



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2018/2581

Dato: 18.10.2018

- 1 232/78 - redegjørelse
- 2 Kroflata 6 - gbnr. 232/78 - bolig - fasade - uttalelse
- 3 Kroflata 6 - gbnr. 232/78 - bolig - fasade - svar på brev fra fylkeskommune
- 4 Kroflata 6 - gbnr. 232/78 - bolig - fasade - bilder

Byggesak - Kroflata 6 - gbnr. 232/78 - bolig - fasade - bruksendring: Disp. fra pbl §§ 1-8 og 29-4.

Rådmannens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§1-8 og 29-4 for bruksendring til boligformål, fasadeendring og tilbygg av veranda og inngangsparti på eiendommen gnr. 232, bnr. 78 som omsøkt på følgende vilkår:

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket, må det sendes inn dokumentasjon som viser at hensynet til sikkerhet ved brann er eller vil bli ivaretatt. Denne dokumentasjonen skal være utarbeidet av foretak med relevant kompetanse og som må erklære ansvar inne fagområdet.
- Det er en forutsetning at tiltaket gjennomføres i tråd med det som tiltakshaver og Fylkeskommunen har blitt enige om, jf. brev sendt i e-post 18.10.2018.
- Utvendig isolering aksepteres forutsatt at det mures under fasade for å unngå at fasaden stikker ut og at takutstikk kommer tilsvarende ut fra fasader tilsvarende som i dag.

Tillatelse til tiltak vil bli utstedt når dokumentasjon vedr. sikkerhet ved brann foreligger.

Begrunnelse for dispensasjon:

Hensynet til 100-metersbeltet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.

Forutsatt at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot brann, anses hensynet til pbl § 29-4 å være ivaretatt.

Kulturminneområdet i planen anses ikke å bli vesentlig forringet som følge av tiltaket.

Oppsummering:

Det anbefales at det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4 som omsøkt.

Saksutredning

Det er mottatt søknad om bruksendring av bygningen på eiendommen gnr. 232, bnr. 78 til boligformål. Videre innebærer søknaden tilbygg og fasadeendring. Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og nærmere nabogrense enn 4 meter. Videre ligger tiltaket innenfor båndlagt område kulturminnevern i kommunedelplanen for Blankbygda. Det søkes dispensasjon fra:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag)
2. Plan- og bygningsloven § 29-4 vedr. byggeavstand til nabogrense.
3. Tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg etter pbl § 31-2.

I tillegg er man av den oppfatning at tiltaket kan være i strid med intensjonen om bevaring av kulturminneområdet.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført:

Søknaden gjelder balkonger med takoverbygg fasade syd på eksisterende bygg som omreguleres fra næringsbygg til privatbolig. Behovet er stort da det er svært lite uteareal. Tilfredsstillende brukskvalitet, egnethet og sikkerhet. TEK 17 §12-11. Store fordeler og minimale/ingen ulemper.

Takoverbygd trapp fasade øst for å tilfredsstillende krav om gangatkomst i fig TEK 17 §8-6, universell utforming. Begrenser bruk av uteareal og beskytter inngangsparti. Påvirker i liten grad naboeiendommer med hensyn til avstander og siktlinje.

Bygning vil bli godt isolert spesielt i tak, men det vil bli vanskelig og urimelig kostbart, å tilfredsstillende dagens energikrav da det satses på mye gjenbruk av gamle vinduer etc. Det samme gjelder i forhold til balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er planlagt å benytte mekanisk ventilasjon med utkast over tak. Luft inn via ventiler i stue og soverom.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er forelagt Fylkesmannen og fylkeskommunen til uttalelse. Fylkesmannen har ingen merknader til saken.

