

Plan, bygning og oppmåling

Sørli Arkitekter
Øragaten 13
7200 KYRKSÆTERØRA

Dato: 03.02.2012

TILLATELSE TIL TILTAK - PAVILJONG - GNR. 66, BNR. 6 - HOVDE GÅRD

Saksnr.:	2011/2365	Ans. søker:	Sørli Arkitekter
Byggest.:	Hovdeveien, 7130 BREKSTAD Gnr:66, Bnr:6	Tiltakshaver:	Hovde Gård
Vedt.nr.:	12/17	Søknadsdato:	06.09.2011 / 11.10.2011
Saksb.h.:	Kari-Anne Rørstad	Komplett dato:	16.01.2012

Virksomhetsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 8.9.2011. Søknad om endring (reviderte tegninger) datert 11.10.2011 og søknad om dispensasjon fra energikravene ble mottatt 12.10.2011.

Sist reviderte tegninger ble mottatt 30.1.2012 (tilpasning til deler av fylkeskommunens merknader) med revidertdato 16.1.2012.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring paviljong på hotellanlegget Hovde gård. Paviljongen oppføres først og fremst for å øke møteromskapasiteten, men den skal også benyttes til f.eks. mottagelser, ved gjesters ankomst til Hovde gård, bl.a. i forbindelse med bryllup og andre arrangement. Bygget er ca 60 m2 og består for en stor del av glass.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er i den forbindelse mottatt nabomerknad fra Jørgen Garten mottatt 21.9.2011. Nabo påpeker at bygget vil få innsyn til deres stue og at støy fra aktiviteten i bygget vil kunne forringe hans eiendom. I ettertid har kommunen fått opplyst at tiltakshaver ved Bjørnar Grøntvedt har hatt samtaler med nabo, og at nabo har kommet til å kunne akseptere paviljongen på vilkår av at gjerde blir oppført på grensen mot hans eiendom. Kommunen fikk bekreftet dette ved telefonsamtale i dag, 6.2.2012.

Planstatus: Reguleringsplan for "del av Brekstad - husmorskolen"

Planformål: Forretning

Bygget er plassert øst for hovedbygget og er derfor i strid med vedtatt reguleringsplan for området der paviljongen er inntegnet på sørsiden. Jamfør bestemmelsen § 4 skal "bebyggelsen plasseres som vist på plankartet". Det søkes derfor dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søknaden begrunnes med at siden bygget skal benyttes til kurs, møter og servering, vil være hensiktsmessig å plassere bygget i nær tilknytning til hovedbygg og gjestehus slik at logistikk vil fungere godt driftsmessig. Det vil være praktisk å ha byggene nære hverandre for å hindre tungvint trafikk mellom dem.

Det søkes videre om dispensasjon fra energikravene i tekniske forskrifter. Søker skriver: "Paviljongen som hovedsakelig består av veggflater med glass overskrider dette kravet. Se pkt. for vinduer og dører i vedlagte skjema: "Energitiltak og samlet netto energibehov". Dette medfører at totalt varmetap blir 1,78 W/K i forhold til 1,12 W/K som er krav i TEK 10.

Dispensasjonssøknaden har følgende begrunnelse:

Paviljongen vil ha en form og bruk som en «hagestue» av glass. Den nye glasspaviljongen vil bli brukt sporadisk, og for det meste i sommerhalvåret. Den vil være delvis klimatisert og kun bli oppvarmet ved bruk. En vesentlig begrunnelse for utformingen er at paviljongen skal oppleves som en lett og åpen «hagestue» i nær kontakt med hageanlegget. Det åpne og lette uttrykket vil gi en svært lite dominerende bygning i hagen."

Tiltaket ligger i et regulert bevaringsområde, og det er også knyttet bestemmelser til planen som skal sørge for at kvalitetene til uteområdet ivaretas. Søknaden er derfor oversendt Sør-Trøndelag fylkeskommune som avga sin til uttalelse til saken i brev datert 17.10.2012.

Selv om bygget har et kontrasterende formspråk (en etasje, mye glass etc.), påpeker fylkeskommunen at dette er typisk for paviljonger som er lette og ofte underordnet hovedbygget. De har ingen merknader til den nye beliggenheten, men tilrår at man for å markere mer tilhørighet til nabobygg velger vinduer med format og innfesting som i trapperommet på bygg B5. De anbefaler videre å velge stående istedenfor liggende kledning tilsvarende øvrige bygg. Søker har gjort noen justeringer på vindusformatene for bedre tilpasning. Etter nærmere vurderinger har de imidlertid kommet fram til at liggende kledning er mest hensiktsmessig for denne paviljongen. Liggende trekledning med en glatt og presis overflate vil etter deres syn passe best. Trekledningen skal males - ikke beises - jamfør tilrådning fra fylkeskommunen.

Med byggesøknaden følger søknad om ansvarsrett fra:

- Sørli arkitekter AS som søker ansvarsrett for SØK og PRO innen ansvarsområdet "mindre bygningstiltak"
- Hiltula AS som søker ansvarsrett for funksjonen UTF innen ansvarsområdet "byggningskonstruksjoner".

Vurdering:

Når det gjelder nabomerknaden, synes denne løst under forutsetning av oppføring av gjerde. Kommunen velger da å stille dette som vilkår, da en har forståelse for at paviljongens beliggenhet med stor sannsynlighet kan medføre en del støy og delvis noe innsyn fra gjester litt avhengig av bruksmønsteret.

Dispensasjon fra energikravene bør godkjennes av hensyn til begrenset bruk, begrenset oppvarming og av hensyn til hovedintensjonen med paviljongens beliggenhet og utforming - kontakten mot hageanlegget.

Når det gjelder fylkeskommunens uttalelser er disse i all hovedsak imøtekommet. Kommunen er enig i at liggende kledning tar seg best ut og er mest praktisk for dette bygget siden det er treverk i såpass liten del av fasaden. Det faktum at det er lite treverk, bidrar også til at kontrasten mellom dette og nabobygget mht. kledningen, blir lite synlig.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis herved tillatelse til oppføring av paviljong på gnr. 66, bnr. 6 som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

For å imøtekomme nabomerknad fra eier av gnr. 66, bnr. 246, stilles som vilkår at det må oppføres gjerde med tilsvarende høyde og utforming som det som er oppført rundt andre deler av eiendommen. Gjerdet må settes opp senest 2 måneder etter dato for ferdigstillelse. Dette også jamfør ansvarlig søkers brev datert 3.2.2012.

Dersom tiltakshaver senere velger å gjøre om dette til en levegg, minner en om at dette er søknadspliktig tiltak jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Med hjemmel i PBL § 19-2 gis herved dispensasjon fra reguleringsplan for området med hensyn til plassering av bygg. Det gis videre dispensasjon fra tekniske forskrifter § 14-3 energiltak i den utstrekning som omsøkt. Begrunnelse for dispensasjon framgår av saksvurderingene.

I henhold til PBL § 23.1 godkjennes de søknader om ansvarsrett som fulgte søknad om tillatelse til tiltak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Kari-Anne Rørstad
byggesaksbehandler