

ASAS ARKITEKTUR AS

Postboks 545
2304 HAMAR

Deres ref.

Vår ref.

26824/2020/L41/HANSUR

Dato

03.12.2020

**REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE - OPPFØRING AV NÆRINGS OG
FORRETNINGSBYGG - 25/52**

Dato: 24.11.2020

Tidspunkt: 12.30 – 13.30

Sted: Møterom Løftingen – gamle Bjugn rådhus, Bjugn

Til stede:

Freddy Olsen og Stig Solberg – Fargerike, Bjugn – 900 85 250

Tove Elisabeth Andersen – avdelingsleder ASAS ARKITEKTUR - 40841994

Arne Nordgård – Byggesak Ørland kommune

Hanna Surgai – Byggesak Ørland kommune

Jan Ola Riseth – Kommunalteknikk Ørland kommune

Beskrivelse av tiltaket: Et kombinert nærings- og forretningsbygg i 2 etasjer med gesimshøyde 8,5 meter, BYA 828,5 m², BRA 906,5 m². Næringsdelen vil omfatte lager for Gulv- og Malerservice Bjugn, kontor, samt personalrom, mens forretningsdelen vil være tilknyttet Fargerike Bjugns arealbehov.

Eiendom: gnr. 25 bnr. 52. Ny tomta med et beregnet areal på 2069 m² skal fradeles og tinglyses. Eiendommen eies av Fosenkraft Eiendom AS.

Planstatus: Tiltaket er tenkt plassert på område som i reguleringsplan for Seterfjæra, planID 16270119, vedtatt 01.09.2015 satt av til arealformål «Næringsbebyggelse».

Gjennomgang av reguleringsplan:

2. HENSYNSSONER

2.2 Støysoner

Ved etablering av ny nærings- og forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442.

3.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og frisiktsoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innenfor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner, uten at kommunen eller Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

3.7 Miljøundersøkelser og samfunnssikkerhet

All graving og deponering av masser fra området må gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse.

5 AREAL FOR FORRETNING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretninger og naturlig tilhørende aktivitet. Minimum utnyttelsesgrad skal være 90 % BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet. Maksimalt etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

6 AREAL FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

6.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for næringsvirksomhet med tilhørende aktivitet. Minimum utnyttelsesgrad skal være 90 % BYA. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet. Maksimalt etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde/mønehøyde skal være 7,5 m.

16 BYGGEGRENSER

16.1 Byggegrenser

Langs enkelte veger er det angitt byggegrenser. Langs øvrige veger er byggegrensen 4 meter fra vegkant. Langs sjøen er det angitt byggegrenser. Bygg og anlegg kan ikke oppføres innenfor disse byggegrensene.

1). Arealformål

Planlagt tiltak er ikke i tråd med arealformål «Næringsbebyggelse» angitt i reguleringsplanen for Seterfjæra. Dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan skal søkes.

2). Grad av utnytting

Det er vanskelig å få oversikt over bebygd areal på planlagt tomta. Ut ifra levert situasjonskart, skal BYA være ca.50%.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser 5.1- 6.1 i reguleringsplan for Seterfjæra skal søkes.

3). Høyde

Eksisterende bebyggelse på naboeiendommen gnr. 25 bnr. 127 har maks. gesimshøyde på 11 meter (min. 4,7 meter).

Eksisterende bebyggelse på naboeiendommen gnr. 25 bnr. 118 har gesimshøyde på 7,4 meter.

Dispensasjon fra bestemmelser §5.1- 6.1 i reguleringsplan for Seterfjæra skal omsøkes.

4). Byggegrense mot veg i reguleringsplan.

Ut ifra levert situasjonsplan, skal parkeringsareal etableres nærmere byggegrense vedtatt i reguleringsplan. Situasjonsplan viser at grønnstruktur er plassert utenfor eiendomsgrenser.

Dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg vedtatt i reguleringsplanen skal omsøkes.

5). Parkering.

I henhold til §9-1 i kommuneplanens arealdel for Bjugn 2019-2031 (KPA), skal parkeringsbehov dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplanen. Det er ikke vedtatt konkrete krav om parkering i reguleringsplanen for Seterfjæra og bestemmelsen i KPA for industri/lager/annen næring – forretning/kontor om **1 parkeringsplass per 100/50 m² bruksareal** kommer til anvendelse.

Størrelse av parkeringsareal skal beregnes i henhold til bruksareal for næringsformål og forretningsformål.

Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning (BYA). Bakkeparkering skal ikke overstige 35% for forretning eller 25% for kontorbebyggelse.

Parkeringsareal inngår i bebygd areal på tomte.

Infrastruktur i grunnen: Kommunalteknikk avdelingen bekrefter at et finnes kommunale vann-, avløpsledninger i nærheten av eiendommen gnr. 25 bnr. 52. Ørland kommune har ikke utfyllende informasjon om eksisterende infrastruktur på eiendommen. Detaljert informasjon skal etterspørres hos Geomatikk og grunneieren.

