

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 20/513

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune ved Planutvalget gir dispensasjon fra regulert arealformål, byggegrense mot veg og byggehøyde for ny brannstasjon på gnr. 20 bnr. 513 som omsøkt. Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

- Virksomheten ved brannstasjonen kan ikke medføre økt støy ved/i boliger ut over støygrenser iht støyveileder T- 1442/2016. Det forutsettes at dette dokumenteres som del av byggesaken. Det må ved denne prosjekteringen tas høyde for påregnelig fremtidig utvikling.
- Vegsystemet på tomta, inkl. gang- og sykkelveger mot vest og nord må være ferdigstilt før brannstasjonen kan tas i bruk.

Søknad om rammetillatelse behandles administrativt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.

Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon 17.01.2020, se vedlegg 1 og 3-9, samt ansvarlig søkers komplettering etter høring i brev av 16.04.2020 i vedlegg nr. 2.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål, byggegrense mot veg og byggehøyde. Søknad om dispensasjon er blant annet begrunnet med:

- Behov for ny brannstasjon, etter pålegg fra Arbeidstilsynet. Flere alternativ er vurdert. Dette er det beste alternativet. En velfungerende og sentralt beliggende brannstasjon, må anses som en svært viktig samfunnsfunksjon.
- Planarbeid vil forsinke tiltaket med minst ett år, og det haster å få på plass dette. Det er ikke sannsynlig at planarbeid ville ledet til annet resultat.
- Negative konsekvenser er få. Det er ingen andre areal som er regulert til forretning/kontor i tilgrensende områder. Det er store områder avsatt til offentlig formål her.

- Sentralt plassert eiendom, med kort avstand til fylkesvei og korte avstander til særskilte brannobjekter.
- Trafikksikkerhet er godt ivaretatt.
- På grunn av tomtas utforming og krav om funksjonell høyde i brannstasjonens garasjedel, må gesimshøyde for deler av bygget legges på kote 42,5
- Bygget er plassert i overensstemmelse med regulert byggegrense, men det er behov for parkeringsplasser nærmere veien. Frisikt er ivaretatt. Parkeringsplassene er trukket mest mulig bort fra rundkjøringen i sør. Det er tatt hensyn til regulert gang- og sykkelvei, slik at det ikke blir vanskelig med vedlikehold.

Overstående kulepunktetrekke er ikke ment som en enhetlig gjengivelse av søknaden, det vises til søknaden i sin helhet.

Tiltak:

Det omsøkte tiltaket er ny brannstasjon i Arnfinn Astadsvei 1, Bjugn. Tiltaket er i en etasje, med flatt tak. Bygget har en gesimshøyde på 7,5 meter og et samlet bruksareal på 687 m². Bebyggt areal inkl. parkering er 1065 m², beregnet grad av utnyttning er BYA% 25,11.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tomta

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 4242,5 m². Nord og øst på eiendommen ligger atkomstveg for boliger mot øst, eiendommen er for øvrig ubebygd. Tomta er svakt skrånende fra kote 36 i nord/øst til kote 32 i sør/vest.

Planstatus

Arealet er i det vesentlige detaljregulert som utbyggingsområde med arealformålet forretning/kontor i reguleringsplanen for Botngård Øst med planid: 16270128 vedtatt i 2014. Deler av tomta er satt av til veg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn. En mindre del av tomta, mot sør og vest er omfattet av en planendring for Haugenkrysset «FV 710 Rundkjøring øst for Botngård Delplan 1 Rundkjøring øst for Botngård -Omregulering» vedtatt i 2019.

Av planbestemmelsene i reguleringsplanen for Botngård Øst punkt 1.11 fremkommer det at maksimal grad av utnyttning er 50% BRA= 50%, minimum 30 % BRA, mens plankartet har påskriften % BYA = 50 %.

Maksimal gesimshøyde er kote 40, jf. planbestemmelsene punkt 1.11.

