



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og byggesak nr. 2015/790

Cowi AS
Postboks 808
6501 KRISTIANSUND N

Vår ref
2015/34952-8

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
09.12.2015

VÅGEVEIEN 4 - RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV FORRETNINGSBYGG TIL KONTORBYGG

TILTAKSHAVER: KRISTIANSUND KOMMUNE EIENDOMSDRIFT

ANSVARLIG SØKER: COWI AS

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 12.08.2015 om rammetillatelse for bruksendring til kontorbygg. Vedlagt til søknaden følger tegninger sist revidert 10.10.2015, snitt, kart, avfallsplan, gjenpart av nabovarsel, søknad om ansvarsrett samt gjennomføringsplan, redegjørelse for fravik fra TEK 10. Energirapport mottatt 8.12.2015.

Sum beregnet bruksareal (BRA)	2630 m2 ombygget areal
--------------------------------------	------------------------

Søknaden omfatter

Det søkes om bruksendring fra kombinasjonsbygg over 4 etasjer med butikk, kontorer og lager til rent kontorbygg med tilhørende møterom/spiserom, garderober, toaletter og teknisk rom.

Det søkes om fravik fra TEK10 for eksisterende byggverk, hovedsakelig isolasjonskrav energi (vegger, tak og mot grunn), samt krav til radonsperre, en tilpasning til disse tekniske krav, vil ikke la seg gjøre uten uforholdsmessige kostnader.

De ytre endringer vil være mindre justeringer av fasaden mot havna og mot Vågeveien 5. På 1. etasje vil dagens lagerport bli erstattet med et glassfelt og inngangsparti for de ansatte. Den bakre del av lamellen mot øst vil få større og mer hensiktsmessige vinduer. Overlyset over 2. etasje vil få endret størrelse. Veggene mot Vågeveien 5 vil få vinduer (i 2 etasjer) for å slippe inn dagslys til de bakenforliggende kontorene.

Heiskrav

Det søkes om dispensasjon(fravik) fra kravet om heisstol med bredde 1100 mm. Eksisterende heissjakt vil bli utvidet i lengderetning slik at det blir plass til heisstol med BxH = 1050 x 2100 mm.

Uttalelse fra NHF (Norges Handikap forbund) ved Steinar Myrdal i epost av 24.6.2015 til søker og tiltakshaver gjengis her:

Det er slik at hovedkravet, jf standardens kap 10.7.2 Heisstoler, er at det skal være minst en heis med måle 2000 mm x 1400 mm, subsidiært 1100 mm x 2100 mm. Så angir standarden videre at øvrige heiser kan være 1100 mm X 1400 mm. Årsaken til at minsten skal være stor, er at dybde på 1400 mm i flere tilfeller er for lite i forhold de de rullestolklasseheisen er forutsatt å betjene.

Rullestoler klasse B, som er stoler for inne- og begrenset utebruk(kombistol)kan jf NS-EN12184 være opp til 1400 mm lange. Målemetode er angitt: uten passasjer og med fotbrett ikke vinklet noe utover. De fleste rullestoler som kommer til en heis har en person sittende oppi. Da blir dybde 1400 mm snaut. Her er også grunnen til at TEK10 angir 1,1 m X 1,6 m i arbeids- og publikumsbygg.

Det jeg vil foreslå, er om dere kan se på om det er mulig innenfor eksisterende heissjakt å øke innvendig dybde på heisstol, alle millimeterne som kan øke dybde teller. Det vil være viktigere enn å ha alle millimeterne i bredden. Om dere klarer å øke dybde minst med det dere mister i bredde, har dere en bedre grunn for å gi disp fra breddekravet.

Søkers videre redegjørelse gjeldende heiskrav

Eksisterende heissjakt er planlagt utvidet i front mot sør. På tegningen har den en lengde på ca. 2,6 meter. I hht. NS 11001-2009 skal heismål (nto. innvendig mål i heisstol) være 2000 mm x 1400 mm, subsidiært 1100 mm x2100 mm. Heissjakta kan kanskje virke noe trang i nordligste ende, men ifølge NHF er ikke bredden noe problem i denne sammenhengen. En kan få dispensasjon på noen cm i bredde så lenge lengden tilfredsstiller kravene.

