

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/1	14/1793

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Søknad om dispensasjon frå arealføremål og føresegner i gjeldande reguleringsplan og frå visuelle krav i plan- og bygningslova for oppføring av mellombels skulebygg på gbnr 23/1 på Frekhaug.

Vedlegg:

søknad, danielsen, planering og modulbygg, Gbnr 23-1

Saksopplysningar:

Saksutgreiing

Saka gjeld:

Ved søknad innstempla 16.4.2014 har Danielsen ungdomsskule Frekhaug v/ Prosjektstyring Vest AS søkt om løyve til grunnarbeid og oppføring av eit mellombels skulebygg på gbnr. 23/1, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1. Saman med søknaden om byggjeløyve er det òg søkt om dispensasjonar frå arealføremål m/ tilhøyrande føresegn i gjeldande reguleringsplan (*Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest*) og frå krav til visuell utforming av tiltak i høvesvis pbl. og planføresegnene.

Gbnr. 23/1 er på totalt 168daa. Det omsøkte skulebygget får eit bruksareal på 407m2 og vert plassert innanfor ein 11,2daa stor del av gbnr. 23/1 som i dag er regulert til «offentlege bygg», sjå utgreiinga nedanfor i høve til planstatus. Tiltaket er planlagt som eit modulbygg på eitt plan som m.a. skal innehalde to klasserom, arbeidsrom for tilsette, kontor for helsesøster og sanitærom.

Kommunen har tidlegare gitt tiltakshavar dispensasjon og byggjeløyve for oppføring av eit liknande, mellombels skulebygg på naboeigedomen gbnr. 23/296, jf. arkivsak 12/747. Sistnemnde sak vart handsama på same rettslege grunnlag og med tilnærma same faktiske forhold som i føreliggjande sak. Administrasjonen viser difor til vurderingane som låg til grunn for vedtaka om dispensasjon og byggjeløyve i UDU-sak 042/12 av 15.5.2012 og DNT-sak 201/12 av 25. sm.

Modulbygget og planert uteareal skal saman med eksisterande modulbygg på gbnr. 23/296 fungere som mellombels skule, i påvente av ei endeleg handsaming av framlegget til *Detaljreguleringsplan for Danielsen skule*, jf. arealplanID 1256 2011 0005. På den føresetnad at reguleringsplanen vert vedteke skal modulbygga fjernast og erstattast av eit permanent skulebygg i samsvar med planen.

Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket vert plassert i eit område som i gjeldande plan er avsett til offentlege bygg innanfor byggjeområde O2, jf. arealplanID 125619951011. Arealbruken knytt til O2 er nærmare regulert i planføresegn § 5, kor det mellom anna står at «[o]mråde O2 skal nyttast til ei eventuell kyrkje nr. 2 i kommunen.»

I tillegg inneheld gjeldande reguleringsplan m.a. følgjande fellesføresegner for tiltak innanfor planområdet, jf. § 2 bokstav a og c:

- *Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa. Utbyggingsavtalen skal syna hus, avkøyrsløse til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsplassar/garasjar.*
- *Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innanfor same byggjefelt får ei einsarta utforming. Kommunen skal godkjenne farge på hus og taktekking.*

Med heimel i pbl. § 19-2 vert det altså søkt om dispensasjon frå gjeldande arealføremål m/ tilhøyrande føresegn, ettersom det i staden vert søkt om oppføring av ei privat og mellombels skulebygning, jf. pbl. § 11-6. Det vert vidare søkt om dispensasjon frå krava til visuelle kvalitetar i pbl. § 29-2. Administrasjonen tolkar sistnemnde søknad til òg å omfatte dispensasjon frå krava til utforming i planføresegn § 2 bokstav a, som er referert ovanfor. Det vert søkt om midlertidig dispensasjon fram til 31.8.2017.

Gjennom vedtak frå Meland kommune v/ Utval for Drift og Utvikling av 14.5.2013 vart det teke avgjerd om å leggje framlegg til ny reguleringsplan for Danielsen skule ut til offentlig ettersyn. I dette forslaget er det omsøkte arealet avsett til føremålet «undervisning», noko som vil vere i samsvar med tiltaket det no vert søkt om. Planforlaget har ikkje bindande rettsverknadar for føreliggjande sak, men kor vurderingane som er gjort av kommuneadministrasjonen og sektormyndigheitene under dette planarbeidet likevel vil kunne ha relevans for administrasjonen sin vurdering av om vilkåra for å gi dispensasjon er til stades.

