



Saksgang		
Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Teknisk hovedutvalg	28.05.2015	017/15
Teknisk hovedutvalg	10.06.2015	019/15
Teknisk hovedutvalg	11.06.2015	020/15

Lofoten Værøy brygge - Søknad om tillatelse til tiltak - Ett-trinns søknad

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
21.05.2015	1 trinns søknad.pdf	26115

Saksopplysninger:

Søknad om byggetillatelse – ett-trinns søknad.

Søknadsdato:	07.05.2015
G/B nr:	14/791 i Værøy kommune, Bygningsnr
Bygningsnr:	189483147
Tiltakshaver:	Lofoten Værøy brygge
Tiltakstype:	Bruksendring og påbygg
Tiltakets formål:	Bruksendre fra brygge til overnatting/konferanse.
Tiltaksklasse:	3
Ansvarlig søker:	Faveo Prosjektledelse AS, Gjerdåsveien 36B, 8010 Bodø
Reguleringsplan:	Reguleringsplan for Værøy havn, vedtatt dato:
U-grad tomt:	60 %
BYA: (Bygningsnr 189483147)	772 m ² hvorav 257 m ² er påbygg 3. etg
BYA totalt:	1503 m ²
% BYA:	40 %

Tomteareal:	G/B nr 14/791 = 1930 m ² ,
Vann:	Kommunalt ferskvann
Avløp:	Privat

Tiltaket omfatter bruksendring av bygning fra fiskeriformål til overnattings-/konferanseformål.

Bygningens 1. og 2. etg har i mange år blitt benyttet til overnatting uten at det har blitt søkt om bruksendring. Ny eier overtok anlegget i 2008/2009 og videreførte daværende drift. Den nye eieren gjennomførte etter overtakelsen en omfattende renovering av bygningen uten å være klar over at bygningen ikke var bruksendret og godkjent til overnattingsformål.

Denne søknaden innbefatter søknad om bruksendring og godkjenning av bygningen etter byggeteknisk forskrift 2007. De gjennomførte arbeidene i 1. og 2. etg. er i ettertid prosjektert etter kravene i Teknisk forskrift 2007, og vil, ved gjennomføring av tiltaket i samsvar med søknaden, i hovedsak tilfredsstillende kravene i Teknisk forskrift 2007. Det søkes om fravik fra energikravene i TEK 07.

Byggherre påbegynte i 2013 arbeidene med å heve taket på bygningen for å få en fullverdig 3. etg. Påbygget er planlagt å romme konferanserom. Det ble ikke søkt om tillatelse til tiltak for dette påbygget, og kommunen påla stopp i arbeidene inntil godkjent søknad forelå og byggetillatelse er gitt. Det ble fra kommunens side gitt tillatelse til at arbeidene med heving av takene kunne fullføres og bygningen sikres for å forebygge skader på bygningen som følge av dårlig vær.

Denne søknaden inneholder søknad om tillatelse til tiltak for påbygg (heving av tak) etter byggetekniske bestemmelser i TEK 10.

De gjennomførte arbeidene for heving av taket er i ettertid prosjektert etter kravene i Teknisk forskrift 2010, og vil, ved gjennomføring av tiltaket i samsvar med søknaden, i hovedsak tilfredsstillende kravene i Teknisk forskrift 2010. Det søkes om fravik fra energikravene i TEK 10, og bestemmelser i reguleringsplanen for Værøy havn.

Søknaden fremmes som ett-trinns søknad. Dette innebærer at det er gjennomført prosjekterings- og kontrollprosesser i forbindelse med prosjekteringsarbeidet som viser at bygningen vil tilfredsstillende kravene i TEK 07 og TEK 10 når byggeprosjektet er gjennomført.

Det vil være et krav om at tiltakshaver dokumenterer at retningslinjene som ligger i rapportene fra rådgiverne før ferdigattest gis.