Det som er viktig er heisstolens lengde mhp. båretransport. I forbindelse med detaljprosjekteringen vil entreprenøren være nødt til å tilpasse lengden på heissjakta til krav fra valgt entreprenør. Nto. lengde på heisstolen er ufravikelig min. 2100 mm. Sjakta vil derfor bli tilpasset dette på stedet.

Universell utforming, adkomst til byggverk, parkering og tilgjengelighet

Ansvarlig søker redegjør i skriv av 13.10.2015 for parkeringsforholdene.

P-plasser som ikke ligger ved bygget (på vestenden) vil bli «øremerket» for Vågeveien 4 øst for Allanengen skole.

Dette vil være 11 P-plasser av totalt 15 plasser som er disponible. Når det gjelder P-plasser for funksjonshemmede, er det en norm for dette i hht. antall m2 kontorlokale. Bygget er et offentlig kontorbygg som skal betjene publikum.

I tillegg til parkeringsplassene ved Vågeveien 4 og Kaibakken 2 er det avsatt 15 parkeringsplasser for arbeidstakere og besøkende til byggene ved Allanengen skole, krysset ved Lars Guttormsens gt og Dr. Werrings gate.

Samtidig skal det kunne arbeide funksjonshemmede i bygget.

Det er foretatt en del justeringer på p-plassene sør for Vågeveien 4. Dette er gjort etter ønske fra «brukerne» på Plan 1. De ønsker 2 stk. P-plasser skiltet for HC-bruk. Disse er ønsket nærmest mulig inngangen. I tillegg har holdes det av et areal midt foran døra fritt for parkering. Etter vegvesenets norm som er mer spesifikk enn TEK 10, er det nok med en plass, men «brukerne» ønsker 2 plasser ut fra byggets bruk som servicesenter for kommunen.

Plangrunnlag

Angjeldende eiendom omfattes av reguleringsplan R 7 for Kirkelandet sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 7.1.46. Angjeldende eiendom er i planen regulert til blandet formål- kontor/forretning.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.

Det forellgger samtykke fra Arbeidstilsynet i skriv av 28.9.2015 på vilkår som vedrører ventilasjonsplaner.

BYGGESAKSSJEFENS VURDERING

Plan- og bygningslovens § 29-3 stiller krav om universell utforming og forsvarlighet. Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Arbeidsbygg omfattes av samme kravet.

Omsøkte bruksendring fra kombinasjonsbygg med butikk, kontorer og lager til rent kontorbygg med tilhørende fasiliteter betraktes ikke som hovedombygging. Det er søkt om dispensasjon (fravik) fra TEK10 gjeldende krav til størrelse på heissjakt, energikrav, krav om radonsperre. Tiltaket anses å ligge i tiltaksklasse 2.

Universell utforming

Vedrørende tilgjengelighet til kantine så har saksbehandler henstilt søker og tiltakshaver hvordan dette tenkes løst da dette ikke klart kommer frem i søknadsdokumentasjonen. Tiltakshaver viser til et møte med «brukerne» og andre hvor problematikken vedrørende tilgangen kantine ble tatt. Det forutsettes trinnfri adkomst fra Rådhusplassen inn i rådhusets underetasje hvor en kommer til en heis.

I tillegg nevnes det fra søker/tiltakshaver følgende:

I prosessen med utvikling av Vågeveien 4 var det en bredt sammensatt gruppe med representanter fra berørte enheter, tillitsvalgte, verneombud og hovedverneombud som deltok. I dette arbeidet var det omforent at den nye kantine i Kaibakken 2 med 80 sitteplasser var både tilstrekkelig og godt egnet som kantine for alle medarbeiderne i Vågeveien 4 og Kaibakken 2.

Bygningsmyndigheten har blitt meddelt fra tiltakshaver at med tanke på bevegelsehemmede fort skal kunne komme til spise/pauserom vil det bli etablert et pause-/spiserom for Vågeveien 4 på plan 2. Pause-/spiserommet etableres ved at 2 stk møterom og ett kontor på plan 2 slås sammen. Dette vil være et alternativt spiserom for alle ansatte i Vågeveien 4. Revidert plantegning av 10.10.2015 anviser dette.

