



Arkivsaknr: 2025/690-14
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål i
reguleringsplan for bruksendring av bygg - gbnr 137/760 Galteråsen
3

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen, ifrå tiltakshavar på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål i
reguleringsplan for bruksendring av bygg, datert 25.04.2025, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealføremålet næring, jf.
føresegn 2.1.1, for bruksendring av bygg på gbnr 137/760 frå lagerbygg til
daglegvarehandel.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl § 12-4
(rettsverknad av reguleringsplan).»

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

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 2025/690

Påklaga vedtak Avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan for bruksendring av bygg – gbnr 137/760, datert 04.04.2025

Tiltak: Dispensasjon frå arealføremålet næring for bruksendring av bygg frå lagerbygg til daglegvarehandel - gbnr 137/760

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 137/760

Adresse: Galteråsen 3, 5916 Isdalstø

Tiltakshavar: GALTERÅSEN AS

Klagar: Tiltakshavar med hjelp av Wikborg Rein Advokatfirma AS
v/partner og advokat Ingrid Sævold Moe

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om vilkåra for mellombels eller permanent dispensasjon frå arealføremålet næring for bruksendring frå lagerbygg til daglegvarehandel på gbnr 137/760 er oppfylt.

Dersom APM vurderer at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, så må APM vurdere om dei ønskjer å gi mellombels eller permanent dispensasjon for bruksendringa. Dersom APM vil gje dispensasjon, så kan det settast vilkår for dispensasjonen. Krav til parkeringsplassar følgjer av reguleringsplanen. Statsforvaltaren har samtidig bedt kommunen om å sette vilkår om fortau samt at tal parkeringsplassar må vere i samsvar med [føresegn 2.6.5 i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031](#). Det kan vera nødvendig å søkja om utvida bruk av avkøyrsla. Dette vert handsama i ein eventuelt byggesak.

Fylkeskommen og Plan og utvikling frårår dispensasjon. Kommunedirektøren presiserer at Statsforvaltaren i Vestland frårår ikkje direkte dispensasjon, slik det går fram av kommunen si vurdering i avslaget, datert 04.04.2025. Statsforvaltaren er av den vurdering at omsøkt bruksendring primært må skje gjennom endring av planen, slik klagar viser til. Kommunedirektøren viser til at denne presiseringa har ikkje hatt verknad for avslaget.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar med hjelp av Wikborg Rein Advokatfirma AS v/partner og advokat Ingrid Sævold Moe. Klagar har som part klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 04.4.2025. Klagen er mottatt den 25.04.2025 og er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i [reguleringsplanen for Galteråsen gnr. 137, planid. 4631 1263-200903](#), er definert som byggjeområde for næring/kontor/industri, N/K/I 2:

§ 2 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr 1)

2.1 Næring/kontor/industri – NKI

2.1.1 Innanfor felta kan det først opp industri, kontor, varehandel for plasskrevjande varer, handverkverksemd, lagerverksemd, netthandel.

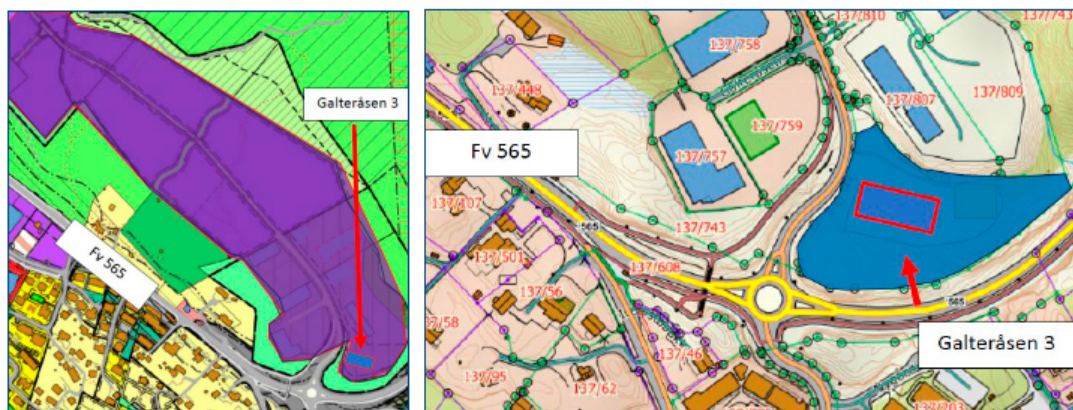
Detaljvarehandel er ikkje tillete med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd. Med plasskrevjande varer meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkjøretøy, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer og sal frå planteskule/hagesentra.

Det går fram av [kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019 - 2031, planid. 4631 1263-201701](#), at reguleringsplanen er vidareført uendra, jf. føresegn 4.4.

Kart og foto

Frå søknaden:

Kartutsnittene under viser at eiendommen er den første eiendommen ved innkjøringen til næringsparken. Næringsparken er markert med lilla på kartet til venstre, og bygget er i begge kartene markert med rødt.



Se bildene og illustrasjonene under som viser eksisterende bebyggelse til venstre og foreløpige tegninger av bebyggelsen etter bruksendring og tilbygg til høyre:

Foto av eksisterende bygg fra byggeår 2019. (Uteområdet er asfaltert i dag).



Illustrasjonsbilder



Mærkeblad:

- Tilføjelse af krydsningspunkt. Opmærkning og skiltning kan etableres dersom krav i håndbog VI27 opfyldes.
- Krydsningspunkt. Opmærkning med gængs farve.

Overvandsbæretning
 Løsninger og plan for overvandsbæretning vil bli præsenteret og detaljeret når den foreligger til tilføjelse til tilskud.

Tegnforklaring

Dokument	Prosjekt	Veg
137/760	137/760	137/760
137/750	137/750	137/750
137/740	137/740	137/740
137/730	137/730	137/730
137/720	137/720	137/720
137/710	137/710	137/710
137/700	137/700	137/700
137/690	137/690	137/690
137/680	137/680	137/680
137/670	137/670	137/670
137/660	137/660	137/660
137/650	137/650	137/650
137/640	137/640	137/640
137/630	137/630	137/630
137/620	137/620	137/620
137/610	137/610	137/610
137/600	137/600	137/600
137/590	137/590	137/590
137/580	137/580	137/580
137/570	137/570	137/570
137/560	137/560	137/560
137/550	137/550	137/550
137/540	137/540	137/540
137/530	137/530	137/530
137/520	137/520	137/520
137/510	137/510	137/510
137/500	137/500	137/500
137/490	137/490	137/490
137/480	137/480	137/480
137/470	137/470	137/470
137/460	137/460	137/460
137/450	137/450	137/450
137/440	137/440	137/440
137/430	137/430	137/430
137/420	137/420	137/420
137/410	137/410	137/410
137/400	137/400	137/400
137/390	137/390	137/390
137/380	137/380	137/380
137/370	137/370	137/370
137/360	137/360	137/360
137/350	137/350	137/350
137/340	137/340	137/340
137/330	137/330	137/330
137/320	137/320	137/320
137/310	137/310	137/310
137/300	137/300	137/300
137/290	137/290	137/290
137/280	137/280	137/280
137/270	137/270	137/270
137/260	137/260	137/260
137/250	137/250	137/250
137/240	137/240	137/240
137/230	137/230	137/230
137/220	137/220	137/220
137/210	137/210	137/210
137/200	137/200	137/200
137/190	137/190	137/190
137/180	137/180	137/180
137/170	137/170	137/170
137/160	137/160	137/160
137/150	137/150	137/150
137/140	137/140	137/140
137/130	137/130	137/130
137/120	137/120	137/120
137/110	137/110	137/110
137/100	137/100	137/100
137/90	137/90	137/90
137/80	137/80	137/80
137/70	137/70	137/70
137/60	137/60	137/60
137/50	137/50	137/50
137/40	137/40	137/40
137/30	137/30	137/30
137/20	137/20	137/20
137/10	137/10	137/10
137/0	137/0	137/0

SKILTLISTE

Pos. no.	Antal	Symbol	Størrelse	Størrelse	Farge
1	2	137/760	300-40	LS	Klasse 2

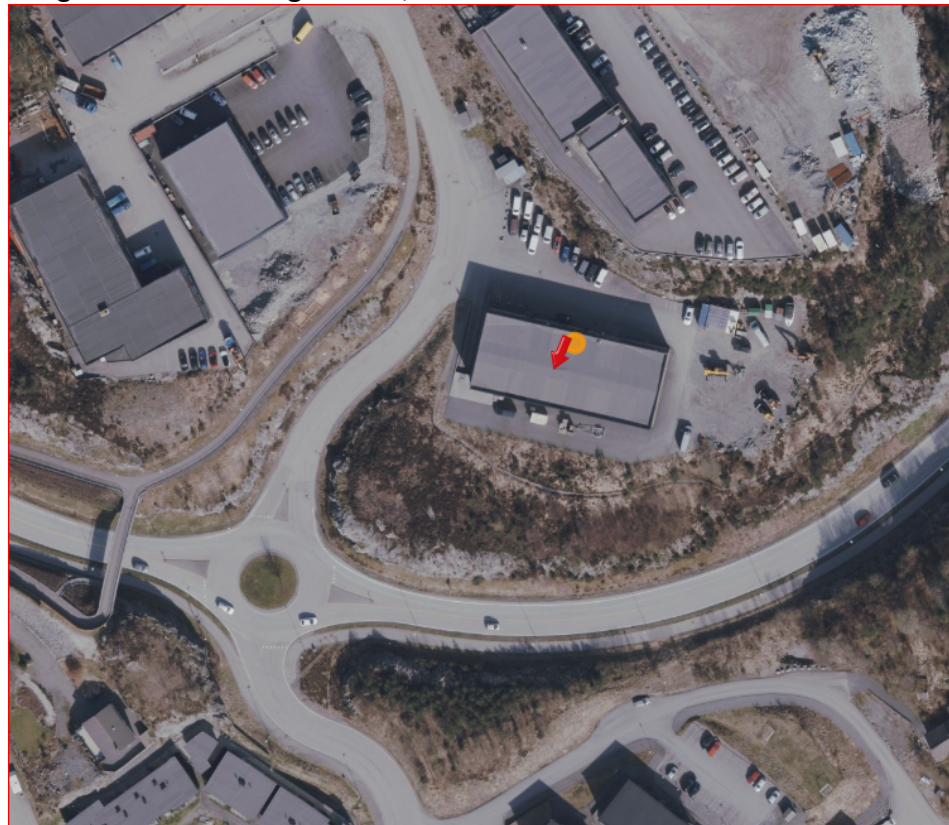
Tegnforklaring

Dokument	Pro
----------	-----

Vedlagt klagen

Figur 1 Eiendom markert med rødt og boligområde med grønt

Oversikt – Norge i bilder – gbnr 137/760



Uttale frå andre mynde

Søknaden har vore send på høyring til Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland og Alver kommune si avdeling for Plan og analyse og Samferdsel, veg, vatn og avløp forvaltning.

Statsforvaltaren i Vestland har gitt slik uttale i brev datert 20.02.2025:

«Kommunen kan som kjent berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren er samd med kommunen at om ein skal opne for daglegvarehandel her bør dette i utgangspunktet skje igjennom ein planendring, slik at ein kan gjere heilskaplege vurderingar.

Bruksendringa må vurderast opp mot nye statlege planretningslinjer for areal og mobilitet.

Vi vil også peike på at det er teikna inn fleire parkeringsplassar enn det kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 opnar for. Vi gjer merksam på at det er teikna inn over 50 parkeringsplassar på tekniske teikningar, medan trafikknutatet ser ut til å legge 30 parkeringsplassar til grunn for vurderinga.

Statsforvaltaren rår primært til at endringar vert vurdert i ein planprosess. Om kommunen vurderer at det er grunnlag for dispensasjon i saka, er det viktig at det vert sett vilkår om fortau. Tal parkeringsplassar må også vere i samsvar med føresegn 2.6.5 i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Vestland fylkeskommune har gitt slik uttale i brev datert 28.02.2025:

«Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg, er samde med kommunen si vurdering. Vi meiner at etablering av detaljhandel innanfor planområdet ikkje bør skje gjennom ein dispensasjon, men bør vurderast gjennom ei endring av planen der tiltaket kan bli vurdert i ein større samanheng.

Vestland fylkeskommune, ved Infrastruktur og veg rår i frå å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Vi uttalar oss som forvaltar av fylkesveg i denne saka. Dersom andre avdelingar har merknader til saka, vil dei sende det i eige brev. Vi ber om å få oversendt dispensasjonsvedtaket til klagevurdering.»

Plan og utvikling i kommunen har gitt slik uttale i brev datert 05.03.2025:

«Viser til søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan for Galtaråsen knytt til bruksendring frå lager til detaljhandel - Matbutikk.

Avdeling for plan og utvikling er negativ til tiltaket. Grunngevinga er at vi ynskjer at matbutikker vert etablert i område med høg bustadkonsentrasjon og ikkje i spreidde næringsområde utanfor definerte senterområde i kommunen. Desse føringane for arealplanlegging går fram av regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 - 2026. Alver kommune sin samfunnsdel skildra også kor vi skal etablere detaljhandel i kommunen, der dette skal primært vera knytt til dei ulike senterområda. Les meir om dette under kapitel 6.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla, men Vestland fylkeskommune som eigar av fylkesveg 565, er ikkje varsla. Varsel er send Statens vegvesen. Vestland fylkeskommune har fått søknaden oversend for uttale. Vi vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg varsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Nordhordland Næringslag støttar i brev datert 04.10.2024 det planlagde tiltaket. Det same gjer føretaka Hella Betong AS, H. Sandvik Eiendom AS, Møn Transport AS/Møn Holding, Nortrans AS/Entreprenørparken AS og Terje Romarheim AS, jf. mottatte erklæringar.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg.

Avkøyrsla til offentleg veg er godkjend i samband med løyve til oppføring av lagerbygg. Det kan vera nødvendig å søkja om utvida bruk av avkøyrsla. Krav til parkeringsplassar følgjer av reguleringsplanen. Sjå også Statsforvaltaren si uttale om at tal parkeringsplassar må vere i samsvar med føresegn 2.6.5 i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031.

Dispensasjon

Daglegvarehandel er definert som detaljhandel. Arealføremålet næring/kontor/industri opnar ikkje for detaljhandel, jf. føresegn 2.1.1 til planen.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeven med at etablering av daglegvareforretning på eigedom vil vera positivt for området og styrka næringsparken gjennom auka aktivitet, auka verdiskaping og eit betre servicetilbod. Det er i søknaden mellom anna lagt vekt på at

- Eigedom si plassering i inngangsportalen til næringsområdet er unik
- Aktørane i næringsparken og aktuelle nye aktørar ønskjer auka synlegheit.
- Daglegvarehandel er eit naturleg supplement til næringsparken
- Tiltaket vil gje auka kundemasse inn i næringsparken og på den måten styrka næringsområdet som eit attraktivt nærings- og handelsområde.
- Tiltaket omfattar berre ein mindre del av næringsarealet
- Oppføring av tilbygg for kontor vil medføre at tiltaket berre delvis er i strid med arealføremål.
- Eigedom ligg i gangavstand til bustadområde og vil medføre at arbeidstakarar og kundar i næringsparken, køyrande langs fylkesvegen og bebuarar i nærområdet får eit betre daglegvaretilbod enn dei har i dag
- Trafikkanalyse viser at infrastrukturen tåler trafikkbelastninga og tiltaket vil berre medføre mindre tiltak for å sikra trygt gangsamband fram til butikk

Avslutningsvis viser ansvarleg søkjar til at tiltaket ikkje vil gje presedens for andre saker på grunn av eigedom si plassering, at etablering av detaljhandel i kombinasjon med plasskrevjande varer er godkjend i andre kommunar og at tiltaket har stor samfunnsnytte.

Søkjar skriv vidare at dersom kommunen ikkje finn å kunne innvilga søknaden, vert det subsidiært søkt om mellombels dispensasjon i fem år eller inntil det ligg føre ein ny detaljplan for området.

Det vert elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«Klage på avslag – Galteråsen 3 – sak 205/2025

1 INNLEDNING

Viser til deres avslag på søknad om permanent og midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for bruksendring av bygg på eiendommen gnr. 137 bnr. 760, Galteråsen 3.

Wikborg Rein representerer tiltakshaver Galteråsen AS i saken.

Vedtaket påklages herved jfr. fvl. §§ 29 jfr. 33. Vår vurdering er at kommunen feilaktig legger til grunn at hensynene bak arealformålet og statlige og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, og at det derfor ikke er hjemmel til å innvilge dispensasjon. I det følgende vil vi dokumentere at de to rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Det anmodes derfor om at avslaget omgjøres til en tillatelse, slik at det innvilges permanent eller midlertidig dispensasjon til å etablere dagligvarehandel i bygget.

2 KORT OM SAKENS FAKTUM

Eiendommen er i dag bebygget med et godkjent lagerbygg. Tiltakshaver ønsker å ta bygget i bruk til dagligvareforretning. Arealet utgjør ca. 1200 m².

Eiendommen inngår i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 (KDP), planid. 4631_1263-201701. I plankartet er eiendommen avsatt til arealformål "Forretninger", men inngår også i en hensynssone (200903), som fastsetter at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I reguleringsplan for Galteråsen gnr. 137, planid. 4631_1263-200903, er eiendommen avsatt til byggeområde for næring/kontor/industri der følgende bruk er tillatt:

"Innanfor felta kan det først opp industri, kontor, varehandel for plasskrevjande varer, handverkverksemd, lagerverksemd, netthandel. Detaljvarehandel er ikkje tillete med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd. Med plasskrevjande varer meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkjøretøy, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer og sal frå planteskule/hagesentra." jfr. pkt. 2.1.1.

Dette innebærer at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformålet for å kunne godkjennes.

3 RETTSLIG UTGANGSPUNKT

De rettslige vilkårene for dispensasjon fremgår av § 19-2 annet ledd:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler"

4 VILKÅRENE FOR DISPENSASJON ER OPPFYLT

4.1 Hensynene bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Vi viser til begrunnelse for søknad om dispensasjon datert 19.12.24.

Hensynene bak arealformålet i reguleringsplanen fremgår av planbeskrivelsens pkt. 7.1 der følgende fremgår:

"Det ligg i kommunedelplanen eit ønskje om endring av næringsaktivitet i senterområdet i Knarvik tilpassa ei bymessig utvikling i struktur og innhald. Næringsverksemdar som er arealkrevjande, har trong for store lagerareal, har karakter av produksjon, og har store behov for transport av gods og tenester skal leggjast utanfor senterområdet. Galtaråsen ligg nær riksveg, er skjerma mot bustadområde, men samtidig så nært Knarvik at området kan ta opp den endringa i næringsstruktur som over tid vil skje i Knarvik. Planframlegget opnar for etablering av lettare industri, kontor og service. Det er tillate med utsal knytt til produksjonsverksemd og handel av plasskrevjande varer som til dømes bilar og trelast. Viser til opplisting i føresegnene pkt 2.1.1. Dette vurderer vi å vere i samsvar med kommunedelplanen sine mål for næringsutvikling i området. "

Formålet var altså i hovedsak å tilrettelegge for den bymessige utviklingen til Knarvik, ved å tilføre et område der blant annet plasskrevende varehandel kunne lokaliseres.

Spørsmålet blir derfor om en dagligvarehandel på 1200 m² vil *vesentlig* tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, samt nasjonale og regionale interesser og lovens formål.

Som det fremgår av dispensasjonssøknaden er vår vurdering at en dagligvarehandel i det aktuelle området ikke tilsidesetter disse hensynene i vesentlig grad.

For det første vil detaljvarehandelen på 1200 m² kun utgjøre 0,75% av det totale bruksarealet innenfor næringsparken som totalt utgjør 160 000 m². Med andre ord vil kun en marginal andel av arealet være i strid med arealformålet. Hovedhensynet om å tilrettelegge for næring, kontor, lager og plasskrevende varehandel, vil derfor i høyeste grad fremdeles ivaretas innenfor planområdet.

