

Karmøy Kommune

Rådhuset, Postboks 167
4291 Kopervik

PETTER J. RASMUSSEN AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
& ARKITEKTER

22.06.2022

Søknad om bruksendring i Husøyvegen 125A for gnr 86 / bnr 176 Fritak fra krav i TEK 17

Redegjørelse

Søknad om fravik fra TEK 17 jf. PBL § 31-2 fjerde ledd.

§ 21-1 Krav om planløsning og universell utforming

Bygget vil driftes av Sveholmen Eiendom AS (så snart ferdigattest fra Karmøy kommune foreligger)

På vegne av tiltakshaver har vi utarbeidet søknad for bruksendring som skal romme verksted, teknisk rom og toalett for Sveholmen Ships Service AS. Endringen gjelder for ett bygg. Bygget er snart ferdig bygd, men har per dags dato ikke mottatt midlertidig brukstillatelse. Det vil søkes ferdigattest så snart arbeid som følge av bruksendring er gjennomført.

Del av **gnr 86/ bnr 176** som bebygges er plassert i område for næring og industri, på Husøy. Området ligger i nær tilknytning til hovedvei E134.

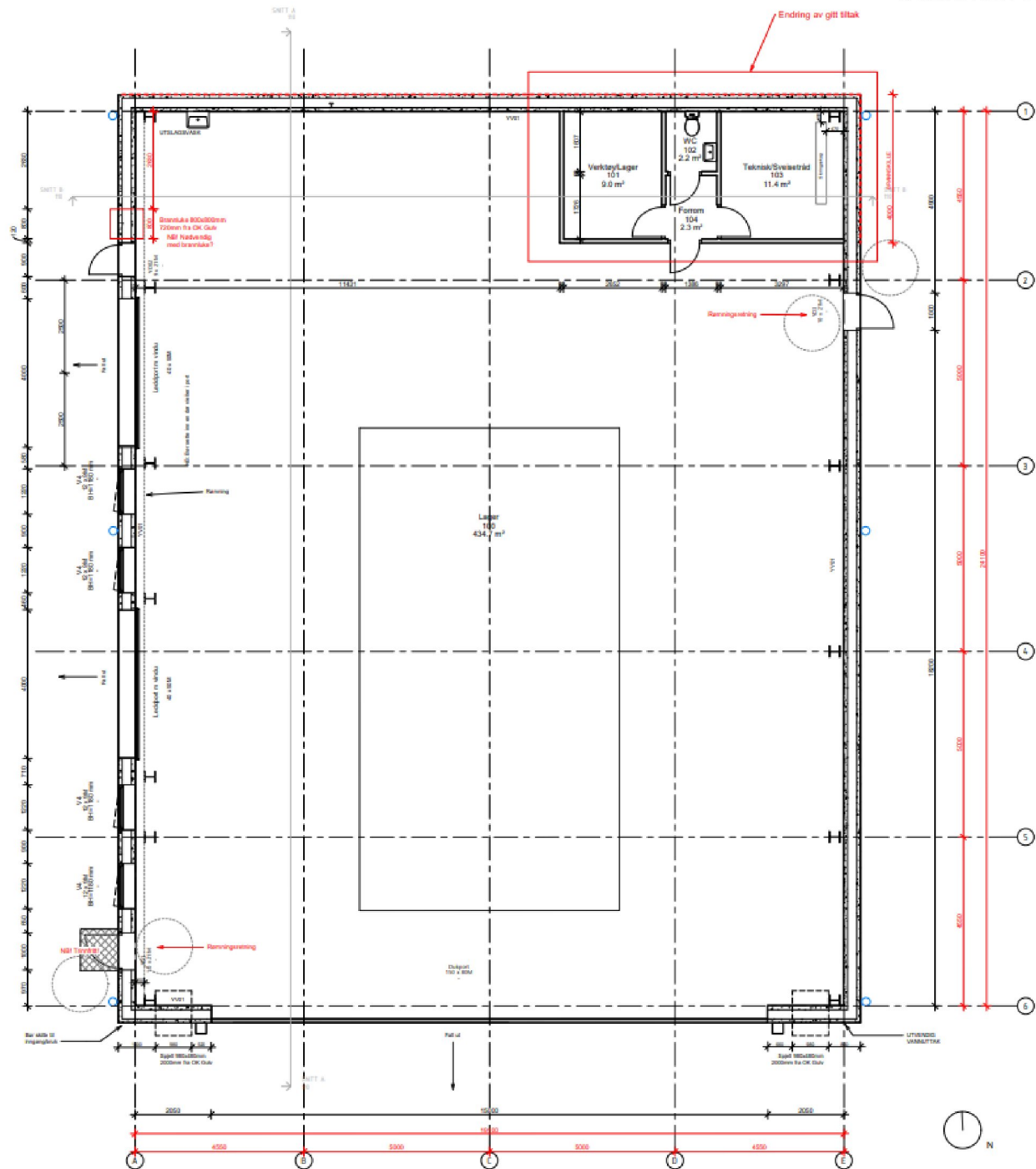
Området grenser til industriformål i nord, sør og øst – og sjøen mot vest.

