

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
4302/2020/168/352/ARNNOR

Dato
17.02.2020

VEDTAK- RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV ADMINISTRASJONSBYGG PÅ 168/352 - INDUSTRIGATA 7

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/964	Ansvarlig søker:	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS
Eiendom, gnr/bnr:	168,352	Tiltakshaver:	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS
Vedtak nr.:	20/73	Søknadsdato:	24.01.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	24.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 24.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av administrasjonsbygg i 2 etasjer på gnr. 168 bnr. 352 – N3 i områdeplan for Brekstadbukta.

Bygget har BYA på 260 m² og BRA på 520 m². Det har flatt tak og gesims på 7,290 meter (inkl. parapet på 0,2 meter). Ferdig gulv er planlagt å ligge på kote 2,70, terrenget rundt bygget er planlagt til å ligge på cirka 2,52. Det er vist 17 faste kontorplasser i bygget.

Eksisterende midlertidige kontorbrakker og kontorbygg skal rives (3 bygninger).

Planstatus:

Områdeplan for Brekstadbukta, Næringsbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på gnr. 168 bnr. 344 og gnr.168 bnr. 389, som har bekreftet nabovarselet per epost. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i områdeplan.

Sikkerhet mot fare

Det er gjort en forenklet ROS-analyse for terrengnivå og ok. innvendig gulv for tiltaket. Reguleringsbestemmelsene tilsier at terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote 3,00 m og overkant gulv på kote 3,05 m uten at det er foretatt en ROS-analyse som tillater annet. ROS-analysen viser at en kote høyde på 2,70 til ferdig gulv for bygget vil ikke gi noen vesentlig fare for bygninger og mennesker. For 200 – års stormflo har DSB satt nivået til 2,74. Sjøkanten er cirka 180 meter fra bygget og reguleringsplanen legger opp til mer utfylling i planområdet (trinn 2).

Adkomst

Eksisterende adkomst vil bli brukt. Trafikkmengden vil bli omtrent uendret.

Vann og avløp

Tomten er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Rædergård Entreprenør AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – Hele tiltaket unntatt innvendig sanitær, ventilasjon og heis - 1	Ja
	UTF – Hele tiltaket unntatt innvendig sanitær, ventilasjon og heis – 1	Ja
Fosen ventilasjon AS	PRO/UTF – Ventilasjon - 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 07.01.2020.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon for å ha administrasjonsbygget på kote 2,70. Reguleringsbestemmelsene i § 4.1.1 sier at en gjennom en ROS-analyse kan komme fram til en annen kotehøyde for bebyggelsen. Vedlagte ROS-analyse tilsier at en kan plassere bygget på kote 2,70. Det er derfor ikke nødvendig med noen dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for tiltaket.

Veien Industrigata ligger på kote cirka 2,4 og området er bygd etter den gamle planen som gav en annen kotehøyde for bebyggelsen. Bebyggelsen rundt ligger på kote 2,70 og nytt bygg blir liggende på samme kote. Avstand til sjøkanten er cirka 180 meter slik at bølgekast i forbindelsen med stormflo vil antagelig ikke berører bebyggelsen. Det er også planlagt mer utfylling i reguleringsplanen slik at bølgekast kan bli redusert nå reguleringsplanen er fullt utbygget. Omsøkt kote på 2,70 anses som forsvarlig ut fra byggets funksjon (admin. bygg og ikke bolig) og avstand fra sjøkanten.

Tiltaket vurderes til å være i samsvar med områdeplanen og dens bestemmelser. Planen legger opp til en høyere utnyttelse av området (min 50 % BYA). Omsøkt bygg er et tiltak for å øke utnyttelsen av tomtene på sikt.

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.

Vedtak:

Ørland kommune gir rammetillatelse til oppføring av administrasjonsbygg på eiendommen gnr. 168 bnr. 352. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

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)

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune