



Arkivsaknr: 2024/12784-15
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring og på avslag på søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring – gbnr 99/27 Fjellangersvingane

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring og avslag på søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring – gbnr 99/27 Fjellangersvingane, datert 10.03.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå plankrav for bruksendring. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 11-6 og 20-1.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 64/2025

Påklaga vedtak	Avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring og avslag på søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring, datert 10.03.2025
----------------	--

Tiltak: Bruksendring av eksisterande service- og restaurantbygg til overnatting/innkvartering.
Fasadeendring ved at ein dobbeldør mot sør-vest erstattast av nytt vindauge.

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: Gbnr. 99/27

Adresse: Fjellangersvingane 8, 5955 Vågseidet

Tiltakshavar: Aizoon AS

Klagar: Tiltakshavar med hjelp av ansvarleg søkjar – Part Arkitekter AS

Vurderingstema for APM

APM må vurderer avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring og avslag på søknad om løyve til bruksendring og fasadeendring.

Dersom APM vel å snu, kan dei berre gjere vedtak om å innvilge dispensasjon. Dispensasjon bør ha med vilkår om at avkøyrseplan skal byggas ferdig før det kan gis IG for tiltaket slik Fylkeskommunen ber om i sin uttale, datert 04.03.2025. Søknad om løyve til tiltak sendast tilbake til administrasjonen som vil handsame søknaden i tråd med innvilga dispensasjon.

Nytt i klageomgangen

I etterkant av vedtaket, så det kommet inn en uttale fra Vestland fylkeskommune den 04.03.2025. Dette er ei lang tid etter at høyringsfristen på fire veker ved handsaminga søknaden gjekk ut. På lik linje som ein nabomerknad til ein søknad, som vert mottatt etter 14- dagars fristen for nabovarselet, så vert også uttalen handsama. Uttalen gjer at saka i klageomgangen vert så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova (fvl.) § 33, jf. § 17.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar. Klagar har klagerett som part i saka. Vedtak i saka er sendt ut 24.02.2025. Klagen er mottatt 10.03.2025 og er mottatt innan fristen.

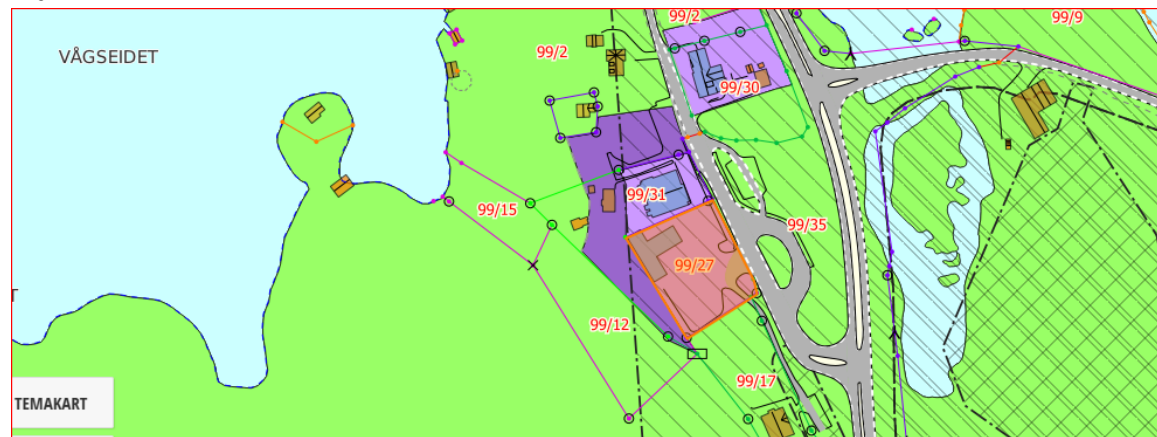
Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

