



OG ARKITEKTER AS

Postboks 23

5819 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/7741 - 17/704

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

11.01.2017

## Mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav for Langheiane felt B7 - gbnr 188/770 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak. Saknr: 010/17**

**Tiltakshavar:** Orion Prosjekt AS

**Ansvarleg søkjar:** OG Arkitekter AS

**Søknadstype:** Søknad om mellombelsdispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf § 19-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav i gjeldande reguleringsplan Langheiane felt B6 og B7/planid.: 1263-201003 § 2.10.1 for «blokk A» i felt B7. Søknad gjeld mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav som gjeld opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og opphaldsplassar på og rundt F\_LEIK1 og omfattar slik vi oppfattar det og delar av F\_KV.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Orion Prosjekt AS er i ferd med å ferdigstille Hus A og kommer til å søke om midlertidig brukstillatelse for bygget i løpet av uke 51. Den midlertidige brukstillatelsen er avhengig av at vi får innvilget en midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav §2.10.1 som omhandler opparbeiding og ferdigstilling av leikeareal og oppholdsplasser på og rundt f\_LEIK1.

Hus B og Hus C vil fremdeles være en byggeplass når Hus A søkes om å tas i bruk. Arbeidene som gjenstår på Hus B vil være mindre tømrerarbeider samt tekniske installasjoner og overflatearbeider (maling, parkett, flis og panel). Alle tunge arbeidsoperasjoner som støping og metallarbeider er ferdigstilt. Alt arbeid som medfører fare for nedfall mot fellesområde som vil være utenfor byggegjerde vil også bli ferdigstilt før Hus A skal tas i bruk. På Hus B som ligger tettest opp mot området som søkes tatt i bruk vil det altså kun gjenstå mindre arbeider. Hus C vil være ferdig råbygg så også her er de store tunge arbeidsoppgavene ferdigstilt.

Men selv om de store og tunge arbeidene er ferdigstilt trenger byggeplassen på Hus B og C fremdeles et område for lagring av materialer og et sted å ha brakkeriggen som ligger i nærheten av byggeplassen. Fordelen med å ha brakkeriggen og lagring i nærheten er at trafikken inn og ut av området kan konsentreres til tider tilpasset tidsrom der eventuelle beboere i Hus B og C ikke bruker fellesområdet hyppigst. Om vi plasserer lager og brakkerigg på et annet område lengre vekk fra byggeplassen transport av materialer og annet tilpasses arbeidsoperasjonene på bygget, og dette kan vi forestille oss at ikke alltid klaffer med beboernes behov for å benytte fellesområdet.

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no

Dokumentsenteret

Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no

Telefon +47 56 37 50 00

Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567

Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Siden vi også kun søker om midlertidig brukstillatelse på Hus A, og vi opparbeider f\_LEIK2 før Hus A tas i bruk mener vi også at f\_LEIK2 er et tilfredsstillende areal for lek og opphold for Hus A i perioden frem mot sommer 2017. Beboerne har også tilgang til andre leke og uteoppholdsarealer i nærområdet både i naturen og i området rundt Knarvik Stadion.

I byggeperioden frem mot sommer 2017 vil beboerne i områder har tilgang til f\_LEIK2 og det vil bli satt opp byggegjerde som sikrer trygg bruk at f\_KV langs Hus B og C opp mot sti ut av området på nordsiden av området og f\_LEIK2. Deler av o\_KV og den delen av f\_KV som skal brukes av beboerne vil ikke bli asfaltert før f\_LEIK1 skal ferdigstilles, men veien vil få et dekke som tilfredsstillende krav til framkommelighet.

Alle andre fellesfunksjoner som post, søppelhåndtering og parkering (både f\_PP1 og parkeringskjeller i B7) vil være ferdigstilt som planlagt og skal kun nyttes av beboerne i området.

Med dette søker vi om midlertidig dispensasjon fra krav om ferdigstilling av f\_LEIK1 og deles av f\_KV frem til 30. juni 2017.

Vi er avhengig av en snarlig tilbakemelding på søknaden da beboerne i Hus A er forespeilet innflytting i januar 2017.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå brannmynde den 21.12.16:

Det er søkt om mellombels dispensasjon frå rekkjefølge krav i reguleringsplan Langheiane felt B6 og B7. NGIB v/ Ole Johan Ingebrigtsen var på befaring saman med representanter for utbygger.

Utbyggar la fram løysningar i forhold til:

- **Framkommelighet:** hovedinnkjørsel og kjøresterk gangveg foran blokken må vera åpen.
- **Evakuering:** Stillas og anna må fjernast mellom blokkene for å letta tilgjengeligheten og moglegheiten for evakuering.
- **Tilgang på sløkkjevann:** Kum foran garasje må vera tilgjengeleg og stigerør for slukkevann må vera på plass.
- Det er ein forutsetnad at brannalarmanlegg og sprinkler virkar som beskrevet i brannprosjektering.

Når dei gitte forutsetnader er på plass, har ikkje Lindås og Meland brann og redning v/NGIB innvendingar mot at det vert gjeven midlertidig bruksløyve.

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift (vegmynde) den 20.12.16:

Det gjeld ny avkjørsle til prosjektet i Langheiane, 188/770,771,793.

Her har vegavdelinga vore i dialog med utbyggarrepresentant, Kurt Henning Oppedal, angående ny avkjørsle til eigedomen. (sjå kart)

Underteikna var på synfaring ilag med Oppedal i går, måndag 19.12.16.

Vegavdelinga er nøgd med arbeidet som er gjort med avkjørsle då alle våre framsette krav er innfridd og har difor godkjent denne.

### Nabovarsel

Søknad om mellombels dispensasjon er ikkje nabovarsla. Kommunen krev ikkje 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 rammor, 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 samheng 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, samt delar av F\_KV («rundkjøringen»).

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

Områda der det framleis pågår bygge- og anleggsarbeid vert sikra med byggeplassgjerde. Alle tunge arbeidsoperasjonar som td. støyping og metallarbeid er ferdigstilt. Arbeid som kan føre til fare for nedfall mot fellesområdet utanfor byggegjerde vil vere ferdig før Blokk A vert teken i bruk. Området F\_LEIK1 og delar av F\_KV vil være eit avsperra anleggsområde for brakkerigg og lagring nært områda der det framleis pågår bygge- og anleggsarbeid.

Det er skissert at bebuarar i «blokk A» vil ha tilgong til F\_LEIK2 og nytte delar av F\_KV i perioden fram mot 30.06.17, bebuarane vil og ha tilgong til leike og opphaldsareal i nærleiken til felt B7 samt tilgong til natur- og turområde i nærleik til planområdet.

Det er gjort greie for at den del av F\_KV som vert opna vil ha fast dekke som tilfredsstillar krav til tilgjenge.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søkjar 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 «blokk A».

Vidare har vi i vår vurdering lagt vekt på uttale frå Teknisk drift (vegmynde) med omsyn til opparbeida felles avkøyrsløp til planområdet og uttale frå brannmynde. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje mellombels dispensasjon frå ferdigstilling av delar av F\_KV («rundkjøringa») og 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 og delar av F\_KV («rundkøyringa»).**

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

**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.

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, ver venleg og referer til saknr.: 14/7741

**Ansvar**

*Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.*

**Bortfall av løyve**

*Om bygggearbeidet 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.*

Siril Sylta  
Avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

ORION PROSJEKT AS

Nesttunvegen 111 5221

NESTTUN

**Mottakarar:**

OG ARKITEKTER AS

Postboks 23 5819

BERGEN