Innkomne merknader

Det er sendt nabovarsel til omkringliggende naboer, det er ikke kommet inn merknader fra disse.

Adkomst og parkering

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Tiltaket vil ikke føre til økning i trafikkbelastningen i området.

Det forutsettes at parkering skjer inne på virksomhetens område.

Søknad om fravik/dispensasjon fra Teknisk forskrift.

Ved søknad om bruksendring-/byggetillatelse søkes det om dispensasjon fra TEK 07 § 8.2-1, krav om energieffektivitet for tiltakene som er gjennomført i 1. og 2. etg. Energiberegninger viser at totalberegnet behov ligger godt under krav om 35 kWh/m². For at alle krav i TEK 07 skal være oppfylt må det monteres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Et slikt

anlegg vil, i følge søker, være ulønnsomt for tiltakshaver og påvirke arealdisponeringen negativt.

Beregninger viser at energikravene i det omsøkte tiltaket i 3. etg ikke vil tilfredsstille kravene i TEK 10. Beregnet avvik er 3 kWh/m². Forskriften stiller krav om U-verdi på 0,18 Wm²K, beregninger av de beskrevne tiltakene gir en U-verdi på 0,19 Wm²K. En økning av isolasjonstykkelsen med 100 mm vil redusere U-verdien med 0,02 Wm²K. Det antas at det vil være begrenset aktivitet knyttet til konferanserommet og at en økning i isolasjonstykkelsen derfor vil ha marginal effekt. Med dette som bakgrunn søker tiltakshaver om dispensasjon fra forskriftenes krav om energieffektivitet.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Værøy havn.

Det søkes videre om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maks antall etasjer. Det omsøkte prosjektet har 3 etasjer. Det søkes videre om dispensasjon fra bestemmelsen om maks mønehøyde på 9 m, det omsøkte prosjektet får en mønehøyde på 10 m.

Sprinkleranlegg.

Det monteres sprinkleranlegg i hotellbygget som skal forsynes fra offentlig vannanlegg. Det er ikke gjennomført kontroll av om det offentlige vannanlegget har kapasitet til å forsyne det planlagte sprinkleranlegget.

Avstand til nabobygninger.

Avstand fra det omsøkte bygget til nabobygget er 7,5 meter. Det etableres fasadesprinkling på hotellbygget som ivaretar brannsikkerheten enten den oppstår i hotellbygget eller i restaurant-/pub bygget.

Universell utforming

Det vil bli montert heis i bygningen som sikrer adkomst for bevegelseshemmede. Kravene til universell utforming er i hovedsak oppfylt, men det foreligger krav om ytterligere dokumentasjon av terskelfri adkomst.

Avvik i brannteknisk dokumentasjon

I kontrollrapport fra brannteknisk kontrollerende fremkommer det melding om avvik i brannkonsept for ombygging fra brannteknisk rådgiver. Det fremkommer 3 avvik i rapporten som ikke er lukket ved innsendelse av søknaden. Avvikene påpeker manglende brannskiller i rømningsvei, mot nabobygg og på bod. Ansvarlig søker påpeker at dette er avvik som ikke vil forhindre ferdigstilling av sprinkleranlegg eller andre installasjoner i bygget, men som vil bli rettet før søknad om ferdigattest sendes.

Vurdering av søknaden

Fra kommunens side er det akseptert at byggearbeider som er utført i 1. og 2. etasje søkes godkjent etter bestemmelsene i Teknisk forskrift 2007. Dette har sammenheng med at de tekniske kravene til bygningen i liten grad er endret i forbindelse med forskriftsendringen i 2010. Bygningen har som nevnt vært benyttet til overnatting for turister og tilreisende i mange år før ny eier overtok virksomheten. Fra kommunens side har det vært viktig å legge til rette for at bygningen fikk en teknisk standard som tilfredsstiller kravene til blant annet brannsikkerhet for denne type bygninger.

