



Osen kommune

Utvikling og Miljø

HD PLAN & ARKITEKTUR AS

Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

MELDING OM VEDTAK

Deres ref.

Vår ref.

4087/2020/5020/24/34/4RBR

Dato

29.10.2020

Saksnr: 86/20

5020/24/34 - HD PLAN OG ARKITEKTUR AS - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NORDMELAND GÅRDSHOTELL. TILTAKSHAVER - SIGNE OG JØRN NORDMELAND, STEINSDALEN.

Eiendom:	Gnr/bnr. 24/34
Saksopplysninger:	Det søkes om rammetillatelse for gårdshotell på 243,3 m ² (BYA) samt terrasse på 30,2 m ² og totalt BRA på 329,7 m ²
Planstatus:	LNFR
Tiltakshaver:	Signe og Jørn Nordmeland, Nordmeland
Ansvarlig søker:	HD Plan og Arkitektur AS, Lauvsnes

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Osen kommune ved Utvikling og Miljø gir med hjemmel i pbl. § 20-1 og 20-3, samt Osen kommunes delegasjonsreglement rammetillatelse for oppføring gårdshotell på 243,3 m² BYA ved Nordmeland gnr. 24/34.

Det gis med hjemmel i vegloven § 30 og 34 dispensasjon med en byggegrense på 25 m fra fylkesvei 715, målt fra midt i veg og til takutspring, jfr. vedtak av 08.09.20 fra Trøndelag fylkeskommune.

Det gis med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra TEK 17 på følgende punkter;

- Planløsning; Universell utforming, heis mm (TEK 17 § 12-1).
- *Begrunnelse:* Alternativ 1 (universell utforming av 2. etasje fra dag en) er den beste løsningen, men alternativ 2 (universell utforming ved å tilrettelegge for overnattingsrom i mindre enheter) kan godkjennes hvis tiltakshaver kan realisere byggetrinn 2 i løpet av rimelig tid.
- Inneklima og helse; lyd og vibrasjoner (TEK 17 § 13-6).

*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

- *Begrunnelse:* Ombygging av gamle bygg slik at de skal tilfredsstillere kravene i TEK 17 er så pass kostnadskrevende at dette ikke vil være økonomisk forsvarlig. Hvis

gamle bygg skal tilfredsstillere dagens krav fullt ut, vil dette gå ut over byggets utforming, som i dette tilfelle ikke er ønskelig.

- Energi; Krav til u-verdier på eksisterende tømmerkasse (TEK 17 § 14-2 og 14-3). *Begrunnelse;* Sett i lys hvor vi befinner oss, sammenlignet med kaldere plasser i landet, er 10 cm isolasjon med nødvendige utvendige veggplater/papptetting tilstrekkelig i tillegg til eksisterende tømmervegger for å oppnå god U-verdi.

Dette under følgende forutsetninger:

1. Søknad om igangsettingstillatelse for alle fagområder skal være godkjent før arbeidet igangsettes.
2. Søknad om utslippstillatelse skal være godkjent før vedtak om tilknytning til Osen/Strand kommunale vannverk kan foreligge.
3. At plan for brannsikkerhet godkjennes
4. At avfallsplan godkjennes

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

Sakens bakgrunn og innhold:

HD Plan og Arkitektur søker om rammetillatelse for gårdshotell ved gnr. 24/ i Osen kommune. Tiltaket har et BYA (bebygd areal) på 243,3 m² pluss terrasse på 30,2 m² og et totalt BRA (bruksareal) på 329,7 m². BRA for 1. etasje er på 187,9 m² og BRA for 2. etasje er på 141,8 m². Bygget består av en gammel trønderlån med et tilbygg mot sør i samme utforming på ca. 58 m² BYA. En vinterhage/kafe mot øst på ca. 46 m² BYA. I tillegg er det plattinger og to verandaer i 2. etasje. En over vinterhagen. Hovedbygget skal heves i begge etasjer, men fremstår som en trønderlån både i form og fasong.

Søknad om dispensasjon/beskrivelse av tiltaket.

På vegne av tiltakshaver Nordmeland søkes det om rammetillatelse for oppføring av bygg for gårdsmatutsalg, matservering og overnatting på deler av eiendommen gnr. 24 ved 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, inn klima og energi. Dette er nærmere beskrevet under.

OM PROSJEKTET

*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

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 10 cm 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 TEKNISK 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 (TEK 17 § 12-1)
- Inneklima og helse; lyd og vibrasjoner (TEK 17 § 13-6)
- Energi; Krav til u-verdier på eksisterende tømmerkasse (TEK 17 § 14-2 og 14-3)

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

*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

tømmervegg vil få noe mindre isolasjon og dermed lavere u-verdi.

BRANNSIKKERHET

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

Brannprosjekteringen vil inneholde 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.

Ansvarsrett

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

Det er oversendt en gjennomføringsplan som beskriver ansvarsbelagt prosjektering. HD plan og Arkitektur AS har levert erklæring om ansvarsrett for arkitektprosjektering og prosjektering av bærende konstruksjoner.

Egil Aune har erklært ansvarsrett for utførende grunnarbeid og vann- og avløpsarbeider.

*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

Planstatus

Kommuneplanens arealdel.

Det er søkt og gitt tillatelse til omdisponering av arealet i egen søknad.

Planformål

LNFR

Adkomst

Adkomst til parsellen via gnr./bnr. 24/5. Trøndelag fylkeskommune har gitt utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Nabovarsel

Det har ikke kommet merknader til nabovarslet.

Kommunens vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.)

HD Plan og Arkitektur AS, Lauvsnes søker om rammetillatelse og dispensasjon fra TEK 17 for oppføring av Nordmeland gårdshotell ved gnr./bnr. 24/34.

Det søkes om dispensasjon fra universell utforming, heis mm, lyd og vibrasjoner, krav til uverdier på eksisterende tømmerkasse.

Pbl § 31-2 – Tiltak på eksisterende byggverk;

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». Kommunen kan stille vilkår til tillatelsen.

Det er i få tilfeller en kan oppfylle TEK 17 på alle punkter når gamle bygg ønskes benyttet, og det er heller ikke et ønske at disse skal bygges om for mye slik at byggets form og fasong endres for mye. Ved for store ombygginger av en trønderlån vil dette endre byggets karakter, til å ikke kunne identifiseres med den type bygg. Samtidig skal tekniske løsninger så langt det lar seg gjøre følges, uten at dette går ut over kvaliteten på klima, energi og annen tekniske krav for mye.

Dispensasjon fra universell utforming;

Hotellet er planlagt med universell utforming i 1. etasje, mens alle overnattingsrom som ligger i 2. etasje, er ikke tilgjengelig for personer som f.eks. er avhengige av rullestol.

Det er vurdert 2 mulige løsninger for hvordan dette kan løses. Alternative 1 er en utvendig plattformheis og at nødvendige rom i 2. etasjen gjøres rullestoltilpasset.

Alternativ 2 er at i byggetrinn 2 har tiltakshaver planer om nye mindre overnattingsbygg som er universelt utformet. Dette ligger litt fram i tid, og spørsmålet er da om kommunen skal gi dispensasjon fram til et byggetrinn 2 er på plass eller kreve universell utforming fra dag en. I utgangspunktet ekskluderes en gruppe personer i en periode inntil trinnfri adkomst til overnatting er på plass. Det beste er at alternativ 1 gjennomføres, men Osen kommune er villig til å se på denne løsningen hvis byggetrinn 2 kan realiseres innen rimelig tid.

Begrunnelse: Alternativ 1 er den beste løsningen, men alternativ 2 kan godkjennes hvis tiltakshaver kan realisere byggetrinn 2 i løpet av rimelig tid.

Dispensasjon fra inneklimate og helse;

*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

Når det gjelder lyd og vibrasjoner, vil dette være innenfor det som er akseptabelt for et bygg som dette. Det finnes i dag bygningsmaterialer som fint kan løse dette med lyd og vibrasjoner til et akseptabelt nivå, slik at en kan få en god opplevelse ved å bo der.

Begrunnelse: Ombygging av gamle bygg slik at de skal tilfredsstille kravene i TEK 17 er så pass kostnadskrevende at dette ikke vil være økonomisk forsvarlig. Hvis gamle bygg skal tilfredsstille dagens krav fullt ut, vil dette gå ut over byggets utforming, som i dette tilfelle ikke er ønskelig.

Dispensasjon fra energikravene;

Ved å etterisolere en gammel tømmerbygning, vil en oppnå tilstrekkelige krav til U-verdi.

Begrunnelse; Sett i lys hvor vi befinner oss, sammenlignet med kaldere plasser i landet, er 10 cm isolasjon med nødvendige utvendige veggplater og papptetting tilstrekkelig i tillegg til eksisterende tømmervegger.

Ellers tilfredsstiller omsøkte bygg de krav som Pbl. §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense.

Vann- og avløp:

Søknad om utslippstillatelse er sendt tilbake med krav om dokumentasjon på prosjektering av nytt avløpsanlegg.

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 planlagte gårdshotell.

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 hensynssoner for drikkevann, ras- og skredfare, flomfare, kvikkleire, brann/eksplosjonsfare, høyspenningsanlegg eller støy.

Tiltaket ligger i et område som har leirgrunn, og ved utgraving av tomte må det tas hensyn til dette.

Tiltaket ligger under den marine grense. Området er ikke definert som kvikkleireområde, slik at det er nødvendig med ekstraordinære tiltak i byggegrunn.

Hvis man treffer på kvikkleire, må det umiddelbart foretas nye vurdering for å stabilisere byggegrunn.

Vurdering av folkehelse

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.

Vurdering av klima

Tiltaket er vurdert til ikke å gi økt klimagassutslipp

Med hilsen

*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

Odd-Robert Solvåg
Sektorleder

Ronald Bratberg
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.