



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00337-8
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

12.12.2023 09:00

Saksframlegg

Søknad om bruksendring av 1. etg. fra tinghus til pubvirksomhet- 1/651/0/0, Strandgaten 8

Kommunedirektørens innstilling:

1. Søknad om rammetillatelse for bruksendring av 1. etasje i Strandgaten 8 fra tinghus/kontor til pubvirksomhet, jf. pbl. § 20-3 innvilges.
2. Det gis fravik fra tekniske krav i TEK17 etter pbl. § 31-4 for:
 - a) energikrav til yttervegg
 - b) manglende trinnfri adkomst.
3. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal tiltakshaver innhente samtykke fra Arbeidstilsynet.
4. Retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for tiltaket og legges til grunn for vurdering av støy. Tiltakshaver skal få utarbeidet og fremlagt fagkyndig støyrapport som dokumenterer at kravene overholdes, og eventuelle nødvendige tiltak skal gjennomføres.
5. Inntil støyrapport er fremlagt og vurdert av kommunen settes maksimal åpningstid til kl. 23.00.

Hjemmel for vedtaket er PBL § 20-1 bokstav d. og PBL § 31-4

Vedlegg

Supplerende opplysninger - garderobe og pauserom ansatte - bruksendring - 1/651, Strandgaten 8
Nærmere redegjørelse for universal utforming og tilgjengelighet - bruksendring - 1/651 Strandgaten 8
Redegjørelse for TEK17 og avvik fra byggteknisk forskrift - Søknad om bruksendring - 1/651 Strandgaten 8
Supplerende opplysninger - Søknad om bruksendring - 1/651, Strandgaten 8
Notat - dokumentasjon på tidligere godkjenning av restaurantdrift i Strandgaten 8 - 1/651

Søknad om bruksendring av 1. etasje fra tinghus til pubvirksomhet - 1/651, Strandgaten 8
D-1 situasjonsplan - 08.09.25
Følgeskriv
Nabomerknad og svar på merknadene
Svar på nabovarsel - Strandgaten 10 AS
E-1 plan 1.etg - 08.09.25

Saken kort fortalt

Saken gjelder søknad om bruksendring av 1. etasje i Strandgaten 8 fra godkjent formål tinghus/kontor til pubvirksomhet. Arbeidene innebærer begrensende bygningsarbeider som allerede er utført. Det foreligger isøknad om fravik fra visse bestemmelser i TEK17.

Lokalet er tidligere godkjent som forsamlingslokale. Branntekniske risikoklasse er uendret. Ventilasjonstekniske, isolasjon og tilgjengelighetskrav er som utgangspunkt noenlunde sammenfallende for søkt formål som for tidligere godkjent bruksformål, men forskriftskrav til varmeisolering og tilgjengelighet har spesielt endret seg. Pubvirksomhet vil samtidig kunne innebære en høyere støybelastning for nabolaget spesielt på sen kvelds og nattetid.

Lokalet har trinn i inngangsparti utvendig og innvendig høydeforskjeller som er tatt opp av trinn. Dagens krav til tilgjengelighet i TEK17 er ikke ivaretatt.

Full universell utforming er av ansvarlig søker opplyst å være svært vanskelig å få til på teknisk og regningssvarende måte. Bevaringsformålet i planen og lokalets lokalisering i husrekke og nær trafikert gate er kompliserende faktorer.

Administrasjonen anbefaler at det godkjennes rammetillatelse, men med vilkår om:

