

Plan, bygning og oppmåling

Ørland kultursenter
Pb 401
7129 BREKSTAD

Dato: 25.03.2010

TILLATELSE TIL TILTAK -FUGLETÅRN MED P-PLASS - GNR. 64, BNR. 13 - ØRLAND KULTURSENTER/FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Saksnr.:	2010/704	Ans. søker:	Ørland kultursenter
Byggest.:	Grandefjæra, 7130 BREKSTAD	Gnr: 64, Bnr:13	Tiltakshaver: Ørland kultursenter
Vedt.nr.:	10/25	Søknadsdato:	01.03.2010
Saksb.h.:	Kari-Anne Rørstad	Komplett dato:	25.03.2010

Virksomhetsleder PBO har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad, er mottatt av kommunen den 05.03.2010.

Søknaden er i ettertid endret til en ett-trinns søknad siden ansvarsrettsforholdene kom på plass før det var mulig å behandle rammesøknaden. Søknad ble opprinnelig fremmet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som finansierer prosjektet. Ansvarlig søker og tiltakshaver er etter søknadstidspunkt endret til Ørland kultursenter av praktiske årsaker.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt, men det er avholdt møte med kommunen ved to anledninger.

Søknaden gjelder oppføring av fugletårn i tilknytning til fuglefredningsområdet i Grandefjæra. Fugletårnet skal oppføres på gnr. 64, bnr. 13 - eiendommen til Jostein Solbue som har inngått avtale med Fylkesmannen vedrørende tiltaket. Atkomst skal skje ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra FV 241.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne har uttalt seg til saken i møte 05.03.2010. Rådet forutsatte at det ble sikret brukbar atkomst opp til dikestien fra p-plassen og poengterte at det ved preparering må brukes grus som er egnet som underlag for rullestolbrukere. De mente videre at 1. etasje måtte tilrettelegges for rullestolatkost ved

eksempelvis en rampe ned fra dikestien, og de poengterte at 1. plan har en forhøyning der fugletittingen skal skje fra, og at rullestolbrukere derfor ikke vil være i stand til å se ut i denne retning når de sitter inne i tårnet.

Etter at bygging ble igangsatt (muntlig tillatelse) er det avdekket at rampe planlagt for rullestolbrukere fra dikestien og opp til fugletårnets utkikkspunkt er en god del brattere enn kravene til maks stigningsgrad i veiledning til teknisk forskrift. Kravet er minimum 1:12, men faktisk stigning er ca 1:5,5.

Statens vegvesen har samtykket i utvidet bruk av eksisterende avkjørsel under forutsetning av siktutbedring i kryss.

Fugletårnet oppføres innenfor hundremetersbeltet i strandsonen, og tiltaket må således håndteres som en dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen - pbl § 1-8 . Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble oppnevnt som settefylkesmann siden Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vurderte seg selv som innhabil til å avgi uttalelse.

Fylkesmannen i M og R har ingen merknader til tiltaket, og begrunner dette med at formålet med tiltaket er å tilrettelegge for allmennhetens opplevelse av fuglefredningsområdet. Det skal samtidig legges til rette for informasjon og undervisning i tilknytning til bygget, og generelt sett oppfordres det til økt bruk av verneområder i forbindelse med reiseliv m.v. der dette kan skje på en skånsom måte.

Følgende foretak søker ansvarsrett for tiltaket:

- Nordøstkompaniet Amundsen søker ansvarsrett for funksjonene PRO og KPR
- Tømrer/arkitekt Ole M Støwer søker ansvarsrett for funksjonene UTF og KUT

Begge foretak søker om lokal godkjenning.

Planstatus: Kommuneplanens arealdel

Planformål: LNF sone 1

Tiltaket ligger ikke innenfor fuglefredningsområdet, men like i utkanten av dette.