Annet

- Før det kan gis byggetillatelse må samtykke fra Arbeidstilsynet foreligge.
- Redegjørelse om BYA, inkl. parkeringsareal skal vedlegges byggesøknad.
- Redegjørelse om størrelse av arealet som skal brukes til næringsformål og arealet som skal brukes til forretningsformål skal vedlegges byggesøknad. Nærings- og forretningsvirksomhet skal fysisk avskilles.
- Redegjørelse om hvordan trafiksikkerhet, adkomst og gang adkomst ble ivaretatt skal vedlegges byggesøknad.
- Parkeringsplass må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Før tilkobling til kommunalt vann kan gjøres, må søknad om sanitærabonnement være sendt kommunen.

Ønsket tiltak skal medføre flere dispensasjoner som kan sette hensynet bak bestemmelser i reguleringsplan for Seterfjæra vesentlig til side.

I tillegg, skal plassering av tiltaket påvirke trafiksikkerhet og adkomst til/fra naboeiendommer.

Det finnes flere forretningsbygg langs Emil Schanches gate og det ble anbefalt å oppstarte planarbeid for å regulere arealet som satt av til arealformål «Næringsbebyggelse» i reguleringsplan for Seterfjæra på eiendommer gnr. 25 bnr. 127, gnr. 25 bnr. 52, gnr. 25 bnr. 118 gnr. 25 bnr. 48.

1. Gebyr for søknader om dispensasjon:

- dispensasjon fra arealformål (fullt gebyr 8 800,-);
- dispensasjon fra byggegrense mot veg (fullt gebyr 8 800,-);
- dispensasjon fra andre forhold i plan: høyde av planlagt bygning, tomtas utnyttelsesgrad (fullt gebyr 4 400);
- tilleggsgebyr for kommunens arbeid med utsending av høringsbrev til eksterne og/eller regionale myndigheter (gebyr 4 000,-).

Gebyret kommer i tillegg til eventuelle saksbehandlingsgebyr: for forretningsbygg med BRA fra 300 til 1000 m² – 38 500,-; for industribygg med BRA fra 300 til 1000 m² – 33 000,- (satsen skal beregnes når komplett søknad er mottatt).

Ved flere dispensasjoner i ulike kategorier betales 100% av ordinært gebyret for dispensasjon i kategorien med høyest gebyr og 50% av ordinært gebyr i øvrige kategorier.

2. Gebyr for reguleringsplaner.

Det skal betales gebyr for alle private planforslag for kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes. I plansaker faktureres gebyret samtidig med vedtak om offentlig ettersyn. I saker som avsluttes før fullstendig planforslag er lagt frem, eller før offentlig ettersyn, faktureres gebyret når saken avsluttes.

2.1 Private planforslag.

Alle private planforslag skal betale et todelt gebyr bestående av areal og boenheter for boligformål eller areal og BRA for alt annet enn boligformål. Arealer som reguleres til LNFR, offentlige grønnstruktur- og friluftsmål, verneområder samt eksisterende offentlige trafikkområder skal ikke tas med i beregningen.

Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 – 21.600/per møte.

2.1.1.

Reguleringsplan, jf. pbl §§ 12-10, 12-11	Beregningsenhet	Pris
Behandling av reguleringsplanforslag inntil 10 daa	Per planforslag	54.000
Behandling av reguleringsplanforslag fra 10 daa til og med 50 daa	Per planforslag	81.000
Behandling av reguleringsplanforslag over 50 daa	Per planforslag	108.000

2.1.2. I områder regulert til andre byggeformål enn bolig og fritidsbolig kommer **et tillegg** som følger:

Reguleringsplan, jf. pbl §§ 12-10, 12-11	Beregningsenhet	Pris
Utbyggingsformål annet enn bolig og fritidsbolig, inntil 5000 m ² BRA	Per planforslag	54.000
Utbyggingsformål annet enn bolig og fritidsbolig, fra 5000 til 20000m ² BRA	Per planforslag	81.000
Utbyggingsformål annet enn bolig og fritidsbolig, over 20000 m ² BRA	Per planforslag	108.000

2.2 Dersom det skal vurdering omregulering av kun ei tomt for oppføring av forretnings/næringsbygg, kan følgende gebyr komme til anvendelse:

2.2.1 **Oppstartsmøte**, jf. pbl § 12-8 – 21.600/per møte.

2.2.2 **Endringer av detaljplan:**

- mindre endring eller utfylling av detaljplan iht. pbl §12-14 2. ledd – 32 400/per planforslag,
- endring eller utfylling av detaljplan iht. pbl §12-14 – 43 200/per planforslag,
- endringer som behandles som ny plan i samsvar med pbl §12-14 1.ledd – fullt gebyr.

Med hilsen

Hanna Surgai
saksbehandler