

SØRLI ARKITEKTER AS
Att. Hanne S. Wisniewski
Aage Sørli Øragata 12A
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.

Vår ref.

5976/2019/5015/67/1/ARNNOR

Dato

03.05.2019

VEDTAK - OPPFØRING AV MIDLERTIDIG KJØLEHALL PÅ 5015/67/1

Saksnr.:	2019/410	Ans. søker:	Sørli arkitekter AS
Byggest.:	, 7130 Brekstad gnr:67 bnr: 1	Tiltakshaver:	Grøntvedt næringsbygg AS
Vedt.nr.:	19/55	Søknadsdato:	25.03.2019
Saksb.h.:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	03.05.2019

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om ett-trinns søknadsbehandling er mottatt av kommunen den 25.03.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato, samt 02.05.2019 og 03.05.2019 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av en midlertidig kjølehall på eiendommen gnr. 67 bnr. 1. Kjølehallen er i en etasje og har BYA på 6046 m² og BRA på 5987 m². Gesimshøyde er 5,026 m og mønehøyde er 10,524 m. Lengde er 200,2 meter og bredde er 30,2 meter. Hallen plasseres inntil grensen mot gnr. 67 bnr. 11 og gnr. 67 bnr. 266. Det er innhentet samtykke fra begge til å plassere kjølehall 0 meter fra felles grense. Adkomst til hallen blir gjennom innbygd transport-/mellomgangforbindelse mellom hallene.

Området som kjølehallen er omsøkt på er vist som LNF – formål i kommuneplanens arealdel, men det er varslet igangsatt regulering av området til næringsformål (Brekstad Næringsmiddelpark - planID 5015201902). Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i påvente av at reguleringsplan blir godkjent.

Søknad om dispensasjon fra ansvarlig søker:

Etablering av kjølehallen ved de to andre hallene inngår i en helhetlig industriutvikling for selskapets anlegg på Uthaug som påbegynnes i 2019. Det er også klare logistikkmessige fordeler ved å ha hallen ved de to andre.

Undertegnede kan ikke se at en midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens areal for omsøkte tiltak, i påvente av reguleringsplan, vil sette hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanen til side, hvis det likevel er aktuelt å regulere området til det formålet som er nødvendig for tiltaket. LNFR-området ønskes uansett regulert om til det formålet det søkes dispensasjon for. Det vil derfor ikke være noen ulemper med å gi midlertidig dispensasjon i påvente av godkjent reguleringsplan. Fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon i denne saken er dermed i hovedsak å vinne tid ifht. Byggeprosessen av den midlertidige kjølehallen. Dette har som nevnt over betydelig næringsmessig verdi.

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag (10.04.2019):

Landbruk: Forutsetter at jordlaget tas vare på i samråd med kommunens egen landbruksmyndighet.

Klima og miljø: I forhold til støy og støv fra bygge- og anleggsdrift bes det om at grenseverdier og avbøtende tiltak beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/206 legges til grunn.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune (12.04.2019):

Eldre tids kulturminner: Må utføre en registertingsundersøkelse før de kan gi en uttalelse.

Faglig råd fra fylkeskommunen er at saken behandles gjennom reguleringsplan, og ikke som en dispensasjonssak.

Epost av 02.05.2019: Det ble foretatt arkeologisk registrering av tiltaksområdet og det ble ikke observert automatisk fredete kulturminner som tiltaket vil komme i konflikt med.

Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til tiltaket ut fra hensynet til kulturminner, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Omdisponering av landbruksarealet ble behandlet av Felles landbruksnemnd – Ørland/Bjugn i sak 19/7 i møte 12.04.2019.

Det ble gitt tillatelse til omdisponering av inntil 5 daa fulldyrka jord og inntil 5,8 daa dyrkbart innmarksbeite. Godkjenningen er midlertidig inntil det foreligger en reguleringsplan for Brekstad næringsmiddelpark. Det ble satt følgende vilkår:

1. Arealet omdisponeres i forbindelse med oppføring av midlertidig kjølehall på «Brekstad Vestres næringsområde».
2. Arealet nord for omsøkte område sikres gode dreneringsforhold ved at det anlegges ny(e) avløpskum(er) ved den nye kjølehallen.
3. Matjorda tas vare på og tilføres landbrukseiendommer på utbyggers bekostning - etter følgende prioritering;
 - 1- Gnr. 67 bnr. 1
 - 2- Gnr. 68 bnr. 48
 - 3- Tomter som tilbakeføres til dyrkajord i rød støysone
 - 4- Andre områder med behov for matjord

