

**SAKSFRAMLEGG**

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Planutvalg    |                 |

**Saksbehandler: Svein Erik Morseth****Bjugn kommune - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny kunstgressbane på Botngårdssletta - 20/052****Vedlegg:**

- 1 Søknad om dispensasjon og rammetillatelse
- 2 Situasjonsplan som viser områder med dispensasjon
- 3 Situasjonsplan
- 4 Snittegning
- 5 Sporingsanalyse for nødetater, varelevering og buss
- 6 Merknad til nabovarsel fra Bjugn kommune v/ Anlegg og drift

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Bjugn kommune har mottatt søknad om ny kunstgressbane i Botngård sentrum på eiendommen gnr. 20 bnr. 52 og 80 som ligger mellom Bjugnhallen og Fosenhallen. Bakgrunnen for prosjektet er at eksisterende fotballbane er for liten etter Norges Fotballforbund sine krav og retningslinjer for banestørrelse og sikkerhetssoner. Banen utvides samtidig med en oppgradering fra gress til kunstgressdekke. Det skal bygges tribune langs banens nordside med trappeforbindelse til parkeringsarealet i nord. Utvidelse fotballbane vil påvirke omkringliggende arealer, noe som medfører at veier, ganglinjer, parkering og adkomst må endres. Tiltakshaver er Bjugn kommune v/ Anlegg og drift. Ansvarlig søker er Asplan Viak AS.

**Plangrunnlag:**

Gjeldende reguleringsplan er Botngård sentrum, *planID 16270132*. Der hvor parkeringsareal er tenkt plassert er i reguleringsplanen benevnt som område S-7 og av satt til sentrumsformål som forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller kombinasjon av disse. Videre er arealformålet fortau og vei. Tiltaket er ikke i tråd med arealformålet i reguleringsplanen og det er søkt om dispensasjon. Det er også søkt om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene om følgende punkter:

- Det skal foreligge plan for energitilførsel før rammetillatelse gis.
- Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonssystemet før rammetillatelse gis.
- Det skal foreligge godkjent utomhusplan som viser arealdisponering for internt trafikkareal, renovasjon, leke- og uteoppholdsareal i forbindelse med rammetillatelse.

**Begrunnelse for dispensasjon fra sentrumsformål, S-7:**

Bjugn kommune ønsker å legge til rette for fysisk aktivitet i dette området og finner at det er hensiktsmessig at dette arealet benyttes til parkering i tilknytning til fotballbanen i stedet. Parkeringen vil også kunne benyttes for Fosenhallen og Bjugnhallen. For at anlegget skal

fange et stort geografisk område, må det legges opp til biltransport til og fra. En parkeringsplass vil ikke være til hinder for senere utbygging av S-7. Hensynet bak bestemmelsen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Begrunnelse for dispensasjon fra trafikkarealer og fortau:

Omsøkte løsning legger mer helhetlig til rette for den bruken som er tiltenkt. Det vurderes at dette er en bedre løsning enn det som er regulert.

Området som er regulert som o\_veg er planlagt som tribuneområde. Veiarealet flyttes mot nord, i det området som planlegges for parkering. Videre legges det til rette for gangarealer. Hensynet bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt, da den planlagte løsningen anses å ha bedre samfunnsnytte enn den som er regulert. Fordelene med at det anlegges et aktivitetssområde som legger til rette for bred bruk, er klart større enn at det etableres anlegg som har begrenset bruksverdi og da vil bli benyttet mindre.

#### Begrunnelse for dispensasjon fra rekkefølgekrav, § 5.2:

Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side da den vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen frem til søknad om igangsettingstillatelse.

#### Høring:

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser ikke anses å bli berørt i vesentlig grad.

#### Byggesikker grunn:

Deler av tiltaket ligger innenfor kjent kvikkleireområde i reguleringskartet. Det er erklært ansvarsrett for PRO geoteknikk fra Rambøll Norge AS. De har satt sitt ansvarsområde til tiltaksklasse 2, noe som medfører obligatorisk krav uavhengig kontroll for geoteknikk jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2. Erklært ansvarsrett KONT geoteknikk må være på plass før igangsettingstillatelse kan gis.

