



Kathrines Minde AS  
C/O Innherred Bygg AS  
Okkenhaugvegen 2  
7600 LEVANGER

INNHERRED SAMKOMMUNE

16 FEB. 2012

## Behandling av klage vedrørende avslag på dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene på eiendommen 276/5, Kathrines Minde, i Levanger kommune - kommunens vedtak stadfestes

### Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon fra en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen for Kathrines Minde i Levanger kommune, som fastsetter at området ikke kan bygges ut før reguleringsplan for adkomst til Geitingsvollen er vedtatt. Søknaden er særlig begrunnet med at kommunens arbeid med å planlegge vegløsning i området har trukket ut i langdrag, og at beboerne langs alternativ innfartsveg ikke har hatt merknader til søknaden. Etter en samlet vurdering er Fylkesmannen enig med kommunen i at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Vi finner at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side dersom det gis dispensasjon. Videre finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunens vedtak blir etter dette å stadfeste.

---

Fylkesmannen viser til Innherred samkommunes oversendelse av 20. oktober 2011 hvor ovennevnte klagesak ble oversendt for endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 fjerde ledd og delegering av Miljøverndepartementet og Kommunal og regionaldepartementet.

### Sakens bakgrunn

Levanger kommunestyre fattet den 24. juni 2009 vedtak om reguleringsplan for området Kathrines Minde i Levanger. Det framgår av kommunestyrets vedtak at før utbygging kan igangsettes må det foreligge vedtatt utbyggingsavtale. I høringsrunden før reguleringsplanen ble vedtatt var spørsmålet om vegadkomst til området Kathrines Minde og Geitingsvollen et aktuelt tema. Flere høringsinstanser, blant annet Nord-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag anbefalte at behandling av den aktuelle reguleringsplanen burde avvantes inntil spørsmålet om vegadkomst ble avklart. I kommunens vurdering til vedtaket av reguleringsplanen uttales det at en avklaring om ny vegløsning for området Geitingsvollen har vært en forutsetning for oppstart av utbygging på området Kathrines Minde. I tidligere planfase har det vært forutsatt at denne avklaringen har kunnet skje gjennom behandlingen av kommuneplanens arealdel, men behandlingen av denne trakk så langt ut i tid at tiltakshaver ikke var tilfreds med framdriften. Kommunen prøvde å komme tiltakshaver i møte med en rekkefølgebestemmelse om at området Kathrines Minde ikke kan

bygges ut før arbeidet med en reguleringsplan for adkomst til Geitingsvollen er vedtatt igangsatt. Fagmyndighetene i fylkeskommunen, Fylkesmannen og Statens vegvesen var enige om at dette ikke var en god løsning, og frarådet sterkt at dette ble vedtatt. En slik endring ville resultere i at kommunen i mindre grad oppnår de helhetsløsninger for området som er ønskelig. I den forbindelse minnes det om de rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, hvor det slås fast at planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Kommunen anså det etter dette som helt avgjørende for en samordnet og helhetlig løsning at Kathrines Minde/Geitingsvollen ses under ett med alternativ adkomst fra sør. Også tiltakshavere og utbyggere bør ha interesse av å tilby framtidige boligkjøpere et trivelig bomiljø med høye krav til trafikkikkerhet og framkommelighet, både internt i området og på vegen til og fra Levanger sentrum. Enhetsleder for kommunalteknikk har videre uttalt at vegsystemet i Sørvegen og Jamtvegen ikke er utformet for å ta hånd om økningen i trafikken man vil få når den planlagte utbyggingen er ferdig. I etterkant av høringsrunden ble rekkefølgebestemmelsene vedtatt slik;

*“Katrines Minde kan ikke bygges ut før reguleringsplan for adkomst til Geitingsvollen er vedtatt.”*

Katrines Minde AS søkte om dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen den 7. april 2011. En slik dispensasjon vil kunne føre til at utbygger kan starte opp en delvis utbygging av området, nærmere bestemt utbygging av 13 boliger. Som begrunnelse for søknaden er det vist til at Levanger kommune har innrømmet å ikke hatt normal framdrift i arbeidet med planlegging av veg fra Sørvegen til Branes. Videre blir det vist til at Levanger kommune selv har antydnet at manglende framdrift gir grunnlag for å be om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. Beboerne langs Sørvegen har heller ikke vært negative til en utbygging av Kathrines Minde uten at det samtidig er ferdig en veg til Branes. Utbygger opplyser videre om at forsinkelsen av prosjektet som følge av sen kommunal saksgang har vært til vesentlig ulempe.

