

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Hans Kristian Greiff

Austrått Eiendom AS - Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for etablering av lekeclass på 20/323

Vedlegg:

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Tiltakshavers tilsvare til merknad lekeclass
- 3 5155 - opplysninger gitt i nabovarsel m vedlegg Q2
- 4 Særutskrift Austrått Eiendom AS - Søknad om dispensasjoner for 4-mannsbolig på 20/594
- 5 Særutskrift Austrått Eiendom AS - Søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbolig på 20/594

Sakens bakgrunn:

Planutvalget behandlet den 23.08.2017 og 27.09.2017 søknad om dispensasjon for oppføring av 4-mannsbolig på gnr. 20 bnr. 594, se vedlegg 4 og 5. I samme møte ble lignende tiltak på gnr. 20 bnr. 595 behandlet. Det ble fattet følgende vedtak:

«Bjugn kommune v/planutvalget kan ikke se at denne saken er klar for endelig vurdering nå, og ber om at søknaden kompletteres/dokumenteres med situasjonsplan som viser lekeclass, samt terrengsnitt og tverrsnitt i henhold til drøftelse i saksframlegg 17/54 den 23.08.17.

Dersom kompletteringen av søknaden ikke avdekker forhold som medfører ulempe av vesentlig betydning for tiltaket eller naboeiendommene, kan rådmannen fatte de nødvendige dispensasjonsvedtak i henhold til drøftelse i saksframlegg 17/54 den 23.08.17. Dersom det fremkommer nye opplysninger om ulempe for tiltaket eller for naboer må søknaden på nytt presenteres for Planutvalget for politisk vurdering.»

I saksframlegget i vedlegg 4 la rådmannen til grunn at det var tilstrekkelig areal til utomhusopphold på egen tomt under overskriften «Grad av utnyttning, areal til lek og utomhusopphold»:

«Rådmannen legger til grunn at det på dette arealet er mulig å etablere en lekeclass som er flat, og minimum måler 10 x 10 meter. Dette må dokumenteres/detaljprosjekteres før søknad om igangsetting, og lekeclassen må møbleres/etableres og være klar til bruk før første leilighet tas i bruk. Dersom denne forutsetning ivaretas i prosjektet, er det rådmannens vurdering at tiltaket har tilstrekkelig areal til lek og utomhusopphold.»

Ansvarlig søker har etter at vedtaket ble fattet kommet til at det ikke lar seg gjøre å etablere lekeclass med tilstrekkelig areal på eiendommene 20/594 og 20/595 og har derfor fremmet forslag om at det opparbeides felles lekeclass på gnr. 20 bnr. 323, rett sørvest for eiendommen hvor tidligere omsøkte 4-mannsbolig ønskes plassert.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet friområde med underformål park, turveg, lekeplass for etablering av lekeplass på det som i dag er kommunens eiendom, sørvest for gnr. 20 bnr. 594. Arealer for lekeplass er konkret angitt i reguleringsplan, og området som omsøkte lekeplass er ønsket plassert på er avsatt til friareal. Det er derfor søkt om dispensasjon fra reguleringsplan.

Tiltaket:

Etablering av felles lekeplass på område rett sørvest for gnr. 20 bnr. 594. Fradeling er ikke omsøkt, men lekeplassen er ifølge søknadens situasjonskart planlagt med et areal på 207 m². Lekeplassen skal ifølge nabovarsel møbleres med sandkasse og huske. I tilsvar til merknad på nabovarsel oppgir ansvarlig søker at lekeplassen i tillegg vil bli «komplettert med sitteplasser og andre naturlige hindre for lek og trening.»

Merknad fra nabo:

Ansvarlig søker har etter merknadsfristens utløp mottatt merknad til utsendt nabovarsel fra nabo på gnr. 20 bnr. 432. I tråd med kommunens forvaltningspraksis tas denne med i dispensasjonsvurderingen selv om den er innkommet etter merknadsfristen. For merknad og ansvarlig søkers vurdering av denne se vedlegg nr. 2.

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 første og andre ledd at «[e]n reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak (..)

Tiltak etter § 1-6 første ledd, (..) må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.»

