



Erstad & Lekven Utbygging AS  
Paradisallèen 8  
5232 PARADIS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/7672 - 17/9152

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
30.03.2017

## Mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav for Langheiane felt B6 - gbnr 188/769 Gjervik ytre

### Administrativt vedtak. Saknr: 131/17

**Tiltakshavar:** Erstad & Lekven Utbygging AS  
**Ansvarleg søkjar:** Erstad & Lekven Utbygging AS  
**Søknadstype:** Søknad om mellombels dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 19-3

### Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i gjeldande reguleringsplan Langheiane felt B6 og B7/planid.: 1263-201003 § 2.10.1 for «PH1» i felt B6. Søknad gjeld mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekrav som gjeld opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og opphaldsplassar på og rundt F\_LEIK1.

### Dispensasjon

Det er søkt om dipensasjon med slik grunngeving, datert 20.03.17:

LANGHEIANE B6 og B7 - KNARVIK. GNR. 188, BNR. 771 og 793  
MB – SØKNAD OM MIDL. DISP. FOR LEIK\_1. REF. SAK 17/45.

Vi viser til brev datert 17.3.17 der det bl. a. stilles krav om søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølge bestemmelsene om tidspunkt for ferdigstilling av LEK\_1. Denne søknaden tar utgangspunkt i sak 17/45. Det er der vedtatt at LEIK\_1 skal være ferdigstilt til den 30.6.2017 og at LEIK\_2 skal være ferdig opparbeidet og kunne tas i bruk som leikeareal fra medio januar 2017. Det er Orion Prosjekt AS som har hånd om fellesarealene og vi er derfor avhengig av dette firmaets framdrift for å kunne ferdigstille LEIK\_1. I og med at det er gitt dispensasjon til den 30.6.2017 med å opparbeide lekeplassen står vi i en skvis med tanke på å få fullført LEIK\_1 til første etappe av eget prosjekt. Vi har imidlertid oppfattet sak 17/45 slik at utsettelse av LEIK\_1 vil gjelde første etappe på begge prosjekter. Vi mener dette er fullt ut forsvarlig. Det flytter stort sett inn eldre og godt voksne i første etappe av vårt prosjekt. Etter det vi kjenner til vil det flytte et barn inn i PH1. Det er også tilgjengelig sikre og gode naturområder som egner seg for lek like i nærheten av bygget. Noen vil få besøk av barn. Vi har observert bruken av LEIK\_2 og vil hevde at denne lekeplassen er tilstrekkelig til å dekke behovet fram til den 30.6.17. LEIK\_2 er i reguleringsbestemmelsene definert som felles lekeareal for B6 og B7, det er derfor ingen problemer med rettigheter til bruk av arealet. Når rekkehusene på B6 tas i bruk vil behovet for lekearealer være betydelig større, men da vil LEIK\_1 være ferdig opparbeidet. Fra PBL § 19-1 siteres: 'Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser.'



Med bakgrunn i lovteksten konkluderes med at det i dette tilfellet ikke er nødvendig med nabovarsling. Naboene er ikke part i saken, de har ikke noe å gjøre med ferdigstilling av fellesarealet og får ingen ulemper med at arbeidene utsettes noen måneder. Sameiet i B7 eier fellesarealene i lag med B6 og er kjent med ferdigstillingsdatoen for gjenstående arbeider siden dette framgår at innvilget midlertidig brukstillatelse. Det blir ingen endring i tidsbruken i forhold til de frister som foreligger per i dag.

På denne bakgrunn ber vi om midlertidig dispensasjon for bestemmelsen ferdigstilling av LEIK\_1 til senest den 30.6.2017 (samme dispensasjonsdato som for B7).

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå NGIB, datert 30.03.17;

*«Angående bruksløyve for gbnr 188/769; når det gjeld avkøyrsløve og køyreveg som skal nyttast ved uttrykking kan eit mellombels bruksløyve for del av felt B6 i Langheiane gjevast. Dette gjeld for PH1. Gangvei til PH1 skal kunne nyttast ved uttrykking for å komme fram til PH1.*

*Det har vore utfordring med svingradius i bakken nedanfor PH2. Vi satsar på å få med oss stigebil får Åsane til testkøyning av vegen onsdag 5.april.(sjå e-post under) Denne vegen må vere framkomeleg for stigebil før PH2 kan takast i bruk.»*

### Nabovarsel

Søknad om mellombels dispensasjon er ikkje nabovarsla. Kommunen legg til grunn søkjar si vurdering av at det ikkje er naudsynt med varsling jf pbl. § 21-3.

### VURDERING:

#### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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.

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, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen kan gje mellombels dispensasjon i tidsbestemt eller på ubestemt tid jf. pbl. § 19-3. Ved utløp av dispensasjonsstida eller ved pålegg må søkjar utan utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte eller opphøre mellombels tillete bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse for, og viss det vert kravd, gjenopprette tidlegare tilstand.

Det er søkt om mellombels dispensasjon frå rekkjefølgje krav i gjeldande reguleringsplan § 2.10.1 for opparbeiding og ferdigstilling av F\_LEIK1. Det ligg føre mellombels bruksløyve for F\_KV datert 21.03.17 i sak 17/45, vidare er det gjeve mellombels bruksløyve, datert 16.01.17, for føljande infrastruktur innanfor planområdet:

- O\_GV1
- O\_TD
- Del av F\_KV jf. situasjonskart (sikringstiltak) levert ved søknad om mellombels bruksløyve
- O\_KV med felles avkøyrse til planområdet
- F\_LEIK2
- F\_RA
- F\_PP1
- Felles VA-anlegg i planområdet
- O\_PN med offentlig sti mellom O\_KV og O\_FT

Ansvarleg søker i sak 17/45 har i følgeskriv, datert 21.03.17, til søknad om mellombels bruksløyve for F\_KV gjort greie for at F\_LEIK1 er sikra med byggeplassgjerd.

Det er ved søknad om mellombels bruksløyve for «PH1», garasjeanlegg og uteområde innanfor felt B6, lagt ved situasjonsplan som syner at delar av tiltaka innanfor felt B6 som ikkje er ferdig vert sikra med byggeplassgjerd.

Ansvarleg søker har i søknad om mellombels dispensasjon gjort greie for korleis tryggleik er i vareteke for bebuarar i «PH1» i attverande byggeperiode. Det er skissert at arbeid i planområdet vil vere ferdigstilt 30.06.17.

Området F\_LEIK1 vil være eit avsperra anleggsområde for brakkerigg og lagring nært områda der det framleis pågår bygge- og anleggsarbeid.

Det er skissert at bebuarar i «PH1» vil ha tilgang til F\_LEIK2 i perioden fram mot 30.06.17, bebuarane vil og ha tilgang til leike og opphaldsareal i nærleiken til felt B6 samt tilgang til natur- og turområde i nærleik til planområdet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søker si vurdering. Det er skissert at felles uteområder vil vere ferdig innan utgangen av juni 2017, og at områda fram til søknad om ferdigattest for fellesanlegg, felles teknisk infrastruktur og uteområder vil vere trygge å bruke for bebuarar i «PH1».

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje mellombels dispensasjon frå ferdigstilling av F\_LEIK1, jf. § 2.10.1 i gjeldande reguleringsplan.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå § 2.10.1 i gjeldande reguleringsplan for ferdigstilling av F\_LEIK1.**

**Dispensasjonen er mellombels jf. plan- og bygningslova § 19-3. Tilhøva det vert gjeve dispensasjon frå skal vere ferdigstilte seinast 30.06.17. Mellombels dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår;**

- 1. Før Punkthus 2 «PH2» kan takast i bruk skal køyrbar gangveg frå Lonsvegen til F\_KV vere framkommeleg for stigebil ved utrykkning jf. uttale frå NGIB datert 30.03.17, svingradius må tilpassast stigebil.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga**

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 14/7672**

**Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

**Bortfall av løyve**

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Erstad & Lekven Utbygging AS

Paradisallèen 8

5232

PARADIS