

Fosenhus AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.
Emil Sundseth

Vår ref.
19937/2020/4/64/SVEMOR

Dato
18.09.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NÆRINGSLOKALER - 4/64

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2103	Ansvarlig søker:	FOSENHUS AS
Eiendom, gnr/bnr:	64	Tiltakshaver:	O.E.M EIENDOM AS
Vedtak nr.:	20/403	Søknadsdato:	03.07.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	14.09.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 03.07.2020 og tilleggssøknad mottatt 14.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av næringsbygg på 375 m² BYA og 780 m² BRA i 3 etasjer på eiendommen gnr. 4 bnr. 64. For å få plass til bygget, må det fylles noe i sjø. Søknaden gjelder også opparbeidelse av parkeringsplass, P1, og flytting av eksisterende vei forbi bygget. Fylkesmannen i Trøndelag har i brev datert 14.09.2020 besluttet at dette er såpass lite at det ikke er nødvendig med tillatelse etter forurensningsloven for denne fyllingen i sjø. Tiltakshaver er O.E.M. Aquaservice AS. Ansvarlig søker er Fosenhus AS. O.E.M. Aquaservice AS driver med behandling og avlusing av oppdrettslaks med kun bruk av sjøvann uten bruk av kjemikalier. Selve avlusingen skjer fra en ombygd offshorebåt som er 73 meter lang og 16 meter bred, og vil operere ut i fra Oksvoll kai som base. Omsøkte næringsbygg vil inneholde lagerhall for utstyr, garasje, verksted og kontorer til aktiviteten i O.E.M. Aquaservice AS sin virksomhet. Det er avholdt forhåndskonferanse 03.02.2020.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan er Oksvoll kai, *planID 50170144*. Stedet næringsbygget skal stå på er i planen nevnt som område N1.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon for følgende reguleringsbestemmelser:

- § 1.3, pkt. 4: blanke overflater på tak og vegger tillates ikke. Fasaden mot sjø skal ha glassfasade og noen vinduer. Det skal benyttes en glasstype som gir minst mulig gjenskinn for å minimere refleksjoner. Årsaken til at det skal ha vinduer er for å oppnå krav om dagslys.
- § 1.3, pkt. 10: byggegrense angitt på kart. Mot vest er det en byggegrense på 4,0 meter fra eiendomsgrense. Bygget skal plasseres utenfor byggegrense mot vest, 1,5 meter i fra eiendomsgrense. Dette for å få økt plass for trafikkareal, området beskrevet som N1 og N2 i reguleringsplan. En slik plassering vil øke mulighet for innkjøring til bygget og muligheter for enklere å kjøre inn med større kjøretøy. Dette vil gi en bedre utnyttelse av området med at totale BYA øker.
- § 1.4: maksimum mønehøyde kote 11 (NN2000). Bygget skal ha en mønehøyde på 9,0 meter og vil da ligge på kote 12 (NN2000). Mønehøyden overstiges med 1,0 meter. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at bygget får en skjermet beliggenhet og den økte høyden vil ikke være til sjenanse eller føre til ulemper for sine omgivelser. Bygget er tegnet med en slik høyde og takvinkel for å få et størst mulig klassisk preg på bygget og tilpasset sine omgivelser med klassisk saltak. Den økte høyden anses som nødvendig for å kunne tilpasse optimalt til den tiltenkte driften. Grunnmuren kan ikke senkes på grunn av bestemmelser om havstigning og stormflo (kote 3,0 NN2000).
- Den 14.09.2020 mottok kommunen i tillegg søknad om dispensasjon fra arealformålet for å flytte vei og parkeringsplass for ansatte 1,2 meter mot fylkesveien. Dette for å opprettholde 2 meters avstand fra veikulder til næringsbygget.

Høring:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Statens vegvesen, Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Dispensasjonssøknad mottatt 14.09.2020 er ikke sendt på høring da fagområdene til eksterne sektormyndigheter ikke anses å bli berørt. Innen høringsfristen er følgende uttalelser mottatt:

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til sin uttalelse av 19.05.2020 og har ingen ytterligere merknader.

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannens interesser som sektormyndighet blir ikke berørt og har ingen spesielle merknader til dispensasjonen.

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 legges til grunn for behandling av rammesøknaden. En rammetillatelse skal avklare tiltakets "ytte rammer", dvs. 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.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden mottatt merknader fra Øystein Meyer som hjemmelshaver av 4/17 hvor det ble stilt noen spørsmål rundt tiltaket. Ansvarlig søker har besvart disse spørsmålene i epost til Øystein Meyer. Disse merknadene er mer å anse som oppklarende spørsmål enn merknader imot tiltaket. Det er ikke registrert andre merknader i saken. Øystein Meyer vil bli satt opp som kopimottaker av rammetillatelsen.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Det er innhentet avstandserklæring fra hjemmelshavere av gnr/bnr. 4/1 og 4/65, jf. pbl. § 29-4, 3. ledd bokstav a). Hjemmelshaver av 4/1 har signert på situasjonskart mottatt 14.09.2020 for flytting av veien forbi næringsbygget-

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Arbeidstilsynet

Samtykke fra Arbeidstilsynet er innhentet.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Rådmannen har ingen kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for dispensasjon.

