

Bjugn Kommune
Planavdelingen
7160 Bjugn

Dato: 31.08.2016

Følgende i forbindelse oppklaring av dispensasjonssøknader på 20/505.

Vedlagt er oppklaring av dispensasjonssøknader vedr parkering på 20/505.

Ved eventuelle spm, ta kontakt med undertegnede



Håkon Jenssen

Rædergård Entreprenør

Fagkunnskap
gir trygghet



Oppklaring dispensasjonssøknader gnr/bnr 20/505

Tilbakeblikk

Rædergård Entreprenør AS, søkte den 30.12.2015, ifm søknad om rammetillatelse, om dispensasjon fra kravet om 1,5 parkeringsplass pr boligenhet. Og til å kunne ha parkering som tilhører Blokk A, minimum 8 plasser i Blokk B. Det ble også søkt om dispensasjon til at parkering tilhørende Blokk A, kunne foregå utendørs, til Blokk B er ferdigstilt.

I vedtak, gitt av Bjugn Kommune den 29.01.2016, er det gitt dispensasjon til at parkering kan etableres i Blokk B, og at det gis tillatelse til midlertidig parkering utendørs til Blokk B er ferdig.

Det kommer kanskje dårlig frem i dispensasjonssøknaden, men det er ment å søke om dispensasjon fra kravet om 1,5 p-plass pr leilighet, til 1 plass pr leilighet. Da vi mottok vedtaket, har vi tolket dette som at dispensasjon var gitt.

Den 24.04.2016 ble det søkt om dispensasjon til å etablere 2 leiligheter i 1. etg av Blokk A og til å redusere antall p-plasser pr næringsareal, slik at utomhusoppholdsareal prioriteres. Her ble det i vedtaket, gitt tillatelse til å etablere leiligheter i 1 etg. Spørsmålet vedr p-plass skulle avklares senere på høsten.

Bakgrunn for dispensasjonssøknader

I forbindelse med prosjekteringen av Blokk A, er det gjennomført detaljerte grunnundersøkelser for hele tomten. Resultatene viser at det er svært utfordrende grunnforhold med kvikkleireforekomst flere steder.

Vurdering av reguleringsplanen

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen er å oppnå fortetting av sentrumskjernen i Botngård. Bilene skal samtidig bli mindre synlig i gatebildet.

For prosjektet som helhet mener vi at vi har funnet en god løsning som oppfyller hovedtrekkene av målene i reguleringsplanen.

Viktige forhold i reguleringsplanen er:

- Parkeringsforhold
- Adkomst og tilgjengelighet til grøntområder (MUA – krav)
- Gesimshøyder
- Tomteutnyttelse

Den planlagte løsningen per i dag oppfyller alle disse kravene, bortsett fra parkeringskravet.

Problemstilling

Vanskelige grunnforhold fører spesielt to forhold med seg. Det gir stor økning i byggekostnadene pga peling i grunnen. Det medfører stor risiko å forstyrre kvikkleiren, derfor anbefales det ikke å anlegge p-kjeller under nivået til Alf Nebbs gate.

Beskrivelse av planlagt løsning

Området er planlagt med 5 blokker som bygges ut i 5 byggetrinn. Totalt vil området kunne ha maksimalt 64 leiligheter og 1 300 m² næringsarealer. Parkerings legges i parkerings-«kjeller» i den øvre delen av tomte langs Sentrumsveien, på en kote som gjør at leirmassene ikke blir forstyrret.

Parkeringen blir da som i tabellen under.

	Prosjektert løsning			
	Næring		Bolig	
	Oppfylt	Krav	Oppfylt	Krav
Blokk A	14	14	10*	15
Blokk B	0	0	15	23
Blokk C	0	0	15	23
Blokk D	7	7	12	18
Blokk E	3	3	12	18
TOTAL	25	24	64**	97

*Carport ved Blokk A

**54 plasser i parkeringskjeller under Blokk B og C

Tabellen viser at kravet i reguleringsplanen for antall parkeringsplasser er oppfylt med 10 plasser utendørs (9+1 HC) og 15 plasser innendørs under Blokk E (24+1 HC). Det er 64 parkeringsplasser for boliger under tak. For 4 av disse plassene er det satt av plass for utvidelse til handicap – parkering ved behov (HC). På vedlagte skisse vises parkeringsområder under tak markert med rødt og næringsarealer i plan 1 i Blokk D og E blåskravert.

Vurdering av planlagt løsning

Næringsarealer

Parkeringssituasjonen for næringsarealene er innenfor reguleringsplanen. Her er det vurdert at 150 m² næringsarealer ut mot Alf Nebbs gate, i bygg E, oppfyller kravet om næringsarealer langs Alf Nebbs gate. Størrelsen på arealet er tilstrekkelig til at det blir et funksjonelt areal.

Økonomi

For å oppfylle kravet for antall parkeringsplasser til bolig, må antallet leiligheter reduseres til 42. Grunnforholdene på tomte gir høye kostnader for grunnarbeidet med peler til fjell. For Blokk A er denne delen av utbyggingen estimert til nærmere 3 000 000 NOK eks mva av utførende. Det vil si ca. 200 000 kr per leilighet. En reduksjon på 22 leiligheter, medfører da en inntektsreduksjon på 8,4 MNOK for utbygger. Det vil da gå lang tid før det er mulig å realisere alle byggetrinnene i prosjektet. Mellomløsninger med 5 eller 10 enheter færre gir også betydelige inntektstap.

Det er vurdert å legge flere parkeringsplasser utendørs i gårdsrommet og på grøntarealet mellom Blokk C og E. Det er en uheldig løsning i forhold til at arealet for utendørsopphold reduseres betraktelig. Det er også i planen satt krav om 1 avkjørsel fra Sentrumsveien. Med 64 enheter har vi lagt oss på et minimum antall enheter av det vi mener er forsvarlig for økonomien i prosjektet.

God økonomi i prosjektet tilsier også at det er mulig å heve kvaliteten på grøntområdene og gårdsrommet. Dette vil være positivt for både sentrum i Botngård og beboerne.

Parkeringsbehov

Parkeringsbehovene på tomta er viktige, og vi må planlegge helheten her tidlig for å sikre at det blir et godt sluttresultat for alle parter.

Det som er skissert, er den beste løsningen helhetlig på tomten.

Erfaring fra Blokk A er at beboerne ikke forventer mer enn en parkeringsplass per leilighet.

Det er naturlig å sammenligne Botngård med Brekstad Sentrum. I områdereguleringsplanen for Brekstad Sentrum, er det i § 3.6.1, gitt at antall p-plasser pr boligenhet er 0,5-1,5, og for næring 1 p-plass pr 50-75kvm BRA.

Vi ser derfor på det som realistisk at 1 parkeringsplass per bolig er tilstrekkelig for området.

Kan det i tillegg gis dispensasjon til f.eks at det skal være en 1-plass pr 75kvm BRA næringsareal, frigjør dette plasser til bolig.

Konklusjon

Alle krav i reguleringsplanen bortsett fra parkeringskravet på 1,5 plasser per boligenhet er oppfylt i totalløsningen for tomta.

Parkeringskravet på 1,5 er satt høyere enn det faktiske behovet til beboerne og deres besøkende.

Vi håper Bjugn Kommune også ser at helheten for området har fått en god løsning innenfor de rammene som økonomien og grunnforholdene gir oss.

Carportløsningen som er tiltenkt Blokk A, er en del av konstruksjonen til Blokk B. Taket til carportene vil være en del av utomhusoppholdsarealet, og biler vil heller ikke være synlig fra Alf Nebbs gate. Ergo er krav i planen ivaretatt. Vi anser derfor denne løsningen å være i henhold til vedtak gitt 29012016.

Vi håper Bjugn Kommune også ser at helheten for området, at det har fått en god løsning innenfor de rammene som økonomien og grunnforholdene gir oss.

Med bakgrunn i dette vil vi sende inn en søknad om dispensasjon fra kravet på 1,5 parkeringsplass per boenhet. Kravet søkes nedjustert til 1 parkeringsplass per enhet for hele området. Eventuelt kan kravet til 50kvm BRA næringsareal pr p-plass, endres til 75kv BRA.