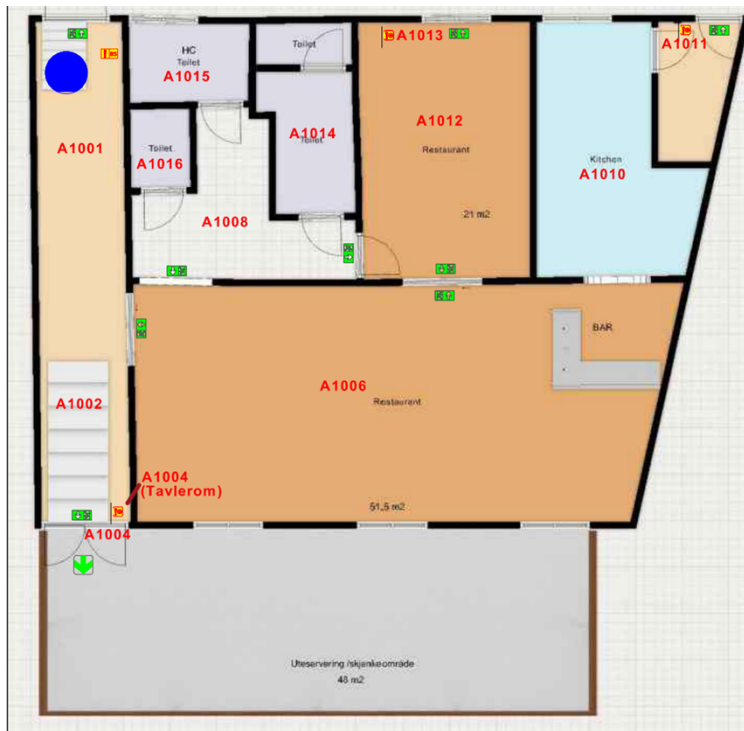
- Samtykke fra Arbeidstilsynet før igangsetting,
- At veileder T-1442 gjøres gjeldende for tiltaket. Det skal fremlegges støyrapport som dokumenterer at krav etter T-1442 er oppfylt.
- Midlertidig maksimal åpningstid til kl. 23.00 frem til det foreligger dokumentasjon av at støykrav er oppfylt.

Bakgrunn

Det søkes om bruksendring av 1. etasje i bygningen fra tidligere godkjent bruksformål *tinghus/kontor* til *pubvirksomhet* (næring). Søknaden fremmes som ett-trinns søknad etter pbl. § 20-3. Arbeidene er allerede utført, og virksomheten er igangsatt.

Etter at bruk av lokalet til formål tinghus opphørte på slutten av 1990 tallet ble lokalet en tid brukt til restaurant. Det ble innhentet godkjenning fra Farsund kommune for slik drift i forhold til helseregelverk. Det er ikke imidlertid ikke registrert noen søknad om bruksendring til restaurant i kommunens byggesaksarkiv.

Søknaden omfatter ombygging og tilpasning av eksisterende lokaler. Det er fortøyd en leker ved kaikanten tilknyttet virksomheten. Lekteren er omsøkt i egen sak, og omfattes ikke av foreliggende søknad.



Bygget er oppført i 1904, ligger i et regulert område for bevaring og inngår i en verneverdig fasaderekke i Strandgaten. Dette legger betydelige føringer på muligheten for ytre endringer.

Arealplanstatus:

Tiltaket ligger i område regulert til næring og spesialområde bevaring i reguleringsplan for Farsund by. Søkt bruksformål er ikke i strid med gjeldende reguleringsformål.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet merknader fra John Willy Nilsen som representant for naboeiendommen Strandgaten 10 gnr/bnr 1/651 som skriver følgende:

Det forutsettes at normal nattero overholdes ved uteserveringen.

Trekaien langs uteserveringen må holdes fri for løsører som hindrer ferdsel til eiendommene langs strandgaten for beboere og utrykningskjøretøyer.

Kommunens kart med tanke på eiendomsgrense ser ut til å være i konflikt med avtale i grunnboken av 01.06.1977 hvor trekaien ble overtatt av Farsund Havnevesen. Dette har nok ført til litt konflikt angående plassering av løsøre langs gjerde. Det hadde vært greit om dette ble avklart.

Det bes også om at ved bruksendring gis vilkår om at leietaker plikter å informere gjester om parkeingsforbud for sykler og motorkjøretøy på naboeiendommene.

Tiltakshavers kommentar til merknaden:

«Støy og nattero»:

Det forutsettes at virksomheten drives med respekt for normal nattero. Leietaker er innforstått med dette, og vil følge de vilkår kommunen eventuelt setter for åpningstider og bruk av uteservering.

