

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Gunn Anita Ytterås Engvik

Rædergård Bygg AS - oppføring av boligblokk 20/505: Dispensasjon vedr. parkering

Vedlegg:

- 1 Rammesøknad på 20/505
- 2 R-01 - SITUASJONSPLAN
- 3 R-02 - PLAN 01
- 4 R-03 - PLAN 02
- 5 R-04 - PLAN 03-04
- 6 R-07 - FASADE ØST OG VEST
- 7 R-08 - FASADE NORD
- 8 R-09 - FASADE SØR

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune har mottatt søknad om rammetillatelse for oppføring av bygning på 4 etasjer bestående av næringsformål i 1. og 2. etasje og boligformål i 3. og 4. etasje, med 4 leiligheter i hver etasje, totalt 8 til sammen.

Dette er første blokk av i alt 5 totalt.

Omsøkte blokk er på situasjonsplanen betegnet som blokk A.

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Sentrumskjernen, område S-6.

I hht reguleringsbestemmelsene § 1.12.4 skal parkering for boenheter være plassert inni bygget for boenhetene. Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen slik at parkering i stedet legges til blokk B. Det er krav om 1,5 parkeringsplass pr. leilighet, dvs. et totalt behov på 12 parkeringsplasser for blokk A.

Parkering for forretning/ tjenesteyting kan skje utendørs. Parkering mot Alf Nebbs gate er ikke tillatt.

Blokk B er ikke omsøkt på nåværende tidspunkt, og inntil denne er ferdig, søkes det om midlertidige utendørs parkeringsplasser. Disse plassene legges til arealer på vestsiden av det omsøkte bygget, dvs. i et område vendt bort fra Alf Nebbs gate.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt av Kommunestyret i sak 15/40 av 01.09.2015.

Ifølge beskrivelsen til reguleringsplanen, er hensikten bak kravet om innendørs parkering å sikre at bilene blir mindre dominerende i gatebildet.

I hht. Plan- og bygningsloven (PBL) kap. 19 om dispensasjon, kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering:

Det er to forhold som må vurderes i forhold til dispensasjonsvedtaket i denne saken:

1. Hvorvidt parkeringsplasser for blokk A kan anlegges i blokk B.

Som det også framgår av søknaden fra ansvarlig søker, må reguleringsbestemmelsene tolkes dithen at det er krav om at parkering skal skje inne i det samme bygget som boenhetene ligger.

Hensikten bak kravet om innendørs parkering er imidlertid å sikre at bilene blir mindre dominerende i gatebildet. I dette tilfellet, vil bestemmelsens hensikt være opprettholdt, men det vil være noe mer avstand fra leiligheten til parkeringsplassen for beboerne, hvilket ikke er i strid med andre krav eller regler.

2. Hvorvidt midlertidige utendørs parkeringsplasser for boenhetene i blokk A kan aksepteres.

I dette tilfellet vil parkeringsplassene være innendørs så snart blokk B er oppført.

Hvorvidt eller når dette vil skje, kan ikke styres av bygningsmyndighetene, da det ikke er anledning til å pålegge en bestemt utbyggingsframdrift. Man kan tillate bygging men ikke pålegge gjennomføring. Man kan imidlertid bestemme rekkefølgen på tiltakene, og det er også mulig å sette vilkår til dispensasjonen, f.eks. at den har en bestemt varighet.

Etter Rådmannens skjønn, er det imidlertid uproblematisk med utendørs parkering som en midlertidig løsning så lenge det er plass til dette på egen tomt. I tillegg er de midlertidige plassene vendt bort fra Alf Nebbs gate, slik at reguleringsbestemmelsene ivaretas på dette området.

For begge løsningene gjelder at det må tas tilstrekkelig høyde for de gjeldende kravene i PBL samt Byggeteknisk forskrift (TEK) om universell utforming (UU), og dette også gjelder utendørs.

Folkehelsevurdering:

Ingen spesielle.

Oppsummering:

Samlet sett ser en at det for blokk A, vil være svært hensiktsmessig å benytte også første etasje til næringsformål. Denne blokka ligger langs hovedgata, og det vil etter Rådmannens skjønn kunne gi et bedre estetisk uttrykk med forretningsvirksomhet også i 1. etasje langs denne gata, forutsatt at man får lagt parkeringsplassene tilhørende de 8 leilighetene innendørs i naboblokka.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 19-3 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Sentrumskjernen § 1.12.4 hvor det heter at parkering for boenheter i blokk A skal være plassert inni bygget for boenhetene slik at parkeringsplassene kan etableres i blokk B. Det gis videre midlertidig dispensasjon fra samme bestemmelse slik at parkeringsplasser for boenheter i blokk A kan anlegges utendørs. Den midlertidige dispensasjonen gjelder inntil blokk B er ferdigstilt.

Utover de gitte dispensasjoner, gjelder PBL med forskrifter samt reguleringsplan med bestemmelser fullt ut.