



Arkivsaknr: 2025/8072-16
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på vedtak - 202/108 - Helleåsen 43 - Bruksendring frå
fritidsbustad til heilårsbustad

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	03.12.2025

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar, på avslag på søknad om bruksendring frå fritidsbustad til
boligbustad datert , vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

« Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå rekkjefølgekrav 2.1.1.1 for
bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad. Vedtaket har heimel i plan- og
bygningslova § 19-2.

Alver kommune gir delvis løyve til dispensasjon i frå teknisk forskrift (TEK17) med
heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Alver kommune avslår søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad
med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav d og 20-3.»

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

SAKSUTGREIING

Påklaga vedtak	Avslag på søknad om løyve til bruksendring, avslag på søknad om dispensasjon frå rekkjefølgekrav i plan
Tiltak:	Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
Søknadstype:	Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgekrav og søknad om tiltak (bruksendring)

Eigedom: Gbnr. 202/108
Adresse: Helleåsen 43, 5915 Hjelmås
Tiltakshavar: HILDE HOVDEN
Klagar: Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

Eigedomar har ikkje tilfredsstillande vegtilkomst for ein bustad, jf. uttale i frå vegmynde.

APM må vurderer om klagen til tiltakshavar på avslag på bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad skal takast til følgje eller ikkje. Det same gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan knytt til tal på bueiningar som kan tillatast innan planområdet.

Dersom APM vel å snu, må dei gjere vedtak om dispensasjon frå rekkefølgekrav i plan og løyve til sjølv bruksendringa.

Ein gjer merksam på at spørsmål knytte tekniske krav (TEK 17) ikkje skal handsamast i klageomgangen. Ein lyt sende saka attende til administrasjonen for vurdering av tekniske krav dersom en vel å snu i saka.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak i saka er sendt ut 24.10.2025. Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar 13.11.2025. Klagen er mottatt og er mottatt innan fristen. Klagar har klagerett i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Det har vore tidlegare handsamingar i gamle Lindås kommune knytt til handheving av planen. Dokumentasjon er lagt ved klagen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen, planid. 46531_126319032007, er definert som byggjeområde for bustadar, BF.