Søknaden om dispensasjon ble sendt på høring. I høringsbrevet av 6. mai 2011 uttaler kommunen at vegløsning i området viste seg ikke å kunne avklares ved revisjon av kommuneplanens arealdel, og revisjon av kommunedelplan for Levanger sentrum er ikke igangsatt ennå. På bakgrunn av signaler fra regionale myndigheter er det heller ikke ansett å være hensiktsmessig å sette i gang en reguleringsplanprosess. Det opplyses om at arbeidet med utbyggingsavtale og planendring nærmer seg slutten, og kommunen viser forståelse for at utbygger ønsker å påbegynne utbyggingen. I denne omgangen er det snakk om dispensasjon i forbindelse med utbygging av 13 boenheter, og selv om dette vil påføre eksisterende vegnett noe økt trafikkbelastning, antas det at utbygging ikke vil hindre planleggingen av en samordnet og helhetlig vegløsning fra sør for Kathrines Minde/Geitingsvollen.

Nord-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen var ikke positive til dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene. Det vises til brev fra Nord-Trøndelag fylkeskommune den 1. juni 2011 hvor det anføres at rekkefølgebestemmelsene ble grundig vurdert ved vedtakelse av reguleringsplanen i 2009. Fylkeskommunen kan ikke se at det er framført argumenter av stor samfunnsmessig vekt som tilsier at bestemmelsen nå kan fravikes. De viser videre til tidligere vurderinger, og vil fortsatt hevde at Kathrines Minde og Geitingsvollen må sees i sammenheng utbyggingsmessig. Som følge av dette vil fylkeskommunen sterkt frarå at dispensasjon gis.

Statens vegvesen uttalte seg til dispensasjonssøknaden ved brev av 30. mai 2011. De har hele tiden hevdet at de omtalte boligområdene må finne en adkomst som leder trafikken utenom boligområdene på Bruborg og inn mot fv. 126 og sentrum. Den omtalte fylkesvegen og kommunalvegnettet har ikke en utforming som gjør at de kan anbefale ny boligbygging på området Kathrines Minde og Geitingsvollen før adkomstløsning som de kan godkjenne er vedtatt. De begrunnelser som er gitt i dispensasjonssøknaden vil etter vegvesenets oppfatning ikke komme nærmere en avklaring av de sentrale spørsmål om trafiksikkerhet, økt trafikkbelastning i boligområdet, støyproblematikk mv som vil være konsekvensen av en dispensasjon. Som følge av dette vil Statens vegvesen ikke anbefale at det dispenseres fra rekkefølgebestemmelsene som omsøkt.

Utbygger kommenterte disse høringsuttalelsene i e-post av 24. juni 2011. Det vises til nylig inngått utbyggingsavtale hvor de har akseptert å bidra til å oppgradere fortau i Sørvegen i tillegg til bygging av ny veg mellom Kathrines Minde og Sørvegen. Dette vil rydde opp i trafikale forhold som ble innarbeidet i en reguleringsplan på 1960-tallet, men som aldri er utført. Utbedringen vil være til fordel for flere enn kun beboerne i Kathrines Minde, og utbygger anser at Sørvegen er godt egnet til å kunne tåle trafikkøkningen fra 13 boligenheter.

Kommunestyret i Levanger fattet den 25. mai 2011 vedtak om en mindre endring i reguleringsplan for Kathrines Minde med delvis offentlig veg i planområdet. Den aktuelle rekkefølgebestemmelsen er inntatt i pkt 5.4 med samme ordlyd som tidligere gjengitt.

