

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
13530/2020/167/9/ARNNOR

Dato
18.06.2020

VEDTAK - RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL KULTURHUS (ØRLAND KULTURSENTER) PÅ 167/9 - RÅDHUSGATA 6

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/4819	Ansvarlig søker:	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS
Eiendom, gnr/bnr:	167,9	Tiltakshaver:	ØRLAND KOMMUNE
Vedtak nr.:	20/278	Søknadsdato:	12.06.2020
Saksbehandler:	Arne Nordgård	Kompletttdato:	16.06.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 12.06.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om ett – trinn søknadsbehandling for oppføring av tilbygg i to etasjer til kulturhus på gnr. 167 bnr. 9 – S1 i reguleringsplan for Kulturparken Brekstad.

Etter avtale med ansvarlig søker (epost av 16.06.2020) omgjøres søknaden til rammesøknad grunnet avklaring om tiltaket betinger Arbeidstilsynets samtykke.

Tilbygget er tiltenkt bruk til våtmarksenter og består av utstillingslokale. Tilbygget har BYA på 172 m² og BRA på 344 m². Det etableres også en ny gangbro på cirka 19 m² for å knytte eksisterende andre etasje til tilbygget. Eksisterende kulturhus har heis slik at andre etasje til tilbygget blir da tilgjengelig.

Det søkes også om unntak fra TEK17 kapittel 14 – Energi:

I forbindelse med tilbygg på Ørland Kultursenter, nytt Våtmarkssenter. Skal eksisterende glassfasade gjenbrukes. Eksisterende glassfasade er ca 10 år gammel, og vil derfor ikke oppfylle dagens krav i TEK17 mtp energi, pga u-verdi. Sett ut ifra at tilbygget gir en liten økning av arealet totalt sett, og fra et helhetlig miljøaspekt vil gi en gevinst ved å gjenbruke eksisterende glass ved at man ikke bruker energi på å produsere nytt glass og energi ved mindre avfall. Vil dette gi et

miljøregnskap som ikke avviker mye fra eksisterende situasjon i det lange løp. Derfor anser vi det som fornuftig å gjenbruke glassfasaden.

Planstatus:

Reguleringsplan for Kulturparken Brekstad, Sentrumsformål

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling naboer på gnr./bnr./seksjonsnr. 167/236/0/1, 167/236/0/2, 167/236/0/3, 167/236/0/4, 167/236/0/5, 167/236/0/6, 167/236/0/7, 167/236/0/8, 167/236/0/9 og 167/236/0/10 samt sameiet Kulturtoppen Velforening. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ingen endring i vann- og avløpssituasjon.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Rædergård Entreprenør AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
	PRO – Hele tiltaket unntatt grunnarbeid, glassfasade, brannalarm og konstruksjonssikkerhet – 1	Ja
	UTF – Hele tiltaket unntatt grunnarbeid, glassfasade og brannalarmanlegg	Ja
Hvitsand Entreprenør AS	PRO – Grunnarbeid – 1	Nei
	UTF – Grunnarbeid – 1	Ja
Namdal Glass og Fasade AS	PRO – Glassfasade - 1	Ja
	UTF – Glassfasade – 1	Ja
Elektro Fosen AS	PRO – Brannalarmanlegg – 1	Ja
	UTF – Brannalarmanlegg – 1	Ja
Norconsult AS	PRO – Konstruksjonssikkerhet – 2	Ja
Byggkompetanse Midt-Norge AS	KONTROLL – Uavhengig kontroll PRO Konstruksjonssikkerhet – 2	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 12.06.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering:

Det søkes om unntak fra TEK17 for energi for gjenbruk av glassfasaden. Ved tilbygg er det samlet oppvarmet BRA for bygningen etter utbyggingen som bestemmer hvilke energikrav som gjelder for tilbygget. Det oppvarmet arealet øker ikke mye i forhold til byggets totale størrelse.

Glassfasaden er av nyere tid, men kravene til blant annet u-verdi har endret seg siden bygget ble oppført. Å benytte en glassfasade med litt bedre u-verdi vil ta ganske lang tid før det er lønnsomt energiokonomisk og gjenbruk av glassfasaden er fornuftig miljømessig ved at det ikke blir byggavfall. Det er derfor forsvarlig å gi unntak fra TEK17 for energi for glassfasaden.

TEK17 § 14-1 gir adgang til å gi unntak etter søknad der for eksempel kravene blir urimelige i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi noe som det gjør i dette tilfellet.

Tiltaket vurderes ellers til å være i samsvar med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket gjelder nybygg/tilbygg med mer enn 300 m² BRA. Sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med ferdigmelding. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vedtak:

Ørland kommune gir rammetillatelse til oppføring av tilbygg til kulturhus på eiendommen gnr. 167 bnr. 9. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir tillatelse unntak fra TEK17 kapittel 14 (energi) for gjenbruk av glassfasaden. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2.

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.

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.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «*Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser*» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2 (Tettbygd/ utbyggingsområde).

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

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

ØRLAND KOMMUNE Alf Nebbs gate 1 7160 BJUGN