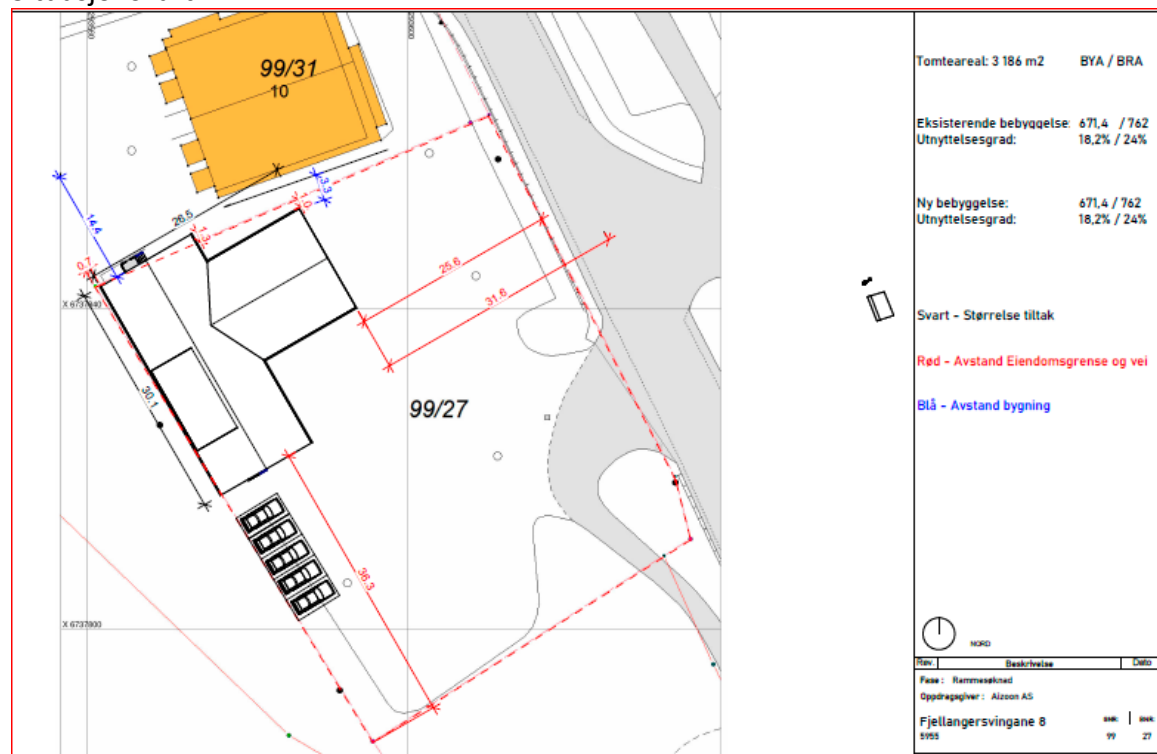
Eigedomen ligg i uregulert område definert som næring innanfor kommuneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Tiltaket ligg innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatn, H_190.

Kart og foto

Plan



Situasjonskart

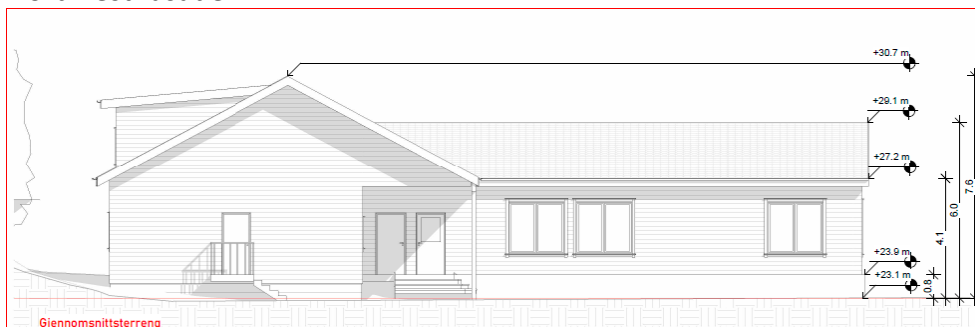


Eksisterende fasadar – Nord øst, Nord vest, Sør øst vert ikkje endra.
Ny situasjon - Sør vest fasade vert endra

