

Diktervegen 8
5538 Haugesund
Tel.: 48 311 311
Direkte tel.:
Foretaksregisteret
NO 971 000 724 MVA

Karmøy Kommune
Rådhuset, Postboks 167
4291 Kopervik

11.06.2021

Søknad om bruksendring og fasadeendring i Visnesvegen 387 for Gnr/Bnr: 79/159, - fritak fra krav i TEK 17

Redegjørelse.

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

§12-1 Krav om planløsning og universell utforming

§12-3 Krav om heis

§12-9 Bad og toalett

§14 - Energi

Bygget blir i dag driftet av Stiftelsen Vigsnes Gruveområde.

På vegne av tiltakshaver har vi utarbeidet vedlagt søknad for bruksendring som skal romme serveringslokaler, utvalg, kjøkken og toaletter for OxeBurger AS. Endringen gjelder for to eksisterende bygg.

Bygget er eksisterende og små endringer må gjøres innendørs for å tilfredsstillende bruken, med et fullverdig kjøkken og gjestetoaletter for restauranten.

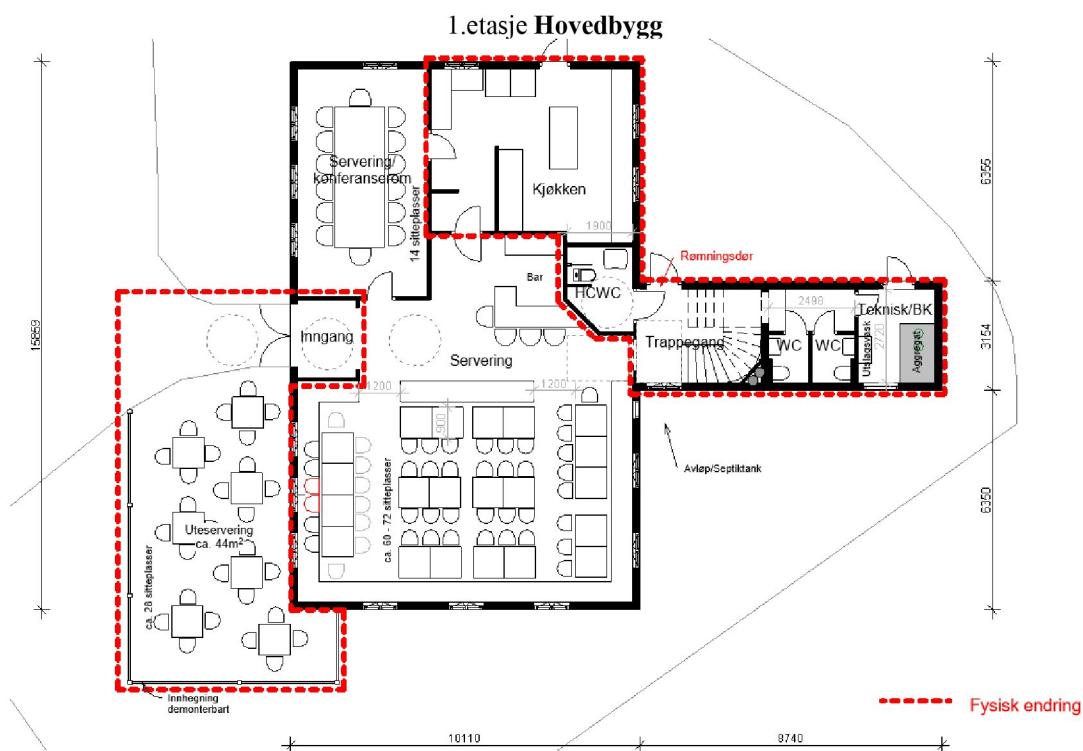
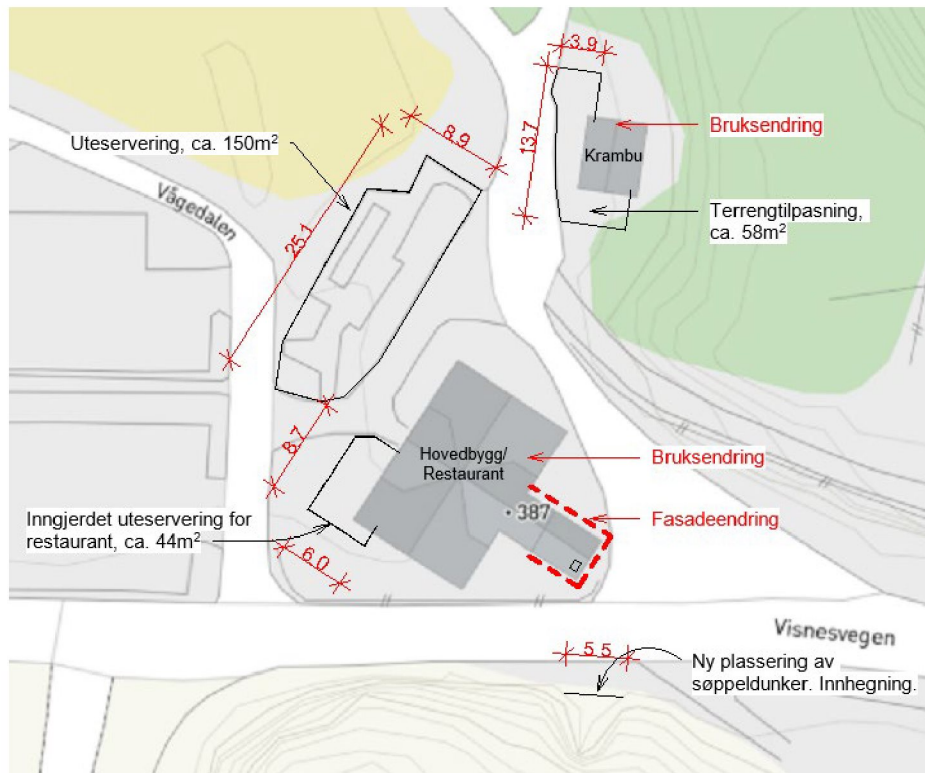
Del av Gnr/Bnr: **79/159** som bebygges er plassert i et område for allmennyttige formål. Området ligger i nær tilknytning til hovedvei Visnesvegen med videre tilknytning til Karmøyvegen i øst.

