

SAKSFRAMLEGG

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Motedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
| 16/70 | Planutvalg | 22.06.2016 |

Saksbehandler: Kjell Vingen

Rædergård Bygg AS - Søknad om dispensasjon for oppføring av boligblokk 20/505

Vedlegg:

- 1 Følgebrev
- 2 A-01-SP-00-A-01 - Situasjonsplan
- 3 FASADER
- 4 PLAN 01 OG 02
- 5 PLAN 03 OG 04
- 6 Rædergård Bygg AS - Rammetillatelse for oppføring av boligblokk 20/505
- 7 Rædergård Bygg AS - oppføring av boligblokk 20/505: Dispensasjon vedr. parkering
- 8 Oppklaring dispensasjoner 20/505

Sakens bakgrunn og innhold:

Denne saken gjelder blokkbebyggelsen som planlegges på gnr. 20, bnr. 505. Det er tidligere gitt:

- Dispensasjon for parkering, slik at parkering for blokk A kan legges til naboblokka. Frem til naboblokka ferdigstilles er det gitt dispensasjon for midlertidig utendørs parkering for boligene, se sak 16/1 av 27.1.2016, vedlegg 7.
- Rammetillatelse for oppføring av boligblokk på gnr. 20, bnr. 505, se vedtak av 29.1.2016, vedlegg 6. Tillatelsen gjelder for en blokk i fire etasjer, med lokaler til næringsformål i 1. og 2. etasje (806 m²), og med leiligheter i 3. og 4. etasje (843 m²).

Endringsøknad og søknad om dispensasjon for tiltaket er mottatt 24.05.2016.

Dispensasjonssøknaden er med hensyn til parkering konkretisert og søkt avklart i e-poster av 16. og 17.06.2016, vedlegg 7 og 8.

Endringen består av at deler av næringsarealet i 1. etasje erstattes av to leiligheter. Dette er forholdsvis små to-roms leiligheter, bruksareal oppgis samlet til 80,2 m².

Det søkes om dispensasjon fra kravet om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Det søkes også om dispensasjon for hele området 20/505 når det kommer til parkering for næringsareal, se søknaden i vedlegg 1, 7 og 8.

Rettslig utgangspunkt:

Gjeldende reguleringsplan er «Sentrumskjernen Botngård» (2015). Reguleringsbestemmelser til planen punkt 1.12.4 andre avsnitt lyder:

«I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.»

Samme punkt sjuende og åttende avsnitt lyder:

«Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitet for parkering er:

- *Boligenhet 1,5 plasser*
- *Forretning/tjenesteyting pr. 50 m² bruksareal 1,0 plass.»*

Samme plan punkt 1.11 andre avsnitt lyder:

- *«Antall parkeringsplasser for boligformål kan reduseres med opp til 10 % ut fra antatt sambruk av parkeringsplasser mellom bolig og øvrige formål på samme tomt. Antall parkeringsplasser parkering til boligformål blir redusert med skal ikke overstige 10 % av totalt antall parkeringsplasser for øvrig på samme tomt.»*

Faktisk utgangspunkt:

Næring vs. bolig

Det er i denne blokka planlagt næringsareal i hele andre etasje og i deler av første etasje, til sammen ca. 726 m². Den delen av næringsarealet som planlegges i andre etasje er ikke bundet av krav om slikt areal i reguleringsplanen, så to eller flere leiligheter kunne vært plassert der. Årsaken til at de to leilighetene som omsøkes ved dispensasjon, ikke er plassert i andre etasje er, jevnfør telefonsamtale med ansvarlig søker, at arealet i andre etasje er bindende disponert til næringsformål ved avtaler.

Leilighetene som er planlagt i første etasje er små, med direkte inngang fra terrengnivå nord for blokka, ut mot areal som vil bli brukt til kjøreatkomst til fem blokker og utendørs parkering for næringsarealene i disse. Leilighetene skal ikke ha altan, eller uteområde reservert for dem.

Parkering

Etter å ha sammenholdt søknaden med dispensasjon og rammetillatelse i vedlegg 6 og 7 fremstår det som klart at den parkeringsplan som foreligger ikke er i overensstemmelse med de gitte rammer og ny søknad. Ansvarlig søker har vært av den oppfatning at de tidligere har fått dispensasjon der kravet om antall parkeringsplasser for boliger er redusert fra 1,5 per enhet til 1,0 per enhet. De har også trodd at de har fått varig tillatelse til plassering av carporter for boligparkering for ti biler. Dette samsvarer ikke med den dispensasjonen som er gitt og gir uriktig utgangspunkt for ny søknad om dispensasjon for ytterligere en reduksjon i antall parkeringsplasser på eiendommen. I forsøk på å avklare disse spørsmål, ble det avtalt med ansvarlig søker at utfordringene omkring parkeringsplanen må avklares og dokumenteres og at denne delen av søknaden kan utstå til høsten.

