

UTMARK

v/ Gamle3hus
Bellgården 1
5003 Bergen
E-post: post@utmark-arkitektur.no
Org.nr.: 994 377 205

Bergen, 15.02.18

Fråvik frå Plan og bygningsloven § 31-2 Tiltak på eksisterande byggverk

(Denne teksten supplerer søknad om dispensasjon frå TEK10, sjå vedlegg B1 til søknad om bruksendring for Smeholmen gbnr. 135/1.)

På vegne av tiltakshavar Thorleif Stendal søker vi med dette om fråvik frå plan og bygningsloven § 31-2 Tiltak på eksisterande byggverk. Denne paragrafen omhandlar krav til at tiltak på eksisterande byggverk skal prosjekterast og utførast i samsvar med bestemmelsar gitt eller i medhald av lova. Vi søker om fråvik med bakgrunn i paragrafens fjerde ledd:

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.

Universell utforming

Når det gjeld krav til universell utforming av uteareal vil det vere vanskeleg å imøtekomme alle krava i teknisk forskrift. Med heimel i TEK10 § 31-2 vil vi hevde at holmen i seg sjølv ikkje er naturleg tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting. For det første er ein avhengig av båt for å komme seg over til øya. I tillegg er topografien på holmen av ein slik karakter at det vil innebære relativt store inngrep i landskapet for å få til ei rullestolrampe. Det er sjølvsagt eit ønske at alle skal kunne besøke Solholmen og gjestar med funksjonsnedsetting vil fint få tilgang med litt hjelp.

Vindauger

Hovudhuset har i andre etasje originale vindauger frå 1890 som er i relativt god stand. Desse er svært viktige element for både fasade- og interiøruttrykk. Ansvarleg søkar har tilrådd aktørane på Smeholmen å halde på desse vindaugene samt gitt rettleiing i riktig vedlikehald. Om desse råda vert følgde vil vindaugene vare i svært mange år. I tillegg har vi føreslege varevindauger for å betre energieffektiviteten. Vindaugene i første etasje er ikkje like gamle og manglar seinempirens klassiske vindaugsutforming med sprossar.

Energieffektivitet

Vi har ikkje opna opp veggen for å undersøke konstruksjonen. Kledninga ser ut til å ha høg alder. Ein må gå ut ifrå at bygningen ikkje oppfyller krav til vindtetting og isolasjonstjuknad. Det er lite truleg at bygningen har fuktsperre i veggane. I forhold til bygningens alder er det truleg ein tømmerkonstruksjon med spikerslag og kledningsbord, kanskje med eit litt vindtett sjikt som til dømes papp. Smeholmen skal nyttast til arrangement og servering primært i sommarhalvåret og det vil ikkje vere økonomisk tenleg å bytte ut fullt brukbare bygningsdelar for å auke energieffektiviteten. Ansvarleg søkar har for øvrig tilrådd plastfri etterisolering av huset med lufting av kledninga dersom eigar opplever at energitapet gjennom vegg og tak vert for stort.

Sjøboda som skal nyttast som pub er ein uisolert grindverkskonstruksjon med kledningsbord. Denne skal nyttast i sommarhalvåret og det er difor ikkje naudsynt med ytterlegare energieffektiviseringstiltak. Det er viktig for atmosfæren i puben at sjøboda ikkje vert for mykje endra. Isolering av dette bygget vil vesentleg forringe bygningens karakter. Uthuset som vert brukt til kjøkken er innreia i nyare tid og oppfyller truleg energikrava.

Helsing

Nikolina Søgner

Nikolina Søgner
Utmark arkitektur