

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
6455/2020/31/12/SVEMOR

Dato
11.03.2020

VEDTAK: RAMMETILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR GRUNN- OG BETONGARBEIDER FOR OPPFØRING AV NÆRINGSBYGG - 31/12

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/2734	Ansvarlig søker:	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS
Eiendom, gnr/bnr:	31,12	Tiltakshaver:	ODDMUND GROVEN EIENDOM AS
Vedtak nr.:	20/122	Søknadsdato:	06.03.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	11.03.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 03.03.2020 samt supplerende tilleggsdokumentasjon mottatt 06.03.2020 og 11.03.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Tiltaket gjelder oppføring av næringsbygg som skal inneholde verksted, garasje, kontorlokaler mv. på eiendommen gnr. 31 bnr. 12. Bygget er på 924 m² BYA og 1.790 m² BRA fordelt på 2 etasjer. Bygget har flatt tak med gesimshøyde 9,0 meter over planert terreng og innehar heis. Det er ikke avholdt forhåndskonferanse. Det søkes om rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider. Søknad om igangsettingstillatelse for resten av bygget blir omsøkt til samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger. Tiltakshaver er Oddmund Groven Eiendom AS. Ansvarlig søker er Rædergård Entreprenør AS.

Det er gjennomført nabovarsling. Det er mottatt nabomerknad fra Idar Solhaug som deleier av sameiet som ligger nord og øst for omsøkte tiltak, samt Trøndelag fylkeskommune som eier av Fv. 710. Nabomerknad fra Solhaug omhandler adkomsten til sameiet ikke er vist i situasjonskartet. Merknaden fra Fylkeskommunen går ut på at bygget står nærmere Fv.710 enn 50 meter.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for området er Reitan Næringspark, *planID 16270126*. Tomten er

regulert til næringsbebyggelse for lettere industri, produksjon, håndverk, lager, kontor, entreprenør og transportvirksomhet.

Vurdering:

Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 legges til grunn for behandling av rammesøknaden. En rammetillatelse skal avklare tiltakets ”ytre rammer”, dvs. art og formål, størrelse, naboforhold, sikkerhet mot fare osv. Bestemmelsen gjelder så langt det er relevant. Det viktigste er at rammetillatelsen trekker klare skiller mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelsen. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad.

Vurdering av nabomerknad fra Trøndelag fylkeskommune

Nabomerknad er begrunnet i den tro at det ikke er fastsatt noen byggegrense mot vei i reguleringsplan. Byggegrense fastsatt i reguleringsplan og er på 30 meter målt i senterlinje av Fv.710. Fylkeskommunens nabomerknad der derfor begrunnet på feilaktig grunnlag. Tiltaket er plassert utenfor byggegrensen mot vei. I tillegg viser oppdatert situasjonskart mottatt 06.03.2020 at oppstillingsplass/parkeringsplass for tyngre biler er flyttet utenfor byggegrensen. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan når det gjelder byggeavstand mot Fv.710.

Vurdering av nabomerknad fra Idar Solhaug

Rådmannen har vært på befaring på tomta for å se på aktuelle adkomster til sameiet og vurdert det dit hen at det er mulig å etablere adkomst utenfor omsøkte tomt uten alt for store terrengarbeider. I tillegg har tiltakshaver v/ Kenneth Groven muntlig opplyst at de ikke skal være vanskelig dersom en liten bit i sørøstlige hjørne av tomten måtte brukes til adkomst for sameiet. Bygget er ikke i seg selv til hinder for godkjenning av plasseringen at det er mulig å ordne adkomst til sameiet over tomta til Oddmund Groven Eiendom AS.

Samtykke fra Arbeidstilsynet

Samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger ikke. Dette vil ikke være til noe hinder for å kunne gi igangsettingstillatelse for grunnarbeider og grunnmuren, da dette vil være upåvirket av Arbeidstilsynets godkjenning. Det er tidsnok at dette er på plass ved søknad om igangsettingstillatelse for bygninger og konstruksjoner over grunnmur.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei fastsatt i reguleringsplan og kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger. Videre viser tiltaket god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

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

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Adkomst

Adkomsten er avklart i reguleringsplan og tidligere behandling av infrastruktur for Reitan Næringspark. Ferdigattest for internveiene er ikke gitt og det må settes vilkår om at dette må være på plass før ferdigattest for næringsbygget på tomta kan omsøkes.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Søknad om utslippstillatelse er ikke mottatt, men rådmannen er av den oppfatning at det er mulig å etablere avløpsanlegg i hht. forurensningsforskriften.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

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. Siden det her er snakk om bygning som skal inneholde arbeidsplasser, må tegningene godkjennes av Arbeidstilsynet før kommunen kan gi tillatelse til tiltak. Samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger ikke.

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.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Rædergård Entreprenør AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Rædergård Entreprenør AS	PRO - hele tiltaket unntatt innvendig sanitær, grunnarbeid og løfteplattform - 2	Ja
Oddmund Groven AS	PRO - grunnarbeid - 1	Ja
Fosen VVS AS	PRO - innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Heisplan AS	PRO - løfteinnredninger - 2	Ja
Rædergård Entreprenør AS	UTF - hele tiltaket unntatt innvendig sanitær, grunnarbeid og løfteplattform - 2	Ja
Oddmund Groven AS	UTF - grunnarbeid - 1	Ja
Fosen VVS AS	UTF - innvendig sanitæranlegg - 1	Ja
Heisplan AS	UTF - løfteinnredninger - 2	Ja
Byggkonsult AS	KONT - konstruksjonssikkerhet - 1	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 03.03.2020 All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Konklusjon

Nabomerknad fra fylkeskommunen er vurdert til ikke å være aktuell da hele tiltaket ikke er innenfor byggegrense mot Fv.710. Videre er omsøkte tiltak vurdert til ikke å være til hinder for adkomsten til sameiet nord og øst for eiendommen 31/12. Alle fagområder er dekket med erklært ansvarsrett. Eneste som mangler for å kunne behandle søknaden som ett-trinns søknad, er samtykke fra Arbeidstilsynet. En totalvurdering tilsier at rammetillatelse og igangsettingstillatelse for grunnarbeider og grunnmur kan gis.

Vedtak:

Ørland kommune gir rammetillatelse for oppføring av næringsbygg på eiendommen gnr. 31 bnr. 12. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Ørland kommune gir igangsettingstillatelse til grunn- og betongarbeider for oppføring av næringsbygg på eiendommen gnr. 31 bnr. 12 Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om igangsettingstillatelse for oppføring av bygning og konstruksjoner over grunnmur, må samtykke fra Arbeidstilsynet foreligge.
2. Før tilkobling til offentlig vann, må søknad om sanitærabonnement være sendt kommunen og funnet i orden.
3. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.
4. Det er krav om avfallsplan jf. TEK17 § 9-6. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med søknad om ferdigattest. 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:

ODDMUND GROVEN EIENDOM AS	Prestdalsveien 323	7160	BJUGN
Idar Kolbjørn Solhaug	Erviknesveien 74	7160	Bjugn
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus Postboks 2560	7735	STEINKJER