Heis

Eksisterende heissjakt vil bli utvidet i lengderetning slik at det blir plass til heisstol med BxH = 1050 x 2100 mm. Det sies fra NHF at Innvendig dybde på heisstol vil være viktigere enn å ha alle millimeterne i bredden. Om dybden økes minst med det mangler i bredden vil dette være bedre begrunnelse å gi fravik fra kravene. Bredden vil da være 50 mm smalere enn kravet.

Ved detaljprosjekteringen vil entreprenøren være nødt til å tilpasse lengden på heissjakta til krav fra valgt entreprenør. Nto. lengde på heisstolen er ufravikelig min. 2100 mm.

Slik bygningsmyndigheten ser det anses dette å være akseptabel løsning ved utvidelse i lengderetning(dybden) av heissjakt med henvisning til uttalelse fra NHF.

Radon

Det stilles ikke krav om radonsperre i eksisterende bygg, kun nybygg, men TEK10 kapittel 13 som omhandler miljø og helse stiller krav om måling av radon i eksisterende bygninger.

Det sies her dersom radonmåling i eksisterende bygning avdekker radonkonsentrasjon over grenseverdiene, er det fornuftig å starte med enkle og billige tiltak, deretter måle radonkonsentrasjonen på nytt og eventuelt foreta nødvendige og mer omfattende tiltak. Bygningsmyndigheten anmoder om at målinger foretas før igangsetting av ombyggingen og evt tiltak som må gjøres for oppfyllelse av kravene.

Energi

Det søkes om fravik fra isolasjonskrav/energikravene i TEK10. I søknaden nevnes begrunnelse til å være av uforholdsmessige kostnader.

Pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk

4 ledd sier:

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. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.

Det foreligger foreløpig rapport om energiberegning fra Energiråd as datert 24.8.2015 oversendt fra ansvarlig søker Cowl as den 9.12.2015. Det er benyttet simuleringsprogram for å beregne energibruk, effektbehov og termisk komfort. Alle beregninger er å forstå som foreløpige da materialvalg og løsningen ikke er fastlagt. Konklusjon i rapporten er at bygget lar seg varme opp av fyrkjel for bio-olje fra rådhusets fyrrom uten at det vil gå ut over oppvarmingsbehovet i rådhuset. Eneste ulempe er at på kalde dager vil el.kjelen måtte gå noe mere når utetemp kommer lavere enn ca. 0 gC.

Cowl as angir valgte løsning vedrørende energi/Isolering av bygget slik:

- Alle yttervegger skal tilleggisoleres Innvendig med 10 cm isolasjon (det vurderes også utvendig tilleggisolering).
- Videre skal alle glass i eksisterende vinduer byttes og oppgraderes.

Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Ansvarlig skal sørge for gjennomføringsplan for hele tiltaket. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Ansvarsrett er innvilget i samsvar med gjennomføringsplan 11.8.2015 versjon 1.

Cowl as: ansvarlig søker, prosjektering RIB, forprosjekt.

Kristiansund kommune ved Eiendomsdrift innehar kompetanse for arkitektprosjektering.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk. Fasademessige endringer slik det omsøkes her anses å inneha gode visuelle kvaliteter. Dersom det skal foretas utvendig tilleggisolering er det viktig at fasaden fremstår slik den er i dag, pusset mur.

Avfall

Plan- og bygningslovens § 29-8 med TEK10 § 9-6 stiller krav om forsvarlig avfallshåndtering. I henhold til TEK10 § 9-6 gjelder kravet for nybygg som overskrider 300 m2 BRA. I tillegg gjelder kravet ved vesentlig endring herunder fasadeendring, vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning eller omfatter rivning av bygning som overskrider 100 m2 BRA. Kravet gjelder også dersom nevnte tiltak generer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.

