



Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS
Lømslands vei 23
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201707600-3 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 12.01.2018

Vesterveien 2 - 151/1926 - oppgradering av Samsen kulturhus - rammetillatelse

Byggeplass:	Vesterveien 2	Eiendom:	151/1926
Ansvarlig søker:	Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Lømslands vei 23 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom	Adresse:	Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Annet kulturhus	Tiltaksart:	Fasaderehabilitering/ombygging/ bygningstekniske installasjoner

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 pkt. b og f, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 10.01.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasaderehabilitering, ombygging og utskifting av tekniske anlegg.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser ikke blir berørt av tiltaket.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 10.01.2018 og tilleggsinformasjon mottatt 12.01.2018. Søknaden omfatter fasaderehabilitering, ombygging og utskifting av tekniske anlegg. BRA endres ikke.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for E18/E39 – Gartnerløkka - Meieriet. Godkjent 18.02.2015. Formål forsamlingslokale.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi tiltaket bare omfatter innvendige arbeider/fasaderehabilitering, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt beskrivelse mottatt 10.01.2018 til grunn for sin vurdering av tiltaket. Det er lagt vekt på å videreføre fasadeuttrykket i størst mulig grad og tiltaket endres lite fra dagens situasjon.

Fravik fra TEK10:

Det er søkt om fravik fra TEK10.

Søker skriver i sin redegjørelse for søknad om fravik:

Bygningsmessige arbeider består i utbedring av dagens klimaskall - både yttertak og yttervegger.

De murte vegglivene i hovedfløyen isoleres utvendig med 150 mm mineralull mellom pilastrene i betong, mens de store feltene med glassbyggestein rives og erstattes med nye vinduer.

Kontorfløyens "curtain wall"- fasade rives, og erstattes med en ny isolert konstruksjon forankret til eksisterende betongskjelett.

Taket tilleggisoleres med 200 mm mineralull lagt over dagens isolasjon.

Presisering mht bygningstekniske løsninger:

- Alle bygningsmessige tiltak som bærer klimaskallet i forbindelse med rehabiliteringen skal tilfredsstillende minstekrav til U-verdier iht TEK 10.

De deler av klimaskallet som ikke blir berørt av tiltaket vil følgelig ikke tilfredsstillende kravene i TEK 10. I all hovedsak er dette snakk om kuldebroer i form av utstikkende veggskiver i betong, samt bærende betongsøyler som går på utsiden av fasadelivene i den gamle hovedfløyen. Også konstruksjoner under bakken inngår ikke i omsøkte tiltak, i tillegg til et vanskelig tilgjengelige kjellerveggareal under østre lasterampe.

En full rehabilitering/ombygging av fasadene til å fullt ut tilfredsstillende gjeldende kuldebrokrav i TEK10 vil være lite hensiktsmessig og svært omfattende, sett i forhold til energiøkonomisk gevinst.

Etter vurdering av innsendt søknad om fravik fra TEK10, har plan-, bygg- og oppmålingsetaten funnet at det kan gis fravik som omsøkt siden oppgradering til TEK10 for hele bygningsmassen vil bli svært omfattende og medføre uforholdsmessig store kostnader.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivare tatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at det er avklart med KIV-Vann og avløp v/Marked og myndighetsseksjonen angående vann, spillvann, overvann, sprinklervann, slokkevann etc. for tiltaket. Dette gjelder både nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging, riving, etc. hvor tiltaket omfatter vann og avløp.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger samtykke på vilkår fra Arbeidstilsynet.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Vilkår stilt fra Arbeidstilsynet må oppfylles.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr **kr 6 000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kristiansand Eiendom, Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.