

Rædergård Entreprenør AS
Att. Håkon Jenssen
Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

9015/2017/20/505/1627MEKR

Dato

13.07.2017

Rædergård Bygg AS - Godkjent utomhusplan og utsatt ferdigstillelse av lekeplass for blokk på 20/505

Saksområdet er delegert til rådmannen, jmfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2015/2793

Eiendom, gnr/bnr: 20/505

Vedtak nr.: 17/214

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes

Ansvarlig søker: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakshaver: Rædergård Bygg AS

Søknadsdato: 12.07.2017

Komplett dato: 12.07.2017

Dokumenter i saken:

Søknad mottatt 12.07.2017 og utomhusplan med beskrivelse mottatt 04.07.2017 samt tidligere tillatelser sist ved vedtak nr. 16/336 av 23.09.2016 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med situasjonsplan og beskrivelse. Det søkes om godkjenning av utomhusplanen samt dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplass, til 30.10.2017.

Juridisk utgangspunkt:

Vilkår i vedtak nr. 16/336 av 23.09.2016

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

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.»

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks	
		Bankgiro	8650.48.01219

Internett	http://bjugn.kommune.no
E-post	postmottak@bjugn.kommune.no



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.

Bestemmelse om lekeplasser i kommuneplanens arealdel:

«§ 9-5 Lek og utomhusopphold I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² areal som er egnet for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet.

Områder for lek og utomhusopphold skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områdene skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, regnes ikke med i beregning av minimumsareal for lek. Brattere/småere areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek.

Minimum 50 % av areal til lek og utomhusopphold skal være universelt utformet.

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ballek og så videre»

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:

«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.»

Vurdering:

Situasjonsplanen og beskrivelsen

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-parkeringsplass på bakkenivå ved de nedgravde avfallscontainerne.
- 10 parkeringsplasser ved blokkas inngangsparti, reservert for leilighetene i blokka.
- 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 25,9 parkeringsplasser. Rådmannen finner å kunne akseptere at dette rundes ned til 25 plasser i byggetrinn 1 uten at dette fordrer dispensasjon, 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. Av søknaden ser vi at lekeplassen skal ferdigstilles innen 30.10.2017. Detaljprosjektering enda ikke gjennomført, og ansvarlig søker skriver at etterspurt dokumentasjon for detaljprosjektering vil bli levert innen 30.08.2017.

Dispensasjonsvurdering:

Etter rådmannens vurdering burde lekeplassen nå vært ferdigstilt, og utomhus områdene for lengst vært prosjektert og godkjent. Det er ansvarsrettsinnehavere i saken som skulle sikret at dette var omsøkt og gjennomført på et tidligere tidspunkt. Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig søkers nedprioritering av denne delen av arbeidet medfører nå at utbygger risikerer en utsettelse av overleveringen av bygget.

Rådmannen har forståelse for at utbygger ønsker å få en midlertidig tillatelse til å ta bygningen i bruk, på tross av at alle utomhus arbeider ikke er ferdigstilt. Vi er etter en konkret vurdering av situasjonsplanen, beskrivelsen og søknaden kommet til at en utsettelse på ferdigstillelsen av lekeplassen kan aksepteres. Rådmannen finner grunn til å minne om at denne lekeplassen må prosjekteres og utføres i henhold til de materielle krav om lekeplasser i KPA § 9-5 og at ansvarlig prosjekterende/utførende får innvilget den omsøkte dispensasjon for gi tilstrekkelig med tid til å gjennomføre dette arbeidet med tilstrekkelig kvalitet.

Utsatt ferdigstillelse av lekeplass vil tilsidesette KPA § 9-5 fjerde ledd, men ikke i vesentlig grad. Dispensasjonssøknaden gjelder en liten utsettelse av ferdigstillelse og det er lett å få oversikt over mulige konsekvenser av dispensasjonen. En dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplassen vil ikke tilsidesette hensynet bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse og den har klart større fordeler enn ulemper.

Samlet vurdering av utomhusplanen

Situasjonsplanen vi har mottatt viser en funksjonell bruk av utomhus områdene for blokk A, frem til neste byggetrinn skal igangsettes. Rådmannen forutsetter at utomhus områdene i sin helhet skal istandsettes nå, slik at plen og annet dekke er avsluttet med tilstrekkelig visuell og funksjonell 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 gjeldende reguleringsplan, og/eller innen rammen av de gitte dispensasjoner, og at beboerne i blokk A har tilstrekkelige arealer egnet til parkering, lek og utomhusopphold også i kommende byggeperioder.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen godkjenner utomhusplanen for tiltaket slik denne er levert 4.7.2017.

Bjugn kommune ved rådmannen gir midlertidig dispensasjon fra KPA § 9-5 fjerde ledd som omsøkt. Lekeplassen må ferdigstilles og tas i bruk senest 30.10.2017.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

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