



Osen kommune

Utvikling og Miljø

FOSEN-HYTTE AS

Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

1452/2021/5020/22/18/4RBR

Dato

20.04.2021

Saksnr: 16/21

5020/22/18 - FOSEN-HYTTE AS - SØKNAD OM OMBYGGING OG FASADEENDRING AV BOLIGHUS.

Eiendom:	Gnr/bnr. 22/18
Saksopplysninger:	Det søkes om ombygging/rehabilitering av bolig
Planstatus:	LNFR
Tiltakshaver:	John Håvar Aarstein, Osen
Ansvarlig søker:	Fosen-Hytta AS, Åfjord

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 jfr. § 20-1 pkt. a, samt Osen kommunes delegasjonsreglement gis det tillatelse til ombygging og fasadeendring av bolighus ved gnr. 22, bnr. 18 som omsøkt.

Det gis samtidig dispensasjon fra kapittel 13, *Inneklima og helse* samt kapittel 14, *Energi* i TEK 17.

Trøndelag fylkeskommune har samtidig gitt dispensasjon fra veglovens §§ 30 og 34 for bygging med en avstand til FV 715 på 11 meter.

Begrunnelse for dispensasjon:

- Inneklima og helse/ventilasjon er vurdert å være tilstrekkelig slik det er planlagt samtidig med at et balansert ventilasjonsanlegg vil være en uforholdsmessig stor kostnad på et så lite bygg.
- Planlagte etterisolering av eksisterende tømmervegger er så pass gode, at dette er vurdert som tilstrekkelig ut fra at gulv og tak vil tilfredsstille dagens krav i TEK 17.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen
Kommunehuset

Telefon
E-post
Org.nr.

72 57 82 00
postmottak@osen.kommune.no
944 350 675

Tillatelse gis under følgende forutsetninger:

- Boligen skal ha godkjent avløpsløsning før den tas i bruk
- Det forutsettes at det kan sannsynliggjøres at selvbygger og innleide foretak har tilstrekkelig kompetanse for det arbeidet som skal utføres. Kommunen kan ved tilsyn be om dokumentasjon på at så er tilfellet.
- Obligatorisk krav om uavhengig kontroll av lufttetthet og fuktsikring i våtrom. Dette skal dokumenteres ved søknad om ferdigattest.
- I ringmur skal det være 2 ventiler i hvert hjørne av hovedbygget for å
- Det skal monteres godkjent brannslukningsapparat (min 6 kg ABE) eller husbrannslange som rekker inn i alle rom
- Det skal monteres godkjent brannvarslingsanlegg i hht. gjeldende krav i TEK 17
- Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest **skal** kontrollansvarlig for utførelsen sørge for sluttkontroll iht. plan- og bygningslovens (*Pbl*) § 21-10, og forskriftens *SAK § 14-8*.
- Anmodning om ferdigattest skal sendes kommunen etter at kontroll av prosjektet er gjennomført.

I tillegg vil vi minne om følgende:

- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak må selv påse at arbeidet ikke er i strid med gjeldende Plan- og bygningslov med forskrifter, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.)
- ✓ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. *Pbl § 21-9*.
- ✓ Endring i forhold til innsendte tegninger må ikke forekomme uten at reviderte tegninger først er forelagt bygningskontoret og godkjent.
- ✓ Det må nyttes farger som ikke bryter med omgivelsene. Taktekking må gis en mørk og matt overflate. Metallplater med blanke overflater som gir skinn ansees ikke å oppfylle dette kravet.
- ✓ Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. *Pbl. § 20-1*
- ✓ Tiltakshaver og ansvarlig foretak skal på en forsvarlig måte foreta håndtering av alt bygningsavfall fra tiltaket iht. *TEK 17, § 9-6, Avfallsplan* og kapittel 15 jfr. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften).

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Besøksadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen
Kommunehuset

Telefon
E-post
Org.nr.

72 57 82 00
postmottak@osen.kommune.no
944 350 675

om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Sakens bakgrunn og innhold:

Fosen-Hytta AS søker om tillatelse til tiltak for ombygging av bolig som innebærer endring av bærekonstruksjon, endring av våtrom samt fasadeendring ved gnr. 22, bnr. 18 i Osen kommune. Ombyggingen består i å heve taket ved å sette inn A-takstoler for å få større areal og nødvendig høyde på loft. Dette medfører også en fasadeendring. Grunnflata på boligen blir ikke endret, men bruksarealet blir noe større.

Eksisterende BRA (bruksareal) er for boligen er i matrikkelen oppgitt til å være 62 m². Dette er pga. at loft ikke har måleverdig BRA.

På mottatte tegninger er boligens BYA (bebygd areal) på 64,6 m². BRA 1. etasje er på 53,9 og 2. etasje er på 17,2 m², totalt BRA 71,1 m².

Søknad om dispensasjon:

På grunn av boligens utforming i dag søkes det om dispensasjon for energikravene til bolig i TEK 17, da det vil bli en uforholdsmessig stor utgift og vanskelig å oppgradere til dagens krav. Bjelkelag mot grunn og takkonstruksjon oppgraderes til Tek 17 sine minstekrav, mens eksisterende laftede tømmervegger etterisoleres totalt med 120 mm.

Pga. at dispensasjonssøknaden var litt mangelfull, ble det bedt om ytterligere informasjon, og dette er tatt inn nedenfor:

- Slik vi tolker regelverket i dag er det lov å bygge ny bolig uten å installere ildsted, men pipe skal være tilgjengelig. Dagens system med stålpiper er beregnet for ettermontering i ferdigstilte boliger, og vi håper det kan være mulig å få dispensasjon for også dette, i og med at oppvarming er tenkt hovedsakelig med luft til luft varmpumpe, og ildsted uansett ikke vil bli montert. Om dette viser seg nødvendig i ettertid vil det da være en grei sak å ettermontere pipe, på samme måte som man etter plan og bygningsloven kan ettermontere ildsted. Om ønskelig kan vi tegne inn plassering av pipe/ildsted slik at det viser muligheten for ettermontering.
- Vi anser ventilasjonsbehovet til å være dekket av avtrekk fra bad og kjøkken, etter som tiltaket uansett ikke oppfyller kravene til ny bolig i TEK 17.
- Bygningen har i dag dårlig lufting av kryprom under bjelkelag, dette er planlagt forbedret ved ettermontering av ventiler i ringmur, vi anser da at kravet til sikring mot radon er oppfylt iht. § 13-5, hvor det i veiledningen nevnes: – ...” i godt ventilerte kryperom vil det vanligvis ikke være behov for tiltak”

Viser ellers til beskrivelsen i følgebrevet om at dette er renovering av en eksisterende bolig med laftet tømmerkasse, som også i utgangspunktet har lavere energikrav en øvrige bygg.

Ansvarsrett

Mottatte ansvarsretter erklæres for funksjoner, fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser:

Det er oversendt en gjennomføringsplan som beskriver fagområder som er ansvarsbelagt. Fosen-Hytta AS har erklært ansvarsrett for prosjektering av tømmerarbeid og oppføring av trekonstruksjoner.

John Håvar Aarstein søker om personlig ansvarsrett som selvbygger. Han er tidligere gitt ansvarsrett for byggearbeider på egen bolig tidligere.

Trøndelag fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggeavstand til FV 715 på 11 m.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13

Telefon

72 57 82 00

7740 Steinsdalen

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

Org.nr.

944 350 675

Planstatus

Kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er iht. til gjeldende kommuneplan for Osen kommune, og det kreves derfor ikke dispensasjon fra bygge- og delingsforbudet i pbl. § 1-8, langs sjø og vassdrag.

Planformål

Området er definert som LNFR, men er en feilføring i kommuneplanens arealdel, da dette også er et bolighus på lik linje som boligene både øst og vest for denne. Dvs. arealene skal da være regulert som boligbebyggelse.

Adkomst

Adkomst til parsellen er via FV 715.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

Boligen det søkes om skal rehabiliteres i sin helhet. Boligen er oppført i laftet tømmer og yttervegger skal etterisolerers med i alt 120 mm isolasjon. Dette er en relativt gammel bolig som får en langt bedre standard enn den har pr. i dag.

Boligen får også nye A-takstoler, slik at 2. etasje får en høyde slik at deler av etasjen blir måleverdig. Denne hevingen er i utgangspunktet så liten, at det ikke vurderes som en fasadeendring. Taket får samme takvinkel som den er pr. i dag, dvs. 38°.

Det skal ikke monteres ildsted i bolighuset, men det legges til rette for montering av stålpipes, og dette vil være tilstrekkelig, selv om det er praktisk å ha begge muligheter i en mulig situasjon uten strøm noen timer. Dette kan også kompenseres med bruk av gassovn i en nødvendig situasjon.

Det planlegges bruk av vanlig mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. I utgangspunktet er dette ikke tilstrekkelig nok for god nok ventilasjon for bruksrom så som stue og soverom, men vanligvis vil lufting med bruk av vindu selv på vinterhalvåret ved soverom være greit uten større problemer med at det blir for kaldt. Samtidig er dette vurdert å være en uforholdsmessig stor kostnad ved rehabiliteringen.

I og med at det er kryprom under boligen vil evt. radongass trolig ikke være et problem. En vil likevel anbefale å foreta en test om det finnes radongass i grunnen førstkommende vinter for å avkrefte dette. I tillegg skal det være minimum 2 ventiler i hvert hjørne av ringmur for å få tilstrekkelig lufting i kryperom.

Omsøkte bygning tilfredsstiller de krav som Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets høyde og avstand til nabogrense.

Ut fra byggets opprinnelige alder og en forholdsvis stor oppgradering bygningsmessig, vil det ikke være aktuelt å kreve av rehabilitert bygg skal tilfredsstille kravene i TEK 17 fullt ut. Derfor vil det være naturlig å dispensere fra energikravet i TEK 17 da bygget oppnår en standard som er god nok for et så gammelt bygg.

Det vil også dispenseres fra kravene om balansert ventilasjon da dette vil ta unødige plass i et så lite bygg som har forholdsvis små rom og er en uforholdsmessig stor kostnad ved rehabilitering av gammelt bygg.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8-12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for omsøkte bygningstiltak.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.)

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner jf. kml. § 4 i området. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Vurdering av samfunnssikkerhet

Tiltaket berører ikke hensynssonene for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Folkehelseperspektiv

Tiltaket fører ikke til endringer i fysisk miljø som vurderes å ha negativ helsekonsekvens. Tiltaket påvirker ikke livsstilsfaktorer i negativ retning og har ingen innvirkning på sosiale miljøfaktorer.

Klimaperspektiv

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp

Ellers vil vi ønske lykke til med byggearbeidet.

Med hilsen

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Eksterne kopimottakere:

John Håvar Aarstein Steinsdalsveien 72 7740 Steinsdalen

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

72 57 82 00

E-post

postmottak@osen.kommune.no

Org.nr.

944 350 675