

Sørli arkitekter AS

Aage Sørli Øragata 12A
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.

Vår ref.

19445/2020/174/355/ARNNOR

Dato

27.08.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV LAGERHALL PÅ 174/355 - HAVNEVEIEN 1

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6370	Ansvarlig søker:	Sørli arkitekter AS
Eiendom, gnr/bnr:	174,335	Tiltakshaver:	GRØNTVEDT NÆRINGSBYGG AS
Vedtak nr.:	20/390	Søknadsdato:	10.08.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 10.08.2020 samt supplering av 21.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder ett-trinns søknad for oppføring av lagerhall i en etasje på gnr. 174 bnr. 335 i tilknytning til eksisterende hall på l.1 i reguleringsplan for Del av Uthaug havn. Hallen har BYA på 1321 m² og BRA på 1300 m². Gesimshøyde 6,0 meter og mønehøyde 10,5 meter. Lagerhallen er tiltenkt som kjølelager for fisk og blir tilkoblet eksisterende hall med et mindre mellombygg på cirka 30 m².

Areal for eksisterende bebyggelse er oppgitt til 11 986 m² BYA og med omsøkte tiltak vil BYA bli 13 307 m². Maks BYA i plan er 14 500 m².

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke er innsendt 21.08.2020.

Planstatus:

Reguleringsplan for Del av Uthaug havn, Industri.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling sammen med to andre byggesaker som gjaldt oppføring av piper og tanker for sildeolje. Det er ifølge søknaden levert merknader.

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

De ovennevnte 3 byggesaker er varslet til naboene, se kvittering av 13.07.20. Det har til sammen kommet bemerkning fra 4 naboer. Vi velger å behandle alle nabobemerkningene felles for de 3 byggesakene, fordi de kommenterer til dels felles forhold for alle byggesakene.

Det er mottatt bemerkning fra: følgende naboer:

- 1. Eier av Sjøgata 7. Odd Arild Thommesen.*
- 2. Eier av Sjøgata 9. Åge Lomundal.*
- 3. Eier av Sjøgata 11. Rangfrid Grimstad.*
- 4. Eier av Sjøgata 15. Brynhild Kjelsli og Kjell Guldteig.*

Odd Arild Thommesen har bemerkninger til høydene og til utnyttingsgraden på området. Han har også synspunkt på privatisering av området.

Til dette kommenteres at høydene omhandles av dispensasjonssøknad for piper og oljetanker. Det samlede bebygde areal er fortsatt mindre enn 14 500 m². Når gjelder spørsmål om "privatisering" fremheves at anlegget er et industrianlegg, med strenge krav til hygiene, truckkjøring og tungtrafikk. Aktiviteten inne på industriområdet kan medføre fare for de som ikke er kjent med virksomheten. Allmennheten kan ikke ha tilgang til industriområdet.

Forøvrig kommenteres at reguleringsplanen må revideres og gi forutsigbarhet for både industrivirksomheten og andre interessenter i området.

Åge Lomundal har en omfattende bemerkning, som går på varslingstidspunkt og prosedyre, Industripiper med høyder, lagerbygg og utsiktsforhold.

Med hensyn til varslingsprosedyren kommenteres at dette har skjedd i hht. bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Det er ingen baktanker ved søknadsprosedyren. Nabovarslingen har skjedd så fort som det var mulig for oss som ansvarlig søker, etter at vi fikk samlet den påkrevde informasjon. Det benyttes digital søknadsprosedyre og varsling sendes til naboene via ALTINN. Hvis nabovarselet ikke hentes ut via ALTINN innen en viss frist sendes det automatisk ut som brev.

Når det gjelder lagerhall (RUBBhall) synes det å være en misforståelse i bemerkningen. Vi har søkt om en ny hall, tilsvarende den som ble bygget for noen år siden. Lomundal omtaler den eksisterende hallen, som ble søkt om på vanlig måte. Denne er det gitt ferdigattest på. Den nye hallen som det søkes om er ikke bygget.

