

Beskrivelse til søknad Leiligheter Rønningstrand

Det søkes om etablering 8 leiligheter i østre del av bygget.

Det planlegges 4 omsorgsleiligheter i sokkel, og 4 Leiligheter i Plan 1.

Leilighetene bygges i det som tidligere var festsaler, i stor grad innenfor dagens fasade.

Av nødvendig fasadeendring/tilbygd areal omfattes inngangspartier plan 1 mot nord, og altaner/omsorgsboliger mot sør. Det vil ikke fremstå som omfattende ombygging som påvirker naboers utsikt i noen grad.

Det vil tilbygges altaner for privat uterom for leilighetene mot sør. Disse underbygges delvis av omsorgsboliger i sokkel. Omsorgsboligene trekkes noe fram i forhold til dagens sokkelyttervegg, for å gi tilfredsstillende dagslys, og tilstrekkelig plass på bl.a soverom.

Adkomst:

Det blir ingen endring på adkomst fra FV755.

Leiligheter Plan 1 adkomst fra dagens innkjøring øvre plass

Omsorgsleiligheter få adkomst fra vestre nedkjøring, via P-plass og gangveg nedre plass. Her forutsettes at gangveg fram til leilighetene kan nyttes ved transport av omsorgspersonell, taxi, varelevering etc. som i dag.

Parkering:

På øvre plass er det avsatt 17 P-Plasser hvor minst en er HC-Plass. For framtidige hotellgjester avsettes plassen mot veg, og på nedre plass vest for bygget. Sykkelparkering er tenkt under tak ved de respektive inngangspartiene.

Nedre plass er det avsatt 10 plasser hvor minst to er HC. Denne plassen har mulighet for utvidelse etter behov i retning sjøen. Sykkelparkering foran leilighetene, samt innendørs felles og i boder.

Renovasjonsløsning:

Det foreslås delt renovasjonsløsning

Omsorgsleiligheter og Hotell får avfallsbeholdere plassert på nedre plass. Fortrinnsvis i fellesskap med båtforeningen som i dag har sin beholder inntil Pumpehuset. Helst diskre plassert inntil (da i tilfelle utenfor byggegrense), eller i nærhet av dette. Her snur også renovasjonsbil. Felles løsning som skissert forutsetter samtykke fra kommune som eier pumpehus, og disp. fra byggegrense. Alternativt kan løsning være frittstående skur ved samme område, da innenfor byggegrense

For Leiligheter Plan 1 foreslås plassering ved øvre P-Plass. For å sikre grei tømming bør det plasseres i kort avstand fra veg. Renovatører ønsker ikke å måtte rygge seg inn, men hente fra veg som dagens løsning for boliger vest for Rønningstrand.

Plassering blir da utenfor byggegrense, men kommer ikke i konflikt med siktsoner. Det søkes derfor disp. med høring til Statens vegvesen.

Uteoppholdsarealer:

Bestemmelse: 40 m² pr.boenhet, hvor minst 50% skal plasseres i opparbeidet fellesløsning på bakken. Krav lekeareal er min. 150 m²

Privat

Hver leilighet i plan 1 får store altaner, som gir ca 19m² uteplass mot sjøen.

Omsorgsleilighetene får avsatt hver ca 25-30 M² på bakkenivå foran leilighetene.

Felles

Alle felles utearealer legges på sørsiden av bygget. Her er det god plass mht arealkravet, og skjermet fra trafikk. I fellesarealene er det avsatt lekeplass foran hotellfløyen, størrelse iht kravet. Som felles møteplass for beboerne er det avsatt plass foran og under altan øst på plassen.

Støy.

Støykart fra vegvesen viser lydnivå 55-60 L_{den} (dB) på øvre side av bygget. Da uteopphold er på sørside av bygget, anses ikke nødvendig med voll eller støyskjerm i forhold til uterom. Innendørs krav til lydnivå ivaretas ved støyreducerende tiltak på fasade, som vinduer og vegger. Uteboder langs nordvegg innvirker også positivt på støydemping. Beregninger er foretatt.

Forhold til byggegrenser, dispensasjon

Det er nødvendig å søke disp. på 3 punkter, som kommer delvis utenfor byggegrense.