Tiltakshaver er Sveholmen Eiendom AS, Sveholmvegen 16, 4275 Sævelandsvik.

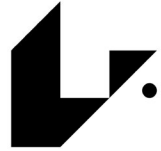


Søknaden omhandler deler av bygget, som vist i tegningen:

PETTER J. RASMUSSEN AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
& ARKITEKTER



Plan 01



Historikk

- Byggesøknad for nytt lager ble nabovarslet 30.07.2021
- Igangsettingstillatelsen ble mottatt 22.12.2021, og arbeidet startet deretter.
- Leietaker ser at de har behov for å bruke bygget til annet enn kun lager, og det søkes derfor om bruksendring.
- Bygget er per dags dato ikke ferdig, og det vil i nærmeste fremtid bli søkt om midlertidig brukstillatelse, før det vil søkes om ferdiggattest når arbeidet som følge av denne bruksendringen er gjennomført.

Dagens behov

Sveholmen Eiendom AS ønsker fortsatt å leie ut til lager- og verkstedsdrift til Sveholmen Ships Service AS, og ønsker derfor også å legge til rette for deres drift. Driften vil få faste arbeidsplasser.

Identifisere krav iht. tiltak som nevnt i PBL § 20-1

Viser til veileder: [Norsk Kommunalteknisk Forening – Eksempelsamling – Tekniske grav ved tiltak i eksisterende bygg](#)

Utdrag avsnitt 1.3:

Utgangspunktet er at kravene i PBL og TEK10 gjelder for tiltak som nevnt i PBL § 20-1. Dette innebærer at tiltak på eksisterende byggverk skal utføres i samsvar med kravene i TEK 10. Kravene vil som hovedregel begrense seg til å omfatte den delen som endres, det vil si den bygningsdelen, konstruksjon, installasjon, rommet eller delen av bygget som berøres av tiltaket. For hovedombygging kan dette utvides til å gjelde hele byggverket. Ved bruksendring kan hele bruksenheten omfattes. Den nedre grensen vil være mot vedlikehold og oppussing som etter loven ikke vedkommer bygningsmyndighetene.

Byggteknisk forskrift stiller krav til: - sikkerhet mot naturpåkjenning - uteareal og plassering av byggverk - ytre miljø - konstruksjonssikkerhet - sikkerhet ved brann - planløsning og bygningsdeler - miljø og helse - energi - installasjoner og anlegg.

Ved tiltak på eksisterende byggverk vil de mest sentrale områdene være: - sikkerhet ved brann - planløsning og bygningsdeler - miljø og helse - energieffektivitet – installasjoner.

Det følger av PBL § 31-2 at tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det er bare "relevante krav" som kommer til anvendelse, jf. rundskriv H-1/10 punkt 16.2. Dette innebærer at det må være en logisk sammenheng mellom krav og tiltak for at kravene skal komme til anvendelse. Hvorvidt alle materielle krav i byggteknisk forskrift er relevante, og sånn sett må oppfylles, vil derfor avhenge av flere forhold, og avgjørelsen vil antagelig måtte variere noe fra tiltak til tiltak. Her er det et visst rom for skjønn.

En fornuftig forståelse av dette, og dermed grunnlag for lik skjønnsutøvelse, bør være:

- *kravene begrenses til å gjelde den delen eller funksjonen tiltaket omfatter. En fasadeendring kan for eksempel ikke medføre at det stilles nye krav til tilgjengelighet*
- *kravene vil bare komme til anvendelse der det oppfyller en funksjon og har en effekt som samsvarer med ønsket mål ved kravet. Oppfyllelse av energikrav må innebære at bygget som helhet blir mer energieffektivt. For eksempel vil energikrav til en vegg eller en del av en vegg kunne ha svært liten*



effekt for byggverkets energieffektivitet samlet sett, i forhold til kostnadene ved å oppfylle kravene fullt ut.

