



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gro Stensæter, 38 17 62 58

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over avslag på dispensasjon for bruksendring av forretningslokale til to leiligheter, gnr. 25 bnr. 33, Oreveien 7

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 5. november 2024.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Saken gjelder søknad fra Norgeshus Sør Bygg AS om rammetillatelse og dispensasjon fra regulert arealformål forretning for bruksendring av forretningslokale til to leiligheter på gnr. 25 bnr. 33 i Farsund kommune. Byggets første etasje består i dag av butikklokaler, toalett og vindfang/trapperom. Bygningsmassen er lik dagens, og leilighetene blir på ca. 50 m². Resten av etasjen beholdes til forretningsformål. Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden har vært at det i praksis er vanskelig å få etablert butikkdrift i lokalet, og at det i senere år kun har vært benyttet til lager, og at dette fremstår som en lite hensiktsmessig utnyttelse av et så sentralt lokale. Det er foretatt nabovarsling, det er ikke innkommet nabomerknader.

Kommunens utvalg for teknisk ga i vedtak av 24. september 2024 avslag på søknaden om dispensasjon. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 7. oktober 2024. Vi viser til klagen.

Utvalg for teknisk tok ikke klagen til følge i møte 24. september 2024. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter, og gir derfor ikke ytterligere referat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og i den forbindelse ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre avsnitt. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.



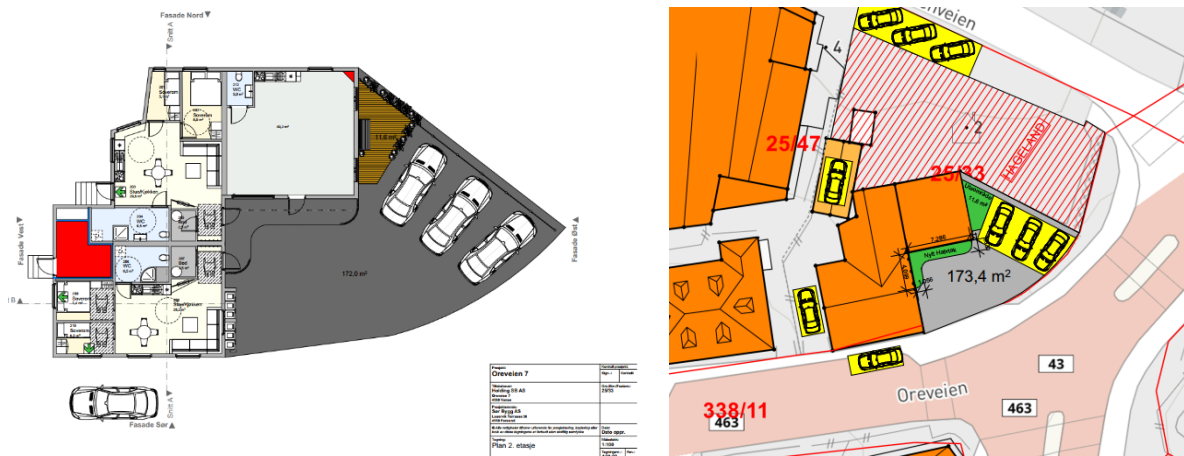
Statsforvalterens vurdering

Klagerett og klagefrist

Statsforvalteren finner, på bakgrunn av opplysningene i saken, at det er klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Sakens opplysning

Saken anses som tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarig, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og tegninger. Vi viser til følgende utklipp fra søknaden og situasjonsplanen:



Søknadsplikt

Bruksendring er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1, jf. § 20-1 første avsnitt bokstav d).

Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første avsnitt.

Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan(er)

Eiendommen gnr. 25 bnr. 33 omfattes av kommunedelplan Farsund-Lista, vedtatt av kommunestyret 8. mars 2018, hvor den er skravert med hensynssone H910 hvor reguleringsplanen fortsatt skal gjelde uendret, jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f).

Eiendommen er ellers omfattet av reguleringsplan for Vanse Sentrum, vedtatt av kommunestyret 23. mars 1993, hvor den er regulert til forretningsformål, jf. plan- og bygningsloven av 1985 § 25 nr. 1. Det følger av reguleringsbestemmelsene kapittel 4.3 at:

Arealer i 1. etasje skal benyttes til forretninger eller kontorer. Bygningsrådet kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller allmennnyttige formål, eller til boligformål.

Kommunen har lagt til grunn det søkt om bruksendring av byggets 1. etasje, og vi viser til redegjørelsen av at deler av etasjen som er under bakkenivå skal betegnes som underetasje, jf. tidligere arkiverte og godkjente tegninger.



Bruksendring til leiligheter i byggets 1. etasje er i strid med forretningsformålet, jf. reguleringsbestemmelsene kapittel 4.3, og søknaden kan dermed kun godkjennes dersom det er grunnlag for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir hjemmel til å gi varig eller midlertidig dispensasjon når følgende vilkår i andre avsnitt første og andre setning er oppfylt:

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.¹

Dispensasjonsbestemmelsens rettslige innhold er utdypet i lovforarbeidene. Ordlyden i bestemmelsen er blitt revidert siden lovens ikrafttredelse, men vurderingen som skal foretas etter dispensasjonsvilkårene er i all hovedsak videreført.

Fra lovforarbeidene siteres følgende som særskilt gjelder ved dispensasjon fra planer:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.²

Oppsummering av kommunens dispensasjonsvurdering og klagers anførsler

Kommunen har gitt avslag på dispensasjon da hensynene bak regulert forretningsformål og hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning. Kommunen har forståelse for ønsket om endring av bruk, men viser til at reguleringsplanen ikke åpner opp for dette, og at dispensasjon vil skape føringer for andre lokaler i sentrum av Vanse. Kommunen mener at en slik endring av bruk må skje på bakgrunn av en helhetlig vurdering av sentrum gjennom en reguleringsprosess.