Vurdering:

Fugletårnet vil være et svært positivt tiltretteleggingstiltak som vil kunne brukes av alle. Tiltaket vil bidra til et mer attraktivt RAMSAR-område som gir bedre muligheter for læring, friluftsliv og turisme. Tårnet er prosjektert slik at det vil være mulig å studere fuglelivet både fra tårnet utendørs og fra førsteplan som ligger under tak. På førsteplan bygges tribune slik at flere kan samles til eks. undervisning. Bygningen er lagt inn mot jordvollen/demningen og vil dermed gli bedre inn i landskapet.

I forhold til spørsmålet om dispensasjon, vil dette klart være et tiltak der jfr. pbl § 19-1 (dispensasjonsparagrafen) fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Intensjonen med byggeforbudet i hundremetersbeltet blir ikke berørt siden dette er et allment tiltak.

Kommunen mener kravene i teknisk forskrift for så vidt gjelder brukbarhet (atkomst til byggverk, planløsning) og kommunikasjonsveier ikke bør dispenseres fra. Dette innebærer at første plan må tilrettelegges for rullestolbrukere, både atkomst hit og funksjonaliteten innendørs. Kravene blir nærmere poengtert i vedtaket.

Når det gjelder rampen opp fra dikestien til fugletårnet, må det arbeides med en løsning som tilfredsstiller kravet til stigningsgrad. Dette vil innebære at det må gjøres endringer i rampeløsningen. Kommunen er imidlertid åpen for å gi midlertidig dispensasjon fram til neste år slik at tiltakshaver kan søke om økte midler og slik at arkitekt får tid på seg til å komme fram til en praktisk og estetisk god løsning. Kommunen har forståelse for at dette kan være utfordrende da det vil innebære en mye lengre rampe, og fordi man samtidig må ha fokus på det estetiske uttrykket til byggverket. På en annen side var tilgjengelighet for rullestolbrukere et uttrykt mål fra starten av, jfr. møte med representanter for tiltakshaver, og man har i dette tilfellet et godt utgangspunkt siden jordvollen/dikestien allerede har tatt opp deler av høydeforskjellen.

Tiltakshaver er informert om at det ikke vil gis dispensasjon og har stilt seg positiv til å sikre at bestemmelsene blir ivaretatt.

Når det gjelder kravene fra Statens vegvesen, må det kommuniseres mot grunneier. Dersom av ulike grunner siktutbedring ikke er ønskelig, må det kommuniseres mot Statens vegvesen for å se på alternative løsninger. Det er Statens vegvesen som er vegmyndighet som alene kan avgjøre spørsmålet. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at en evt omlegging av veg forutsetter byggetillatelse og tillatelse etter jordloven (behandles av Fosen landbruk)

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1 gis herved dispensasjon fra samme lovs § 1-8 for oppføring av fugletårn med parkeringsplass som omsøkt. Begrunnelse framgår ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 gis herved byggetillatelse for omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Tekniske forskrifter må oppfylles også for så vidt gjelder kravet til brukbarhet og kommunikasjonsveger. Mer konkret må 1. plan tilrettelegges for rullestolbrukere - både når det gjelder atkomst og funksjonalitet innendørs. Rullestolbrukere må sikres utsikt fra tårndelen. Slik prosjektert, vil de ikke være i stand til å se fjæra pga for høyt rekkverk.

Atkomst fra dikestien og opp til tårndelen må sikres stigningsgrad på 1:12. Det gis midlertidig dispensasjon fra dette kravet fram til 01.05.2010 jfr begrunnelsen ovenfor.

Plan for /tegning som viser ny løsning må oversendes bygningsmyndigheten for godkjenning i god tid før planlagt byggestart. Grunneier og dikelaget må fremme skriftlig samtykke til tiltaket. Kravet om hvilerrepos for hver 0.6 m høydeforskjell kan frafalles i dette tilfellet, da dette svært vanskelig lar seg innpasse.

I henhold til pbl §§ 93b og 98 gis Nordøstkompaniet Amundsen og tømrer/arkitekt Ole M Støwer ansvarsrett for omsøkte funksjoner og ansvarsområder. Dette innebærer at begge foretak gis lokal godkjenning for de respektive funksjoner.

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 eventuelle 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 bygningslovens § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag Statens hus 7468