

MULTI DESIGN & SERVICE K SOLHEIM

Grendaveien 7
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
50/2021/164/13/INAMIT

Dato
25.01.2021

VEDTAK - TILLATELSE TIL ISTANDSETTING, FASADEENDRING OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL VERNET VÅNINGSHUS - 164/13 - GRANDVEIEN 365

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7600	Ansvarlig søker:	MULTI DESIGN & SERVICE
Eiendom, gnr/bnr:	164/13	Tiltakshaver:	Jostein Solbue
Vedtak nr.:	21/62	Søknadsdato:	04.11.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Kompletttdato:	09.01.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 04.11.2020, samt senere tilsendt dokumentasjon, ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknad om ett-trinns søknadsbehandling gjelder istandsetting, fasadeendring og oppføring av tilbygg til våningshus med bygningsnr. 183396579 på gården Solbue, gnr. 164 bnr. 13, på Grande.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt, men det ble avholdt et møte på Solbue gård den 16.10.2020.

Våningshuset ligger i rød støysone og er, sammen med eldhus, stabbur og eldre del av fjøs på gården, underlagt regionalt vern i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016). I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 0.9 skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade. Bestemmelsen angir videre at bygninger kan tilbygges så fremt det ikke reduserer bygningens verneverdi, og eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Tiltaket omfatter istandsetting av fasader (deriblant ny kledning), utskifting av vinduer, samt etablering av nytt inngangsparti med takoverbygg på fasade mot sørvest. I tillegg skal eksisterende tilbygg på fasaden mot nordøst rives og erstattes av nytt tilbygg i to etasjer.

Eksisterende våningshus har et bebygd areal (BYA) på 114 m² og bruksareal (BRA) på ca. 189 m². Med omsøkte tilbygg og overbygg blir BYA på 134 m², og BRA på ca. 210 m².

Høring

Saken er forelagt Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse av 10.12.2020 at omsøkte fasadeendring og tilbygg stort sett er i tråd med fylkeskommunens innspill i prosessen. Fylkeskommunen stiller seg positiv til søknaden, under forutsetning av at vinduene som ønskes skiftet og tilbakeført utføres med smale, gjennomgående sprosser og kittfals. Ved behov for vinduer med økt lydmotstand anbefales Vikeså vindu eller lignende leverandører.

Planstatus:

LNF-formål, rød støysone og regionalt vern i Kommuneplanens arealdel 2014-2026 (rev. 2016, stadfestet 2018).

Nabovarsling

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

Plassering av tiltaket

Nåværende bygning har en avstand på ca. åtte meter fra midten av fylkesvei 6400 (710). Omsøkte tilbygg på fasade mot nordøst kommer 11,5 meter (takutstikk) fra veimidte, og tiltaket betinger dispensasjon fra veimyndighetene. Dispensasjon fra byggegrense vei er omsøkt.

Trøndelag fylkeskommune har i medhold av vegloven behandlet søknaden og gitt dispensasjon fra byggegrense mot fv. 6400 i vedtak datert 11.12.2020. Dispensasjon er blant annet gitt på vilkår om at avstanden fra tilbygg (inkludert takutspring) til senterlinjen på fv. 6400 skal være minst 11.5 meter.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket gir ikke endret vann- og avløpssituasjon.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Multi-Design & Service	SØK – Ansvarlig søker – 1	Nei
Byggm. Arild Uthaug	PRO – Arkitektur – 1	Nei
Fribo Bygg AS	PRO – Betong- og tømrerarbeid – 1	Nei
Hvitsand Entreprenør AS	UTF – Grunnarbeid og utomhusarbeider – 1	Ja

Fribo Bygg AS	UTF – Betong- og tømmerarbeid – 1	Nei
----------------------	-----------------------------------	-----

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan datert 02.11.2020. 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:

Våningshuset på Solbue gård er ei klassisk lån i to etasjer, bestående av ei laftekasse med påbygd bindingsverksdel mot vest. Veggene er kledd med tømmermannskledning av nyere dato og taket er tekket med skifer. Det er fra før et tilbygg i en etasje med flatt tak og balkong på taket på fasaden mot sørvest. På langveggen mot nordøst er det også et tilbygg i en etasje og med flatt tak.

På hovedbygningen skal fasadene istandsettes. Eksisterende skifertak skal beholdes, mens veggene skal etterisoleres og tømmermannskledningen skal byttes til ny, tilsvarende kledning. Ytterveggene skal etterisoleres med ca. 100 mm mineralull. Det legges til grunn at vegglivet flyttes mellom 150-200 mm ut, noe som kan føre til uheldig langt sprang mellom grunnmur og veggliv. Vanligvis gjelder det samme ved overgang mellom vegg og takutstikk, men det ble påpekt og påvist på befaringen den 16.10.2020 at eksisterende takutstikk er utformet såpass romslig at det ikke vil medføre vesentlige ulemper med tanke på bygningens proporsjoner og fasadeuttrykk. Det bør imidlertid vurderes tiltak på grunnmur for å redusere spranget mellom mur og veggliv.