Det er i plankartet inntegnet byggegrense mot veg mot sør og vest, 15 meter fra senterlinje veg, jf også planbestemmelsene punkt 1.1. Atkomst til offentlig veg er inntegnet mot vest, markert i plankartet med atkomstpil.

Av planbestemmelsene punkt 1.3 fremkommer krav til geoteknisk vurdering eller prosjektering ved detaljplanlegging.

Fylkesmannen

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak, se vedlegg nr. 11.

Fylkesmannen vurderer at området bør reguleres før utbygging, for å avklare konsekvenser av tiltaket, og han har konkret nevnt utfordringer ved områdestabilitet, støy og trafikksikkerhet. Fylkesmannen anfører at det som et minimum må gjennomføres en analyse av risikoen i kvikkleiresona og eventuelt settes vilkår om avbøtende tiltak.

Fylkesmannen har blant annet lagt vekt på at:

- Det er vesentlig forskjell på uttrykningstrafikk og kjøring til/fra kontor/forretningsområder. Og at det er uheldig at det ikke er vurdert trafikksikkerhet ved etablering av ny brannstasjon i nær tilknytning til boligområder, barnehage og skole.
- Støy påvirker trivsel og velvære, og retningslinje for arealplanlegging T-1442/2016 bør avklares i tidlig planfase. Det bør utarbeides en støyfaglig utredning, med beregning som viser fremskrevet prognosesituasjon.
- Tiltaket ligger i kvikkleiresone. Området bør reguleres for å ivareta samfunnssikkerhet.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til tiltaket eller dispensasjonssøknaden, se vedlegg 9 og 10.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til tiltaket eller dispensasjonssøknaden, se vedlegg nr. 13.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet har gitt samtykke, se vedlegg 12.

Nabomerknader

Eierne av 20/21 og 20/604 har levert felles nabomerknad, se vedlegg nr. 8.

20/604 er bebygd med enebolig, med nabogrense ca. 6 meter fra nabogrense øst. 20/21 er bebygd med to eneboliger, og tomta har nabogrense mot utbyggereiendommens nabogrense mot øst. Disse tre boligene har deler av sin atkomst på eksisterende veg på tiltakseiendommen.

De skriver at de forstår valg av plassering, selv om de er uenig i plasseringen. De anfører at:

- mange utrykninger vil påvirke dem merkbart.
- I forbindelse med bygging av rundkjøring ble alle trær felt og trefelling gjør at støyvernet er borte. Trefelling ble gjort uten deres samtykke, også på deres eiendom. Dette har de ikke fått erstatning for.
- Det er tatt grunn fra deres eiendom for atkomst til Langliveien 80-94, dette er det ikke gitt erstatning for.
- *«vi har opparbeidet denne vegen med en kostnad på ca. 70 000,- og den er tinglyst. Nå når denne vegen også får belastningen med utrykningskjøretøy, så synes vi det er på*

sin plass at kommunen kommer oss i møte og diskuterer avbøtende tiltak/kompensasjon.»

Enn videre anføres det at det er utenkelig å bygge ny brannstasjon her uten å sikre trygg skoleveg for barna. Det kreves «gangfelt fra rundkjøringen, langs Arnfinn Assads veg, til avkjørsel mellom A.A. veg 1 og 3, langs vår gårdsveg» og at dette blir gjennomført «samtidig som det bygges på tomten».

Eier av 20/240 har levert nabomerknad, se vedlegg nr. 7. Eiendommen er bebygd med enebolig, og tomte har nabogrense ca. 45 meter fra tiltakseiendommen. Boligeiendommen har atkomst delvis via eksisterende veg på tiltakseiendommen.

Hun anfører at:

- Området er følsomt for aktivitet nattes tid. Alle som bor i nærheten av en brannstasjon vil jo bli utsatt for støy om det er ett hus eller flere.
- at trær ved bekken kunne gitt støyskjerming, om disse hadde fått stå.

