

ASAS ARKITEKTUR AS

Postboks 545
2304 HAMAR

Deres ref.

Vår ref.
20544/2020/83/2/SVEMOR

Dato
18.09.2020

VEDTAK: DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN, BYGGTEKNISKE KRAV OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR OMBYGGING AV EKSISTERENDE VÅNINGSHUS OG OPPFØRING AV TILBYGG - 83/2

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/6243	Ansvarlig søker:	ASAS Arkitektur AS
Eiendom, gnr/bnr:	83/2	Tiltakshaver:	Lena Jøssund Mørk
Vedtak nr.:	20/417	Søknadsdato:	08.09.2020
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	08.09.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 22.07.2020 og supplerende dokumenter mottatt 07.09.2020 og 08.09.2020 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder riving av et tilbygg på 24,7 m² BYA til våningshus, *bygningssnr. 140634697*, og oppføring av nytt tilbygg på 78,9 m² BYA og 60,8 m² BRA, hvorav 6,9 m² BRA åpent overbygd inngangsparti. I tillegg skal etasjeskille mellom 1. og 2. etg. byttes, bjelkelag mot grunnen erstattes med støpt plate med rør for vannbåren varme, taket i 2. etg. heves med ca. 90 cm og eksisterende tømmervegger etterisoleres med 10 cm.

Våningshuset er registrert i SEFRAK-registeret. Våningshuset er ifølge registreringen fra 1979 oppført i 1893 og tilbygget som skal rives er oppført i 1975.

Planstatus:

Arealet tiltaket ligger er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Bjugn kommune avsatt til LNFR.

Dispensasjonssøknad:

Da tilbygget er over 50 m² BYA, er det søkt om dispensasjon fra § 10-2, 3. ledd, i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune. Videre er søkt om unntak fra minstekrav i forskrift om byggt tekniske krav (TEK17) for følgende:

- § 12-7: takhøyde
- § 13-5: radon
- § 13-7: lys
- § 14-3: energieffektivitet.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense mot vei og byggegrense fastsatt i reguleringsplan og kommuneplan.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Sikkerhet mot fare

Tomta er ikke utsatt for skredfare jf. NVE-atlas.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er ikke til hinder for tiltaket.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- eller avløpssituasjon.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Våningshuset er registrert i SEFRAX-registeret og oppført i 1893. Tilbygget som skal rives og erstattes med nye er oppført i 1975. Våningshuset er oppført etter 1850, og omfattes ikke av kulturminneloven § 25.

Erklæringer om ansvarsrett:

Foretak	Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse	Sentral godkjenning
ASAS Arkitektur AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
ByggTeam Fosen AS	PRO - arkitektur - 1	Nei
ByggTeam Fosen AS	PRO - plasstøpte betongkonstruksjoner - 1	Nei
ByggTeam Fosen AS	PRO - bygningsfysikk - 1	Nei
ByggTeam Fosen AS	PRO - konstruksjonssikkerhet - 1	Nei
Sverre Pettersen AS	PRO - sanitærinstallasjoner - 1	Ja
ByggTeam Fosen AS	UTF - betong- og tømrerarbeider - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	UTF - sanitærinstallasjoner - 1	Ja
Fosen Utleie, Salg og Montering AS	KONT - våtrom - 1	Ja

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

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 1 datert 23.07.2020. All prosjektering er dekket med ansvarsrett.

Vurdering av krav om unntak fra kompetansekrav ByggTeam Fosen AS

ByggTeam Fosen AS søker om godkjenning av ansvarsrett selv om de ikke innehar kompetansekravet til å erklære ansvarsrett som prosjekterende. Byggesaksforskriften (SAK10) § 11-4, 6. ledd bokstav b) åpner opp for at kommunen kan godkjenne av kravet til utdanning reduseres ved relevant praksis av lengre varighet eller høyere grad. Ordningen gjelder kun for tiltak i tiltaksklasse 1. ByggTeam Fosen AS har brukt Stjern Entreprenør AS for beregning og dimensjonering av takkonstruksjon og Pretre AS for beregning av etasjeskille mellom 1. og 2. etg. Stjern Entreprenør har sentral godkjenning for konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk innen tiltaksklasse 2. Pretre AS har sentral godkjenning for konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3. Per Mortensen, daglig leder i ByggTeam Fosen AS, har 20 års erfaring i bransjen og har fagbrev. Alle ansatte, med unntak av lærlinger, i foretaket er fagarbeidere innen betong og tømrer. En totalvurdering tilsier at for dette tiltaket kan kravet til kompetanse.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2 og 31-1

Våningshuset på kystgården Borgfjordnes ligger eksponert til langs Sandvesvågen, og er del av et bygningsmiljø som bør bevares og hensyntas som del av et større kulturlandskap. I søknaden oppgis at tiltakshaver har et ønske om å bevare den historiske bygningen og samtidig gjøre tilpasninger for å oppnå tilfredsstillende bokvalitet.

