



Volda kommune
Stormyra 2
6100 VOLDA

Saksbehandlar, innvalstelefon
Erlend Koch Jacobsen,

Vedtak i klagesak -Volda - byggesak - 19/632 - Røysbakken 5, 7, 9 - bruksendring til tingrettslokale

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal opphevar Volda kommune sitt avslag på søknaden om bruksendring frå butikk til rettslokale på Røysbakken 7. Klagaren har fått medhald.

Grunngjevinga er at bruksendringa til rettslokale ikkje er i strid med arealføremålet kontor. Saka blir sendt tilbake til kommunen for vidare handsaming basert på Statsforvaltarens vedtak.

Saksgang/sakshistorikk

Vi viser til Volda kommune si oversending av klagesak den 23.11.2022.

Tømrer Eigedom AS søkte 06.09.2022 om løyve til bruksendring frå butikk til rettslokale i eit avgrensa areal i 1. etasje på Røysbakken 7.

Volda kommune v/ tenesteutval for forvaltning og utvikling av slo søknaden den 24.10.2022 i sak 260/2020. Kommunen si vurdering var at reguleringsplanen ikkje tillét slik bruk.

Advokatfirmaet Føyen AS v/ advokat Ottar F. Egset klaga på avslaget på vegner av Tømrer Eigedom AS den 27.10.2022. Plana opnar etter deira syn for den bruken dei har søkt om.

Kommunen v/ formannskapet held fast ved avslaget den 22.11.2022 i sak 194/22. Dei sende saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9. I samband med vår sakshandsaming kom Advokatfirmaet Frøyen AS/ v/ advokat Martin Helland Johannessen med eit supplerande klageskriv den 01.12.2022.

Statsforvaltaren si rolle

Klaga er sendt inn innafor klagefristen, og Statsforvaltaren kan behandle saka. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av saka. Vi kan òg ta opp tilhøve som ikkje er nemnt i klagen dersom vi finn grunn til



det. Dersom vi gir klagar medhald kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, forvaltningslova § 34.

Saka gjeld

Plangrunnlag

Eigedomen Røysebakken 7 høyrer inn under den gjeldande kommuneplanen for Volda kommune vedteke 12.08.21 (planID 2016005), og reguleringsplanen Øvre Skjellebreida, vedteke 31.05.2007 (planID 2007007). Planane er juridisk bindande dokument som gjennom kart og tilhøyrande føresegner skildrar korleis et avgrensa område kan byggast ut.

Kommuneplankartet viser at tiltakseigedomen ligg i ei sone der reguleringsplanen skal gjelde fullt ut. I reguleringsplanen er eigedomen regulert til formålet forretning/kontor/bustad. Det er gitt føresegner til planen som seier at 1. etasje på eigedomen skal nyttast til forretning eller kontor.

Bruksendring til tingrettslokale

Saka gjeld etablering av nye lokale for Møre og Romsdal tingrett, avdeling Volda i delar av første etasje i Røysebakken 7. Lokala har tidlegare vore nytta som butikk.

I samband med bruksendringa skal fasadane endrast ved å setje inn nye dører og etablere eit nytt inngangsparti. Innvendig blir delar av første etasje ombygd og tilpassa domstolens bruk. Teikningane vi har motteke viser ikkje i detalj korleis etasjen skal nyttast.

Kommunen har vurdert søknaden opp mot reguleringsplanen for området, og om tingrettslokale er i samsvar med kontorformålet. Kommunen har kome til at eit tingrettslokale i staden høyrer heime under arealføremålet «offentlige bygninger med angitt formål».

Spørsmålet Statsforvaltaren skal ta stilling til er om bruksendringa frå butikk til tingrettslokale ikkje er i strid med reguleringsformålet kontor. Bruksendringa skal i så fall godkjennast, sjå pbl. § 21-4.

