

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Deres ref.

Vår ref.
4412/2020/L40/SVEMOR

Dato
18.02.2020

REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE - FOSEN KJØPESENTER

Dato

13.02.2020

Til stede

Stig Atle Moe (On Arkitekter og ingeniører AS), Katie Olsø (On Arkitekter og ingeniører AS), Ingebrigt Røen (Consto AS), Ingar Sæther (Fosen kjøpesenter), Ådne Røkkum (Kopparen Utvikling AS), Petra Roodbol-Mekkes (Ørland kommune) og Svein Erik Morseth (Ørland kommune).

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av kjøpesenter i en etasje ved Sæterfjæra i Botngård. Skisser og foreløpige tegninger er forelagt kommunen sammen med anmodning om forhåndskonferanse. Det er på nåværende tidspunkt usikkert om bensinstasjon, vist i situasjonskartet, blir med i tiltaket. Det er et mål om å få på plass ladestasjon for el-bil.

Plangrunnlag

Gjeldende reguleringsplan er Sæterfjæra sør, *planID 50170147*. I reguleringsplanen er tomten beskrevet som BKJ, område for kjøpesenter.

Gjennomgang av tegningene

- Mottatte tegninger viser at kjøpesenteret får en gesimshøyde over 9,0 meter og er i strid med § 1.6 i reguleringsbestemmelsene. Grad av utnytting, utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, sier at takoppbygg av mer teknisk karakter som f.eks. ventilasjonsoppbygg skal legges til grunn ved beregning av gesimshøyde. Det samme gjelder parapet over 0,3 meter.
- Det er på situasjonskartet tegnet inn p-plasser innenfor byggegrense mot vei og må evt. dispensasjonsbehandles. En slik dispensasjonssøknad må på høring til eksterne

sektormyndigheter. Dersom høringsuttalelsene er positive, ingen nabomerknader og ingen andre dispensasjonssøknader, vil dette kunne behandles administrativt.

- Det kan synes som om at det ikke er samsvar mellom mottatt situasjonskart og vedtatt reguleringskart på enkelte steder.

Annet

- Vedlagt følger naboliste.
- Bensinstasjon: Arealformålet på tomten er kjøpesenter, SOSI-kode 1140. SOSI-koden for bensinstasjon er 1360. I ROS-analysen til reguleringsplanen er bensinstasjon ikke tatt med i risikovurderingen. En bensinstasjon er ikke i tråd med arealformålet.
- Hovedskilt (står på 3 pæler) for kjøpesenteret tegnes inn på situasjonskartet sammen med beskrivelse/tegning av utformingen.
- Det anbefales at situasjonskartet kontrolleres mot SOSI-fil for reguleringsplan. SOSI-fil er sendt på epost til Stig Atle Moe 13.02.2020.
- Det anbefales at tiltaksgrense avgrenses til kun å gjelde innenfor tiltaket som nå skal omsøkes. Alt annet kan holdes utenfor.
- Overflatevann/spillvann: Når det gjelder kobling av overflatevann og spillvann er saken forelagt enhet for kommunalteknikk v/ Nils Braa. Vedlagt følger e-postsvar og VA-situasjon for Seterfjæra. Det anbefales at det utarbeides VA plan for prosjektet. Spørsmål av teknisk karakter kan rettes direkte til enhet for kommunalteknikk v/ Nils Braa, tlf. 952 25 653.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med hilsen

Svein Erik Morseth

Saksbehandler

Tlf. 46851727

Vedlegg

- 1 E-post Nils Braa 17.02.2020
- 2 VA Seterfjæra
- 3 Naboliste