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger behandlet søknaden om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i møte den 24. august 2011. Søknaden om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen for Kathrines Minde ble avslått med hjemmel i pbl. § 19-2. Fordelene ved å gis dispensasjon i denne saken er særlig knyttet til at det gir økt boligtilbud i nær framtid, og at utbygging antas å være gunstig for arbeidsplasser i byggenæringen. Videre er det pekt på at en dispensasjon ikke vil være til hinder for en samordnet og helhetlig vegløsning fra sør. Det antas at det er liten mulighet for at en utbygging vil kunne blokkere senere vegløsning. I utbyggingsperioden vil det eksisterende vegnettet bli ekstra belastet. Gjennom utbyggingsavtalen er det forutsatt anleggsbidrag til ferdigstillelse av eksisterende fortau i Sørvegen. Når dette er ferdigstilt, vil trafiksikkerheten være bedre enn antatt da rekkefølgebestemmelsene ble vedtatt. Endelig pekes det på de momenter som er anført i søknaden fra utbygger. Kommunen uttaler at det ligger en grundig vurdering bak fastsatt rekkefølgebestemmelse, og at kommunen etter råd fra flere fagmyndigheter ikke mente det var mulig å lempe på denne bestemmelsen. Bakgrunnen for rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen er at det ved flere anledninger har blitt pekt på begrenset kapasitet og lav kvalitet på lokalvegssystemet over Bruborg, og i boligområdene ned mot Geitingsvollen. Det kan være flere planfaglige argumenter for å se områdene i sammenheng. Å vurdere infrastrukturen for et større nærområde er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det pekes videre på at det kommunale vegnettet i området er smalt og bærer preg av å være boligarter. 13 boenheter vil gi en forholdsvis beskjedne økning på Jamtvegen, men for Sørvegen vil trafikkøkningen merkes mer. Videre pekes det på at to faginstanser ikke har vært positive til dispensasjon. Dette kan tyde på at hensynene bak rekkefølgebestemmelsen som det søkes om dispensasjon fra kan bli tilsidesatt. I slike tilfeller bør det ikke gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Leder i plan- og utviklingskomiteen Alf Magnar Reberg har utdypet vedtaket noe i udatert brev til Ketil Hveding i Kathrines Minde AS. Det fastslås at rekkefølgebestemmelsen som det

søkes dispensasjon fra har ligget fast hele tiden. Reberg skal ha rådført seg med administrasjonen i kommunen, og kommet fram til at kommunen måtte ha gitt dispensasjon for 13 boenheter også på området Geitingsvollen. Dette på grunn av likhetsprinsippet i forvaltningen. Samtidig beklages det at det har tatt lang tid å få planavklart ny vegløsning, og det må gjøres grep for å få fortgang i dette arbeidet. Komiteen vil imidlertid inntil videre ikke åpne for dispensasjon før plan over nye vegløsninger foreligger.

Vedtaket ble påklaget av Steinar Nebb og Trond Thomassen på vegne av styret i Kathrines Minde AS, heretter kalt klager, den 1. september 2011. Klager anfører at plan- og utviklingskomiteen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til de faktiske forhold, og ber om at saken blir behandlet på nytt. Videre framheves det flere momenter for at dispensasjon bør gis. Kommunen har tidligere uttalt at det er mangel på boligtomter i Levanger. Kommunen bør framstå som en ja-kommune som stimulerer til tiltaksløst og investeringsvilje. Videre anføres det at utviklingen av eiendommen Kathrines Minde startet flere år før Block Watne ervervet det tilstøtende området på Geitingsvollen. Dette er etter klagers oppfatning et argument mot at de to prosjektene nødvendigvis må behandles likt. Videre pekes det på at fortau ved Sørvegen vil bli bygd dersom det gis dispensasjon og utbygging på området kan starte. Ut over dette vises det til begrunnelsen for søknaden av 7. april 2011.

Plan- og utviklingskomiteen i kommunen behandlet klagen i møte den 19. oktober 2011. Klagen ble ikke tatt til følge. Videre ble det forutsatt i vedtaket at planavklaring for vegløsning må gjennomføres snarest. I kommunens vurdering vises det til at en reguleringsplan for adkomst har over lengre tid vært en forutsetning for utbygging av området. Adkomstproblematikken er en utfordring for hele det avsatte området på Geitingsvollen, og en eventuell dispensasjon i denne saken kan medføre en presedensfare. Videre vises det til at de trafikale utfordringene i Jamtvegen/Sørvegen foreligger, uavhengig av om det er mangel på boligtomter i kommunen. Kommunen ønsker å stimulere til tiltaksløst og investeringsvilje, men flere forhold må tas i betraktning i vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Trafikkveksten en dispensasjon vil medføre er forholdsvis beskjedne, men det foreligger ikke dokumentasjon på at vegnettet faktisk tåler en slik økning. Kommunen viser videre til at hensynet til et godt bomiljø bør vektlegges, og dette taler mot at det gis dispensasjon. Bortsett fra oppgradering av fortau i Sørvegen og ny veg mellom Sørvegen og Kathrines Minde innebærer begrunnelsene for søknaden ikke en avklaring av de sentrale spørsmål omkring trafiksikkerhet mv. Hovedhensynet bak resultatet i saken er knyttet til de ulemper økt trafikkbelastning kan påføre eksisterende vegnett i Jamtvegen og Sørvegen.

