

Fra: Tove Andersen <tove.andersen@as-as.no>
Sendt: mandag 22. juni 2020 16:19
Til: Postmottak Ørland
Kopi: Mekkes-Roodbol Petra; Freddy Olsen
Emne: Planer for nytt næringsbygg / forretningsbygg_spørsmål om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan
Vedlegg: Situasjonsskart_1-500_A4_tomteareal ny virksomhet.pdf

Hei,
Vi har fått i oppdrag av Gulv- og Malerservice Bjugn / Fargerike Bjugn å se på mulighetene for å etablere et kombinert nærings- og forretningsbygg mellom Fosenkraft og Lihaug.
Næringsdelen vil omfatte lager for Gulv- og Malerservice Bjugn, kontor, samt personalrom, mens forretningsdelen vil være tilknyttet Fargerike Bjugns arealbehov.
I hht reguleringsplan for Seterfjæra er det aktuelle arealet regulert til næring.
Vi undersøker på vegne av oppdragsgiver hvilke muligheter kommunen ser for dispensasjon fra arealformålet?
Er det mulig å si noe om dette i forkant, før noen videre planlegging har startet opp? Hvis ikke, hva krever dere av nivå på tegningsunderlag før en eventuell vurdering i Planutvalget?
Vedlagt ca plassering og tentativ størrelse tomt.

Dette sier planen om areal for forretning og areal for næring:

5 AREAL FOR FORRETNING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretning og naturlig tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 90%BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10% av tomtearealet.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde mønehøyde skal være 7,5 m.

6 AREAL FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for næringsvirksomhet og naturlig tilhørende aktivitet.
Minimum utnyttelsesgrad skal være 90%BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10% av tomtearealet.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde mønehøyde skal være 7,5 m.

Konsekvensen ved å endre fra næring til kombinasjonsformål næring og forretning vil bl.a være at antall parkeringsplasser må økes, og således størrelse på bygg bli mindre enn om det var snakk om kun næring.
Et argument for å gi dispensasjon vil være at det i nabobygget (Lihaug) er både forretning og næring (Fosen VVS AS og Lihaug Lyd og Bilde), samt at det er forretning på andre siden av gaten (Byggmakker).
Type forretning; fargehandel, passer godt inn i det segmentet av forretninger som allerede finnes i området.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder (2018) heter det om «næringsbebyggelse» at det omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.
«Kontor forbindes gjerne med «administrasjon» og faller da inn under formålet næringsbebyggelse.»
« Det kan ofte være aktuelt å kombinere næring med andre formål, eksempelvis bolig, forretning og / eller tjenesteyting.» :

4.1.9 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Formålet kan underdeles i:

- kontor
- hotell/overnatting
- bevertning
- industri
- lager
- bensinstasjon/vegserviceanlegg
- annen næring

Underformålet annen næring kan omfatte bl.a. messehall, konferansesenter og forskningssenter/-park.

Kontor forbindes gjerne med «administrasjon» og faller da inn under formålet næringsbebyggelse. Tjenesteyting brukes når det er mer typisk kunderettet «produksjon». Tjenesteyting genererer normalt mer trafikk enn kontor.

I industri inngår ikke avfallsanlegg. For slike anlegg brukes underformål til hovedformålet andre typer bebyggelse og anlegg.

Det kan ofte være aktuelt å kombinere næring med andre formål, eksempelvis bolig, forretning og/eller tjenesteyting. I vedlegg I til kart- og planforskriften er det listet opp hvilke kombinasjonsformål som kan brukes. Det er også mulig å etablere andre kombinasjoner enn de som er angitt i vedlegget. Kombinasjonene må da framgå av bestemmelsene.

PARKERING:

Det vurderes å søke dispensasjon fra byggegrense mot veg, for å gi plass til parkering foran butikklokalet, som vil ha inngangsparti og henvendelse mot Emil Schanches gate.

Parkering iht bestemmelser i Kommuneplanens Arealdel 2019-2031.

Regner med at det er dette som er gjeldende parkeringskrav?

§ 9-6 Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplan.

1 Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
1 Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
1 Boligenhet	< 50 m ²	1,0 plass
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass
Industri/lager/ annen næring	Pr. 100 m ² bruksareal	1,0 plass

Boligenhet er alle typer selvstendige boliger, også fritidsboliger.

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Denne bestemmelsen kan fravikes der at det blir urimelig teknisk utfordrende/kostnadskrevende å etablere innendørsparkering.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ferdigattest.

Denne bestemmelsen utfyller også eldre reguleringsplaner der det ikke er vedtatt konkrete krav om parkering.

Vi håper på rask tilbakemelding på våre spørsmål.

Mvh

tove elisabeth andersen

avd leder fosen/arkitekt/interiørarkitekt mnil
+47 408 41 994 / +47 417 33 001

asasarkitektur

MEIERIVEIEN 5
7130 BREKSTAD
www.as-as.no