

Bjugn kommune
Byggesaksavd.

Orkanger 18.desember 2019

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan ifm. oppføring av ny brannstasjon, gnr. 20 bnr. 513

Tiltakshaver: Bjugn kommune

I forbindelse med planlagt oppføring av ny brannstasjon, søkes det med dette om dispensasjon fra områdereguleringsplan for Botngård Øst, plan ID.: 16270128.

Søknaden gjelder dispensasjon fra formålet forretning/kontor, regulert byggegrense mot veg og byggehøyde.

Bakgrunn

Bjugn kommune har et behov for å bygge ny brannstasjon i Botngård og har i den sammenheng vurdert flere alternative plasseringer. Ei styringsgruppe har, sammen med brukerens representanter, vurdert saken og konkludert med at eiendommen gnr, 20 bnr. 513 er det beste alternativet. Følgende ble lagt til grunn ved denne konklusjonen;

Eiendommen er sentralt plassert, har kort avstand til fylkesveg og korte avstander til særskilte brannobjekter (barnehage, skoler, helsesenter, osv). Videre har de vurdert at omgivelsen er lite følsom for aktivitet på nattestid, da det er få boliger i nærheten. Trafikksikkerheten er også godt ivaretatt.

Grunnlag for dispensasjon

Byggetomten er regulert til *forretning/kontor*. Brannstasjon vil ikke gå under dette formålet. Normalt vil areal for brannstasjon være regulert til *offentlig tjenesteyting*.

I gjeldene plan er det satt en maks gesimshøyde på kote 40,0. På grunn av tomtens utforming samt krav til høyde i brannstasjonens garasjedel, må gesimshøyde for deler av bygget legges på kote 42,5.

Byggegrense mot Arnfinn Astads vei (Fv. 131) er regulert til 15 meter fra senterlinje vei. Selve brannstasjonen vil bli plassert innenfor planen byggegrenser, men det er behov for å plassere parkeringsplasser nærmere Arnfinn Astads vei enn hva gjeldende plan tillater.

Vurdering

En velfungerende brannstasjon er en svært viktig samfunnsfunksjon og samfunnets interesser bør veie tungt ved vurdering opp mot andre interesser.

Negative konsekvensene for endret bruk av et areal fra forretning/kontor til brannstasjon anses som få i dette tilfellet. Det er ingen andre arealer som er regulert til forretning/kontor i tilgrensede områder. Det er derimot andre store arealer avsatt til offentlig formål her. Utbygging av området til forretning/kontor vil ikke medføre mindre inngrep i området enn hva en brannstasjon vil medføre. En anser derfor at det ikke er behov for å gjøre nye vurderinger opp mot andre samfunnsinteresser som jordvern, biologisk mangfold og andre naturgitte forhold.

Når det gjelder byggehøyde, så er det kun deler av bygget som kommer høyere en kote 40,0. Brannstasjonens plassering gjør at en byggehøyde med gesims på kote 42,5 ikke vil medføre negative konsekvenser av stor betydning for nærliggende bebyggelse. En kan heller ikke se at det er andre forhold som blir påvirket ved å gi dispensasjon for byggehøyde. Gjennom prosjektering har en sett på muligheten

for å senke terrenget for å holde gesimshøyde under kote 40,0, men dette har vist seg å bli svært krevende og anses som en svært dårlig løsning.

Når det gjelder dispensasjon fra byggegrense mot Arnfinn Astads vei (Fv. 131) for plassering av parkeringsplasser, kan en heller ikke her se at dispensasjon vil tilsidesette planens intensjoner. Ved plassering og utforming av parkeringsplasser er det tatt hensyn til frisikt langs veien. Parkeringsplassene er «trukket» mest mulig bort fra rundkjøringen i sør. Det er regulert inn en gang- og sykkelvei langs Arnfinn Astads vei, ved plassering av parkeringsplasser er det tatt hensyn til denne, slik at en ikke gjør det vanskelig med veivedlikehold som brøyting osv.

Vår konklusjon

Med utgangspunkt i overnevnte vurderinger, mener vi fordelene med å gi dispensasjoner er klart større enn ulempene. En velfungerende og sentralt beliggende brannstasjon, må anes som en svært viktig samfunnsfunksjon, noe som må veie tungt ved behandling av dispensasjoner. Det må også legges vekt på at alternative plasseringer er vurdert.

Med vennlig hilsen
On arkitekter og ingeniører AS

Christian Bonvik