



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2013 - 18/32441

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

Dato:
09.11.2018

Oversending av klage til endeleg handsaming - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Saka gjeld klage på avslag på søknad om mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekrav for tiltak på gbnr 188/66 Gjervik gitt i administrativt vedtak den 21.09.2018.

Føretaket Rolf Eide AS har i søknad journalført mottatt 29.06.2018 søkt om rammeløyve for 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 eigedommen (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 rekkefølgekrav i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13.

Eigar av gbnr 188/501 har kome med merknader til saka som gjeld søknaden om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetak for bygg C.

Kommunen av slo søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav i administrativt vedtak saknr. 505/18 datert 21.09.2018. Då søknaden vart avslått har kommunen ikkje tatt stilling til resten av søknaden.

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS har på vegne av tiltakshavar som er Kvassnesvegen 32 A, klaga på vedtaket i brev datert 04.10.2018.



Hovudargumentet i klagen er at avslaget klart er i strid med det ulovfesta prinsippet om at like saker skal handsamast likt og følgeleg må vurderast som ugyldig.

I klagen er det vist til at søknaden Lindås kommune den 31.05.2017 gav løyve til mellombels dispensasjon for gjeld same bestemmelse på tilgrensande eigedomar med gbnr 188/323 og 395 (der Helsehuset skal førast opp). Det vert vist til at eigedomane ligg innanfor same områdeplan og at dispensasjonssøknaden i begge tilfelle gjeld spørsmålet om å utsetja tidspunktet for oppfyljing av rekkefølgekrav til søknad om løyve til igangsetjing av tiltaket.

Klagar er av den oppfatning at kommunen har kome fram til forskjellig resultat i saker som rettsleg sett er heilt like både når det gjeld plangrunnlag og kva bestemmelse det vert søkt om dispensasjon frå.

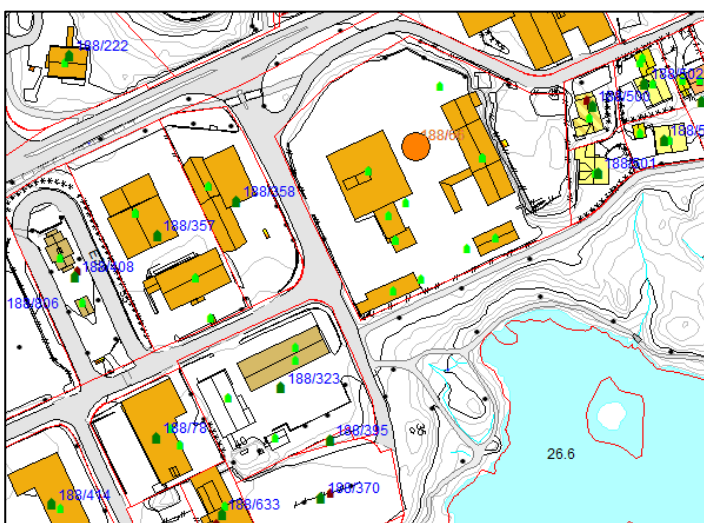
Det vert vidare vist til at det begge søknadane berre er lagt vekt på framdrift i prosjekta og at kommunen sin kommentar om at det i dispensasjonsvurderinga i Helsehuset-saka vart lagt vekt på samfunnsnyttan av prosjektet og at utbyggingsavtalen var i sluttfasen, ikkje går fram av kommunen sin argumentasjon og grunngjeving i vedtaket der dispensasjon vart gitt. Klagar skriv vidare at kommunen ikkje, i etterkant av handsaminga, kan trekka inn dette argumentet for å koma unna usakleg forskjellshandsaming.

Vurdering:

Klagen er mottatt innanfor fristen og vilkåra for å ta klagen til handsaming ligg føre.

I den offentlege forvaltninga gjeld det ulovfesta prinsippet om at like saker skal handsamast likt. Usakleg forskjellsbehandling kan medføre at eit vedtak vert å vurdera som ugyldig. For at ein påstand om usakleg forskjellshandsaming skal føra fram, er det ein føresetnad at det dreier seg om faktisk og rettsleg like saker. Når det skal takast stilling til spørsmålet om forvaltninga har utøvd usakleg forskjellshandsaming, er det ikkje nødvendigvis noko gale med den enkelte avgjerda. Feilen kan vera at forvaltninga ikkje kan gje nokon sakleg grunn for ikkje å følgja ein konsekvent praksis.

Eigedomane gbnr 188/66 og gbnr 188/323,395 er naboeigedomar som er omfatta av same plan. Omsøkte dispensasjon gjeld også same føresegn i reguleringsplanen, slik det går fram av klagen.



Kommunen har i si vurdering av dispensasjonssøknaden for gbnr 188/66 kome fram til at omsyna bak planføresegnene pkt 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5 ikkje blir satt vesentleg til side ved å utsetja oppfylling 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.

Når det gjeld vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen i vurdering av søknaden for gbnr 188/66 kome til at fordelane ikkje er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon er følgeleg ikkje til stades og søknaden vart avslått. Følgjande vurdering vart lagt til grunn:

I forhold det andre vilrået for dispensasjon, så er søknaden ikkje knytt til fysiske tilhøve ved byggeprosjektet, men til eit vilrå 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 vilrået om å innfri rekkefølgekrav.

