

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

13411/2020/25/101/SVEMOR

Dato

17.06.2020

ANMODNING OM HØRINGSUTTALELSE FOR DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR BRUKSENDING AV NÆRINGSLOKALER - 25/101

Saksopplysninger

Ørland kommune har mottatt søknad om bruksendring av lokaler på eiendommen gnr. 25 bnr. 101 fra bowlinghall til forretning. Det er butikkjeden Mekk som skal flytte inn i lokalene. Bygningen ble oppført som samvirkelag, og ble godkjent bruksendret til bowlinghall og restaurant i 1998. Restauranten skal fortsatt være i de samme lokalene. Tiltakshaver er Fosen Handelslag AS. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

Plangrunnlag

Eiendommen er i reguleringsplan for Seterfjæra, *planID 16270119*, avsatt til næringsbebyggelse. Mot Fv.710 er det innregulert byggegrense mot vei. Videre står det i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-6 at det skal være 1,0 p-plass på egen tomt pr. 50 m² BRA.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser

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

Kommunens foreløpige vurdering

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 samme område av Botngård. Omsøkte forretning vil gi naturlig

inn i sentrumsbildet i forhold til øvrige forretninger. Siden bowlinghallen har avviklet 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.

Bruksendringen til forretning er ikke i tråd med arealformålet næringsvirksomhet i reguleringsplanen. Totale bruksarealet for bygget er ca. 960 m², og kommunedelplanen krever dermed 20 p-plasser på egen tomt. Kravet om at alle p-plasser skal være på egen tomt klarer de ikke å oppnå. For å ha nok parkering er det gjort avtale med eier av nabotomt, som eies av FosenKraft, om parkering. Nabotomten gnr/bnr. 25/52 ligger i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak og man trenger ikke å krysse trafikkert vei for å komme seg fra disse p-plassene og inn i butikklokalene. Selv om FosenKraft avstår område for parkering, greier de fortsatt å opprettholde alle krav for sin egen parkering.

Videre vil parkering 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 eller nok plass for alle 20 parkeringsplassene på nabotomt uten at det begynner å gå på bekostning av andres parkeringskapasiteter. Parkeringsplassen ligger noe lavere i terrenget enn Fv.710 og hindrer ikke friskikten til Fv.710. Det er etablert autovern mellom Fv.710 og parkeringsplassen.

Kommunens foreløpige vurdering er at dispensasjon fra reguleringsplan og kommunedelplan kan gis og saken sendes derfor på høring til eksterne sektormyndigheter.

Vi ber om at denne saken prioriteres da det haster for tiltakshaver å få avklart søknaden mtp. tidlig planlagt åpning av Mekk-butikken og senest innen 15.07.2020.

Likelydende brev er sendt Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen.

Med hilsen

Svein Erik Morseth
Saksbehandler
Tlf. 46851727

Vedlegg

1 Søknad om bruksendring av næringslokaler til forretning – 25/101

Kopi til:

FOSENHUS AS	Emil Schanches gate 2A	7160	BJUGN
FOSEN HANDELSLAG AS	Aunekra 10	7160	BJUGN