



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Lagunen Bjugn KF - søknad om oppføring av hotell - Rammetillatelse

Vedlegg:

1. Søknad om rammetillatelse datert 09.04.2008
2. Utdrag av vedlegg til søknad om rammetillatelse

Sakens bakgrunn og innhold:

Lagunen i Bjugn KF v/daglig leder Inge Blomsø, søker i henhold til plan- og bygningslovens § 95a om rammetillatelse for oppføring av hotell på tomt på Sannan, Botngård.

Tomtearealet som bygget med anlegg skal ligge på, består av to parseller, gnr. 25, bnr. 104 og 111. Disse parsellene tilhører pr. dato andre parter, men det foreligger skriftlige avtaler om at disse parsellene skal overføres til utbygger.

Byggetomta ligger innenfor reguleringsplanen for Botngård sentrum som ble vedtatt i 1994. Arealet er i denne reguleringsplanen avsatt i hovedsak til kombinert formål forretninger/boliger. Noe at arealet som blir berørt langs Botngårdselva, er avsatt til friområde. Etasjetallet er i planen satt til to, gesimshøyden for to-etasjes bygg skal være under 7 meter og takvinkel skal ikke overstige 40 grader. Utnyttelsesgraden er satt til 26%.

Bygget som skal oppføres har en grunnflate på 660 m<sup>2</sup> og bruksarealet er 1130 m<sup>2</sup>. Bygget er i to-etasjer med tekniske rom i loftsrom. Gesimshøyden er ca 6,70 m og takvinkelen er 22 grader.

Bygget inneholder dobbelt og enkel hotellrom. I 1. etasje er det 8 dobbeltrom og 5 enkeltrom og i 2. etasje 8 dobbeltrom og 7 enkeltrom. De fleste av enkeltrommene kan kombineres med dobbeltrommene.

Det er gitt en viss beskrivelse av prinsippene i den bygningsmessige brannseksjoneringen og om de branntekniske tiltakene forøvrig.

Tiltakets art:

Hotellvirksomhet er forenlig med reguleringsplanen formål for området, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 4 for så vidt gjelder areal avsatt til

boliger/forretninger/kontorer. Tomten og deler av tiltaket vil berøre areal avsatt til friområde i reguleringsplanen. For gjennomføring av tiltaket slik det er omsøkt vil det kreves dispensasjon fra denne arealforvaltningen.

#### Eierforhold/rettighetshavere:

De aktuelle parsellene det skal bygges på eies pr. dato av andre, men det foreligger skriftlige avtaler som sikrer at hjemmelen til arealene skal overføres til Lagunen KF.

#### Byggetomta:

Tiltaket berører tre tomter: gnr. 25, bnr. 104 og 111 som er de to parsellene som tiltakshaver skal erverve samt deler av gnr. 25, bnr. 85 som eies av Bjugn kommune. Parsellen av bnr. 85 inneholder viktig offentlig infrastruktur som vann- og avløpsledninger samt høyspenningskabel. Parsellen går mellom de to andre parsellene og arealet på parsellen kan utnyttes som utenomhusareal, men kan ikke bebygges. Forøvrig er det på utenomhusplan angitt utforming av grøntområder.

Det er foretatt geotekniske vurderingen av stabiliteten av tomta og det er foretatt forhåndsbelastning på tomta for å redusere evt. setninger i grunnen som kan skade bygget.

#### Brannspredning mellom byggverk:

Byggets avstand til byggverk med stor risiko for spredning av brann, for eks. trelastopplag, må være tilstrekkelig. (TEK 7-26, 4). I dette tilfellet er det et byggvarelager nært tomta.

#### Tilknytning til infrastruktur:

Adkomsten til tomta blir fra hovedadkomsten inn i Sannan utbyggingsområde. Vann og avløp knyttes til kommunens ledningsnett på bnr. 85. EI-forsyning knyttes til FosenKrafts kabelnett i området. Bygget skal tilknyttes FosenKrafts fjernvarmeanlegg i området. Dette nettet må da krysse Botngårdselva.

#### Ytre miljø:

Det forutsettes ikke produksjon av varmretter og det er derfor ikke planlagt fettutskiller på avløpet.

#### Tomteutnyttelsesgrad:

Tomteutnyttelsesgraden er beregnet til 26 % BRA. Reguleringsplanens krav er maksimal 40 % BRA.

#### Parkeringsarealer:

Det er skissert omlag 40 parkeringsplasser. Med 28 hotellrom vil dette ved spesielle arrangement kunne bli i minste laget. Det er antydning at det vil bli etablert avtaler med omkringliggende eiendommer om felles parkering.

