

BOLIGBYGG MIDT NORGE AS

Thorry Kiærs veg 9
7055 RANHEIM

Deres ref.

Vår ref.
605/2021/85/73/SVEMOR

Dato
11.01.2021

VEDTAK: DISPENSASJON BYGGEHØYDE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG - 85/73

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3523	Ansvarlig søker:	Boligbygg Midt Norge AS
Eiendom, gnr/bnr:	85/73	Tiltakshaver:	Fosen Skalldyr AS
Vedtak nr.:	21/27	Søknadsdato:	18.12.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	10.01.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 18.12.2020 og tilleggsopplysninger mottatt 10.01.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av næringsbygg på 375,3 m² BYA og 346,7 m² BRA og blir plassert 1 meter vest for eksisterende produksjonslokaler for Fosenskalldyr AS på eiendommen gnr. 85 bnr. 73. For å få dette til må det fylles i sjø. Stein til fyllingen skal hentes ved å sprengte ut fjell inne på egen eiendom og på naboeiendommen gnr. 85 bnr. 3. Tiltakshaver er Fosenskalldyr AS. Ansvarlig søker er Boligbygg Midt-Norge AS.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om minimumshøyde for havstigning, stormflo mv. i kommunedelplan for Bjugn kommune. Ferdig gulv vil ligge på høydekote +2,5 meter (NN 2000). Årsaken til at det søkes om dispensasjon er at tilbygget skal ligge inntil eksisterende produksjonshall, som ligger 0,6 meter lavere (kotehøyde +1,9 meter). Det er tidligere ikke erfart problemer med flom eller høy vannstand i eksisterende produksjonslokaler.

Hallen som skal settes opp vil bli ekstra produksjonslokaler i tillegg til eksisterende lokaler som fortsatt skal brukes. Av praktiske hensyn er det valgt en kotehøyde på 2,5 meter for flytting av råstoff, få et godt arbeidsmiljø i henhold til å utsette ansatte for fare. Når det skal flyttes parti på

100-1000 kg krabbe, både med traller og på paller er det en utfordring, og ikke helt ufarlig når dette skal ned en «bakke», eller motsatt vei opp til kjøle- og fryserom. Nytt gulv vil dermed flukte med kjøle- og fryserom, og dermed lette og effektivisere hele prosessen med råstoff-forflytning. Konsekvensen av å måtte bygge på kote 3,0 meter, vil medføre at de må heve gulvhøyden på kjøle- og fryserom i eksisterende fabrikklokaler. Dette vil igjen medføre at taket på eksisterende lokaler må heves minimum 1 meter, noe som blir uforholdsmessig kostbart.

Inne i fabrikken vil alt av elektrisitet og andre komponenter satt minimum 1,2 meter over gulvet, dvs. kotehøyde 3,7 meter. Det er minimalt med utstyr innvendig som kan ta skade på evt. flom over 2,5 meter. De har en vaskemaskin med motor og en skjellvaskemaskin i lokalet per i dag. Dette er hva de trenger at elektriske maskiner nå. Begge disse har føtter, og blir plassert opp mot kotehøyde 3,0 meter hvor motorene er montert. Stort sett vil hallen være et tomt skall. Alt innhold er i rustfritt, plast eller isopor og tåler sjøvann.

Veggene og gulv bygges i vannavvisende betong i henhold til preaksepterte løsninger i Byggforskeren blad 520.055. Dette gjelder gulv og vegger opp til kotehøyde 3 meter. Alle rom vil bli utstyrt med sluk, slik at om det skulle komme inn vann vil dette ha lett adgang ut igjen. Mot sørvest utenfor bygget er utfyllingen planlagt ca. 5 meter utenfor vegglivet til hallen. Denne blir forsterket med beskyttelse mot bølger. I tillegg blir det anlagt mur (naturstein eller betong) på fyllingskanten, som vil avta både mot bølger og stormflo.

Planstatus:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Vallersund fritidsområde, *planID 16270104*. Områdene hvor eksisterende lokaler ligger på er regulert til industri. Arealet som berøres av uttak av steinmasser er regulert til industri. Arealet hvor tilbygget skal plasseres er i gjeldende reguleringsplan satt av til arealformålene:

- Areal for marina sjø
- Areal for marina land
- Areal for felles parkeringsplass

Kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-4 sier at nye bygg skal legges topp gulvnivå i laveste etasje på minimum kotehøyde +3,0 meter (NN 2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Tidligere vedtak i saken:

Saken ble behandlet av Planutvalget 22.05.2019 og følgende vedtak ble fattet enstemmig:

«Bjugn kommune ved Planutvalget gir rådmannen delegert myndighet til å behandle søknaden når den er komplett. Dersom det fremkommer nye opplysninger som medfører at søknaden bør avslås skal søknaden legges frem for Planutvalget for ny vurdering».