Statsforvaltaren si vurdering

Om bruksendringa er i samsvar med reguleringsplanen

Statsforvaltaren viser innleiingsvis til at reguleringsplanen er vedteke etter plan- og bygningslova frå 1985. Saka blir difor handsama etter tolkingsreglane som gjaldt for reguleringsplanar etter 1985-lova.

Om dette viser vi først til at det er enkelte forskjellar på kva arealformål kommunen kunne regulere til etter 1985-lova og kva arealformål som kan brukast i dag etter 2008-lova. Etter 1985-lova § 25 nr. 1 kunne kommunen mellom anna regulere til utbyggingsformåla «kontorer», «områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål», og «andre bygninger med særskilte angitte allmennyttige formål». Etter 2008-loven § 12-5 kan areal eksempelvis bli regulert til «bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting» eller «sentrumsformål».

Volda kommune av slo søknaden fordi dei meiner bruken av lokala til rettslokale krev at eigedomen er regulert til område for offentlege bygningar. Kommunen vektlegg at det er den offentlege funksjonen av bygningen som tilseier bruken av det offentlege byggeformålet. Kommunen viser også til at tingretten gjennomgåande er avsett til offentlege bygningar eller offentlig tenesteyting i kommunens plandokument.

Vi ser først grunn til å sjå nærare på kva som ligg i arealformålet for offentlege bygningar.



Det står lite i lovforarbeida til 1985-lova om kva bruk dei ulike arealformåla omfattar. Lovforarbeida skildrar at arealbrukskategoriane som ein hadde i bygningslova frå 1965 blir vidareført, men heller ikkje forarbeida til 1965-lova bidreg stort til tolkingsspørsmålet.

I rettleiaren T-1480 på side 36 skriv Miljødepartementet følgjande:

«Offentlige formål nyttes til bygninger og arealer som eies av staten, fylket og kommunen [...]. Det er videre den offentlige funksjonen vedkommende bygning skal ha som tilsier bruk av offentlig byggeformål. Bygninger / bebyggelse som ikke har en spesifikk offentlig funksjon kan mer naturlig legges ut til privat byggeområde selv om de er eid av kommune, fylke eller stat [...]. Langvarige leierforhold for offentlige funksjoner [...] bør angis som offentlig formål».

I juridisk litteratur, O.J. Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett*, Universitetsforlaget 2000, står det på side 411:

«Der det reguleres til offentlig bygning, er det et krav at det angis hva bygningen skal brukes til. Dette er bygninger som forutsettes å skulle eies av det offentlige. Er det tale om bygninger som eies av private, kan det reguleres bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål».

Etter dette er det ikkje tvilsamt at bruken av det offentlege byggeformålet med underformål rettslokale vil vere treffande for bruken av lokalet som tingrett. Det er likevel ikkje slik at lova stiller eit absolutt krav om at det offentlege byggeformålet må brukast i dei tilfella tingretten er leigetakar i privateigde lokale.

Det følgjer både av departementets rettleiar og juridisk litteratur at bruken av det offentlege reguleringsformålet er knytt til det offentlege sin eigarskap av bygningen. Når departementet skriv at *«Det er videre den offentlige funksjonen vedkommende bygning skal ha som tilsier bruk av offentlig byggeformål»*, så er det ei tilvising til at formålet skal brukast til offentleg eigde bygg som skal ha eit særskilt offentleg bruksformål.

Eit av hovudpoenga med denne reguleringsordninga var at grunneigarar etter 1985-lova § 42 fekk ei rett til innløyising når eit område blei regulert som offentleg bygning. Andre byggområde etter plan- og bygningslova § 25 punkt 1 gir ikkje tilsvarande rett til innløyising.

Til støtte for denne forståinga viser vi også til at arealformålet offentlege bygningar er sløyfa i 2008-lova. I staden blei det tatt inn ei føresegn i § 12-7 nr. 14 som opnar for at kommunen kan vedta føresegner til reguleringsplan om at bygg skal vere eigd av det offentlege. I lovforarbeida står det:

«nr. 3 gir hjemmel for at det i planen fastsettes om et område for bebyggelse og anlegg skal være av privat art eller eid av det offentlige. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Tidligere framgikk det av det valgte planformål «offentlige bygninger» at bygninger, anlegg og arealer skulle være offentlig eid. [...] Bestemmelsene vil spesifisere nærmere om arealet eller tiltaket skal være offentlig [...]. Dette innebærer ikke en realitetsendring i forhold til hva som er offentlige arealformål, men planframstillingen av slike formål må skje ved en kombinasjon av selve formålet og bestemmelse som angir det offentlige som eier».

Når det gjeld arealformålet kontor, står det i T-1480 står det på side 34 at:

«Kontor benyttes som formål for bebyggelse som nyttes til administrasjon, merkantil service- og tjenesteyting, konsulent- og engineering-bedrifter o.l.».



Statsforvaltaren deler klagaren si forståing av at kontor-formålet må ha eit vidt bruksområde. Denne forståinga må sjåast i lys av dei arealformåla kommunen kunne regulere til etter 1985-lova, og at bruken av offentlege bygningar er avgrensa til bygg med offentlig eigarskap eller langvarige leigeforhold. Tingretten har gjort avtale om leige av lokala i 10 år. Dette er etter vår vurdering ikkje eit langvarig leigeforhold i denne samanhengen.

Etter vår vurdering er det heller ikkje openbert at arealformålet «andre bygninger med særskilte angitte almennyttige formål» er treffande for bruken som tingrettslokalet. Føremålet er føresett nytta der det er private som driv tenester som retter seg mot befolkninga, slik som til dømes barnehage eller sjukeheims plassar. Bruk til tingrettslokale kan ikkje nødvendigvis samanliknast med slike tenestetilbod.

Bruken av eigedomen til rettslokale legg opp til ein nokså variert bruk innanfor domstolens oppgåver. Her vil det skje dømmende verksemd, men også kontorarbeid, administrasjon og anna tenesteyting. Med grunnlag i vurderinga over stadfestar Statsforvaltaren at slik bruk er i samsvar med kontorformålet etter plan- og bygningslova av 1985.

Om den vidare sakshandsaminga

Kommunen har tolka reguleringsplanen feil når dei har konkludert med at bruken av lokala som rettslokale ikkje er i samsvar med kontor-formålet. Vedtaket lir derfor av ei sakshandsamingsfeil som kan ha verka bestemmende på vedtakets innhald. Etter forvaltningslova § 41 blir vedtaket difor oppheva som ugyldig.

Plan- og bygningslova legg opp til at det er kommunen som lokal bygningsmyndigheit som skal gje byggeløyve. Statsforvaltaren har avgrensa kjennskap til om det er andre forhold ved saka som krev ei nærare vurdering før løyve blir gjeve. Vi sender difor saka tilbake til kommunen for vidare handsaming innan rimeleg tid. Saka blir returnert med føresetnad om at innhaldet i dette vedtaket ligg til grunn for kommunens vidare sakshandsaming.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren opphevar Volda kommune sitt vedtak om å avslå søknaden om bruksendring frå butikk til tingrettslokale i sak nr. 260/2020 den 24.10.2022.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningslova § 28.

Partane har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Dersom Tømrer Eigedom AS har krav om å få dekt sakskostnader må kravet sendast til oss innan tre veker etter at dei mottok dette brevet. Kravet skal avgjerast etter forvaltningslova § 36.

Med helsing

Andreas Welle Rusten (e.f.)
fagleiar

Erlend Koch Jacobsen
rådgivar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

**ADVOKATFIRMAET FØYEN AS
TØMRER EIENDOM AS**

**Postboks 7086 St. Olavs Plass
Røysbakken 5**

**0130 OSLO
6100 VOLDA**