Avgrenset mot friområde i nord, friluftsområde i sør, samt parkeringsplass mot vest.

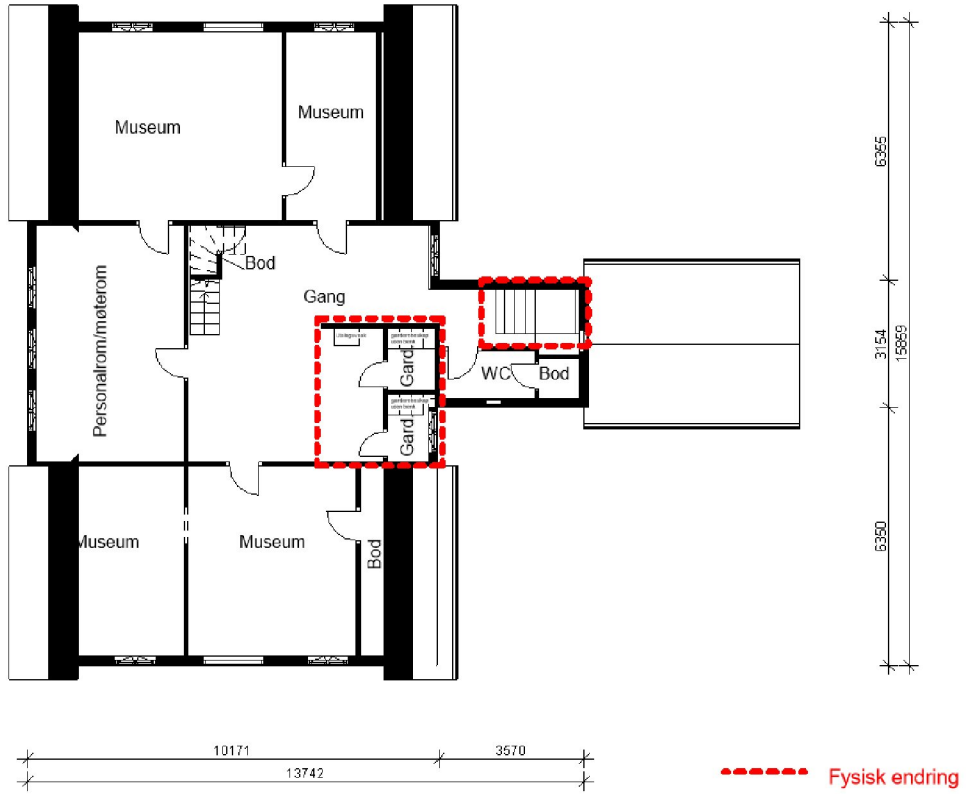
Tiltakshaver er Stiftelsen Vigsnes Gruveområde, Visnesvegen 387, 4262 Avaldsnes.