Nærmare om søknaden om dispensasjonar:

Søknaden om dispensasjonar er i hovudsak grunngjeve som følgjer:

- *Det vert søkt om mellombels dispensasjon frå eksisterande reguleringsføresegner i påvente av at ny reguleringsplan er ferdig handsama og permanent skulebygg er oppført.*
- *Tiltaket er av mellombels art og difor ei utføring som ikkje er i samsvar med lova sitt krav om «gode visuelle kvalitetar», jf. pbl. § 29-2. Dette skuldast at tiltaket skal oppførast med fokus på byggjetid, økonomi og fleksibilitet med omsyn til gjenbruk. Området rundt tiltaket vil òg i deler av tiltaket si levetid være ein anleggs- og byggjeplass. Følgjelig er det lite føremålstenleg å leggje store ressursar ned i visuelle og arkitektoniske kvalitetar for tiltaket.*
- *Modulbygget skal stå mellombels fram til 31.8.2017, og vert deretter erstatta av eit permanent skulebygg i samsvar med dei krav som følgjer ved vedtakinga av ein reguleringsplan for Danielsen skule.*
- *Tilsvarande dispensasjonar er godkjent for eit mellombels modulbygg oppført på gbnr. 23/296, jf. arkivsak 12/747.*
- *Det omsøkte bygget er naudsynt for å kome i møte auka i talet på elevar og tilsette ved skulen.*
- *Tiltaket vil medføre ei auka belastning på eksisterande veg- og parkeringsanlegg, men gjennom godkjenning av ny reguleringsplan og søknad om permanent skuleanlegg vil*

eksisterande vei og parkeringssituasjon utbetrast.

- *Fordelane ved å gi dispensasjon vert oppsummert som følgjer: Oppstart av skuledrift i området er allereie godkjent og i gang. Tiltaket er viktig for vidare drift av skolen inntil ny reguleringsplan er godkjent og permanent skulebygg er oppført. Vidare skuledrift bidreg positivt til skuletilbodet i kommunen og medfører fleire arbeidsplassar. Delar av tiltaket (planering) er i samsvar med reguleringsplanen som er under utarbeiding, og ein dispensasjon legg difor til rette for ei raskare og enklare oppføring av permanent skulebygg når ny reguleringsplan er vedteke.*
- *Ulempene ved tiltaket vert oppsummert som følgjer: Noko auka belastning på vegar og parkeringsanlegg. Modulbygget er av provisorisk art og har difor ikkje dei same visuelle kvalitetar eit varig byggverk.*
- *Konklusjon: Fordelane ved å gi naudsynte dispensasjonar er klart større enn ulempene og omsyna bak føresegnene vert ikkje sett vesentleg til side, jf. Pbl. § 19-2.*

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjonar vart nabovarsla 21.3.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre myndigheiter, ettersom administrasjonen vurderer at søknaden ikkje omhandlar forhold som klart vedkjem statlege eller regionale interesser.

Vurdering

Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2:

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*. I lova si føremålsføresegn § 1-1 heiter det mellom anna: *«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå arealplanar eller lovføresegner dersom sektorstyresmaktene har rådd ifrå å gi dispensasjon. Slik fråråding ligg ikkje føre i denne saka.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna til føremåla bak gjeldande reguleringsplan, særleg i høve til arealføremål
- Omsynet til ny reguleringsplan som er under utarbeiding
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av dispensasjon

Om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt arealføremål og føresegn om arealbruk:

Gjennom vedtakinga av Plan- og bygningsloven av 2008 vart høvet til å gi dispensasjon frå offentlege planar vesentleg innskrenka jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

Lova sin heimel til å gi dispensasjon frå (m.a.) arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar av ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevise fråvik gjennom dispensasjonar.

Då *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* vart vedteke i 1995 vurderte kommunen at den no omsøkte delen av gbnr 23/1 var ei velegna lokalisering for ei eventuell ny kyrkje i kommunen. På bakgrunn av m.a. utviklinga i området har kommuneadministrasjonen i ettertid sett på andre plasseringar som meir tenleg for dette føremålet. I dag vert ei plassering av kyrkje i samsvar med og *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* i vurdert som heilt uaktuell.

Det prinsipielle spørsmålet om etablering av privat skule i Meland har vore lagt fram for både planutval og kommunestyre, og i møte av 7.9.2011 fatta kommunestyret følgjande vedtak, jf. KS-sak 103/11:

"Kommunestyret godkjenner at område for offentlege bygg, O2, i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest, blir regulert til område for skule i tråd med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, stempla motteke 20.06.2011. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-4."

Det omsøkte tiltaket legg uansett ikkje sterke bindingar for den framtidige arealdisponeringa, då det i denne omgang berre er tale om eit mellombels byggverk som enkelt kan fjernast. Dei omsøkte grunnarbeida vert isolert sett vurdert til uansett ikkje å vere i strid med gjeldande arealføremål.

Ein dispensasjon vil på denne bakgrunn ikkje sette omsynet bak vedtakinga av gjeldande arealføremål vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen legg vidare til grunn at heller ikkje dei generelle omsyna bak pbl. vert vesentleg sett til side gjennom ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd og § 1-1.:

Etablering av ny skule skal normalt skje gjennom utarbeiding av reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1. Pbl. § 3-1 inneheld dertil ei rekkje oppgåve og omsyn som skal takast i vare gjennom offentlig planlegging. Å dispensere frå gjeldande planar til eit slikt føremål vil difor berre kunne skje heilt unntaksvis.

Det ligg allereie føre eit framlegg til ny reguleringsplan for Danielsen skule, men slike planprosessar er normalt tidkrevjande og strekk seg gjerne over fleire år. Meland kommune har difor allereie gitt same tiltakshavar dispensasjon for eit tilsvarande skulebygg på naboeigedomen, i påvente av ei endeleg avgjerd i den aktuelle plansaken. Det vert igjen vist til saksutgreiinga og vurderinga som låg til grunn for kommunen sitt vedtak om dispensasjon av 15.5.2012 i UDU-sak 042/12.

Administrasjonen vurderer dei to dispensasjonssakane i alt det vesentlegaste som like, og at dei to sakane difor bør handsamast på same måte både i høve til godkjenning og vilkår. I føreliggjande sak er det likevel nye forhold som taler endå sterkare for at dispensasjon vert gitt:

Drifta ved Danielsen skule er no godkjent og i gang. Modulbygget som no vert omsøkt er viktig for vidare drift inntil ny reguleringsplan er godkjent og permanent skulebygg er oppført, særleg for å kome i møte auka i talet på elevar og tilsette ved skulen. Delar av tiltaket (planering) er uansett i samsvar med både gjeldande plan og reguleringsplanen som er under utarbeiding, og kor ein dispensasjon difor vil legge til rette for ei raskare realisering av ny plan.

Frå handsaminga av framlegget til ny reguleringsplan går det elles fram at det ikkje er registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon har klare arealdisponeringsmessige fordelar, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Administrasjonen ser rett nok fleire potensielle ulemper ved å dispensere – særleg i høve til infrastruktur og uteopphaldsareal – men vurderer at slike ulemper vert avhjelpt i naudsynt grad gjennom dei krav som uansett vert stilt til tiltaket i sjølve byggjesaka. Av slike krav nemnast særskilt (men ikkje uttømmende):

- Saman med søknaden om dispensasjon er det òg søkt om godkjenning av utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg (Mjåtveitvegen). Slik godkjenning er likevel ikkje naudsynt, ettersom avkjørsla allereie er teikna inn i gjeldande reguleringsplankart, jf. Veglova (vegl.) § 40 første ledd. I samband med den føreståande byggjesaka må tiltakshavar v/ ansvarleg føretak like fullt sjå til at avkjørsla stettar gjeldande tekniske krav, jf. vegl. § 43.
- Innan det vert gitt byggjeløyve må det sendast inn ein situasjonsplan som m.a. viser tilkomsten til det planlagde modulbygget, naudsynte parkeringsplassar tilpassa den utvida bruken og opparbeiding av tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal tilpassa tal og alder på nye elevar.
- Utvida tilkomst og parkering må ikkje medføre auka trafikk langs stikkvegen som lauper nordvest for høvesvis barnehagen på gbnr. 23/505 og skulebygningen på gbnr. 23/296, men skal skje gjennom naudsynt og tilstrekkeleg utviding av eksisterande snu- og parkeringsplass rett aust for den omsøkte plasseringa av det nye modulbygget. Ei tilsvarande løysing er òg lagt til grunn i framlegget til ny reguleringsplan for Danielsen skule.
- Det omsøkte modulbygget må vere sikra naudsynt tilkomst for og ambulanse-, rednings- og sløkjemannskap, persontrafikk og eventuelle vareleveringar. Det vert i tillegg stilt krav om universell utforming av både byggverk og uteopphaldsareal.
- I tillegg til dispensasjon og byggjeløyve frå bygningsmyndigheitene skal det innhentast naudsynt løyve eller uttale frå andre myndigheter som tiltaket vedkjem (sektormyndigheiter i høve til Privatskoleloven, Arbeidsmiljøloven m.m.).
- I samband med høyringsrunden tilknytt framlegget til ny reguleringsplan for Danielsen skule har BKK påpeika at eksisterande straumfordelingsanlegg truleg ikkje vil ha kapasitet til å drifte det det planlagde, permanente skulebygget til Danielsen skule, og at tiltakshavar difor må pårekna anleggsbidrag til ein ny nettstasjon. Det planlagde modulbygget vil krevje langt mindre straum enn det planlagde, permanente skulebygget, men innan modulbygget vert oppført må ansvarleg føretak avklare om dagens straumfordelingsanlegg har kapasitet

til å drifte både det eksisterande og det planlagde modulbygget.

