

FOSENHUS AS
Att. Emil Sundseth
Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
563/2020/31/9/SVEMOR

Dato
13.01.2020

MELDING OM VEDTAK - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV LAGERBYGG OG GJERDE - 31/9

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/324	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	31/9	Tiltakshaver:	Fosenhus Reitan Eiendom AS
Vedtak nr.:	20/4	Søknadsdato:	02.12.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	06.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 02.12.2019 og tilleggsinformasjon mottatt 06.01.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av lagerhall på 607,2 m² BYA og 589,2 m² BRA på eiendommen gnr. 31 bnr. 9. Lagerhallen har en gesims- og mønehøyde på 7 meter. I tillegg skal tomte gjerdes inn sammen med nabotomta 31/8 som også Fosenhus Eiendom Reitan AS eier. Tiltakshaver er Fosenhus Eiendom Reitan AS. Ansvarlig søker er Fosenhus AS.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan for tomte er Reitan Næringspark, *planID 16270126*.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Plassering av tiltaket

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.
Tiltaket viser 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

Tiltaket gir ikke endret adkomst fra offentlig vei.

Vann og avløp

Ut i fra plantegningene er dette et rent lagerbygg uten innlagt vann eller avløp. Gir tiltaket endret vann- og avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon - ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Arve Eide AS	PRO - grunnarbeider - 1	Ja
Fosenhus AS	UTF - konstruksjonssikkerhet, betong- og stålkonstruksjoner - 1	Ja
Arve Eide AS	UTF - grunnarbeider - 1	Ja
Fosenhus AS	UTF - støping av fundamenter og plate - 1	Ja
Fosenhus AS	UTF - stålkonstruksjon, sandwichpaneler, ståplater og taktekking - 1	Ja

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 02.12.2019. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

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.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. I reguleringsbestemmelsene § 1.6 står det at minimum BYA skal være 50 %. Lagerhuset utgjør knappe 20 % av tomta. Fosenhus AS har i telefon opplyst at mye av tomten skal også brukes til utvendig lagring av materialer, utstyr, arbeidsbrakker/letthus, kjøretøy, parkering for ansatte etc. Det er mottatt oppdatert situasjonskart den 13.01.2020 som viser at kravet til 7 p-plasser på egen tomt jf. § 1.5 i reguleringsbestemmelsene

er ivare tatt. Det er også på det samme situasjonskart henvist plass for lagring av materialer etc. i bakkant av tomta mot fjellskjæringen i vest. Tar man høyde for dette, vil tomteutnyttelsen være mer enn 50 %. Reguleringsplanen beskriver ikke nærmere hva som skal medregnes i tomteutnyttelsen, men rådmannen er av en slik oppfatning at også utvendig lagerplass for materialer, lastebiler, utstyr etc. som ligger i nær sammenheng med arealformålet også må medregnes i tomteutnyttelsen. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan for Reitan Næringspark.

Innkjøring skjer via port som står på nordvestlige hjørne av nabotomten gnr/bnr. 31/8, som tiltakshaver også eier. Kommunen har ikke mottatt opplysninger om det er planer om å sammenføye 31/8 og 31/9. Siden adkomsten skjer over annen privat eiendom, må adkomstretten sikres selv om tiltakshaver eier begge eiendommene. Dette kan f.eks. skje ved sammenføring av eiendommene eller tinglyst adkomstrett. Dette må følges opp som vilkår i byggetillatelsen.

Samtykke fra Arbeidstilsynet foreligger og alle fagområder er dekket med erklærte ansvarsretter. Alle naboer er nabovarselet og det foreligger ingen nabomerknader. En totalvurdering tilsier at tillatelse til tiltak kan gis.

Det er gitt ferdigattest for vann- og avløpsledninger inne på industriområdet den 27.06.2019, jf. § 1.4 i reguleringsbestemmelsene. Internveier for Reitan Næringspark, jf. § 1.3 i reguleringsbestemmelsene, er godkjent i sak 2015/268 for gamle Bjugn kommune. Det er per dags dato ikke gitt ferdigattest for internveien på industriområdet, og det må settes vilkår om at dette må være gitt før ferdigattest for lagerhallen kan gis. Tiltakshaver og ansvarlig søker for dette er henholdsvis Reitan Næringspark AS og Entreprenør Eivind Øvergård AS.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse:

Tiltaket gjelder nybygg med mer enn 300 m² BRA. Det er utarbeidet avfallsplan for prosjektet. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av lagerhall og gjerde på eiendommen gnr. 31 bnr. 9. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Sammen med søknad om ferdigattest, må det vedlegges sluttrapport for avfallshåndtering og kvittering for levert avfall.
2. Før det kan søkes om ferdigattest for oppføring av lagerhallen og gjerdet, må ferdigattest for internveier på Reitan Næringspark være gitt.
3. Før det kan søkes om ferdigattest, må adkomsten via eiendommen gnr/bnr. 31/8 sikres.

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.

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.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.

Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

Enhetsleder

Ørland kommune

Svein Erik Morseth

Saksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

FOSENHUS EIENDOM REITAN AS Emil Schanches gate 2A 7160 BJUGN