Naboer og gjenboere på gnr./bnr. 67/54, 68/48, 68/329, 67/266, 67/231, 67/45, 67/11 og 68/114 er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Ansvarsretter og gjennomføringsplan

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse
Sørli arkitekter AS	SØK – Ansvarlig søker - 1
Rubb AS	PRO – Bygningstiltak – 1 UTF – Montering kjølehall - 1
Trondheim kulde AS	PRO/UTF – Ventilasjon- og klimainstallasjoner – 1
Fremstad AS	PRO – Grunnarbeider, Plasstøpte betongkonstruksjoner, Vann- og avløp – 1 UTF – Grunnarbeid og landskapsutforming, Plasstøpte betongkonstruksjoner, Vann- og avløp – 1
Honeywell Life Safety AS/Eltek	PRO – Brannalarm, nødlys og ledesystem – 1
Elektro Fosen AS	UTF – Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem - 1

Foretakene har sentral godkjenning, med unntak av Trondheim kulde AS.

Foretakene angir at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel, LNFR – formål og gul støysone

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av en kjølehall ved område regulert til næringsareal og i tilknytning til eksisterende kjølehaller i påvente av at reguleringsplan for området blir godkjent. Dispensasjonen ble sendt ut på høring og høringsinstansene har ikke uttalt seg negativt søknaden. De har helst sett at reguleringsplanprosessen hadde blitt utført før omsøkte tiltak settes i gang da det er vanskelig å få oversikt over mulige konsekvenser av tiltaket gjennom dispensasjonsbehandling. Samtidig ser de at tiltaket har store samfunnsinteresser og at behovet for økt lagerkapasitet er pressende slik at jordvernet kan vike. Saksbehandler tolker høringsinstansenes uttalelse som at en reguleringsplan som innbefatter omsøkte tiltak vil bli godkjent med den størrelse og type virksomhet, og at det er da forsvarlig å gi midlertidig dispensasjon for omsøkte tiltak.

Felles landbruksnemnd har gitt tillatelse til omdisponering av arealet til formålet og da med vilkår om at matjorda blir tatt vare på og gitt en prioritering av fordelingen. Dette er også en forutsetning som ble gitt i uttalelsen fra Fylkesmannen.

Kjølehallen har en mønehøyde over 9 meter og jamfør plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd kan bygning med en mønehøyde over 9 meter bare føres opp hvor det har hjemmel i plan. Reguleringsplan ved omsøkte tiltak har maks gesimshøyde på 12 meter og reguleringsplan for det nye området vil da også forholde seg til den høyde som er satt i den planen for å skape en sammenheng mellom næringsområdene. Omsøkte kjølehall har samme høyde som de andre kjølehallene slik at den vil ikke skille seg ut fra de andre og vil fremstå enhetlig.

Det er store samfunnsinteresser for å få satt i gang oppføringen av kjølehallen før det foreligger en endelig godkjent reguleringsplan for området. Det har ikke kommet noen vesentlig motforestillinger mot at tiltaket igangsettes før reguleringsplanen blir godkjent og det er satt vilkår om at matjordlaget blir tatt vare på og brukt som dyrkajord/matjord. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene som kan oppstå. Forutsetningene for å gi dispensasjon er da tilstede.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fram til godkjent reguleringsplan for området for oppføring av kjølehall på gnr. 67 bnr. 1 med vilkår:

1. Arealet nord for omsøkte område sikres gode dreneringsforhold ved at det anlegges ny(e) avløpskum(er) ved den nye kjølehallen.
2. Matjorda tas vare på og tilføres landbrukseiendommer på utbyggers bekostning - etter følgende prioritering;
 - 1- Gnr. 67 bnr. 1
 - 2- Gnr. 68 bnr. 48
 - 3- Tomter som tilbakeføres til dyrkajord i rød støysone
 - 4- Andre områder med behov for matjord

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4, godkjenner Ørland kommune ved rådmannen oppføring av kjølehall på eiendommen gnr. 67, bnr. 1, som omsøkt.

Vedtaket innebærer ingen avklaring av privatrettslige forhold.

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.

Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Toleransegrenser:

Statens kartverk sin fagstandard [Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B – B.3.4 Bygninger](#) legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for ferdig tiltak i henhold til søknad. Omsøkte tiltak ligger i et område som vurderes som områdetype 2 (Tettbygd/utbyggingsområde).

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:

GRØNTVEDT NÆRINGSBYGG AS Postboks 325 7129 BREKSTAD