

Rædergård Entreprenør AS  
Att. Håkon Jenssen

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
3278/2016/03/188/1627GUEN

**Dato**  
07.03.2016

### **Marine Harvest Fish Feed AS – Rammetillatelse til oppføring av lagerhall 03/188**

Saksområdet er delegert til rådmannen, jevnfør kapittel IV, punkt 6, i delegasjonsreglementet.

**Saksnr.:** 2016/552  
**Eiendom, gnr/bnr:** 03/188  
**Vedtak nr.:** 16/66  
**Saksbehandler:** Gunn Anita Engvik

**Ansvarlig søker:** Rædergård Entreprenør AS  
**Tiltakshaver:** Marine Harvest Fish Feed AS  
**Søknadsdato:** 04.03.2016  
**Kompletttdato:** 04.03.2016

#### **Dokumenter i saken:**

Søknad med vedlegg mottatt 04.03.2016 ligger til grunn for behandlingen.

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Søknaden gjelder lagerhall på eiendommen gbnr. 03/188 på Valsneset i Bjugn kommune.

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for «Valsneset» i et område som er avsatt til industriformål.

I hht. reguleringsbestemmelsene for området, er den generelle maksimale gesims- eller mønehøyde for området er fastsatt til 20.

BYA/BRA er på hhv. 2055/ 2016 m<sup>2</sup>. Mønehøyde og gesimshøyde er på hhv. 10,5 og 6,0 m. Atkomst i hht. reguleringsplan. Ikke innlagt vann.

I hht. bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel, skal det være avsatt minst 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> industri/ lagerbygg. Siden reguleringsplanens bestemmelser ikke gir spesielle føringer når det gjelder parkeringsplasser, gjelder bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel. Det betyr at kravet i utgangspunktet er 20 plasser. Det er ikke vedlagt søknaden situasjonskart som i detalj viser hvordan parkeringsforholdene er planlagt løst. Det er imidlertid ikke sannsynlig at det vil være plass til det antallet som ligger i plankravet. En tillatelse til tiltaket som omsøkt betinger derfor at det kan dispenseres fra dette kravet.

Postadresse postmottak  
7160 BJUGN  
Besøksadresse Rådhuset, Alf  
Nebbs gt 2

Telefon 72519500  
Telefaks  
Bankgiro 8650.48.01219

Internett <http://bjugn.kommune.no>  
E-post [postmottak@bjugn.kommune.no](mailto:postmottak@bjugn.kommune.no)



Avstand til eiendomsgrense er mindre enn 4 m. eller halvparten av byggets høyde, ref. plan- og bygningsloven § 29-4. Dette kan likevel tillates dersom eier av de(n) berørte naboeiendommen(e) gir skriftlig samtykke til nærmere plassering, ref. § 29-4 (a). Det er innhentet slikt samtykke fra eierne av de berørte naboeiendommene.

Innenfor industriområdet er det tillatt tomteutnyttelse på inntil 50 %. Omsøkte tomteutnyttelse er på 68,9 %. Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen.

I hht. Plan- og bygningslovens § 19-2, kan dispensasjon bare 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.

Før en eventuell dispensasjon fra bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven gis, skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt gis mulighet til å uttale seg i saken, jamfør bestemmelsene i [plan- og bygningsloven](#) § 19-2.

I dette tilfellet søkes det dispensasjon fra bestemmelser som vurderes til kun å ha lokale interesser, og saken er derfor ikke oversendt til eksterne myndigheter til uttalelse, noe som er i samsvar med forvaltningspraksisen i slike saker.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Det er ikke søkt om Arbeidstilsynets samtykke for tiltaket under henvisning til at omsøkte tiltak er et rent lagerbygg, og derved ikke nødvendig.

