

Plan, bygning og oppmåling

Sørli Arkitekter AS
Øragata 13
7200 KYRKSÆTERØRA

Dato: 04.12.2013

VEDTAK - OMBYGGING AV FJØSBYGNING TIL HOTELLROM PÅ 1621/66/6 - HOVDE GÅRD

Saksnr.:	2013/1555	Ans. søker:	Sørli Arkitekter AS
Byggest.:	Hovdeveien 10, 7130 BREKSTAD Gnr:66, Bnr:6	Tiltakshaver:	Hovde Gård as
Vedt.nr.:	13/153	Søknadsdato:	31.05.2013
Saksb.h.:	Arne Nordgård	Komplett dato:	02.12.2013

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om ett-trinns søknadsbehandling er mottatt av kommunen den 03.06.2013.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og senere ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder ombygging av 2. etasje på fjøsbygning til hotellrom på eiendommen gnr. 66 bnr. 6 i reguleringsplan for Del av Brekstad sør - Husmorskolen. Det skal etableres 17 hotellrom og ombyggingen omfatter 404,88 m² BRA i 2. etasje og 12,5 m² BRA i 1. etasje (trapperom og inngang).

Arbeidstilsynet gav samtykke til planene i brev av 21.06.2013.

Søknaden ble sendt i sin helhet for uttalelse til Sør-Trøndelag fylkeskommune da det i reguleringsbestemmelsene for område står i B3 "*Bygningen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasser det bevaringsverdige miljøet*".

Tilbakemelding med kommentarer og forslag til alternative løsninger kom i brev av 20.09.2013. Denne ble sendt til ansvarlig søker med anmodning om at kommentarer og forslag til alternative løsninger blir fulgt opp.

Prosjektet ble revidert og kommentarer/anbefalinger fra Sør-Trøndelag fylkeskommune ble etterkommet delvis ved å utarbeide løsninger i tråd med anbefalingene. Praktiske hensyn til bygningens funksjon og tidligere godkjente løsninger gjør at anbefalingene ble etterkommet "så langt praktisk råd er".

Det søkes i brev av 26.11.2013 om dispensasjon fra TEK10 for universell uforming, heis og U-verdier for vindu, vegg og tak. Dette med bakgrunn i at det er en gammel bygning som man vil bevare særpreget mest mulig for og at det er dermed vanskelig å oppnå alle kravene i TEK10 for ombyggingen.

Naboer på gnr./bnr. 66/244, 66/242, 66/207, 66/251, 66/265, 66/287/0/1, 66/287/0/2, 66/287/0/3 er varslet på lovbestemt måte.

Det er innkommet merknad til omsøkte tiltak fra Frode Stavern og Birgit Bakken Staven (66/251).

Merknad av 22.05.2013 per e-post til ansvarlig søker:

Viser til deres nabovarsel vedrørende ombygging av 17 stk. hotellrom på fjøset vendt i mot vårt hus.

Dette vil medføre for oss negativt i henhold til boligens nåværende verdi og stiller oss i mot dette prosjektet.

Vi vil få mange hotellrom rett over vår gate som vil medføre støy og innsyn direkte til vår stue/kjøkken og spisestue i fra de påtenkte rommene ved Hovde Gård.

Men vi kan bli enige om Grøndtvet tar bekostningen av å bytte ut våre vindu til støydempene vindu med ingen innsyn.

Vi ser på dette prosjektet som en direkte belastning, og vi er også allerede til visse tider blitt rammet av bråk/slåssing samt kasting av ølbokser etc. på vår eiendom.

Vi forventer dere imøteser vårt krav vedrørende denne saken.

Kommentar fra ansvarlig søker vedrørende nabomerknad (av 29.05.2013):

I forbindelse med bemerkning fra nabo Frode Staven og Birgit Bakken Staven kommenteres følgende:

- Innredning av overnattingsrom i 2. etasje på «Fjøset» fører ikke til mer støy i nabolaget.

- Gjester på Hovde gård kaster ikke ølbokser i nabolaget. Det serveres / selges ikke øl i bokser på Hovde gård.

- Noe større aktivitet på Hovde gård med hensyn til overnatting og bespisning er positivt for området og fører ikke til verdiforringelse av naboeiendommen. En vanlig erfaring er heller det motsatte. Høyere næringsaktivitet gir verdistigning.

- Vi ber om at naboklagen avvises i den videre behandling av saken.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Sørli arkitekter as som søker ansvarsrett for SØK Ansvarlig søker for bygningstiltak, PRO Overordnet ansvar for prosjektering, Brannkonsept, Bygningsfysikk i tiltaksklasse 2.

- Rædergård Entreprenør AS som søker ansvarsrett for UTF Overordnet ansvar for utførelse i tiltaksklasse 2.
- Ørland Fargehandel AS som søker ansvarsrett for UTF Murarbeid i tiltaksklasse 2.
- Hyllmark Elektro AS som søker ansvarsrett for UTF Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem i tiltaksklasse 2.
- Sverre Pettersen AS som søker ansvarsrett for UTF Varmer og sanitæranlegg i tiltaksklasse 3.
- Heneywell Life & Safety AS som søker ansvarsrett for PRO Brannalarm, nødlys og ledelys i tiltaksklasse 2.
- Fosen Ventilasjon AS som søker ansvarsrett for PRO/UTF Ventilasjon- og klimainstallasjoner i tiltaksklasse 2.
- KES Teknikk som søker ansvarsrett for PRO Innvendig sanitæranlegg, Komplette vannbåren varme i tiltaksklasse 2.
- Leiknes AS som søker ansvarsrett for KONTROLL Brannsikkerhet, Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2.
- Trønderplan AS som søker ansvarsrett for PRO Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2.
- Norconsult AS som søker ansvarsrett for KONTROLL Bygningsfysikk i tiltaksklasse 2 (blir ettersendt).