Søknaden omhandler deler av bygget, som vist i tegningene;

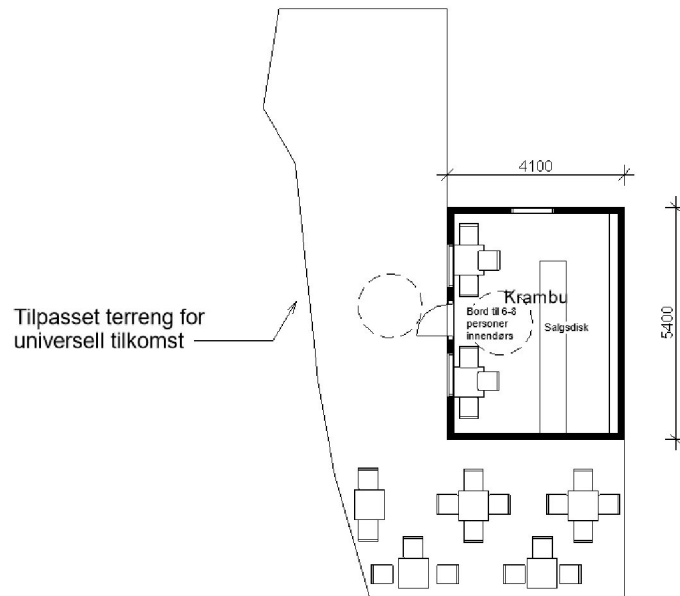
Situasjonsplan



2. etasje Hovedbygg



Plan Krambu



Historikk

- Bygget er først satt opp 1872.
- Bygget er blitt benyttet som kafe i 30 år, men er ikke omsøkt tidligere. Bygget er dermed ikke godkjent til servering (verken kafe eller restaurant). I forbindelse med dette er det behov for bruksendring av bygget. Rammesøknaden omfatter dermed:
 1. Bruksendring for en del av hovedbygget; fra Annen museum/biblioteksbygning til serveringslokale, og for krambua; fra Varehandel, reoperasjon av motorvogn til utsalg/serveringslokale.
 2. Fasadeendring; etablere ny rømningsdør, blende eksisterende vindu og etablere pipe for ventilasjonsagregat i tilbygg.
- Tiltak gjelder i hovedsak Byggningsnummer 172758533(se kart under), registrert som 649-Annen museum/biblioteksbygning. Næringsgruppe: Off.adm. og forsvar, og trygdeordninger under off. forvaltning. Bygget er SEFRAK-registrert. Det er registrert 10 forskjellige bygg på eiendommen. Krambuen registrert med nr.13188629(329-Varehandel, reoperasjon av motorvogn.)

Dagens behov

Stiftelsen Vigsnes Gruveområde ønsker å leie ut til kafédrift til Skeie gard(B) / Padraic Callaghan og Marianne Skeie Callaghan. Det blir kortreist mat og sesongdrift med åpen kafé i sommerhalvåret, søndagsmiddager og selskap resten av året. Driften vil få faste arbeidsplasser.

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

Viser til veileder: Norsk Kommunalteknisk Forening – Eksempelsamling – Tekniske krav 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 skjønnutøvelse, 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.

Bruksendringen dreier seg ikke om en hovedombygging. Da byggene er blitt benyttet som kafé i 30 år (uten omsøking) ligger det meste til rette for ny bruk; servering/utsalg.

1. Søknad om fasadeendring – **omfatter Hovedbygget**
2. Søknad om bruksendring av deler av bygget – **omfatter Hovedbygget og Krambua.**

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.

