

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Planutvalget - Ørland kommune	

**Søknad om oppføring av brakkerigg - gnr. 66, bnr. 359 - Rædergård
Entreprenør AS**

Vedlegg:

- 1 Søknad om oppføring av brakkerigg
- 2 Vedlegg
- 3 Sentrumskisse Brekstad vedtatt 23.06.10 - grunnlag for fremtidig reguleringsplan
- 4 Utsnitt reguleringsplan for Brekstadbukta Bruholmen

Sakens bakgrunn og innhold

I brev datert 30.12.2012 søker Rædergård Entreprenør AS om tillatelse til oppføring av brakkerigg på sin industritomt gnr. 68, bnr. 359 i Brekstadbukta.

Foretaket leier inn mye av sin arbeidskraft fra utleiefirma, noe som har vist seg å være et nødvendig supplement til egen arbeidsstokk i perioder med høyt aktivitetsnivå. De forventer at aktivitetsnivået vil øke som følge av utbyggingen på og rundt etableringen av ny kampflybase.

Søker viser til at kommunen nå har åpnet for etablering av slike rigger i området, og at de derfor velger å fremme søknad for å selv kunne drifte og ha kontroll på kapasitet for innlosjering.

I første omgang søkes det om en rigg på inntil 20 enheter der volumet kan reguleres i forhold til behov innenfor denne rammen. Vedlagte situasjonskart viser forslag til plassering.

I muntlig samtale er opplyst at det planlegges å bruke moelvenbrakker på 2.5 * 7.5 m som tidligere har stått på ØHF. Skissen skal tolkes slik at de bygger 5*2 (2 etasjer) i to rekker med 5 m. åpning mellom rekkene for trappe/svalgangssystem opp til 2. etg. Brakkene står dermed på tvers av lagerbygget. Rikken vil rage ca 1 m over takrenne på tiliggende lagerbygg.

Eiendommen er i henhold til gjeldende reguleringsplan for Brekstadbukta og Bruholmen regulert til industriformål. Omsøkte tiltak vil derfor være i strid med reguleringsplanen og må håndteres som en dispensasjon fra plan.

Administrasjonens vurdering

Som kjent er det stor interesse for oppføring av boligrigger i forbindelse med den etablering som skal skje på Ørland hovedflystasjon. Dette gir kommunen utfordringer mht hvor disse riggene bør tillates oppført. På grunn av et visst forventet omfang, må man også være bevisst på den presedens en dispensasjon kan medføre. Det er allikevel slik at ingen saker er like.

Administrasjonen har tidligere frarådet oppføring av brakkerigger både på gnr. 68, bnr. 365 - Bjørn Norset, og på gnr. 68, bnr. 223 - Ulriksen AS. Planutvalget innvilget sistnevnte søknad om oppføring av inntil 14 boligbrakker midlertidig i inntil 6 år.

Foreliggende søknad gjelder inntil 20 brakker plassert på egen bebygd industritomt til bruk for egne ansatte. Denne kan sammenliknes med søknaden fra Ulriksen AS i formål og omfang.

Et av de forhold som må hensyntas når man vurderer å tillate denne typen bebyggelse er den visuelle/estetiske virkning. Plassering er derfor viktig. Både tomta til Ulriksen og Rædergård er eksisterende, etablerte industritomter noe i utkanten av det nye utviklingsområde i Brekstadbukta. Dette taler til fordel for saken.

Dersom hovedprinsippene i sentrumskissen vedtatt av kommunestyret 23.06.10 blir fulgt, vil de nye utfyllingsområdene bestå av forretnings- og boligbebyggelse som også skal gi en ansiktsløftning for Brekstads fasade mot sjøen. Dette nevnes fordi det etter administrasjonens oppfatning er vesentlig forskjell på om man tillater denne typen bygg i områder som skal utvikles (jf. søknad fra Bjørn Norset) enn i områder som er etablert. Dette både pga at brakker ikke må vanskeliggjøre god og hensiktsmessig arealbruk i det "jomfruelige" utfyllingsområdet og pga området skal ha andre estetiske kvaliteter og andre typer bygg /miljø enn det man finner i industriområder.

Med bakgrunn i ovennevnte argumenter og med hensyntagen til at planutvalget har innvilget søknad om tilsvarende formål på tomt til Ulriksen AS, mener administrasjonen at søknad fra Rædergård Entr. AS bør innvilges.

Brakkene blir ryddig plassert inntil et eksisterende bygg. De vil imidlertid bli godt synlig ut mot sjøen med mindre det etableres vegetasjon (jf sentrumskissen) evt. annen bebyggelse mellom denne og sjøfronten, noe en anser som meget sannsynlig. Dersom tillatelsen kun gis midlertidig vil allikevel ikke dette har vesentlig betydning.

I byggesøknaden bør en se til at brakkene får et akseptabelt uttrykk og fargebruk tilpasset eksisterende bebyggelse. En minner også om at det vil oppstå brannkrav som må hensyntas i prosjekteringen.

Utvalgslederens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis herved midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Brekstadbukta og Bruholmen, planformål industri, for oppføring av inntil 20 boligbrakker i rigg på gnr. 68, bnr. 359 i inntil 6 år.

Vedlagte situasjonskart legges til grunn for søknaden. Vilkår om utforming, fargebruk og eventuelle mindre justeringer av plassering på tomt settes av administrasjonen i forbindelse med byggesøknad etter plan- og bygningslovens § 20-1.