Det foreligger avfallsplan for behandling og sortering av avfall som oppfyller krav gitt i nevnte forskrift.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

- Eventuelle korrigerende tegninger (M 1:100) av plan, snitt og fasader.
- Dersom det velges tilleggsisolasjon utvendig skal dette redegjøres for med tanke på utforming av fasade/valg fasademateriale.
- Korrigert gjennomføringsplan for alle fag må sendes bygningsmyndigheten sammen med søknader om ansvarsrett for de enkelte aktører.
- Dokumentasjon for måling av radongass og redegjørelse for tiltak dersom målinger viser konsentrasjoner over maksimumsgrense.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknad som omsøkt fra Cowi as om rammetillatelse for fasadeendring, bruksendring og ombygging til kontorlokaler vist på tegninger sist revidert 10.10.2015 i Vågeveien 4. Dette på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår som:

- Arbeidstilsynets samtykke 28.9.2015

Cowi as gis ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde på bakgrunn av sentral godkjenning og med henvisning til gjennomføringsplan av 11.8.2015.

Kristiansund kommune v/eiendomsdrift gis lokal godkjenning av ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde og med henvisning til gjennomføringsplan av 11.8.2015.

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Alle gebyrer er betalt.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefrist er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Faktura ettersendes.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Orientering om gebyr:

Behandlingsgebyr:	kr. 56 505,-
Gebyr for lokal godkjenning av ansvarsrett:	kr. 1 600,-
Gebyr for ansvarsrett ved sentral godkjenning:	kr. 800,-
Sum gebyrer:	<u>kr. 58 905,-</u>

Gebyret er fastsatt med hjemmel i forskriften Betalingsregulativ med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 og lov om elerseksjon § 7" vedtatt av bystyret.

Ingar Morten Viktil

Fra: Ulla-Britt Nyborg
Sendt: 28. april 2016 12:53
Til: Ingar Morten Viktil
Emne: SV: Vågeveien 4 - rammetillatelse datert 09.12.2015

Har vurdert vilkår for IG gjeldende krav om dokumentasjon for radongass. Hensikten med vilkåret var å avdekke evt radongass. Vi ser at dette kan by på praktiske problemer for oppfyllelse av vilkår før igangsetting gis.

Vilkåret justeres til: dokumentasjon for radongassforekomster skal foreligge før tømrer/snekkerarbeid igangsettes.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak
Plan- og byggesaksenheten
Ulla-Britt.Nyborg@kristiansund.kommune.no

Jobb tlf 71574281
www.kristiansund.no



Fra: Ingar Morten Viktil
Sendt: 22. april 2016 10:49
Til: Ulla-Britt Nyborg <Ulla-Britt.Nyborg@kristiansund.kommune.no>
Kopi: Roald Røsand <Roald.Rosand@kristiansund.kommune.no>; Knut Andreas Stai <Knut.Stai@kristiansund.kommune.no>; Bjørn Håvard Høgseth (bhho@cowi.com) <bhho@cowi.com>
Emne: Vågeveien 4 - rammetillatelse datert 09.12.2015

Vi viser til innvilget rammetillatelse datert 09.12.2015. I rammetillatelsen side 3 henvises det til kravet om radonmåling i eksisterende bygg. videre er det satt inn som krav at det skal foreligge dokumentasjon for målinger av radongass før en får innvilget igangsettingstillatelse. Bygget står i dag ubrukt og lite egnet for målinger. Samtidig er det ikke en årstid som tilsier mulighet for målinger. I forbindelse med forestående ombygginger, vil gulvet på Plan 1 bli skåret opp for å kunne gi føringsveger for nye bunnledninger. I den forbindelsen vil en få avdekket massene som ligger under gulvet. Samtidig kan en få tatt ut prøver som kan analyseres mhp. radon. Dersom det skulle vise seg å forekomme verdier av radon som tilsier behov for tiltak, vil en legge fram løsninger for å ivareta det som er nødvendig.

Ut fra de forhold som foreligger, ber vi om at igangsettingstillatelse vil bli gitt forutsatt at de forannevnte forhold blir ivaretatt.

Mvh



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Ingar M. Viktil
Saksbehandler
Eiendomsdrift
ingar.viktil@kristiansund.kommune.no

71 57 42 79
www.kristiansund.no