Kart og foto

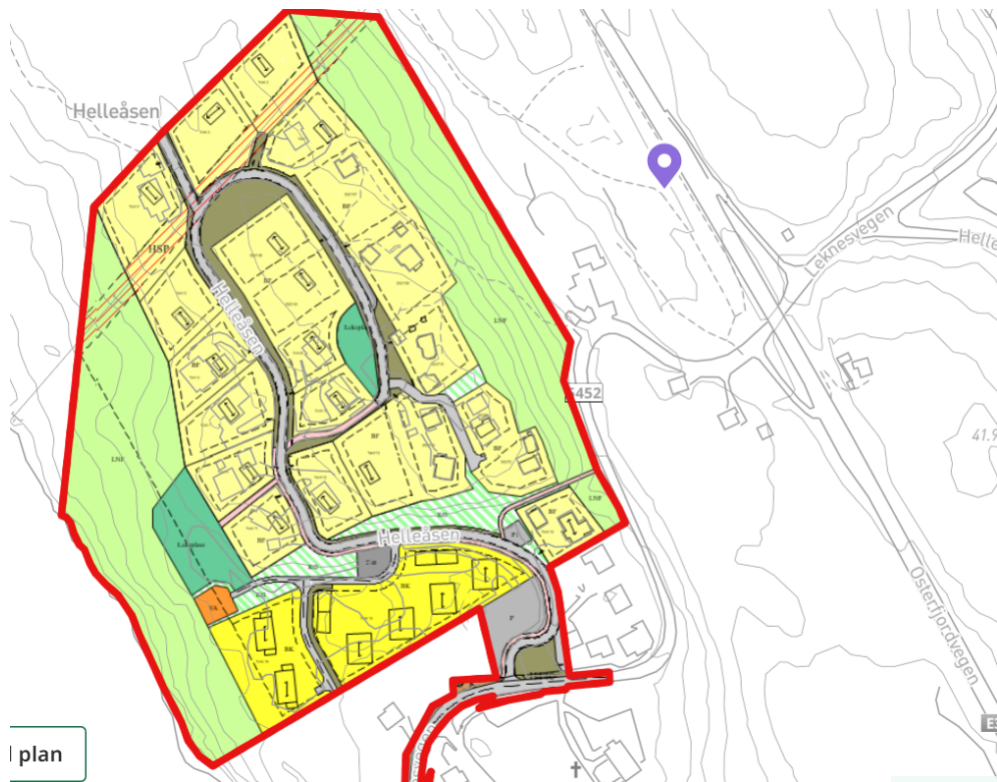


Fig. 1 – plankart Helleåsen



Fig. 2 – omsøkte eidegom markert i plankart



Fig. 3 - reguleringsplan i ortofoto

Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå vegstyresmakt og statsforvaltar.

Statsforvaltaren i Vestland er mot at det blir gjeven dispensasjon og uttaler følgjande:

«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 vurderer det som uheldig å gje unntak frå rekkefølgjekravet for fleire einingar. Reguleringsplanen har allereie eit omfattande unntak, som truleg er større enn det burde vore. Rekkefølgjekravet er der for å sikre trafikktryggleik og trygg skuleveg. Vi viser til Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.12 som seier at planlegging «skal ivareta trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skulevei.»

Statsforvaltaren rår til at kommunen følgjer opp rekkefølgjeføresegna i reguleringsplanen.»

Vestland fylkeskommune som er vegeigar uttaler følgjande knytt til eksisterande avkøyrsløse:

«Fylkeskommunen, avdeling for infrastruktur og veg sitt ansvar er fyrst og fremst knytt til arealbruken langs fylkesveg. Vi uttalar oss som forvaltar av fylkesveg, med særleg fokus på trafikktryggleiken og framkomst for alle trafikantar.

Fylkesveg 5452 Leknesvegen har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 400, fartsgrensa på staden er 50 km/t og vegen er sett til haldningsklasse 3, viktig lokalveg jf. Rammeplan for 2021-2024.

I reguleringsplanen for Apalen Sør er det i §1.3.6 fastsett tilsvarande rekkefølgjekrav om utbetring av fylkesveg 5452 og etablering av gang- og sykkelveg. Kravet er det same som i reguleringsplanen for Helleåsen. Vestland fylkeskommune ved infrastruktur og veg har i si uttale til dispensasjonssøknaden for Apalen sør datert 08.08.2024 vore negative til å gje dispensasjon frå rekkefølgjekravet av omsyn til trafikktryggleik. Strekninga på fylkesveg 5452 er smal med stadvis dårleg sikt og har i dag ikkje tilfredsstillande tilbod for mjuke trafikantar. Rekkefølgjekravet er sett for å ivareta trafikktryggleik og sikre trygg skuleveg på staden.

Fylkeskommunen vil og vise til Statens vegvesen si uttale til søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekravet for reguleringsplanane Helleåsen og Apalen Sør, datert 29.08.2025. Uttalen gjeld tolking av føresegnene §§ 1.1.4 og 2.1.1.1 i reguleringsplan for Helleåsen. Statens vegvesen peika da på at rekkefølgjekravet gjeld for heile planområdet. Dette er grunngjeve med utgangspunkt i føresegn §1.1.4 tredje ledd, som fastset at ved konvertering frå fritidsbustad til heilårsbustad skal dei same krava gjelde som for nye bustader.

Fylkeskommunen vurderer at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå rekkefølgjekravet, og tilrår at kommunen følgjer opp rekkefølgjekrava i reguleringsplanen for Helleåsen.»

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgjekrav i plan. Det føreligg ikkje eksplisitt ein dispensasjonssøknad i saka, då klagar prinsipalt er ueinig i at det er trong for det, men det går fram av søknad om bruksendring at klagar subsidiært ynskjer saka realitetshandsama dersom kommunen er ueinig. Sjå nærare i grunngjevinga i vedtaket synt til lengre ned i framlegget.

