



SIVILINGENIØR ATLE SUNDAL
Kanalveien 52C
5068 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ida Victoria Lerøy Jobarteh, 5557 2012

Alver kommune gbnr. 428/178, Marøyvegen 156B. Klage på avslag om dispensasjon til bruksendring.

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av klagesaken i brev datert 25.09.2023.

Vedtak

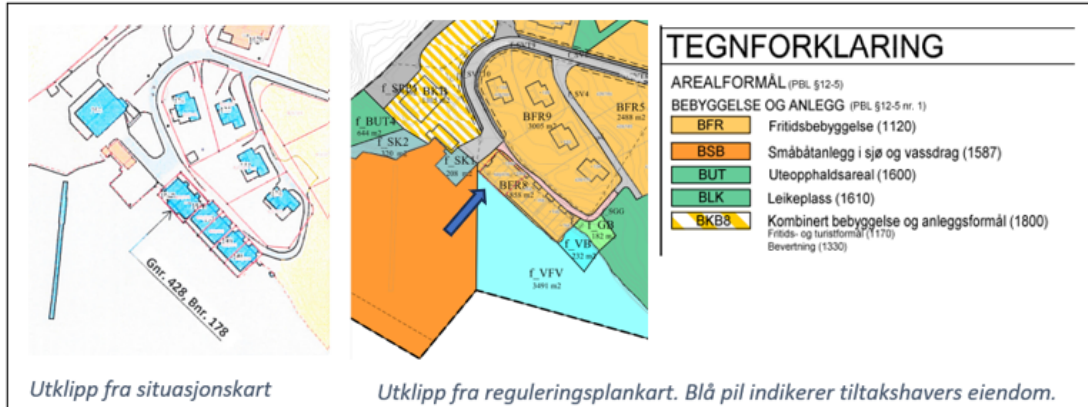
Statsforvalteren stadfester Alver kommunes vedtak datert 30.06.2023, saknr. 23/3289.

Sakens bakgrunn

Alver kommune har avslått tiltakshavers søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med arealformål fritidsbebyggelse, for å gjennomføre bruksendring til helårsbolig for leilighetsseksjon 4 i Sameiet Marøyvegen 154-156. Vedtaket er datert 30.06.2023. Det rettslige grunnlaget for avslaget er at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt.

På vegne av tiltakshaver Pål Eirik Woldseth, klaget Sivilingeniør Atle Sundal på avslaget i brev datert 20.07.2023. Det vises til at tiltakshaver var i kontakt med Alver kommune før søknaden ble innsendt og da fikk inntrykk av at det ville være «kurant» å få tillatelse. Tiltakshaver anfører at kommunen la altfor stor vekt på at det kreves dispensasjon fra arealformålet fritidsbebyggelse, ettersom det ikke er noen begrensning på hvor lang tid en eier kan bo i fritidsboligen sin. Hen kan altså bo der så ofte og så lenge som ønskelig i løpet av et år. Videre fremheves det at tiltakshaver ikke har eller kommer til å få barn i barnehage eller skolealder, at han har solgt leiligheten sin i Bergen og derfor trenger ny fast bopel, og at Alver kommune vil motta skatteinntekter hvis dispensasjon gis.

Kommunen har ikke tatt klagen til følge, jf. vedtak med saknr. 120/23, datert 20.09.2023. Saken er derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Regelverk

Statsforvalterens kompetanse som klageinstans

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan- og bygningsloven (pbl.).¹ Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens saksbehandling.² Vi kan «*prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter*», jf. fvl. § 34 andre avsnitt. Vi «*skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt*» av klageren. Statsforvalteren kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

I kommuneplanens arealdel for gamle Radøy kommune (2011-2023)³ er området regulert til fritids- og turistformål. I detaljreguleringsplanen *Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde*, er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse.⁴

Vilkår for dispensasjon

Pbl. § 19-2 første avsnitt slår fast at «*kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av*» plan- og bygningsloven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel begrenset. Det følger av pbl. § 19-2 andre avsnitt at dispensasjon ikke kan gis «*dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt*». Videre skal «*fordelene ved å gi dispensasjon [...] være klart større enn ulempene*», jf. § 19-2 andre avsnitt.

De to vurderingene er selvstendige vilkår, som begge må være oppfylt for at kommunen *kan* gi dispensasjon. Vilkårene er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn, og kan derfor overprøves fullt ut.⁵ Dersom begge vilkårene er oppfylt, må kommunen gjøre en vurdering av om det skal innvilges dispensasjon, jf. ordet «*kan*» i § 19-2 første avsnitt. Det er følgelig ingen som har krav på å få dispensasjon.⁶

Statsforvalterens vurdering

Tiltakshavers eiendom er regulert til arealformålet fritidsbebyggelse. Det følger av pbl. § 12-4 at en reguleringsplan er rettslig bindende og at fremtidig arealbruk i området ikke må være i strid med planens arealformål og bestemmelser.⁷ Bruksendring av fritidsboligen til en helårsbolig er i strid med arealformålet i planen. Når noen søker om et tiltak i strid med det som følger av lov- eller plangrunnlag, er utgangspunktet at søknaden skal avslås.⁸ Unntaket er hvis de rettslige vilkårene for å dispensere er

¹ Se pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09 side 8.