#### Byggets plassering på tomtearealet:

Slik bygget er utformet, vil bygget mot nord (elva) komme 2-3 meter utenfor tomta. Mot sør vil det komme 1- 2 meter fra tomtegrensa. Avstanden til bygning på annen eiendom blir ca. 7 meter (plankegjerdet ved Byggvaren). Også mot parsellen av bnr. 85 mellom hotellets to eiendomsparceller kan avstanden bli noe under 4 meter.

Høyde ferdig golv er planlagt til + 2,9 meter NGO. Dette er den samme byggehøyde som de nye boligene i området.

#### Byggets hoveddimensjoner:

Bygget får en bebygd grunnflate på 660 m<sup>2</sup> og et totalt bebygd areal på 1130 m<sup>2</sup>.

Bygget skal ha to etasjer samt at det på loft er plassert tekniske rom.

Gesimshøyden er 6,67 meter og takvinkelen 22 grader. Reguleringsplanens grenser er 7 meter på gesimshøyden og maks. takvinkel er 40 grader.

#### Byggets hovedkonstruksjoner:

Det er ikke angitt hva slags materialer som skal benyttes i bærende konstruksjoner, unntatt for etasjeskille mellom 1. og 2. etasje hvor det på snittegning er angitt "spennbetong".

Angivelse av brannteknisk klassifikasjon av brannvegger og branncelleavgrensende konstruksjoner er angitt som EI60 som tilsvarer ikke brennbart materiale. Det er heller ikke angitt teknisk bæreevne eller andre spesifikasjoner.

#### Personlig og materiell sikkerhet (TEK kap. VII):

Dette er i det alt vesentlige branntekniske forhold. Ut fra det som er angitt i følgeskrivet vil branntekniske skiller og branncelleavgrensende konstruksjoner i brannmotstand EI60 med dører i EI30. Det skal monteres brannslanger og håndslukkere. Det skal også monteres brannalarmanlegg med detektering og varsling inkl. varsling til eksternt mottaker. Ledelys skal monteres.

Rømningsveier er en viktig sak også på rammesøknadsstadiet.

I første etasje vil rømning skje fra midtseksjon ved to fløyutganger; en i hovedinngang og en fra spisesal. I tillegg er det ytterligere en utgangsdør. Hovedtrapp ned fra andre etasje er ikke i lukket trapperom. Fra hotellromsfløyene er det dører fra korridor ut i midtfløyen samt utganger i gavlenden av bygget.

I andre etasje er rømningen fra midtfløyen via hovedtrapp ned til første etasje. Her er trapp i eget lukket trapperom. Fra hotellromsfløyene er det dører inn til dette trapperommet. I gavlendene er det for søndre fløy utgang via eget trapperom med vindeltrapp ned til første etasje. I nordre fløy er det utgang til balkong. Her har man sett for seg en trapp, men denne er ikke angitt på tegningene.

#### Planløsning, brukbarhet m.v.:

Tiltaket inneholder arbeidsplasser.

Det skal være adkomstmuligheter for folk med orienterings- eller bevegelseshemming i et tilstrekkelig antall hotellrom og til de delene av bygget som har publikumsfunksjoner, for eks. konferanse/møterom i andre etasje. Dette vil kreve heis i bygget. (TEK § 10:41, 10-31). En mindre personheis er tegnet inn på plantegningen, men ikke merket som heis. Det er ikke angitt hvordan en skal komme ut av heisen eller om heisen er tilstrekkelig stor for rullestolbrukere.

Det skal være tilrettelagt med tilstrekkelig antall rom/hotellrom for orienterings- eller bevegelseshemmede, d.v.s. minst 10 % av rommene, jfr. TEK 10-31, nr. 1. Disse bør ligge i første etasje.

#### Matlaging:

Da det skal foregå matlaging/anretning.

Vurdering:

Under vurdering av rammetillatelsen skal tiltakets ytre og innvendige rammer vurderes. Den rammetillatelsen som gis under behandlingen av rammene, er bindende for prosjektet også fra kommunens side og gir rett til forberedende tiltak innenfor disse rammene. Det kan på grunnlag av rammetillatelsen gis tillatelse til igangsetting av deler av tiltaket, for eks. grunnarbeider o.l.

De viktigste forholdene å avklare under rammebehandlingen vil være tiltakets form, størrelse, høyde, plassering, infrastruktureablering, branntekniske hovedtrekk o.l..

Ut fra gitte opplysninger i skjema, tegninger eller beskrivelser, skal følgende forhold bemerkes:

#### Generell forvaltning og utførelse av tiltaket:

- Nødvendige ansvarsretter for prosjekterende, utførende og kontroll av utførende må være angitt og godkjent.
- Tegninger må oppdateres.
- Avtaler med tredje part om grunnrettigheter og evt. restriksjoner på tilgrensende eiendommer må være ordnet.

#### Byggetomta:

Tillatelse til bruk av deler av kommunens eiendom gnr. 25, bnr. 85 må være gitt.

