



Arkivsaknr: 2025/13381-12
Sakshandsamar: Inge Andre Johannessen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag dispensasjon - 137/839 - ny rubbhall -
Galteråsen næringsområde

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar, på avslag på søknad om dispensasjon datert 18.12.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Alver kommune avslår søknad om dispensasjon frå §2.1. Estetisk utforming for oppføring av Rubbhall. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

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

SAKSUTGREIING

Påklaga vedtak	Avslag på dispensasjon, datert 18.12.2025
Tiltak:	Oppføring av rubbhall
Søknadstype:	Dispensasjon
Eigedom:	Gbnr. 137/839
Adresse:	Ingen adresse finnes, 5916 Isdalstø
Tiltakshavar:	GALTERÅSPARKEN AS
Klagar:	Tiltakshavar

Vurderingstema for APM

APM må vurdere om ein skal gi dispensasjon i frå de arkitektoniske kravene som er satt i reguleringsplanen. Dette vi gje ein stor presedens for heile planområdet.

Dersom APM vel å snu, skal det berre fattast vedtak om dispensasjon. Administrasjonen må få saka tilbake for handsaming av søknad om tiltak. I samband med tidlegare avslag på søknad om løyve vart det berre tatt stilling til reguleringsføresegna.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Vedtak om avslag på dispensasjon vart sendt ut og motteke av tiltakshavar 18.12.2025.

Klage vart motteke 02.01.2026 og soleis innan klagefristen. Ein har og motteke supplerande opplysingar i samband med klagen frå ansvarleg søkjar.

Klagar er tiltakshavar og det ligg soleis føre rettsleg klageinteresse i saka.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område. Gjeldande reguleringsplan er Galteråsen næringsområde, plan-ID 46312021002. Arealføreålet er næringsbygg, felt BN5. Tiltaket er i tråd med arealføreålet.

