

ROJO ARKITEKTER AS
Att. Martha Vårheim
Kongens gate 89
7012 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
302/2020/16/63/SVEMOR

Dato
09.01.2020

MELDING OM VEDTAK - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, RAMMETILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE BYGGETRINN 1 FOR OPPFØRING AV KOSMOS BARNEHAGE - 16/63

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/194	Ansvarlig søker:	Rojo Arkitekter AS
Eiendom, gnr/bnr:	16/63	Tiltakshaver:	Ørland kommune
Vedtak nr.:	20/1	Søknadsdato:	28.11.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	19.12.2019

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 28.11.2019, og tilleggsk dokumenter mottatt 29.11.2019, 02.12.2019, 03.12.2019 og 19.12.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Saken gjelder oppføring av kommunal barnehage ved Mebostad, gnr. 16 bnr. 63. Barnehagen blir på 1.628 m² BYA og 1.353,2 m² BRA inklusiv vognbod, utebod leker, snekkerbod, drivhus, grillhytte og gapahuk. I tillegg er 1.678 m² avsatt til parkerings- og manøvreringsareal. Tiltakshaver er Ørland kommune v/ Enhet for eiendom. Ansvarlig søker er Rojo Arkitekter AS.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse for grunnarbeider.

Det er avholdt forhåndskonferanse 14.11.2019 hvor hele prosjektet ble gjennomgått. Møtereferat er skrevet i saken (saksnr. 2019/2488 i gamle Bjugn kommune).

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for området er Mebostad B14, *planID 16270139*.

Det er innenfor reguleringsplanen avsatt 5 områder til lekeplass. I forbindelse med prosjekteringen av barnehagen, viste at skissert løsning for parkeringsplass i reguleringsplan ikke dekker det reelle behov for parkering når antall barn i barnehage og antall ansatte ble kartlagt mer detaljert. Faktisk parkeringsbehov inkl. manøvreringsareal er dobbelt så stort som avsatt areal i reguleringsplan. Landskapsarkitekt har sett på flere ulike løsninger for ansatteparkering, hente- og bringesituasjon for barn i barnehage, inn- og utkjøring fra kommunal vei, og det har ikke vært mulig å finne optimal og trafikksikker løsning innenfor formålsgrensen når parkeringsbehovet er så mye større enn forutsatt i reguleringsarbeidet. Det er på bakgrunn av dette søkt om dispensasjon fra reguleringsplan. Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser er vurdert til ikke å bli vesentlig berørt. Dispensasjonssøknaden er vurdert til å være kurant og kan behandles administrativt. Tiltaket er for øvrig i tråd med reguleringsplan.

Naturmiljø

Naturmiljøet er vurdert gjennom reguleringsprosessen. I forbindelse med vurdering av dispensasjonssøknaden er det gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for at dispensasjon kan gis.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
ROJO Arkitetker AS	SØK - ansvarlig søker - 2	Ja
ROJO Arkitekter AS	PRO - arkitektur - 2	Ja
Haug Landskap AS	PRO - landskapsutforming - 2	Ja
Rambøll Norge AS	PRO - geoteknikk - 2	Ja
Byggkompetanse Midt-Norge AS	PRO - konstruksjonssikkerhet - 2	Ja
Erichsen & Horgen AS	PRO - brannkonsept - 2	Ja
Erichsen & Horgen AS	PRO - lydforhold og vibrasjoner - 2	Ja
Erichsen & Horgen AS	PRO - bygningsfysikk - 2	Ja
Fosen Ventilasjon AS	PRO - ventilasjon- og klimainstallasjoner - 2	Ja
ELPRO Installasjon AS	PRO - brannanlegg - 2	Ja
ELPRO Installasjon AS	PRO - ledesystem - 2	Ja
Fosen VVS AS	PRO - sanitærinstallasjoner - 2	Ja
ROJO Arkitekter AS	PRO - oppmålings teknisk - 2	Ja
Kystplan AS	UTF - innmåling og utstikking - 2	Ja
Entreprenør Eivind Øvergård AS	UTF - vei- og grunnarbeider - 2	Ja
Entreprenør Eivind Øvergård AS	UTF - landskapsutforming - 2	Ja
Fosen VVS AS	UTF - vannforsknings- og avløpsanlegg - 2	Ja
Petter Bakøy AS	UTF - plasstøpte betongkonstruksjoner - 2	Ja
	UTF - montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner	Ikke avklart
Petter Bakøy AS	UTF - tømrerarbeider - 2	Ja
	UTF - taktekking	Ikke avklart
ELPRO Installasjon AS	UTF - installasjon brannalarmanlegg - 2	Ja
ELPRO Installasjon AS	UTF - installasjon ledesystem - 2	Ja
Fosen VVS AS	UTF - sanitærinstallasjoner - 2	Ja
Fosen Ventilasjon AS	UTF - ventilasjon- og klimainstallasjoner - 2	Ja

