

STORFOSNA VELFORENING
Att. Cathrine Wethal Skaget og Eivind Haukenes

7150 STORFOSNA

Deres ref.

Vår ref.
13523/2019/L42/ARNNOR

Dato
22.10.2019

VEDTAK -BRUKSENDRING AV STORFOSNA SKOLE TIL FORSAMLINGSLOKALE M.M. PÅ 5015/60/113 - NORDLANDSVEIEN 94

Saksnr.: 2019/676
Byggest.: Nordlandsveien 94, 7150
Storfosna gnr:60 bnr: 113
Vedt.nr.: 19/184
Saksb.h.: Arne Nordgård

Ans. søker: Storfosna Velforening
Tiltakshaver: Storfosna Velforening
Søknadsdato: 06.05.2019
Komplett dato: 20.06.2019

Avdelingsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om ett-trinns søknadsbehandling er mottatt av kommunen den 20.06.2019.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder bruksendring av skole på gnr. 60 bnr 133 i reguleringsplan for Skoleområde på Storfosna. Bruksendringen er til forsamlingslokale samt et rom til korttidsutleie for overnatting.

Rom til overnatting er i første etasje og er på cirka 20 m². Det har utgang til gangen og to vinduer. Det er tiltenkt soveplass for maks 5 personer som er for korttidsutleie og ikke permanent bolig. I søknaden står det at rommet har røykvarsler.

Forsamlingslokale vil gjelde for resten av bygget. Velforeningen fikk overta bygget for å ha aktiviteter for lokalsamfunnet i bygget som feiring av 17. mai, lokale kurs m.m. Gymsalen vil også bli utleid for diverse andre arrangement. Gymsalen er på cirka 108 m² og har en utgang til det fri med dørbredde på cirka 0,9 meter og en utgang gjennom en gangen der fri bredde er over 1,2 meter i hele rømningsvegen.

Rom i andre etasje er tiltenkt mindre grupper for diverse aktiviteter som ikke omfatter overnatting.

Planstatus

Skoleområde på Storfosna, Offentlige bygninger

Vurdering:

I reguleringsplan for området er den tidligere skolen vist som «offentlige bygninger» da herunder skole. Når skolen ble gitt til velforeningen ble ikke reguleringsplanen endret eller opphevet, noe som den burde ha blitt gjort når det var klart at det ikke ville bli startet ny skole i bygget. Hvis reguleringsplanen hadde blitt endret eller opphevet vil formålet for området blitt «Almennyttig formål/ Samfunnshus» som bygget ved siden av er vist som. Bruksendring av skolen til forsamlingslokale (samfunnshus) vil ikke være til hinder for endring av reguleringsplan/opphevelse av reguleringsplan da det er den bruken som vil være aktuell.

Det søkes om to typer bruk i bygget, der et rom søkes bruksendret til overnatting. Den delen må da skilles ut som en egen branncelle og nødvendig tiltak må da gjøres for å oppnå dette. Dør mellom rommet og rømningsvei må være EI30 dør og det må være brannvarsling mellom brukstypene.

Det er bare gymsalen som er av slik størrelse av det kan være opphold av mange personer. Den har en størrelse på cirka 108 m² som gir et estimert maks antall (stående 0,6 m²/person) på 180 personer, med bord blir det cirka 75 personer. Utgang/nøduttgang til det fri har ikke fri bredde på minst 1,2 meter slik at det er bare en utgang som har fri bredde på minst 1,2 meter. For at gymsalen kan ha så mange personer må den ha to utganger med fri bredde på minst 1,2 meter, som vil innebære at utgang til det fri må utvides slik at den har tilfredsstillende bredde og helst med panikkbeslag. Den andre utgangen er gjennom en gang som det forutsettes ikke har brennbart materiale i rømningsveien (som f.eks. ikke trepanel på vegg).

Det er ikke et brannvarslingsanlegg for bygget. Forsamlingshus er i risikoklasse 5 og skal da ifølge TEK17 ha brannalarmkategori 2 som er heldekkende brannalarmanlegg med optiske røykdetektorer i alle områder. Det er stort sett bare gymsalen som vil bli brukt av folk som ikke kjenner bygget og den har tydelige rømningsforhold. For byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. Bygget er i grenseland i forhold til dette. Andre etasje av bygget kan nok gå under dette da den vil bli brukt av forholdsvis få personer og det er to rømningsveier fra etasje. Det forutsettes da heller ikke at det er overnatting i den etasjen.

Ved utbedring av rømningsforhold i første etasje kan det aksepteres at det brukes røykvarslere som er tilknyttet strømforsyning og er seriekoblet istedenfor brannalarmanlegg. På sikt bør ambisjonen være å få etablert et brannalarmanlegg i bygget.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 godkjenner Ørland kommune ved rådmannen bruksendring av skolebygg til forsamlingshus på eiendommen gnr. 60 bnr. 113 med vilkår:

1. Rom i første etasje for overnatting og kortidsutleie blir en egen branncelle.
2. Seriekoblet røykvarslere som er tilknyttet strømforsyning eller brannalarmanlegg blir montert (installasjon av brannalarmanlegg er søknadspliktig).
3. Nødutgang til det fri fra gymsal får fri bredde på minst 1,2 meter og kan åpnes med et grep (helst panikkbeslag).
4. Gang i første etasje har ikke brennbart materiale i rømningsvei.

Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer

Det har gått mer enn 12 uker siden det ble søkt om bruksendring. Fristen på 12 uker har blitt overskredet med mer enn 4 uker. I henhold til SAK10 § 7-6 faller da gebyret bort. Det blir ikke sendt noe krav om betaling av gebyr for byggesaksbehandlingen.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jmfør plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Dette er et elektronisk godkjent dokument.