

Lindås kommune
Plan bygg og eiendom.
Kvernhusmyrane 41
5914 ISDALSTØL

Bygg Prosjekt AS

Fantoftvegen 14P, Inngang B
5072 BERGEN

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig søker
Ansvarlig utførende
Arkitekttjenester
Byggherreombud
Byggeteknisk rådgiving
Deling av grunneiendom
Legalisering av eiendom
Sakkyndig ved tvister
Seksjonering av eiendom

Bergen den:

29.11.19

Redegjørelse til Lindås kommune ved søknad om etablering av plateheis.
Adresse: Kvassnesvegen 23, Gnr. 188, Gnr.706. m.fl.
Tiltakshaver: Foss Eiendomsselskap AS. v/ Ove Foss.

Innledning:

Bygg Prosjekt AS er engasjert som ansvarlig søker av Foss Eiendomsselskap v/ Ove Foss for etablering av plateheis fra plan 2. og 3. i tilknytning til eksisterende trapperom på ovennevnte eiendom.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen består av flere g/b nr.
Tiltaket er i hovedsak lokalisert på gnr. 188, bnr. 706, men bygningen berører i tillegg gnr.188, bnr. 400 og gnr. 188, bnr 698. I denne søknaden har en kun valgt å bruke bnr 706.

Søknad om bruksendring vil bli omsøkt og besørget av ny leietaker straks plantegninger er endelig. I hovedsak vil søknad om bruksendring omhandle del av tredje etasje der lokalavisen Strilen flytter ut og lokale tilpasses ny leietaker Sparebanken Vest. En planlegger også å flytte eksisterende brannskiller og lydskiller for å oppnå areal som er tilpasset ny leietaker. Ny brannskille konstruksjon vil også være en del av denne søknaden.

Tiltaket er vurdert som søknadspliktig jf. *plan og bygningslovens § 20-1 tiltak som omfattes byggesaksbestemmelsene c) fasadeendring og d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift som nevnt under bokstav a)*

Tiltaket vil også omhandle installasjon av plateheis fra plan 2 til plan 3. for å bedre tilkomsten til nye arealer i plan 3. Arealer til plateheis er lokalisert inntil eksisterende trapperom. Det er engasjert brannteknisk rådgiver som utarbeider revidert brannteknisk konsept i forbindelse med planene.

Tiltaket vil medføre betongsaging, hulltaking og nye stålkonstruksjoner i dekker som medfører støyende arbeider. Tiltakshaver ønsker å igangsette arbeidene med dette, slik at heis og endring er avklart før oppstart av bruksendring av del av plan 3.

Gårds og bruksnummer:

Eiendommen består av gnr 188 bnr 400, 698 og 706. Til orientering ligger hoveddelen av tiltaket lokalisert på gnr 188 bnr 706. Ansvarlig søker har anmodet tiltakshaver å søke bnr sammenslått. Dette blir i så fall fremmet i egen sak.

Denne søknad omhandler:

Søknad i ett-trinn omhandler følgende:

- Montere stål konstruksjonen for utsparing i elementer.
- Ny dør-utsparing i veggelement trapperom
- Utsparing av hulldekke mellom 2 og 3. etasje
- Kjerneborre for flytting for ny ventilasjon
- Oppføre vegger med brannklasser rundt heissjakt.
- Montere ny plateheis.
- Rive lettvegger i areal som planlegges bruksendret.
- Oppføre ny brannskillevegg i plan 3 mellom leietakere.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen inngår i *Områdeplan for Knarvik Senter BS9*. Området er regulert til *Sentrumsformål*. Tiltaket er i samsvar med formål og bestemmelser i gjeldende plan.

Plankrav:

Eiendommen er regulert i plan vedtatt 03.06.14, tiltaket er ikke av en slik størrelse og karakter at det krever utarbeidelse av ny plan.

Generell beskrivelse av tiltaket:

Denne søknaden gjelder i hovedsak å tilpasse bygget til ny leietaker med tanke på atkomst som er universell utformet. Søknad to vil omhandle bruksendringen fra kontorformål avisdrift (Strilen) til kontorformål bank (SPV)

Byforming og arkitektur:

Planlagt tiltak medfører ikke fasadeendringer i denne søknaden.