Selv om avgjørelsen med hensyn til hvilke krav som er relevante varierer fra sak til sak kan det gis generelle retningslinjer som grunnlag for slikt skjønn. I det følgende er det gitt eksempel på sjekklister som kan benyttes som grunnlag for utøvelse av slikt skjønn.

PETTER J. RASMUSSEN AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
& ARKITEKTER

Bruksendringen dreier seg ikke om en hovedombygging. Bygget er lagt til rette for ny bruk; **verksted**.

Krav til opplysninger som må foreligge ved søknad om unntak etter PBL § 31-2

Tiltakshaver må fremlegge nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om vilkårene for unntak etter PBL § 31-2 er oppfylte.

- 1. Redegjøre for planlagt arbeid*
- 2. Redegjøre for planlagt arbeid i forhold til PBL § 20-1 (type tiltak)*
- 3. Redegjøre for fravik - redegjøre for de fravik det søkes unntak for fra tekniske krav i TEK 10 etter PBL §31-2 fjerde ledd.*

Kommunen skal legge opplysningene fra tiltakshaver til grunn for sin saksbehandling. Kommunen kan be om ytterligere opplysninger når de ikke finner saken tilstrekkelig opplyst. Det må ikke stilles urimelige krav til utredningsplikten. Det kan være tilstrekkelig at det gjøres en faglig godt forankret redegjørelse for uforholdsmessige kostnader, forsvarlighet og hensiktsmessig bruk.

Vi har tatt utgangspunkt i denne inndelingen i redegjørelsen under.

Søknad om bruksendring

Planlagt arbeid

Det vil etableres sveiseverksted og lager for verktøy og teknisk rom, samt et toalett.

Garderober og toaletter tilrettelagt for hvert kjønn er disponibelt for de ansatte i nabobygget – innen 60 meter unna. Der er det også etablert pauserom/spiserom.

I del av bygg, som i dag kun er et lager, skal det settes opp vegger til nye rom for ny bruk.

Sikkerhet ved brann, miljø og helse er prosjektert og vil bli ivaretatt. Ventilasjonsanlegg oppgraderes.

Planlagt arbeid i forhold til § 21-1 (type tiltak)

Søknaden omfatter:

- Bruksendring av del av bygg (byggningsnummer: 300950463) fra Lagerhall til **Verksted**.

Redegjøre for fravik

- §12-1. Krav om planløsning og universell utforming
Byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i forskriften, med mindre byggverket eller deler av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.



PETTER J. RASMUSSEN AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
& ARKITEKTER

Terrenget rundt bygget er tilpasset for å gi trinnfri inngang.

Nyetablert toalett er ikke universelt utformet. Heller ei er forrommet (kommunikasjonsvei) foran toalettet.

Arbeidsplassen for de ansatte er ikke egnet for personer med redusert arbeidsevne. Viser til Byggeteknisk forskrift kap.12 med krav til planløsning og universell utforming i forbindelse med bruksendringen.

Sveholmen Ships Service AS har få arbeidsplasser som egner seg for arbeidstakere med redusert funksjonsevne. Arbeidet er generelt fysisk krevende og setter krav til fysisk funksjonsnivå for å kunne utføre arbeidsoppgavene uten unødig risiko for seg selv eller andre. Det er vår vurdering at arbeidsoppgavene ved dette arbeidsstedet ikke egner seg for personer med funksjonsnedsettelse og bevegelsehemming. Det vil verken Petter J. Rasmussen AS Rådgivende ingeniører og arkitekter sikkerhetsmessig eller praktisk se å være mulig å utøve arbeidsoppgaver i henhold til forsvarlige arbeidsforhold på grunn av funksjonsnedsettelsen.

Oppsummering

Plan- og bygningsloven §31-2 fjerde ledd åpner for at kommunen kan gi tillatelse til tiltak for å sikre hensiktsmessig bruk uten at alle tekniske krav er oppfylt. Dette er en forutsetning for at bygninger fortsatt skal kunne brukes fornuftig.

Det søkes om unntak med begrunnelse i at overnevnte punkter ikke vil kunne oppfylles på grunnlag av at arbeidsplassen ikke er tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Bruksendringen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Med vennlig hilsen,
for tiltakshaver,

Elisabeth Brandtzæg,
Master i arkitektur

