

FOSENHUS AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
27920/2020/70/199/SVEMOR

Dato
15.12.2020

VEDTAK: IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR - 70/199

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/199	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	70/199	Tiltakshaver:	Ankeret Brygge Eiendom AS
Vedtak nr.:	20/600	Søknadsdato:	01.09.2017
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	10.12.2020

Dokumenter i saken:

Dokumenter med vedlegg mottatt 10.12.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av næringslokaler til overnattingslokaler for deler av bygget som ligger nærmest land. Den 11.04.2019 ble det søkt om å få bruksendret delen lengst ut mot sjøen til også å kunne benyttes til overnattingslokaler. Planutvalget ga dispensasjon fra arealformål og krav i TEK17 til den sistnevnte bruksendringen. Før det kunne gis igangsettingstillatelse for denne delen av bygget, måtte samtykke fra Arbeidstilsynet foreligge og opplysninger om hvordan krav om havstigning og flom/stormflo jf. TEK17 § 7-2 og bestemmelser i kommunedelplan blir løst. Tiltakshaver er Ankeret Brygge Eiendom AS. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

Arbeidstilsynet ga samtykke og godkjente tegningene 28.11.2019. Fosenhus AS har i skriv datert 10.12.2020 beskrevet hvilke tiltak som er truffet for å oppnå krav i TEK17 for havstigning, flom- og stormflo. Dette gjøres ved at fra eksisterende kaidekke bygger seg oppover med impregneret materialer og isolasjon som tåler fukt som eventuelt måtte komme. I tillegg heves innvendig gulv ca. 25 cm over eksisterende. Sjøktene mellom det gamle golvet og det nye bygges på en slik måte at det er mulig med naturlig uttørkning i sjiktene. Man har fulgt med den siste tiden til stormflo og sett at man da ikke har hatt den store vanninntrengningen på det nivået eksisterende golv ligger i dag.

Planstatus:

Eiendommen gnr/bnr. 70/199 ligger innenfor kommunedelplan for Bjugn kommune og er avsatt til næringsbebyggelse.

Tidligere vedtak i saken:

- 06.12.2017: Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av tilbygg og bruksendring deler av bygget til overnatting.
- 24.05.2018: Utslippstillatelse.
- 10.07.2018: Unntak fra krav i TEK17 og igangsettingstillatelse av byggearbeider i forbindelse med bruksendring.
- 28.08.2019: Dispensasjon fra plankrav og unntak fra krav i TEK17 for bruksendring av resterende deler av bygget til overnatting.

Vurdering:

Saken er godt nok opplyst til å kunne besvares. Tidligere etterspurte dokumenter, jf. brev datert 29.08.2019, er nå mottatt.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført endringer som berører naboer eller gjenboere til bygget siden siste nabovarsling.

Sikkerhet mot fare

Avklart i dispensasjon.

Naturmiljø

Avklart i dispensasjon.

Adkomst

Avklart i dispensasjon.

Kulturminner

Avklart i dispensasjon.

Vann og avløp

Bygget er tilkoblet kommunalt vann. Det er gitt utslippstillatelse via kommunal sjøledning til den deler som ligger nærmest land. Det er søkt om endring av eksisterende utslippstillatelse til å omfatte den ytterste delen av bygget, altså for hele bygget. Denne endringssøknaden er ikke behandlet da det mangler opplysninger til at denne kan behandles. Det må derfor settes vilkår om at før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget, må ferdigattest for godkjent avløpsanlegg foreligge.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Fosenhus AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Fosenhus AS	PRO - alle fagområder unntatt brannkonsept - 1	Ja
Firesafe AS	PRO - brannkonsept - 1	Ja
Johnsen VVS AS	PRO - rørinstallasjoner - 1	Ja
Ritro DA	UTF - brannskille, tømrerarbeider - 1	Nei
Johnsen VVS AS	UTF - rørinstallasjoner - 1	Ja

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 22.03.2018. 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. Unntak fra krav i TEK17 kap. 14 den 28.08.2019. Ansvarlig prosjekterende har framlagt tilfredsstillende dokumentasjon hvordan utfordringer med havstigning-, stormflo- og springflo løses på en tilfredsstillende måte. På den måten har de utrustet bygget på en måte som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil, jf. § 9-4 i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse for bruksendring av næringslokaler til overnattingslokale for utleie på eiendommen gnr. 70 bnr. 199. 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 ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.
2. All øvrige vilkår og tillatelser gitt tidligere i saken gjelder fullt ut.

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.

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

Svein Erik Morseth

byggesaksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

ANKERET BRYGGE EIENDOM AS Emil Schanches gate 7 7160 BJUGN