Ifølge Arbeidsmiljøloven § 18-9 om Arbeidstilsynets samtykke ved oppføring av bygning mv, heter det følgende:

*(1) Den som vil oppføre bygning eller utføre bygningsmessig arbeid som er meldel- eller søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og som skal brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som går inn under denne lov, har plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke på forhånd.*

Kommunen behandler ikke ovennevnte spørsmål, ei heller spørsmålet om fritak for søknadsplikt, men har kun en samordningsplikt for søknader der tiltaket skal nyttes som næringsbygg. Kommunen kan bare gi tillatelse innenfor sitt eget myndighetsområde.

#### **Erklæringer om ansvarsrett:**

| Foretak                  | Funksjon – ansvarsområde – tiltaksklasse (TK) | Sentral godkjenning |
|--------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| Rædergård Entreprenør AS | SØK/PRO/UTF – alle fagområder - TK 1          | Nei                 |

#### **Gjennomføringsplan:**

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er utkvittert ved levering av søknad.

#### **Vurdering av tiltaket:**

Tiltaket vurderes å være i samsvar med reguleringsplanens formål, men avviker fra bestemmelsen om maks tomteutnyttelse samt parkeringsareal.

### Dispensasjonsvurdering:

Bestemmelsen om tomteutnyttelse i Kommuneplanens arealdel er satt for å sikre at enhver eiendom har tilstrekkelig plass til normal rekreasjon samt tekniske innretninger på egen tomt. Dette er også årsaken til at det er gitt bestemmelser om parkeringsløsning og antall parkeringsplasser for hver enkelt eiendom. For et lagerbygg, vil både parkeringsbehovet samt øvrige fasiliteter være mindre fremtredende. I dette tilfellet ligger også hovedvirksomheten til tiltakshaver (Marine Harvest Fish Feed) på naboeiendommen, uten at dette kan tillegges alt for stor vekt da man må vurdere eiendommens behov på selvstendig basis og uavhengig av eier.

Som tidligere nevnt, er dette imidlertid et lagerbygg som vil ha begrenset behov for parkeringsareal, selv om det er påregnelig at det er behov for noen plasser tilknyttet et lagerbygg også.

En ser at det vil være plass for parkering bl.a langsetter langveggen på vestsiden av det planlagte bygget i tilstrekkelig grad, slik at det vurderes tilrådelig å gi dispensasjon i dette tilfellet. En ser heller ikke at hensynene som ligger bak bestemmelsene om tomteutnytting blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet av samme årsak.

Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert, og ved kontroll mot Direktoratet for Naturforvaltning sin database er det ikke funnet at tiltaket medfører konflikter oppimot de hensyn som skal ivaretas gjennom Naturmangfoldloven.

### Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Tiltaket gjelder nybygg med mer enn 300 m<sup>2</sup> BRA.. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Arbeidstilsynets samtykke må innhentes før igangsettingstillatelse kan gis, men Bjugn kommune kan gi rammetillatelse innenfor sitt eget myndighetsområde for tiltaket.

### **Vedtak:**

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-4 rammetillatelse til oppføring av lagerbygg på ca. 2016 m<sup>2</sup> BRA på eiendommen gnr. 3, bnr.188.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for «Valsneset» sine bestemmelser om tomteutnyttelse samt Kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om parkeringsplasser.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før igangsettingstillatelse kan utstedes, må det være gitt samtykke til tiltaket fra Arbeidstilsynet. I hht. plan- og bygningslovens § 21-5 har kommunen samordningsplikt i slike saker, og saken oversendes saken til Arbeidstilsynet for behandling.
2. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Bjugn kommune». Bestemmelsene finnes [på kommunens hjemmeside](#).
3. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jmfør Plan- og bygningsloven § 21-10.

4. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør Plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

**Tilsyn:**

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven kap. 25.

**Toleranse for avvik:**

I hht. Planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens Kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2 - Tettbygd/ utbyggingsområde.

**Ansvar:**

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

**Merknad:**

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at byggesaken er behandlet.

Med hilsen

Kjell Vingen  
enhetsleder

Gunn Anita Ytterås Engvik  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.*