Parkering:

Tiltaket medfører ingen endring av parkering som anses å være et eksisterende forhold.

Universell utforming:

Planlagte og omsøkte tiltak omhandler bruksendring som nevnt over. Tiltaket vil tilfredsstille krav til universell utforming inntatt i TEK 17 kapittel 8 og 12 for publikum- og arbeidsbygning, eller oppnå tillatelse til fravik der det ikke er mulig å tilfredsstille kravet uten uforholdsmessige kostnader. Det redegjøres kort for de forskjellige krav:



- *TEK 17 § 8-6 Gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming.*
Gangatkomst til byggverk med krav til universell utforming skal være trinnfrie, ikke ha stigning brattere enn 1:15 eller 1:12 over korte strekk, ha tverrfall på maksimum 1:50, fast og sklisikkert dekke, visuell og taktil avgrensning, nødvendig belysning mm. Eksisterende atkomst til hovedinngang med ny heis er i dag trinnfri, og etter det vi kan se oppfyller atkomsten dagens krav til atkomst for byggverk med krav til universell utforming.
- *TEK 17 § 12-3 Krav om heis i byggverk*
Byggverk for publikum og i arbeidsbygninger med to etasjer har krav til heis med størrelse på innvendig heisstol minst 1,1 x 1,6 m. Dagens bygning har heis med trinnfri atkomst i tilknytning til trapperom. Ny heis for ny leietaker vil kun betjene område som bruksendres i plan 3. Løfteplattformen vil kun anses å være et supplement til eksisterende heis som oppfyller kravene. Ny plattform vil være 110 x 158cm
- *TEK 17 § 12-4 Inngangsparti*
For bygninger med krav om universell utforming skal inngangsparti ha belysning slik at inngangsparti og hoveddør er synlig i forhold til omkringliggende flater, visuelt og taktilt oppmerksomhetsfelt foran hovedinngangsdører, være trinnfrie og ha horisontalt felt utenfor hovedinngangsdør. Kravet til belysning, visuell og taktil merking må anses å være et eksisterende forhold.
- *TEK 17 § 12-6 Kommunikasjonsvei*
Kommunikasjonsvei i byggverk med krav om universell utforming skal være trinnfri, ha bredde min. 1,5 m og skilting mm. skal være lette å lese og oppfatte. Eksisterende kommunikasjonsvei fra hovedinngang til trapperom og plateheis er trinnfri og oppfyller kravet til bredde. Øvrige krav til kommunikasjonsvei anses å være et eksisterende forhold.
- *TEK 17 § 12-14 Trapp*
Trapp i byggverk med krav om universell utforming skal i tillegg til generelle krav til trapp ha bredde min. 1,2 m, håndløper med luminanskontrast i forhold til bakgrunn, etasjeangivelse i bunn av trapp, farefelt foran øverste trappetrinn og oppmerksomhetsfelt foran og inntil nederste trinn i hele trappens bredde. Farefelt og oppmerksomhetsfelt skal ha taktil og visuell merking. Eksisterende trapp oppgraderes med fare- og oppmerksomhetsfelt så langt som mulig.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Planlagt tiltak medfører ikke endringer av dette.

Atkomst:

Eiendommen er tilliggende offentlig veg som er åpen for allmenn ferdsel. Det er vurdert slik at avkjørselsforholdene ikke endres.



Grad av utnyttning:

Gjeldende reguleringsplan gir tillatt grad av utnyttning som BRA % = 250%. Planlagte tiltak endrer ikke eiendommens utnyttelsesgrad.

Byggehøyder:

Byggehøyder blir ikke endret som følge av tiltaket.

Byggegrenser:

Det er ikke planlagt tiltak som endrer bygningens plassering, utstrekning eller avstand til grense og offentlig veg.

Lovkrav:

Tiltaket omfatter arbeider i bestående byggverk. Pbl. § 31-2 må derfor legges til grunn for utføring og behandling av tiltaket.

Nabomerknader:

Det søkes om fritak for nabovarsel da en ikke kan se at tiltaket berører naboens interesser Jf. pbl § 21-3 andre avsnitt.

Dersom det er spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes på mobil 922 43 855.

Med vennlig hilsen

Bygg Prosjekt AS



Morten Nytun
Byggmester / konsulent