



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2013 - 18/28772

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
21.09.2018

Avslag på søknad om mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekrev - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 505/18

Tiltakshavar: Kvassnesvegen 32 AS
Ansvarleg søkjar Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Det er i søknad om rammeløyve journalført mottatt 29.06.2018 søkt om følgjande tiltak på gbnr 188/66:

- Oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkeringsanlegg (BS18)
- Utomhusareal som vist på situasjonsplan og utomhusplan
- Tilkomst til parkeringsanlegg via BS17
- Riving av eksisterande bygg på eigedomen (felt BS17 og BS18)

Tiltaket har eit samla bruksareal oppgitt til 10 060,8 m² og ei utnyttingsgrad på 193,48 % BRA.

Det er ved innsending av rammesøknad også søkt om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for bygg C og mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekrev i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13.

Dette vedtaket omhandlar søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrev/krav om utbyggingsavtale.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.06.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, dvs. 21.09.2018.

Planstatus



Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplan Knarvik sentrum med planID 1263-201002 er definert som sentrumsføremål BS18, og delar av eigedommen ligg innanfor reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring område BS17-1.

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegnene 1.13, 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5 i områdeplanen for Knarvik sentrum. Tiltaket vil og krevje dispensasjon frå føresegn 4.1, 4.3.2 og 4.4 i reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Reguleringsplanen stiller rekkefølgekrav til eiendommen som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse, jfr. pkt. 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5. Pkt. 1.13 presiserer at en utbyggingsavtale kan anvendes for å innfri rekkefølgekravene.

Tiltakshaver startet prosessen med å forhandle frem en utbyggingsavtale på vårparten i 2017. Som en følge av stor arbeidsmengde og utskifting av personell i kommunen som arbeider med utbyggingsavtalen, har man ikke klart å opprettholde ønsket fremdrift for utbyggingsavtalen. Tiltakshaver har nå kommet frem til det tidspunkt der han ønsker å sende inn en søknad om rammetillatelse, men har ikke lyktes med å få på plass en endelig utbyggingsavtale. Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon for tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene frem til søknad om igangsettingstillatelse.

En utbyggingsavtale er et hjelpemiddel som skal sikre at krav i lov eller plan blir oppfylt slik at et område blir byggeklart. Avtalen bidrar til å sikre at rekkefølgekrav eller krav til infrastruktur i plan- og bygningsloven blir oppfylt. Når utbyggingsavtalen er inngått gir denne tiltakshaver en rett, men ikke en plikt til å gjennomføre tiltaket og da oppfylle forpliktelsene i avtalen. En utsettelse av tidspunkt for inngåelse av utbyggingsavtalen vil ikke endre kommunens rett til å kreve at rekkefølgekravene blir oppfylt, så lenge dispensasjonen gis midlertidig og kommunen stiller som vilkår at signert utbyggingsavtale, ferdig behandlet i kommunestyret, må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordelene ved å utsette tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene frem til søknad om igangsettingstillatelse er primært at dette vil kunne ivareta en god fremdrift i prosjektet, som er forenlig med fremdriften på tilgrensende prosjekter. Det henvises i denne sammenheng til arbeid som skal igangsettes på gnr. 188 bnr. 323, samt kommunens arbeid som skal utføres på Kvassnesvegen.

Arbeidet med utbyggingsavtalen er kommet godt i gang, og tiltakshaver har en klar målsetning om å inngå en bindende utbyggingsavtale som sikrer at rekkefølgekravene blir oppfylt, så snart dette lar seg gjøre.

En utbyggingsavtale må behandles politisk og legges ut på høring før den kan signeres av kommunestyret. Ettersom tiltakshaver venter på å få oversendt et revidert utkast til utbyggingsavtalen, samt mer informasjon knyttet til ny beregningsmåte for kontantbidraget, vil utbyggingsavtalen ikke bli klar for behandling til forestående politiske møter. Man antar at utbyggingsavtalen tidligst vil være klar for politisk behandling sent på høsten 2018.

Ved å sende inn en søknad om rammetillatelse nå, med en 12 ukers behandlingstid, vil man kunne igangsette to parallelle prosesser, med et mål om å få rammetillatelsen innvilget omtrent på samme tidspunkt som utbyggingsavtalen er ferdig fremforhandlet. Det kan da etter kort tid sendes inn en søknad om igangsettingstillatelse, med vedlagt utbyggingsavtale. Konsekvensen av denne fremgangsmåten er at tiltakshaver klarer å ivareta ønsket fremdrift i prosjektet, som også vil være til fordel for tilgrensende arbeid på nabotomter.

Det henvises også til at Lindås kommune innvilget en slik midlertidig dispensasjon på gnr. 188 bnr. 323.

Man har over synliggjort at hensynene bak kravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon og at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av dette anmodes det om at Lindås kommune med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger søknad midlertidig dispensasjon frem til søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 188/501 ved brev av datert 02.07.2018. Merknaden gjeld søknaden om dispensasjon for høgde og etasjetal for bygg C og er ikkje relevant for søknaden om dispensasjon frå rekkefølgekrav/utbyggingsavtale.

VURDERING

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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 tidsbestemt eller for ubestemt tid, jf. pbl § 19-3. Ved utløp av dispensasjonstida eller ved pålegg, må søkjar utan utgift for kommunen fjerna eller endra det utførte, avslutta mellombels tillatt bruk, eller oppfylla det krav det er gjeve utsetjing med, og viss det vert sett krav om det, gjenoppretta den tidlegare tilstand.

