

Ørland kommune
Plan og forvaltning

7160 BJUGN

Deres referanse:
Arne Nordgård

Vår referanse:
Knut Solheim

Dato:
09.11.2020

PER NESSET PÅ 174/283, NESSAVEIEN 71, 7142 UTHAUG
Vedr. rammetillatelse og søknad om dispensasjoner av 26.06.2019
Ny søker, tilleggsopplysninger og oppdatering av tegninger

Bakgrunn

På vegne av Per og Gunn Nettet ble den 26.06.2019 sendt inn søknad om rammetillatelse og dispensasjoner for riving og gjenoppbygging av en eldre bolig i rød støysone på Uthaug i Ørland kommune. Forhåndskonferanse var avholdt 21.02.2019.

Boligen er en av tre strandsittermiljøer nevnt i verneplanen som er laget i forbindelse med forvaltning av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljøer for støysonen.

En gjennomgang av planstatus samt bakgrunn og begrunnelse for dispensasjoner er gitt ved vedlegg datert 25.06.2019 til rammetillatelsen. Tilstand på eldre bygg er svært godt dokumentert i rammetillatelsen. Det er til dels omfattende skader på grunn av råte og skadeinsekter over lang tid, og det er forekomst av mugg og soppinfisert trevirke som kan medføre til dels store og alvorlige helsemessige utfordringer.

Fylkesmannen har avgitt uttalelse den 12.08.2019 med ref. 2019/8817. Vi vil i denne forbindelse presisere at eiendommen har vært bebodd helt frem til høsten 2018, og at avdødes bror, tiltakshaver Per Nettet, har til hensikt å flytte inn på eiendommen sammen med sin ektefelle. Det har imidlertid gått med mye tid til rydding og klargjøring, få oversikt over byggets tilstand og å få avklaring på hva som skjer videre.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har tidligere vært på befaring på eiendommen.

Fosenhus AS overtok søker ansvaret etter Svein Erik Morseth fra 01.01.2020.



Samarbeide med fylkeskommunen

Fylkeskommunen ved Heike Schmidt ko har ved brev av 14.10.2020 avgitt en kulturfaglig uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for boligen i det regionalt vernede kulturmiljøet. Det er gitt aksept for at bygget kan gjenoppbygges under forutsetning av at bygget utformes med tilsvarende volum og utførelse slik at strandsittermiljøets særpreg beholdes. Det stilles krav til ivaretagelse av eldre kjeller, nybyggets detaljering og bruk av historisk rette materialer for fasader og tak, det etterlyses bedre dokumentasjon for eksisterende bygg.

På bakgrunn av dette er per dato utført fotografering, oppmåling og opptegning av eksisterende bygg, se vedlegg. Det er laget ulike utkast til nytt bygg som forsøker å gjenskape strandsitterhuset og dets kvaliteter, samtidig som det må tas hensyn til dets begrensninger versus byggetekniske forskrifter og det som bør være en fremtidsrettet løsning.

På et dialogmøte den 28.10.2020 gjennomgikk tiltakshaver, søker og kommunens avdeling for Plan og forvaltning fylkeskommunens vurdering av 14.10.2020, samt reviderte tegninger utformet etter fylkeskommunens faglige vurdering.

Etter møtet oversendte Fosenhus AS en oppsummering med følgende ordlyd til fylkeskommunen for uttalelse:

Ved utkastet har vi etter beste evne forsøkt å ta utfordringen ved punktene i brevet av 14.10.2020 og tilbakeføring av bygningen til tidsepoken før den noe uheldige ombyggingen i 1978:

- Eksisterende kjeller med nedgang gjennom utvendig trappenedgang rehabiliteres for fremtiden, gamle materialer og utforming ivaretas og det sørges for fuktsikring og bedre lufting.
- Gjenreisningen av bygningskroppen tilpasses eksisterende kjeller. Gjenoppbygd bolig får samme bredde, men vil være noe høyere og litt lenger for å kunne ivareta krav til innvendig bygningsvolum og byggeteknisk forskrift med tanke på energikrav og isolering, etasjehøyder, høyder til vinduskarm, lysmengder og universell utforming mv.
- Utvendige detaljer sikres blant annet ved gjenbruk av skifertaket, tidstypisk og stilriktig omramming (Empire) og ved bruk av vinduer med små glassruter, se vedlegg. Det er tatt vare på en bit av opprinnelig kledning, og kledning vil bli utført med samme profil/kantfresing (bilde vedlagt).



- Tilbygget utformes etter sedvanlige retningslinjer for stilepoke, vindusflaten med den viktige utsikten mot nord ønskes utformet med en litt mer moderne tilnærming, men fortsatt innenfor Empire retningen og for tidstypisk retning og som for andre bygg på Uthaug og i Ørland kommune.
- Vinterhagen mot sør har røtter tilbake fra før 1969, antatt fra tiden rundt 1938, og er også tidstypisk for husene i området.
- Pipen har samme plassering.

Tilbakemelding kom per epost den 03.11.2020, og vi foretok da en ny gjennomgang sammen med Per og Gunn Nesset.

Fylkeskommunen viser til tidligere befaring, hvor det ble skissert behov for en bolig til to personer. Det må her anmerkes at det er eldre mennesker som skal bo i huset. Etter dagens forskrifter skal det legges til rette for rullestolbrukere og mennesker med andre behov. Dette medfører utfordringer til innvendige arealer. Del av stuen er tenkt som fremtidig soverom, vaskerommet vil kunne fungere som bad, noe som vil i stor grad vil medvirke til å tilfredsstille krav til livsløpsstandard. Vi vurderer det her slik at det er bedre å øke byggets lengde enn bredde fordi dette samtidig vil være mer i tråd med bygningsstilen typisk for strandsitterstuer og lån i området.

Nytt bygg blir liggende tett inntil hovedgården hvor tiltakshavers datter med familie bor. Det vil være besøk mellom familiene og ønske om overnatting for barnebarna, også fra andre datters familie. At barnebarna får denne muligheten til å ha nær kontakt med sine besteforelder er en gyllen mulighet for å ta vare på tradisjoner og historie mellom generasjonene, noe som ofte er en mangelvare i dagens samfunn.

Bygget ligger i rød støysone, og det er krav om at nye bygg skal etterleve retningslinjene for støynivåer etter normen T-1442. Det høye støynivået som vil kunne oppleves må tas høyde for i prosjekteringen av vegger og tak, vinduer og dører med videre. Dagens krav til isolasjonstykkelse vil nødvendigvis medføre at vegger og tak får mer volum enn i eldre bygg, noe som igjen medfører redusert netto gulvareal.

Følgende tiltak er gjort for å komme fylkeskommunen i møte:

- Mønehøyden på hovedbygget reduseres med 20 cm fra tidligere utkast på 7,15 m til 6,95 tilsvarende byggets opprinnelige høyde på rundt 6,85 m. Reduksjonen er gjort mulig ved å redusere noe på bjelkelagets tykkelse mellom 1. og 2. etasje, og ved reduksjon av takvinkelen fra 34 grader til den opprinnelige takvinkel på rundt 33 grader. Gesimshøyden er dermed også noe redusert og mer i tråd med opprinnelig bygg.



Dagens bygg har loftstue og oppholdsrom i 2. etasje. Byggeteknisk forskrift setter krav til dagslys for slike rom. Det er for dette bygget ikke aktuelt med takvinduer, noe som løses med gavlvinduene i et tilbygg. Vi vil også her anmerke at et slikt utbygg vil harmonere med fasaden til strandsitterstuen på naboeiendommen 174/291, to bilder av dette bygget følger vedlagt. Mønet på tilbygget legges noe høyere enn siste forslaget. Gesimsen på taket vil da være mer lik nabobygget og innvendig bruksareal blir bedre utnyttet i lys av mye skråvegger.

Den opprinnelige nedsenkede himlingen i 2. etasje beholdes i den grad det er praktisk og visuelt akseptabelt, men vil ligge høyere enn i eksisterende bygg, det vil også kompensere for de store skråflatene.

- Inngangsdøren og vinduet i etasjen over er satt på linje. Døren får en vanlig bredde på 1 m, det er ikke kjent at det har vært dobbeltdør på bygget. Dobbeldør etter dagens krav er upraktisk og døren får enten stor bredde eller åpningsdøren får for liten bredde.

Døren inn til vaskerommet er satt inn av praktiske årsaker. Tiltakshaver jobber tidvis som maskinkjører, og det er da praktisk å kunne gå direkte inn til vaskerommet med skitne arbeidsklær og -sko uten å måtte gå veien om andre rom i huset. Det er også ønskelig å kunne benytte døren for å gå ut med klesvask for luft tørking.

