



Procon AS
Stølsmyr 22

5542 KARMSUND

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Anne Rita Eriksen	926 46 329	2022/76-30		02.10.2024

Tilsynsrapport - 144/55 - Nytt bygg - bustadformål - Husnes Brygge (2021/71)

Saksopplysningar

Saksnummer.: 2022/76

Tiltaket: Bustadbygg i 4 etasjar med 21 husvære, veg, parkeringsplassar med boder og del av leikeplass - samt riving av eksisterande bygg. Flytebryggje med båt plassar.

Tiltakshavar: Husnes Brygge AS, Heiamyro 11, 5460 Husnes

Ansvarleg søkjar: Procon AS, Stølsmyr 22, 5542 Karmsund

Tidspunkt for tilsyn: 24.09.2024

Bakgrunn for tilsyn

På bakgrunn av nær føreståande søknad om mellombels bruksløyve for tiltaket vart det bestemt å gjennomføre eit tilsyn på byggeplassen.

Til stades under tilsynet

Frå Kvinnherad kommune:

- Byggesaksavdelinga: Anne Rita Eriksen
- Brann og redning: Thomas Hallquist

Frå ansvarleg søkjar/tiltakshavar:

- Procon v/Kjell Ekornrud
- Vigor Bygg v/Helge Martin Nedreskår
- Firesafe v/Morten Ledaal Torstensen (delvis)
- Husnes brygge v/Knut Rune Fatland

Observasjon og funn under tilsynet

Tilsynet vart gjennomført med eit oppstartsmøte der det frå kommunen si side vart informert om nødvendige tiltak for at mellombels bruksløyve kan gjevast. Det vart diskutert krav i

reguleringsplan og brannkonseptet vart gjennomgått og diskutert. Sjå meir informasjon vedrørende spørsmål oppimot reguleringsplanen under avsnitt «Rekkjefølgjekrav i reguleringsføresegnene med kommentar»

Det vart deretter gjort ei enkel synfaring på plassen. Det var spesiell fokus på generell tryggleik for brukarane inkludert branntryggleik. Det vart teke bilete under tilsynet der deler av dette er kommentert. Gjennomgangen er ikkje meint å vere uttømmmande for tilsynet.

Generell observasjon var at tiltaket ikkje var tilstrekkeleg ferdigstilt og klargjort for ei vurdering av status i samband med søknad om mellombels bruksløyve. Prosjektet var inne i ein hektisk avslutningsfase og mykje arbeid var pågåande.

Bilettdokumentasjon under viser status på plassen den dagen tilsynet vart halde.

Rekkjefølgjekrav i reguleringsføresegnene med kommentar:

§ 10.2

Før det vert gjeve bruksløyve til bustader innanfor BB1 – BB4 og BAA skal SF2 – SF4 og L1 vere ferdig opparbeidd og godkjent av kommunen.

§ 10.3

Før det vert gjeve bruksløyve til bustader innanfor BAA skal tilstrekkeleg areal for leik vere ferdig opparbeidd i samsvar med pkt. 3.1.4.

§ 10.5

Før det vert gitt bruksløyve til nye bygg innanfor BB1-BB4 og BAA må det sikrast naudsynt friskt i krysset mellom kommunal veg og fv.44. Sikten skal vere 10x45 meter (høgre køyreretning) og 20x45 meter (venstre køyreretning). Dette kan løysast ved felling av trea som ligg innanfor frisktsona.

Kommentar:

Det er søkt om dispensasjon frå § 10.3 for etablering av mellombels leikeplass vest for bygget. Dette vil bli behandle av kommunen innan kort tid.

Det er mogleg å søkje om dispensasjon frå andre rekkjefølgjekrav, med det vart påpeika frå kommunen si side at tilrettelegging med fortau for gåande fram til første kryss må på plass. I tillegg vart det sagt at nødvendig sikt i krysset mot Bogsnesvegen må på plass. Det vart fort 20-30 nye bilar som skal nytte dette krysset kvar dag. Det vil såleis vere urimeleg å forvente dispensasjon frå alle rekkjefølgjekrava. Det må i tillegg nemnast at ein dispensasjon frå § 10.5 også må godkjennast av vegeigar Vestland fylkeskommune.