Søknaden gjeld mellombels dispensasjon frå planen sine rekkjefølgjekrav i føresegn 3.2.3 som gjeld offentlege samferdsletiltak, føresegn 3.2.4 som gjeld offentlege torg og gatetun og punkt 3.2.5 som gjeld leikeplassar og grøntområde for utbygging av område BS17 og BS18. Rekkefølgekrava skal sikra at offentlege vegar, gang- og sykkelvegar, fortau, grøntområde, leikeplassar, torg og gatetun m.m. vert opparbeida innanfor planområdet.

I samsvar med føresegn 1.13.2 kan utbyggingsavtale inngått mellom tiltakshavar/grunneigar og Lindås kommune nyttast for å innfri rekkefølgekrava, der planen opnar for at rekkefølgekrav knytt til tiltak som kan vera «sikra opparbeidd» er oppfylt for det aktuelle byggeområdet.

Søknad om mellombels dispensasjon frå planføresegnene pkt. 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5 er grunngjeve med at forhandlingane om utbyggingsavtale har tatt lenger tid enn ønska og at tiltakshavar no har kome til det tidspunkt at han ønskjer å senda inn søknad om rammeløyve.

I forhold til det første vilkåret for dispensasjon, blir det i søknaden argumentert med at ei utsetjing av tidspunktet for inngåing av utbyggingsavtale til søknad om igangsettingsløyve ikkje vil endra kommunen sin rett til å krevja at rekkefølgekravet blir oppfylt, dersom rammeløyve blir gitt på vilkår av at utbyggingsavtale må være inngått før det kan bli gitt igangsettingsløyve.

Når det gjeld det andre vilkåret for dispensasjon er det argumentert med omsynet til framdrifta i prosjektet ved at handsaming av rammesøknad og utbyggingsavtaleprosessen kan skje parallelt.

Kommunen deler vurderinga av at omsyna bak planføresegnene pkt. 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5 ikkje blir satt til side ved å utsetja oppfylting av rekkefølgekravet frå rammeløyve til igangsettingsløyve. Dette var også vurderinga då kommunen i juni 2017 ga dispensasjon frå planføresegnene pkt. 3.2.3. til oppføring av Helsehuset. Det må nemnast at det i vurderinga av dispensasjon for Helsehuse vart lagt vekt på samfunnsnyttan av prosjektet og at utbyggingsavtalen var i slutfasen.

Vidare så må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene.

I forhold det andre vilkåret for dispensasjon, så er søknaden ikkje knytt til fysiske tilhøve ved byggeprosjektet, men til eit vilkår som må vera oppfylt før det kan gjevast rammeløyve for nye tiltak. Vurdering av fordelar opp mot ulemper er derfor også avgrensa til konsekvensane i forhold det omsøkte vilkåret om å innfri rekkefølgekrav.

Søknaden er grunngjeven med forhold og omsynet til tid i forhold til framdrift av byggeprosjektet. Administrasjonen forstår søkjar sine argument, men kan ikkje sjå at dette er forhold som er særeigne for dette byggeprosjektet innanfor områdeplanen. Dette vil vera forhold som alle utbyggerar kan legge vekt på. I områdeplanen har ein bevisst vald å leggja tidspunktet for opparbeiding/sikring av opparbeiding av rekkefølgekrav før det kan gjevast rammeløyve. Det er eit bevisst val i planen at tidspunktet er lagt slik, og skal ivareta omsynet til reell gjennomføring av dei offentlege tiltaka som planen krev.

Situasjonen pr. i dag er at kommunen i tillegg til søkar også forhandlar om utbyggingsavtale med ein annan aktør. Ut frå dei opplysningane som kommunen har, er prosjekta kome om lag like langt i planleggingsfasen. Ein er også kome om lag like langt i forhandlingane om utbyggingsavtale ved at kommunen har gitt tilbod på dei sentrale økonomiske føresetnadane samtidig som der er fleire detaljar som skal avklarast.

Ein dispensasjon vil derfor medføra at omsøkte prosjekt vil vera sikra å koma innanfor føresegn 3.2.2 som opnar for ar der kan gjevast løyve til inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkjøring er ferdigstilt. Etter administrasjonen si vurdering vil dette vera uheldig i forhold til andre prosjekt som er i prosess og følger områdeplanen sine rekkefølgekrav før søknad om rammeløyve.

Kommunen si vurdering er at i ein situasjon med to parallelle avtaleforhandlingar, så er ikkje fordelan med omsyn til framdrift for omsøkte prosjekt klart større enn ulempene som dette inneber for det andre prosjekt.

Kommunen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå rekkjefølgjekrava i føresegnene 3.2.3., om offentlege samferdsletiltak, 3.2.4, om offentlege torg og gatetun og 3.2.5 om leikeplassar og grøntområde / føresegn 1.13 om utbyggingsavtale ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon for rekkjefølgjekrav/utbyggingsavtale er det ikkje grunnlag for å gje rammeløyve.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå områdeplan Knarvik Sentrum sine føresegner i 3.2.3., om offentlege samferdsletiltak, 3.2.4, om offentlege torg og gatetun og 3.2.5 om leikeplassar og grøntområde og 1.13 om bruk av utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgjekrav.

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 offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kvassnesvegen 32 AS

Kvernhushaugane 2

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Rolv Eide AS

Postboks 325

5343

STRAUME