

Fosenhus AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
16813/2020/25/101/ARNNOR

Dato
13.07.2020

VEDTAK - BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL FORRETNINGSLOKALE FOR BYGG PÅ 26/101 - EMIL SCHANCHES GATE 4

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2902	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	25,101	Tiltakshaver:	FOSEN HANDESLAG AS
Vedtak nr.:	20/318	Søknadsdato:	17.06.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Komplett dato:	

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 17.06.2020 ligger til grunn for behandlingen. Opplysninger fra tidligere søknad av 28.02.2020 er også lagt til grunn.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder bruksendring av lokale tidligere brukt til bowlinghall og restaurant som nå ønskes brukt til forretning, restaurant/cafe (ikke endret bruk) og en mindre utleieenhet (innenfor forretningsformålet) på gnr. 25 bnr. 101 i reguleringsplan for Seterfjæra.

Første søknad av 28.02.2020 fra ansvarlig søker Arnfinn Ervik ble trukket i sin helhet i brev av 17.06.2020. Fosenhus AS tok over som ansvarlig søker og sendte inn en ny søknad 17.06.2020.

Lokalene er i utgangspunktet bygd til samvirkelag og i 1998 ble det gitt bruksendringstillatelse til bowlinghall og restaurant. Det er de arealer som er bowlinghall som skal bruksendres til butikk for detaljhandel, i tillegg til et mindre utleieareal på 40,5 m² til annen tjenesteyting. Totalarealet er 957 m² BRA inkludert arealer for butikk, restaurant og utleiedel.

Det søkes også om dispensasjoner fra reguleringsplanen og teknisk forskrift.

Dispensasjoner i forhold til reguleringsplanen og dens bestemmelser:

- *Dispensasjon fra reguleringsplanens bebyggelsestype.*
Området er regulert til næringsformål. Det er derfor søkt om dispensasjon til forretningsformål den 28.02.2020, innlevert med søknad om tillatelse til tiltak 19.05.2020. Søknad om dispensasjon i søknad datert 28.02.2020:
Lokalene er i dag blitt brukt til bowlinghall. Denne aktiviteten skal avvikles i disse lokalene og arealet skal bygges om til forretning hvor butikken Mekk skal etablere seg. I tillegg skal lokalene inneholde en liten kaffeteria. Arealformål på denne tomte er næring og bruksendring er ikke i tråd med forretning. Antall parkeringsplasser blir ivaretatt. Dispensasjon begrunnes med at forretning i disse lokalene vil bli en naturlig del av omkringliggende handelsgaten i Botngård. Hensikten bak næringsformålet settes ikke vesentlig til side.
- *Det søkes herved dispensasjon fra generelle krav til parkering på egen tomt.*
Det er inngått intensjonsavtale mellom Fosen Handelslag AS og Fosenkraft Eiendom AS som grunneier på eiendom 25/52 – Det er inngått avtale om leie av 6 plasser hos Fosenkraft.
- *Det søkes herved om dispensasjon fra generelle krav til parkering utenfor byggegrense.*
Det vil være samme parkeringsforhold som tidligere år på egen tomt inntil hovedvei. Siktforhold og krav til siktlinjer blir ivaretatt som tidligere.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan ble sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune.

Statens vegvesen (24.06.2020):

Har ingen merknader og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Trøndelag fylkeskommune (03.07.2020):

Seterfjæra er i utgangspunktet regulert til næring, men har i den senere tid båret preg av mer og mer forretning/detaljhandel. Tiltaket er i så måte med på å støtte opp under denne endringen, noe som kan være uheldig. Området er i liten grad lagt opp til den typen trafikk forretning/detaljhandel vi medføre.

Vi ser av vegbilder at avkjørsel til området fortsatt er fra fv. 710, selv om denne er regulert vekk i reguleringsplanen for Seterfjæra. Adkomst til planområdet skal i henhold til planen være fra rundkjøring på fv. 710 og kommunal veg Emil Schanches gate.

Trøndelag fylkeskommune vil ikke gå imot at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål som beskrevet i de tre punktene over, men det må stilles krav om at eksisterende avkjørsel saneres og opprettholdes som adkomst for gående og syklende, i henhold til reguleringsplanen. Dette vil gi bedre trafiksikkerhet for gående og syklende, noe som er nødvendig når man etablerer forretning fremfor næring.