Nord øst fasade



Nord vest fasade



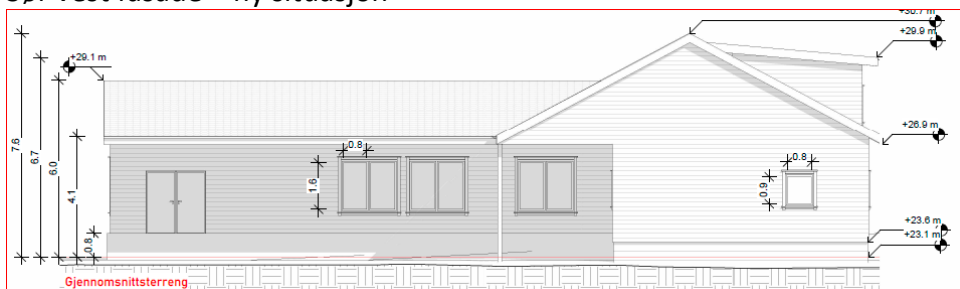
Sør øst fasade



Sør vest fasade eksisterende



Sør vest fasade – ny situasjon



Miljø og tilsyn har gjeve uttale om avløp, datert 31.01.2025. Eigedomen har minirensaneanlegg med kapasitet til 70 pe og er godt dimensjonert.

Det er mottatt uttale frå Vestland fylkeskommune den 04.03.2025. Fylkeskommunen uttaler at et plankav vil sikre at en får en meir heilskapleg vurdering av arealet, og at de støtter kommunen dersom det ikke skal gis dispensasjon. Ved en eventuell dispensasjon ber de om at det settast vilkår om at avkøyrsele skal byggjes ferdig før det kan gis IG for tiltaket.

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje kome med uttale i saka.

Arbeidstilsynet har ikkje fått saka på høyring, men det måtte ha vore avklart før igangsetjing dersom dispensasjonen vart gitt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan – plankravet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Reguleringsplan er ikkje naudsynt for ein bruksendring. Det er kun denne eine eigedomen. Nabovarsel sikrar medverknad. Det er ikkje forhold til infrastruktur (veg, vatn- og avlaup som skal avklarast).

Det er ein fordel at eksisterande bygningsmasse kan nyttast ved bruksendring. Det vert mindre ulemper for naboar og øvrige med overnattinga av arbeidarar. Mongstad har behov for innkvartering av arbeidarar. Vidare er det ein fordel at næringsareal vert oppretthalden.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klager viser til at vedtaket har manglande grunngjeving etter §§ 24 og 25. Vurderinga er generell og ikkje konkret. Relevante omsyn er ikkje vurdert. Det er teke uteforliggende omsyn. Dette er sakshandsamingsfeil og feilen har verka bestemmande på vedtakets innhald som gjer vedtaket ugyldig, jf. fvl. § 41. Det vert også påberopt at kommunen av eige initiativ kan omgjere eit ugyldig vedtak etter forvaltningslova § 35 første ledd bokstav c).

Reguleringsplanen skal ikkje avklare noko meir enn den dokumentasjon som allereie ligg føre i saka, herunder infrastruktur. Klagar meiner at det kan gjevast dispensasjon frå plankravet.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Arealføremål næring

Det har i samband med førehandskonferanse i sak 22/7912 vore reist spørsmål om bruksendringa utløyser dispensasjon frå arealføremål næring. Det er opplyst at bygget skal nyttast som innkvartering/overnatting for arbeidarar gjennom utleige til bedrifter. Tiltaket utfordrar den tradisjonelle forståinga av hotellomgrepet og problematiserer grensedraginga mellom hotell og utleige av hybel/leilegheit.

Kommunen har tidlegare vurdert at slik bruk gjer det meir naturleg å rekne tiltaket som bustad, og ikkje næring med underliggjande føremål hotell/overnatting. At romma er meint for lengre opphald, truleg fleire månader, og ikkje kortvarig overnatting, talar i retning av at det dreier seg om bustader. At romma ikkje har stove er ikkje like avgjerande når romma kan brukast heilt uavhengig av kvarandre, med eigen soveplass, bad og kjøkken, jf. departementet sin [tolkningsuttale knytt til SAK10 § 2-2](#). At bebuarane sjølv skal stå for innkjøp av mat og hushaldningsartiklar, reingjering og matlaging, talar òg i retning av at det dreier seg om bustader.

