

MULTICONSULT NORGE AS
Att. Ragnhild Solgård
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
2507/2021/174/189/INAMIT

Dato
05.02.2021

VEDTAK - AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE - 174/189 - SJØGATA 19

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2020/7379	Ansvarlig søker:	MULTICONSULT NORGE AS
Eiendom, gnr/bnr:	174189	Tiltakshaver:	Forsvarsbygg
Vedtak nr.:	21/85	Søknadsdato:	19.11.2020
Saksbehandler:	Ina Kristin Mittet	Komplett dato:	15.12.2020

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 19.11.2020 og 04.02.2021 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder endring av gitt tillatelse til fasadeendring/støytiltak på bolig, gnr. 174 bnr. 189, i Sjøgata 19 på Uthaug.

Det ble gitt rammetillatelse til utskifting av sju vinduer og installering av fire lydventiler i vedtak nr. 19/59 den 27.05.2019. Igangsettingstillatelse ble gitt i vedtak nr. 19/149 av 17.09.2019.

Rammetillatelsen ble gitt på følgende vilkår:

1. *Alle nye vinduer skal ha gjennomgående sprosser i samsvar med øvrige, eksisterende vinduer på huset.*
2. *Nye vinduer skal ha samme mål og dimensjoner som eksisterende vinduer, både når det gjelder karmen, sprosser og glassruter.*
3. *Ved søknad om igangsetting skal det foreligge tegninger/vindusskjema av eksisterende vinduer og nye vinduer.*
4. *Nye ventiler får stormkapper med tradisjonell utforming.*

Vilkåret om tegninger av eksisterende og nye vinduer ved søknad om igangsetting, ble satt for å kunne kontrollere at de øvrige vilkårene ble ivaretatt. I igangsettingstillatelsen ble det gjort følgende vurdering:

Det fremgår av tegningsgrunnlaget i saken at nye vinduer vil få noe kraftigere rammer og karmen enn eksisterende vinduer, noe som medfører en liten reduksjon av størrelsen på glassrutene. Dette er ikke optimalt i henhold til vilkårene, men det antas å ha tekniske årsaker, i det nye vindusglass blir tykkere og tyngre enn dagens glass.

Tiltaket er gjennomført, og vinduene som er montert er utformet med Duplex sprosser, det vil si utenpåliggende aluminiumsprosper. Det søkes derfor om endring av gitt tillatelse for å få godkjent det utførte tiltaket. Det er i søknaden vist til at det kun var vinduene i første etasje som hadde gjennomgående sprosper før støytiltakene, mens det i loftsetasjen var utenpåliggende sprosper. Det er vedlagt bilder av dagens situasjon etter det utførte tiltaket.

Planstatus:

Eiendommen er omfattet av hensynssone kulturmiljø – Fiskevær Uthaug i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen i kommuneplanens bestemmelser pkt. 7.4.3. Området ligger også i gul støysone.

Eiendommen omfattes av spesialområde bevaring – antikvarisk område i reguleringsplan for Uthaug sentrum (vedtatt 1993). I § 12 om spesialområde fremgår gjeldende bestemmelser for det antikvariske området.

Høring

Saken er forelagt Trøndelag fylkeskommune som kulturminnemyndighet til uttalelse.

Fylkeskommunen viser, i uttalelse av 15.12.2020, til at bygningen i Sjøgata 19 er omfattet av juridisk vern, og vurderer at omsøkte tiltak ikke er i tråd med vernehensynene og de kulturminnefaglige anbefalingene for utforming og detaljering av bygningsdeler ved bygg innenfor det antikvariske området. Fylkeskommunen anmoder om at søknad om endring ikke innvilges, og at vinduer med antikvarisk riktig utforming blir satt inn i henhold til tidligere gitt tillatelse til tiltak.

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling, da tiltaket ikke anses å berøre deres interesser.

Erklæringer om ansvarsrett:

Det er ingen endringer i ansvarsforhold.