#### Brannspredning mellom byggverk:

Byggets avstand til byggverk med stor risiko, Byggvaren Bjugn er under 25 meter. Dette krever en avklaring på omfanget av trevarelageret og dets beliggenhet i forhold til hotellbygget, jfr. (TEK 7-26, 4). Avhengig av dette opplagets størrelse må avstanden uten spesielle kompenserende tiltak være fra 8 til 25 meter.

#### Tilknytning til infrastruktur:

Disse forholdene må avklares med de respektive infrastruktureierne.

#### Ytre miljø:

Da det ikke forutsettes produksjon av varmretter er det ikke krav om fettutskiller på avløpet. Avløpet bør likevel planlegges slik at det seinere kan settes inn fettutskiller dersom driften av hotellet i framtids skulle bli endret på dette punkt.

#### Tomteutnyttelsesgrad:

Tomteutnyttelsesgraden er akseptabel.

#### Parkeringsarealer:

Parkeringsarealene har en akseptabel utforming og et akseptabelt omfang. Det bør likevel både av hensyn til hotellet og for å sikre en hensiktsmessig og fleksibel arealforvaltning i området, etableres avtaler med omkringliggende eiendommer om felles utnyttelse av parkeringsarealer.

#### Byggets plassering på tomtearealet:

For å redusere utfordringene ved at bygget har en utforming som gjør at det ikke holder seg innenfor lovens generelle krav til avstander til eiendomsgrenser og kommer inn på areal for annet formål enn bebyggelse, må utbygg/konstruksjon i nordre gavlvegg som går utenfor den ordinære bygningskroppen fjernes i alle fall i første etasjeplan. Dette vil kreve at rømningsveien her må trekkes innefor hovedbyggets veggliv. Avstanden til

bygning på annen eiendom blir ca. 7 meter (plankegjerdet ved Byggvaren), må hensyntas brannteknisk.

Høyde ferdig golv må av hensyn til mulig utvikling av havnivå og hensynet til annen bebyggelse i området holdes innenfor + 2,9 til + 3,2 meter NGO.

#### Byggets hoveddimensjoner:

Hovedbyggets hoveddimensjoner er akseptable dersom arealforvaltningsmyndigheten gir nødvendige dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan eller bygget evt. endres slik at det holder seg innenfor samme reguleringsplans anvisning.

#### Byggets hovedkonstruksjoner:

Byggets hovedkonstruksjoner må holde loven og forskriftenes krav til bæreevne, stabilitet, energibruk og branntekniske krav.

#### Personlig og materiell sikkerhet (TEK kap. VII):

Slik dokumentasjonen så langt er fremlagt, tilfredsstillende ikke bygget loven og forskriftenes krav til brannteknisk utforming. Dette gjelder særlig krav til rømningsveier, men også brannteknisk seksjonering må angis presist på tegninger.

#### Planløsning, brukbarhet m.v.:

Da bygget inneholder arbeidsplasser må planene godkjennes av Arbeidstilsynet. Brukbarhet i forhold til mennesker med orienterings- eller bevegelseshemming må hensyntas ved at adkomst og heis gis tilfredsstillende utforming og det må sikres et tilstrekkelig antall hotellrom og plass i de delene av bygget som har publikumsfunksjoner, for denne brukergruppen.

#### Matlaging:

Da det skal foregå matlaging/anretning må planene godkjennes av Mattilsynet.

For at rammetillatelse og igangsettingstillatelse kan gis må følgende forhold avklares nærmere:

1. Nødvendige ansvarsretter for prosjekterende, utførende og kontroll av utførende for de forhold som angår rammetillatelsen og igangsettingstillatelsen, må være angitt og godkjent.
2. Tegninger må oppdateres.
3. Avtaler med tredje part om grunnrettigheter og evt. restriksjoner på tilgrensende eiendommer må være ordnet.
4. Forholdet til annen bygning/anlegg med særlig stor brannrisiko må være avklart.
5. Tilknytning til infrastruktur må avklares med de respektive infrastruktureierne.
6. Det må gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om arealanvendelse.
7. Utbygg/konstruksjon i nordre gavlvegg som går utenfor den ordinære bygningskroppen, fjernes i alle fall i første etasjeplan. Dette vil kreve at rømningsveien her må trekkes innefor hovedbyggets veggliv.
8. Avstanden til bygning på annen eiendom som er under 8 meter må sikres brannteknisk.
9. Høyde ferdig golv må av hensyn til mulig utvikling av havnivå og hensynet til annen bebyggelse i området holdes innenfor + 2,9 til + 3,2 meter NGO.