Det gjelder ubetydelig ting der praktisk bruk og estetikk bør vektlegges

1. Tidligere beskrevet Renovasjonsløsning ved veg øvre plass
2. Tidligere beskrevet Renovasjonsløsning nedre plass, inntil Pumpehus
3. Hjørne av altan Plan 1, leilighet D (sørøst hjørne, 3 m over bakkenivå stikker ca 0,5 m utenfor) Grunngeving: Altanens forkant bør følge linje som resten. Altan har også funksjon som overbygg/skyggeplass for underliggende uteplass omsorgsleiligheter.

Byggehøyde:

Ingen vesentlig endring på dagens

Grad av utnytting:

Krav er maks 70% BYA. Næringsformål skal utgjøre min 40% BRA for bebyggelse. For bebyggelsen etter tiltaket blir det 23% BYA og ca 48% av BRA for bebyggelse.

Brannkonsept:

Det er utarbeidet brannkonsept for tiltaket

Nabovarsling:

Det er ikke sendt ut nabovarsel til eiendommen 275/193, da denne den tilhører Indre Fosen Kommune. Kommunen er varslet som eier av annen tilgrensende eiendom, 275/185

Forhold til TEK

Dette er et ombyggingsprosjekt, hvor det på enkelte områder er vanskelig å tilfredsstille krav i TEK fullt ut på enkelte områder. Men hvor bl.a. kompensere/aktive tiltak bør kunne aksepteres. Det gjelder i dette tilfelle krav til radonsperre og til luftlekkasjetall, og om hvordan man forholder seg til disse i eksisterende bygg.

Ref. da til Norsk kommunalteknisk forening sin eksempelsamling *Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg – eksempler på unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2.*

Kap 1 Tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk

Plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 første ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er "relevante". Kravene som kan settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder. Det betyr at dersom det settes i gang byggetiltak på deler av bygget, vil det ikke kunne settes krav til de deler av byggverket som ikke direkte er berørt av endringene.

§ 13-5. Radon

Utsnitt/tolking av eksempelsamling, der Kap 5.7.3 er sammenlignbar med gitte situasjon.

Krav til sikring mot radon er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak er relevant når bygning bruksendres fra næring til boligformål.

- aktive tiltak når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Anbefaling ved tiltak på eksisterende byggverk

Ved bruksendring av bygning vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk.

Som aktive tiltak i dette tilfellet vil være:

- Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.
- Installering av balansert ventilasjon.
- Radonsperre i tilbygd areal
- Etablering av utvendig radonbrønn

§ 14-2. Krav til energieffektivitet. Pkt.2. Luftlekkasjetall

Kravet til luftlekkasjetall, kan være vanskelig både å etterleve og å måle korrekt ved slike ombygginger. For hver boenhet vil det være mulig å tette innenfra, men utenfra kan det være utfordrende å komme til på alle bygningsdeler. Etter «føre var» prinsipp bemerkes derfor forholdet til måling og oppnåelse av luftlekkasjetall. Det utføres kompenserende tiltak (som beskrevet under) for å ivareta varmetapstall

Tolking fra eksempelsamling Kap 5.8 Energieffektivitet

Vurdering av uforholdsmessige kostnader.

Å oppfylle krav til tetthet og varmeisolasjon tilsvarende nybygg vil være en uforholdsmessig høy kostnad ved bruksendring fra næring til bolig. Sammenblanding av ulike konstruksjoner gir også kostbare tilpassingsløsninger.

2. Forsvarlighet for å sikre hensiktsmessig bruk for gjeldende tiltak er.

- Installering av balansert ventilasjon og varmegjenvinning.
- Nye vinduer som oppfyller kravene tilsvarende som ved nybygg.
- Nye yttervegger på fasader mot sør og nord, samt tilleggisolering av eksisterende der adkomst er mulig.
- Tilleggisolering mot kaldloft ihht. krav
- Tetting/fuging av alle tilgjengelige bygningsdeler

Med bakgrunn i redegjørelse vurderes krav til Uavhengig kontroll for tetthet som ikke å være relevant.