Vurdering:

Ved behandling av søknad om rammetillatelse og ved søknad om igangsettingstillatelse ble det foretatt grundige vurderinger av tiltaket. Før tiltaket var det tofags koblede vinduer med gjennomgående sprosper inndelt i åtte ruter i hvert fag i første etasje og et tilsvarende vindu med seks ruter i hvert fag på gavlveggen mot øst i andreetasjen. Øvrige vinduer i loftsetasjen var mindre, enkle vinduer med utenpåliggende sprosper. Det ble vurdert som uheldig med løse sprosper i et bevaringsområde, og det ble stilt vilkår om at alle vinduer som skulle byttes skulle ha gjennomgående sprosper, og at nye vinduer skulle ha samme mål og dimensjoner som eksisterende vinduer. Vedtaket ble ikke påklaget, og det fremgikk ingen opplysninger som tilsa annet enn at vilkårene ville bli fulgt ved igangsetting av tiltaket.

Det utførte tiltaket er ikke i samsvar med tillatelsen. Vinduene som er montert er ikke beskrevet i endringssøknaden, og det er ikke lagt ved målsatte tegninger/vindusskjema. Vi har imidlertid mottatt FDV-dokumentasjon på vinduene.

Ut fra bildene vedlagt søknaden synes tofagsvinduene i første etasje å ha aluminiumbelagte rammer, i tillegg til utenpåliggende aluminiumsprosper (Duplex pyntesprosper). Det fremgår av de målsatte tegningene av vinduene før støytiltaket at vinduenes ytre mål var 990 x 1140, med en sprossebredde på 15 mm. Vinduene som er montert har ytre mål 988 x 1128 mm og standard sprossebredde på 28 mm. Vinduet i loftsetasjen på sørfasaden hadde ytre mål 900 x 700, mens det nye vinduet som er montert er 788 x 708. Samtlige av de nye vinduene har bredere rammer enn vinduene før tiltaket, og den samlede differansen mellom før og etter tiltaket har ført til at de nye vinduene fremstår med kraftigere dimensjoner og redusert glassmål og lysinnslipp. I tillegg vurderes aluminiumsbelagte vinduer å være uheldig i et bevaringsområde.

Administrasjonen kan ikke se at noen av vilkårene som ble satt i rammetillatelsen, og dernest gjentatt i to foreløpige svar og i igangsettingstillatelsen, er blitt fulgt ved gjennomføring av tiltaket. Dette gjelder også utformingen av stormkappene som er montert. Det er ikke oppgitt noen begrunnelse for den omsøkte endringen, utover at tiltaket er gjennomført. Dette er imidlertid en faktor som ikke kan tillegges særskilt vekt, da det omsøkte tiltaket må vurderes som om det ikke er utført.

Sjøgata 19 ligger i spesialområde bevaring - antikvarisk område. Arealformålet gir kommunen anledning til å hensynta de antikvariske verdiene i området, og ved søknad om endring kan kommunen tilvise løsninger som på best mulig måte ivaretar disse interessene. Det gjelder både kvalitetsmessige og utformingsmessige forhold. Vilårene i rammetillatelsen må ses i lys av verneformålet, i tillegg til situasjonen slik den var på søknadstidspunktet. Vinduene i første etasjen var fra før utformet med smale rammer og gjennomgående prosper, slik at vilkåret sikret kun at nye vinduer fikk samme utseende. Det var også viktig at det ikke ble avvik mellom nye og eksisterende vinduer, da det kun var to av vinduene i første etasje som skulle byttes. Det fremgår likevel av bildene vedlagt endringssøknaden at alle vinduer på hovedhuset er byttet, med unntak av ett vindu på fasaden mot sør. Denne endringen av tiltakets omfang bør også inngå i søknaden.

Administrasjonen finner, etter overnevnte gjennomgang, ingen grunn til å fravike vurderingene og vilårene i rammetillatelsen. Det skal heller ikke være kurant å gjennomføre tiltak i strid med tillatelsen, og siden få godkjent avviket utelukkende fordi arbeidet er utført. Endringssøknaden avslås, med den konsekvens at tiltaket må rettes i tråd med tillatelsen som er gitt.

Administrasjonen har forståelse for de ulemper dette medfører for ansvarlige foretak og for huseier, uten at det kan påvirke utfallet av saken. Det kan alternativt aksepteres en vinduslåsning med pålimte kittsprosper fremfor gjennomgående prosper i tre, men det må i så fall inngå i en ny endringssøknad, sammen med riktig antall vinduer.

VEDTAK:

Ørland kommune avslår søknad om endring av gitt tillatelse til støytiltak/fasadeendring på bolig på gnr. 174 bnr. 189. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

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