² Se pbl. § 1-9 første avsnitt.

³ Vedtatt i kommunestyret 20.06.2019.

⁴ Plan id. 126020170001000, vedtatt i kommunestyret 03.10.2019.

⁵ Se Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.

⁶ Se Prop. 169 L (2020-2021) s. 25.

⁷ Jf. § 12-4 andre avsnitt.

⁸ Jf. pbl. § 21-4 første avsnitt.



oppfylt, og kommunen etter konkret vurdering finner å kunne innvilge slik dispensasjon. Spørsmålet er derfor om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Innledningsvis, når det gjelder tiltakshavers oppfatning etter samtalen med kommunen om at det var «kurant» å få dispensasjon, er vi enig med kommunen i at man aldri kan forskuttere utfallet av en dispensasjonssøknad. Man kan ikke behandle en sak før den er sendt inn og fullstendig, jf. pbl. § 21-4.

Det første som må vurderes, er om hensynene bak arealformålet fritidsbebyggelse vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» hvis det gis dispensasjon til å endre bruken til helårsbolig.

Formålet med reguleringsplanen var å «leggje til rette for vidare utvikling av eksisterande område med private fritidsbustader med frivillig utleiedel, samt restaurant, felles anlegg og konferansesenter».⁹ Ingen arealer i reguleringsplanen er avsatt til boligbebyggelse. Intensjonen var følgelig å utvikle et område for fritidsboliger, ikke for helårsboliger. Dette tilsier at en bruksendring til helårsbolig vil vesentlig tilsidesette hensynene bak arealformålet i reguleringsplanen.

I forarbeidene understrekes det at plan- og bygningsloven bygger på et prinsipp om at arealbruk skal styres gjennom de rammer som vedtas i arealplaner.¹⁰ Endringer skal derfor fortrinnsvis skje gjennom endring av plan, ikke gjennom å gi dispensasjoner.¹¹ Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.¹² En dispensasjonspraksis som går for langt i å avvike fra vedtatte planer, vil nemlig kunne vanskeliggjøre en helhetlig arealdisponering og samordning gjennom planverket.¹³

Arealformålet for helårsboliger utløser andre krav og innebærer andre vurderinger enn arealformålet fritidsbebyggelse. Blant annet fordi kommunen da må vurdere om beboerne har tilstrekkelig tilgang til kollektivtransport, offentlige tjenester og handelsmuligheter, og fordi helårsboliger innebærer en annen belastning på nærmiljøet og naturen enn fritidsboliger. Det er også andre tekniske krav som kan tre inn for helårsbolig. Dette tilsier at endret arealbruk bør skje gjennom en planprosess og ikke gjennom dispensasjoner, slik at man får vurdert konsekvensene, hensynene og interessene som gjør seg gjeldende på en helhetlig måte. Vi er enig med kommunen at det ikke kan tillegges vekt at eiere av fritidsboliger i teorien kan benytte seg av fritidsboligen på en måte som strider mot arealformålet.

Etter en samlet vurdering, finner vi at hensynene bak arealformålet fritidsbebyggelse vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» dersom det gis dispensasjon for bruksendring til helårsbolig. Det første nødvendige vilkåret for å kunne gi dispensasjon, er dermed ikke oppfylt. Dispensasjon kan følgelig ikke gis, jf. § 19-2.

Selv om det ikke har vært nødvendig for vår konklusjon, bemerker vi at det heller ikke er «*klart større*» fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon. I vurderingen av fordeler og ulemper, er relevante fordeler begrenset til forhold som ivaretar generelle, samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn. Personlige og menneskelige hensyn skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen.¹⁴ Dette fordi arealbruk og bygninger fastlegges og oppføres i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende.

Dersom fritidsboligen endres til en helårsbolig, vil denne være fritt omsettelig. Neste eier kan være en person med andre behov enn tiltakshaver. Tiltakshavers personlige forhold og ønsker om bosetting kan derfor ikke tillegges vekt i denne vurderingen. Samtidig vil en dispensasjon tilsidesette det vedtatte arealformålet og svekke reguleringsplanen som styringsverktøy, noe som utgjør klare ulemper. Dermed er ikke fordelene ved dispensasjon «*klart større*» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt andre setning.

Oppsummering

Klagen har ikke ført frem. Statsforvalteren stadfester kommunens avslag datert 30.06.2023.

⁹ Jf. planvedtaket i Radøy kommunestyre, saksnr. 028/2019.

¹⁰ Se Innst. 606 L (2020-2021) s. 10 og Prop. 169 L (2020-2021) s. 22.

¹¹ Se Prop. 169 L (2020-2021) s. 25 og Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.

¹² Se Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.

¹³ Se Prop. 169 L (2020-2021) s. 22.

¹⁴ Se Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.



Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanen etter pbl. § 19-2 er ikke oppfylt. En bruksendring til helårsbolig vil føre til at hensynene bak arealformålet fritidsbebyggelse blir «*vesentlig tilsidesatt*». Det er heller ikke «*klart større*» fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

Vårt vedtak kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Med hilsen

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Ida Victoria Lerøy Jobarteh
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Alver kommune
Pål Eirik Woldseth

Postboks 4
Løvåsbakken 159

5906
5145

FREKHAUG
FYLLINGSDALEN