Administrasjonen viser utanom det nemnde òg til pbl. § 23-4 første ledd: *«Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.»*

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det – utover dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealføremål og krava til visuell utforming i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a – verken er omsøkt eller gitt dispensasjon frå andre krav til utforming i pbl. eller Byggteknisk forskrift (TEK10). Tiltaket skal dermed elles prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av pbl., jf. vurderinga over.

Det vert elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar si grunngeving i høve til dispensasjonsvilkåra.

Om dispensasjon frå krava til visuelle kvalitetar i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a:

Både pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a tek sikte på å sikre ein forsvarleg og tilfredsstillande estetisk utforming av omgjevnadane. I pbl. § 3-1 er det dertil stilt krav om at offentlege arealplanar må *«legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet»*.

Ettersom administrasjonen har kome til at det er grunnlag for å gi mellombels dispensasjon frå gjeldande arealføremål, finn administrasjonen at det vil vere lite føremålstenleg å påleggje tiltakshavar å leggje urimeleg store ressursar ned i visuelle og arkitektoniske kvalitetar for tiltaket. Modulbygget skal oppførast med eitt plan og med ein forholdsvis beskjeden storleik. Bygget vert plassert tett opptil det eksisterande skulebygget på bnr. 296 og inngår dermed som ein naturleg del av dette mellombelse bygningsmiljøet. Det er vidare pårekeleg at arealet aust for desse bygga vert ein anleggs- og byggjeplass i deler av dispensasjonsperioden.

Administrasjonen legg avgjerande vekt på at modulbygget skal fjernast innan tre år, og at omsyna bak lova og planføresegnene sine krav til estetikk difor i liten grad vert tilsidesett.

Av same grunnar vert ulempene ved tiltaket vurdert som små, medan vurderinga over viser at modulbygget vil dekkje eit påtrengjande behov for nye undervisningslokale tilknytt eksisterande skuledrift.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon frå gjeldande krav til visuelle kvalitetar – avgrensa til tre år – har ein klar overvekt av fordelar.

Samla konklusjon

På dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor finn administrasjonen at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet vil vere klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealføremål og frå krava til visuell utforming i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling (UDU) gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande arealføremål med tilhøyrande planføresegn §5 i Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, for utføring av grunnarbeid og oppføring av mellombels modulbygg til undervisningsføremål på gbnr. 23/1, i samsvar med søknad m/ vedlegg motteke 16.4.2014, jf. pbl. §§ 11-6.

For same tiltak og med same heimel gir UDU dispensasjon frå gjeldande krav til visuell utforming i høvesvis pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a, for oppføring av eit mellombels modulbygg i samsvar med kart og teikningar vedlagt nemnde søknad. Dispensasjonane vert gitt på følgjande vilkår og med følgjande presiseringar:

- 1) Innan byggjeløyve vert gitt må ansvarleg søkjar sende inn ein situasjonsplan som viser ei forsvarleg løysing for tilkomst, parkering og leike- og uteopphaldsareal som er tilpassa både trafikkauka som følgje av tiltaket, talet på nye tilsette og elevar, og alderen til elevane.
- 2) Med unntak av gitte dispensasjonar i høve til arealformål og visuelle utforming skal tiltaket prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.
- 3) Dispensasjonane vert gitt mellombels og gjeld fram til 31.8.2017. Innan utgongen av denne fristen skal modulbygget vere fjerna i samsvar med søknad som skal godkjennast forut for riving.
- 4) Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20.
- 5) Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.

For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 62/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

”Utval for drift og utvikling (UDU) gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande arealføremål med tilhøyrande planføresegn §5 i Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, for utføring av grunnarbeid og oppføring av mellombels modulbygg til undervisningsføremål på gbnr. 23/1, i samsvar med søknad m/ vedlegg motteke 16.4.2014, jf. pbl. §§ 11-6.

For same tiltak og med same heimel gir UDU dispensasjon frå gjeldande krav til visuell utforming i høvesvis pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a, for oppføring av eit mellombels modulbygg i samsvar med kart og teikningar vedlagt nemnde søknad. Dispensasjonane vert gitt på følgjande vilkår og med følgjande presiseringar:

- 1) Innan byggjeløyve vert gitt må ansvarleg søkjar sende inn ein situasjonsplan som viser ei forsvarleg løysing for tilkomst, parkering og leike- og uteopphaldsareal som er tilpassa både trafikkauka som følgje av tiltaket, talet på nye tilsette og elevar, og alderen til elevane.
- 2) Med unntak av gitte dispensasjonar i høve til arealformål og visuelle utforming skal tiltaket prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.
- 3) Dispensasjonane vert gitt mellombels og gjeld fram til 31.8.2017. Innan utgongen av denne fristen skal modulbygget vere fjerna i samsvar med søknad som skal godkjennast forut for riving.
- 4) Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20.

5) Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

, den 22.05.2014

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar