



20/7600

Byggesak, tegningsunderlag og dokumentasjon

Ørland kommune
Plan og forvaltning
Alf Nebbs gate 2

7160 Bjugn

Deres ref.: Ina Kristin Mittet

Vår ref.: Knut Solheim

Dato: 04.11.2020

JOSTEIN SOLBUE – RENOVERING OG TILBYGG PÅ VÅNINGSHUS
Søknad om tillatelse til tiltak på gnr. 164, bnr. 13, Grandveien 365, 7130 Brekstad

Vi viser til vedlegg og søker herved om tillatelse til tiltak for ovennevnte, samt dispensasjoner som nærmere beskrevet.

Planstatus og bestemmelser

Status for området fremkommer av kommuneplanens arealdel for Ørland 2014-2026, hvor eiendommen er registrert for LNF formål.

Rapporten "Forslag til forvaltning av prioritert bevaringsverdig bebyggelse og kulturlandskap i rød støysone på Ørland" er inntatt i kommuneplanens arealdel.

Våningshuset omfattes av hensynsonen i verneplanen for regionalt viktige miljøer innenfor støysonen, hvor kulturmiljøet rundt Solbue gården Grande inngår som en av tre kulturmiljøer.

I bestemmelsene fremkommer at regionalt verdifulle bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi, og at eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

I forbindelse med tiltaket er det derfor nedenfor forsøkt gitt en innføring i historie og byggeskikk.

Forberedende kontakt

Det har vært god kontakt med kommunen og fylkeskommunen i saken for å søke og sikre en rehabilitering i henhold til verneplanen som samtidig kan tilfredsstille kommende generasjoner.

Det vises her til:

- Møte på Solbue gården den 16.10.2020, med representanter fra Landbrukskontoret, kommunal Plan og forvaltning, og Trøndelag fylkeskommune ved Heike Schmidt per telefon.
- Påfølgende korrespondanse med Trøndelag Fylkeskommunen for klarlegging av forhold rundt fasadeløsninger

Tiltaket

Erlend Solbue med familie skal ut av nåværende bolig i rød støysone innen 01.06.2021, og skal flytte inn i våningshuset på slektsgården til sin far Jostein Solbue på 164/13 (64/13). Familien ønsker derfor en snarlig fornyelse av våningshuset på tunet for seg og sin familie for en tidsmessig og fremtidsrettet standard.

Det søkes bla. om følgende tiltak:

- Dagens utstikk med balkong midt på bygget mot tunet beholdes, og det etableres en inngang på samme fasade.
- Eksisterende tilbygg mot hagen erstattes av et tilbygg i to etasjer, underordnet hovedbygget etter gjeldende praksis i forståelse med fylkeskommunen.
- Renovering av fasade inklusive vinduer.
- Innvendig renovering.

Gården er på rundt 575 dekar.

Bebygd areal våningshus 114 m², med tilbygg og overbygg 130 m².

Situasjonsplan og tegninger for tiltaket finnes i vedlegg. Nåværende status vises ved bilder, tegninger og perspektivskisser som nærmere beskrevet nedenfor.

Gårdshistorie

Solbue gården har etter all sannsynlighet sin opprinnelse minst fra tiden rundt 1796, da brukerne på klyngetunet/landsbyen på Grand skal ha kjøpt seg fri fra Storfosen gods. Våningshuset skal være flyttet fra Skaun til Grande rundt 1864, og erstattet muligens en eldre stuebygning som stammet fra det opprinnelige klyngetunet.

Bygningsskikk

I det billedmaterialet som per i dag foreligger viser våningshuset en enkel empire stil, som med unntak av de husmorvindueene som er satt inn i nyere tid, har holdt seg relativt godt opp gjennom årene. Vedlegg C er antatt å vise bygningene for tidsperioden fra 1907 frem til i dag. Tegningene i vedlegg B viser våningshuset med fasader, plan og snitt, samt i perspektiv omtrentlig fra tunsiden og fra veien på østsiden. Selv om det har vært utført en del bygningsmessige endringer, finnes fortsatt deler av det opprinnelige uttrykket rimelig godt bevart.

Bygningsmessige endringer

For å tilpasse tiltaket til bygningens historie og byggeskikk er det generelt lagt vekt på følgende:

- Taket skal ikke legges om, og det viktige uttrykket med skifertaket vil dermed videreføres. Teglpipen beholdes, pyntepipen likeså.
- Symmetrien i bygningsmassen beholdes ved at utbyggene på bygningskroppen ligger midt på langveggene, noe som er tidstypisk for bygningstypen.
- Den lille bygningskroppen mot hagen i nordøst rives, og vil i henhold til samtaler med fylkeskommunen kunne erstattes av et tilbygg i to etasjer for å tilpasse bygget til dagens standard, og for fremtiden med bedre plass for innflyttende småbarnsfamilie. Bredden på tilbygget er gjort mindre enn bredden på det opprinnelige bygget, og fasaden er trukket noe inn etter råd fra fylkeskommunen. Sammen med et senket møne føyer volumet av den nye bygningskroppen seg dermed inn som en underordnet del av den opprinnelige bygningsmassen. Løsningen med dør i sideveggen på utbygget beholdes. Som tidligere diskutert med fylkeskommunen gis vindueene i fronten på tilbygget en litt mer moderne utforming som med vilje bryter litt med hovedbygget.
- Utbygget midt på langveggen mot sydvest vil fornyes, balkongen og uttrykket vil beholdes, men inngangen vil av praktiske årsaker flyttes til den eldre inngangen mot hjørnet på langveggen. Taket gjøres tilnærmet flatt for et tilbaketrukket visuelt uttrykk i henhold til ønsker fra fylkeskommunens representant, og vil ikke virke dominerende.
- Det foreligger lite dokumentasjon av ytterdører, men nye ytterdører vil stilmessig bli forsøkt innpasset til byggets empire stil, se tegninger for typiske løsninger.
- De fleste vindueene på bygget vil bli skiftet ut med nye i hovedsakelig samme dimensjon. Vinduer utføres som 2 rams vinduer med smårutede glass tilsvarende fasadeuttrykket fra 1907 og 1926, vist i vedlagte billegddokumentasjon. Unntaket er fronten på tilbygget mot hagen i nord-øst som ønskes frisket opp med en variant av empire stil benyttet i den samme tidsepoken, bla. for å gi mer lys inn i boligen fra den mest åpne delen av eiendommen. Tuset er lukket og mørkt pga. trær og annen vegetasjon, mens hagen mot

øst er helt åpen. Begge kortsider stenges av vei eller annen bygning, og det er viktig å få mer lys inn i boligen.

- Det lille vinduet på gavlveggen mot veien i husets 1. etasje vil bli byttet ut og tilbakeføres med et større vindu tilsvarende andre vinduer på bygget, og i henhold til den opprinnelige vindusstørrelsen som dokumentert i vedlegg.
- Den opprinnelige omrammingen av vinduene er noe usikker, men ønskes tilbakeført til en lett sveitserstil som heller mot den opprinnelige empire-stilen. Et eksempel er vist i vedlegg F.
- Kledningen må fornyes, ny stående kledning vil bli lik den nåværende.
- Innvendig er lite bevart av de opprinnelige overflater, og en renovering kan finne sted uten å ødelegge kjente bevaringsverdige overflater. Trappen innenfor inngangen mot tunet er smal og bratt, og ikke i henhold til dagens krav til sikker bruk for små barn og eldre, og rives. Ny trapp monteres innenfor den nye inngangen ved hushjørnet.

Adkomst

Det søkes dispensasjon fra byggegrense mot veimidte fylkesvei FV6400 (710). Nåværende bygning har en avstand til veimidte på oppunder 8 meter, med en avstand på ca. 12 m fra tilbygget til veimidte. Vanlige krav ved fylkesvei er 50 m, som overstyres av lokal arealplan til 20 m. Ifølge kommunen er imidlertid gjeldende krav 15 m avstand fra veimidte.

Vann og avløp

Det blir ingen utvendige endringer i VA anlegg.

Nabovarsling

Naboer varsles på sedvanlig vis. Bygget har god avstand til naboer, og det er ikke påregnet noen anmerkninger for tiltaket. Forsvarsbygg er part i tiltaket og det er gitt instruks om nabovarsling fordi bygget inngår i oppgjør for rød støysone.

Gjennomføring og ansvarlige foretak

Multi Design & Service vil stå for SØK funksjon. Gjennomføringsplan med erklæringer for ansvarsretter følger vedlagt.

Vi håper dere finner søknaden tilfredsstillende for behandling, og ber dere ta kontakt med undertegnede om det er mangler eller spørsmål i forbindelse med søknaden.

Med vennlig hilsen

MULTi Design & Service

Knut Solheim

M. 926 12 864

multi-ds@online.no

www.multi-ds.no



Byggesak, tegningsunderlag og dokumentasjon

Vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak på 164/13, Ørland

- A. Skjema søknad om tillatelse til tiltak, 2 sider
- B. Fasader, plan, snitt og perspektiv eksisterende bolig, 7 sider
- C. Historisk bilde dokumentasjon, 2 sider
- D. Bilder av dagens situasjon, 2 sider
- E. Fasader, plan, snitt og perspektiv rehabilitert bolig, 11 sider
- F. Forslag til omramming av dører og vinduer, Empire stil, 1 side
- G. Gjennomføringsplan datert 02.11.2020, 1 side
- H. Erklæringer om ansvarsretter, 3 sider
- I. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon, 2 sider
- J. Opplysninger gitt i nabovarsel, 1 side
- K. Kvittering for nabovarsel, 4 sider