Ved vurdering av utsiktsforhold og høyder vedlegges det perspektivtegninger som viser bygningsmassen. Vi mener at tegningene/bildene av de omsøkte tekniske nyinstallasjonene bekrefter at den visuelle virkningen ikke endres dramatisk. Det påpekes at fabrikken på Uthaug ligger i retning nord-vest til nord for Sjøgata. Det vil derfor ikke være vesentlig begrensning i solforholdene. Det kan være en marginal endring sent på kvelden midt på sommeren. Ellers ikke.

Utsiktsforholdene til områdene rundt fabrikken endres ikke. Det er kun snakk om en marginal endring av sikt over fabrikken, til himmel og skyer.

Rangfrid Grimstad har levert merknad til varsel om piper. Hun har bemerkning til gangen i bygge- og søkeprosedyrene. Videre omtaler hun fabrikkbygningene som et overgrep mot de verneverdige strandsitterboligene.

Vi kommenterer at vår rolle i denne saken er å bidra til at hele prosessen kommer inn i lovlige og forskriftsmessige former.

Brynhild Kjelsli og Kjell Guldteig har en nøktern bemerkning om støyforhold. Vi forutsetter også at det benyttes tidsmessige og forholdsvis støysvake aggregater.

Generell kommentar.

Vår rolle som ansvarlig søker er å sørge for at hele prosessen blir søkt om og behandlet på en riktig måte fra starten av vårt engasjement og frem til det foreligger ferdigattest på alle anleggene.

Vi har sett at den gjeldende reguleringsplanen i hovedsak behandler bygninger og bygningsvolumer, og ikke andre industrimessige installasjoner. Ut fra utvikling av industrianlegg er ikke denne planen lenger et hensiktsmessig planverktøy som gir tilstrekkelig forutsigbarhet og fleksibilitet for eieren og fremtidig utvikling av Uthaug Havn. Planen gir heller ikke tilstrekkelig forutsigbarhet for naboer og andre berørte, og er ikke lenger et godt styringsverktøy for Ørland kommune mtp. utviklingen på området. Når det gjelder utvikling av industri er forandring det eneste konstante forhold. Det bør en industriplan ta opp i seg.

Vi har gitt tydelig uttrykk for at det snarlig må utarbeides en revisjon av reguleringsplanen, eventuelt lages en helt ny plan.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert innenfor byggegrense fastsatt i reguleringsplan. Det ligger helt inntil den viste byggegrensen.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst

Vann og avløp

Ikke innlagt vann.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Sørli arkitekter AS	SØK – Ansvarlig søker - 1	Ja
Rubb AS	PRO – Bygningstiltak – 1	Ja
	UTF – Montering av lagerhall - 1	Ja
Elektro Fosen AS	PRO – Brannalarm, nødllys og ledesystem – 1	Ja
	UTF – Installasjon av brannalarm, nødllys og ledelys - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 10.08.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Tiltaket er i henhold til reguleringsplanens bestemmelser og det er innenfor tillatt utnyttelse av industriområdet.

Innkommende merknader som omfatter omsøkte tiltak går på utnyttelsesgrad og høyden, at hallen er allerede oppført og forholdet til støy.

Tiltaket er innenfor den fastsatte utnyttelsesgraden for området og reguleringsbestemmelsene for høyden.

Hallen er ikke allerede oppført, den skal kobles opp mot den eksisterende hallen som nabo trodde søknaden gjaldt.

I forhold til støy gir ansvarlig søker tilbakemelding om at det forutsettes at det blir brukt *tidsmessige og forholdsvis støysvake aggregater*.

Merknadene anses til å være svart ut/ivaretatt av ansvarlig søker.

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke er innsendt, men det foreligger ikke samtykke ennå. Det settes derfor vilkår om at eventuelle krav fra Arbeidstilsynet må da følges opp.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av lagerhall på eiendommen gnr. 174 bnr. 335.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Eventuelle vilkår i forbindelse med Arbeidstilsynets samtykke blir etterfulgt. Dette må dokumenteres senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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).

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:

GRØNTVEDT NÆRINGSBYGG AS Postboks 325 7129 BREKSTAD