

Osen kommune
7740 Steinsdalen

Lauvsnes 26.10.2020

SØKNAD OM TILLATELSE GNR 24, BNR 3, NORDMELAND. REDEGJØRELSE OG SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT.

På vegne av tiltakshaver Nordmeland søkes det om rammetillatelse for oppføring av bygg for gårdsmatutsalg, matservering og overnatting på deler av eiendommen 24/3, Nordmeland. Det er søkt og gitt tillatelse til omdisponering av arealet i egen søknad.

Det søkes også om dispensasjon fra teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK17) når det gjelder krav til planløsning, inneklima og energi. Dette er nærmere beskrevet under.

OM PROSJEKTET

Nordmeland Gårdshotell AS har planer om å etablere gårdsmatutsalg, matservering og overnatting, der man benytter deler av en eldre bebyggelse som grunnlag og for å bygge videre på.

Det planlegges demontering og flytting av tømmerkasse fra trønderlån som i dag står i Fagerdal i Roan. Tømmerkasse og deler av bærende konstruksjoner skal benyttes i «hoveddelen» av bygget, mens vinterhage mot øst og kjøkken mm mot sør er nybygg.

Det planlegges oppsetting av ny grunnmur med hevet sokkel for eksisterende tømmerkasse. Dette for å oppnå noe høyere etasjehøyde enn dagens bebyggelse. Sokkel og tømmerkasse isoleres med ca 10cm på utside, vindtettes og kles med stående tømmermannspanel. Vegger i 2.etasje vil også heves noe.

Det er planlagt at hovedbygget og tilbygg mot sør oppføres som en tradisjonell trønderlån når det gjelder kledning, vinduer, etc, mens vinterhagen skal være mer moderne og bryte litt mot det tradisjonelle.

DISPENSASJON FRA TEKNSIK FORSKRIFT:

Planlagt bebyggelse består av delvis av eksisterende bygg og delvis av nybygg, selv om eksisterende bygg skal flyttes fra en annen lokasjon. Denne er utgangspunktet for hele prosjektet og som bygningsmassen for øvrig er tilpasset.

Det er ønskelig å benytte eksisterende tømmerkasse av miljøhensyn og bevaringshensyn, for å ta vare på de eldre tradisjonene og for å eksponere og vise fram de eldre konstruksjonene i sammenheng med nyere byggematerialer og metoder.

Plan- og bygningslovens §31-2 sier at «Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».

Det vurderes at overnevnte bestemmelse også kan benyttes når det gjelder dette prosjektet, når deler av bygningen består av et eksisterende byggverk.

Som prosjektet er planlagt gjennomført, med bruk av eksisterende bygg, konstruksjoner og tilbygg som står i forhold til dette, så vil det ikke være mulig å oppfylle følgende krav i teknisk forskrift:

- Planløsning; Universell utforming, heis mm
- Inneklima og helse; Lyd og vibrasjoner
- Energi; Krav til u-verdier på eksisterende tømmerkasse

Hovedetasje med gårdsbutikk og servering vil i hovedsak oppfylle krav om universell utforming. Det planlegges imidlertid ikke heis og adkomst til overnattingsrom i 2.etasje på grunn av mangel på plass og høye kostnader.

Lydkrav i etasjeskiller mellom overnattingsrom og salgs- og serveringsvirksomhet vil ikke være mulig å oppnå uten bruk av betongdekker. Dette er vurdert å ikke være praktisk eller økonomisk gjennomførbart. I forbindelse med brannprosjekteringen er 2.etasje vurdert som risikoklasse 4, boliger/ fritidsboliger etc. Det legges derfor til grunn lydkrav mellom boenheter som etasjeskiller.

Nye konstruksjoner bygges opp med u-verdier iht krav i teknisk forskrift, mens eksisterende tømmervegg vil få noe mindre isolasjon og dermed lavere u-verdi.

BRANNSIKKERHET

Brannprosjektering utføres av Sweco. Brannkonsept vil foreligge til relevant igangsettingssøknad.

Brannprosjekteringen vil innehold noen fravik fra preaksepterte løsninger og bestemmelser. Det vil blant annet bli vurdert at overnattingsrom i 2.etasje vil komme inn under risikoklasse 4, dvs bolig/ selvbetjent utleierom etc.

NABOVARSLING

Nabovarsel er utsendt i henhold til kvitteringer og gjenpart i søknaden. Det er ikke kommet merknader.

GJENNOMFØRINGSPLAN – ANSVARSFORHOLD

Denne søknaden er en rammesøknad for tiltaket. Denne vil bli supplert med igangsettingssøknader etter hvert som nødvendig prosjektering er utført og forhold avklart.

Gjennomføringsplan for tiltaket med fagområder og forslag til tiltaksklasse er vedlagt søknaden. I forbindelse med rammesøknaden erklæres ansvarsrett for Ansvarlig søker, arkitektprosjektering og konstruksjonssikkerhet. Øvrige ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan sendes inn i forbindelse med igangsettingssøknad(er).

Det er også erklært ansvarsrett for gravearbeider og utvendig VA. Dette på grunn av søknad om utslippstillatelse som er vedlagt.

UAVHENGIG KONTROLL

Det vurderes at følgende fagområder omfattes av uavhengig kontroll:

- Brannsikkerhet – Tiltaksklasse 3
- Lufttetthet og våtrom – Tiltaksklasse 1

Ansvarsretter, sluttrapporter og kontrollerklæringer sendes inn i forbindelse med relevant igangsettingssøknad.

AVFALLSPLAN

Avfallsplan innsendes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

ARBEIDSTILSYNETS SAMTYKKE

Tiltaket berører arbeidsplasser og søknad om arbeidstilsynet samtykke er under utarbeiding. Samtykke ettersendes i forbindelse med relevant søknad om igangsettingstillatelse.

SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE OG TILKNYTNING TIL VANNVERK

Søknad om utslippstillatelse og tilkobling til kommunalt vannverk er vedlagt rammesøknaden. Det er også erklært ansvarsrett for utførelse.

-

Dersom ytterligere opplysninger er ønskelig, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

HD PLAN & ARKITKETUR AS



Mikael Løfsnæs Haagensen

Tlf: 90590420

E-post: mlh@hdpa.no