Samtidig forstår kommunen det slik at romma ikkje skal bli arbeidarane sin faste bustad, og at dei ikkje skal registrerast som deira faste adresse. Det er difor ikkje openbert at det her dreier seg om bustader. Kommunen kjem difor, under tvil, fram til at tiltaket er i tråd med arealføremål næring. Samstundes synleggjer dette behovet for at området inngår i ein reguleringsplan, som ville gjeve klarare føringar for kva som er tillate i området.

Dispensasjon plankrav

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Vurdering av omsynet

Omsynet bak kravet om å utarbeide ein reguleringsplan er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynpte forhold vert grundig vurderte i ein særskild prosess. I ein planprosess har både kommunen, berørte mynde og partar betre føresetnader for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Bruksendringa frå service- og restaurantbygg til overnatting/innkvartering for arbeidarar medfører at næringsverksemda i området vidareutviklar seg utan ein heilskapleg plan. Det har tidlegare vore godkjent bruksendring til asylmottak og seinare godkjent bruksendring til dagens bruk. Kommunen ser det som uheldig at slike endringar vert tillatne ved gjentekne dispensasjonar, då dette undergrev føremålet med plankravet og svekkjer høvet til å ha god oversikt over og styring med den samla utviklinga. Ved å krevje ein reguleringsplan før ny bruksendring, sikrar ein ei langsiktig og heilskapleg vurdering av arealbruken, der både eksisterande og framtidige behov vert tekne omsyn til.

Dispensasjonen vil ikkje føre til at omsyna bak plankravet blir vesentleg tilsidesette, men kommunen kan ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene som følgjer av at plankravet ikkje vert oppfylt. Ei dispensasjon vil i hovudsak gagne tiltakshavar ved å unngå planprosess. Kommunen ønskjer å styrke eksisterande næring og tilrettelegge for etablering av ny næring. Men dette skal skje gjennom regulering, ikkje gjennom dispensasjonar. Eksisterande næring er sikra ved at føresegn i nye kommuneplanar ikkje får tilbakeverkande kraft, men slår inn når det søkjast om nye tiltak. Kommunen vurderer at areal- og næringsbruk, parkering, infrastruktur og framtidige utvidingar best kan sikrast gjennom reguleringsplan. Det er ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå plankravet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Administrasjonen vurderer at vedtaket ikkje har manglande grunngjeving etter §§ 24 og 25. Vurderinga er gjeve i lys av det konkrete tiltaket og dei relevante omsyn som ligg føre i saka. Det er ikkje teke uteforliggande omsyn. Det ligg ikkje føre sakshandsamingsfeil og ikkje ugyldig vedtak. Fvl. § 41, om verknaden av sakshandsamingsfeil, kjem ikkje til anvending. Det ligg ikkje føre eit ugyldig vedtak. Forvaltningslova § 35 første ledd bokstav c), om omgjerding av eit ugyldig vedtak etter eige initiativ, kjem ikkje til anvending.

Ved handsaminga av søknaden om dispensasjon, så vart det vurdert at omsyna vert ikkje vesentleg sett tilside, men fordelane er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fordelen er at tiltakshavar slepp tids- og ressursbruk i samband med planprosess. I utgangspunktet så har personlege og økonomiske omsynet relevans, men svært lita vekt. Omsynet er til stades for kvar einaste tiltakshavar som ønskjer å unngå planprosess, og kan ikkje vektleggjast i denne saka. Plankravet gjeld alle tiltak – både dei som tener tiltakshavar konkret, og dei som har samfunnsverdi.