Enn videre bestrides at trafiksikkerheten blir godt ivaretatt. Vegen blir smal, kuttet ned fra 3 til fire meter for å gi plass til brannstasjonen. Hun er bekymret for myke trafikanter ved utrykning og mange privatbiler, og ber om at det blir bygd gangfelt så snart som mulig.

Overstående tekst er ikke en helhetlig gjengivelse av nabomerknadene, og det vises til merknadene i sin helhet i vedlegg 7 og 8.

Vurdering:

Grad av utnytting

Det er ikke samsvar mellom kartet og bestemmelsene. Det legges uansett til grunn at grad av utnytting er i overensstemmelse med planen.

Parkering

19 parkeringsplasser skal etableres på egen eiendom. Parkeringsbehovet er tilstrekkelig dekket på egen tomt.

Vann- og avløp

Tiltaket skal ha vannforsyning fra kommunalt vannverk, og utslipp av sanitært avløpsvann til kommunalt avløpsanlegg.

Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarslet.

Da nabovarsling ble gjennomført, var ikke gang- og sykkelveger tatt med i tiltaket. Nabomerknader knyttet til trafiksikkerhet er etter dette imøtekommet ved at gang- og sykkelvegene som er regulert på/ved denne eiendommen, mot vest og nord, nå er tatt med i prosjekteringen, og skal bygges sammen med tiltaket. Ny nabovarsling etter endring er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden da all vegbygging, etter dette er omsøkt i overensstemmelse med reguleringsplanen og tidligere varslet situasjonsplan. Ved byggesaksbehandlingen/dispensasjonssaken bør det stilles vilkår om at det vegsystemet inkl.

gang- og sykkelvegene må være ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for brannstasjonen.

Det er riktig at bruken av brannstasjonen vil medføre noe støy. Det er også sannsynlig at trær eller annen vegetasjon som tidligere er fjernet *kunne* ha hatt positive egenskaper som støybarrierer. Støyen vil primært være motorstøy fra privatbiler, samt fra utrykningskjøretøy. Øving, vedlikehold m.v. vil primært foregå på dagtid. Antall utrykninger er vurdert til ca. 60 pr. år, hvorav 10 på nattestid – dette er erfaringsbaserte tall, som kan variere noe fra år til år, men det er ikke grunn til å tro at dette vil endre seg *vesentlig*. Sirener vil kun unntaksvis bli benyttet, for konkret å varsle andre kjøretøy/personer dersom disse ikke registrerer blått blinkende lys. Det vurderes at motorstøy ca. 10 ganger pr. år nattestid kan bli til noe ekstra/ny ulempe for naboer, mens tiltaket samlet sett vil generere betydelig mindre trafikkstøy enn om tomta ble brukt til kontor/forretning innen de rammer som fremkommer av reguleringsplanen. Etter en konkret vurdering legges det til grunn at støyulempen ved brannstasjonen ikke blir mer enn det som må tåles. Det legges også til grunn at støy ved/i boliger ikke vil overskride støygrenser i veilederen T- 1442/2016, og det forutsettes at dette dokumenteres som del av byggesaken. Det må ved denne prosjekteringen tas høyde for fremtidig utvikling, jf. også fylkesmannens forbehold om «*fremskrevet prognosesituasjon*».

Del av nabomerknad i vedlegg 8 dreier seg om privatrettslige forhold knyttet til tidligere gjennomførte arbeider. Dette er ikke relevant for dette tiltaket. Dersom naboer mener at de har hjemmel for krav mot kommunen som grunneier i forbindelse med tidligere arbeider, må dette løses uavhengig av denne byggesaken.

Fylkesmannen

Det er ikke riktig at tomta berører kvikkleireområde. Dette ble avklart som en del av planarbeid frem mot planvedtak i 2014, og er også bekreftet ved prosjekteringen av denne byggesaken. Tiltaket medfører likevel krav om ansvarsretter knyttet til geoteknikk jf. planbestemmelsene punkt 1.3, men det er ikke avdekket utfordringer ved stabiliteten i forbindelse ved prosjekteringen.