Ferdsel på trekaien:

Trekaien langs rekkverk på uteserveringen vil holdes fri for løsøre slik at ferdsel til eiendommene langs brygga, samt adkomst for utrykningskjøretøyer, ikke hindres.

Parkering:

Leietaker vil informere gjester om at parkering av sykler og motorkjøretøy på naboeiendommene ikke er tillatt.»

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Tiltaket er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Tiltaket innebærer ingen endring.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Det er ikke innkommet uttalelser til søknaden.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Vurdering:

Tiltaket er ikke i strid med planformålet og krever ikke dispensasjon.

Lokalet er tidligere godkjent som et forsamlingslokale. Krav til sikkerhet forutsettes som utgangspunkt å være ivarettatt og er konkret gjennomgått av ansvarlig søker/prosjekterende.

Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen kan gi unntak fra tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17) for eksisterende byggverk:

«Dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.*

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

I denne saken er det tre sentrale avvik:

- U-verdi for etterisolert yttervegg (0,30).
- Manglende støyutredning.
- Tilgjengelighet

Forholdet til varmeisolering vurderes som mindre sentralt og har liten betydning for lokalets energibruk. Det er normalt at eldre lokaler ikke oppfyller forskriftskrav i forhold til bestemmelsen. Avviket vurderes som uproblematisk innenfor § 31 4.

Publivirksomhet vil kunne innebære en høyere støybelastning for nabolaget spesielt på sen kvelds og nattestid enn bruksformål Tinghus. Det er støyfølsomme bruksformål (boliger) i nabobygg. Administrasjonen ser ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi tillatelse til fravik fra støykrav ut fra foreliggende dokumentasjon. Om søknaden blir konkretisert i form av en støyrapport kan likevel spørsmålet vurderes på nytt.

Lokalet har trinn i inngangsparti utvendig og innvendig høydeforskjeller som er tatt opp av trinn. Dagens krav til tilgjengelighet i TEK17 er ikke ivarettatt. Generelt er det uheldig at bevegelseshemmede ikke har tilgang til et ganske sentralt publikumslokale i byen.

Full universell utforming er av ansvarlig søker opplyst å være svært vanskelig å få til på regningssvarende måte. Bevaringsformålet i planen og lokalets lokalisering i husrekke og nær trafikkert gate er kompliserende faktorer. Administrasjonen vurderer dermed at fravik etter § 31 4 bør kunne gis selv om det foreligger store ulemper ved dette.

I forhold til byliv og bymiljø er det spesielt positivt at tomme lokaler får nye bruksformål. Mange av lokalene i byen har vært mulig å tilrettelegge for noe «mer» universell atkomst, bl.a som følge av gatehelning. Helning av gatene i byen innebærer samtidig stedvis at atkomst likevel ikke er universell.

Støyproblematikk og krav om T 1442

Det foreligger ikke støyrapport, og kommunen har i dialog med søker informert om at tiltaket normalt fordrer fagkyndig vurdering etter T-1442.

Av hensyn til naboer, spesielt boliger, foreslås satt krav om:

- fagkyndig støyrapport,
- dokumentasjon på at krav i T 1442 følges,
- eventuelle nødvendige tiltak før ferdigattest.

Inntil støyrapport foreligger foreslås begrensninger i tillatt brukstid av lokalet til kl 23.00.

Arbeidstilsynets samtykke

Som arbeidslokale for ansatte kreves samtykke fra Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven før igangsettingstillatelse kan gis.

Informasjon

Gebyr

Saken er behandlet utenfor behandlingsfrist

Ferdigstillelse

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Innstallasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Gjenbruk av bestående lokaler til annet bruksformål er generelt gunstig i forhold til bærekraftthensyn.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vesentlige

Konklusjon

Tiltaket er i tråd med reguleringsformål,

Tiltaket vurderes å kunne godkjennes med nødvendige vilkår i forhold til støy og arbeidsmiljø.

Utvalget gis råd om å godkjenne søknaden på foreslåtte vilkår.