

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

FORHÅNDSVURDERING AV SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BRUKSENDING AV NÆRINGSLOKALER - 25/101

Kommunedirektørens innstilling

Planutvalget i Ørland kommune har drøftet saken på prinsipielt grunnlag og er enig i saksframleggets foreløpige vurdering. Planutvalget gir delegert myndighet til administrasjonen, som kan behandle søknaden og gi dispensasjon når den er komplett. Dersom det mottas høringsuttalelser eller framkommer andre opplysninger i saken slik at søknaden ikke fremstår som kurant, må søknaden på nytt presenteres for Planutvalget for politisk behandling.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om bruksendring av næringslokalene til forretning på eiendommen gnr. 25 bnr. 101. Lokalene er i utgangspunktet bygd til samvirkelag og i 1998 ble det gitt bruksendringstillatelse til bowlinghall og restaurant. Det er de arealer som er bowlinghall som skal bruksendres til butikk for detaljhandel, i tillegg til et mindre utleieareal på 40,5 m² til annen tjenesteyting. Totalarealet er 957 m² BRA inkludert arealer for butikk, restaurant og utleiedel.

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser

1. Dispensasjon fra arealformålet næringsbebyggelse for etablering av forretning.
2. Dispensasjon fra byggegrense mot Fv.710 for etablering av parkeringsplasser.
3. Dispensasjon fra § 9-6 i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune for parkering på egen tomt.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Høringsfristen er ikke utløpt og det er foreløpig ikke mottatt noen høringsuttalelser.

Plangrunnlag

Eiendommen er i reguleringsplan for Seterfjæra, *planID 16270119*, avsatt til næringsbebyggelse. Parkeringsarealet ligger innenfor byggegrense mot vei.

Administrasjonens vurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Det er opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om det skal gis dispensasjon med hjemmel i pbl. § 19-2, *dersom* vilkårene for å gi dispensasjon er til stede. Dispensasjon *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.

Bruksendringen til forretning er ikke i tråd med arealformålet næringsvirksomhet i reguleringsplanen. Etter at reguleringsplan for Seterfjæra ble vedtatt har det skjedd nokså mye for lokalisering av forretninger i Botngård. Det er regulert nye områder for forretning og flere forretningsbygg er oppført eller er under oppføring i det samme området. Omsøkte forretning vil gli naturlig inn i sentrumsbildet mellom rundkjøringene ved bensinstasjonen Best og Europris i forhold til øvrige omgivelser. Siden bowlinghallen har avvirket sin virksomhet, er det ønskelig at nytt foretak etablerer seg i lokalene enn at de skal bli stående tomme. En dispensasjon vil være hensiktsmessig ut i fra bruken av lokalene.

Videre vil noen parkeringsplasser på egen tomt komme innenfor byggegrense mot Fv.710. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2011, i god tid etter at bygget ble oppført og at dette bygget bestandig har hatt sin parkering mot Fv.710. Lokalene har ingen alternative gode parkeringsløsninger på egen tomt utenfor byggegrense mot Fv.710 eller nok plass for alle 20 parkeringsplassene på nabotomt, uten at dette vil gå på bekostning av andres parkeringskapasiteter. Parkeringsplassen ligger noe lavere i terrenget enn Fv.710 og hindrer ikke frisikten til Fv.710. Det er etablert autovern mellom Fv.710 og parkeringsplassen og sikkerheten vurderes å være ivarettatt.

Kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-6 sier at det skal etableres 1,0 p-plass pr. 50 m² bruksareal på egen tomt. Omsøkte lokaler er på ca. 960 m² bruksareal, og det er dermed krav om 20 p-plasser. Av mottatte situasjonskart klarer de ikke å ivareta dette på egen tomt. For å kompensere for dette har tiltakshaver vært i dialog med eier av nabotomten, gnr/bnr. 25/52 som eies av FosenKraft, om leie av 10 parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak og man trenger ikke å krysse trafikkert vei for å komme seg fra disse og inn i butikklokalene. Dersom de inngår avtale for parkering, greier de å få til 20 parkeringsplasser. Det vil være en forutsetning at skriftlig avtale om leie av parkeringsplasser må være inngått før dispensasjon kan gis.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering er at dispensasjon fra reguleringsplan og kommunedelplan kan gis. Dispensasjonen er nabovarslet og det er ikke framkommet nabomerknader. Søknaden er ennå ikke komplett til å kunne behandles. Det er viktig for tiltakshaver å komme raskt i gang med salget av varer. Kommunedirektøren legger derfor saken fram for Planutvalget for drøfting på prinsipielt grunnlag, slik at Planutvalget kan gi administrasjonen delegert myndighet til å gi de nødvendige dispensasjoner når saken er komplett og det ikke framkommer nye opplysninger slik at saken ikke fremstår som kurant.

Vedlegg

1 Søknad om bruksendring av næringslokaler - 26/101