Ved behandlingen av saken, forut for vedtaket den 24. august 2011 og klagebehandlingen den 19. oktober 2011, innstilte administrasjonen i kommunen på at det burde gis dispensasjon. Administrasjonen la vekt på at det virker urimelig at en etterlengtet boligutbygging skal stanses på grunn av hensynet til veg som er sikret forbedring gjennom utbyggingsavtalen. Administrasjonen mener at kommunens omdømme blir skadelidende om man ikke prøver å inngå kompromisser i en slik sak.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling ved brev av 20. oktober 2011.

**Fylkesmannen bemerker**

Fylkesmannens myndighet som klageinstans framgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, og av andre ledd følger det at vi kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet, og om det er blitt til på lovlig måte. I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. Med dette menes om vedtaket innebærer såkalt "myndighetsmisbruk", dvs. om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34 annet ledd siste punktum er det imidlertid bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

Planstatus

Reguleringsplanen for Kathrines Minde ble vedtatt den 24. juni 2009, med en mindre endring vedtatt den 25. mai 2011. Området er en del av det arealet som er disponert til byggeområde B2 "Geitingsvollen" i kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt den 27. september 2000. Den 13. april 2011 vedtok Levanger kommune ny kommuneplans arealdel. Der er området for kommunedelplan for Levanger sentrum unntatt fra planen. Det framgår av bestemmelsene til reguleringsplanen, pkt. 5.4, at området ikke kan bygges ut før reguleringsplan for adkomst til Geitingsvollen er vedtatt. En utbygging før reguleringsplan for adkomst til Geitingsvollen er vedtatt, krever etter dette dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom det skal godkjennes.

Dispensasjon, vurdering

Dispensasjon kan i følge pbl. § 19-2 bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon.

De ulike planene har vanligvis blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan. Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Det er viktig at betydelige endringer i forhold til det som er fastsatt i planen, behandles etter reglene for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Vurderingen av om lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, er i følge forarbeidene et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken, og som det framgår ovenfor må Fylkesmannen i denne saken for det første vurdere om hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen vil bli satt vesentlig til side ved en dispensasjon. Videre må dispensasjon ses i sammenheng med lovens formål. Dessuten må Fylkesmannen vurdere om dispensasjon vil medføre klart større fordeler enn ulemper.

Momenter som kan begrunne en dispensasjon, må i første rekke være knyttet til areal og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet eller at hensynene ikke gjør seg gjeldende i samme grad som tidligere. Generelt kan individuelle forhold hos tiltakshaver være relevant å vektlegge i helhetsvurderingen, men i begrenset omfang.

Det var et ønske om å planlegge innkjøringsveg til hele området Geitingsvollen samlet, allerede ved disponering av området i kommunedelplan for Levanger sentrum vedtatt den 27. september 2000. Det er uttalt at det kan bli vanskelig å finne fram til en god hovedveg inn til området. Sørvegen (nordfra) er et alternativ, men også andre alternativ må utredes. Det framgår av kommunens vedtak av reguleringsplan den 24. juni 2009 at bakgrunnen for rekkefølgebestemmelsen er at både kommunen og Statens vegvesen ved flere anledninger har blitt konfrontert med begrenset kapasitet og lav kvalitet på lokalvegsystemet over Bruborg og i boligområdene ned mot Geitingsvollen. Statens vegvesen uttaler i sin høringsuttalelse av 30. mai 2011 at deres hovedinnvending gjennomgående har vært at det eksisterende vegnettet i området ikke har en utforming som gjør at de kan anbefale ny utbygging før ny vedtatt adkomstløsning er på plass. Det må finnes en adkomst som leder trafikken utenom boligområdene på Bruborg. Det vises til den grundige vurderingen som ble foretatt ved kommunens vedtak av reguleringsplanen for Kathrines Minde den 24. juni 2009. Rekkefølgebestemmelsernes utforming var særlig et utslag av fagmyndighetenes negative innstilling til en annen løsning på adkomstpørsmålet. Nord-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen har inntatt en negativ holdning også i forbindelse med dispensasjonssøknaden som nå er til behandling. Dette taler for at hensynene bak bestemmelsen som det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

