

ØRLAND KOMMUNE
Plan og forvaltning

7160 BJUGN

Deres referanse:
Svein Erik Morseth

Vår referanse:
Knut Solheim

Dato:
01.07.2020

Fosen Handelslag AS – Bruksendring fra næring til forretning på gnr. 25, bnr. 101

- Søknad om dispensasjoner fra byggeteknisk forskrift

Planstatus og forhistorie

Området er regulert som næringsformål ved PlanID 16270119 Seterfjæra, med detaljregulering og tilhørende bestemmelse og endringer, senest av 01.09.2015

Bygget på 25/101 er ved vedtak av 11.11.1998 bruksendret fra Samvirkelag til publikumsrettet aktivitet (bowlinghall og restaurant), og det søkes 19.05.2020 tilbakeført til forretning, restaurant samt en mindre utleieenhet på ca. 40 m².

Restauranten er per 22.06.2020 i drift etter nærmere avklaring med Ørland kommune. Det gjenstår godkjenning for forretning og utleieareal.

Arbeidstilsynets samtykke

Samtykke uten avvik eller kommentarer ble mottatt 30.06.2020.

Avklaring av krav til gjeldende lovverk

Ørland kommune har tidligere knyttet usikkerhet til om en bruksendring til forretning innen gjeldende reguleringsformål næringsbebyggelse vil medføre krav til tilfredsstillelse av gjeldende forskrift for byggesak SAK10 og teknisk forskrift TEK17.

Ørland kommune ved Svein Erik Morseth har i møte med vår Emil Sundseth i forrige uke og senere i telefonsamtale med Knut Solheim gitt beskjed om at det med basis i ovenstående må søkes dispensasjon fra gjeldende byggeteknisk forskrift om bygget ikke tilfredsstiller dagens krav. Om det medfører uforholdsmessige store konsekvenser, kan offentlig myndighet ved skjønn gi tillatelse til tiltak, selv om tiltaket f.eks. ikke tilfredsstiller gjeldende energikrav.



Andre hensyn

Gjenbruk og miljø

Angjeldende bygningsmasse er fra midten av 60-tallet, med helt andre krav enn dagens. Skal dagens krav tilfredsstilles fullt og helt mener vi dette tilnærmer seg rivning og oppføring av nytt bygg. Gjenbruk som miljøtiltak er viktig, og rivning av bygget ser vi ikke her som et alternativ.

Brann og rømning

Rømningsveier merket. Brannalarmanlegg, nødlys og ledelys systemer er testet og funnet i orden som meldt tidligere i forbindelse med oppstart av restaurant. Håndslukkere og 2 stk. brannslanger som dekker hele det omsøkte bygg er i drift. EI30 kottdør for adkomst gjennom vegg til teknisk ventilasjonsrom på mesanin monteres i dag.

Kostnader

Uforholdsmessig store utgifter ved rehabilitering kan avveies mot krav, her i det vesentligste mot energikrav.

Fosen Handelslag AS oppgir at de utover kjøpesum for eiendommen og forhold knyttet til utleiers innredning og annet, har brukt nærmere 1.8 mill. kroner på opprustning av lokalene.

Fosenhus AS anslår at det i tillegg vil koste anslagsvis minst 2.8 mill. kroner å oppgradere bygget til TEK17:

- Tak, vegger, gulv, oppgradering av U-verdi mv.
- Dør og vindu, oppgradering av U-verdi mv.
- Kuldebroer
- Radon, ny påstøp med radon sperre
- Nye ventilasjonsanlegg
- Utomhus forbedringer og tilpasninger

Det søkes derfor her om dispensasjon fra følgende krav i TEK17:

§ 12-17

Det er krav til sikkerhets glass i vinduer med lavere brystningshøyde enn 0,8 m. Vinduene tilfredsstiller sannsynligvis dagens krav, men dette har vi per dato ingen dokumentasjon på.

§ 13-3 Ventilasjon i byggverk for publikum og arbeidsbygning

Fosen Ventilasjon AS har foretatt en gjennomgang av de 2 ventilasjonsanleggene som betjener bygget. Anleggene er i daglig drift og tilfredsstiller alle dagens krav til ventilasjonen av bygget i lys av personbelastningen, men tilfredsstiller ikke helt dagens krav med tanke på varmegjenvinning. Data for anleggene er sendt Arbeidstilsynet som del av søknad om samtykke derfra. Samtykke ble gitt 30.06.2020.

Anleggene er i god stand, og det vil være svært kostnadskrevende og uhensiktsmessig å skifte disse ut, tvert imot er gjenbruk et ønskelig og viktig miljøtiltak.



§ 13-5 Radon

I bygning med rom for varig opphold (her arbeidsrom og rom for publikum) skal årsmiddelverdi for en eventuell forekomst av radongass ikke overstige 200 Bq/m³.

Det var ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført antatt rundt 1965. Det er ikke kjent at det er forekomster av radongass i området, og det vil være svært ressurskrevende og sannsynligvis ikke formålstjenlig å få utført bygningsmessige tiltak mot radongass.

§ 14-1 / § 14-2 Energikrav

Etter søknad kan kommunen gi unntak fra de tekniske kravene på visse vilkår, jf. plan- og bygningsloven § 31-2. Dette gjelder ved bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering. Det kan for eksempel være tilfeller der kravene er urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi.

Det totale netto energibehovet for forretningsbygget skal ifølge § 14-2 ikke overstige en energiramme på 180 kWh per m² oppvarmet BRA per år. Minimumskravene i § 14-3 skal oppfylles, men § 14-2 gir mulighet for omfordeling mellom de ulike energitiltakene.

Bygget er nå utstyrt med 4 luft til luft varmepumper som vil avhjelpe mangler i energiregnskapet for bygget:

- 1 ved inngangsparti
- 2 i salgslokalet
- 1 på lager rom

Etter en overordnet vurdering håper vi å kunne få godkjent søknad om bruksendring, slik at vi umiddelbart kan søke om brukstillatelse, og at det snarest mulig igjen skal kunne drives salg fra lokalene.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om det er spørsmål eller mangler ved underlaget.

Med vennlig hilsen



FOSENHUS AS

Tlf. 926 12 864 / 72 52 70 00

Epost knut@fosenhus.no

