

Dispensasjons søknad

Det søkes om dispensasjon fra kumuneplanens arealdel pbl § 19- og krav til Reguleringsplan§ 12-1.*Reguleringsplan*

Arealformål i kommuneplanens arealdel der området som søkes bebygd er LNF området foreslått i kommunenes arealdel som fremtidig næringsareal.

Tiltaket: Påbygg næringsbygg med 6 leiligheter i 2.etg.

Tiltaket vil være en viktig faktor for og sikre og videreutvikle handelsnæringen på Stadsbygd.

Videre er tiltaket i tråd med reguleringsplan som beskriver fremtidig næringsareal.

Tiltaket har tre formål som det blir redegjort for. Det er etablering av ny handel, etablering av kontorarbeidsplasser og etablering av leiligheter i 2.etg.

Handelslekkasjen ut av Indre Fosen er stor som bla. Utpendling til Trondheim. Ved å etablere et kjøpesenter fremstår det som med attraktivt og velge Stadsbygd som handelssted. Videre er denne utbyggingen med på å sikre at aktører som i dag er etablert i området forblir på Stadsbygd fremover og dermed sikrer disse arbeidsplassene.

Ved å etablere et kontor bygg i 2.etg. sikres behovet administrative oppgaver for næringsaktørene i bygget. Samtidig gir mulighet for nyetablering av kontor tjenester i bygget næringsdrivende som i dag har lite tilgjengelige fasiliteter, muligheten for etablering i et sentrumsnært område og dermed sikrer drift å vekst for sin bedrift. Kontorenes sentrumsnære beliggenhet øker sannsynligheten for at tjenestene kan benyttes uten biltransport eller kan benyttes samtidig som andre oppgaver utføres.

Tiltaket er i et område som allerede er avsatt og delvis utbygd til næringsformål. Tiltaket er sentrumsnært og blir liggende tett opp mot annen næring og offentlige tjenester. Dette blir med på å øke muligheten for at handel og bruk av andre service tjenester blir enkelt å benytte for gående og syklende.

Det er fra før etablert gang og sykkelvei langs fylkesvei 201. For og nå tiltaket fra gang og sykkelvei benyttes allerede merket fotgjengerovergang. Denne ligger på en rett og oversiktlig plassert på fylkesvei 201.

Transport til sentret med bil vil foregå ved bruk av de samme avkjørslene som er i dag. En lokalvei som i dag går til to boliger som ligger bak sentret saneres og det etableres ny adkomst. Dette redegjøres for i egen søknad. Den ene avkjørselen gjøres smalere og mer oversiktlig i denne sammenhengen. Parkering for handlende etableres langs bygget. For arbeidere reserveres parkeringsplasser lengst bak på Øst siden av bygget. Vare levering påvirkes ikke men vil foregå som i dag.

Etablering av 6 leiligheter i 2. etg. av bygget gir tilgang til ny sentrumsnære boliger. Ved å etablere disse leilighetene gis et tilbud om tilflytting og økt befolkningsutvikling i Indre fosen. Tilflytting og nødvendig etablering av boliger sentrumsnært er et av kommunens hovedsatsingsområder. Adkomst til boligene vil foregå på ny etablert lokal vei. Parkering for 2 kjøretøyer blir etablert bak kjøpesentret og helt adskilt fra sentrets trafikk. Det blir og oppført et parkerings hus med bod der. Det blir søkt separat på ny vei og økt bruk.

Ved å etablere boliger i 2. etg. på forretningsbygg oppnås god fortetning i området. Sentrumsnære boliger er med å minke behovet for bruk av bil. Samtidig oppstår ikke nytt behov for transport av barn til barnehage og skole da det ligger i lett gangavstand. Det samme blir da i forhold til en del handel. Boligetableringen utløser ikke særlig bruk av nye arealer. Det eneste nye arealbehovet blir et restareal bak sentret på ca. 500 m2. som opparbeides og benyttes til parkering.

Det er i så henseende et moment som vil være av stor betydning for at fordelene er vesentlig større enn ulempene ift dispensasjonen at området er avsatt til fremtidig Næringsområde og at de aktørene som skal bygge i området allerede eier tomtene og det ikke fører til press på dyrket mark i området.

Litt info om eiendommen:

Adkomst: Sikres via opparbeidet vei inn til området over gnr 18 brnr 36

Parkering: ved opparbeidet Parkeringsareal ved planlagt industribygg.

