

ØRLAND KOMMUNE
Plan og forvaltning

7160 BJUGN

Deres referanse:
Brev av 09.02.2021
3230/2021/25/52/ARNNOR

Vår referanse:
Knut Solheim

Dato:
22.02.2021

MHL Eiendom AS – Lokaler for Frisør salong, Emil Schanches gate 8, 7160 Bjugn

Bruksendring fra næringsformål til forretning på gnr. 25, bnr. 52

- **Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan**
- **Søknad om tillatelse til tiltak/brukstillatelse/dispensasjon fra byggetekniske krav**

Tiltaket - Tegningsunderlag

MHL Eiendom AS har nylig overtatt eiendommen 25/52 etter Fosenkraft AS. De ønsker å leie ut ca. 115 m² til Torghagen Frisør AS, noe som kan fordre en bruksendring av lokalene. Situasjonsplan og plantegning følger vedlagt.

Ansvarlig søker

Fosenhus AS står for SØK funksjon for tiltaket.

Planstatus - Søknad om dispensasjon

Området er regulert som næringsformål ved PlanID 16270119 Seterfjæra, med detaljregulering og tilhørende endring og beskrivelser, antatt senest av 01.09.2015.

Det søkes herved om bruksendring fra næring til forretning – og dermed om dispensasjon fra planformålet for den del av bygget på ca. 115 m² som her skal leies ut til forretning.

Gjennomføringsplan og ansvarlige firma

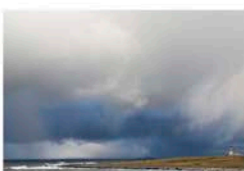
Foreløpig gjennomføringsplan med ansvarsretter følger vedlagt.

Samtykke fra Arbeidstilsynet

Søknad om godkjenning av lokalene ble mottatt hos Arbeidstilsynet den 18.02.2021. Samtykke fra Arbeidstilsynet oversendes straks den foreligger.

Varsling av naboer

Naboer er varslet via digital portal den 15.02.2021, kvitteringsliste vedlagt. Det er pr dato ikke innkommet noen anmerkninger. Eventuelle anmerkninger vil ettersendes.



Adkomst og parkering

Det blir ingen endringer i adkomst- eller parkeringsforhold. All parkering skjer på egen tomt og utenfor byggegrense mot vei. Det er sendt melding til Trøndelag Fylkeskommune via portalen til Statens vegvesen, med vedlagt plan for adkomst og parkering, også vedlagt her. Fylkeskommunen har ved epost av 18.02.2021 med kopi til Ørland kommune gitt tilbakemelding om at de ikke har anmerkninger til tiltaket.

Beskrivelse av lokalene – Miljøfaktorer

Lokalene har tidligere vært benyttet til lager/kontorer, og muligens forretning. Det blir ingen ytre endringer på bygget. Vedlagte redegjørelse for arbeidsmiljø oversendt arbeidstilsynet beskriver lokalene. Det er ikke kjente forekomster av miljøfarlige materialer i denne delen av bygget. Se eget avsnitt nedenfor vedrørende radon. Fosen Ventilasjon AS har oppgradert ventilasjonsanlegget for frisørsalongen som beskrevet i kapittel nedenfor.

Tilrettelegging og rømning

Vedlagte redegjørelse for arbeidsmiljø oversendt arbeidstilsynet beskriver i hvilken grad lokalene er tilrettelagt, samt rømningsveier.

Utvendig skilting

Det blir fasadeskilt for frisørsalongen.

Vann og avløp

Det blir ingen endringer i VA anlegg. Vann og avløp er tilkoplek kommunalt nett.

PLB og Teknisk forskrift – Søknad om dispensasjon

En bruksendring vil kunne medføre tekniske krav til bygget. Etter søknad kan kommunen gi unntak fra de tekniske kravene på visse vilkår, jf. plan- og bygningsloven § 31-2. Dette gjelder ved bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering.

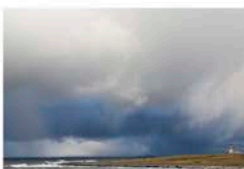
§ 12-17 Vindu og andre glassfelt

Det er krav til sikkerhets glass i vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m. Vinduene og døren i inngangspartiet tilfredsstiller sannsynligvis dagens krav, men dette har vi pr. dato ingen dokumentasjon på.

§ 13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning

Fosen Ventilasjon AS har foretatt en gjennomgang av ventilasjonsanlegget, og data for anleggene er sendt Arbeidstilsynet som del av søknad om samtykke derfra.

Anlegget tilfredsstiller ikke dagens krav med tanke på varmegjenvinning. Anleggene er imidlertid i god stand. Det vil være kostnadskrevende og uhensiktsmessig å ut anlegget, tvert imot vil gjenbruk være et naturlig miljøtiltak så lenge anleggene fungerer tilfredsstillende.



§ 13-5 Radon

Det var ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført i 1968-1969. Med bakgrunn i andre målinger i området er det ikke forventet å finne verdier som overstiger maksimal grenseverdi. Likevel er det i utleielokalene for frisørsalongen pr. 15.02.2021 igangsatt måling av radon som avsluttes medio april. I bygning med rom for varig opphold (her arbeidsrom og rom for publikum) skal årsmiddelverdi for en eventuell forekomst av radongass ikke overstige 200 Bq/m³. Resultatet av målingene vil uansett formidles kommunen.

§ 14-1 / § 14-2 Energikrav

Frisørsalongen ligger i 1. etasje og er i hovedsak omsluttet av andre oppvarmede lokaler. Det er således kun ytterveggen på vel 3 m bredde i inngangspartiet og en del av personalrommet som har vegger mot det fri, ref. vedlagte tegning. Vi er derfor av den oppfatning at gjeldende energikrav etter TEK17 blir av underordnet betydning. Det er installert ny varmepumpe for frisørsalongen som vil avhjelpe energiregnskapet.

Frisørsalongen har hatt som mål å åpne til 01.03.2021. Imidlertid kom kravet til bruksendring på bordet, og Fosenhus AS har blitt bedt om å bistå på kort varsel. Klagefristen for naboer går ut 02.03.2021. Arbeidstilsynet har ikke ferdigbehandlet søknaden om godkjenning. Vi håper likevel at søknaden kan påbegynnes for en hurtig avgjørelse.

Ta kontakt med undertegnede om det er spørsmål.

Med vennlig hilsen

Knut Solheim

FOSENHUS AS

Tlf. 926 12 864 / 72 52 70 00

Epost knut@fosenhus.no