I følge plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av pbl. Det kan settes vilkår for dispensasjon. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er imidlertid begrenset, og det understrekes at det ikke er en kulant sak å få innvilget dispensasjon.

Det er presisert i loven at dersom dispensasjon vil føre til at de hensyn som aktuell bestemmelse skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt, eller dersom hensynene i plan og

bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke gis dispensasjon. I tillegg forutsettes det at fordelene ved en dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Søknad om dispensasjon fra energikravene i TEK7 og TEK10.

Som hovedregel skal alle byggetiltak tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift. Dette gjelder også tiltak i eksisterende byggverk. Det er mulig å søke om dispensasjon fra energikravene i Teknisk forskrift for eksisterende bygninger.

1. og 2. etg. tilfredsstiller ikke energikravene til TEK7 i forhold til krav om energiforsyning og varmegjenvinning. Energiberegningene viser imidlertid at det beregnede energibehovet ligger godt innenfor forskriftens krav om energiforbruk mindre enn 35 kWh/m². For å tilfredsstille energikravene i forskriften må det installeres varmegjenvinner og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kravene vil få store negative konsekvenser for bruk av arealet og vil være direkte ulønnsom for tiltakshaver å gjennomføre.

For 3. etg viser energiberegningene at energikravene i TEK10 ikke oppfylles med hensyn til U-verdi. For å oppnå forskriftens krav må takkonstruksjonen isoleres med ytterligere 100 mm isolasjon. Sett i relasjon til at lokalene ikke vil være i daglig drift vil effekten av tiltakene marginalt påvirke energiforbruket i bygningen.

Det viktigste argumentet for ikke å gi dispensasjon fra teknisk forskrift er at saken kan skape presedens. Her er det viktig å skille mellom bygninger som bygges, og slike som denne som bruksendres. For oppføring av nye bygninger bør det være svært høy terskel for dispensasjon fra teknisk forskrift. For bruksendring på eksisterende bygninger kan det være annerledes. Det vil i mange tilfeller være vanskelig, og ikke minst kostbart, å utbedre bygningssmassen etter kravene.

I dette tilfellet ansees det som kulant å gi dispensasjon for energikravene i teknisk forskrift.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Værøy havn.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maks antall etasjer. Reguleringsbestemmelsene sier 2 etasjer, det omsøkte prosjektet har 3 etasjer. Det søkes videre om dispensasjon fra bestemmelsen om maks mønehøyde på 9 m, det omsøkte prosjektet får en mønehøyde på 10 m.

For andre næringsbygg som er bygget de siste årene er det gitt dispensasjon fra maksimal mønehøyde på 9 m, og gitt tillatelser til mønehøyde på 10 meter. Bygningen søknaden omfatter har fra tidligere en loftsetasje, den omsøkte tredje etasje får man til ved å beholde eksisterende takvinkel og forhøye gesimsen med 1,75 m.

Man har tidligere ved flere anledninger dispensert fra reguleringsplanens bestemmelse om mønehøyde, og har i så måte skapt en presedens for at dispensasjoner vil bli gitt for mønehøyde opp til 10 m. Påbygget av en tredje etasje på anlegget som gir plass til kurs-/konferanselokaler i tilknytning til overnattingssted vil være et nytt tilbud som i dag ikke eksisterer på Værøy.

Branntekniske forhold:

De påpekte avvikene om manglende brannskiller forventes rettet i den videre prosessen. Manglende dokumentasjon av vannforsyningens kapasitet forventes avklart så tidlig som mulig i den videre prosessen. Dersom det viser seg at vannforsyningen ikke har tilstrekkelig kapasitet må det iverksettes tiltak som sørger for at sprinkleranlegget blir tilført vann med tilstrekkelig trykk. Tiltakshaver må dekke kostnadene med for tiltakene som må gjennomføres.