Faktisk vurdering:

Leiligheter

Leilighetens plassering i første etasje gir boliger uten altan eller annet eksklusivt areal for utomhusopphold. «Hjørneleiligheten» vil få dagslys fra nord og øst, mens den andre

leiligheten kun vil få dagslys fra nord. Det er rådmannens vurdering at det kan være grunn til reise tvil om bokkvaliteten for disse boligene.

Juridisk vurdering

Søknaden:

Søknad om dispensasjon for to leiligheter i første etasje er skriftlig, konkret, begrunnet og nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til søknaden eller tiltaket. Søknaden er begrunnet med at «Behovet for næringsareal i sentrum er mindre enn ønsket» og at «Ved å etablere 2 mindre leiligheter i 1. etg. treffer man en bredere gruppe beboere yngre førstegangs-etablerere og eldre.». Søknaden fyller lovens formkrav, den er tilstrekkelig dokumentert og skal realitetsbehandles.

Dispensasjonsvurdering jevnfør plan- og bygningsloven § 19-2:

Dispensasjon kan kun innvilges dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenserer fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak reguleringsbestemmelsen i planens punkt 1.12.4, er at første etasje i bygningen skal henvende seg til det offentlige rom i Alf Nebbs gate og generere besøksintensiv virksomhet som er egnet til å styrke denne gatens funksjon som «hovedgate» i Botngård.

Leilighetene som omsøkes er plassert i blokkens nordre og østlige fasade, og skal ha inngang fra nord. Leilighetene vil derfor ikke ses fra «gata». Næringsarealet i blokken er betydelig større enn det som kreves i planen, fordi også andre etasje skal brukes til næring. Alt næringsareal skal ha primær atkomst fra blokkas sørvestlige hjørne og henvender seg således som helhet til «gata». Rådmannen kan ikke se at det er av vesentlig betydning for planbestemmelsen om disse leilighetene blir plassert i første eller andre etasje.

Dispensasjonssøknaden gjelder et avvik som det er lett å få oversikt over, da det er av begrenset størrelse og konsekvens. Rådmannen kan ikke se at en dispensasjon for disse leilighetene vil tilsidesette hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Rådmannen finner at dispensasjonssøknaden etter en samlet vurdering har klart flere fordeler enn ulemper.

Folkehelsevurdering:

Ikke relevant

Oppsummering:

Søknad om dispensasjon for antall parkeringsplasser kan ikke behandles nå da denne delen av søknaden har uriktig juridisk utgangspunkt, og må korrigeres og dokumenteres før den kan vurderes.

Søknad om dispensasjon for to leiligheter i første etasje i blokk A kan etter rådmannens vurdering lovlig innvilges, da vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Rådmannen gjør oppmerksom på at leilighetene må tilfredsstillende alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrift. For disse leilighetene er det særlig viktig at reguleringsplanens bestemmelse om uteoppholdsareal (MUA) oppfylles. Rådmannen gjør i denne forbindelse oppmerksom på at kravet i denne planen er 15 % av bruksarealet og at dette også kan løses ved altaner, balkonger og takterrasser, i tillegg til areal direkte på bakken. Politisk vurdering, ved kommunens frie skjønn, må avklare om det er ønskelig med to leiligheter med denne plasseringen.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune, ved planutvalget, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 1.12.4 for to leiligheter i første etasje i blokk A,

som omsøkt. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på leilighetenes plassering, og at samlet næringsareal i blokka langt overstiger minimumskravet i planen.

Bjugn kommune, ved planutvalget, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 tillatelse til endring av rammetillatelsen i vedtak 16/24 av 29.01.2016, for ny planløsning og bruk av 80,2 m² i første etasje, som omsøkt.

Saksprotokoll i Planutvalg - 22.06.2016

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune, ved planutvalget, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 1.12.4 for to leiligheter i første etasje i blokk A, som omsøkt. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på leilighetenes plassering, og at samlet næringsareal i blokka langt overstiger minimumskravet i planen.

Bjugn kommune, ved planutvalget, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 tillatelse til endring av rammetillatelsen i vedtak 16/24 av 29.01.2016, for ny planløsning og bruk av 80,2 m² i første etasje, som omsøkt.