For det andre er vår vurdering at en dagligvarehandel vil være et nødvendig supplement til et slikt område. En nærbutikk gir et viktig og nødvendig tilbud til alle arbeidsplassene og kundene/brukerne av næringsområdet. I tillegg vil også dagligvarehandel være et trekkplaster inn i næringsområdet, som kan bidra til økt aktivitet, og ikke minst et enda mer attraktivt område for næringsvirksomheter å etablere seg. På denne måten vil også hovedformålet om å flytte denne type virksomhet fra Knarvik fremmes. Eksempler fra

andre næringsparker viser at slike etableringer styrker området ved å øke aktivitet og synlighet, samt generere kundetilgang.

For det tredje vil dagligvarehandel i dette området ikke være i strid med regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026, som samsvarer med føringer som fremgår av samfunnsdelen til kommuneplanens arealdel som nå er under arbeid, slik kommunen antyder i avslaget. Det er korrekt at kommuneplanens samfunnsdel pkt. 6.2 angir prinsipper for senter utvikling, der det er definert syv sentrumsområder, nærmere definert som regionsenter, lokalsenter og nærsenter. Formålet er at disse områdene skal inneholde de viktigste funksjonene som innbyggerne trenger i hverdagen, men med ulike tilbud i de ulike nivåene for senterstruktur. Likevel åpnes det for at dagligvarehandel, på inntil 3000 m² kan lokaliseres også utenfor disse sentrumsområdene. Dette gjelder for det første i områder med høy boligkonsentrasjon og i tilknytning til bygdene. Med andre ord kan konkrete forhold tilsi at det er riktig å åpne for dagligvarehandel også utenfor senterområdene. Etter vår vurdering er Galteråsen typisk et sted der det er riktig å åpne for dagligvarehandel, på grunn av dens sentrale plassering langs en viktig ferdselsåre til bygdene og tett på et stort boligområde i sør og sørvest. Vi kan derfor ikke se at regionale hensyn knyttet til hvor denne type virksomhet skal etableres blir *vesentlig* tilsidesatt ved en dispensasjon i denne konkrete saken.

Når det gjelder kommunens henvisning til uttalelser fra Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune, er vi ikke enig i at disse utelukker dispensasjon.

Statsforvalteren påpeker at dersom det skal tillates detaljhandel skal dette i utgangspunktet skje gjennom en planendring. Statsforvalteren råder *primært* om at dette blir vurdert i en planprosess. Hvis det innvilges dispensasjon påpeker SFVL viktigheten av å stille vilkår om et fortau.

Som kjent har tiltakshaver også søkt om midlertidig dispensasjon, og uttrykt positivitet til en parallell planprosess. På denne måten vil tiltakshaver sikre at den leietaker som nå ønsker å etablere seg i området ikke lar vær å etablere seg i Alver, parallelt vil planprosessen sikre en helhetlig vurdering.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller regionale hensyn og lovens formålsbestemmelse blir *vesentlig* tilsidesatt.

4.2 Fordelene er klart større enn ulempene

Ettersom Alver kommune kom frem til at hensynene bak arealformålet var *vesentlig* tilsidesatt, tok kommunen i avslaget ikke stilling til om fordelene var større enn ulempene.

I søknad om dispensasjon datert 19.12.24, har tiltakshaver gitt en utfyllende begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene, vi vil likevel fremheve og supplere tidligere argumentasjon i det følgende.

Når det gjelder ulempene ved å innvilge dispensasjon, er vår vurdering at disse er marginale. En bruk i strid med arealformålet vil alltid kunne karakteriseres som en

ulempe. I denne konkrete saken er det likevel en klar overvekt av allmenne fordeler som taler for å tillate en dagligvarebutikk på den aktuelle tomten.

For det første vil en dagligvarehandel etablert på denne konkrete tomten være svært fordelaktig for Galteråsen næringsområde. For å utvikle en attraktiv næringspark, er det viktig å ha virksomheter som trekker kunder inn. Næringsparken mangler i dag synlighet, og dette har skapt usikkerhet blant lokale aktører innen plasskrevende handel og industri, som derfor har vært tilbakeholdne med å etablere seg der. Det er derfor et klart behov for økt synlighet. Den omsøkte eiendommen er den mest fremtredende fra fylkesvei 565, og dagens bruk som lager oppfyller ikke området sitt behov for synlighet eller kundetilstrømming. En dagligvarehandel vil forbedre disse forholdene betydelig, tiltrekke kunder, og gi positive ringvirkninger for næringsparken med mer aktivitet. Responsen fra næringen viser at en dagligvare skaper attraktivitet og kan være katalysatoren som fører til flere etableringer i området, som også vil redusere handelslekkasje til omliggende kommuner. Nordhordland næringslag har uttrykt positiv støtte for dagligvarehandel, som nevnt i brev datert 04.10.24, vedlagt søknaden som vedlegg 1.

