

FOSENHUS AS

Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
6027/2021/25/52/SVEMOR

Dato
07.04.2021

VEDTAK: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OG TILLATELSE TIL BRUKSENDRING AV NÆRINGSAREAL - 25/52

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2021/522	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	25/52	Tiltakshaver:	MHL Eiendom AS
Vedtak nr.:	21/176	Søknadsdato:	23.02.2021
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	29.03.2021

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 23.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder bruksendring av ca. 115 m² BRA i 1. etg. av eksisterende kontorlokaler på eiendommen gnr. 25 bnr. 52 til frisørsalong. Tiltakshaver er MHL Eiendom AS. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for området er Seterfjæra, *planID 16270119*. Området er regulert til næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300).

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan. I tillegg søkes det om dispensasjon fra byggtekniske krav (TEK17) for følgende områder:

- § 12-17 vindu og andre glassfelt: Det er krav til sikkerhets glass i vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m. Vinduene og døren i inngangspartiet tilfredsstiller sannsynligvis dagens krav, men dette har vi pr. dato ingen dokumentasjon på.

- § 13-3 ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning: Fosen Ventilasjon AS har foretatt en gjennomgang av ventilasjonsanlegget, og data for anleggene er sendt Arbeidstilsynet som del av søknad om samtykke derfra. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens krav med tanke på varmegjenvinning. Anleggene er imidlertid i god stand. Det vil være kostnadskrevende og uhensiktsmessig å ut anlegget, tvert imot vil gjenbruk være et naturlig miljøtiltak så lenge anleggene fungerer tilfredsstillende.
- § 13-5 radon: Det var ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført i 1968-1969. Med bakgrunn i andre målinger i området er det ikke forventet å finne verdier som overstiger maksimal grenseverdi. Likevel er det i utleielokalene for frisørsalongen pr. 15.02.2021 igangsatt måling av radon som avsluttes medio april. I bygning med rom for varig opphold (her arbeidsrom og rom for publikum) skal årsmiddelverdi for en eventuell forekomst av radongass ikke overstige 200 Bq/m³. Resultatet av målingene vil uansett formidles kommunen.
- §§ 14-1 og 14-2 Energikrav. Frisørsalongen ligger i 1. etasje og er i hovedsak omsluttet av andre oppvarmede lokaler. Det er således kun ytterveggen på vel 3 m bredde i inngangspartiet og en del av personalrommet som har vegger mot det fri, ref. vedlagte tegning. Fosenhus AS er derfor av den oppfatning at gjeldende energikrav etter TEK17 blir av underordnet betydning. Det er installert ny varmepumpe for frisørsalongen som vil avhjelpe energiregnskapet.

Høring:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Det er i saken mottatt følgende høringsuttalelser:

Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen spesielle merknader til saken og viser til gitt tilbakemelding fylkeskommune som veieier har gitt.

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren har ingen merknader til saken.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Dispensasjonssøknaden er kurant og kan behandles administrativt jf. kommunens delegeringsreglement.

Dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan

Frisørsalong har arealformål forretning/privat tjenesteyting (SOSI-kode 115/1160), og er ikke i tråd med arealformålet næringsbebyggelse (SOSI-kode 1300). Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygget er stort og har et bebyggt areal på ca. 1.800 m². Mesteparten av bygget er i tillegg i to etasjer. Det er her snakk om å ta i bruk mindre deler av bygget til noe annet enn hva

reguleringsplanen åpner opp for. Frisørsalong har arealformål *forretning/privat tjenesteyting* (SOSI-kode 1150 / 1160), og er ikke i tråd med arealformålet *næringsbebyggelse*. Selv om det er to forskjellige arealformål, er disse nært beslektet. Etter at reguleringsplan for Seterfjæra ble vedtatt har det skjedd nokså mye for lokalisering av forretninger i Botngård. Det er regulert nye områder for forretning og flere forretningsbygg er oppført eller er under oppføring i det samme området. Omsøkte forretning vil gli naturlig inn i sentrumbildet mellom rundkjøringene ved bensinstasjonen Best og Europris i forhold til øvrige omgivelser. Hensikten bak arealformålet næringsbebyggelse anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved at mindre deler av bygget bruksendres fra kontorlokaler til frisør. Fordelene med at lokalene ikke blir stående tomme anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Dispensasjon fra TEK17

TEK17 § 12-17 vindu og andre glassfelt: Ansvarlig søker antar at de tilfredsstillers dagens krav, men kan ikke dokumentere at de aktuelle vinduer er tilfredsstillende. Derfor søkes de om dispensasjon fra forskriften. Da det er overhengende sannsynlighet for at vinduene er tilfredsstillende innvilges dispensasjon for forholdet.

