeling og bruksendring ikke kan likestilles. En fradeling vil kunne åpne for salg av eiendommen, og det er flere krav som må oppfylles. Dette gjelder blant annet tilkomst og parkering. Ved fradeling mener kommunen også at det vil være en ulempe at bygningen ligger så nærme våningshuset på eiendommen. Kommunen peker vidare på at de er enig med dere i at det ikke skal være kurant å få bruksendring av en bygning som har vært ulovlig brukt i 40 år, og at behandling av søknaden ville stilt seg annerledes hvis det var behov for et hønehus med dagens drift.

Kommunen finner etter en samlet vurdering at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis, og at fordelene er klart større enn ulempene, jf. § 19-2.

Fylkesmannen vil fremheve at søknad om fradeling og bruksendring og fradeling ikke kan likestilles. Det er nesten 30 år siden fradeling ble omsøkt og avslått. Videre er det ulike vurderinger som ligger til grunn når en skal vurdere søknad om bruksendring kontra søknad om fradeling. Når det gjelder hensynene som LNF-formålet skal ivareta, vil vi fremheve at det aktuelle bygget står i en klynge med flere andre bygninger inne på tunet. I tillegg kommer ikke byggets plassering på tunet i konflikt med gårdens innmark, da disse arealene er opplyst å ligge nord for den tette bebyggelsen. Fylkesmannen



finder at en bruksendring i dette tilfellet ikke vil påvirke landbruksinteressene i området nevneverdig. Videre kan vi ikke se at friluftinteressene vil bli skadelidende, da dette tiltaket er lokalisert på gårdstunet, hvor det ikke er naturlig at allmennheten vil oppholde seg. Fordelen med å dispensere vil være at bygget kan benyttes til et annet formål, i og med at det ikke er drift på gården i dag. Vi kan ikke se at det gjør seg gjeldende nevneverdige ulemper ved at dispensasjon gis. Fylkesmannen viser ellers til kommunens vurdering av dispensasjonsspørsmålet i sin helhet, som vi i det vesentlige slutter oss til. Vilkårene for å dispensere er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2, og dispensasjon kan dermed innvilges.

Etter en gjennomgang av saken har ikke Fylkesmannen funnet grunnlag for å sette til side Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 16.10.2018, i sak 29/2018. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Hilde Skogli
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Meland kommune	Postboks 79	5906	FREKHAUG
NORSTRAND EIENDOMSRÅDGIVNING AS	Storebotn 10	5309	KLEPPESTØ