I etterkant av høringsrunden er det inngått utbyggingsavtale med utbygger. Det vises til kommunens vedtak av 24. august 2011 hvor det framgår at utbyggingsavtalen ble godkjent den 22. juni 2011. I følge denne avtalen skal utbyggers anleggstilskudd gå til ferdigstilling av eksisterende fortau i Sørvegen, i tillegg til ny adkomstveg til Geitingsvollen. Bakgrunnen for dette var at en utbygging av inntil 24 nye boenheter i Kathrines Minde vil gi økt trafikk, og det er rimelig at utbygger deltar i ferdigstillingen av fortau langs Sørvegen for å ivareta trafikksikkerheten i området. Klager er av den oppfatning at man ved dette tiltaket tilfredstiller de krav som stilles til adkomstveg for 13 boenheter som omsøkt. Fylkesmannen viser til at fagetatene ikke har hatt anledning til å uttale seg konkret om dette spørsmålet. Hverken fylkeskommunen og Statens vegvesen har vært positive til dispensasjonssøknaden, og begge har uttalt at det bør sees helhetlig på utbygging av Kathrines Minde og Geitingsvollen. Vi kan ikke se at innholdet i utbyggingsavtalen ville ha hatt betydning for sektormyndighetenes standpunkt i denne saken.

Etter en samlet vurdering finner Fylkesmannen at hensynene bak bestemmelsen som det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon som omsøkt. Det er særlig hensynet til trafikksikkerhet knyttet opp til økt belastning i et boligområde som er tungtveiende i denne saken.

Vilkårene som stilles for å kunne gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 er kumulative. Det vil si at alle vilkårene må være oppfylt dersom man skal kunne gi dispensasjon. Vi har ovenfor kommet fram til at hensynet bak rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom tiltaket gjennomføres. Vilråene for å kunne gi dispensasjon er etter dette

ikke oppfylt. Vi finner likevel grunn til å gå inn på vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Søknader om dispensasjon skal begrunnes, jf. pbl. § 19-1. I denne saken er søknaden begrunnet med at Levanger kommune selv har innrømmet at de ikke har hatt normal framdrift i arbeidet med planlegging av ny veg i området, og at kommunen har angitt at dette kan være et argument for at det skal gis dispensasjon. Denne forsinkelsen som følge av sen kommunal saksgang har vært av vesentlig ulempe for utbygger. Som tidligere nevnt vil individuelle forhold, som at dette har vært til ulempe for utbygger, bare i begrenset omfang trekke i retning av at det skal gis dispensasjon.

I sitt vedtak den 24. august 2011 peker kommunen på at mangel på boligtomter i kommunen kan tale for at dispensasjon skal gis. Klager peker også på dette momentet i sin klage av 1. september 2011. Fylkesmannen er enig med klager og kommunen i at dette momentet taler for at dispensasjon skal gis.

Videre har utbygger begrunnet søknaden med at beboerne i Sørvegen ikke har vært negative til at deler av området Kathrines Minde blir bygget ut uten at det foreligger en løsning med adkomstveg til Geitingsvollen. Generelt vil det tale mot at det gis dispensasjon dersom naboer blir påført ulemper av en viss betydning. Vi kan imidlertid ikke se at fravær av merknader fra naboer eller andre berørte i særlig grad taler for at dispensasjon skal gis, dersom det er andre ulemper ved en eventuell dispensasjon.

I kommunens vedtak er det lagt vekt på hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging. Adkomstveg til hele området bør samordnes. Det vises videre til at rekkefølgebestemmelsen ble tatt inn i reguleringsplanen på grunn av dårlig vegstandard i området, og at hensynet til trafiksikkerhet, særlig i boligområder må veie tungt. Fylkesmannen er enig med kommunen i at disse momentene trekker i retning av at dispensasjon ikke skal gis.

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette innebærer at heller ikke det andre vilkåret for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt i denne saken. Det er etter dette ikke anledning til å dispensere fra rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen pkt 5.4.

---

På bakgrunn av det ovenstående fatter Fylkesmannen følgende

**vedtak:**

Levanger kommunes vedtak i plan- og utviklingskomiteen, sak 50/11, den 24. august 2011 stadfestes.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Sissel E. Slapgård (e.f.)  
Bygg- og justisleder  
Kommunalavdelingen

Frode Finstad  
Rådgiver  
Kommunalavdelingen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Kopi til:  
Innherred samkommune Postboks 130 7601 LEVANGER