

Rædergård Entreprenør AS
Att. Håkon Jenssen
Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
8850/2017/20/505/1627MEKR

Dato
10.07.2017

**RÆDERGÅRD BYGG AS - FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR BLOKKA PÅ 20/505**

Den 6.7.2017 mottok vi søknad om midlertidig brukstillatelse for blokka som er oppført på gnr. 20 bnr. 505, på tross av at lekeplass ikke er klar til bruk og rammen for tiltaket har mangler, jf. vilkår i igangsettetingstillatelse nr. 2, som lyder:

«Ytre ramme for parkering og utomhusplan må være godkjent av kommunen som byggesaksmyndighet før arbeid med disse kan igangsettes.»

Faktisk utgangspunkt:

Tiltaket er tilnærmet ferdigstilt og ansvarlig søker ønsker midlertidig brukstillatelse. Planlagt ferdigstillelse av lekeplass m.v. er 1.9.2017.

Juridisk utgangspunkt:

Midlertidig brukstillatelse forutsetter at ytre ramme er godkjent, og at lekeplassen er klar til bruk, alternativt at det er gitt dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplass.

Parkering

Gjeldende reguleringsplan er «Sentrumskjernen Botngård.

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:

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.012196 402.05.25647		



 **#realiserdrømmenibjugn**

«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.»

Utomhusplan

Reguleringsbestemmelser til planen punkt 1.12.4, niende avsnitt, lyder:

«Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.»

Lek

Kommuneplanens arealdel har i § 9-5 regler om områder for lek og utomhusopphold. Denne bestemmelsen har direkte virkning for utbyggingen på område S-6 via reguleringsplanens punkt 1.12.4. niende avsnitt siste setning.

Vurdering av mottatt situasjonsplan og beskrivelse:

Diverse utomhusplaner i denne byggesaken, har tidligere viste området slik det var tenkt utbygd med til sammen 5 blokker, men med et utilstrekkelig antall parkeringsplasser, og med areal til utomhusopphold og lek oppå fremtidige garasjeanlegg. Ansvarlig søker skriver nå at prosjekteringen av de resterende byggetrinn ikke er ferdig, og at de derfor har prosjektert en midlertidig løsning for bruken av tomta. Det fremkommer også at det er uvisst når neste byggetrinn bli igangsatt.

Parkering

Prosjektert midlertidig løsning gir:

- 14 plasser til næring og bolig ved tomtas nordlige nabogrense
- 1 HC-parkingsplass på bakkenivå ved de nedgravde avfallscontainerne.
- 10 parkeringsplasser ved blokkas inngangsparti, reservert for leilighetene i blokk.
- Sykkelparkering ved blokkas nordlige fasade.

Til samme gir dette 25 parkeringsplasser.

Det har i denne byggesaken, vært flere omganger med dispensasjonsvurderinger knyttet til parkeringsforholdene på tomta. Og det er gitt varig dispensasjon slik at innendørs parkering i blokk A kan legges til blokk B, og midlertidig dispensasjon slik at boligparkering for blokk A midlertidig kan plasseres utendørs. Det er ikke gitt dispensasjon fra bestemmelsene om antall parkeringsplasser. Dette betyr at varig løsning for Blokk A må gi til sammen 26 parkeringsplasser, beregnet slik:

- Næringsareal 610 m² - 12, 2 parkeringsplasser
- 10 leiligheter - 15 parkeringsplasser

Antall parkeringsplasser kan reduseres med 10 % av 12,2 dvs. 1,22 – dette gir krav om 26 parkeringsplasser. Rådmannen finner å kunne akseptere at dette er redusert til 25 plasser i byggetrinn 1, forutsatt at helhetlig regnskap for antall parkeringsplasser blir i henhold til reguleringsplanen ved de etterfølgende byggetrinn.

Lek og annet utomhusopphold

Lekeplassen som er prosjektert er 300 m², og skal ifølge beskrivelse og situasjonsplan gjerdes inn og ha sandkasse og dissestativ. Vi ber om å få opplyst om lekeplassen blir flat, gjerne illustrert ved terrengsnitt, og om det er vurdert å skjerme denne fra støy og forurensing fra trafikken i Alf Nebbsgate? Vi ber også om å få illustrert hvilket gjerde og port som skal

benyttes. Vi minner om at de materielle krav som fremkommer av kommuneplanens arealdel § 9-5 skal oppfylles.

Rådmannens foreløpige vurdering er at den situasjonsplanen vi har mottatt viser en funksjonell bruk av utomhusområdene for blokk A, frem til neste byggetrinn skal igangsettes. Rådmannen forutsetter at utomhusområdene i sin helhet skal istandsettes nå, slik at plen og annet dekke er avsluttet med tilstrekkelig visuell kvalitet også for de områder som antas å ha midlertidig løsning.

Ved byggetrinn 2 vil både midlertidig parkering og lekeplass måtte vike, om utbyggingen på eiendommen skal realiseres slik den tidligere er skissert. Rådmannen forutsetter at det ved neste byggetrinn dokumenteres at eiendommen som helhet kan utbygges i henhold til vedtatte plan, eller innen rammen av gitte dispensasjoner, og at beboerne i blokk A har tilstrekkelige arealer egnet til parkering, lek og utomhusopphold også i kommende byggeperioder.

Vegen videre:

Det må søkes om godkjenning av ytre ramme. Søknaden må vedlegges oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, og besvare de spørsmål som er reist i overstående drøftelse. Dersom kommunen skal vurdere dispensasjon fra bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 9-5 fjerde ledd, må det konkret søkes om dispensasjon, se retningslinjene for dette i KPA under bestemmelsen i § 9-5.

Først når det er fattet vedtak om ytre ramme og forholdet til KPA § 9-5 fjerde ledd er avklart, kan søknad om midlertidig brukstillatelse behandles.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.