



Time kommune  
Postboks 38  
4349 Bryne

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714  
[fmrooah@statsforvaleren.no](mailto:fmrooah@statsforvaleren.no)

## Klageavgjerd i byggesak - gnr. 1, bnr. 11, Jernbanegata 9, Time kommune - tiltakshavar: Sushi Wave AS

**Norges Handikapforbund har klaga på kommunen sitt vedtak om å gi fråvik frå tekniske krav. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til avslag.**

Vi viser til kommunen si oversending av 15.03.2022 og ettersendte opplysningar 04.04.2022.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om bruksendring frå kontor til restaurant og fråvik frå krav om at inngangsparti skal vere trinnfritt. Tiltaket er allereie utført. Søknaden er mellom anna grunngitt med følgende:

*"Ang universell utforming: På grunn av byggets alder vil det kreve omfattende ombygging og uforholdsmessig store kostnader å fjerne nivå forskjell som er på tre trappetrinn. Dersom det skulle blitt laget rampe innover i lokalet så hadde denne blitt på 4,5 m og tatt uforholdsmessig mye areal.*

*Trappe heis er umulig å montere da det ikke blir plass og rampe kan ikke fastmonteres da dette også er inngang for trapperom i videre etasjer. Så eneste løsning blir løs rampe som kan monteres ved behov.*

*Vi er blitt opplyst om at de andre leietakerne i bygget har fått dispensasjon fra Tek 17 ang universell utforming og energi krav."*

Senior- og Brukarrådet i Time kommune har 24.01.2022 frårådd at det blir gitt fråvik frå krav om trinnfri åtkomst.

Utval for lokal utvikling i Time kommune gjorde 27.01.2022 følgende vedtak:

*"I medhald av plan- og bygningslova § 31-2 innvilgar Utval for lokal utvikling søknad om fritak for trinnfritt inngangsparti for publikumsbygg gitt i teknisk forskrift § 12-4 tilknytt bruksendring av del av gnr. 1 bnr. 11, Jernbanegata 9. Ein føresetnad er at omsynet til universell utforming skal takast i vare i form av ein synleg mobil rullestolrampe tilpassa inngangspartiet til restauranten.*



*Bygget er gammalt og installering av heis eller tilsvarande er ikkje mogleg."*

Vedtaket blei klaga på av Norges Handikapforbund v/Tomas Nesheim i brev datert 15.02.2022. Klagaren peiker mellom anna på at det ikkje er dokumentert at etablering av trinnfri åtkomst vil gi uforholdsmessige kostnader, og på at rampa kan vere ein sikkerheitsrisiko i ein naudsituasjon. Det er ikkje dokumentert at rampa toler vekta av ein elektrisk rullestol med brukar, og rampa blokkerer ein anna utgang.

Tiltakshavar har i 23.02.2022 gitt merknader til klagen. Det skal bli henta inn kostnadsoverslag over kor mykje det vil koste å etablere trinnfri åtkomst, og bereevna til den eksisterande flyttbare rampa skal bli testa.

Ansvarleg søkar, Combi Hus AS, har levert eit kostnadsoverslag kor det er estimert at trinnfri åtkomst vil koste kr 375 000,- inkludert meirverdiavgift. Den mobile rampa har blitt testa med vekt på ca. 300 kg.

Utval for lokal utvikling behandla klagen 10.03.2022 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til dokumenta i saka.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Statsforvaltaren legg til grunn at klagar har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling.

Bruksendring krev søknad og løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 bokstav d. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er i reguleringsplan 0178, vedtatt 25.11.1998, vist med føremålet blanda område for forretning- og kontorføremål og parkering, bustader med tilhøyrande felles åtkomst- og leikeareal. Bruksendringa er ikkje i strid med reguleringsplanen.

