

ØYSTEIN THOMMESEN AS

Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

24078/2020/166/455/HANSUR

Dato

09.11.2020

VEDTAK - DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN HOVDE - 166/455

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7387	Ansvarlig søker:	ØYSTEIN THOMMESEN AS
Eiendom, gnr/bnr:	166/455	Tiltakshaver:	BORETTSLAGET
Vedtak nr.:	20/536		SJØSIDEN HOVDE
Saksbehandler:	Hanna Surgai	Søknadsdato:	20.10.2020
		Komplett dato:	04.11.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.10.2020 og 04.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser §9 i reguleringsplan for Hovde, *planID 1621201202*, vedtatt 18.06.2012, som sier at:

«Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen.»

Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

«Bebyggelsen på BB2 er ferdigstilt. Planlagt lekeplass ligger tett inntil bebyggelsen på både BB1 og BB2. En opparbeidelse av lekeplassen som bestemmelsen tilsier, vil på nåværende tidspunkt være midlertidig siden det planlegges utbygging av BB1 i nær framtid. Tiltakshaver har startet samspillsfasen med entreprenør for BB1 med antatt byggestart medio 2021. Regulert areal til lekeplass er mellom 11 og 15 m bred og under utbygging av BB1 vil store deler av framtidig lekeplass måtte brukes til nødvendig areal til stillas (ca. 2 m rundt bygget), graveskråning 1:2 (ca. 7-8 m) og midlertidig anleggsvei (ca. 3 m). I tillegg er det arealbehov for arbeidsbrakke, lager, søppelhåndtering, kran osv. Også av sikkerhetsmessige årsaker vil lekeplassen sannsynligvis ikke kunne brukes under oppføring av bebyggelsen, siden den ligger tett inntil og delvis på byggeplassen.»

Vi vurderer at en utsettelse av opparbeidelsen av lekeplass til bebyggelsen på både BB1 og BB2 er ferdigstilt som forenelig med bestemmelsen i reguleringsplan og at hensynet i bestemmelsen om lett tilgang til lekeplass ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi anser fordelene med en praktisk og effektiv gjennomførbarhet av utbygging av BB1 og opparbeidelse av lekeplass etter at BB1 er ferdigstilt som større enn ulempen det medfører at det ikke er en lekeplass tilgjengelig ved siden av BB2 i et midlertidig tidsrom. Arealet f_LEK2 som ligger rett ovenfor BB2 er ferdig opparbeidet og tilgjengelig.»

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Vurdering:

Søknaden og tiltaket

Søknaden er godt nok opplyst for å kunne behandles.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Hensikten bak rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av lekeplass i boligfelt BB1 og BB2 er å sikre universell utforming av bebyggelse, tilgang til nærmeste lekeplass, og trafikksikker adkomst til denne.

Dispensasjonen vil ikke sette til side hensyn bak rekkefølgebestemmelser i vesentlig grad da lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen etter oppføring av BB1. Bruk av lekeplass før ferdigstilling av BB1 skal være umulig på grunn av sikkerhetsmessige grunner. Lekeplass f_LEK2 er ferdig opparbeidet og kan brukes fram til f_LEK3 blir ferdigstilt.

Dispensasjon har derfor klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Hovde kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan for Hovde som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE	Krambugata 1	7011	TRONDHEIM
ARKITEKTKONTORET ODD THOMMESEN AS	Kjøpmannsgata 51	7011	TRONDHEIM