

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
18/80	Planutvalg	18.09.2018

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Bilsenteret Bjugn AS - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan for Seterstranden næringsområde - 25/132

Vedlegg:

- 1 Søknad om rammetillatelse
- 2 Tegninger
- 3 Fylkeskommunens høringsuttalelse - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Seterstranden i forbindelse med oppføring av bilforretning, Bjugn kommune
- 4 Uttalelse - Dispensasjon fra reguleringsplan - Oppføring av bilforretning - Seterstranden næringsområde - 32/132
- 5 Uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan - høringsuttalelse - 25/132

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Seterstranden Næringsområde, *planID 16270125*. Det er søkt om dispensasjon for følgende punkter i reguleringsplan:

- Rekkefølgebestemmelsen § 5.1: før bygging på næringsareal kan forekomme må adkomstvei fra fylkesvei bli etablert. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at rundkjøring på Fv. 710 ikke er ferdig bygd på søknadstidspunktet, men at denne vil være ferdig før åpning av nye lokaler til Bilsenteret Bjugn AS.
- Rekkefølgebestemmelsen § 5.2: det skal etableres gang- og sykkelvei langs Fv. 710 før bygging på næringsareal kan forekomme. Det søkes om dispensasjon på grunnlag av at tiltaket består av hovedsakelig bilverksted og salg, og kundestrømmen er i den forbindelse lav.

Dispensasjonssøknaden er nabovarselet og det er ikke framkommet merknader til saken. Søknaden er sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen. Det er mottatt høringsuttalelse fra alle berørte eksterne sektormyndigheter:

Uttalelse fra Trøndelag Fylkeskommune: Når det gjelder spørsmålene om byggegrense og gang- og sykkelvei viser de til uttalelse fra Statens vegvesen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag: Ingen merknader.

Uttalelse fra Statens vegvesen: Statens vegvesen oppfatter rekkefølgebestemmelse § 5.1 som at det kun er rundkjøring og fylkesveg forbi eiendommen samt adkomst til næringsseiendommen som skal ferdigstilles, ikke hele fylkesvegen. Rundkjøringen er straks ferdigstilt og klar til bruk. Dermed vil arm i rundkjøring og Fv. 6360 sørover

være klar til bruk når næringsområdet skal bebygges. Med bakgrunn i dette mener de det ikke trengs å søkes om dispensasjon her.

Når det gjelder byggegrensen i reguleringsplanen er på 20 meter fra midten av Fv. 710. Denne byggegrensen er satt med tanke på å sikre nok areal til utbygging av regulert gang- og sykkelveg langs Fv. 710, samt av hensyn til trafikksikkerheten, og drift og vedlikehold av vegnettet. Statens vegvesen mener det er svært uheldig å gi dispensasjon fra regulert byggegrense, men kan gå med på at det tillates oppført internvei og parkeringsplasser inntil 15 meter fra midten av Fv. 710. I så fall må det skrives en avtale som sikrer at eventuelt areal Trøndelag Fylkeskommune og Statens vegvesen vil ha behov for innenfor regulert byggegrense stilles tilgjengelig vederlagsfritt ved behov.

Det argumenteres med at det bygges gang- og sykkelveg på motsatt side av fylkesvegen, og at eier av Seterstranden næringsområde dermed ikke trenger å bygge på sin side. Statens vegvesen mener at all den grad Bjugn kommune nå har tillatt bygging av detaljhandel på naboeiendommen fremfor plasskrevende næring, vil det i høy grad bli behov for gang- og sykkelveg på begge sider av fylkesvegen. Det må legges til rette for at kunder kan komme til butikken til fots og med sykkel, på begge sider av fylkesvegen. Fra eiendommen gnr/bnr. 25/13 er det kun rundt 100 meter til påkobling på tilstøtende trafikksikkert tilbud for myke trafikanter, så det vil ikke bli et lite hensiktsmessig prosjekt, slik tiltakshaver skriver. Statens vegvesen vil gå imot at det gis dispensasjon fra plankrav om etablering av gang- og sykkelveg langs Fv. 710, og ønsker å få oversendt endelig vedtak for eventuell påklaging. En påklaging vil eventuelt være fra Statens vegvesen som sektormyndighet for trafikksikkerhet.

Rådmannen er enig i Statens vegvesen sin tolkning av § 5.1 i reguleringsbestemmelsene. Rundkjøringen på Fv. 710 er så godt som ferdigbygd og det er bygd en avstikker på ca. 10 meter på den nye regulerte Fv. 6360. Dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen er dermed ikke nødvendig. Eneste som må gjøres her er å sikre avkjørselstillatelse fra Statens vegvesen.

Vurdering:

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. Dette går fram av Plan- og bygningsloven § 19-2.

Under utarbeidelsen av reguleringsplanen gikk det klart og tydelig fram at det skulle bygges bilforretning på denne tomte. I reguleringsprosessen ble det allerede på dette tidspunkt vurdert at gang- og sykkelvei var nødvendig. Rådmannen kan ikke se at forutsetningene i mellomtiden har endret seg og er enige i Statens vegvesen sin vurdering. En dispensasjon vil sette hensikten bak rekkefølgebestemmelsen vesentlig til side og dispensasjon kan av den grunn ikke gis. Imidlertid ser rådmannen at det er tidsnok at gang- og sykkelvei er på plass før brukstillatelse gis og bilforretningen åpnes uten at hensikten bak rekkefølgebestemmelsen settes vesentlig til side. Dette vil også være fordelaktig for utbygger at gang- og sykkelvei kan bygges parallelt med bilforretningsbygget for å spare mest mulig byggetid.

Det er ikke søkt om dispensasjon for internveg eller parkeringsplasser i denne saken. Før ramme kan vurderes må dette avklares av ansvarlig søker. Uavhengig av dette legger rådmannen til grunn at det ikke er påregnelig at vegeier erverver areal inne på tiltakshavers tomt slik denne er oppmålt, og rådmannen kan uansett ikke se at et slikt teoretisk fremtidig erverv kan kreves avtalefestet nå, og enda mindre at mulig tomteutnyttelse skulle medføre at slikt areal skulle bli gratis for vegeier – en gang i fremtiden.

Vurdering av Naturmangfoldloven:

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort.

Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å ligge til hinder for en dispensasjon.

Oppsummering:

Rådmannen er enig i Statens vegvesen sin begrunnelse for at det ikke bør gis varig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene om at gang- og sykkelvei må opparbeides, men at det kan gis en midlertidig dispensasjon da det er tidsnok at dette er på plass før det gis brukstillatelse.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir *midlertidig* dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene § 5.2 i reguleringsplan, frem til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det omsøkte tiltaket. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det nye forretningsbygget, må gang- og sykkelveien langs Fv. 710 være ferdig bygd. At det kun gis en midlertidig dispensasjon begrunnes med at hensynene bak rekkefølgebestemmelsene settes vesentlig til side, om gang- og sykkelvegen ikke er bygd når dette forretningsbygget tas i bruk. Det vises for øvrig til saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Saksprotokoll i Planutvalg - 18.09.2018

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget gir *midlertidig* dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene § 5.2 i reguleringsplan, frem til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det omsøkte tiltaket. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det nye forretningsbygget, må gang- og sykkelveien langs Fv. 710 være ferdig bygd. At det kun gis en midlertidig dispensasjon begrunnes med at hensynene bak rekkefølgebestemmelsene settes vesentlig til side, om gang- og sykkelvegen ikke er bygd når dette forretningsbygget tas i bruk. Det vises for øvrig til saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. §§ 19-2, 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.