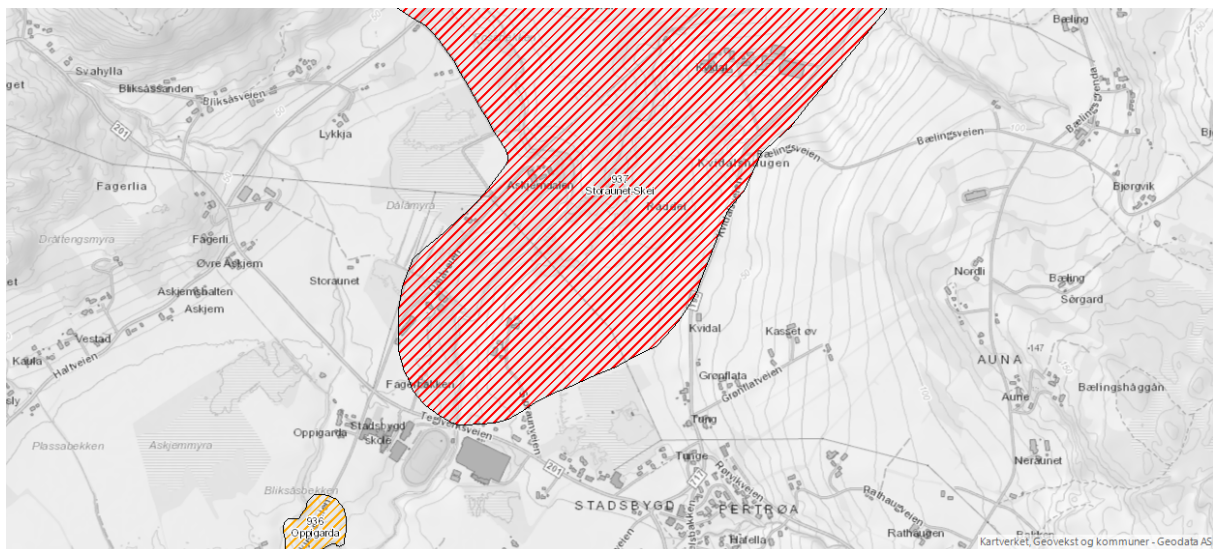
Vei vann og avløp: etableres over eiendommen og til øvrige tomter , ellers rettigheter til å anlegge vann og avløpsledninger ned til avrenningsområde.

Samfunnssikkerhet/ Ras / flom etc: ingen kjente hensyn å ta. Geoteknisk undersøkelse er foretatt og er tidligere oversendt kommuneadministrasjonen.

Under er utsnitt av bilde fra:

<https://atlas.nve.no/html5viewer/?Viewer=NVEAtlas&runWorkflow=StartupQuery&mapServiceId=88&layerName=KvikkleireFaregrad&themelist=MarinGrense&themelist=MarinGrense>

Dette viser at området er utenfor kvikkleire-området storaunet/skei.



Reguleringsstatus

Parsellen ligger innenfor ett område som er regulert som LNF område. Omkringliggende arealer er dyrket mark hvor det i dag er aktiv jordbruksdrift.

Området ellers er udyrket og består av myr, skog og kratt. I og med at området ikke er oppdyrket er det å anse som ikke aktuelt å dyrke opp dette arealet.

Området ligger i dag for så vidt inntil andre bebygde arealer. Området er foreslått i kommunenes arealdel som fremtidig næringsområde.

Området er ikke detaljregulert og er derfor ikke regulert til formålet.

Imidlertid vil ikke tiltaket og en evt prosess vedrørende utbygging bli utført på en slik måte at det vil påføre området uopprettelige ulemper eller andre forhold som er til hinder for fremtidig utvikling av resterende areal tilhørende Gnr 18 brnr 1. tvert imot blir området tilrettelagt for videre utbygging i og med at utbygger nå legger til rette infrastruktur som senere kan påknyttes.

Konsekvenser for Helse ,miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er vurdert til å i liten grad bli påvirket. Gjenværende areal får bedre tilgang enn i dag via anleggelse av adkomstvei, ellers ift HMS vil ikke fradelt areal ha påvirkning av noen stor grad da adkomst ikke vil krysse gangfelt etablert til skole samfunnshus mm.

Dette er også forhold som tilsier at fordelene med dispensasjonen er vesentlig større enn ulempen.

Det søkes derfor dispensasjon fra Krav om reguleringsplan i og med at området er avsatt til fremtidig industriområde og fra kommunens arealdel i og med at område er regulert som LNF Område.

