

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Kjell Vingen**Rædergård Bygg AS - Søknad om dispensasjon for parkering for boliger i blokkbebyggelse på 20/505**

Vedlegg:

- 1 Følgrebrev
- 2 Brev oversendelse med oppklaring
- 3 Endring og presisering
- 4 Særutskrift Rædergård Bygg AS - Søknad om dispensasjon for oppføring av boligblokk 20/505
- 5 Rædergård Bygg AS - oppføring av boligblokk 20/505: Dispensasjon vedr. parkering

Sakens dokumenter:

Ved søknad om dispensasjon i juni, se vedlegg 1 og 4, ble det avdekket at ansvarlig søker trodde det var gitt dispensasjon, se vedlegg 5, som medførte at reguleringsplanens krav om 1,5 parkeringsplasser per leilighet var satt til side, og redusert til 1,0 parkeringsplass per leilighet. Med dette som utgangspunkt ble det søkt om dispensasjon for «*underdekning*» parkering for næringsareal. Søknaden var noe uklar og svakt dokumentert. Dialog med ansvarlig søker ledet til at denne delen av søknaden ble utsatt, i påvente av ytterligere dokumentasjon og avklaring.

31.08.2016 mottok vi ansvarlig søkers «*oppklaring dispensasjonssøknader*», se vedlegg 2. Denne søknaden beskriver faktiske og økonomiske utfordringer i prosjekteringen, og regner opp planlagte parkeringsplasser stilt opp mot plankrav. Teksten beskriver ulike alternativer for parkering for leiligheter og parkering for næring. Det anføres også at plassene i carport er tiltenkt boligparkering, og at dette er i henhold til reguleringsplanen fordi carporten er «*en del av konstruksjonen til Blokk B*». Som del av saksforberedelsen tok rådmannen kontakt med ansvarlig søker for å drøfte uklarheter i oppklaringsbrevet. Etter dette mottok vi e-post fra ansvarlig søker der søknaden blir endret og konkretisert, se vedlegg 3.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om antall parkeringsplasser, slik at kravet reduseres fra 1,5 plasser per leilighet til 1,0 plasser per leilighet. Søknaden er delvis begrunnet med geotekniske utfordringer og den betydning dette har fått for økonomien i prosjektet.

Ansvarlig søker anfører også at beboerne ikke forventer mer enn én parkeringsplass per leilighet, og at det er realistisk at én parkeringsplass per leilighet er tilstrekkelig for området. Ansvarlig søker skriver også at reguleringsplanens krav om 1,5 parkeringsplasser per leilighet er satt høyere enn det faktiske behovet til beboerne og deres besøkende. Til støtte for sitt syn beskriver ansvarlig søker reguleringsbestemmelser i en plan i Ørland kommune.

Den tidligere søknaden om dispensasjon for en «underdekning» for næringsparkering og anførsler om at boligparkering i carport er i henhold til reguleringsplanen er trukket. Dette betyr:

- Næringsarealene som skal bygges vil få én parkeringsplass per 50 m².
- Carportene som er prosjektert og omsøkt skal midlertidig benyttes også til boligparkering.
- Når leilighetene i blokk A i byggetrinn II får parkering inne i blokk B, skal carportene benyttes til næringsparkering. Dette er ikke til hinder for noe sambruk som gjesteparkering for boliger, se også reguleringsplanens § 1, punkt 1.11, som angir at slik sambruk kan redusere kravet om parkeringsplasser til boliger noe.

Juridisk utgangspunkt:

Planbestemmelser

Gjeldende reguleringsplan er «Sentrumskjernen Botngård» (2015).

I kommuneplanens arealdel § 9-6 fremkommer «overordnet» krav om 1,5 parkeringsplass for leiligheter inntil 90 m², mens det er krav om 2 parkeringsplasser for større leiligheter. I detaljreguleringen for sentrumskjernen er dette videreført som den generelle regelen i punkt 1.11. Denne bestemmelsen er det gitt konkret unntak fra for utbyggingseiendommens vedkommende (S-6), slik at kravet er 1,5 parkeringsplass per leilighet uansett størrelsen på leiligheten. Kravet om 1,5 parkeringsplass per leilighet er også vedtatt for område S-3, S-4, S-5, S-7, S-8 og S9.

Reguleringsbestemmelser til planen punkt 1.12.4, 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 per 50 m² bruksareal 1,0 plass.»*

Samme plan punkt 1.11 andre avsnitt lyder:

«Antall parkeringsplasser for boligformål kan reduseres med opptil 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 øvrige formål på samme tomt.»

Begrunnelsen for regler om antall parkeringsplasser er delvis kommet til uttrykk i planbeskrivelsen. Det fremkommer på side 16 at kravene til parkering er noe redusert (i forhold til de overordnede krav som fremkommer av kommuneplanens arealdel), fordi dette er sentrumsnært og det derfor forventes mindre behov for bilkjøring. På side 15 ser vi at krav om innendørs parkering er vedtatt for å sikre kvaliteten av Alf Nebbs gate som *sentrumsgata*.

Dispensasjonshjemmel

Av plan- og bygningsloven § 19-2 fremkommer det at dispensasjon fra planbestemmelsene ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det samme gjelder dersom en dispensasjon vil tilsidesette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsparagraf. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2013 og detaljreguleringen i 2015. Dette er forholdsvis nye planer, der bestemmelsene om krav til parkeringsplasser er grundig vurdert før de ble vedtatt av Bjugn kommunestyre. Rådmannen kan ikke se at den faktiske og planfaglige vurderingen er endret siden 2013/2015.

Argumentasjonen synes i hovedsak og være basert på økonomiske hensyn og at kravene ikke er nødvendige. Økonomiske hensyn kan i meget begrenset grad vektlegges ved søknad om dispensasjon. I denne saken synes ikke økonomiske hensyn relevant, da geotekniske utfordringer var kjent på reguleringstidspunktet og området er gitt forholdsvis vide rammer for fremtidig utbygging. At denne utbyggeren ønsker å maksimere utnyttelsen fremstår som positivt, men dette sammen med anførsler om utbyggingens økonomi kan ikke være avgjørende for om dispensasjon skal innvilges.

Dersom denne dispensasjonen innvilges kan dette legge føringer for fremtidig forvaltningspraksis i lignende saker. Rådmannen minner om at kravet om antall parkeringsplasser er tilsvarende eller også strengere i store deler av kommunen. Dersom dette kravet generelt i kommunen eller konkret for dette området er satt for høyt bør dette endres ved planendring i kommuneplanens arealdel og/eller i den enkelte detaljregulering.

Rådmannen har i denne saken komme til at hensynene bak de vedtatte bestemmelsene om antall parkeringsplasser fremdeles gjør seg gjeldende med styrke, og at den omsøkte dispensasjonen vil medføre en vesentlig tilsidesetting av denne bestemmelsen.

Rådmannens innstilling:

Bjugn kommune ved planutvalget gir ikke dispensasjon fra bestemmelse om antall parkeringsplasser i reguleringsplanens § 1, punkt 1.12.4, åttende avsnitt. Det er ved avgjørelsen lagt avgjørende vekt på at en dispensasjon i vesentlig grad ville tilsidesatt hensynene bak regelen.