Norconsult AS	KONT - geoteknikk - 2	Ja
Norconsult AS	KONT - brannsikkerhet - 2	Ja
Norconsult AS	KONT - konstruksjonssikkerhet - 2	Ja
Norconsult AS	KONT - bygningsfysikk - 2	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 18.12.2019. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Vurdering:

Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 legges til grunn for behandling av rammesøknaden. En rammetillatelse skal avklare tiltakets art og formål, størrelse, naboforhold, sikkerhet mot fare osv. Bestemmelsen gjelder så langt det er relevant. Det viktigste er at rammetillatelsen trekker klare skiller mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelsen. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også unngå ekstra klageomganger.

Avklaring til plangrunnlaget:

Deler av terrengfyllingen for tiltaket legges på dagens Kottengsveien, som skal flyttes lengre øst. Terrengfyllingen er slakk og det skal legges matjord oppå slik at arealformålet LNFR ivaretas. Med unntak av at deler av parkeringsarealet et tenkt plassert på område f_LEK1, er tiltaket i tråd med reguleringsplanen.

Dispensasjonsvurdering:

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon har klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Søker anfører at den skisserte løsning for parkeringsplass i planbeskrivelsen ikke er tilstrekkelig, og at reelt er behovet dobbelt så stort som skissert i planbeskrivelsen. Søker ønsker å avse noe av planlagt areal for lekeplass til parkeringsplass, og anfører at avsatt område til lekeplass vil fortsatt etter fradeling være stort nok til å opprettholde en funksjonell lekeplass. Det er gjort undersøkelse av alternative løsninger innenfor reguleringsplanens rammer, uten å finne optimale løsning. En utvidelse av parkeringsareal, og etablering av to avkjøringer fra kommunal vei, vil sørge for en

sikrere trafikkavvikling, og bidra til å hindre at det oppstår mer uoversiktlige trafikksituasjoner dersom foreldre og ansatte begynner å parkere i veikanter og nært inn- og utkjøring, i mangel av parkeringsplasser.

Rådmannen vurderer at hensynene bak lekeareal ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi det er bare en liten del av planlagte lekeplass som er berørt. En utvidelse av parkeringsplassen vil sørge for en sikrere trafikkavvikling, og rådmannen mener derfor at dispensasjonen gir klart større fordeler enn ulemper.

Forhold til adkomst:

Tiltaket gir endret adkomst. Dette er avklart i reguleringsplan.

Forhold til omgivelsene:

Det er gjennomført nabovarsling med tiltaket og dispensasjonssøknaden. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader. Deler av terrengarbeidene blir som fylling og planering på eiendommen gnr/bnr. 16/1. Det er innhentet skriftlig aksept fra hjemmelshaver 16/1 for disse terrengarbeidene.

Forhold til sikkerhet:

I forbindelse med reguleringsplanen for Mebostad B14 ble det gjennomført ROS-analyse med vurdering av løsmasseskred og sikkerhet. Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for uønskede hendelser stort sett reduseres i den permanente situasjonen. Sikkerheten anses å være ivarettatt gjennom reguleringsplan og rekkefølgebestemmelser.

Vann og avløp

Barnehagen skal tilkobles kommunalt vann. Det er laget en egen VA-plan i forbindelse med regulering av Mebostad B14. Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Tiltaket gjelder nybygg med mer enn 300 m² BRA. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Plassering av tiltaket

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Konklusjon:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra reguleringsplan til å utvide parkeringsareal på område f_LEK1 kan gis. Videre kan det gis

rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse som er avgrenset til grunn- og terrengarbeider.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan Mebostad B14, planID 16270139, og tillater at parkeringsareal blir lagt deler av område f_LEK1. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak arealformålet ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene etter en totalvurdering. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir rammetillatelse for oppføring av Kosmos barnehage på eiendommen gnr. 16 bnr. 63. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Ørland kommune gir igangsettingstillatelse til grunn- og terrengarbeid til oppføring av Kosmos barnehage på eiendommen gnr. 16, bnr. 63. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse for arbeider over grunnmur, må samtykke fra Arbeidstilsynet innhentes.
2. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse for arbeider over grunnmur, må det foreligge kontrollerklæring for gjennomført KONT brannkonsept.
3. Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må det vedlegges rapporter fra alle uavhengige kontroller.
4. Sammen med søknad om ferdigattest må sluttrapport for avfallhåndtering vedlegges.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Svein Erik Morseth
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Interne kopimottakere:

Rolf Roodbol Eiendom