



Grimstad og Tønsager AS
Innherredsveien 9
7014 TRONDHEIM

Byggesak - Rema 1000 - gbnr. 122/318 - butikk - Rammetillatelse

Saksnummer: 2018/1014

Eiendom/gbnr: 122/318

Ansvarlig søker: Grimstad og Tønsager AS

Tiltakshaver: Rissa Arena AS

Søknad mottatt: 22.03.2018

Komplett søknad: 22.03.2018

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om rammetillatelse og dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 22.03.18

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse ble avholdt 08.02.18 og det bekreftes at alle vurderinger som ble gjort e-post som kommunen mottok 29.01.18 kan legges til grunn for gjennomføringen av tiltaket med ett unntak. Det er ikke krav om at regulert park & ride- område på østsiden av eiendommen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Søknaden gjelder rammetillatelse til oppføring av forretningsbygg på eiendommen med gbnr. 122/318.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til det omsøkte tiltak. Kommunen vurderer disse merknadene som ikke relevant for saken, da de anses som privatrettslige forhold.

Arbeidstilsynets samtykke foreligger.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor et regulert område hvor reguleringsplanen del av gbnr. 122/318 og dens bestemmelser er gjeldende. I reguleringsplanens bestemmelse §4.3.5 *Energi*, er det krav om at alle nybygg med behov for oppvarming skal oppføres tilrettelagt for vannbåren varme. Det søkes dispensasjon fra dette, jfr. Plan-og bygningsloven §19-1.

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. kapittel 19- 33 med tilhørende forskrifter, med unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten



*Fantastiske
Fosen*

ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og dermed kan behandles administrativt.

Dispensasjonen begrunnes med følgende:

«Bygget er planlagt slik at ventilasjons- og varmeanlegg gjenvinner varme fra kjøleanlegg. Tiltakshaver har fått utført beregninger som viser at bygget bare i spesielt kalde perioder kan ha behov for tilført energi til oppvarming. Energibehovet blir så lite at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å installere anlegg for tilførsel av vannbåren varme, verken for leverandør av fjernvarme eller for tiltakshaver. Vi søker derfor dispensasjon fra denne reguleringsbestemmelsen.»

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt.

Vurdering:

Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende reguleringsplan for eiendommen med gbnr. 122/318.

Når det gjelder reguleringsplanens bestemmelser om §4.3.5, har kommunen mottatt dokumentasjon som viser hvordan energi og oppvarming av Rema 1000 bygg skal gjennomføres. Kommunen anser denne dokumentasjonen som tilfredsstillende. Det vurderes at en dispensasjon fra dette punktet i reguleringsplanens bestemmelser ikke får konsekvenser for hverken helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

VEDTAK:

I henhold til delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra bestemmelsen §4.3.5 *Energi* i reguleringsplanen vedrørende krav om tilrettelegging for vannbåren varme. I tillegg gis det med hjemmel i plan- og bygningsloven §20-2 rammetillatelse som omsøkt i forbindelse med oppføring av forretningsbygg på eiendommen med gbnr. 122/318 på følgende vilkår:

- *Erklæring om ansvarsrett for de ulike fagområdene må foreligge ved innsending av søknad om igangsetting.*
- *En oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.*

- Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende være godkjent:
 - Detaljert utomhusplan.
 - Godkjente tekniske planer for vann, avløp, renovasjon og adkomstveg.
 - Rapport fra geoteknisk prosjektering.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, må følgende være innsendt:
 - En plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i byggefasen og anleggsfasen.
- Før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes, må følgende være etablert:
 - Nødvendige beskyttelsestiltak i henhold til beskyttelsesplanen.
- Før brukstillatelse kan gis, må følgende være etablert:
 - Tekniske anlegg innen planområdet, som nettstasjon og vann- og avløpstiltak.
 - Regulerte veger (o_SKV2 med tilliggende fortau og o_SKV3) med unntak «park-&ride» skal være ferdig opparbeidet.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d](#).

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#). Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/1014

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

postmottak@indrefosen.kommune.no

Kopi:

RISSA ARENA AS