

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
15/42	Hovedutvalg for arealbruk og drift	23.03.2015

**Saksbehandler: Trond Langseth****Bjugn kommune - dispensasjon for oppføring av leilighetsbygg 20/579**

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsskart og tegninger

**Sakens bakgrunn og innhold:**

Det søkes om oppføring av bygg i to etasjer med fem leiligheter på gnr. 20, bnr. 579. Det oppgis i søknaden at bebygd areal (BYA) er 204,37 m<sup>2</sup>, og bruksarealet (BRA) 240 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning er 21,76. Det er ikke inntegnet garasjer i situasjonsskisse. Det er Bjugn kommune som er tiltakshaver. Planlagt formål er bosetting av flyktninger.

Tiltaket er innenfor reguleringsplan for «Prestdalen (B4)», som bl. a. sier at bebyggelsen skal bestå av bolighus i en etasje, evt. underetasje der terrenget ligger til rette for det. Det søkes om dispensasjon for bygging av leilighetsbygg på tomt regulert til enebolig, areal for utebod og avstand til nabogrense. Begrunnelsen er at Bjugn kommune «har et akutt behov for leiligheter i denne størrelsen, og for å ikke legge beslag på større/flere boligtomter bes det om dispensasjon».

Saken er forelagt Fylkesmannen til uttalelse. Fylkesmannen viser til plan- og bygningslovens § 12-1 hvor det går fram at det bør utarbeides reguleringsplan hvis konsekvensene blir vesentlige. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig med omregulering, for å «få en helhetlig vurdering av området med tanke på trafikksikkerhet, uteområder, grøntområder, lekeplass og utnyttelsesgrad». Fylkesmannen er positiv til fortetting i området, men minner om at barn og unge må sikres et godt og trygt utemiljø, og en trygg gang- og sykkelvei inn mot sentrum, der mye av den organiserte fritidsaktiviteten foregår.

Sør-Trøndelag fylkeskommune gir et faglig råd om at saken fremmes som en endring av eksisterende reguleringsplan.

**Vurdering:**

Paragraf 2 i bestemmelsene til reguleringsplanen sier at bebyggelsen skal bestå av bolighus i en etasje, men dersom terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkeletasje. Omsøkte bygg skal oppføres i skrånende terreng, og bygget er tilpasset tomten ved at det er en etasje på den øverste tredelen. Ut fra dette er det forholdsvis kurant å dispensere fra bestemmelsen om antall etasjer.

Det er de siste par årene gitt flere dispensasjoner fra formålet enebolig i reguleringsplanen. Dette har i stor grad vært etablering av flere boenheter på tomter for enebolig. For en

nærmere redegjørelse for historikken og en generell vurdering når det gjelder fortetting og dispensasjoner innenfor denne reguleringsplanen, vises det til saksutredningen i sak om oppføring av rekkehus på 20/570.

Spørsmålet nå er om det skal innvilges dispensasjon fra reguleringsplanen eller ikke. Dersom det ikke innvilges dispensasjon, må enten tiltaket omprosjekteres slik at det blir i overensstemmelse med reguleringsplanen, eller det må settes i gang med omregulering av området. En omregulering vil kunne ta pluss/minus ett års tid.

Reguleringsplanen fra 1982 hadde ikke gang- og sykkelveier eller fortau, unntatt for kortere avstander. Det har blitt tillatt en fortetting som tilsvarer ca. 15 boenheter siden planen ble vedtatt (før denne saken og saken nevnt over). Rådmannen ser det slik at hovedtema i drøftingen om det skal gis dispensasjon bør være hensynet til myke trafikanter. Ut fra erfaringer med tilsvarende saker tidligere, har det vært få merknader fra naboer og gjenboere ang. etablering av bygg med flere boenheter. En kan heller ikke peke på noen andre interesser som har blitt vesentlig berørt.

Omsøkte bolig ligger øverst i Røymyrveien. Boligen er i utgangspunktet tenkt benyttet til innlosjering av flyktninger som kommunen mottar. Disse har gjerne ikke bil, og mange av dem vil trolig gå til dagopphold (jobb eller skole) i Botngård sentrum. Dersom en går ca. 40 meter over til Ekornveien på øversiden av boligen, og videre til Kamhaugveien, er nærmeste fortau ca. 400 meter unna. Avstanden til sentrum (Alf Nebbs gate) er ca. 1 kilometer. Det hadde vært bedre med fortau eller gang- og sykkelvei hele veien, eller innkvartering av flyktningene nærmere sentrum, men rådmannen anser likevel at etablering av et leilighetsbygg øverst i Røymyrveien ikke vil svekke trafikksikkerheten nevneverdig i dette området. Bygget vil være helt i utkanten av bebyggelsen i Botngård, og trafikken er liten.

Det kan også legges samfunnsmessige interesser til grunn for å dispensere fra reguleringsplanen. Formålet med tiltaket er etablering av boliger for flyktninger som Bjugn kommune har tatt imot. Dette argumentet ikke har stor vekt i forbindelse med arealdisponering, men dersom bygget skal stå ferdig i august 2015 som planlagt, må byggingen start raskt. Dersom det ikke kan gis dispensasjon, må det finnes andre muligheter for innkvartering av flyktninger i kommunen.

I Røymyrveien er det seks boligtomter i reguleringsplanen som ikke er oppmålt/realisert. Rådmannen legger til grunn at terskelen for å gi ytterligere dispensasjoner når det gjelder antall boenheter på hver tomt regulert til enebolig må bli høyere i dette området.

#### **Folkehelsevurdering:**

Tiltaket vil ha liten betydning for folkehelsen.

#### **Oppsummering:**

Rådmannen mener det kan dispenseres fra reguleringsplanen i denne saken. Tiltaket vil ikke medføre en svekking av trafikksikkerheten. Rådmannen kan heller ikke se andre interesser som tilsier at det ikke bør innvilges dispensasjon.

#### **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Bjugn kommune ved Hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra § 2 i bestemmelsene til reguleringsplan for Prestdalen, i forbindelse med søknad om oppføring av leilighetsbygg på gnr. 20, bnr. 579.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 23.03.2015**

### **Behandling:**

Viggo Rødsjø fremmet følgende tillegg til innstillingen:

Kommunen bes om å gjøre en vurdering av trafikksikkerheten i området.

Viggo Rødsjøs forslag falt med 10 mot en stemme.

### **Endelig vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Bjugn kommune ved Hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra § 2 i bestemmelsene til reguleringsplan for Prestdalen, i forbindelse med søknad om oppføring av leilighetsbygg på gnr. 20, bnr. 579