1. Søknad om fasadeendring

Planlagt arbeid

Ett vindu tettes igjen og utsparring for tidligere vindu isoleres og tettes. Ny rømningsdør settes inn i trappegang. Fra ventilasjonsagregatet i tilbygget vil det bli etablert utkast/inntak av luft på taket av det eksisterende tilbygget.

Planlagt arbeid i forhold til §20-1(type tiltak)

Fasadeendringen som omsøkes er å blende ett vindu, sette inn en ny rømningsdør og etablere utkast/inntak for ventilasjon.

Vi mener det vil være urimelig å kreve oppgradering av alle deler av fasaden iht. dagens forskrift da fasadeendring i seg selv ikke utløser dette kravet.

Krav om dagslys i forhold til arbeidsmiljøloven blir ikke svekket.

2. Søknad om bruksendring

Planlagt arbeid

I hovedbygg vil det etableres en restaurant. I denne forbindelse tilrettelegger bedriften wc, renholdsrom og dame- og herregarderobe for å tilfredsstille dagens krav til arbeidsmiljøloven. Wc og renholdsrom/bøttekott plasseres i 1.etasje i tilbygg, hvor det tidligere var lager. Garderober plasseres i 2.etasje hvor det tidligere var gang og del av museum.

I krambua vil det etableres et utsalgssted. For å tilfredsstille dagens krav til arbeidsmiljøloven vil wc, garderober og bøttekott være de samme som i hovedbygg.

Vegger og tak etterisoleres og tettes i eksisterende tilbygg, ventilasjonsanlegg og varmpumper oppgraderes. Varmepumpe er hovedvarmekilde. Sikkerhet ved brann og miljø og helse er prosjektert og vil bli ivaretatt. Uteområder og tilkomst vil bli tilrettelagt for ny bruk og universelt utformet.

Planlagt arbeid i forhold til §20-1(type tiltak)

Søknad omfatter :

- Fasadeendring hovedbygg (byggningsnummer 172758533)
- bruksendring av del av hovedbygg (byggningsnummer 172758533) fra Museum/bibliotek til serveringssted
- bruksendring av krambu (byggningsnummer 13188629) fra Varehandel, reparasjon av motorvogn til utsalgssted av enkel mat og suvenirer.

Redegjøre for fravik

- §12-1. Krav om planløsning og universell utforming, punkt 2:
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.

Alle arealer i 1.etasje er tilgjengelige fra bakkenivå – både i hovedbygg og i krambu, hvor terrenget rundt bygget er tilpasset for å gi trinnfri inngang.

Heis er ikke etablert og 2.etasje i hovedbygg har derfor ikke en universelt utformet tilgjengelighet

Uteareal skal være tilgjengelig for alle og er universelt utformet. Parkering er lokalisert like ved bygningene - tilkoblet en gangvei av grus.

Fransenhagen kafé har få arbeidsplasser som egner seg for arbeidstakere med redusert funksjonsevne. Arbeid i kjøkken, restaurant og øvrige serveringsfunksjoner er generelt fysisk krevende og setter krav til fysisk funksjonsnivå for å kunne utføre arbeidsoppgavene uten unødig risiko for seg selv eller andre, herunder gjester, samarbeidspartnere og arbeidskolleger. Det er vår vurdering at arbeidsoppgavene ved dette serveringsstedet ikke egner seg for personer med funksjonsnedsettelse og bevegelseshemming. Det ser Petter J. Rasmussen A/S Rådgivende ingeniører og arkitekter verken sikkerhetsmessig eller praktisk sett å være mulig å utøve arbeidsoppgaver i henhold til forsvarlige arbeidsforhold på grunn av funksjonsnedsettelsen.

Redegjøre for fravik

- §12-3 Krav om heis i byggverk, punkt 1:
Det er krav om heis i byggverk for publikum og i arbeidsbygninger med to etasjer eller flere. I byggverk med inntil tre etasjer og med liten persontrafikk kan løfteplattform erstatte heis.

Ref. redegjørelse punkt over §12-1

2.etasje i hovedbygg skal være tilgjengelig for ansatte (til garderobes) og besøkende (til museet). En del av museet er å vise bygningen som den er, og en bør derfor gjøre minst mulig endringer både på eksteriør og i interiør. Det å etablere heis i bygget vil derfor være uheldig for bygningens arkitektoniske uttrykk - med hensyn til vern.