Foretak og ansvarsområde er tatt i ut fra gjennomføringsplan av 28.11.2013.

Planstatus: Reguleringsplan for Del av Brekstad sør - Husmorskolen

Vurdering:

Kommentarer og forslag fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune har blitt ivarettatt og har blitt etterkommet på noen punkter og bygningen har fått endret fasaden etter innspill fra dem. Noen forslag har ikke blitt fulgt da det er forhold som er omsøkt og godkjent tidligere som gjør at det vil medføre praktiske problemer å endre. Med bakgrunn i redegjørelse i brev av 08.11.2013 aksepteres de valgte løsningene i forhold til innspillene til Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

Dispensasjoner:

TEK10 § 12-1 Krav om universell utforming av byggverk.

Rommene blir etablert i 2. etasje. I overnattingsbygg er det anbefalt at gjesterom som skal være universelt utformet av hensyn til rømning ved brann eller andre forhold, plasseres på inngangsplanet eller der det er enklest å evakuere uten bruk av heis. Hovde gård komplekset har to rom som tilfredsstiller kravene til universell utforming ("annekset"). Med bakgrunn i at det finnes tilfredsstillende rom for komplekset er det forsvarlig ut fra begrensningen som "fjøs" bygningen har i forhold til de antikvariske føringene og hvordan bygget er å innvilge dispensasjon fra TEK10 § 12-1.

TEK10 § 12-3 Krav om heis i byggverk.

Ansvarlig søker påpeker at bærekonstruksjonene på den gamle låven er slik at det ikke lar seg innpasse en personheis uten at dette griper meget sterkt inn i allerede eksisterende rom og konstruksjoner og vil også måtte gå gjennom taket på grunn av kravet til sjakthøyde. Med bakgrunn i antikvariske hensyn og kravet til bygningsvern finner man det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra TEK § 12-3.

TEK10 § 14 -2 Energieffektivitet.

På grunn av fjøsets konstruksjon med gjennomgående tømmerkonstruksjoner ut i bærende yttervegger vanskeliggjør det muligheten for å oppnå TEK10 krav i forhold til energieffektivitet da med tanke på blant annet kuldebro og tetthet. For å kunne bevare den eksisterende konstruksjonen og bygget best mulig må man gjøre en del tilpasninger som kan være vanskelig å forene med de krav som settes i TEK10 i forhold til energi. Finner det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra TEK § 14-2 med bakgrunn i overnevnte, men forutsetter at minstekravene i TEK10 § 14-5 blir tilstrebet oppnådd.

Nabomerknad:

Nabo har merknad på at etableringen av hotellrom som omsøkt vil medføre økt støy og innsyn mot sin bolig. Ved å øke overnattingskapasiteten på Hovde gård må man forvente at det blir økt virksomhet på komplekset. Dette kan medføre økt støy fra virksomheten totalt sett. I forhold til innsyn så er avstanden mellom fjøset og omtalte bolig 23 meter og det er en vei i mellom byggene. Ved at rommene ligger i 2. etasje har gjestene mulighet til å se ned mot omtalte bolig, men med tanke på avstanden mellom byggene og at det er både veg og gangvei i mellom gjør at problemstillingen blir egentlig minimal. Ansvarlig søker har ikke vektlagt merknaden og mener at etablering av hotellrom i 2. etasje vil ikke medføre noe støy. Ørland kommune vil heller ikke vektlegge merknaden da omsøkte tiltak er i henhold til reguleringsformålet og det er usikkert om i det hele tatt blir mer støy fra fjøsbygningen med hotellrom i 2. etasje.

Søknad om lokal godkjenning:

Ørland Fargehandel AS søker lokal godkjenning for utførelse av murarbeider. De har tidligere fått lokal godkjenning i kommunen for tilsvarende fagområde. Foretaket gis ansvarsrett for omsøkt område med bakgrunn i tidligere godkjenninger og referanseliste. Hyllmark Elektro AS søker lokal godkjenning for utførelse av brannalarm, nødlys og ledesystemer. De har ikke tidligere søkt om lokal godkjenning i kommunen. Foretaket gis ansvarsrett for omsøkte område med bakgrunn i søknad om lokal godkjenning og referanseprosjekter.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra TEK10 §§12-1, 12-3 og 14-2 for ombygging av 2. etasje på fjøsbygningen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 gis det tillatelse til omsøkte tiltak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 23-1 innvilges søknader om ansvarsrett som del av søknaden.

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 tillatelse 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 og tilknytningsavgift vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jamfør plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør

Kopi til:

Hovde Gård as Hovdeveien 10 7130 Brekstad

Birgitt Bakken Vabeinet 1 7130 Brekstad

Staven og

Frode Staven