Kart og foto

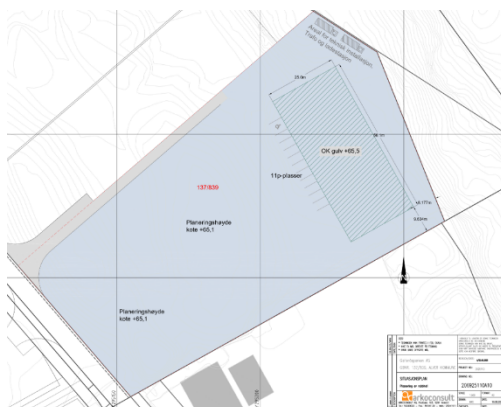


Fig. 1 - situasjonsplan

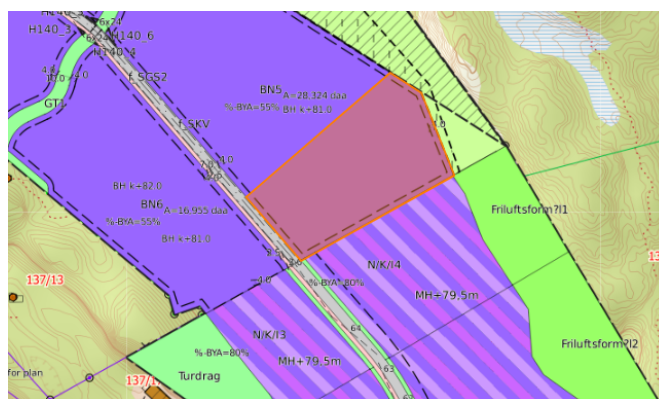


Fig. 2 - reguleringsplan

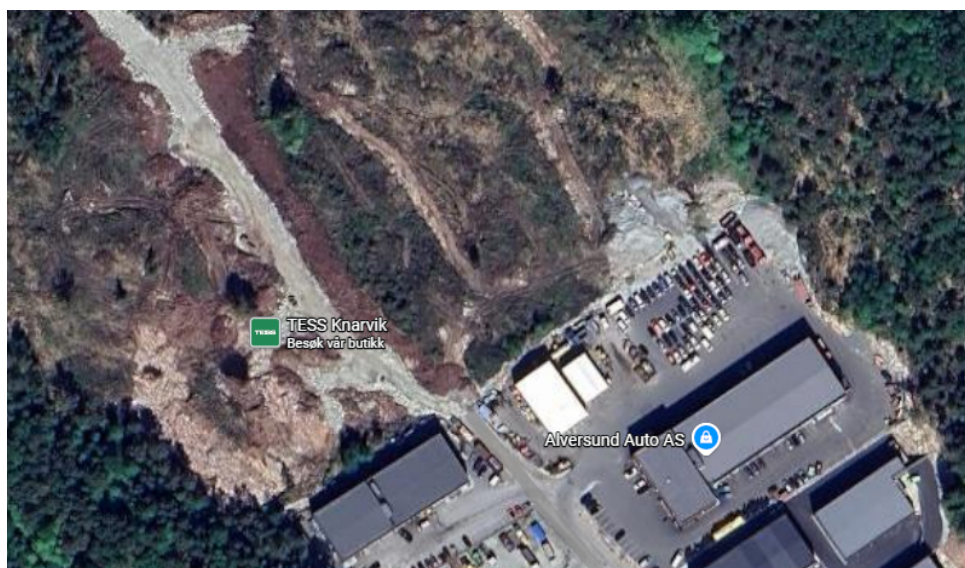


Fig. 3 – ortofoto del av Galteråsen næringsområde

Uttale frå andre mynde

Det ligg ikkje føre uttale frå andre mynde i saka.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn 2.1 som gjeld estetisk utforming:

§ 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Den arkitektoniske utforminga av ny bygningsmasse skal vise omsyn til omgjevnadene. Det skal nyttast ulike material for å sikre variasjon i uttrykket.

§ 2.1.2 Materialar som vert nytt skal ha naturleg palett i material som tre, stål og betong i farger som likna på naturen i området.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Grunner for å gi dispensasjon:

Hensikten med krav til estetikk er å sikre at nye tiltak står i stil med naturlige og bygde omgivelser. Det fremgår også av reguleringsplanens § 2.1.1 at utformingen av ny bygningsmasse skal benytte ulike materialer «for å sikre variasjon i uttrykket». Det fremgår også av § 2.1.2 at materialer som benyttes skal ha «naturleg palett i material som tre, stål og betong i farger som likna på naturen i området».

Vi observerer også at den arkitektoniske utformingen av ny bygningsmasse «skal vise omsyn til omgjevnadene» jf. § 2.1.1. Det er ikke bestemt at hensyn kun skal tas til omgivelser innenfor planområdet. En nærliggende tolkning er derfor at det også skal tas hensyn til omgivelser som grenser til planområdet.

I denne saken er det tale om å oppføre en lagerhall i plast. Vi kan også opplyse at plasthallen vil oppføres med grå kledning. Bærende struktur vil imidlertid bestå i stål. Ansvarlig søker kan opplyse om at fasaden vil være grå.

Med denne utformingen vil hallen gli godt inn med bebyggelsen på nabotomten i sør hvor en slik hall allerede er oppført. Denne er riktignok utenfor planområdet, men ettersom planområdet i liten grad er utbygget i skrivende stund, er det lite sammenligningsgrunnlag innenfor området. Vi er likevel av den oppfatningen at tiltaket er estetisk helt i tråd med omgivelsene.

Vi er naturligvis enige i at plast ikke er et av materialene som eksplisitt nevnes i den relevante estetikkbestemmelsen. Det er imidlertid naturlig å lese materialtypene som nevnes i kontekst av bestemmelsen som helhet. Bestemmelsen ser ut til å ha for øye at fargeuttrykket svarer til det som tre, stål og betong ville gitt. Stål og betong er typisk grå i farge. Ettersom lagerhallen vil få en tilsvarende grå farge kan vi ikke se at materialvalget tilsidesetter et eventuelt materialkrav vesentlig. Bærende konstruksjoner vil dessuten bestå nettopp i stål, støpt på et betongfundament.

Samlet sett kan vi ikke se at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak reguleringsplanens krav til estetikk.

Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

En prinsipiell ulempe ved å gi dispensasjoner er at det kan svekke reguleringsplanen som styrende dokument for arealforvaltning.

Dette prinsipielle utgangspunktet vil likevel måtte nyanseres ut fra en bredere synsvinkel av hvilke formål arealplanen skal fremme og hvilke hensyn den skal sikre.

Som det fremgår av reguleringsplanen § 1, er formålet med planen å legge til rette for utbygging av nytt næringsområde. «Den tiltenkte funksjonen til det nye næringsområdet vil i hovudsak vere lagerverksemd og annan plasskrevjande næring» jf. samme. Utbygging av lagerbygninger var følgelig et helt sentralt formål bak reguleringsplanen. Omsøkt tiltak er helt i tråd dette formålet. Ulempen ved å dispensere fra et materialkrav blir følgelig mindre vesentlig.