Utgangsdøren fra vaskerommet gjøres om fra tett dør til dør med vindu for å passe bedre inn i byggets karakter.

- Fylkeskommunen ønsker en bedre tilnærming av de litt høye opprinnelige vinduene på bygget funnet i vedlagte fotografi fra boka Norges bebyggelse. Det er ofte tett avstand mellom vinduer i 1. og 2. etasje på tradisjonelle lån for å begrense byggets høyde. Vi har tatt hensyn til dette ved å øke vindushøyden vinduene i bygget, og ved å redusere på brystningshøyden til vinduene i 2. etasje. Vinduene i andre etasje har også nå fått tilnærmet lik høyde, og det vil bli iverksatt eventuelle tiltak for å tilfredsstille regelverket med tanke på høyder til vinduskarm.

Andre forhold

- Tomt og adkomst

Det blir ingen endringer for adkomst og parkeringsforhold. Vegetasjonen beholdes i størst mulig grad.



- Avfallsplan
Planen er under utarbeidelse og kan ettersendes.
- Plan for gjennomføring
Foreløpig gjennomføringsplan med oversikt over ansvarlige parter følger vedlagt sammen med plan for miljøsanering. Erklæringer om ansvarsrett for prosjektering av riving og miljøsanering følger vedlagt. Øvrige erklæringer innsendes sammen med søknad om igangsettelse.
- Nabovarsel
Nærmeste naboer er varslet iht. liste fra kommunen. Det er ikke innkommet merknader fra privatpersoner.

Konklusjon

Bygget utformes etter sedvanlige retningslinjer for våningshus/lån fra denne tidsepoken, som glir over i Empire. Dagens tilbygg i en etasje er bygd i 1978, og tilfører ikke bygget noen kvaliteter. Vi mener at det prosjekterte tilbygget er fremtidsrettet og helt nødvendig for å skape lys, trivsel og nødvendig livsrom i bygget, også for fremtidige barnefamilier. Vedlegg viser en tilsvarende løsning på naboeiendommen, som utgjør en av strandsitter eiendommene mellom Uthaug og Høya.

Mønehøyden på tilbygget er lavere enn hovedhuset, og vi mener tilbygget underordner seg resten av bygget i henhold til tradisjonen for lån Fosen. Bygget viderefører samme stil som strandsitterstuen på naboeiendommen.

Tiltakshaver velger likevel å ta hensyn til fylkesmannens kommentarer ved å trekke bygget 20 cm lenger inn enn forrige utkast for ytterligere å få tilbygget underordnet hovedhuset.

Skifertaket beholdes selv om dette er en langt dyrere løsning. Kledningen tilbakeføres til en kjent profil, og vindusomrammingen vil stilmessig tilbakeføres til Empire.

Kledningen vil få samme lyse fasadefarge som det fremgår av eldre fotografi, og vi mener at ovenstående totalt sett vil kunne være tilfredsstillende for alle parter for gjenoppbygging av boligen.



Som vi forstår har kommunen oversittet fristen på 12 uker for behandling av rammetillatelsen, og vi håper nå at ovenstående er tilfredsstillende for en positiv ferdigbehandling. Ta gjerne kontakt om det er spørsmål til underlaget eller ved behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen

Knut Solheim

FOSENHUS AS

Tlf. 926 12 864 / 72 50 70 00

Epost knut@fosenhus.no

Vedlegg

- A. Opplysninger om tiltakets ytre rammer, 2 sider
- B. Kvittering for nabovarsel samt opplysninger gitt, 4 sider
- C. Miljøsaneringsbeskrivelse fra Hvitsand Entreprenør AS, 6 sider
- D. Fasader, plan og snitt for eksisterende bolig, 3 sider
- E. Bilde dokumentasjon av eldre og nåværende situasjon, 5 sider
- F. Bilde av eldre kledning, 1 side
- G. Bilde av våningshuset på naboeiendommen 174/291, 2 sider
- H. Fasader, plan og snitt gjenoppbygging, 3 sider
- I. Forslag til omramming for vinduer og dører, 1 side
- J. Gjennomføringsplan med erklæring om ansvarsrett for prosjektering av riving og miljøsanering, 3 sider

