



Tønsberg Kommune

Pb. 364

0102 Oslo

Vår ref.

33-18

Kontakt

Bjørnar Vedvik

Dato

30.11.2018

Deres ref.

-

GBNR. 1002/430 Søknad om tillatelse til tiltak i Stoltenbergs Gate 18, 3110 Tønsberg

- Søknad om påbygg av bolig jf. PBL §20-1 a)
- Søknad om bruksendring av del av bolig fra næring til boligformål jf. PBL §20-1 d)
- Søknad om unntak fra tekniske krav jf. PBL 31-2 fjerde ledd

Planstatus

Eiendommen er ikke regulert og det er Kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014 – 2026 som er gjeldende. Den er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg og omfattes ikke av noen hensynssoner eller bestemmelsesområder.

Historikk

Bygningen har i henhold til byggesaksregisteret sin opprinnelse i fra rundt 1900-tallet og er bygget i sveitserstil. Hovedbygningen er horisontaldelt med næring i 1.etasje med to leiligheter i 2. etasje. Sidebygningen såkalt «bakeribygningen» har en lagerdel og boligdel i 1.etasje og et loft med kvist mot bakgård. Bygningen er del av et større eksisterende by kvartal i fra samme tidsepoke, -og er en viktig brikke i kvartalet for opplevelsen av et helhetlig bygningsmiljø med små trehus i sveitserstil. Siste godkjente tegninger fra 20.09.1979 legges til grunn for det videre arbeide. Se Vedlegg Q-1.

Orientering om tiltaket og rehabiliteringsprinsipper

Bygningen lider under å ha et stort etterslep av nødvendig vedlikehold. Det ønskes å oppgradere bygningen samt tilbakeføre detaljer til mer opprinnelig stil. Bygningen tilhører en del av det eksisterende og omliggende homogene bygningsmiljøet med hus i 1 ½ til 2 etasjer med sin karakteriske 1890 til 1920-talls sveitserstil-arkitektur. Med tidstypiske saltak med arker, utvendig tre kledning, sveitserstil dekor, og med t- eller kryss- sprosdedelte vinduer. Dette er klassiske særtrekk som vil bli ivaretatt og videreført gjennom tiltakene i denne søknad.

Det søkes om et stiltilpasset påbygg på del av bygningen og at eksisterende valmtak over trapperom mot Nord fjernes og erstattes ved at eksisterende kvist trekkes ut. Se vedlegg E-04 til E-07. Isolasjon i tak/vegg i nytt påbygg samt vinduer utføres iht. dagens minstekrav jf. §14-3 (1) a). Krav til rømning i sidebygning er ivaretatt ut nye vinduer mot bakgård og ny intertrapp etableres jf. §12-14. Se vedlegg E-01. Omsøkt tiltak vil klart forbedre den bygningsmessige tilstand som bygget har i dag og tilbakeføre bygget mere i tråd med det klassiske særtrekket. Hovedformen på bygningen opprettholdes.

Det søkes samtidig om bruksendring av del av 1.etasje fra fra kontor til boligformål, se vedlegg E-01. Her søkes det i om fravik fra noen tekniske krav jf. PBL 31-2, se nærmere utredning under. Tiltaket er nabovarslet jf. SAK10 §5-2 og det er ingen merknader til tiltaket.

Redegjørelse av relevante krav ved bruksendring fra næring til bolig

Konstruksjonssikkerhet jf. kap.10: Er antatt ivaretatt ettersom det stilles samme krav til konstruksjonssikkerhet for næringsbygg som for boligbygg.

Rømningsveier jf. Kap.11: Behovet for rask og sikker rømning er ivaretatt jf. §11-13. Det er direkte adgang til det fri på begge sider av ny leilighet via inngangsdør og vinduer på bakkeplan. Se vedlegg E-01.



Brann og lydkrav: Leiligheter er oppdelt i egen brann celle og bygningen er i risikoklasse 4 og BKL 1. Himling blir utført med 2-lagsgips og lyd-bøyer og krav til brann og luftlyd er tilfredsstilt. Trinnlyd kravet ivaretas ved at det legges trinnlyd matter i etasjen over. Et vindu i stue utføres i EI-30 som følger av skjerming mot etasjen over. Se vedlegg E-04. Røykvarsler vil bli montert jf. §11-12 (2) b og håndsløkkerapparat eller egnet brannslange jf. §11-16.

Planløsning og bygningsdeler i byggverk jf. Kap.12: Krav om tilgjengeligboenhet jf.§12-2 og tilgjengelig bad jf.§12-9 oppfylles i ny boenhet. Romhøyder jf. §12-7 er ivaretatt og sportsbod på 5m2 jf. §12-10 etableres i eksisterende uthus, se vedlegg D-01.

Inneklima og helse jf. Kap.13: God luftkvalitet ivaretas med naturlig ventilasjon. Vinduer i oppholdsrom er til å åpne og det blir montert mekanisk avtrekk på kjøkken, våtrom og ventiler i yttervegg. Kravet til lyd antas å være ivaretatt da godkjent næringsbygg oppfyller krav til lydklasse C. Kravet til lys og utsyn er ivaretatt. Det søkes om unntak fra kravet til balansert ventilasjon under.

Energi jf. Kap.14. Isolering av yttervegg og nye vinduer rundt tiltak utbedres iht. minstekrav. Eks. pipe benyttes videre. Tetthetskrav vil ikke være mulig å tilfredsstille for leilighet. Det vil heller ikke ha noe effekt på byggverkets samlede energiregnskap da bygget forøvrig har ufullkommenheter. Se søknad om unntak under.

Parkering og MUA: Er ivaretatt på egen eiendom, se vedlegg D-01.

Søknad om unntak fra tekniske krav jf PBL 31-2 fjerde ledd

Ved bruksendring stilles det nye krav som skal følges. På grunn av byggets alder og leilighetens utforming er det krav som ikke lar seg oppfylle. Viser til PBL. §31-2 «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»

Det søkes om unntak fra følgende:

Balansert ventilasjonsanlegg jf. §13-2 og kravet til tetthet jf. kap.14. Det vil medføre urimelige kostnader å kreve nytt ventilasjonsanlegg etter degens krav i et eksisterende gammelt bygg som dette. Det tekniske kravet oppfyller heller ikke funksjonen og effekten som er tenkt i og med at byggverket for øvrig ikke har tilsvarende standard. Kompenserende tiltak er at det vil bli montert avtrekk på bad, kjøkken og ventiler for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Bygningen er i dag godkjent uten ventilasjonsanlegg. Vi vurderer at intensjonen bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt i dette konkrete tiltaket og fordelene ved å fravike kravet er større enn ulempen. Bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av ny leilighet. At bygningen får flere boenheter anses som positivt for bomiljøet og eksisterende leiligheter. Ny leilighet bidrar til å ivareta et overordnet behov for flere boliger, også innafor segmentet som ønsker mindre urbane leiligheter.

Håper på positiv behandling på dette grunnlag, og at vi nå kan komme raskt i gang med oppgradering av dette området som bærer preg av stort forfall og mangel på vedlikehold.

Bare ta kontakt om det skulle være noe som er uklart.

Med vennlig hilsen

BJØRNAR VEDVIK