En vesentlig fordel ved å gi dispensasjon dispensasjon er at tiltaket kan realiseres uten at det foretas en planendring. Som lagringsareal for veisalt er det en fordel i seg selv hvis tiltaket kan oppføres uten en lengre planendring.

Tiltaket vil være et lagerområde for blant annet veisalt. Det ville vært svært lite formålstjenlig å oppføre lagerhallens vegger i stål eller betong, ettersom salt er en katalysator for korrosjon. Til sammenligning ville en konstruksjon i tre derimot krevd en svært omfattende tømrerjobb. Vi anser derfor plast som å være det åpenbart mest hensiktsmessige bygningsmaterialet for lagerbygninger.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.

På bakgrunn av momentene fremhevet ovenfor mener vi for øvrig at det er god grunn til å tvile på om det har vært hensikten å utelukke plast som byggemateriale i planområdet. Den materialbaserte tolkningen risikerer for eksempel å stenge for bruk av glass, som er en integrert del av de aller fleste bygninger og er ofte nødvendig for å sikre byggtekniskekrav til lys. Vi er imidlertid enige med kommunen i at ordlyden er uheldig og at det bør foretas en planendring på sikt.

Det søkes prinsipalt om permanent dispensasjon. Hvis kommunen likevel ikke ønsker å gi dispensasjonen permanent, søkes det subsidiært om en midlertidig dispensasjon. Vi foreslår i så fall en femårsperiode som en passende varighet som gir rom for planendring. Ved dispensasjonens utløpsdato vil tiltaket høyst sannsynlig være i tråd med reviderte estetikkkrav.»

Klagegrunnar

Det er motteke klage frå tiltakshavar og supplering frå ansvarleg søkjar.

Hovudmomenta i saka er:

- Det er ikkje grunnlag for å sei at reguleringsplanen ikkje opnar for å byggje rubbhallar i plast – føresegn i reguleringsplan gir kun døme på materialval

- Ein oppføring av rubbhall i plast vil ikkje føre til ei vesentleg tilsidesetting av reguleringsplanen sine føresegn – forskjellen på material som nyttast i rubbhall og andre bygg som betong eller trevirke er ikkje vesentleg.
- Rubbhallen blir ført opp i gråtonar, noko som samsvarer med bygga rundt
- Fordel med plasthall for lagring av vegsalt – stål vil ruste pga. saltet

Klagene er lagt ved saka i si heilskap.

KOMMUNEN SI VURDERING I KLAGEOMGANGEN

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

«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 § 2.1 estetisk utforming er at tiltak skal prosjekterast utførast slik at det innehar gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til funksjon, omgjevnader og plassering. Føremålet er å sikra god byggeskikk, eit heilskapleg og estetisk tiltalande miljø.

Forvaltningspraksis av estetisk utforming i Alver kommune konkretiserast gjennom detaljregulering som gjev føringar for dei visuelle og estetiske kvalitetar ein ynskjer bygg og omgjevnadane skal ha.

I denne saka søkast det dispensasjon frå §2.1 Estetisk utforming for å kunne føre opp rubbhall i plast med bygd areal på 1600 m².

jf. §2.1.1 skal den arkitektoniske utforminga av ny bygningsmasse vise omsyn til omgjevnadane og det skal nyttast ulike material for å sikre uttrykket.

Ved 1 gongs handsaming vurderte kommunedirektøren mellom anna at det måtte fram mot 2 ghs sjåast nærare på plassering av stisystem, at planen må sikra spesifikke tiltak for å redusera CO₂ utslippa og at det måtte setjast nokre estetikk krav til utforming av næringsbygga for å dempa fjernverknad mot kringliggande LNFR område.

I den samanheng vart §2.1.2 lagt til med følgande ordlyd: Materialar som vert nytt skal ha naturleg palett i material som tre, stål og betong i farger som likna på naturen i området.

Kommunen si vurdering er at å gje dispensasjon til omsøkte tiltak vil § 2.1 i planføresegn verte vesentleg sett til side.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at planen det søkast dispensasjon frå er eit år gamal (vedtaksdato 20.11.2024), og at det vart vurdert i høyringsrundane at det måtte setjast nokre estetikk krav til utforming av næringsbygga for å dempa fjernverknad mot kringliggande LNFR område. Ein har og vald og sjå på eksisterande bygningsmasse i næringsområdet.

Ulemper:

Det vil alltid vil vere ei ulempe å dispensere frå planverk. Føresegna er resultat av ei lengre, demokratisk og fagleg prosess, kor ulike interesser og behov har blitt vurdert opp mot faglege krav. Ein dispensasjon kan svekke planen som styringsverktøy, og gjere arealbruken mindre føreseieleg for både naboar og andre interessentar.

Kommunen si vurdering av §2.1 er at ein ynskjer eit betre arkitektonisk uttrykk enn det ein rubbhall med denne forma og størrelsen vil gje. Om ein ser til § 2.2.2, «Nye murer, inkludert støttemurar, skal bereknast ut ifrå terrenginngrep. Murar skal oppførast i naturstein.» er det klart at intensjonen bak 2.1.2 og materialval er eit bevisst val ein har gjort med tanke på den estetisk utforming av bygningsmassen som er ynskjeleg.

Fordelar:

Relevante fordelar som kan vektleggast ved ein dispensasjon er typisk knytt til areal- og ressursdisponering, samfunnsnytte og objektive fordelar for eigedommen.

Kommunen er samd i søkar si vurdering at plast kan være hensiktsmessig når bruken er lagring av vegsalt som ein opplyser er føremålet for bygningen.

Søkjær syner til følgjande fordelar:

En vesentlig fordel ved å gi dispensasjon dispensasjon er at tiltaket kan realiseres uten at det foretas en planendring. Som lagringsareal for veisalt er det en fordel i seg selv hvis tiltaket kan oppføres uten en lengre planendring. Tiltaket vil være et lagerområde for blant annet veisalt. Det ville vært svært lite formålstjenlig å oppføre lagerhallens vegger i stål eller betong, ettersom salt er en katalysator for korrosjon. Til sammenligning ville en konstruksjon i tre derimot krevd en svært omfattende tømmerjobb. Vi anser derfor plast som å være det åpenbart mest hensiktsmessige bygningsmaterialet for lagerbygninger.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 2.1 Estetisk utforming ikkje er oppfylt.»

Vurderingar av moment i klagen

Hovudpoenget til klagar er at utsjåande til den omsøkte rubbhallen ikkje utgjer eit vesentleg avvik frå det ein må legge til grunn som estetisk standard i reguleringsplan. Materialane som nemnast i § 2.1 er berre døme på material som normalt vil oppnå dei estetiske krav som ligg i plangrunnlaget. Så lenge ein nyttar fargar som svarar til desse, vil ein vere nær nok krava i plan til at det ikkje kan definerast som ei vesentleg tilsidesetting av dei bakanforliggjande omsyna.

Uavhengig av ovannemnde argumentasjon, vil ein måtte vurdere bygget sitt utsjåande knytt til påverknaden på omgjevnadene på sjølvstendig grunnlag – det vere seg om ein nyttar oppgjevne materialar eller ikkje. Det vil i prinsippet kunne vere tilfelle der eit bygg i betong, stål eller tre heller ikkje kunne vore godkjend ut frå ei konkret vurdering av fjernverknadene på tiltaket.

Kommunen har i denne saka lagt til grunn at den omsøkte rubbhallen ikkje stettar krava til estetikk og fjernverknader som vist til i reguleringsplanføresegna. Ein kan i denne samanheng ikkje legge til grunn normen i dei omkringliggjande planane, sjølv om det kan vere freistande ettersom det er bygd rubbhall på nabotomta. Dersom dette var tenkt, ville ein ikkje tatt inn særskilte reglar knytt til estetikk i denne planen. Ein av hovudtankane bak regelen er å ta vare på turdraget og naturstien som ligg i tilknyting til desse felta. Det er innafor denne planavgrensinga at det er særleg viktig å ta omsyn til fjernverknader sett frå brukarar av turstien sitt perspektiv. Dette er og årsaka til at det er lagt ein strengare estetisk norm til grunn i denne planen, samanlikna med naboplanane.

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. 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 frem 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 undertekna 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 kostnader 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.

Vedlegg

- 1 Søknaad om løyve i eitt trinn - Nytt bygg - ikke bustadformål over 70 m² - Lagerhall - gbnr. 137/839
- 2 206925110A10 Situasjonsplan Rev.A
- 3 2025110A02 - FASADER
- 4 2025110A01 - PLAN
- 5 2025110A03 - FASADER OG SNITT
- 6 Følggebrev
- 7 Dispensasjonssøknaad estetikk - supplering
- 8 Avslagsvedtak-Dispensasjon

- 9 Klage på avslag dispensasjon sak 2025 -13381-5.pdf
- 10 Supplering til klage - gbnr. 137,839.pdf