

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2015/3201-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Hubertina Doeven

Forhåndsvurdering - Forespørsel om detaljregulering av Moøya 16 mfl. Støren

Dokumenter i saken:

- 1 I Forespørsel om forhåndsvurdering av detaljregulering Moøya - Hugaas Entreprenør Støren
- 2 S Forhåndsvurdering - Forespørsel om detaljregulering av Moøya 16 mfl. Støren

Saksopplysninger

Midtre Gauldal kommune har mottatt søknad om forhåndsvurdering av privat planforslag for Moøya 16 på Støren. Søker er Hugaas Entreprenør, v daglig leder Frank Robert Hanshus.

Hugaas Entreprenør Konsern er lokalisert på Moøya og består av 5 datterselskap; Hugaas Entreprenør AS, Farmprodukter AS, Støren Stål AS, Front Tech AS og Front Energi AS. Til sammen har disse en budsjettert omsetning på 353 mill. kr. i 2015.

Konsernet har et kontinuerlig behov for overnattingskapasitet til sine prosjektarbeidere som jobber på anlegg og i produksjonsbedriftene. Pr. i dag er behovet løst via midlertidig ordning – brakkerigg på Lundamo. Den midlertidige godkjennelse på 2 år i Melhus kommune går ut på nyåret 2016. Konsernet ønsker nå å ha langsiktige løsninger for sine medarbeidere, som tilfredsstiller de kravene som er gitt fra Arbeidstilsynet og i forhold til sitt eget HMS-arbeid.

Konsernet bygger et nytt kontorbygg på Moøya. Dette vil frigjøre dagens kontorlokaler i 2e etasje i eksisterende bygg på Moøya 16. Man ser for seg at disse kontorene kan omdisponeres til overnattingsrom. På den måten vil det kunne etableres 19 overnattingsrom på ca. 10 m². Det skal i tillegg etableres felles oppholdsrom og sanitære forhold på stedet kan benyttes. Det påpekes videre at ombyggingen må ta hensyn til brannkrav, luftvolum og vindusfasiliteter.

Hugaas mener at etterspørsel etter slike næringslokaler er marginalt. I og med at de eier disse lokalene selv, vil de ha et stabilt tilbud til sine medarbeidere, noe som også vil virke gunstig inn på konsernets omdømme og seriøsitet.

Hugaas ser for seg å detaljregulere flere parseller fra nordvestlig til sørøstlig retning, innebefattet følgende gårds- og bruksnummer: 45/379, 45/176F6 og 2/33 – grunneier er Midtre Gauldal kommune. De viser for øvrig hvordan problemstillingen er løst i andre deler av landet, hvor det er og har vært behov for enkle overnatningsløsninger for prosjektmedarbeidere.

Til støtte for sin søknad har Hugaas Entreprenør lagt ved planskisse og forslag til bestemmelser, samt tegning av bygget. Det vises i sin helhet til vedlagt materiale til denne saken.

Vurdering

Omsøkt område omfattes av reguleringsplan for Moøya PlanID1989002, hvor arealene her i sin helhet er avsatt til Næring/Industri med en utnyttingsgrad på 40 %. Dette formålet er i utgangspunktet ikke forenlig med «bosetting», uansett om bosettingen er av mindre omfang, slik det her søkes om. For bygningsmyndigheten er det ikke relevant hvilke type folk som vil være en del av døgnoppholdet – loven skiller ikke mellom dag- og nattopphold. I dette tilfelle er disse arealene på Moøya avsatt til de tyngste typene næring, nemlig industriell virksomhet.

Rådmannen har forståelse for at Hugaas ønsker å utnytte egen kapasitet mest mulig før en søker løsninger utenfor egen eiendom. Det er ikke tvil om at Hugaas er en betydelig markedsaktør og genererer positiv verdiskapning for lokalsamfunnet og kommunen i sin helhet. Ønske om å heve egen omdømme og systematisk øke kvaliteten på arbeidsmiljø m.m. er forståelig og antakelig nødvendig. Rådmannen presiserer imidlertid at økonomisk gevinst av tiltaket ikke er et tema som tillegges vekt ved planbehandlingen.

At Hugaas nå ønsker om å regulere Moøya 16 og tilgrensende parseller, er i seg selv positivt. Foreliggende skisse viser imidlertid løsninger som ikke nødvendigvis er å anbefale. Spørsmålet som behandles i denne saken er om Hugaas får aksept til å gå i gang med regulering forutsatt at de kan huse en anleggsrigg for døgnopphold for sine medarbeidere.

Rådmannen gjør oppmerksom på at regulering av bosettingen innenfor et næringsområde, kun kan styres gjennom konkrete og stramme bestemmelser. Det er derfor ikke umulig å styre opphold for mennesker til kun å innbefatte arbeidsfolk. Det kan ikke og vil aldri i framtiden kunne tillates å huse annen type bosetting, f.eks. flyktninger, skoleungdom eller andre type kortvarige husbehov for mennesker.

Det vil i løpet av kort tid og nærmeste årene være et behov for å huse en del anleggsarbeidere i forbindelse med E6-utbyggingen. Hugaas nevner dette i sin søknad underforstått at de kan ta imot ekstern innkvartering. Hugaas har sett for seg løsningen i et 10-årsperspektiv når det gjelder egne arbeidere og 5 år forøvrig. Hvis Hugaas får aksept for regulering med formålet anleggsrigg – som i dette tilfelle omhandler bruksendring fra kontor til hybler og tilhørende fasiliteter – vil Rådmannen anbefale å sette en frist på 5 år i første omgang men med mulighet å forlenge etter en fornyet søknad.

Rådmannen anbefaler at Hugaas igangsetter privat reguleringsplan for arealene på Moøya 16 og tilgrensende parseller. Det presiseres imidlertid at vedlagt forslag til reguleringsplan inkl. bestemmelser ikke er et bindende dokument pr. idag. Det er kun å oppfatte som en skisse. Privat detaljregulering må gjennom ordinære lovpålagte prosesser, herunder oppstartsmøte, kunngjøring om oppstart, 1e-gangsbehandling med utlegging til offentlig ettersyn. Hugaas har selv utarbeidet en kort framdriftsplan.

Byggeteknisk er det ikke problematisk at deler bruksendres til hybler. Prosjekteringen videre må selvsagt følge alle tekniske krav i byggesaksforskriften, herunder brannkrav, rømningsveier, oppholdsrom, lysinngang mv.

Planmyndigheten må ha særskilt fokus på uteområdet og tilstrekkelige parkeringsløsninger.

Hugaas påpeker at de vil søke om midlertidig dispensasjon fram til en godkjent og juridisk bindende reguleringsplan foreligger. Rådmannen anbefaler at hvis planmyndigheten gir aksept for igangsetting av privat plan, kan de foreliggende dokumentene i denne saken sammen med saksframlegget her, sendes på høring umiddelbart. Hugaas må da sende nabovarsel til berørte parter.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune anbefaler at Hugaas Entreprenør utarbeider privat regulering av detaljplan for arealene som skissert i søknaden, datert 6.10.2015.

Begrunnelse er at de omsøkte arealene i dag ikke er detaljregulert og at ønsket bruksendring i eksisterende bygning er av slik omfang og konsekvens at dette krever detaljplan.

Vedtak fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11.