Omsøkte tilbygg på 78,9 m² BYA skal erstatte eksisterende tilbygg på 24,7 m² BYA. Det nye tilbygget vil dermed utgjøre et svært stort volum i forhold til hovedbygningen. Bredden på tilbygget utgjør over halvparten av langfasadens lengde, og dets lengde overstiger trønderlånas bredde. Tilbygget vil dermed dominere i front, og endre det karakteristiske uttrykket til trønderlåna på en noe uheldig måte. Et tilbygg på et slikt bygg bør som hovedregel underordne

seg hovedvolumet, og kan med fordel bygges som en forlengelse av eksisterende hovedbygning i tråd med tradisjonell byggeskikk. Alternativt kan slike tilbygg plasseres slik at det blir mindre eksponert i landskapet, som i dette tilfellet vil være mot nord. Eksisterende tilbygg fra 1976 oppgis å være i dårlig forfatning, og det kunne ideelt sett vært fjernet og fasaden mot sør kunne blitt tilbakeført til sitt opprinnelige preg.

Omsøkte tilbygg er lavere enn hovedbygningssdelen, men vil likevel endre våningshusets volum og uttrykk på grunn av dens bredde og lengde i forhold til hovedbygningen. Tiltaket kan under tvil aksepteres så fremt det sikres god sammenheng mellom hovedbygning og tilbygg. Det stilles derfor vilkår om at det benyttes samme kledning på alle yttervegger, samt lik taktekking på alle takflater, fortrinnsvis skifertekking som på det eksisterende hovedhuset.

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.

Ansvarlig søker har vurdert tiltaket som såpass omfattende at det betegnes som hovedombygging og minstekrav i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder fullt ut. Det er søkt om unntak fra TEK17 §§ 12-7, 13-5, 13-7 og 14-3. Pbl. 31-2, 4. ledd, åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

§ 12-7, romhøyde

Endringer i eksisterende bygg, der etasjeskillet heves, er del av en hovedombygging, og kravet vil være takhøyde 2,4 m. Da målet er å øke høyden på trønderlåna minst mulig, velges det å gi en takhøyde i 1. etasje på 2,3 meter. I 2. etasje blir det skråtak, og høyden varierer fra 1,77m til 3,2 m. TEK17 § 12-7, 2. ledd bokstav d) sier at deler av rom kan ha lavere høyde det dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. I veiledningen til TEK17 kan delet av rom med varig opphold med horisontal himling ha en minimumshøyde på 2,2m der det ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. I 1. etg. vil samtlige rom og areal ha lavere takhøyde enn 2,4m, ikke *deler* av rom slik som preaksepterte ytelser sier og det må derfor gjøres unntak fra TEK17.

Preaksepterte ytelser i TEK17 sier at deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter. Dette kommer til anvendelse for 2. etg. Mesteparten av gulvarealet i 2. etg. har en fri takhøyde på godt over 2,2 meter.

Selv om det gis unntak fra krav i TEK17 for romhøyde, anses rommets funksjon å bli ivaretatt. En ytterligere heving av taket, slik at det oppnår kravet til romhøyde i sin helhet, vil endre husets proporsjoner på et uheldig vis. Taket heves slik at bruksverdien av rommene ivaretas, og kan dermed vurderes som forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk, jf. pbl § 31-2 fjerde ledd. En totalvurdering tilsier at søknad om unntak fra TEK17 § 12-7 kan gis.

§ 13-5, radon

TEK17 § 13-5, 3. ledd, sier at kravet til radonsperre ikke gjelder dersom det kan dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger 200 Bq/m³. Det er ikke gjennomført radonmålinger i bygget,

men i søknaden opplyses det at dersom målingene viser seg å være over radonkravet vil radonbrønner kobles til vifter og luft fra grunnen føres ut i friluft. Radon er en kreftfremkallende gass og påvirker dermed sikkerheten i bygget i høy grad. Det er ikke kurant i dispensere på TEK17-krav dersom det går på bekostning av sikker bruk av boligen. Siden det ikke er gjennomført målinger, er det usikkert om det i det heletatt er nødvendig med unntak da det kan vise seg at radonsperre kan unnlates med direkte hjemmel i TEK17 § 13-5, 3. ledd. Siden det installeres radonbrønner som det er mulighet å ventilere, ser det ut til at det planlegges tiltak for å redusere evt. forhøyede verdier av radon. Ut ifra de opplysninger som er mottatt, har kommunen ikke tilstrekkelig opplysninger til å kunne vurdere denne unntakssøknaden og vi vet heller ikke hvor høyt radonnivået er. I denne saken vil det være mest hensiktsmessig at denne vurderingen må tas opp til vurdering etter at målinger er foretatt.