Rådmannens innstilling:

Dispensasjoner:

Dispensasjon fra reguleringsplanen for Værøy havn.

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Værøy havns bestemmelse om maksimal mønehøyde på 9 m, maksimal mønehøyde settes til 10 m.

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Værøy havns bestemmelse om maksimalt antall etasjer på 2, maksimalt antall etasjer settes til 3.

Begrunnelse: Man har tidligere gitt dispensasjoner fra bestemmelser i reguleringsplanen for å gi plass til bygninger som bidrar til positiv næringsutvikling i Værøy havn. Dispensasjonen vill ikke skape negativ effekt for omkringliggende bebyggelse.

Dispensasjon fra energikravene i TEK7 og TEK10.

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl 24-1. Dispensasjonen gjelder for krav om uavhengig kontroll for fagområdet geoteknikk.

Det gis ikke dispensasjon fra krav om uavhengig kontroll for Bygningsfysikk, Konstruksjonssikkerhet og Brannteknikk.

Begrunnelse: Det er dokumentert at kravene om å oppfylle energikravene i Teknisk forskrift påfører utbygger urimelig høye kostnader uten at disse kostnadene tjenes inn som følge av besparelser. Det vurderes som at bygningens energieffektivitet er tilfredsstillende ut fra den bruk den er tiltenkt.

Tiltaket

- I medhold av pbl § 20-1 gis bruksendringstillatelse for bygningsnr 189483147 fra bygningstype 171 rorbu til bygningstype 521, bygning for overnatting og konferanse.
- I medhold av pbl § 20-1 gis igangsettingstillatelse for tiltak på Gnr 14, Bnr 791, bygningsnr 189483147. Tiltak i 1. og 2. etasje skal minimum tilfredsstillende tekniske krav i TEK 07. Tiltak i 3. etasje, trapperom og heis skal minimum tilfredsstillende tekniske krav i TEK 10.
- Omsøkte tiltak skal for øvrig gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og innvilget dispensasjon.
- Kontroll av vanntrykk til sprinkleranlegget må utføres. Tilfredsstillende vanntrykk må dokumenteres før det søkes om ferdigattest. Kostnader knyttet til eventuell forbedring av vanntrykket bæres av tiltakshaver.
- Dokumentasjon på at krav til universell utforming er oppfylt må foreligge før det søkes om ferdigattest.
- Dokumentasjon på at avvik påpekt i rapport fra brannteknisk kontrollerende er lukket må foreligge før det søkes om ferdigattest.
- Faveo Prosjektledelse AS, org. nr. 881894742, gis lokal godkjenning som ansvarlig søker i tiltaksklasse 3.

Lokal godkjenning av ansvarsrett

Foretak:	Org. nr	Godkjenning.	Ansv.område/Tiltakskl	Fagområde
Faveo Prosjektledelse	881894742	Sentral	SØK Tiltakskl 3	Søknad om tillatelse
Norconsult AS	962392687	Sentral	Kontroll Tiltakskl 2	Universell utforming
Norconsult AS	962392687	Sentral	Kontroll Tiltakskl 2	Uavh. Kontroll byggeteknik
Norconsult AS	962392687	Sentral	Kontroll Tiltakskl 2	Uavh. Kontroll

				VVS/Energi/Miljø
Norconsult AS	962392687	Sentral	PRO Tiltakskl 3	Brann teknisk prosjektering
Norconsult AS	962392687	Sentral	PRO Tiltakskl 2	Sprinkleranlegg
Total Brannsikring AS	891465882	Sentral	Kontroll Tiltakskl 3	Brann teknisk prosjektering
Byggm Jarle Vikjord AS	970972161	Lokal	PRO Tiltakskl 2	Trearbeider
Byggm Jarle Vikjord AS	970972161	Sentral	UTF Tiltakskl 2	Trearbeider
Barerør AS	911891530	Lokal	UTF Tiltakskl 2	Montasje sprinkleranlegg