Eksisterende vinduer er såkalte husmorvinduer, noen med utenpåliggende sprosser som etterligner en inndeling med to fag og seks ruter per fag. Det er oppgitt i søknaden at de fleste vinduene skal byttes til nye vinduer med samme størrelse og dimensjoner som eksisterende. Det er videre beskrevet i søknaden at nye vinduer utformes som tofags vinduer med smårutete glass tilsvarende fasadeuttrykket vist på historiske bilder fra 1907 og 1927. Fasadetegningene vedlagt søknaden viser tofags vinduer med seks ruter i hvert fag, det vil si samme ruteinndeling som dagens vinduer mot nordøst. De historiske bildene viser på sin side tofags vinduer med åtte ruter i hvert fag, slik det er på eldhuset ved siden av. Vindusutskiftingen kan derfor ikke regnes som historisk tilbakeføring, men som opprettholdelse av dagens vindusutforming. I første etasje på gavlveggen mot øst skal dagens vindu erstattes med tofags vindu, slik det tidligere har vært, med samme utforming som øvrige vinduer.

Det oppgis i søknaden at det er noe usikkert hvordan vindusomrammingene har vært opprinnelig, men at omrammingen ønskes tilbakeført til en lett sveitserstil som heller mot den opprinnelige empire-stilen. Det er vedlagt et eksempel på utforming. Beskrivelsen av omrammingene er noe uklar. Vi bemerker at med tilbakeføring menes reetablering av tidligere dokumentert utførelse. Det anbefales å ta utgangspunkt i det historiske foto fra 1926, og velge en enkel empire-omramming med vannbrett over og under vinduet, uten bruk av metallister og beslag på vannbrett.

Ved etterisolering og utlekting av ytterveggene, bør vinduene trekkes ut i vegglivet. Som fylkeskommunen påpeker, bør nye vinduer fortrinnsvis utføres med smale, gjennomgående kittfalsprosper, og ved behov for vinduer med økt lydmotstand, anbefales Vikeså vinduer eller lignende, det vil si vinduer med smale rammer og smale, pålimte kittprosper.

På fasade mot sørvest skal dagens tilbygg beholdes, men fornyes, og dagens inngangsdør på tilbygget erstattes med vinduer. Inngangen flyttes til vestre del av langveggen mot sørvest. Taket på tilbygget forlenges mot vest, slik at det blir et flatt takoverbygg over inngangspartiet. Administrasjonen vurderer dette som en god arkitektonisk løsning, da det vil bidra til å skape sammenheng mellom tilbygg, balkong og takoverbygg.

På fasaden mot nordøst skal eksisterende tilbygg erstattes med nytt og større tilbygg i to etasjer og med saltak. Trønderlånas bygningskropp er i utgangspunktet enkelt å bygge på i lengderetningen, men i dette tilfellet er det ikke mulig å forlenge låna på grunn av dens plassering mellom fylkesveien og driftsbygningen. Det omsøkte tilbyggets volum og størrelse er, etter administrasjonens vurdering, utformet slik at det oppnår god tilpasning og samtidig underordner seg hovedvolumet. Fasadeuttrykket avviker noe fra et ellers nøkternt og empirisk uttrykk på låna, med store vindusflater som dekker store deler av tilbyggets hovedfasade mot nordøst. Vinduene er gitt en ruteinndeling med referanse til vinduene på hovedbygget. Dette bidrar til sammenheng i uttrykket mellom hovedbygg og tilbygg, samtidig som det fører til et noe visuelt støyende fasadeuttrykk med så mange ruter på store vindusflater komprimert på en vegg. Vi aksepterer omsøkte vindusutforming, men vil likevel anbefale at de gis et forenklet og roligere uttrykk.

Støyvurdering

Eiendommen ligger i område definert som rød støysone i kommuneplanens arealdel. Det følger av kommuneplanens bestemmelse pkt. 7.1.2 at kravene til innendørs lydnivå i henhold til T-1442 skal tilfredsstilles, og at det kreves støyfaglig utredning ved søknad om oppføring av tilbygg som inneholder rom med støyømfintlig bruksformål. I retningslinjene til samme bestemmelse fremgår det at omfang av støyfaglig utredning kan tilpasses det aktuelle tiltaket.

Multiconsult har, på vegne av Forsvarsbygg, gjennomført støyberegninger av lydnivået utenfor rom med støyømfintlig bruksformål og kommet til at nivået i andre etasje får lydnivåer over Lden 62 dB, som tilsier at Forsvarsbygg skal tilby støytiltak med innendørs lydnivå ned til 42 dB. Naborapporten viser at innendørs beregnet lydnivå ligger mellom 34 og 38 dB, og at det dermed ikke utløser plikt for Forsvarsbygg til å gjennomføre støytiltak, jf. reguleringsplanen for Ørland hovedflystasjon pkt. 4.8.2.

Naborapporten viser beregnet lydnivå ut fra dagens situasjon. Administrasjonen legger til grunn at de omsøkte tiltakene vil føre til ytterligere forbedring av innendørs lydnivå, og at det ikke er nødvendig med ytterligere støyutredning.

Samlet vurdering

Tiltakene vurderes samlet sett å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser for regionalt vernede bygninger og kulturmiljø. Det stilles vilkår for vindusutførelse.

VEDTAK:

Ørland kommune gir tillatelse til fasadeendring og oppføring av tilbygg på våningshuset på eiendommen gnr. 164 bnr. 13. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Nye vinduer utføres med smale, gjennomgående sprosser og kittfals, eller alternativt vinduer med smale, pålimte kittsprosser.
2. Ved etterisolering og utlekting av ytterveggene skal 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.
3. Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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 Mittet
byggesaksbehandler
Ørland kommune