10. Byggets hovedkonstruksjoner må holde loven og forskriftenes krav til bæreevne, stabilitet, energibruk og branntekniske krav.
11. Loven og forskriftenes krav til brannteknisk utforming må sikres. Dette gjelder særlig krav til rømningsveier, men også brannteknisk seksjonering må angis presist på tegninger. Avvik fra disse kravene må evt. kompenseres med avbøtende tiltak som er akseptable.
12. Brukbarhet i forhold til mennesker med orienterings- eller bevegelseshemming må hensyntas ved at adkomst og heis gis tilfredsstillende utforming og det må sikres et tilstrekkelig antall hotellrom, minst 10 %, d.v.s. minst 3 rom, og plass i de delene av bygget som har publikumsfunksjoner, for denne brukergruppen. Planforslaget forutsettes forelagt lokal(e) avdelinger av disse brukergruppens interesseorganisasjoner og det kommunale rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
13. Planene må godkjennes av Arbeidstilsynet.
14. Planene må godkjennes av Mattilsynet.

#### Oppsummering:

De framlagte planene for hotellet er i liten grad tilpasset områdets ytre rammer. Dette krever at arealforvaltningsmyndigheten gir dispensasjoner fra deler av reguleringsplanens bestemmelser.

Planene for tiltaket er så langt ikke utformet slik at alle lovens og forskriftenes krav til utforming er tilfredsstillt eller ikke på tilfredsstillende måte redegjort for.

Planene må forelegges og i noen grad også godkjennes av andre organer og myndigheter, for å sikre lovens krav om medvirkning og godkjenning etter enkelte særlover.

For at rammetillatelse og evt. igangsettingstillatelse for deler av tiltaket skal kunne gis på en smidig måte, bør planutvalget overlate til administrasjonen å vurdere og godkjenne detaljene i løsningen når disse blir forelagt kommunen på grunnlag av de føringer planutvalget gir i herværende sak.

#### Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7, dispensasjon fra reguleringsplanen for Botngård sentrum vedr. omdisponering av en mindre del av området regulert til friområde langs Botngårdselva til byggeformål og dispensasjon fra plan- og bygningslovens generelle krav om byggegrenser mot eiendomsgrense.

Denne dispensasjonen gis under forutsetning av at det sikres en passasje for allmennheten langs elva fordi tomta/hotellet.

For at rammetillatelse og igangsettingstillatelse skal kunne gis må følgende forhold avklares nærmere:

1. Nødvendige ansvarsretter for prosjekterende, utførende og kontroll av utførende for de forhold som angår rammetillatelsen og igangsettingstillatelsen, må være angitt og godkjent. For de branntekniske forholdene kreves ansvarlig prosjekterende i tiltaksklasse 3 i henhold til forskrift om godkjenning av ansvarlige foretak § 15.
2. Tegninger må oppdateres.
3. Avtaler med tredje part om grunnrettigheter og evt. restriksjoner på tilgrensende eiendommer må være ordnet.
4. Forholdet til annen bygning/anlegg med særlig stor brannrisiko må være avklart.

5. Tilknytning til infrastruktur må avklares med de respektive infrastruktureierne.
6. Utbygg/konstruksjon i nordre gavlvegg som går utenfor den ordinære bygningskroppen, fjernes i alle fall i første etasjeplan. Dette vil kreve at rømningsveien her må trekkes innefor hovedbyggets veggliv.
7. Avstanden til bygning på annen eiendom som er under 8 meter må sikres brannteknisk.
8. Høyde ferdig golv må av hensyn til mulig utvikling av havnivå og hensynet til annen bebyggelse i området holdes innenfor + 2,9 til + 3,2 meter NGO.
9. Byggets hovedkonstruksjoner må holde loven og forskriftenes krav til bæreevne, stabilitet, energibruk og branntekniske krav.
10. Loven og forskriftenes krav til brannteknisk utforming må sikres. Dette gjelder særlig krav til rømningsveier, men også brannteknisk seksjonering må angis presist på tegninger. Avvik fra disse kravene må evt. kompenseres med avbøtende tiltak som er akseptable.
11. Brukbarhet i forhold til mennesker med orienterings- eller bevegelseshemning må hensyntas ved at adkomst og heis gis tilfredsstillende utforming og det må sikres et tilstrekkelig antall hotellrom og plass i de delene av bygget som har publikumsfunksjoner, for denne brukergruppen. Planforslaget forutsettes forelagt lokal(e) avdelinger av disse brukergruppens interesseorganisasjoner og det kommunale rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
12. Planene må godkjennes av Arbeidstilsynet.
13. Planene må godkjennes av Mattilsynet.

Planutvalget gir administrasjonen fullmakt til å gjennomføre den videre vurdering av saken og til å ta stilling til når utvalgets krav gitt i herværende vedtak, er tilfredsstillt, herunder hvilke deler av tiltaket som kan inngå i en til en hver tid aktuell igangsettingstillatelse

På dette grunnlag gis administrasjonen også fullmakt til å behandle og godkjenne en endelig byggesak.