Det går fram av byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-1 andre ledd at:

*"Byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i forskriften, med mindre byggverket eller deler av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse."*

Ein restaurant er retta mot publikum, og skal dermed vere universelt utforma. I TEK17 § 12-4 andre ledd bokstav c er det slått fast at for bygg med krav om universell utforming er det krav om at *"inngangspartier skal være trinnfrie"*. Omsynet bak kravet er at ein skal legge til rette for at alle kan delta i samfunnet og at ikkje grupper av menneske skal bli ekskludert. Ved at ein har ei mobil rampe, vil ein kunne gi midlertidig åtkomst for rullestolbrukare, babyar i barnevogn m.m. etter behov, men



dette vil likevel kunne verke ekskluderande. Nokon vil vegre seg for å besøke ein plass kor ein må be betjeninga om spesiell tilrettelegging for å få tilgang, og normalt skal dette ikkje vere nødvendig. Fordi det er vurdert som viktig med trinnfritt inngangsparti i publikumsretta bygningar, er det ikkje unntak frå dette kravet i byggteknisk forskrift. Det er likevel mogleg å søke om fråvik frå tekniske krav ved ombygging av eksisterande bygg. Det følger av pbl. § 31-2 fjerde ledd at:

*"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. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her."*

Tiltakshavar har opplyst at dei har betalt ca. kr 100 000,- for å renovere lokalet. Om ein legg til grunn kostnadsoverslaget frå ansvarleg søkar på kr 375 000,- for å oppnå trinnfri åtkomst, er dette dermed mykje meir enn kva som er brukt på renovasjonen. Dette betyr likevel ikkje at kostnadane er uforholdsmessige. I forarbeida til endringar i plan- og bygningslova prop.91L (2011-2012) går følgande fram om forholdsmessigheit:

*"Departementet kan således ikke fullt ut følge Norsk Handikapforbund i at kravene om universell utforming og tilgjengelighet i TEK10 ikke under noen omstendigheter skal kunne fravikes. Departementet vil imidlertid peke på at forskriftene ikke skal legge opp til en ren lønnsomhetsvurdering. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd at universell utforming skal ivaretas i det enkelte byggetiltak. Forskriften skal kun legge opp til unntak fra kravene der byggverket ikke blir universelt utformet eller tilgjengelig selv om tiltaket følger reglene, der byggverket i praksis ikke lar seg bygge om, eller der kostnadene ved å gjøre bygget universelt utformet eller tilgjengelig medfører at ombygging ikke skjer."*

Byggverket lar seg i praksis bygge om, og slik Statsforvaltaren vurderer det, er kostnadane med å etablere trinnfritt inngangsparti ikkje så høge at dei vil forhindre at ombygging skjer, og vi kan difor ikkje sjå at ombygging medfører uforholdsmessige kostnader. Vi har då òg tatt omsyn til at ombygging med intern rampe, i tillegg til dei direkte kostnadane, vil oppta noko plass, som elles kunne bli brukt som serveringslokale/bordplass. Vi vil vidare undersøke om krava til at ombygginga er forsvarleg og nødvendig er oppfylt.

I forarbeida (Ot.prp.nr.45 (2007-2008) går mellom anna følgande fram:

*"Det er bare anledning til å gi tillatelse til unntak fra tekniske krav når det er forsvarlig. Det legges her opp til et rettsanvendelsesskjønn. Mindre bygningsmessige endringer må kunne tillates, for eksempel installering av ventilasjonsanlegg og sprinkling for eksempelvis å kunne bruke bevaringsverdige bygninger til museum, butikk, verksted eller bevertning, som antas å være hovedanvendelsen for bestemmelsen."*

Eit fråvik frå krav om trinnfritt inngangsparti vil i denne saka ikkje bidra til å auke sikkerheit og er ikkje nødvendig for å sikre ein bevaringsverdig bygning. Statsforvaltaren kan etter dette ikkje sjå at det er forsvarleg å gi fråvik frå kravet.

For kva gjeld krav til nødvendigheit, vil vi ikkje gå særleg inn i dette sidan dei andre to kumulative krava for å gi fråvik frå tekniske krav ikkje er oppfylt. Vi peiker likevel på at dette kravet kan vere oppfylt dersom det er større behov for restaurant enn kontor i dette lokalet.



Vilkåra for å gi fråvik frå krav til trinnfritt inngangsparti er ikkje oppfylte etter pbl. § 31-2 fjerde ledd, og Statsforvaltaren må difor gjere om kommunen sitt vedtak til eit avslag.

**Vedtak:**

**Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 27.01.2022 til avslag.**

**Klagen blir tatt til følge.**

Vedtaket kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Monica Nessa  
avdelingsdirektør

Svein Undheim  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

SUSHI WAVE AS

BYGG & PROSJEKT SERVICE AS

Tomas Nesheim

Combi Hus A/S

Figvedbakken 4

Snekkerveien 22

Fåhagen 36

Flintveien 9

4332

4321

4160

4332

FIGGJO

SANDNES

FINNØY

FIGGJO