§ 13-7, lys

Areal vinduer og lysinnslipp er noe lavere enn dagens krav, og det søkes derfor om dispensasjon fra kravet til lysinnslipp. Innsetting av større vinduer vil endre fasaden og karakteren et slikt gammelt våningshus har. Ut i fra kulturhistorisk bevaringsperspektiv vil det være grunnlag for å gi unntak på dagslyskravene samtidig som har det blir en helhetlig vindusløsning for hele bygget. Det må her settes vilkår om at tilbyggene skal ha samme vindusutforming som den gamle delen av bygget slik som vist på mottatte fasadetegninger.

§ 14-3, energieffektivitet

Tilbyggene blir oppført i bindingsverk og vil tilfredsstille kravene for bindingsverk. Ytterveggene i eksisterende tømmer/laft er målt til 5,9''. Minstekravet i TEK17 er 6''. Det er en differanse på 0,25 cm og innom normal tømmerterminologi betegnet som 6'' laft. Kommunen anser derfor at minstekravet til 6'' laft er oppfylt og det er ikke nødvendig med unntak fra energieffektivitet. I tillegg skal det isoleres utvendig med 100mm og 12mm asfaltplate.

Eksisterende vindu som skal gjenbrukes er i fra 2000-tallet og innehar gode U-verdier, ikke langt unna minstekravet på 1,2 W/m²K. Kostnadene med å bytte ut disse vinduene vil ligge ca. 6.500,-/vindu i følge ByggTeam Fosen AS. Det er her snakk om gjenbruk av 15 vinduer i den eldste delen av våningshuset og bygging av disse ville ha gitt en innkjøpskostnad på ca. 100.000,-. Siden vinduene er av nyere dato og ytterveggene isoleres med 100mm ut over minstekravet for laftede boliger, anses kostnadene med å sette inn nye vindu som marginalt i forhold til energigevinsten. Ut i fra kost-nyttevurdering anser kommunen det som mest hensiktsmessig å godkjenne gjenbruk av eksisterende vinduer. For vinduer i tilbygget som skal erstattes med nye, må disse ha en U-verdi som tilfredsstiller krav i TEK17 og ha samme utforming og inndeling av sprosser etc. som resten av bygget. Tilbygget må også ha vegger, golv, tak og dører som tilfredsstiller TEK17.

Dispensasjonsvurdering

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Våningshus inngår i landbruksformålet dersom boligen er nødvendig av hensyn til driften av gården. I følge opplysninger fra ansvarlig søker driver tiltakshaver ikke

landbrukseiendommen selv, men bortforpakter jorda. Av den grunn må det dispenseres fra LNFR-formålet.

Tilbygget som skal rives er på til sammen 24,7 m² BYA og nytt tilbygg 78,9 m² BYA. Differansen mellom eksisterende og nytt tilbygg er 54,2 m² BYA i en etasje. Tilbygget blir plassert inn mot gårdstunet og ikke nærmere sjøen enn eksisterende bygninger innenfor samme gårdstun eller nærmere dyrkajord enn eksisterende. Tilbygget vil ikke sette hensikten bak LNFR-formålet vesentlig til side.

Alle hovedfunksjoner blir på inngangsplanet og dermed krav om tilgjengelig boenhet, jf. Tek17 § 12-2. Dette medfører videre at romoppbyggingen krever større plass pga. rullestoltilpasning enn om ett eller flere hovedfunksjoner hat blitt plassert i 2. etg. En dispensasjon medfører at boligen får livsløpsstandard og fordelene med dispensasjon vurderes her å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser vurderes ikke å bli særlig berørt. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for dispensasjon.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra § 10-2, 3. ledd, i bestemmelsene til kommunedelplan for Bjugn kommune for oppføring av tilbygg over 50 m² BYA i LNFR-område. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Ørland kommune gir tillatelse til riving av eksisterende tilbygg, oppføring av nytt tilbygg og hovedombygging av eksisterende våningshus på eiendommen gnr. 83 bnr. 2. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune godkjenner redusert kompetansekrav til ByggTeam Fosen AS for dette tiltaket. Godkjenningen er gjort med hjemmel i byggesaksforskriften § 11-4, 6. ledd bokstav b).

Ørland kommune gir unntak fra minstekrav i TEK17 for:

- § 12-7: takhøyde 1. og 2. etg.
- § 13-7: lyskrav.
- § 14-3: energieffektivitet for vinduer i eksisterende del med tømmerkasse/laft.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, må det være gjennomført radonmålinger. Dersom målingene viser at det er mindre enn 200 Bq/m³

anses TEK17 å være oppfylt. Dersom målingene viser høyere konsentrasjoner, må det gjøres ny vurdering.

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.

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

Svein Erik Morseth

byggesaksbehandler

Ørland kommune

Kopi til:

Lena Jøssund Mørk Bålfjordnesveien 66 7167 Vallersund