Klagen er oppsummert i 8 punkter, og klager viser først til flere utfordringer med byggets eksisterende situasjon, da næringsdriften ikke er økonomisk bærekraftig. Klager viser til at det har vært vanskelig å tiltrekke leietakere, da etasjen er uegnet som næringslokale. Videre fremheves trafiksikkerhet som en viktig faktor, da næringsdriften fører til økt trafikkfare, mens boliger vil redusere trafikkmengden og dermed øke sikkerheten. Klageren understreker også at leilighetene vil være tilrettelagt for funksjonshemmede, som vil være nær nødvendige tjenester og bidra til sosial inkludering.

I tillegg argumenterer klager for at etasjen bør brukes til boligformål, da bygget allerede inneholder boliger, og en utvidelse vil gi en mer praktisk og helhetlig bruk av bygget. Det pekes på at en naboeiendom allerede har leiligheter på samme kotehøyde, og at det derfor bør være mulig å gjøre det samme med dette bygget. Klager fremhever også de bærekraftige og økonomiske fordelene ved

¹ Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) side 30 og 243.

² Prop.169L (2020-2021) side 22 flg.



å omgjøre etasjen til boliger, både for byggets eier og for lokalsamfunnet. Klager har også en kommentar til feilaktig klassifisering av 1. etasje som «kjeller». Klager mener på denne bakgrunn at det er grunnlag for å gi dispensasjon.

Statsforvalterens vurdering av dispensasjonsspørsmålet

Vi vurderer først om hensynene bak regulert forretningsformål, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon for bruksendring av forretningslokale til to leiligheter på gnr. 25 bnr. 33.

Kommunen viser til at hensynene bak arealformålet forretning er å sikre forretningslokale, kontorer, butikker og lignende virksomhet i sentrum av Vanse. Statsforvalteren slutter seg til kommunens beskrivelse av hensynene.

Videre følger det av pbl. § 1-1 første og fjerde avsnitt at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, og at det skal legges vekt på langsiktige løsninger.

Vi legger til grunn at søknaden ikke berører nasjonale eller regionale interesser, men gjelder lokale forhold.

Statsforvalteren tar utgangspunkt i at det er kommunen som gjennom arealplaner avgjør hvordan arealene i Vanse sentrum skal benyttes. Når kommunen har regulert forretningsvirksomhet i byggets 1. etasje, har kommunen konkret tatt stilling til bruken av eiendommen. Leiligheter i byggets første etasje vil medføre en endret bruk av eiendommen, noe kommunen ikke ønsker å åpne opp for gjennom dispensasjon. Vi viser i denne forbindelse til kommunens forberedende klagebehandling, der det følger at området er godt trafikkert, og at avkjørselen ut fra situasjonsplanen går over fortauet som er uheldig. Det er også vist til at området ligger i støysonerkart rød og gul sone, og at store deler av den ene leiligheten vil ligge i rød sone. For å sikre god bokvalitet, både inne og ute, er vi enig med kommunen i at det bør gjøres en støyvurdering før en eventuell bruksendring. Vi mener at forannevnte forhold klart tilsier at hensynene bak regulert forretningsformål blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon for omsøkte bruksendring.

Videre vil lojalitet til gjeldende arealplan sikre forutsigbarhet, og det er følgelig tale om å ivareta hensyn i lovens formålsbestemmelse, jf. pbl. § 1-1. Vi viser til at kommunen ikke må bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, jf. forarbeidene som gjengitt over. Statsforvalteren har i likhet med kommunen forståelse for ønsket om å endre bruken, da det er vanskelig å tilstrekke seg leietakere, men vi er enig i kommunens vurdering av at det ikke bør åpnes opp for bruksendring fra forretningslokale til to leiligheter uten en helhetlig vurdering i plan. Dette tillegges stor vekt for at hensynet til forutsigbarhet i lovens formålsbestemmelse § 1-1 fjerde avsnitt blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Når det gjelder naboeiendommen, som har et leilighetsbygg (gnr. 25 bnr. 47), viser kommunen til at saken ikke er sammenlignbar, da denne eiendommen har parkering og garasje på andre siden mot blomsterbutikk, og ikke mot fylkesvei. Statsforvalteren bemerker at det ulovfestede forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en skranke for forvaltningens utøvelse av fritt skjønn. Vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i pbl. § 19-2 andre avsnitt er derimot rettsanvendelse, og en anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha



relevans. Skal man angripe en avgjørelse som faller inn under rettsanvendelsesskjønn, må det gjøres gjeldende at lovanvendelsen er feil.³

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at de momenter som fremkommer av søknadens begrunnelse og klagers argumentasjon tilsier en endring av kommunens vedtak.

Statsforvalteren viser til vurderingen over, og finner at hensynene bak regulert forretningsformål, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Et nødvendig vilkår i pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan da ikke gis. Det blir da ingen vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter pbl. § 19-2 andre avsnitt andre setning.

Etter dette opprettholder vi kommunes vedtak av 24. september 2024 om avslag på dispensasjon. Det vil si at klager ikke har fått medhold.

Statsforvalterens vedtak

Farsund kommunes vedtak av 24. september 2024 opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas ikke til følge.

Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Gunnar Refsland (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Gro Stensæter
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SØR BYGG AS

Bjørn A Skaime

Oreveien 7

4560

VANSE

³ Sivilombudets uttalelse av 25. oktober 2022 i sak 2022/1042, jf. sak 2017/1231.