Det er riktig at av trafikkbelastningen og støyforhold blir noe annerledes enn ved utbygging til forretning/kontor. Det vurderes at dette er tilstrekkelig vurdert under overskriften nabovarsling.

Kulturminner/naturmangfold

Forholdet til kulturminner og naturmangfold er tilstrekkelig vurdert i planarbeidet, og dispensasjonssøknaden medfører ikke at dette må vurderes på nytt.

Plassering i høyde og plan

Tiltakets omfang/volum og plassering er dokumentert med tegninger, situasjonsplan og terrengsnitt, se vedlegg nr. 3-6. Veger plasseres mindre enn 4 meter fra nabogrenser, jf. reguleringsplanen, ingen annen del av tiltaket skal plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter.

Tomta skal fylles opp noe, se terrengsnitt i vedlegg 6. Terrengarbeidene avsluttes på egen eiendom. Terrengfyllingens totale høyde er ikke angitt i terrengsnittet, men målinger i

dokumentasjonen viser at terrengfylling ved sydlig nabogrense er inntil ca. 2,0 meter over eksisterende terreng. Plasseringen skal vurderes/godkjennes jf. pbl. § 29-4 første ledd, ved behandlingen av rammesøknaden. Det er ikke avdekket uheldige elementer av betydning for dispensasjonssaken.

Visuelle hensyn

Tiltaket har etter administrasjonens vurdering tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Dispensasjonsvurdering:

Byggegrense mot veg

Det legges til grunn hensynet bak regulert byggegrense mot veg er konkret brukbarhet for vegen.

Fylkeskommunen som vegeier eller Statens vegvesen som regional og nasjonal vegmyndighet har ingen merknader til parkeringsplasser nærmere senterlinje veg enn 15 meter.

Administrasjonen kan ikke se at terrengarbeidene eller plasseringen av parkeringsplassene medfører noen form for ulempe for vegene. Hensyn bak regulert byggegrense blir ikke vesentlig satt til side om det blir gitt dispensasjon fra vedtatt byggegrense for plassering av parkeringsplasser.

Gesimshøyde

Det legges til grunn at planbestemmelse om byggehøyde med maksimal gesims på kote 40, er begrunnet delvis med sol/skyggeforhold på naboeiendommer og delvis med sammenhengen med omkringliggende bebyggelse av ulik karakter, dvs. forsamlingshus og boliger av ulik størrelse og plassering. Planen har ikke bestemmelser om takform, og det legges til grunn at planen åpner for bruk av saltak, med *gesims* på kote 40. Dersom det bygges med saltak kan det innenfor planbestemmelsene bli en betydelig høyere totalhøyde på bygningen enn det som er tilfelle med omsøkte tiltak. Naboer har ingen merknader til byggehøyde. Administrasjonen vurderer at valgt takform er til fordel for naboer og kan ikke se at gesimshøyden vil medføre ulempe. Hensyn bak regulert *gesimshøyde* blir ikke vesentlig satt til side om det blir gitt dispensasjon for at deler av bygget kan overskride vedtatt reguleringsplanens bestemmelse med 2,5 meter.

Arealformål

Det legges til grunn at arealformålet kontor/forretning i det vesentlige var et arealfaglig og politisk valg som ble tatt i planarbeidet (2014), etter avveining av hvilke behov som den gang var synbare. Administrasjonen kan ikke se at det i dag er udekkede behov for kontorer/forretninger i nærområdet, som tilsier at det er uheldig at dette utbyggingsområdet tas i bruk til annet formål.

Det er etter administrasjonens vurdering heller ikke sannsynlig at denne tomten er attraktiv for utbyggere til kontor/forretningsformål, da samfunnsutviklingen har medført at tyngdepunktet for slike etableringer i betydelig grad er flyttet bort fra Arnfinn Astadsveg og ned på områder ved Seterstranden – og at området i dag i betydelig grad er preget av offentlig virksomhet.

