

06.10.2025

Redegjørelse for byggt teknisk forskrift (TEK 17) og avvik fra byggt teknisk forskrift i forbindelse med bruksendring i Strandgata 8

Bygningsmessig arbeider som er utført i 1.etg

I all hovedsak så er arbeidene som er utført kosmetiske. Himlingen er isolert med mineralull og platet med gips i 2 lag for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. Yttervegg mot strandgaten er etterisolert innvendig. Innvendige vegger er beholdt med synlig tegl i stor grad. Toalett er bygd opp som et våtrom. Ventilasjon er vedlikeholdt og koblet på slik at det er tilpasset formålet. Utvendig terrasse er malt opp.

Brannteknisk

Alle yttervegger og bærevegger er oppført i murverk av teglstein og anses derfor å ha tilstrekkelig motstand mot brann (REI60). Himling er utført for å oppfylle REI 60. Det finnes to uavhengige trapperom som er egne brannceller. Videre er rømming fra vinduer mulig. Det er installert sentralt brannalarmanlegg. Vår vurdering er at 1.etg oppfyller branntekniske krav i TEK17.

Ventilasjon

Ventilasjon er kontrollert og vedlikeholdt, og koblet på av en godkjent aktør. Vår vurdering er at ventilasjon er oppfylt.

Energikrav

Begge etasjeskillere mot oppvarmet rom. Yttervegger mot Strandgaten er etterisolert med 10 cm og 2 platelag med gips, og holder en ca U-verdi på 0,3 mot dagens minimumskrav på 0,22. Yttervegger mot sjøen er uberørt. Vinduer er ikke byttet. Vår vurdering går derfor kun på de bygningsdeler som det er utført arbeid på. Her er det et avvik på etterisolert vegg. Etterisolering av yttervegger kan maks gjøre med 10 cm innvendig når det ikke foreligger noe utvendig isolasjon. Duggpunktet vil flyttes for langt inn hvis man overskrider denne verdien. Det kan altså ikke gjøre mer enn det som er utført.

Lyd og støy

Det er utført lydhemmende tiltak med isolering og platelag på himling og en yttervegg, samt andre mindre tiltak inne i lokalet. Det er ikke foretatt en utredning per nå. Dette kan komme som et krav i vedtaket og da utføres før en ferdigattest kan utstedes av kommunen.

Universal utforming og tilgjengelighet

Det finnes to inngangspartier. 1. etg er ca 1 meter over bakken. Dette var ikke uvanlig da bygget ble oppført. Det er to innvendige trapper som leder opp til 1.etg fra gateplan. Her er det ikke utført noe arbeid. Selve lokalet er trinnfritt og tilgjengelig. Ett toalett utformet for å tilfredsille tilgjengelighetskravet. Vår vurdering er at det er kun berørte bygningsdeler som omfattes av TEK 17. Dermed er disse oppfylt da både lokale og nytt toalett oppfyller disse kravene. Inngang fra gateplan lar seg ikke utføre som trinnfritt.

Vi mener redegjørelsen dekker de sentrale og aktuelle kapitlene i TEK17. Det foreligger da følgende avvik:

- Etterisolert yttervegg på Strandgaten har 0,3 i u-verdi
- Det er ikke foretatt en støyutredning

Bygningen er fra 1904 og skal man oppnå full universal utforming eller tilfredsstillende energikravene så vil bygningen måtte gjennomgå såpass omfattende arbeider at den vil miste sitt karakteristiske arkitektoniske uttrykk. Det vil i så tilfelle stride mot gjeldende reguleringsplan. Samtidig vil det ikke være regningssvarende å gjøre alle disse tiltakene. Det er kun 1.etg som omsøkes bruksendret, men et slikt omfattende inngrep vil kreve at hele bygningen må tas i en fase.

Vår vurdering er da at kommunen kan godkjenne bruksendringen med de avvik som er redegjort for jmf. pbl § 31-4 med vilkår om støyutredning og oppdatert gjennomføringsplan må foreligge før en ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Ansvarlig søker

Joakim Gitlestad

Bjørndal Vedlikehold AS