For juridisk utgangspunkt i byggesaken på gnr. 20 bnr. 594 se saksframlegg og vedtak i vedlegg nr. 4.

Da arealet lekeplassen ønskes plassert på er avsatt til friområde i reguleringsplan krever etablering av lekeplass en dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Det følger av pbl. § 19-2 andre ledd at «[d]ispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det følger av pbl § 19-2 tredje ledd at det «[v]ed dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vurdering:

Nabomerknad

Rådmannen vurderer i likhet med ansvarlig søker at det er plassering av lekeplassen, adkomst fra Furuveien og forbi lekeplassen og lekeplassens utforming som de relevante deler av nabomerknaden.

I nabomerknadens andre avsnitt påpekes at området har vært under sterk utbygging de senere år uten videre utbygging av lekeplasser før det foreslås alternativ plassering av lekeplass som vil dekke et større område. Til dette bemerker rådmannen at området som foreslås som alternativ plassering i gjeldende reguleringsplan er avsatt til boligformål og er i privat eie. Det er derfor usannsynlig at Bjugn kommune på dette området kan anlegge en felles lekeplass.

Når det gjelder adkomst fra Furuveien til og forbi lekeplassen og lekeklassens utvalg av lekeapparater bemerker rådmannen at ansvarlig søker i sitt tilsvarende skriver at lekeplassen vil bli «komplett med sitteplasser og andre naturlige hindre for lek og trening.» Ansvarlig søker har i tillegg skrevet i dispensasjonssøknaden at det ikke vil etableres gjerder eller andre fysiske hindre som vanskeliggjør ferdsel forbi området.

Dispensasjonsvurdering

Rådmannen bemerker at det er uheldig at det prosjekteres tiltak på eneboligtomter som gjør at det ikke er tilstrekkelig areal til lek og utomusopphold på egen tomt. Det er imidlertid positivt at dette behovet for lekeareal for tiltakene på gnr. 20 bnr. 594 og 595 søkes løst ved at det etableres en felles lekeplass. Det er rådmannens vurdering at hensynet bak arealformålet friområde ikke blir vesentlig tilsidesatt av at det gis dispensasjon for etablering av lekeplass. En viktig forutsetning for dette er at allmennheten gis tilgang til lekeplassen og at denne ikke er til hindre for områdets funksjon som turveg.

Området som omfattes av reguleringsplanen for Prestdalsfeltet har i senere tid vært bygget ut med både flermannsboliger, kjedede eneboliger og rekkehus. Området har vært preget av fortetting uten at det er etablert felles lekeplass som dekker et større område. Fordelene knyttet til tiltaket er at behovet for lekeareal for tiltakene på 20/594 og 20/595 gir mulighet til å etablere felles lekeplass som kan benyttes av flere i området. Dette vil, som det påpekes av ansvarlig søker, være et positivt bidrag til trivselen i nabolaget.

Folkehelsevurdering:

Det er positivt at det etableres felles lekeplass for å gi barn mulighet til lek og fysisk utfoldelse.

Oppsummering:

Rådmannen er positiv til at det etableres en felles lekeplass for området. Da ansvarlig søker ønsker å få avklart om Planutvalget er innstilt på å gi dispensasjon fra reguleringsplan før lekeplassen detaljprosjekteres er det ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om lekeplassen har god nok utforming til å fungere som felles lekeplass. Rådmannen ønsker derfor å fremme saken for å få Planutvalgets prinsipielle holdning til at det etableres felles lekeplass på området. Dersom Planutvalget er positiv til dette kan rådmannen gis delegert myndighet til å fatte positivt dispensasjonsvedtak dersom detaljprosjektering av lekeplassen avdekker at hensynet bak arealformålet friområde ivaretas.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å fatte positivt dispensasjonsvedtak for etablering av lekeplass dersom detaljprosjektering av lekeplassen avdekker at allmennhetens mulighet til ferdsel til og forbi lekeplassen ivaretas. Dersom rådmannen gis delegert myndighet til å fatte positivt dispensasjonsvedtak vil det også inngå i denne vurderingen om lekeplassen har god nok kvalitet til å kunne fungere som felles lekeplass for et større område.