HINNSTEIN
Rådgivende ingeniører

Dato: 10.07.2024
Vår referanse: 2024086
Deres referanse:
Arkivreferanse:

Sortland kommune

v/ Plan og byggesak

FØLGESKRIV – Søknad om rammetillatelse

Sak: Gnr. 15, bnr. 277 – Telenorgården – Ombygging og bruksendring til legekontor

Vedrørende: Søknad om rammetillatelse

Bakgrunn

Ansvarlig søker, Hinnstein AS, søker med dette om rammetillatelse på vegne av tiltakshaver, Ulrix Eiendom AS, for nødvendig ombygging og bruksendring av deler av Vesterålsgata 56 til legekontor.



Bilde 1: De tre byggetrinnene i Vesterålsgata 56

Telenorgården er bygd i 3 byggetrinn. Første byggetrinn (hvitt trebygg på gnr. 15, bnr. 81) er ikke en del av denne byggesaken. Byggetrinn 2 består av betongbygg på 2 etasjer pluss kjeller. Byggetrinn 3 er bygd som et tilbygg til byggetrinn 2, og består av 1 etasje pluss kjeller. Det er 1. etasje i disse to betongbyggene som skal bruksendres til legekontor.

Beskrivelse av tiltak

Telenorgården i Vesterålsgata 56 har i årenes løp vært i bruk til ulike formål, sist som kontor og treningssenter. Bygningen er i dag matrikkelført som «655 Helsestudio» innenfor næringsgruppen «Helse- og sosialtjenester». Nå søkes det om bruksendring og ombygging til nytt legekontor for den kommunale legetjenesten. Ombyggingen fremgår av vedlagt utomhusplan og plantegning. Kontoret

HINNSTEIN AS
Normanns gate 3
9405 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00
E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA

etableres over ett plan, med flere legekontorer, behandlingsrom, lab, personalrom (garderober, møterom, spiserom) for ansatte og ekspedisjon med venterom.

Adkomst skjer fra Havnegata. Det er egen ambulanseinngang til akuttmottak.

Det gjøres ingen endringer i bebygd areal, og utnyttelsesgraden på eiendommen påvirkes ikke av tiltaket.

Ansvarsrett, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Tiltaket er hovedsakelig plassert i tiltaksklasse 2, med unntak av enkelte ansvarsområder:

Ansvarsområdet bygningsfysikk plasseres tiltaket i tiltaksklasse 1. I henhold til veiledningen for SAK10 § 9-4 omfattes «publikums- og arbeidsbygg inntil 2 etasjer» av tiltaksklasse 1.

Konstruksjonssikkerhet anses å omfattes av arkitekturprosjekteringen, da søknaden kun gjelder ombyggingsarbeider internt i bygget.

Ansvarlig søker anser ikke at det er behov for ansvarsrett for geoteknikk, da tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygningsmasse uten økt persontilflytting. Bygget har tidligere vært i bruk til ulike forretning og kontor (det vil si faste arbeidsplasser med kundebesøk).

Samsvarserklæringer for alle prosjekteringsfag vil foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Krav om uavhengig kontroll:

Det gjelder obligatorisk krav om uavhengig kontroll for brannsikkerhet (brannkonsept) i tiltaksklasse 2. Denne er utført.

Det er ikke krav om obligatorisk uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 1.

Brannkonsept

I brannkonseptet pkt. 1.2 står det en merknad til byggesak hvor det påpekes noen forhold utenfor det omsøkte tiltaket (i byggetrinn 1 av Vesterålsgata 56) som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelle. Ansvarlig søker støtter seg til brannrådgiverens konklusjon om at dette ikke utløser oppgraderingsplikt i denne byggesaken ettersom det ligger utenfor grensesnittet, og at det dermed heller ikke må søkes om unntak fra TEK17 for forholdene. Utbedring vil bli vurdert.

Forholdet til gjeldende planer

Eiendommen er gjennom gjeldende detaljreguleringsplan «Kvartal 20» med planID 2005218, og hovedsakelig regulert til forretning / kontor med feltbetegnelse FK 20. En mindre del av bygget er plassert innenfor området B/K 20.1, regulert til forretning/kontor. Eiendommen omfattes også av Byplan Sortland, Blåbyen 2015-2027, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

Planlagt byggetiltak vurderes å være i henhold til gjeldende planverk.

Parkeringsplasser for ansatte og besøkende

I Byplan for Sortland stilles det krav om 1 biloppstillingsplass pr. 75 m^2-BRA med kontorareal for besøkende og 0,4 plasser for ansattparkering. Tiltakshaver har avsatt rikelig med plass til parkering. I parkeringshus i kjeller på tiltakseiendommen er det avsatt 7 plasser som hovedsakelig er ment for legebiler og ansattparkering. På parkeringsplass på gnr. 15, bnr. 2090 (naboeiendommen som også eies av tiltakshaver) avsettes det 25 plasser til ansattparkering/besøkende på legekontoret.

Detaljert utomhusplan vil følge med søknad om IG.

Nabovarsling

Søknaden er nabovarslet, og det ble mottatt en merknad til søknaden. Denne er fra Sortland Sokn som uttrykker bekymring for at aktiviteter i forbindelse med legekontorets akuttmottak skal forstyrre gravferder/pårørende ved kirkegården.

Ansvarlig søkers kommentar:

Legekontorets akuttmottak er en ambulanseinngang, hovedsakelig for tilkjøring og henting av pasienter. Det vil ikke være aktuelt med bruk av blålys eller sirener til og fra denne inngangen, og det vil derfor ikke være virksomhet som forstyrrer gravferder i større grad enn eksisterende trafikk/parkeringsvirksomhet på eiendommen. Eventuell skjerming kan vurderes dersom man etter hvert likevel ser et behov for det.

Arbeidstilsynets samtykke

Søknad til Arbeidstilsynet er under utarbeidelse, og samtykke forventes å foreligge ved søknad om IG.

Fremdrift

Det er stort behov for større kontorkapasitet for legene i Sortland kommune, og kommunen har inngått avtale med tiltakshaver om leiekontrakt og innflyttingsdato for de nye kontorene i Telenorgården. Det er derfor viktig å unngå forsinkelser i prosjektet. Vi imøteser snarlig behandling av søknaden, og håper på rask tilbakemelding dersom det skulle være spørsmål til søknaden.

Eventuelle spørsmål kan rettes til ansvarlig søker:

Hinnstein AS v/ Martine Strømsnes
E-post martine.stromsnes@hinnstein.no
Telefon 476 26 215.

Følgende tegninger og dokumenter er vedlagt søknaden

AC-02 Utomhusplan

AM-01-001 Møbleringsplan

HINNSTEIN
Rådgivende ingeniører

AP-01-001 Plan 1. etasje

Brannkonsept

Kontrollerklæring etter uavhengig kontroll av brannkonsept

Vennlig hilsen

Hinnstein AS

Martine Strømsnes

Martine Strømsnes

Jurist, Areal og samferdsel