Den 15.05.2020 gjorde Ørland kommune følgende vedtak:

«Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet småbåthavn og friluftsområde sjø avsatt i reguleringsplan Vallersund fritidsområde, planID 16270104, til fylling i sjø for oppføring av nytt næringsbygg på eiendommen gnr. 85 bnr. 3 og 73. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak regulert arealformål ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempe. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tiltaket kan ikke igangsettes før tillatelse til tiltak er gitt.
2. Før tillatelse til tiltak kan gis, må godkjenning etter forurensningsloven for fylling i sjø være gitt av Fylkesmannen i Trøndelag.
3. Før tillatelse til tiltak kan gis, må det avklares hvilken høyde topp gulv i bygget blir og om det er utrustet til å tåle havnivåstigning jf. § 9-4 i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune.»

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Dispensasjonssøknaden vurderes å være innenfor den delegerte myndighet Planutvalget har gitt administrasjonen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader. Søknad om dispensasjon fra § 9-4 i kommunedelplan er ikke nabovarslet. Dette er en dispensasjon av byggteknisk karakter og naboers interesser er her ikke berørt.

Sikkerhet mot fare

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

Naturmiljø

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldlova §§ 8 – 12, jf. §7, er gjort i forbindelse med dispensasjonen fra reguleringsplan. Det er ikke gjort endringer av tiltaket som tilsier at slik ny vurdering må gjennomføres.

Fylkesmannen i Trøndelag ga 04.11.2020 tillatelse etter forurensningsloven for fylling i sjø. Vilkår nr. 2 i dispensasjonen gitt

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Boligbygg Midt Norge AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Nei
Frode Johansen AS	PRO - veg, uteareal og landskapsutforming - 1	Ja
Frode Johansen AS	PRO - oppmålingsteknisk prosjektering for grunnarbeid - 1	Nei
Norgeshus AS	PRO - arkitektur - 1	Ja
Norgeshus AS	PRO - konstruksjonssikkerhet - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	PRO - Innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak grunnarbeid - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - veg- og grunnarbeid - 1	Ja
Frode Johansen AS	UTF - landskapsutforming - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	UTF - innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Boligbygg Midt Norge AS	UTF - betongarbeid - 1	Nei
Boligbygg Midt Norge AS	UTF - tømrerarbeid - 1	Nei

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 16.04.2020. 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.

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.

Hensikten med minimum høydekote for nybygg er for å imøtekomme forventet klimaendringer og naturpåvirkninger slik at folk ikke utsettes for fare eller store materielle verdier går tapt. Det er gjort en konkret vurdering at ved å plassere bygg over 3,0 meter over havet (NN 2000), vil man unngå at sjøvann kan trenge inn i bygg og forårsake ødeleggelser.

Det er prosjektert med flere tiltak for å redusere konsekvensene for stormflo og havstigning. Oppå fyllingen i sjø settes det opp en kant med betong eller naturstein som vil fungere som bølgebryter og hindre at bølger treffer direkte på bygget. Videre bygges nederste del av bygget med vannbestandig grunnmur for å forhindre at sjøvann kommer inn i bygget. Videre er alle elektriske installasjoner og andre komponenter plassert høyt slik at de ikke vil bli stående under vann dersom sjøvann likevel skulle komme inn. Det er benyttet materiale på løsøre av rustfritt stål eller annet materiale som tåler sjøvann. Hallen inneholder ingen boenhet og en dispensasjon påvirker personsikkerheten i svært liten grad. Det bygges i materialer som tåler å kunne stå under vann ved stormflo. Da det gjennomføres såpass omfattende tiltak for å redusere de negative konsekvensene, anses ikke hensikten bak bestemmelsen å settes vesentlig til side.

Ved å gi dispensasjon, blir det mer praktisk drift for Fosen Skalldyr AS da produksjonen foregår i flere lokaler og det skal transporteres råstoff etc. internt mellom byggene, spesielt mot kjøle- og fryserom. Dersom ny hall skulle ligge på gulvhøyde 3,0 meter, ville det blitt nokså kostbart å tilpasse dette til bruk av øvrige produksjonslokaler på stedet. Fosen Skalldyr AS er avhengig av å sette opp omsøkte produksjonshall for videre eksistens. Fordelene med dispensasjon vurderes å være større enn ulempene etter en totalvurdering.

Konklusjon:

En totalvurdering tilsier at dispensasjon og tillatelse til tiltak kan gis. Dette på grunnlag av at bygget konstrueres for å tåle bølger og vann ved stormflo og havstigning. Løsøre og annet inventar tåler å bli utsatt for sjøvann ved evt. stormflo dersom vann likevel skulle trenge inn i bygget. Alle vilkår i dispensasjonen for å kunne gi tillatelse til tiltak er oppfylt. Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen merknader. Tillatelse fra Statsforvalteren i Trøndelag for fylling i sjø foreligger. Alle fagområder er dekket med ansvarsrett.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 9-4 til bestemmelsene av kommunedelplan for Bjugn kommune og tillater oppføring av produksjonshall med kotehøyde gulv 2,5 meter. Dispensasjonen begrunnes med at det er gjort spesielle tiltak for å redusere de negative konsekvensene ved havstigning og stormflo til et minimum. Fordelene med dispensasjon er klart høyere enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av produksjonshall på eiendommen gnr. 85 bnr. 73. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med søknad om ferdigattest, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-9. Kvitteringer for levert avfall må 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.

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:

FOSENSKALLDYR AS Nordnesveien 39 7167 VALLERSUND