

MULTICONSULT NORGE AS

Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

28053/2020/167/10/INAMIT

Dato

18.12.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL FASADEENDRING/STØYTILTAK PÅ ELDRE VÅNINGSHUS - 167/10 - SKOLEGATA 44

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/8231	Ansvarlig søker:	Multiconsult Norge AS
Eiendom, gnr/bnr:	167/10	Tiltakshaver:	Forsvarsbygg
Vedtak nr.:	20/616	Søknadsdato:	23.11.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Komplett dato:	23.11.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 23.11.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad om ett-trinns søknadsbehandling gjelder fasadeendring/støytiltak på våningshus på eiendommen Reksterberget, gnr. 167 bnr. 10. Bygget er ikke SEFRAC-registrert og byggeår er ukjent, men oppgis å trolig være fra 1800-tallet.

Omsøkte tiltak gjelder utskifting av alle 27 vinduer, etterisolering av alle yttervegger, nytt tak med gjenbruk av skifertekking, samt istandsetting av to tilbygg med inngangsparti. Støytiltakene gjelder kun utskifting av 18 av vinduene, installering av 13 lydventiler, samt utvendig utlekting av yttervegg vendt mot sør, med 50 mm utlekting, 2 x 50 mm mineralull og 9 mm GU-plater. Det er oppgitt i naborapporten at de utvendige tiltakene vil medføre kortere takutstikk.

Våningshusets tilstand oppgis å være meget dårlig, og at det grunnet råte ikke er aktuelt å gjenbruke bygningsdeler og materialer annet enn skifer på taket.

Planstatus:

LNF-formål og gul støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016).

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling, da tiltaket anses å ikke berøre naboers interesser.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Multiconsult Norge AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
Multiconsult Norge AS	PRO – Prosjektering av støytiltak fasade – 1	Ja
FVS Entreprenør AS	UTF – Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjonene – 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 02.11.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Tekniske krav, Pbl § 29-5

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Vurdering:

Eksisterende våningshus er ei klassisk trønderlån kledd med tømmermannspanel, med tofags vinduer med tre ruter i hvert fag i begge etasjer, samt skifertak. Inn mot tunet er det to mindre tilbygg i en etasje, med inngangsparti. Det er ikke kjent når våningshuset ble oppført. Det kan ha vært oppført etter en brann i 1844. I Norges Bebyggelse står det at våningshuset er fra 1929, men dette kan også være årstallet da låna ble tilført to tilbygg, samt bygd på og forlenget mot vest. Det er støpt grunnmur under hele huset, noe som ikke var vanlig før etter 1930.

Låna fremstår i original forfatning, og vurderes å inneha kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter som bør ivaretas og hensyntas ved istandsetting. Bygningen er imidlertid nokså preget av manglende vedlikehold og forfall. Det er mye vegetasjon og trær rundt huset, som medfører risiko for langsom opptørking med dertil hørende fukt- og råteproblematikk. Røtter i grunnen nært huset kan i verste fall skade grunnmuren. Et godt vedlikeholdstiltak er å hugge og ta ned vegetasjon rundt bygget.

Det er oppgitt i søknaden at bygget er i meget dårlig stand, og at bygningsdeler ikke kan gjenbrukes grunnet råte. Tilstanden er ikke dokumentert med tilstandsrapport, noe som hadde vært en fordel. Det er lagt ved en god del bilder av bygningen, og ut fra bildene kan det synes som at våningshuset en gang har vært rødmalt med okerfargede omramminger og detaljer, før det ble malt hvitt med lysegrønne omramminger. Taket er tekket med Altaskifer, som synes å være i god stand og velegnet til gjenbruk.

Det skal utføres omfattende istandsetting av våningshuset på Reksterberget, deriblant utskifting av alle vinduer, etterisolering av alle vegger, nytt tak og istandsetting av de to inngangspartiene. Utvendig etterisolering og påføring av yttervegg vil føre til at vegglivet flyttes ut opptil 200 mm. Det vil medføre stort sprang mellom vegg og grunnmur og mellom vegg og tak. Ved bytte av tak,

bør takutstikket forlenges for å ivareta husets proporsjoner. Det bør også gjøres tiltak med muren, for å unngå for stort sprang i overgangen mellom vegg og mur.

Nye vinduer bør utformes med kittfalssprosser med samme sprossebredde og profil som eksisterende. Vinduene bør ha smal karm og ramme og jevn luftespalte rundt vindusrammen. Eksisterende omramminger forutsettes utført som nøyaktig kopi av eksisterende. Et godt resultat avhenger av at det foretas oppmåling og dokumentasjon av omramminger og detaljer i forkant. For å ivareta husets fasadeuttrykk bør vinduene trekkes ut i vegglivet.

De to vinduene V7 og V6 (soverom 1 i andre etasje i planskisse) i vindusskjemaet som er oppgitt med fastkarm bør utformes som åpningsvinduer. Det legges for øvrig til grunn at det prosjekteres for rømning fra soverom, jf. tekniske krav.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til fasadeendring og støytiltak på våningshuset på eiendommen gnr. 167 bnr. 10. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

- 1. Nye vinduer utformes med kittfalssprosser og smal ramme og karm, med samme glassmål og øvrige mål og dimensjoner som eksisterende vinduer.*
- 2. Vinduer trekkes ut i vegglivet ved utlekting og etterisolering av ytterveggene.*
- 3. Vindusomramminger reetableres i samsvar med dagens utseende.*

Vi viser til øvrige faglige råd i vurderingen over.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.
3. Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Ansvar:

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Ina Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune