

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Deres ref.

Vår ref.

20468/2020/25/140/SVEMOR

Dato

08.09.2020

VEDTAK: RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV KJØPESENTER - 25/140

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/747	Ansvarlig søker:	On Arkitekter og Ingeniører AS
Eiendom, gnr/bnr:	25/140	Tiltakshaver:	Fosensenteret AS
Vedtak nr.:	20/413	Søknadsdato:	13.05.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	25.08.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 13.05.2020 og vedtak i Planutvalget 25.08.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av kjøpesenter på 8.910,1 m² BYA og totalt 8.807,1 m² BRA i to etasjer, med 8.584,7 m² BRA i 1. etg. og 222,4 m² BRA i 2. etg., på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. Bygget er i all hovedsak i en etasje, men har et mindre teknisk rom som blir 2. etasje og har en gesimshøyde på 11,6 meter. Tiltaket vil bli omsøkt i flere trinn hvor det i første omgang er søkt om rammetillatelse. Tiltakshaver er Fosensenteret AS. Ansvarlig søker er ON Arkitekter og Ingeniører AS. Det ble avholdt forhåndskonferanse 13.02.2020.

Planstatus:

Området er omfattet av reguleringsplan Seterfjæra Sør, planID 50170147. Området er regulert til kjøpesenter. § 1.6 i reguleringsbestemmelsene sier at maksimale gesimshøyde på dette området er 9,0 meter. I reguleringsplan er det fastsatt byggegrense mot sjø og vei.

Planutvalget gjorde i møte den 25.08.2020 følgende enstemmig vedtak:

«Ørland kommune gir dispensasjon fra § 1.6 i reguleringsplan for Seterfjæra og byggegrenser for oppføring av kjøpesenter på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsene om gesimshøyde og byggegrenser ikke settes vesentlig til side og at

fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.»

Vurdering:

Rammesøknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Der hvor byggesøknad deles i to deler, sendes en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen. Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte:

1. tiltakets art og formål
2. størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting
3. avklaring i forhold til plangrunnlaget
4. form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
5. sikkerhet mot fare
6. forholdet til utvalgte naturtyper
7. sikkerhet for godkjent veg-, vann-, overvanns- og avløpsløsning
8. behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon
9. avklaring av forholdet til naboene

Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan. Dette er avklart i dispensasjon gitt av Planutvalget 25.08.2020.

Det går vann- og avløpsledninger i adkomstveien inn til kjøpesenteret. Det må være god dialog med kommunen ved Enhet for vannforsyning og Enhet for kommunalteknikk i god tid før grave- og terrengarbeidene starter opp.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

Geoteknikken settes til tiltaksklasse 2 med obligatorisk uavhengig kontroll.

Naturmiljø

Avklart i dispensasjon gitt av Planutvalget 25.08.2020 og reguleringsplan.

Adkomst

Tiltaket gir endret adkomst. Adkomsten til kjøpesenteret er avklart i reguleringsplan.

Vann og avløp

Tiltaket gir endret vann- og avløpssituasjon. Det skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Søknad om sanitærabonnement må sendes kommunen og godkjennes før vann- og avløpsledninger kan tilkobles kommunalt ledningsnett.

Kulturminner

Avklart i dispensasjon gitt av Planutvalget 28.08.2020 og reguleringsplan.

Erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
On Arkitekter og ingeniører AS	SØK – ansvarlig søker - 2	Ja
On Arkitekter og ingeniører AS	PRO – arkitektur - 2	Ja
	PRO – brannalarmanlegg - 2	Ikke avklart
	PRO – brannkonsept – 2	Ikke avklart
	PRO – bygningsfysikk - 2	Ikke avklart
	PRO – geoteknikk – 2	Ikke avklart
	PRO – konstruksjonssikkerhet – 2	Ikke avklart
	PRO – ledesystem – 2	Ikke avklart
	PRO – lydforhold og vibrasjoner – 2	Ikke avklart
	PRO – sanitærinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	PRO – slukkeinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	PRO – vannforsyning- og avløpsanlegg – 2	Ikke avklart
	PRO – varme- og kuldeinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	PRO – ventilasjon- og klimainstallasjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – innmåling og utstikking – 2	Ikke avklart
	UTF – brannalarmanlegg – 2	Ikke avklart
	UTF – ledesystem – 2	Ikke avklart
	UTF – bærende metall- eller betongkonstruksjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – glasskonstruksjoner og fasadekledning – 2	Ikke avklart
	UTF – murarbeid – 2	Ikke avklart
	UTF – plasstøpte betongkonstruksjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – sanitærinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – slukkeinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – taktekkingsarbeid – 2	Ikke avklart
	UTF – tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – vannforsynings- og avløpsanlegg – 2	Ikke avklart
	UTF – varme- og kuldeinstallasjoner – 2	Ikke avklart
	UTF – vei- og grunnarbeid – 2	Ikke avklart
	UTF – ventilasjon- og klimainstallasjoner - 2	Ikke avklart
	KONT – brannssikkerhet – 2	Ikke avklart
	KONT – bygningsfysikk – 2	Ikke avklart

	KONT – geoteknikk – 2	Ikke avklart
	KONT – konstruksjonssikkerhet – 2	Ikke avklart

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 1 datert 13.05.2020. All prosjektering og uavhengig kontroll brannkonsept er ikke dekket med ansvarsrett. Dette må være på plass før igangsettingstillatelse kan gis.

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.

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 kjøpesenter på eiendommen gnr. 25 bnr. 140. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende være på plass:

1. Erklærte ansvarsretter PRO.
2. Erklært ansvarsrett KONT brannkonsept samt kontrollerklæring med sluttrapport for gjennomført KONT brannkonsept. Brannkonseptet må sendes kommunen.
3. Før terrengarbeider i nærheten av kommunale vann- og avløpsledninger kan startet opp, må det i god tid være avklart med kommunen Enhet for vannforsyning og Enhet for kommunalteknikk.
4. Søknad om sanitærabonnement for tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett må være godkjent før tilkobling kan finne sted.
5. Sluttrapport med avfallsplan må sendes kommunen før ferdigattest kan gis.

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:

FOSENTERET AS Øravegen 2 6650 SURNADAL