For det andre vil etablering av en dagligvarebutikk styrke dagligvaretilbudet i kommunen. Arbeidstakere, kunder og brukere av næringsparken vil få mulighet til å kombinere sitt ærend i næringsparken med dagligvarehandel. Dette er også positivt for miljøet, da det kan bidra til å redusere bilbruken. Reduksjon av lokal trafikkbelastning er i tråd med byvekstavtalen og nasjonal transportplan (NTP). Dagligvarebutikken vil også ligge i gangavstand til alle boligene som ligger tett på i sør som karet til høyre viser. I regional plan for attraktive senter, fremgår det at "Nærbutikken med daglegvarer er ein viktig miljøskapande faktor både i distrikta og i sentrale område. Butikken er ein møteplass og bidrar til trivsel i lokalsamfunnet, samstundes som den reduserer transportbehovet. (...) Daglegvarehandel bør som hovudregel lokaliseres i senter etter vedtatt senterstruktur, eller nære der folk bur". Det er derfor klart at den omsøkte dagligvareforretningen er strategisk plassert i umiddelbar nærhet til hvor folk bor, i henhold til den regionale planen.

I tillegg vil dagligvarebutikken være et naturlig stoppested for de som skal videre nord-vest i retning Radøy.

For det tredje er det eksisterende veinettet godt dimensjonert for å håndtere belastningen av en dagligvarehandel på tomten. Søknaden inkluderer en rapport fra sivilingeniør Helge Hopen, som viser at rundkjøringen fra FV 565 har en kapasitetsreserve på 15 % etter endringen til dagligvareforretning. Regionale og statlige veimyndigheter har ikke kommet med negative tilbakemeldinger om dispensasjonssøknaden. For å ivareta myke trafikanter tilstrekkelig, er tiltakshaver positiv til at dispensasjon gis med betingelse om etablering av fortau i henhold til teknisk plan. Avkjørselen til eiendommen vil også forbedres, hvilket vil bidra til bedre trafikkhåndtering inn og ut fra området, og dette vil inngå som en del av rammesøknaden.

For det fjerde vil vi fremheve at dagligvarebutikk i tilknytning til næringspark er en suksessfaktor.

Dette støttes av eksemplene fra «Kiwi, Storebotn Næringspark, Askøy», «Rema 1000 og Coop Extra, Digerneset Næringspark, Ålesund» og «Spar og Kiwi, Hylkje Næringspark, Bergen», som alle har opplevd positive resultater ved å kombinere dagligvarehandel med næringsparkenes tilbud.

For det femte stenger ikke arealformålet i KDP for dagligvarehandel, ettersom eiendommen i kartet er vist med arealformål forretning. Denne ble vedtatt i 2019 – 9 år etter detaljreguleringsplanen.

For det sjette vil godkjenningen også medføre en estetisk forbedring av eksisterende bygg, noe som illustrasjonene under viser; [sjå kart/foto].

Gjennomgangen over viser at det er en kvalifisert overvekt av fordeler for allmenne interesser som taler for dispensasjon i dette tilfellet.

Vi har med dette dokumentert at de rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at kommunen derfor har hjemmel til å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For å sikre at dispensasjonen samsvarer med overordnet plangrunnlag, kan eksisterende arealformål i KDPen – Forretning – videreføres i ny arealdel til kommuneplanen.

Etter vår vurdering gir dispensasjonssøknaden et solid beslutningsgrunnlag for å godkjenne permanent bruk til dagligvareforretning. Tiltakshaver er imidlertid positiv til at dispensasjon kan gis tidsbegrenset, i fem år eller frem til en detaljreguleringsplan som tillater dagligvarehandel er vedtatt. I så fall vil tiltakshaver samtidig starte en planendring eller detaljregulering. Dette vil også etterkomme de signalene som er gitt fra statlige og regionale myndigheter. Den midlertidige dispensasjonen vil sikre at dagligvareforretningen etableres i Alver.

5 AVSLUTNING

Vi har dokumentert at de rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og vi ber derfor om at avslaget omgjøres til en tillatelse jfr. fvl. § 33, slik at det innvilges dispensasjon til dagligvareforretning med hjemmel i pbl. § 19-2.

Vi forbeholder oss retten til å ettersende oppdaterte illustrasjoner og informasjon.»

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 forutan presisjonen i høve Statsforvaltaren sin uttale. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å

gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. I tillegg kan ikkje kommunen gje dispensasjon dersom omsyna bak lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg sett til side.

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.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Det er ikkje opna for detaljhandel innanfor planområdet. Intensjonen bak reguleringsplanen for Galtaråsen har vore å leggja til rett for arealkrevjande næringsverksemdar utanfor senterområdet Knarvik slik at det kan leggjast til rette for ei bymessig utvikling både når det gjeld struktur og innhald i senterområdet.

Det er heller ikkje lagt til rette for detaljhandel i tilgrensande reguleringsplanar. Dette gjeld reguleringsplanane for Galteråsen næringsområde gbnr 137/804 og 137/832, planid. 4631202102, og Alver næringsområde, gnr. 137, bnr. 325 og 469 m.fl, planid. 4631_1263-201206. Planane utgjer samla sett eit større samanhengande næringsområde.

Prinsippet om å leggja til rette for detaljhandel i senterområda og område med høg bustadkonsentrasjon går fram av regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026 og samsvarar også med føringane som er lagt for arbeidet med ny kommuneplan for Alver kommune, jf. vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen der det går fram at etablering av detaljhandel primært skal skje i senterområda.