Adkomst

Avklart i reguleringsplan.

Vann og avløp

Det går kommunal vannledning, Ø160mm, i grunnen for det sørøstlige del av bygget. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det avklares med Ørland kommune, Enhet for vannforsyning. Videre er det registrert en privat vannledning som blir liggende under bygget. Dette må også avklares før igangsettingstillatelse kan gis.

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Det skal tilkobles kommunalt vann. Bekreftelse på at søknad om sanitærabonnement er sendt inn til kommunen må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Videre skal det sanitære avløpsvannet føres via minirensanlegg med restutslipp i sjø. Søknad om utslippstillatelse av sanitært avløpsvann må omsøkes som egen sak etter forurensningsloven. Dette må følges opp som i igangsettingstillatelse med vilkår om at

brukstillatelse ikke kan gis før ferdigattest for avløpsanlegg er gitt. Ansvarlig søker har per telefon 15.09.2020 opplyst at det ikke skal være sluk på golvet i verkstedlokalene.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn der hvor bygget skal stå. Det er en gammel SEFRAK-registrert brygge på område N2 i reguleringsplan. Denne brygga blir ikke berørt av tiltaket. 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.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Fosenhus AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Ramfjord Arkitektur AS	PRO - arkitektonisk utforming av bygning - 1	Ja
Firesafe AS	PRO - brannkonsept - 3	Ja
Fosenhus AS	PRO - plassering av bygg og konstruksjoner utomhus - 1	Ja
Aunhaug Maskin AS	PRO - grunnarbeid og utvendig VA - 1	Nei

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er ikke dekket med ansvarsrett. Dette gjelder bl.a. PRO konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. I tillegg har Firesafe AS, som ansvarlig PRO brannkonsept, har satt sitt fagområde i tiltaksklasse 3 og det er obligatorisk krav om uavhengig kontroll. Dette må være på plass før igangsettingstillatelse kan gis.

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.

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.

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.

Søknad om dispensasjon fra blanke overflater og byggehøyde, § 1.3 pkt. 4 og 6, må ses på i sammenheng ut i fra planbeskrivelsen. Hensikten med bestemmelsene er ikke å skape silhuett at reflekterende bygninger som kan virke forstyrrende i landskapsbildet. Kotehøyden på tomtens

bakkant og en fjellskjæring teoretisk kan bli plassert er 13 m.o.h. Kotehøyden på fylkesveien er 17 meter. En økning av mønehøyde på 1 meter vil ikke bli markant synlig i landskapsbildet og setter ikke hensikten bak høydebestemmelsen vesentlig til side. Området er sjønært, men ikke synlig for forbipasserende trafikk. Man må helt innerst i fjordarmen for å se området fra sjøen. Fordelene med dispensasjon av høyde og glassfasade og dermed få en godt funksjonelt bygg som ivaretar dagslyskrav vurderes å være større enn ulempene.

Hensikten med byggegrense mot nabo og vei, er for å opprettholde trafiksikkerhet, hensiktsmessig drift- og vedlikehold av veien, brannsikkerhet mot nabotomt, luft og lys imellom tomtene. Det er relativt liten del av bygge som kommer nærmere veien enn 2 meter. Ved å gi dispensasjon fra arealformålet til å flytte veien og parkeringsplass for ansatte inntil 1,2 meter i dette området, vil hensikten bak byggegrense mot vei bli opprettholdt. En slik dispensasjon vil gå på bekostning av at arealet for IL1 mellom parkeringsplass, P1, og fylkesveien vil bli tilsvarende mindre. Flyttingen av vei og P1 er forelagt Enhet for kommunalteknikk og de anser flyttingen som positivt for å opprettholde 2 meters avstand til bygget. Dette vurderes som såpass lite at hensikten bak arealformålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å flytte veien og opprettholde 2 meters avstand mellom bygget og veien, ivaretagelse av trafiksikkerhet og oppnå funksjonelt næringsbygg anses å være større enn ulempene med at område IL1 blir tilsvarende mindre.

Konklusjon

En totalvurdering tilsier at dispensasjon og rammetillatelse kan gis. Det må settes vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1.3, pkt. 4 og 10, § 1.4 og arealformål for omlegging av vei i reguleringsplan for Oksvoll kai for oppføring av næringsbygg på eiendommen gnr. 4 bnr. 64 slik som omsøkt. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

Ørland kommune gir rammetillatelse til oppføring av næringsbygg på eiendommen gnr. 4 bnr. 64. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse, må følgende være på plass:

1. Bekreftelse på at søknad om sanitærabonnement er sendt kommunen.
2. Erklærte ansvarsretter for alle fagområder innen PRO.
3. Oppdatert gjennomføringsplan i hht. erklærte ansvarsretter.
4. Avklaring av vannledningsrør i byggegrunnen.

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 1/ Byområde.

Merknad:

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

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, som f.eks. klausuleringer i kjøpekontrakt for tomte.

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

Svein Erik Morseth

byggesaksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

O.E.M EIENDOM AS

Øystein Øyasæter Meyer

Sentrumsveien 10

Presthusvegen 5

7160

7056

BJUGN

Ranheim

Interne kopimottakere:

Per Bjørn Eggen Vannforsyning