Av planbeskrivelsen fremkommer det at det var viktig å hindre etablering av industri/lagervirksomhet. Omsøkt tiltak er ikke industri eller lager, og administrasjonen kan ikke se at en dispensasjon for omsøkte tiltak i vesentlig grad vil sette til side relevante hensyn bak arealformålet kontor/forretning. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at tidene har skiftet og at kontor/forretninger ikke lenger er aktuelt her, dvs. utbyggingshensynet gjør seg ikke gjeldende med styrke. Det er også lagt vekt på at bygningen er godt prosjektert og tilpasset terrenget og at bruken av den ikke vil medføre særlig ulempe for omgivelsene.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse

Administrasjonen er enig med fylkesmannens i at utbyggingsområder bør reguleres før utbygging. Dette området er imidlertid detaljregulert, og reguleringsplanen og planbeskrivelsen gir opplysninger om hvilke vurderinger som ble gjort og hvilke hensyn som var vektlagt ved planarbeidet.

Dispensasjon er konkret omsøkt og dokumentert og det er administrasjonens vurdering at kvaliteten på søknaden er så god at vi har tilstrekkelig sikkerhet for mulige konsekvenser av tiltaket.

Demokrati og medvirkning er tilstrekkelig sikret ved nabovarsling, og omprosjektering på bakgrunn av nabomerknader. Det er administrasjonens vurdering at de dispensasjoner som er omsøkt ikke i vesentlig grad vil sette til side hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Samlet vurdering

Dispensasjoner er alltid lite ønskelig fordi de kan medføre at vedtatt planer mister sin verdi som styringsverktøy. Det er også en *ulempe* om det blir gitt dispensasjoner som medfører usikkerhet for brukbarhet og andre kvaliteter ved tiltaket, og tiltakets betydningen for naboer og samfunnet generelt sett. Dette er generelle ulemper som også gjør seg gjeldende i denne saken.

Planarbeid vil medføre en merkostnad for tiltaket, og vil også medføre en uheldig forsinkelse av prosjektet. Det er uheldig å igangsette planprosesser som legger beslag på knappe fagressurser i administrasjonen, uten at dette er nødvendig - i konkurranse med andre planprosesser eller øvrige oppgaver. Den primære *fordelen* ved å gi dispensasjon er at det ved dispensasjon kan bygges brannstasjon i år, ikke om ett til to år om planarbeid var nødvendig. Dette er et tiltak av stor betydning for samfunn og sikkerhet. Søknaden er grundig dokumentert og godt begrunnet. Det er lite å tjene på å henvise til planarbeid før utbygging. Ved denne vurderingen er det lagt vekt på at dette er en liten ubemannet brannstasjon og at det har vært grundige vurderinger av mulige alternativ. Etter en samlet vurdering har omsøkte dispensasjoner klart større fordeler enn ulemper.

Folkehelsevurdering

Det er administrasjonens vurdering at hensynet til trafiksikkerhet, støy og samfunnsberedskap er godt sikret ved prosjekteringen.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Vurdering av Fylkesmannens fraråding av dispensasjon ifm. oppføring av ny brannstasjon - 20/513
- 3 Situasjonsplan
- 4 Tegning Ny Fasade
- 5 Tegning Nytt Snitt akse 6
- 6 Tegning Nytt Snitt Terrengsnitt
- 7 Nabomerknader - Svar På Nabovarsel
- 8 Nabomerknader - Merknad til nabovarsel brannstasjon
- 9 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon - ny brannstasjon - 20/513
- 10 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for tiltak på 20/513
- 11 Frarådning - dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av brannstasjon på eiendommen på Botngård - Bjugn og Ørland 20/513
- 12 Vedtak om samtykke på vilkår og gebyr - 20/513
- 13 Tilbakemelding på høring av søknad om dispensasjon for tiltak på 20/513