Fylkesmannen i Trøndelag (06.07.2020):

Ingen merknader fra fagavdelingene

Dispensasjoner fra byggeteknisk forskrift (TEK17):

Ørland kommune har gitt tilbakemelding om at det må søkes om dispensasjon fra gjeldene teknisk forskrift om det er ikke mulig å få bygget til å tilfredsstiller dagens krav uten at vil medføre uforholdsmessige store konsekvenser både praktisk og økonomisk.

Ansvarlig søker har gitt tilbakemelding/søknad om dispensasjoner av 01.07.2020:

§12-17

Det er krav til sikkerhets glass i vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m. Vinduene tilfredsstiller sannsynligvis dagens krav, men dette har vi per dato ingen dokumentasjon på.

§13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning

Fosen Ventilasjon AS har foretatt en gjennomgang av de 2 ventilasjonsanleggene som betjener bygget. Anleggene er i daglig drift og tilfredsstiller alle dagens krav til ventilasjonen av bygget i lys av personbelastningen, men tilfredsstiller ikke helt dagens krav med tanke på varmegjenvinning. Data for anleggene er sendt Arbeidstilsynet som del av søknad om samtykke derfra. Samtykke ble gitt 30.06.2020. Anleggene er i god stand, og det vil være svært kostnadskrevenende og uhensiktsmessig å skifte disse ut, tvert imot er gjenbruk et ønskelig og viktig miljøtiltak.

§13-5 Radon

I bygning med rom for varig opphold (her arbeidsrom og rom for publikum) skal årsmiddelverdi for en eventuell forekomst av radongass ikke overstige 200 Bq/m³.

Det var ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført antatt rundt 1965. Det er ikke kjent at det er forekomster av radongass i området, og det vil være svært ressurskrevenende og sannsynlig ikke formålstjenlig å få utført bygningsmessige tiltak mot radongass.

§14-1/§14-2 Energikrav

Etter søknad kan kommunen gi unntak fra de tekniske kravene på visse vilkår, jf. plan- og bygningsloven § 31-2. Dette gjelder ved bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering. Det kan for eksempel være tilfeller der kravene er urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi. Det totale netto energibehovet for forretningsbygget skal ifølge § 14-2 ikke overstige en energiramme på 180 kWh per m² oppvarmet BRA per år. Minimumskravene i § 14-3 skal oppfylles, men § 14-2 gir mulighet for omfordeling mellom de ulike energitiltakene.

Bygget er nå utstyrt med 4 luft til luft varmepumper som vil avhjelpe mangler i energiregnskapet for bygget:

- 1 ved inngangsparti
- 2 i salgslokalet
- 1 på lager rom

Kostnader

Uforholdsmessig store utgifter kan avveies mot krav, her i det vesentligste mot energikrav.

Fosen Handelslag AS oppgir at de utover kjøpesum for eiendommen og forhold knyttet til utleiers innredning og annet, har brukt nærmere 1.8 mill. kroner på opprustning av lokalene.

Fosenhus AS anslår at det i tillegg vil koste anslagsvis minst 2.8 mill å oppgradere bygget til TEK17:

- Tak, vegger, gulv, oppgradering av U-verdi mv.
- Dør og vindu, oppgradering av U-verdi mv.
- Kuldebroer
- Radon, ny påstøp med radon sperre

- *Nye ventilasjonsanlegg*
- *Utomhus forbedringer og tilpasninger*

Arbeidstilsynet gav i brev av 30.06.2020 samtykke til tiltaket uten vilkår til samtykket.

Planstatus:

Reguleringsplan for Seterfjæra, Næringsbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr./bnr. 25/52, 25/2, 25/66, 25/51, 25/85, 104/32, 25/58 og 25/118. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Adkomst

Ingen endring i adkomst. Eksisterende avkjørsel blir brukt.

Vann og avløp

Ingen endring i vann- og avløpssituasjon.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – Bygningsmessige arbeider – 1	Ja
	UTF – Bygningsmessige arbeider – 1	Ja
Brannteknisk Consult AS	PRO – Brannkonsept - 1	Nei
Norsk Brannsikring	PRO – Brannalarmanlegg, ledelys og nødlys - 1	Nei
Hyllmark Elektro AS	UTF – Brannalarmanlegg, ledlys og nødlys - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 22.06.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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:

Det søkes om to typer dispensasjoner i forbindelse med bruksendringen. Den ene går på reguleringsplanen og dens bestemmelser og den andre er av teknisk karakter som har bakgrunn i byggets tilstand og alder. Ved vurdering av dispensasjonen må det hensyn tas at dispensasjon *kan ikke* gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra reguleringsplan og dens bestemmelser:

Søknad for dette forholdet ble tatt opp i Planutvalget i sak 20/42 i møte den 23.06.2020 der Planutvalget drøftet saken på prinsipielt grunn og var enig i administrasjonens vurdering i saken. De gav administrasjonen delegert myndighet til å behandle søknaden og gi dispensasjon når den var komplett.