Både Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune rår frå at det vert gjeve dispensasjon. Det same gjeld kommunen si avdeling for plan og utvikling.

Kommunen vurderer ut frå dette at etableringa av daglegvareforretning/detaljhandel på eigedomen vil setja omsynet bak reguleringsplanen vesentleg til side. Det er vår vurderinga at dette gjeld både varig og mellombels dispensasjon. Etablering av detaljhandel i dette området må etter, kommunen si vurdering, skje gjennom plan der ein får vurdert tiltaket i ein større samanheng. Dette gjeld både tiltaket sine verknadar for det aktuelle næringsområdet og tiltaket sett i forhold til prinsipp/føringar for næringsutvikling i overordna plangrunnlag.

Når omsynet bak bestemmelsen det vert søkt om dispensasjon frå vert vesentleg sett til side er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon oppfylt. Det er då ikkje grunnlag for å vurdera fordelar og ulemper, jf. pbl § 19-2.»

Spørsmålet er om vilkåra for mellombels eller permanent dispensasjon for bruksendringa frå lagerbygg til daglegvarehandel er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

I denne saka må tiltaket særleg vurderast opp mot verknaden eit positivt vedtak vil kunne gje for andre saker, den framtidige utviklinga av regionsenteret Knarvik og ei framtidig utvikling av senterområdet Alversund.

Hovudargumentet for søknaden er behovet for å etablera ein daglegvarehandel i dette området. Kommunedirektøren anser derimot at hovudargumentet for søknaden er ringverknadane av tiltaket og den positive effekt det er forventa at tiltaket vil gje på aktiviteten i næringsområdet.

I området Isdalstø – Alver er det allereie etablert 2 daglegvarehandlar langs fv. 57 og fv. 565 i kort avstand til næringsområdet. I tillegg er det kort avstand til Knarvik Sentrum med fleire daglegvarehandlar.

Føremålet med næringsområdet i Galteråsen er å tilrettelegge for plasskrevjande næringsverksemd og industri. Dette er i tråd med overordna føringar i kommunedelplanen og gjeld for fleire av næringsområda som er etablert utanfor Knarvik Sentrum. På denne måten kan det leggjast til rette for ei bymessig utvikling både når det gjeld struktur og innhald i Knarvik.

Kommunedirektøren legg til grunn at bruksendring frå lager til daglegvarehandel på gbnr 137/760 må skje gjennom plan og ikkje som mellombels eller permanent dispensasjon. Eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka kan medføre ein uheldig presedens som kan uthola og svekka arealplanen som overordna styringsverktøy samt gje dårleg forutsigbarheit for vidare arealutvikling. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde argument som ikkje kan nyttast i andre liknande saker både innanfor Galteråsen næringsområde og andre samanliknbare næringsområde i kommunen. Presedensverknaden er overhengande.

Gjennom ein planprosess vil ein sikra ein demokratisk prosess der alle interessert vert ivaretatt og verknad av tiltaket vert vurdert i ein større samanheng, jf. plan- og bygningslova si føremålsbestemmelse § 1-1 fjerde ledd. At bruksendringa bør skje gjennom ei planendring vert støtta av Statsforvaltaren slik at det kan gjerast heilskaplege vurderingar.

Statsforvaltaren stadfestar at bruksendringa skal vurderast opp mot [«Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet»](#). Alver kommune tilhøyrrer kategori 1, der det er gjeve retningslinjer for regionar med større byer.

Føremålet med retningslinjene er å kunne «sikre en samordnet og bærekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til meir effektive planprosesser», sjå pkt. 1. Formål første ledd første punktum.

Under pkt. 3.3 Handel og tjenester, så vert det sagt følgjande:

«Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god

tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til etablering av hurtiglading og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for både lette og tunge kjøretøy.»

Dei statlege planretningslinjene tydeleggjer behovet for ein planendring med fokus på rett virksomheit på rett stad med god tilgjenge for kollektivtransport, sykkel- og gangsti, der det vert lagt vekt på ein regional heilskapleg vurdering tilpassa eksisterande og planlagt senterstruktur.

Fylkeskommunen har interesse i ein regional heilskapleg vurdering. Fylkeskommunen rår ifrå dispensasjon frå bruksendringa då tiltaket krev planendring slik at tiltaket kan vurderast i ein større samanheng.

Plan og utvikling i kommunen frårår dispensasjon:

«Avdeling for plan og utvikling er negativ til tiltaket. Grunngevinga er at vi ynskjer at matbutikkar vert etablert i område med høg bustadkonsentrasjon og ikkje i spreidde næringsområde utanfor definerte senterområde i kommunen. Desse føringane for arealplanlegging går fram av regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015 - 2026. Alver kommune sin samfunnsdel skildra også kor vi skal etablera detaljhandel i kommunen, der dette skal primært vera knytt til dei ulike senterområda. Les meir om dette under kapitel 6.»

Når overordna føringar for daglegvarehandel både i regional plan for attraktive senter i Hordaland og samfunnsdelen til kommunedelplanen for Alver seier at daglegvarehandel primært skal skje i senterområda, så støttar opp under argumentet om at etablering av daglegvare slik det er søkt om må skje gjennom plan der behovet for ny daglegvarehandel vert vurdert i ein større samanheng.

