

Dispensasjonssøknad til Nesbyen Kommune

Kunde: **Big Sky AS v/ Bård Heio**
Adresse: **Beiavegen 21B**
Gnr/Bnr: **85/11**
Dato: **15.08.2025**

Innledning: Tiltakshaver søker dispensasjon for å kunne utvikle en krevende og hittil uutnyttet tomt på Ekserserplassen. Tomten har tidligere vist seg vanskelig å bebygge på grunn av sitt begrensede areal og krevende utforming i lys av dagens reguleringsrammer. Dette har hindret realisering av tidligere prosjekter på tomten fra andre aktører. For å skape et funksjonelt og fremtidsrettet næringstilbud på denne sentrumsnære tomten, er det nødvendig med dispensasjon fra enkelte bestemmelser. En godkjenning vil åpne for at tomten endelig kan tas i bruk til sitt tiltenkte formål.

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- **PBL § 11-9 nr. 1 (Plankrav):** Det søkes dispensasjon for å realisere tiltaket før reguleringsplanens vedtak, for å sikre behovet for bilvaskfasiliteter og samtidig unngå forsinkelser i lokal næringsutvikling. Tomten har gjennom lang tid vært avsatt til næringsformål, og det fremstår som både naturlig og hensiktsmessig å etablere verksted og vaskeanlegg nettopp her.
- **Veglova § 29 (Byggegrense):** Det søkes dispensasjon for redusert byggegrense for å legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av tomten. I dette tilfellet vil det planlagte bygget plasseres på linje med nabobygget, Nesbyen Bil, noe som bidrar til bedre eksponering mot Alfarvegen og gir en mer helhetlig utforming langs veien.
- **Veglova § 43 (Ny avkjørsel):** Det søkes dispensasjon for etablering av ny innkjøring til tomten. Den planlagte innkjøringen er nødvendig for å kunne etablere et automatvaskeanlegg, som forutsetter et lineært kjøremønster gjennom bygget. En tilrettelagt, enveiskjørt innkjøring vil sikre effektiv og sikker trafikkavvikling for anleggets brukere.

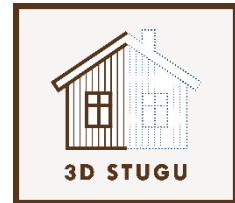
Avslutning: Å få dispensasjon fra de aktuelle bestemmelsene er avgjørende for å realisere tiltakshavers planer i Nesbyen. Det er knapphet på sentrumsnære næringstomter, og for Moan er det særlig viktig å få inn flere aktører som kan bidra til økt aktivitet, styrket eksponering og økt bruk av de nærliggende butikkene og verkstedene. Fordelene ved tiltaket vurderes å veie betydelig tyngre enn ulempene. Risikoen for presedens anses som liten, da forholdene knytter seg til en særskilt tomteutforming og et spesifikt næringsformål.

Vennlig Hilsen

Truls Sandanbråten, Arkitekt MNAL

Telefon: +47 922 78 318 - E-post : Truls@3dstugu.no

3D Stugu - En avdeling av KN Kompetanse - 920 438 07



Vedleggsoversikt:

- A10-01 Situasjonsplan
- A10-02 Terrengsnitt
- A20-01 Plan 1.etg
- A30-01 Snitt
- A40-03 Fasader
- A50-01 Nabovarsel
- A50-03 Følgebrev