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Kommunen har handsama søknad om dispensasjon utan at klagar har bedt om det
- Rekkefølgjekravet i reguleringsplan knytt til kor mange bueiningar som kan byggjast innan planområdet gjeld ikkje bruksendring av eksisterande bygg – det vert vist til tidlegare politisk handsaming i gamle Lindås kommune (sjå vedlegg).
- Reguleringsplanen gir rett til bruksendring
- Feil anvending av reguleringsplanen knytt til forståing tal på tillate einingar

- Kommunen har ikkje gjort tilstrekkeleg vurdering av vilkåra for dispensasjon
- Kommunen har handla i strid med likskapsprinsipp – usakleg forskjellshandsaming

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

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Det vart gjort følgjande vurdering i byggjesaka:

«Tiltakshavar er ikkje samd i at det i denne saka er trong for søknad om dispensasjon. Det er av tiltakshavar retta slik påstand:

«Det ble i Plan- og miljøutvalgets vedtak i sak 19/409 den 26.06.2019 eksplisitt presisert at bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig ikke skal inngå i boenhetsbegrensningen som er angitt i punkt 0.3.2 i reguleringsplanen for Helleåsen.»

Dette er etter vår vurdering ei heilt feil tolking av vedtaket. Vedtak i Plan- og miljøutvalet i sak 19/409 møtedato 19.06.2019 er eit dispensasjonsvedtak der det vart opna opp for 16 bueiningar (både einebustader og einebustader med sekundærhusvære). Tolking og forståing av tal bustader er seinare handsama i sak 19/1318 vedtaksdato 30.10.2019. I dette vedtak går det fram at det er einebustad og einebustad med sekundærhusvære som skal leggest til grunn. Det går ikkje fram noko plass i vedtaket at det er gitt fritak for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.

Vidare syner vi til reguleringsplanen sin føresegn 1.1.4 tredje ledd «Ved konvertering til heilårsbustader gjeld same krav som for nye bustader.»

Det er av tiltakshavar hevda usakleg forskjellsbehandling på bakgrunn av vedtak fatta på eigedom gbnr 202/107 i sak 2024/8362.

Vår vurdering:

Det er i sak 19/409 opna opp for at tal bueiningar vert utvida frå 8 til 16 tal bustadar som syna over. I sak 2024/8362 er det fatta vedtak om løyve til bruksendring av fritidsbustad til einebustad for eining nr. 16 i feltet, og difor innafor antal bueiningar planen opnar opp for før rekkjefølgjekravet gjer seg gjeldande.

Tall bueiningar planen kan opne opp for er no nådd og det krev difor dispensasjon i frå rekkjefølgjekravet i føresegna pkt. 0.3.2 jf. pkt. 2.1.1.1. Vi kan ikkje sjå at det er usakleg forskjellsbehandling i denne saka og syner til at begge sakene er vurdert opp mot, og forvalta etter same plan og same politisk vedtak og de rammer som er satt der. Vi syner her også til at det i den saka gjaldt bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, og at denne vart rekna med i de tall planen opnar opp for.

Det er retta merknad til kommunen der tiltakshavar påstå at kommunen ikkje har svart ut innsigelser som er retta kring vurdering av kva som skal reiknast med i tal bueiningar.

Vår vurdering:

Vi er ikkje samd i dette. Vi syner til veiledingsskriv sendt ut frå oss den 30.07.2025 i sak 2025/1863 i forkant av innsending av søknad.

Generelt om dispensasjon

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.»

Vurderingar av moment i klagen

Administrasjonen finn at det ikkje er komen fram nye moment i klagen som ikkje allereie er handsama i byggjesaka.

Vi meiner likevel at det er grunn til å presisere kva som ligg i å bruksendre ein eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad, då vi finn at det er dette som har danna premiss for klagen i saka; klagar meiner at det å bruksendre et eksisterande bygg ikkje fører til noko realitetsendring og soleis ingen auka bruk av infrastruktur.

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit søknadspliktig tiltak, det går fram av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d.

Bakgrunnen for søknadsplikten er at kommunen skal kunne prøve vilkåra knytt til at dei tekniske krava knytt til bustaden er forsvarleg, særleg knytt til branntryggleik, rømmingsveg og tilgjenge og at infrastruktur er tilstrekkeleg utbygd til å ta opp i seg fleire einingar.

Ein bruksendring til heilårsbustad fører til at det oppstår ein ny bueining. Reint konkret, fører ein slik endring til at ein kan nytte eininga heile året, og ikkje berre 26 veker av året som er grensa for fritidsbustader. Ein slik dobling av bruk vil verke inn vesentleg på dei nemnde omsyna som ligg bak søknadspliktig bruksendring. Dette gjeld særleg auka belastning på avkøyrslø og fylkesveg.