Fylkeskommunen har i utgangspunktet ingen merknader til bruksendringen men fraråder kommunen å gi tillatelse til hele tiltaket slik som opprinnelig omsøkt da de ikke er forenelige med gjeldende plans intensjon om bevaring og har kommet med følgende forslag:

- Etterisolering av yttervegg utvendig må unngås. Vindtetting, bruk av varevindu og innvendig isolering både mot yttervegg, loft og kjeller, er gode alternativer som er mer skånsom for bygningen.
- Ved skifte av kledning bør det stilles krav til materialbruk, dimensjon og utforming. Om det finnes originale eller eldre bord bør disse kopieres. Videre bør kledningen høvles og males med linolje eller annen diffusjonsåpen maling med små molekyler og god heft.
- Vinduenes plassering og type vindu bør avklares tydeligere. Det samme gjelder omrammingen i forhold til profiler. Om det finnes originale deler som kan kopieres bør det stilles krav om dette.
- Veranda kan etableres mot syd. Verandaen bør ha et nøkternt uttrykk og ikke være større enn målene som er oppgitt i søknaden.
- Overbygg over dør på vegg mot øst er ok. Utbygget bør stå i forhold til verandaen og være nøkternt utført.
- Omlegging av skifertak med altaskifer er ok, så lenge man ikke endrer på gesims og takutstikk.
- Det er ikke opplyst noe om hvilken farge bygningen skal ha. Vi fraråder at bygningen blir hvit og råder heller eier til å beholde fargen som er på bygningen i dag, eller eventuelt finne ut hvilken farge bygningen hadde originalt.

Fylkeskommunen har forståelse for at en bruksendring medfører noen tilpasninger, men for et godt resultat må alle tiltak gjøres med respekt for byggeskikken i området for øvrig.

Uttalelsen ble sendt til tiltakshaver som ble oppfordret til å gå i dialog med fylkeskommunen for å komme fram til en god løsning. Dette resulterte i et nytt brev fra fylkeskommunen som fortsatt er sterkt skeptisk til utvendig isolering og som igjen påpeker at kommunen som planmyndighet har et eget ansvar for at lokalt viktige kulturminner bli ivaretatt. Begge brevene fra Fylkeskommunen er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har etterkommet fylkeskommunens ønsker på flere punkter men ønsker fortsatt å isolere ytterveggene på utsiden for å få tilstrekkelig innvendig areal. Ytterveggen på vestsiden vil bli isolert på innsiden grunnet krav til avstand.

Vurdering

Dispensasjon fra pbl §1-8:

Tiltaket anses ikke å medføre at strandsonen blir ytterligere privatisert i vesentlig grad i forhold til allerede bygde omgivelser. Dette beror på at tiltaket ikke kommer vesentlig nærmere sjøen enn allerede eksisterende, omkringliggende bebyggelse og at det går en vei mellom omsøkte eiendom og sjøen.

Hensynet i plan- og bygningsloven § 1-8 anses ivaretatt.

Det er ikke avdekket vesentlig ulemper for strandsonen som følge av tiltaket. Det anses som en fordel at bygget gjøres attraktivt for å tas i bruk i forhold til at bruk = vern. Fordelene anses med dette å være større enn ulempene.

Dispensasjon fra pbl § 29-4:

Det er ikke innhentet erklæring fra nabo for plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter. Bygget er allerede nærmere nabogrense enn 4 meter på 3 sider og nærmere nabobygning i vest enn 8 meter. Det er ukjent hvorvidt bygningene tilfredsstiller tekniske krav

i forhold til å hindre brannspredning mellom byggverkene. Bruksendringen anses å utløse krav i henhold til gjeldende tekniske krav. Søker bør derfor kunne dokumentere at kravet til sikkerhet ved brann i henhold til gjeldende teknisk forskrift er ivaretatt.

Tilbygget i øst anses ikke å medføre vesentlig økt innsyn. Nytt vindu i andre etasje på østsiden endrer ikke denne vurderingen. Dette beror på at vinduet er plassert der for å gi lys i trappeoppgang som anses som en transportvei i boligen. Videre gir ikke dette vinduet vesentlig innsyn til bebyggelsen på naboeiendommen ut over det som bør forventes i et tettbebyggt område.

Dersom det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i forhold til brannspredning mellom byggverkene, anses hensynet til plan- og bygningsloven § 29-4 å være ivaretatt, og fordelene vil være større enn ulempene.