TEK17 § 13-3 ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning: Ventilasjonsanlegget tilfredsstillers alle dagens krav til ventilasjon for forhold til personbelastningen, men det søkes om dispensasjon fra krav om varmegjenvinning. Krav om virkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg er også en del av §14-2 som det også søkes om dispensasjon fra/avviksbehandling. Dette forholdet behandles i dispensasjon fra §14-2. Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra §13-3 ettersom ventilasjonsanlegget er i henhold til denne forskriften.

TEK17 § 13-5 radon: Det er ikke lagt ved målinger som viser eventuelle behov for tiltak mot radongass. Det settes derfor krav om at det gjøres dokumentert målinger i forhold til radongass. Eventuell nødvendighet for dispensasjon må da vurderes utfra hva målingene viser. Dette må være gjennomført før ferdigattest av lokalene kan gis. I området Botngård er det ikke registrert noen store konsentrasjoner av radon, så kommunen kan godkjenne midlertidig brukstillatelse for en kortere periode, inntil 3 måneder, uten at det er risiko for liv og helse.

TEK17 §§ 14-1 og 14-2 Energikrav: Ettersom kommunen kan i pbl § 31-2 gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader behandles dette forhold som et avviksbehandling istedenfor en dispensasjonsbehandling. Det er bare mindre del av omsøkt areal som har yttervegg imot det fri (3 meter) og varmelekkasjen her vil være mindre. I forhold til byggets levetid vil merkostnaden overstige besparelsen en kan oppnå ved å foreta utbredelsene som er nødvendig for å komme opp på TEK17 nivå. Minimumskravene i § 14-3 er tenkt skal oppfylles i forhold til bygningsdeler. Kravene til blant annet virkningsgrad til varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg er tiltak som antagelig vil koste ganske mye i forhold hva besparelsen kan gi. Det er derfor forsvarlig å gi avvik for energikrav.

Etter en totalvurdering av dispensasjonene kan de innvilges som omsøkt med unntak i forhold til radon som dokumentere eventuell behov for dispensasjon. Ørland kommune anser ikke at dispensasjonene gjør ikke at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonene har klart større fordeler enn ulemper.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Sikkerhet mot fare

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

Naturmiljø

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er i saken vurdert til ikke å komme til anvendelse.

Adkomst

Adkomst er avklart med Trøndelag fylkeskommune jf. epost datert 18.02.2021.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Fosenhus AS	SØK – ansvarlig søker - 1	Ja
Fosenkraft Elektro AS	PRO – brannalarmanlegg, markeringslys og ledelys - 1	Ja
Fosenkraft Elektro AS	UTF – fagom brannalarmanlegg, markeringslys og ledelys - 1	Ja

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 22.02.2021. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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. Arbeidstilsynet godkjente tegningene 29.03.2021, men stilte vilkår som måtte være oppfylt før lokalene kunne tas i bruk. Dette må følges opp som et vilkår i kommunens godkjenning.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Seterfjæra slik at frisørsalong kan etableres i lokalene på eiendommen gnr. 25 bnr. 52. Hensikten bak arealformålet settes ikke vesentlig til side og fordelene er større enn ulempene. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til bruksendring av 115 m² av næringslokaler til frisørsalong på eiendommen gnr. 25 bnr. 52. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir dispensasjon fra §§ 12-17 og 13-3 i byggt teknisk forskrift i forbindelse med bruksendring av næringslokaler. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 unntak fra § 14-1 og 14-2 i byggt teknisk forskrift i forbindelse med bruksendring av næringslokaler.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må bekreftelse fra Arbeidstilsynet om at deres vilkår gitt i samtykke er oppfylt.
2. Før kommunen tar stilling til dispensasjon av TEK17 § 13-5 (radon), må det foretas radonmåling i bygget. Kommunens vurdering må være på plass før ferdigattest kan gis. Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis for en lengre periode enn 3 måneder uten at kommunen har tatt stilling til søknad om dispensasjon fra TEK17 § 13-5.

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:

MHL EIENDOM AS Emil Schanches gate 8 7160 BJUGN