Spørsmål knytt til tolking av reguleringsplan – tal på bueiningar – rekkefølgekrav

Det følgjer av reguleringsføresegn § 2.1.1, 2. leden at ein får byggja ut 8 einingar før krav til opparbeiding av fylkesveg slår inn.

I sak 19/409 var dette tolka slik at ein skulle medrekna ein utleigedel per bueining, totalt 16 einingar før kravet slo inn.

Siste eining/sekundæreining vart vedteke i sak 24/8632. Kvoten er soleis full. Det betyr at nye søknader om bueiningar vert råka av rekkjefølgjekrava. Dersom ein ikkje handhever dette, vil ein kunne få ein situasjon der ein får endå fleire søknader, både innanfor Helleåsen, men og i Apalen sør, der ein står i same situasjon gjennom bruk av same vegstrekning. Ein omgjerding i denne saka vil soleis kunne få store konsekvensar for trafikkhøva i området grunna presedensverknader.

Klagar syner til ein tolking av tidlegare politiske vedtak i politisk sak (PMU 19/409 Lindås kommune). Administrasjonen kan ikkje sjå at det er vedteke noko i den saken som kan gjer grunnlag for å halde eksisterande bygg utanfor i vurderinga av om rekkjefølgjekravet skal gjerast gjeldande. Ein lyt difor halde seg til alminneleg rettsbruk som nemnd over, med den verknad at bruksendring likestillast med nybygg.

Administrasjonen syner til at dersom ein skulle leggje til grunn plantolkinga frå vedtakstidspunktet som klager krev, ville ein ikkje fått medrekna sekundæreiningar i talet og ein ville soleis ha måtte handheva rekkjefølgjekravet frå og med eining nr. 9. Dagens tolking der ein reknar 8 einingar med tilhøyrande sekundæreining er ein praksis som er vedteke politisk i saka klagar syner til.

Dispensasjonssaka

Kommunen legg til grunn at rekkjefølgjekrava gjeld. Det vart difor kravd dispensasjon frå planføresegn 2.1.1 om utbetring av fylkesveg.

Kommunen legg klagars eigen vurdering til grunn når ein subsidiært handsamar saken som ein søknad om tiltak og dispensasjon.

Klagar syner til at kommunen ikkje har gjort ein tilstrekkeleg interesseavveging i dispensasjonsvurderinga. Dette er ikkje kommunen einig i. Ein syner her til dispensasjonsvurderinga i byggjesaksvedtaket.

Det følgjer av vilkåra for dispensasjon at kommunen «kan» gje dispensasjon dersom dei er oppfylt. I dette ligg og ein myndigheit til å avslå basert på kommunalt skjønn. Her står kommunen i utgangspunktet fritt. Den rettslege prøvinga gjeld kun der ein kan vise til at kommunen har gjort urimeleg forskjellsbehandling eller teke utanforliggjande omsyn i avgjerda.

Klagar meiner at dette er tilfelle når kommunen har gjeve løyve til ny bustad på ny bustad på gbnr. 202/107 i sak 24/8362.

Administrasjonen syner her til at dette var eining nr. 16 og siste tillatte eining før rekkjefølgjekravet slo inn slik det kjem fram av grunngjevinga i byggjesaka. Forskjellen i handsaminga er difor sakleg grunngjeven.

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. Eigedomar har ikkje tilfredsstillande vegtilkomst for ein bustad.

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. forvaltningslova § 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 handsamast når det ligg føre særlege grunnar eller klagar ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslova §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeve, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen sitt utløp, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva ein ønsker endra og vere underteikna av klagar eller fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslova § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsett iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsett iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovas § 42.
- Med visse unntak har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen vil kunne gje naudsynt rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovas § 11.
- Kommunen si frist for å førebu 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 klagesaka, er det høve til å krevje dekking av naudsynte og vesentlege kostnadar til advokat eller utgifter til annan juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovas § 36.
- Søksmål om gyldigheita av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin moglegheit 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 forsømming frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27 b.