Nødvendige avklaringar etterspurt av Brann og redning etter tilsynet:

- Er det montert nøkkelboks og gjort klar masterkey til alle leilegheitene og anna areal det er aktuelt å komme inn i, som vi kan legge inn i boksen før vi koder den?
- Korleis vert alarmering/varsling i rømmingsveger? (svalganger og trapp)

Uteområdet /Utvendig bygg

Avklaringar/dokumentasjon som må framkomme i samband med søknad om mellombels bruksløyve:

- Er uteområdet tilstrekkeleg ferdigstilt slik at det framstår ryddig og trygt for brukarane
- Er fortau fram til første vegkryss opparbeidd
- Er sikt i krysset mot Bogsnesvegen ivareteke i samsvar med reguleringsplan
- Er det tilstrekkelig lyssetting ved alle inngangsparti/trapper
- Er alle skilt som skal markere rømmingsvegane montert og området fri for hindringar

- Er alle dyser for overrislingsanlegg montert
- Er trinnfri åtkomst i samsvar med TEK17 § 12-4 ivareteke
- Er parkering i samsvar med TEK17 § 8-8 (t.d. tilstrekkeleg lys/skilt/merking) og talet på plassar i samsvar med krav i reguleringsføresegnene
- Er nøkkelboks for brannvesen montert
- Kva er gjort med låsbar port for rømming i 4. etasje
- Kva er gjort med manglande røykskjørt i etasje 1, 2 og 3 som er vist i brannkonsept
- Er mellombels leikeplass etablert



Fasade mot nord, viser heisområdet



Inngangsparti



Trapp for rømming frå 4. til 3. etasje.



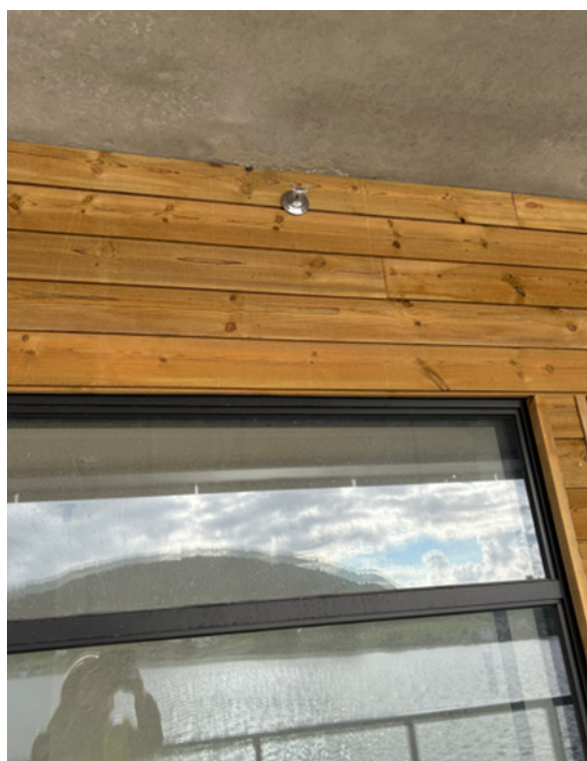
Port i 4. etasje for rømming til 3. etasje. Denne viser lås med nøkkel som kan hindre rømming.



Skilt for rømming.
Belysning som er sensorstyrt.



Dyse under montering



Sprinkler terrasse



Carport/boder under arbeid



Asfaltering av uteområdet pågår





Tilkomstveg til området



Mot kryss kommunal veg Bogsnes

Innvendig

Avklaringar/dokumentasjon som må framkomme i samband med behandling av mellombels bruksløyve:

- Er sprinkleranlegg ferdig installert
- Er det varsling ved utløst brannalarm i svalgang
- Er brannanlegg kopla opp mot sentral
- Er heis godkjent/kontrollert og igangsett
- Er stoppekran tilgjengeleg
- Er det sjekka at alle vindauge har fungerande barnesikring
- Er det sjekka at alle vindauge mot svalgang har maks 10 cm opning
- Er kjøkkeninnredningar monterert i alle leilegheiter



Vindauge mot svalgang



Kjøkken under arbeid

Oppsummert:

Viktig at tiltaket er i samsvar med brannkonseptet. Alternativt må revidert brannkonsept føreligge. Uavhengig kontroll av brannkonseptet bes oversendt kommunen.

I samband med søknad om mellombels bruksløyve må nødvendige avklaringar/dokumentasjon framkomme og avklarast før det vert gitt løyve. Endeleg tilsynsrapport vert utarbeidd når nødvendige tiltak er ferdigstilt og dokumentert.

Referansedokument

Plan- og bygningslova (PBL), saksbehandlingsforskrifta (SAK10), byggt teknisk forskrift (TEK 17) og løyva i saka.

Med helsing
KVINNHERAD KOMMUNE

Anne Rita Eriksen
Fagkoordinator byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

Husnes Brygge AS
Thomas Hallquist, Brann- og redning
Vigor Bygg v/Helge Martin Nedreskår
Firesafe v/Morten Ledaal Torstensen

Mottakarar:

Procon AS