Den klare hovudregelen er at tiltak skal gjennomførast i samsvar med vedtekne lover og planar. Styresmaktene skal ha ein restriktiv haldning til dispensasjonar. Det er tiltakshavar som må løfte fram og sannsynleggjere at vilkåra for unntak er til stades. Her held det ikkje med ei vanleg overvekt av fordelar, men det er eit krav om at fordelane med dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Tiltaket er i strid med kommuneplanen sine føringar og utan reguleringsplan, så undergrev ein den overordna plan- og bygningsmessige strukturen som lovverket er meint å sikre. Mykje av ressursane, som er brukt i samband med utforminga av kommuneplanen vil vere nyttelause. Det er etter dette ei klar ulempe å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy i arealforvaltninga ved å gi dispensasjon i saka.

Vidare er det fleire eldre saker om dispensasjon på næringseigedomen. Dette syner eit stadig gjentakande behov for dispensasjonar for ulike tiltak. Tidspunktet for å seie nei til

fleire dispensasjonar på eigedomen, og i istadenfor krevje reguleringsplan, er no tilstades. Den nye uttalen frå Vestland fylkeskommune styrker plankravet i klageomgangen.

Tiltakshavar har ikkje sannsynleggjort at det føreligg «klart større» fordelar enn ulemper for ei ny bruksendring på eigedomen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

APM kan ikkje gi dispensasjon når vilkåra for dispensasjon ikkje er tilstades, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.

- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg

- 1 Foreløpig svar på søknad om utvidet bruk av avkjørsel - fv. 5466 - bruksendring - gnr. 99 bnr. 27 - Vågseidet - Alver kommune.pdf
- 2 Søknad om rammeløyve - endring av bruk - bruksendring og våtrom i bygg - gbnr. 99/27 - Fjellangersvingane 8
- 3 Dispensasjonssøknad
- 4 Fjellangersvingane 8-A-10-01-Basiskart
- 5 Fjellangersvingane 8-A-40-02-Fasade Nord Øst
- 6 Fjellangersvingane 8-A-40-01-Fasade Nord Vest
- 7 Fjellangersvingane 8-A-40-04-Fasade Sør Vest
- 8 Fjellangersvingane 8-A-40-03-Fasade Sør Øst
- 9 Fjellangersvingane 8-A-20-02-2 Etasje
- 10 Fjellangersvingane 8-A-20-01-1 Etasje
- 11 Fjellangersvingane 8-A-40-10-Snitt AA
- 12 Fjellangersvingane 8-A-40-11-Snitt BB
- 13 F1 Følgerev
- 14 Fjellangersvingane 8-A-41-10-Snitt AA Eksisterende
- 15 Fjellangersvingane 8-A-41-11-Snitt BB Eksisterende

- 16 Fjellangersvingane 8-A-41-04-Fasade Sør Vest eksisterende
- 17 Fjellangersvingane 8-A-41-03-Fasade Sør Øst Eksisterende
- 18 Fjellangersvingane 8-A-41-01-Fasade Nord Vest Eksisterende
- 19 Fjellangersvingane 8-A-41-02-Fasade Nord Øst Eksisterende
- 20 Tiltakshavers_samtykke_eb0b9eba-2ab9-47e9-8650-0505e7d4c2f9
- 21 Avstandserklæring fra gbnr. 99/31
- 22 Nabovarsel-1-20241107-1144
- 23 Kvittering-for-nabovarsel-1-20241107-1144
- 24 Fjellangersvingane 8-A-60-02-2 Etasje BRA beregning
- 25 Fjellangersvingane 8-A-60-01-1 Etasje BRA beregning
- 26 Fjellangersvingane 8-A-21-01-1 Etasje eksisterende
- 27 Fjellangersvingane 8-A-21-02-2 Etasje Eksisterende
- 28 Avslag på søknad om bruksendring - gbnr 99/27 , Fjellangersvingane 8
- 29 Uttale - gbnr. 99/27, Fjellangersvingane 8
- 30 Uttale til bruksendring Gbnr 99_27 - Fjellangersvingane 8.pdf
- 31 Uttale - dispensasjon - bruksendring - gnr. 99 bnr. 27 - Vågseidet - Alver kommune.pdf
- 32 Klage på vedtak - gbnr. 99/27 - Fjellangersvingane 8
- 33 Klage Fjellangersvingane.pdf