



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	18.08.2020	
Kommunestyret	01.09.2020	

027/017 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i godkjent reguleringsplan - Frosta Brygge.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I hht. PBL's § - 2 gis det midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i godkjent reguleringsplan. Dispensasjon med vilkår.

Vilkår: Servicebygget må ha godkjent Rammetillatelse fra Frosta kommune, og ferdig attest før 1. april 2021.

Vedlegg

1 027/017 Dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelser.

Bakgrunn for saken / saksopplysninger:

Prosjektet i Frosta Brygge er nå kommet i gang med byggefasen for fritidsboligene i området. 5 fritidsboliger er under bygging, og det arrangeres visninger i den ene. Responsen er god, og det er godt med interessenter.

Alle tomter er ferdig utsprengt og arrondert, veger, vann og avløp er på plass.

Havnen er ferdig utbygd, godkjent og i bruk. Stranden er ferdig opparbeidet, og har vært flittig brukt av hytteeiere og lokalbefolkning i hele sommer.

Det er nå kun servicebygget som mangler før alle vilkår i rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.

Tiltakshaver hadde et håp om at servicebygget skulle være på plass nå, men pga. all usikkerheten med Corona pandemien, ble de anbefalt og ikke bestille hotellmodulene hos den Kinesiske produsenten før situasjonen var mer sikker. Dette ble anbefalt av den Norske leverandøren, som har prosjektert servicebygget. Slike prosjekter må betales på forskudd, og den Norske leverandøren kunne ikke garantere for leveransen før nå.

Servicebygget er ferdig prosjektert, og det er nå levert inn rammetillatelse for bygget. Bygget er i hht. reguleringsbestemmelsene med hensyn til utforming, antall sengeplasser, restaurant, wc soner for brukere av anlegget, havna, stranden og Frostastien. Tiltakshaver opplyser at så snart rammetillatelsen er godkjent, vil servicebygget bestilles og settes i produksjon. Ønsket ferdigstilling for servicebygget er 1. april 2021, dvs. om ca. 7,5 måneder. En Rammetillatelse for hotellet er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser, og vil greit kunne behandles og godkjennes av kommunen.

Alle hyttene i området bygges av lokale entreprenører. Under stengningen av kommunegrensen ble det igangsatt bygging av de 5 første enhetene, noe som var til stor hjelp og støtte for lokale bedrifter i denne perioden. De ønsker nå å starte bygging av flere enheter i området, men det må da være en forutsetning at de som kjøper enhetene kan få ta fritidsboligen i bruk når den er ferdig og ferdigattest utstedt.

Tiltakshaver for Frosta Brygge søker nå om dispensasjon fra § 8 – 8.3 i rekkefølgebestemmelsene i godkjent reguleringsplan for området.

«Servicesenter, brygge og minimum 30 overnattingsplasser eller minimum 12 leiligheter innenfor området FOT, skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor området vist for fritidsboliger i reguleringsplan for Frosta Brygge».

Vurdering:

Det er opplyses om at det tar 4 – 5 måneder fra bestilling av servicebygget til dette er ferdig oppsatt, og kan gis ferdigattest. Det er noe samme byggetid for fritidsboligenhetene i området.

Det opplyses at tiltakshaver ønsker å ha servicebygget klart til bruk fom. den 1 april 2021. En dispensasjon av ferdigattest for de 5 første enhetene som er under bygging og nye enheter vil da kun måtte gjelde for tiden fra ferdigattest for disse enhetene tom. 1 april 2021. En vil anta at de 5 første enhetene vil kunne være klare nå i høst, og nye enheter vil først være klare i januar / februar 2021.

Det er derfor ikke mange måneder dispensasjonen vil måtte gjelde, men dette vil i følge tiltakshaver ha stor betydning for salget av enhetene. Folk vil ha dato for overtakelse.

For tiltakshaver og for lokale entreprenører vil dette ha stor økonomiske betydelse. Tiltakshaver har lagt ned store summer i opparbeidelsen av området, i form av ferdigstilling av tomtene, veg, vann og avløp, av ferdigstilling av havna og stranda, og videreføringen av Frostastien. Lokale entreprenører vil få starte bygging av flere enheter nå, slik at de sikrer seg arbeid utover vinteren. Tiltakshaver vil starte bygging av solgte enheter, ikke usolgte slik de gjorde med de 5 første.

Det er kommunen ved kommunestyret som har myndighet etter loven til å gi dispensasjon, jf. PBL's § 19 – 4.

En dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. Kommunen kan ved behov sette vilkår for dispensasjonen. Dette fremgår av § 19 – 2 som lyder:

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

Søknaden om dispensasjon er vedlagt, begrunnet med vedlagte skisser for servicebygget.

Konklusjon:

Det gis midlertidig dispensasjon med vilkår fra rekkefølge bestemmelsene, slik at de enheter som er ferdige før 1. april kan gis ferdigattest før den tid.

Vilkår:

Servicebygget må ha fått godkjent Rammetillatelse fra Frosta kommune, og ferdig attest før 1. april 2021.

Endre Skjervø
Kommunedirektør