

MULTICONSULT NORGE AS

Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
20470/2020/165/3/INAMIT

Dato
18.09.2020

VEDTAK - TILLATELSE TIL FASADEENDRING OG STØYTILTAK PÅ VERNET VÅNINGSHUS - 165/3 - FLATNESVEIEN 261

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/3521	Ansvarlig søker:	Multiconsult Norge AS
Eiendom, gnr/bnr:	165/3	Tiltakshaver:	Forsvarsbygg
Vedtak nr.:	20/432	Søknadsdato:	15.04.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Komplett dato:	30.07.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 15.04.2020, samt tilhørende dispensasjonssøknad mottatt 30.07.2020, ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om ett-trinns søknadsbehandling med ansvarsrett for støytiltak og fasadeendring på regionalt vernet våningshus på landbrukseieendommen Flatnes, gnr. 165 bnr. 3.

Forhåndskonferanse for flere støytiltak ble avholdt 04.02.2020.

Våningshuset ligger i rød støysone og er omfattet av regionalt vern i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016). I henhold til kommuneplanens bestemmelse pkt. 0.9 skal det ikke gjennomføres endringer i strid med formålet bevaring, og ved «tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres».

Tiltaket omfatter utskifting av 13 vinduer, samt installering av balansert ventilasjon. Eksisterende vinduer er fra 1978, og består av moderne isolerglassvinduer uten sprosser (såkalte husmorvinduer). I tillegg skal det gjøres utvendige tiltak på alle fire fasader, herunder utlekting og etterisolering med 70 mm mineralull og 9 mm gipsplater. Det skal samtidig skiftes taktekking fra

eternittak med skifersteinimitasjon til stålplatetak med taksteinsimitasjon, herunder Decra eller tilsvarende i farge grå. Takutstikk blir tilpasset huset etter utlekting, i samsvar med dagens takutstikk.

Det er søkt om dispensasjon fra vernebestemmelsen i kommuneplanens arealdel for skifte av taktekking på våningshuset på 165/3. Dispensasjon ble innvilget av Ørland kommune ved planutvalget i møte av 25.08.2020, sak 20/53.

Høring

Søknaden om fasadeendring og støytiltak er forelagt Trøndelag fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunens uttalelse, mottatt 07.05.2020, går punktvis gjennom tiltakets deler og oppsummeres følgende:

Ved etterisolering vil størrelsen av takutstikk minske, noe som anses som uheldig. Om takutstikk blir for knapp endres byggets utseende vesentlig og tiltaket kan dermed være i strid med kommuneplanens vernebestemmelser. Overgangen mellom mur og ny påforet vegg er et moment som må hensyntas ved utførelsen. Vedlagte bilder viser at grunnmuren har en pusset overflate. Ved evt. etterisolering av grunnmuren vil overgangen mellom vegg til grunnmur være nærmere eksisterende og opprinnelig utseende, noe som anses som positivt fra fylkeskommunens ståsted.

Fylkeskommunen råder sterkt til å gjenetablere skifertak, eventuelt alternative produkter av tilsvarende utseende. Omsøkte løsning vurderes å være i strid med kommuneplanens bestemmelser, og vil ikke aksepteres.

Fylkeskommunen skriver avslutningsvis at de finner det beklagelig at tiltakshaver og eier ikke har lyktes med å komme til enighet når det gjelder fylkeskommunens oppfordring under forhåndskonferansen 04.02.2020 om å se på mulighetene for historisk tilbakeføring av huset ved spesielt vindusutskifting.

Planstatus:

LNF-formål, rød støysone og bestemmelsesområde for regionalt verdifulle bygninger og kulturmiljø innenfor rød støysone i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (red. 2016, stadfestet 2018).

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 AS	SØK – Ansvarlig søker – 1	Ja
Multiconsult AS	PRO – Prosjektering av støytiltak på bolig – 1	Ja
Fosenhus AS	UTF – Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner – 1	Ja
Fosen Ventilasjon AS	UTF – Ventilasjon- og klimainstallasjoner – 1	Ja

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 26.03.2020 og signert 13.04.2020. 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:

De omsøkte støytiltakene omfatter utvendig etterisolering med påføring av yttervegger, hvilket vil føre til at vegglivet flyttes ut ca. 110 mm. Det er gitt dispensasjon fra vernebestemmelsene i kommuneplanen for bytte av taktekking fra eternittskifer til grå Decra stålplatetak, noe som gir mulighet for å ivareta husets proporsjoner gjennom å forlenge takutstikk. Hva gjelder spranget mellom veggliv og grunnmur, er dette et moment som forutsettes at hensyntas i arbeidet.

Tiltaket omfatter utskifting av 13 vinduer, hvilket utgjør de fleste vinduene på hovedbygningen. Eksisterende vinduer består av såkalte «husmorvinduer» av noe variabel størrelse. Vinduer er tenkt byttet likt mot likt, fremfor å tilbakeføre til tidligere utseende, som anbefalt i forhåndskonferansen. Administrasjonen finner at det likevel vil være formålstjenlig på et vernet bygg å stille vilkår om at vinduene som byttes får samme størrelse og utforming, slik at våningshusets fasader får et mer helhetlig uttrykk. Vinduer i første etasje bør ha lik størrelse, og likeledes vinduer i andre etasje. Bredden på vinduene i første og andre etasje bør være i samsvar med hverandre. For å unngå at vinduene blir liggende dypt i veggen, settes det vilkår om at de skal trekkes ut i vegglivet ved utlekting/etterisolering ved ytterveggene.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til fasadeendring og støytiltak på våningshuset på eiendommen gnr. 165 bnr. 3. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Det skal tilstrebes lik utforming av nye vinduer, som beskrevet i saksvurderingen.
2. Nye vinduer trekkes ut i vegglivet.

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.

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 Kristin Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Tor Inge Flatnes Flatnesveien 255 7130 BREKSTAD