Dispensasjon fra arealformål næring til formål forretning:

Etter at reguleringsplan for Seterfjæra ble vedtatt har det skjedd nokså mye for lokalisering av forretninger i Botngård. Det er regulert nye områder for forretning og flere forretningsbygg er oppført eller er under oppføring i det samme området. Omsøkte forretning vil gli naturlig inn i sentrumbildet mellom rundkjøringene ved bensinstasjonen Best og Europris i forhold til øvrige omgivelser. Siden bowlinghallen har utviklet sin virksomhet, er det ønskelig at nytt foretak etablerer seg i lokalene enn at de skal bli stående tomme. En dispensasjon vil være hensiktsmessig ut i fra bruken av lokalene. Hensynet til næringsformålet blir ikke vesentlig skadelidende ved etablering av forretning på området.

Krav til parkering på egen tomt:

Ettersom det ikke er satt noen konkrete krav om parkering i reguleringsplanen gjelder kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-6 som sier at det skal etableres 1,0 p-plass pr. 50 m² bruksareal på egen tomt eller løses på en annen måte som er konkret anvist i reguleringsplanen. Omsøkte lokaler er på ca. 960 m² bruksareal som gir et krav om 20 p-plasser på egen tomt. Det er 14 p-plasser på egen tomt og det er inngått skriftlig avtale om å leie 6 p-plasser på nabotomten som er i umiddelbar nærhet til lokalet. Antall p-plasser vil da bli totalt 20. Hensynet bak bestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt ettersom kravet til tilstrekkelig antall p-plasser er ivaretatt.

Generelle krav til parkering utenfor byggegrense:

Reguleringsplanen ble vedtatt i 2011, i god tid etter at bygget ble oppført og det har bestandig hatt sin parkering mot Fv.710. Lokalene har ingen alternative gode parkeringsløsninger på egen tomt utenfor byggegrense mot Fv.710 eller nok plass for alle 20 parkeringsplassene på nabotomt, uten at dette vil gå på bekostning av andres parkeringskapasiteter. Parkeringsplassen ligger noe lavere i terrenget enn Fv.710 og hindrer ikke frsikten til Fv.710. Det er etablert autovern mellom Fv.710 og parkeringsplassen og sikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune:

Trøndelag fylkeskommune mener at det må stilles krav om *at eksisterende avkjørsel saneres og opprettholdes som adkomst for gående og syklende, i henhold til reguleringsplanen.*

Reguleringsplanen for omsøkt område (næringsbebyggelse) viser ingen piler for avkjørsler og har heller ikke fjernet eksisterende avkjørsler. Det er en svakhet med planen at den ikke tydelig viser hvilke avkjørsler som er tiltenkt til næringsbebyggelsen i fremtiden.

Eksisterende bebyggelse i området består av til dels gammel bygningsmasse, og det kan forventes at (deler av den) vil bli sanert innen planens forventet levetid. Ved riving og nybygg må det tas stilling til hvor avkjørslene skal plasseres og fra hvilken vei (kommunal eller fylkesvei) disse skal være. Det er sannsynlig at man i en slik situasjon vil velge å stille krav om avkjørsel fra kommunal veg.

Omsøkte tiltak er gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, og tilbakeføring til forretningsformålet bygget i sin tid ble bygd til (gammel samvirkelaget). Bygge er orientert mot fylkesveien og

avkjørsel fra kommunal veg vil være vanskelig å få til på en god måte. Det vil gi en kjøreveg internt på tomten som vil ta opp mye areal og gå tett inntil bygget med fare for å skape uønsket trafikkfarlig situasjoner. Eventuell stenging av avkjørselen vil også berøre nabobygget på gnr. 25 bnr. 52 som bruker samme avkjørsel.

Ørland kommune tolker gjeldende reguleringsplan som at eksisterende avkjørsler er gjeldende og ikke regulert bort. Sanering av eksisterende avkjørsel med hjemmel i reguleringsplanen er dermed ikke mulig. Sanering vil i tillegg medføre utfordringer for annen eksisterende virksomhet, samt skape et trafikkbilde som blir uoversiktlig og farlig. Det stilles derfor ikke krav til sanering av avkjørselen i forbindelse med omsøkte tiltaket.

Dispensasjoner fra byggeteknisk forskrift (TEK17):

Dispensasjon fra §12-17 *Vindu og andre glassfelt* for krav om sikkerhetsglass for vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m:

Ansvarlig søker antar at de tilfredsstiller dagens krav, men kan ikke dokumentere at de aktuelle vinduer er tilfredsstillende. Derfor søkes de om dispensasjon fra forskriften. Da det er overhengende sannsynlighet for at vinduene er tilfredsstillende innvilges dispensasjon for forholdet.

Dispensasjon fra §13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning:

Ventilasjonsanlegget tilfredsstiller alle dagens krav til ventilasjon for forhold til personbelastningen, men det søkes om dispensasjon fra krav om varmegjenvinning. Krav om virkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg er også en del av §14-2 som det også søkes om dispensasjon fra/avviksbehandling. Dette forholdet behandles i dispensasjon fra §14-2. Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra §13-3 ettersom ventilasjonsanlegget er i henhold til denne forskriften.

Dispensasjon fra § 13-5 Radon for bygningsmessig tiltak mot radongass:

Det er ikke lagt ved målinger som viser eventuelle behov for tiltak mot radongass. Det settes derfor krav om at det gjøres dokumentert målinger i forhold til radongass. Eventuell nødvendighet for dispensasjon må da vurderes utfra hva målingene viser.

Det søkes om dispensasjon fra §14-1 og §14-2 samt om avviksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven § 31-2 for energikrav:

Ettersom kommunen kan i pbl § 31-2 gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader behandles dette forhold som et avviksbehandling istedenfor en dispensasjonsbehandling. Ansvarlig søker har anslått at det vil koste minst 2,8 mill. kroner å oppgradere bygget til TEK17 standard. Det er i hovedsakelig energikrav som vil koste mest å utbedre. I forhold til byggets levetid vil merkostnaden overstige besparelsen en kan oppnå ved å foreta utbredelsene som er nødvendig for å komme opp på TEK17 nivå. Minimumskravene i §14-3 er tenkt skal oppfylles i forhold til bygningsdeler. Kravene til blant annet virkningsgrad til varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg er tiltak som antagelig vil koste ganske mye i forhold hva besparelsen kan gi. Det er derfor forsvarlig å gi avvik for energikrav.

Etter en totalvurdering av dispensasjonene kan de innvilges som omsøkt med unntak i forhold til radon som dokumentere eventuell behov for dispensasjon. Ørland kommune anser ikke at

dispensasjonene gjør ikke at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene har klart større fordeler enn ulemper.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring av lokale til brukt som bowlinghall på eiendommen gnr. 25 bnr. 101 til forretningsformål som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vilkår:

- Det skal foretas målinger i forhold til radon for å dokumentere eventuell behov for tiltak. Dokumentasjon må leveres kommunen innen 01.05.2021.

Ørland kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Seterfjæra for arealformål næring til formål forretning og parkering innenfor vist byggegrense veg på eiendommen gnr. 25 bnr. 101. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Dispensasjon vil være hensiktsmessig ut i fra bruken av lokalene. Hensynet til næringsformålet blir ikke vesentlig skadelidende ved etablering av forretning på området og parkering innenfor vist byggegrense veg.

Ørland kommune gir dispensasjon fra kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-6 for krav om 20 parkeringsplasser på egen tomt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Det er inngått skriftlig avtale om leie av manglende parkeringsplasser på naboeiendommen slik at det er tilfredsstillende parkeringsplasser til lokalet.

Ørland kommune gir dispensasjon TEK17 § 12-17 for krav om sikkerhetsglass. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Vinduene er antagelig tilfredsstillende.

Ørland kommune gir i henhold til plan- og bygningsloven §31-2 tillatelse til avvik fra energikrav i TEK17 §14-1 og §14-2 for bruksendring av lokale på gnr. 25 bnr. 101.

Vilkår:

- Minimumskravene i §14-3 skal oppfylles i forhold til bygningsdeler.

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.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland 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 Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

leder

Arne Nordgård

byggesaksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

FOSEN HANDELSLAG AS	Aunekra 10	7160	BJUGN
TRØNDELAG	Fylkets hus	7735	STEINKJ
FYLKESKOMMUNE	Postboks		ER
	2560		