Redegjør for fravik

- §12-9 Bad og toalett, punkt 2
I byggverk med krav om universell utforming skal, i etasjer som har bad eller toalett, 1/10 og minst ett være utformet i samsvar med følgende:
 - a) Gulvet og veggene skal ha synlig kontrast. Fastmontert utstyr skal ha synlig kontrast til gulvet og veggen.*
 - b) Størrelsen og planløsningen skal være slik at det er fri gulvplass til snuareal for rullestol foran toalettet og minimum 0,9 m fri gulvplass på begge sider av toalettet. Det skal være fri passasjebredde på minimum 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalettet. Toalettet skal ha håndstøtte på begge sider.*
 - c) Det skal være tilstrekkelig fri plass under servanten.*

Ref. redegjørelse punkt §12-1.

Hcwc i 1.etasje har nok areal til snusirkel innenfor dør foran toalett og vask, men avstanden mellom vask og toalett, samt avstand mellom toalett og vegg er ikke iht. til §12-9 om universell utforming i bad/toalett. Dør inn til hcwc er snudd utover for bedre tilgjengelighet.

På dette grunnlag ber Stiftelsen Vigsnes Grubeområde om fritak for kravet om universell utforming av kjøkken, krambu, hcwc og personalrom (tilkomst til 2.etasje, heis).

Søknad til Arbeidstilsynet sendes parallelt med rammesøknad og godkjent søknad om fravik for tilgjengelighet for bedriften vil bli vedlagt søknad om igansetting.

Redegjør for fravik

§14 Energi

- §14-1 Generelle krav

(1) Bygninger skal prosjekteres og utføres slik at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk

(2) Energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BRA)

(...)

(5) Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

Det blir derfor ikke gjort noen bygningsfysiske endringer på vegger, tak og gulv, annet enn det som er beskrevet over.

- §14-2 Krav til energieffektivitet

Byggene vil bli brukt sporadisk og er sesongbetont; Byggene vil bli brukt til sesongdrift med åpen kafé i sommerhalvåret, søndagsmiddager og selskap resten av året. Byggene vil derfor ha begrenset brukstid, spesielt i sesong ved behov for oppvarming.

- §14-3 Minimumskrav til energieffektivitet

U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme $[W/(m^2 K)] \leq 1,2$

U-verdi på ny dør avviker fra Byggeforskriftens minimumskrav. Døren har en u-verdi på 1,4.

Isolasjonsnivået vil måtte avvike fra Byggeforskriftenes minimumskrav.

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 søkas om unntak med begrunnelse i at overnevnte punkter ikke vil kunne oppfylles uten å gjøre store ombygninger av eksisterende bygg.

- Bruksendringen er *forsvarlig* for å sikre hensiktsmessig og fremtidig bruk, slik vi ser det vil det viktigste først og fremst være at personsikkerheten som rømning og brannkrav er ivaretatt.

Det er foretatt vurderinger av kvalifiserte foretak på ulike områder, brann, konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk, ventilasjon og VVS. Det er utarbeidet brannkonsept for bruksendringen som angir hvilke tiltak og krav som må verifiseres og utbedres før lokalene kan benyttes som omsøkt.

- Bruksendringen og fasadeendringen i 1. etasje i hovedbygg er *nødvendige* for å sikre hensiktsmessig bruk. I TEK17 er det en del ambisiøse krav, særlig med hensyn til energi og universell utforming/tilgjengelighet, og det å tilpasse dagens kvalitetskrav i eksisterende bygninger vil medføre betydelig ressursbruk. Ved den bruken som nå planlegges vil Franschagen kafé nærme seg full utnyttelse og fremstå som et fremragende eksempel på hvordan gammel verneverdig, etter dagens standard uhensiktsmessig bebyggelse, likevel kan være i full bruk som næringslokale. Vi mener derfor at det er uhensiktsmessig og urimelig dersom kravene skal gjøres gjeldende fullt ut på eksisterende byggverk.

Med vennlig hilsen
for tiltakshaver,

Elisabeth Brandtzæg
Arkitekt MNAL

Petter J. Rasmussen A/S
Rådgivende ingeniører og arkitekter