#### Nabovarsling og nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknad fra Bjugn kommune som grunneier av området. I merknaden anføres det følgende:

- Reduksjon av p-plasser for handicapet må ikke være i strid med krav til antall p-plasser.
- Det må etableres kjørbar gangvei mellom parkeringsplass og hovedinngang skole. Noen hadicaplasser flyttes til østligste del av parkeringsplass.
- Biladkomst til hovedinngang / skoleplass er avstengt for trafikk slik planen viser. Biladkomst til dette området må etableres i denne plan, evt. i forbindelse med plan for bygging av ungdomsskole.

Ansvarlig søker har opplyst at nabomerknadene er imøtekommet i sin helhet.

#### **Vurdering:**

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, sier at 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. Kommunen kan også gi midlertidig etter tidsbegrenset dispensasjon jf. pbl. § 19-2, 1. ledd.

Reguleringsplaner blir til etter en omfattende prosess, hvor både medvirkning fra statlige og regionale instanser, innbyggere og andre berørte parter fører til mulighet for å komme med innspill. Reguleringsplanen er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Hensikten med planer er så skape forutsigbar utvikling innenfor samme

planområde både for utbyggere og innbyggere for øvrig. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. En bit-for-bit uthuling av bestemmelsene i reguleringsplan over tid vil føre til undergraving av vedtatte planer og helhetlig utbygging gjennom gode lokale og regionale prosesser. Dette vil gjøre seg særlig gjeldende hvor det avvikes mye fra bestemmelsene slik som i denne saken.

#### Vurdering av dispensasjon fra trafikkarealer, fortau og S-7:

Rådmannen anser tiltaket som positivt for folkehelsen at fotballbanen blir utvidet i hht. krav fra Norges fotballforbund. Det legges til rette for at anlegget kan bli mer brukt og dertil økt fysisk aktivitet av befolkningen. En dispensasjon vil derfor ha stor samfunnsinteresse. Planlagt parkeringsplass på området S-7 vil også kunne fungere som p-plass til Bjughallen og Fosenhallen, noe som anses også å være positivt for andre.

Fortauet og busslomme langs Alf Nebbs gate som hovedgate i Botngård sentrum blir ikke berørt av dispensasjonen og blir fortsatt ivaretatt. Slik som sentrumsområdet i Botngård har utviklet seg etter at reguleringsplan ble vedtatt, er det lite trolig at det blir bygd noen bygninger på S-7. Det mest ideelle ville da vært at området S-7 hadde blitt omregulert. En reguleringsendring er både tid- og resurskrevende for å få til en moderne sentrumsnært fotballbaneanlegg som kan brukes hele året. En dispensasjon anses derfor som fordelaktig. Siden området S-7 skal benyttes som parkeringsplass og internveier, vil ikke dette være så irreversibelt som om det skulle bli oppført en bygning dersom det skulle bli aktuelt å bygge noe der i tråd med reguleringsplan. Planen ivaretar både nabointeresser, intern vei og egen sporingsplan for nødetater, vareleveranse og buss på en god måte. Mottatt situasjonskart fremstår som en god helhetlig løsning for området. Veier, fortau og annet areal blir innenfor samme område ivaretatt, men på et annet sted enn det som er regulert. Rådmannen kan ikke se at innregulert vei og gangfelt av den grunn blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med en helhetlig god situasjonsplan og dispensasjon anses å større enn ulempene en dispensasjon vil gi etter en helhetsvurdering.

#### Vurdering om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene § 5.2:

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen vurderes i denne saken som søknad om midlertidig dispensasjon fram til søknad om igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker har i dispensasjonssøknaden tydeliggjort at bestemmelsene allerede er ivaretatt i den prosjekteringen som allerede er gjort. Det er her ikke snakk om at det skal bygges noen bygg som skal romme forretningsbygg, leilighetsbygg etc. jf. formålet med S-7. Hensynet bak bestemmelsen om at plan for energitilførsel, renovasjonssystem og leke- uteoppholdsareal skal foreligge før rammetillatelse anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt om det her utsettes til igangsettingstillatelse.

#### Andre forhold:

Av mottatte tegninger skal det settes opp 18 meter høye master rundt kunstgressbanen for flombelysning. Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (luftfartshinderforskriften) sier at enhver konstruksjon med høyde over 15 meter anses som luftfartshinder. I bymessige og tettbygde strøk regnes konstruksjon som luftfartshinder kun når de har en høyde på 30 meter eller mer. Bjugn kommune som bygningsmyndighet er kjent med at eksisterende fotballbane benyttes ofte i dag som landingsplass for luftambulans og Seaking. Hvordan oppføring av lysmastene vil påvirke stedet som egnet landingsplass er ikke kjent. Det er derfor viktig at det avklares med luftfartsmyndighetene om mastene likevel skal rapporteres til Kartverket i henhold til luftfartshinderforskriften. Det er bjugn kommune som eier av luftfartshinderet som er ansvarlig at luftfartshinderforskriftens krav er oppfylt. Selv

om det ikke er regulert landingsplass, anbefales på det sterkeste at det også opprettes dialog med aktuelle nødetater for å gjøre en vurdering om kunstgressbanen med gummigranulatkuler og lysmaster i fremtiden vil være egnet landingsplass for fremtiden, evt. at nødetatene ser etter alternativ landingsplass.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven:**

I alle dispensasjonssaker skal naturmangfoldloven vurderes. Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratet sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er i saken vurdert til ikke å ligge til hinder for en dispensasjon.

### **Oppsummering:**

På grunn av at sentrumsutviklingen i Botngård sentrum ikke har blitt slik reguleringsplanen legger opp til, vil en dispensasjon av arealformålet for S-7, vei og fortau ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Planlagte p-plasser vil også være fordelaktig for både Fosenhallen og Bjugnhallen. Tiltaket vil også være fordelaktig for folkehelsen i kommunen. En dispensasjon anses etter en totalvurdering å være mer fordelaktig framfor en mer tid- og ressurskrevende reguleringsprosess. Alle nabomerknader er imøtekommet i sin helhet. Det er viktig at adkomst for rednings- og slukkeinnsats og renovasjonsbiler til Fosenhallen og Bjugnhallen blir ivarettatt. Dette bør følges opp som vilkår i dispensasjonen for å redusere de negative effektene en dispensasjon gir. Videre må det avklares med luftfartsmyndighetene om lysmastene skal registreres som luftfartshinder. Det anbefales også at det opprettes dialog med nødetatene for framtidig bruk av området som landingsplass for Seaking og luftambulanse.

### **Rådmannens innstilling:**

Bjugn kommune gir midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene § 5.2 i reguleringsplanen for utvidelse og bygging av ny kunstgressbane ved Botngårdssletta på gnr. 20 bnr. 52 og 80. Dispensasjonen er tidsbegrenset og gjelder fram til søknad om igangsettingstillatelse. Vedtaket begrunnes med at det her er snakk om kort periode og store deler av rekkefølgebestemmelsene er allerede tatt med i planene for tiltaket for den videre prosjekteringen. Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, 1. ledd.

Bjugn kommune gir dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan Botngård sentrum for utvidelse og bygging av ny kunstgressbane ved Botngårdssletta på gnr. 20 bnr. 52 og 80. Hensikten bak regulert arealformål anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene med dispensasjon anses å være større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

### **Dispensasjon gis på følgende vilkår:**

1. Adkomst for rednings- og slukkeinnsats til Bjugnhallen og Fosenhallen må ivaretas.
2. Adkomst for renovasjonsbiler til Bjugnhallen og Fosenhallen må ivaretas.
3. Det må avklares om master for flomlys skal meldes til Kartverket i henhold til forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder siden dagens fotballbane benyttes som landingsplass for redningshelikoptre. Dette må senest være på plass før igangsettingstillatelse kan gis. Videre anbefales at det opprettes dialog med aktuelle nødetater for vurdering av kunstgressbanen som egnet landingsplass for redningshelikopter.