

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FOR TILBYGG PÅ AREAL AVSATT TIL LEKEPLASS I REGULERINGSPLAN - 5015/81/175 - JAN OLAV VIK

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gir Ørland kommune ved planutvalget eier av gnr. 81, bnr. 175 midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Røstadhaugen i 5 år til 01.01.2023 for oppføring av tilbygg/veranda på areal avsatt til lekeområde.

Etter at perioden har utløpt må tiltakshaver/eier enten rive tilbygget, eller søke om fornyet dispensasjon.

Dersom kommunen i løpet av perioden for dispensasjon finner at forutsetningene for den midlertidige dispensasjonen har endret seg, kan den kreve at tilbygget blir revet med to måneders varsel.

Sakens bakgrunn og innhold

Jan Olav Vik søker om dispensasjon for oppføring av tilbygg på bolig, på areal regulert til lekeplass i reguleringsplan for Røstadhaugen.

Vik søkte kommunen om kjøp av tilleggsareal 06.06.2017. Han hadde blitt oppmerksom på at store deler av verandaen han tidligere hadde bygd, var bygd på kommunens eiendom. Han har funnet ut at han eier kun 2 meter ut fra veggen, og verandaen målte 9 meter fra husveggen. Han søkte derfor å få kjøpt et tilleggsareal med 7 meters bredde.

Tiltakshaver fikk svar fra kommunen 08.09.2017 om at det ikke er aktuelt for kommunen å selge tilleggsareal her, og at verandaen (på kommunal grunn) enten må rives, eller at det søkes dispensasjon for å la den stå.

Etter at det ikke kom noe svar fra tiltakshaver, ble det startet en ulovlighetsoppfølgingssak 12.03.2018, med forhåndsvarsel om pålegg om retting, og forhåndsvarsel om illeggelse av overtredelsesgebyr. Tiltakshaver leverte da søknad om dispensasjon, datert 06.04.2018. Han opplyser om at han har revet den ytterste delen av verandaen. Søknaden om dispensasjon er ikke dokumentert nabovarslet – slik dokumentasjon skal i henhold til avtale med tiltakshaver leveres før saken behandles.

Folkehelsevurdering

Et uteoppholdsareal mot et grøntområde er positivt for folkehelsa.

Administrasjonens vurdering

Enhver tiltakshaver har ansvar for å forvisse seg om at man ikke bygger utenfor egen eiendom. I dette tilfellet er det bygd flere meter inn på kommunens eiendom, og inn på areal avsatt til lekeplass i reguleringsplan.

Dette arealet har nok aldri vært i bruk som lekeplass, og en kan stille spørsmål om det er egnet til det. Det er lagt inn adkomstmuligheter fra alle fire sidene inn til lekeområdet, inkludert kjørevei i nordvest. Av adkomstene mellom boligene er det imidlertid bare adkomsten ved tiltakshaver som er tilgjengelig i dag. De to andre er sperret med gjerde og med vegetasjon. Denne reguleringsplanen er raus med arealer til lekeplasser – rådmannen vet ikke hvor mange av disse som er i bruk til formålet.



Selv om lekeplassen ikke benyttes i dag, kan arealet i framtiden bli tatt i bruk til formålet. Reguleringsplanen gir en mulighet til dette, og dersom beboerne har lyst til å realisere et lekeområde i boligfeltet, kan det bli realisert.

Plan- og bygningslovens § 19-2 setter krav til hva som skal til for å gi dispensasjon. Blant annet må ingen hensyn bak formål det dispenseres fra, settes til side i vesentlig grad. Dette vil være tilfellet her, og det kan derfor ikke være aktuelt å gi en dispensasjon for omsøkte tiltak på permanent basis.

Normalt vil en overtredelse som dette medføre et pålegg om riving, og bruk av virkemidler i henhold til plan- og bygningslovens § 32-5 (Ulovlighetsoppfølging) Dersom tiltaket ikke berører noens interesser i dag, kan det vurderes en «tredje vei». Dersom det viser seg at ingen naboer har negative merknader til tiltaket, kan det være aktuelt å gi en midlertidig dispensasjon.

Kommunen som eiendomsforvalter bør da kunne «avbryte» denne dispensasjonen dersom en finner grunn til det, f. eks. at beboere planlegger å ta i bruk området til lekeplass. En slik midlertidig dispensasjon med «oppsigelse» vil ikke sette hensynet bak regulert formål til side i vesentlig grad. Fordelene anses også å være klart større enn ulempene, i og med at ulempen ved evt. presedens da ikke vil være til stede.

Kvittering for gjennomført nabovarsling er ikke mottatt når saken skrives. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger før saken behandles, bør saken utsettes, da plan- og bygningslovens § 19-1 stiller krav om at enhver søknad om dispensasjon skal nabovarsles.

Rådmannen vil vurdere å gi tiltakshaver et overtredelsesgebyr når saken er avsluttet.

Vedlegg:

- 1 Søknad om kjøp av tilleggsareal
- 2 Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
- 3 Situasjonsplan
- 4 Reguleringsplankart Røstadhaugen