Søknaden er grunngeven 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 særigne for dette byggeprosjektet innanfor områdeplanen. Dette vil vera forhold som alle utbyggjarar 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 at der kan gjevast løyve til inntil 30 000 m² nybygg før oval rundkøyring er ferdigstilt. Etter administrasjonen si vurdering vil dette vera uheldig i forhold til andre prosjekt som er i prosess og følgjer områdeplanen sine rekkefølgekrav før søknad om rammeløyve.

Kommunen si vurdering er at i ein situasjon med to parallelle avtaleforhandlingar, så er ikkje fordelene 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 rekkefølgekrava 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 vilrået i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

I saka om helsehuset er det derimot vurdert at føremonene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Kommunen har i vurdering lagt avgjerande vekt på den funksjon Helsehuset skal og at utbyggingsavtalen var i slutfasen. Følgjande vurdering vart lagt til grunn:

Helsehuset er av særst høg betydning for samfunnsutvikling og tryggleik for innbyggjarane i regionen. Helsehuset skal samlokalisere kommunale, interkommunale og ulike spesialisthelsetenester i region Nordhordland. Samlokalisering skaper ei arena som tilrettelegg for koordinert oppfølging av den einskilde innbyggjar. Helsehuset er grunnlaget for å kunne etablere og videreutvikle framtidige behov innan helserelatert tenestetilbod og gjere helsetenester tilgjengeleg nærare innbyggjarane i regionen. Helsehuset vil vere ein viktig faktor som gjev moglegheit for å sikre utvikling, læring og for å etablere og rekruttere naudsynt kompetanse innan helsetenester i regionen.

Helsehuset skal ivareta et bredt behandlingstilbod i regionen og skal dekke et stort geografisk område.

Områdeplan for Knarvik sentrum er ein plan med høg detaljeringsgrad slik at ein for einskilde område kan bygge ut etter den, så fram ein bygger ut i samsvar med føresegn, kvalitetsprogrammet og vedlegg A og B (grøn overflatefaktor og grønne punkt). Viss ein ikkje oppfyller krava vil ein måtte utarbeide eigen detaljplan.

Overskridingane det er søkt om dispensasjon for er isolert sett ikkje vesentlege, og sett ikkje i seg sjølv planen til side eller hindrar gjennomføring av områdeplanen.

Kvalitetsprogrammet føreset at så fram tiltak er i samsvar med føresegn og kvalitetsprogram og krav i vedlegg A og B er oppfylte så kan ein gje løyve til bygging innan for delar av områda i planen uten at det ligg føre detaljregulering.

Ansvarleg søkjar har gjennom innsendt dokumentasjon synleggjort at krav til grønne punkt og grøn overflatefaktor er ivareteke, vidare er det vurdert at dei omsøkte dispensasjonar, med unntak av høgde og takutforming ikkje set planen tilside og ikkje hindrar gjennomføring av planen.

Når det gjeld overskriding av høgder fastsett i planen har ein ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjort at det å auke høgde på bygget ikkje vil verte til hinder for omkringliggjande område.

Argumentasjonsrekka i høve krav til universell utforming og tekniske løysingar i prosjektering og detaljeringsfasen har gjort bygget høgare er heller ikkje gode argument når ein legg til grunn at dette er kjende tilhøve som burde ha vore teke høgde for i prosjekteringa.

Med unntak av auke i høgda, er det administrasjonen si vurdering at ein i størst mogeleg grad har lagt til grunn føresetnadane i områdeplanen og dei kvalitetane som planen skal sikre. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at dispensasjon ikkje set omsyna som områdeplanen skal ivareta til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Utbyggingsavtalen med Helsehuset vart vedtatt av kommunestyret i møte den 13.09.2018. Det faktum at avtalen først vart inngått meir enn eitt år etter at dispensasjonen vart gitt er slik vi ser det klart uheldig og ikkje i samsvar med det som vart lagt til grunn for dispensasjonsvedtaket.

Kommunen er, etter gjennomgang av momenta i klagen, av den oppfatning at det ikkje er snakk om faktisk like saker. Kommunen har gjort ei konkret vurdering av dei omsyna som gjer seg gjeldande i den enkelte sak. Vidare er det kommunen si vurdering at det i alle tilfelle ikkje ligg føre usakleg forskjellsbehandling i forhold til den vurderinga som er gjort i vårt vedtak i denne saka.

Kommune kan ikkje sjå at det har kome inn nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak datert 21.09.2018. Klagen vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd, jf. føresegn 2.3.3 i områdeplanen for Knarvik sentrum.

Vedlagt følgjer relevante dokument i saka. Ytterlegare dokument i saka finn ein på kommunen sine heimesider under innsyn.

[Lenke til sak 18/2013 som gjeld gbnr 188/66](#)

[Lenke til sak 17/1084 som gjeld gbnr 188/323 \(Helsehuset\)](#)

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

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

Klage på avslag - gbnr 188/66 Gjervik ytre

2018-10-04-165436_Klage på avslag - sak 18/2013

Søknad om rammetiltale g.nr.188, b.nr

Søknad del 1 (original PDF)

Søknad del 2.(original PDF)

Søknad om rammeløyve

Opplysningar om ytre rammer

Dispensasjonssøknad

Nabovarsel

Siyuasjonsplan

Tegningar

Kart

Ansvarsrett gjennomføringsplan

Uttale frå anna offentleg myndighet

Andre vedlegg

Merknader til nabovarsel - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Søknad om dispensasjon frå områdeplan for Knarvik for oppføring av Helsehuset - gbnr 188/323 og 188/395 Gjervik ytre

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	Bryggen 3/5	5003	BERGEN
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhushaugane 2	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
--------------------------	---------------	------	--------