Vidare vert det vist til den eldre Høyesterettsdommen [«Trallfa»](#) frå 2007 då dei faktiske forholda har sterk likskap med noverande sak. På Forus i Sandnes i nærleiken av Stavanger var det ønskeleg å føre opp eit forretningsbygg for lager, sal en gros og detaljhandel. Bygget var tiltenkt stormarked på 3000m² for sal av sportsutstyr. Det var søkt om dispensasjon frå gjeldande regulering. Det var vist i søknaden at TOYS`R`US var gitt dispensasjon året før for å oppføre eit tilsvarande bygg.

Det var gitt administrativt avslag då tiltaket krevde dispensasjon eller reguleringsendring. Administrasjonen fremja at reguleringsendring var rett løysing i saka. Avslaget vart påklaga av tiltakshavar og politikarane snudde saka og gav dispensasjon. Fylkesmannen (Statsforvaltaren) påklaga vedtaket. Vedtaket vart oppretthalden av politikarane. Settesfylkesmann vart oppnemnt, omgjorde det politiske vedtaket og gav ikkje dispensasjon til tiltaket etter den tidlegare plan- og bygningslova § 7 då det ikkje lå føre «særlege grunnar» for å kunne gi dispensasjon.

Førstevoterande i Høyesterettsdommen «Trallfa» viste til følgjande:

(50) Fylkesmannens vedtak av 9. desember 2003 oppsummerer innledningsvis kommunens grunner for å gi dispensasjon. Jeg har tidligere sitert disse grunnene. Over de neste sidene av vedtaket analyseres kommunens grunner og de holdes opp mot sentrale offentlige hensyn: Etableringen av senteret for salg av sportsutstyr vil generere ikke ubetydelig privat bilbruk til og fra eiendommen. Dette strider mot overordnede hensyn og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Etableringen strider videre mot intensjonene i fylkesdelplanen og ønsket om å styre detaljhandelen til definerte sentra i kommunen, blant annet for å bygge opp om miljøvennlige og ressursbesparende transportløsninger. Fylkesmannen konkluderer med at

”... Sandnes kommune i sin gitte tillatelse ikke [har] anført spesifiserte, klare og relevante grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har slik tyngde at de slår igjennom overfor de hensyn reguleringsplanen og overordnede planhensyn skal ivareta. Etter Fylkesmannens klare vurdering tilfredsstiller ikke utvalg for byutviklings begrunnelse for dispensasjon de materiell krav som stilles etter pbl. § 7.”

(51) Fylkesmannen har altså etter en konkret og meget grundig gjennomgåelse klart funnet at overordnede hensyn har veiet tyngre enn kommunens argumenter for å innvilge dispensasjon. Fylkesmannen har ikke vært i tvil om avgjørelsen. Det har vært en klar overvekt av hensyn mot dispensasjon, slik fylkesmannen har vurdert det.

(52) Den begrunnelse fylkesmannen gir, er etter min vurdering fullt ut tilfredsstillende.

Høyesterett opprettholdt lagmannsrettens vedtak om at settefylkesmannen sitt vedtak var gyldig. Vilråa for dispensasjon var ikkje oppfyllt, jf. den tidlegare plan- og bygningslova § 7.

Høyesterettsdommen er til støtte for kommunedirektøren sitt standpunkt om at tiltaket ikkje oppfyller vilråa for dispensasjon samt at planendring for permanent tiltak er rett løysing i saka.

På denne bakgrunn er ikkje vilråa for verken mellombels eller permanent dispensasjon for bruksendringa frå lagerbygg til daglegvarehandel oppfyllt og kommunen kan ikkje gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane 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 | • Søkna om dispensasjon - Dispensasjon for bruksendring av bygg - gbnr. 137/760 - Galteråsen 3 | • |
| • 2 | • Epost - Søkna om dispensasjon - Galteråsen 3, gbnr. 137/760 | • |

- 3 • Uttalelse fra Nordhordland Næringslag.pdf •
- 4 • Kvittering nabovarsel •
- 5 • Gjenpart nabovarsel •
- 6 • Støtte fra naboer •
- 7 • Trafikknotat fra Sivilingeniør Helge Hopen AS.pdf •
- 8 • Tekniske tegninger for myke trafikanter.pdf •
- 9 • Følgebrev til søknad om dispensasjon - gbnr 137/760 •
- 10 • Uttale - dispensasjon - Alver 137_760 - Galteråsen 3 - bruksendring.pdf •
- 11 • Uttale - dispensasjon - bruksendring - gnr. 137 bnr. 760 - Alver kommune.pdf •
- 12 • Avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan for bruksendring av bygg - gbnr 137/760 Galteråsen 3 •
- 13 • Uttale til søknad om dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan - gbnr. 137/760 Galteråsen 3 •
- 14 • E-postdialog om møte m.m. - gbnr. 137/760 Galteråsen 3 •
- 15 • Klage på avslag - Galteråsen 3(22862824.1).pdf •
- 16 • Klage på avslag - gbnr. 137/760 Galteråsen 3 •
- 17 • Stadfestar mottatt klage - gbnr 137/760 Galteråsen 3 •
-