Fravik fra TEK 10:

Det juridiske utgangspunktet for å gi fravik fra TEK10 ved bruksendring er gitt i plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd:

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen

Det er først og fremst de forhold som har med personsikkerheten som må tilfredsstille et visst minste sikkerhetsnivå. Dette innebærer at selv om sikkerhetsnivået i eksisterende forskrift ikke oppfylles ved endring og ombygging av eksisterende bygninger, må bygningen kunne brukes så sant det ikke oppstår uakseptabel fare for person eller eiendom.

Forhold som vil ha betydning og som må vurderes med hensyn til forsvarlighet er først og fremst hensynet til helse, miljø og sikkerhet:

- Sikkerhet for personer og dyr ved brann
- Sikkerhet mot naturpåkjenning
- Sikkerhet mot helseskader

Sikkerhev ved personer og dyr ved brann: Dersom det ikke er mulig å oppfyllekravene til sikkerhet ved brann som for nye bygninger, bør det ikke gis tillatelse til bruksendring som omsøkt.

Sikkerhet mot naturpåkjenning: Bruksendringen og fasadeendringen anses ikke å medføre vesentlige inngrep i grunnen som igjen kan påvirke stabiliteten i området. Bygningen ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller skred.

Sikkerhet mot helseskader: Radonforekomsten er usikker i henhold til kartlag i GisLink. Det er vanskelig å sikre eldre bygninger mot opphopning av Radongass. Det bør derfor foretas en radonmåling av boligen og eventuelt iverksette tiltak for å hindre opphopning av radongassen dersom målingen skulle tilsi dette.

Konklusjonen blir at dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i fht. brann, vil det være forsvarlig å gi bruksendring i denne saken.

Hensynet til kulturminnevernområdet:

Reguleringsplanbestemmelsene § 4 sier:

Områdene er eller skal båndlegges for vern av kulturminner med hjemmel i plan- og

bygningsloven eller lov om kulturminner. Innenfor områdene skal tiltak som er meldepliktige etter plan- og bygningsloven legges fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse før kommunen behandler søknaden. Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av lov om kulturminner.

Søknaden er sendt til Fylkeskommune i Trøndelag som fagmyndighet. Fylkeskommunen har som vist ovenfor kommet med forslag til hvordan arbeidet kan gjennomføres for best mulig å ivareta kulturminnet og kulturmiljøet i området «Kroa». Rådene fra kulturminnemyndigheten bør i utgangspunktet tillegges vesentlig vekt, da det er disse som innehar den relevante fagkunnskapen for å vurdere dette.

Tiltakshaver har imidlertid søkt å etterkomme Fylkeskommunen råd i stor grad, foruten det som gjelder utvendig isolering. Fylkeskommunen er sterkt kritisk til dette med bakgrunn i at byggets proporsjoner og bygningsdetaljer endres. Konsekvensene vil bli at gesimser og utstikk i gavlene bli mindre, veggene flyttes utover og vil komme langt utenfor grunnmuren, vinduer blir stående dypt inne i veggene og må flyttes ut, vindskiene blir tykkere og pipe må forlenges. Til sammen utgjør endringene store inngrep og husets særpreg og arkitektur ødelegges. Vindtetting og/eller innvendig isolering er et bedre alternativ som vi derfor anbefaler på verneverdige bygninger.

Nå har tiltakshaver beskrevet at takutstikk skal forlegnes slik at de kommer omtrentlig like langt ut fra fasade som i dag og det vil bli murt opp under fasadevegg slik at veggen ikke kommer langt utenfor grunnmuren. Vinduene flyttes ut som vist på skisse vedlagt søknaden.

Oppfatningen generelt er at tiltakshaver har imøtekommet Fylkeskommunen på flere punkter, og at man har forståelse for behovet for innvendig areal for å få til brukbare løsninger. Dette også i forhold til tilgjengelig boenhet. Man kan videre ikke se at den løsningen tiltakshaver til slutt har kommet frem til, vil medføre vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet i området dersom tiltaket utføres slik det etter hvert er beskrevet.