

TAG ARKITEKTER AS  
Osterhaus' gate 27  
0183 OSLO

**Vår ref:**  
2013/6400-29

**Saksbehandler/Direkte Telefon:**  
Anne Lise Sæterdal/56 15 81 92

**Deres ref:**

**Dato:**  
30.12.2016

**Gbnr 12/641, 1759 - Dispensasjon fra rekkefølgekrav om  
gang- og sykkelveg**  
jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-1

*Vedtaksnr: 1766/16*

*Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker*

Ansvarlig søker: TAG ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: Husa Eiendom AS

Skolekrets: Follese  
Eiendomsnr: 12/1759  
Byggested: Nedre Lindhaugen, 5303  
FOLLESE

*Klar for behandling: 22.12.16*

*Beh.frist: 16 uker*

*Antall mangelskriv: 1*

**KOMMENTAR:**

Det vises til søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg for leilighetsbygg på gnr. 12, bnr. 1759, mottatt 02.11.16.

Gjeldende arealplan for tiltaket er reguleringsplan 193, *Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.* I reguleringsbestemmelsenes § 5 pkt. 3 er det sagt følgende om opparbeiding av teknisk infrastruktur:

*«Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før gang/sykkelvei er etablert til busslompe på Fv 212.»*

Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekravet for inntil 16 boenheter.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

**1. Søkere begrunnelse for dispensasjon:**

Som begrunnelse for dispensasjon er følgende anført:

<b>Postadresse:</b> Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø	<b>Besøksadresse:</b> Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø	<b>Telefon:</b> 56 15 80 00	<b>Bank:</b> 6515.06.05509
<b>E-post:</b> postmottak@askoy.kommune.no	<b>www.askoy.kommune.no</b>	<b>Telefaks:</b> 56 15 83 90	<b>Org.nr:</b> 964 338 442

«Statens vegvesen har inngått en gjennomføringsavtale med utbygger Husa Eiendom om bygging av den aktuelle gang/sykkelveg. Arbeidet er startet opp, og planlegges ferdigstilt i september 2017. Vi mener at det må være kurant å gi brukstillatelse for berørte boligene og at beboerne må kunne vente med gang- og sykkelvei i noen måneder. Hensikten med kravet er at beboerne ikke må vente urimelig lenge på dette. Det ble dokumentert at prosessen og byggingen [er] påbegynt.»

## **2. Bygningsmyndighetens vurdering:**

### Vurderingstema:

Etter pbl. § 19-2 kan kommunen:

*”gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”*

Grunnvilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltillfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

### Uttale fra andre myndigheter:

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for uttale mht. overnevnte dispensasjon. Det er ikke mottatt uttale på søknaden.

Bygningsmyndighetenes vurdering av vilkår 1 (hensynene bak bestemmelsen):

Bygningsmyndighetene legger vekt på at det i dette tilfellet kun er snakk om en kort periode fra boligene tas i bruk, til Statens vegvesen er ferdig å opparbeide gang- og sykkelveg fram til busslommen på Fv. 212.

Bygningsmyndighetene ser også hen til at Statens vegvesen tidligere har uttalt seg positivt til å dispensere fra rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg fram til skole på grunnlag av prosjektenes sammenfallende framdrift.

På bakgrunn av ovennevnte finner bygningsmyndighetene at hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndighetenes vurdering av vilkår 1 (fordelene med dispensasjon):

Det vil være en klar fordel for utbygger og nye boligeiere at boligene kan tas i bruk så snart de er ferdigstilt.

Konklusjon:

Etter bygningsmyndighetenes vurdering er vilkårene for dispensasjon oppfylt.

**VEDTAK:**

I medhold av pbl. § 19-2 innvilges dispensasjon fra § 5 pkt. 3 i reguleringsplan nr. 193 - *Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.* for 16 boenheter, slik at det kan gis brukstillatelse for boligene før gang- og sykkelveg er etablert.

**Gebyr for saksbehandling må innbetales. Regning ettersendes (sendes tiltakshaver).**

Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd.

***Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:***

*Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på dette vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om vedtaket er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.*

***Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2013/6400.***

Med hilsen  
ASKØY KOMMUNE

Tore Mundheim  
fungerende seksjonsleder

Anne Lise Sæterdal  
rådgiver, byggesak og private planer

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift*

Kopi til:

HUSA EIENDOM AS	c/o Hummervoll Maaseskjæret 18	5035	BERGEN
FYLKESMANNEN I HORDALAND	Postboks 7310	5020	BERGEN
HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
REGIONALAVDELINGA			
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO

<b>Informasjon om din rett til å klage på vedtaket</b>	
<u>Fvl. § 28</u> Når har jeg rett til å klage?	Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket.
<u>Fvl. §28</u> Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Hordaland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes til: Areal og samfunn, postboks 323, 5323 Kleppestø
<u>Fvl. §§ 29-31</u> Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikke påklages videre.
<u>Fvl. §§ 24 og 25</u> Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er løpt ut. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til deg.
<u>Fvl. § 32</u> Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig.
<u>Fvl. §§ 31 og 42</u> Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Selv om du har rett til eller har klaget på vedtaket, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har imidlertid mulighet for å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og fylkesmannen kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet.
<u>Fvl. § 11</u> Rett til å se dokumentene i saken og kreve veiledning	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens arkiv dersom du ønsker innsyn i saken.  Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette.
<u>Fvl. § 36</u> Kostnader ved klagen	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll.