

Plan for å sette i stand bygningsmassen i Kvartal FEM – den store bydugnaden. 23.11.2017

Kronprinsensgate 57			
Bygningsdel	Tiltak	Pri	Når
Overordnet – forventet bruk	<i>Innledningsvis forventer vi å benytte dette huset som enkel kafé og hovedbase for foreningens innledende aktiviteter. Antakelig 1-2 år inntil hjørnebygget er etablert som restaurant/kafé. Videre ser vi for oss at huset i hovedsak blir brukt til matrelaterte kurs og servering av forskjellig slag. Kjelleren kan få en unik stemning og brukes til sosiale samlinger for mindre grupper.</i>		
Tak	<ul style="list-style-type: none"> • Undertak – ok • Enkelte ødelagte takstein byttes ut • Takrenner sjekkes og byttes ut om nødvendig • Pipe må mures opp på nytt over tak 	1	Vår 2018
Fasade mot gate	<ul style="list-style-type: none"> • Vaskes • Males • Vinduer kittes om og males 	1	Vår 2018
Fasade mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> • Fasade mot bakgård ok – kun vask • Vinduer kittes om og males • Gavlvegg vakes og males 	1	Vår 2018
Kjeller	<p>Meget flott og spennende kjeller. Bør kunne brukes til aktiviteter, samlinger og lagring type husholdningskjeller for matkurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryddes, tømmes og rengjøres • Mulig rekonstruksjon av bakerovn – sjekkes om det har vært oven tidligere 	2	Vinter/vår 2018
Portrom	Delen innenfor hoveddør bygges om til toalettanlegg. Stenges døren mellom portrommet og det gamle kjøkkenet kan det gi ekstra plass for toalettanlegget der man får plass til HC-toalett med stellebord + to separate toaletter og midtgang vasker og utgang i gavl.	2	Vår/sommer 2018*
Rom 1. etg. stor stue mot gate	Ok – møbleres og innredes til bruk	2	
Rom 2. etg. liten stue mot gate	Ok – møbleres og innredes til bruk	2	
Rom 3. etg. kjøkken mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> • Kjøkken planlegges og innredes. • Vann og avløp etableres 	2	Vår 2018*
Rom 4. etg. ankomst/gang	Ok, men det vurderes om det bør lages ny hoveddør direkte ut mot bakgård.		
Loft	Ryddes – bruk uavklart – antakelig kun lagring.	3	Vår 2018

*Forutsetter at finansiering går i orden

Kristian IVs gate 85

Bygningsdel	Tiltak	Pri	Når
Overordnet – forventet bruk	<i>Dette bygget planlegges brukt til restaurant/kafé i konseptet for Kvartal FEM. Dette blir det mest kostnadskrevende bygget og krever den største innsatsen både økonomisk og dugnadsmessig. Innledningsvis vil det derfor gå noe tid med tegning og planlegging av hvordan bygget kan bygges om og tilrettelegges.</i>		
Tak	<ul style="list-style-type: none"> • Undertak – kontrolleres grundig – vi ”ser ut” enkelte steder på loftet. • Enkelte ødelagte takstein byttes ut • Takrenner sjekkes og fornyes der det trengs 	1	Sommer 2018
Fasader mot gate	<ul style="list-style-type: none"> • Vaskes 	1	Sommer 2018
Fasade mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> • Rimelig ok – men vil påvirkes mye av tilbygg og fasadeendringer 	1	Sommer 2018
Kjeller	<p>Kjelleren kan om den gjøres tilgjengelig fra 1. etg. brukes til vinkjeller/tørrvarelager og øvrig lagring for restauranten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryddes, tømmes og rengjøres • Det graves om nødvendig ut ekstra og støpes nytt gulv 	2	Sommer 2018
Alle rom i 1.etg.	Hele bygget må planlegges for restaurering og istandsetting til restaurantdrift. Plan utarbeides og legges frem for huseier antakelig i løpet av 2018	1	2018
Loft	Ryddes og tømmes foreløpig. Kan brukes til kontor og kanskje bespisningsareal	2	2018
Mulig tilbygg	Dette bygget vil sannsynligvis få et mindre tilbygg mot bakgård-øst ved portrommet for å gi restauranten tilstrekkelige arealer til kjøkken/skrubb, personalrom, osv. Tilbygget vil mest sannsynlig også få kjeller for at alle fasiliteter skal dekkes til en god og effektiv drift.		Vinter 2018/2019*

*Forutsetter at finansiering går i orden

Kristian IVs gate 81 og 83

Bygningsdel	Tiltak	Pri	Når
Overordnet – forventet bruk	<i>Disse bygningene henger naturlig sammen og vi ser foreløpig for oss at disse vil bli brukt til verksted/kurs/marked - lokaler av forskjellig slag.</i>	1	2018*
Tak	<ul style="list-style-type: none"> • Undertak – ok • Enkelte ødelagte takstein byttes ut • Takrenner må monteres både mot gate og bakgård 	1	Sommer 2018
Fasade mot gate	<ul style="list-style-type: none"> • Hele kledningen mot gaten byttes ut og tilbakeføres til mer original utførelse. Vinduer byttes til mer original utførelse. Veggen sjekkes for råte i bæresystemet og etterisoleres før ny kledning. Det reetableres portrom mot øst slik at bakgård blir direkte tilgjengelig fra gaten. 	2	Høsten 2019*
Fasade mot bakgård	<ul style="list-style-type: none"> • Dagens tilbygg med garasjeport rives. 	2	Vår/sommer 2018
Kjeller	<ul style="list-style-type: none"> • Kun en mindre kjeller på 5-6 m2 med gulvluke. Sjekkes. Bruk må avklares siden 	3	
Portrom	Portrom etableres og holdes åpent mot bakgård	2	Vår/sommer 2018*
Alle rom 1.etg.	Tiltak avventes til endelig plan for bruk foreligger.	2	Sommer 2018
Loft	Ryddes og rengjøres Takvinduer/Velux installeres Innredes for diverse bruk	3	Vår 2018

*Forutsetter at finansiering går i orden

Bakgårdsbygget til Kristian IVs gate 81

Bygningsdel	Tiltak	Pri	Når
Overordnet – forventet bruk	<i>Foreløpig ser vi for oss 1. etg. brukt til verksted/atelier/kurslokale for billedkunst. Samtidig ser vi for oss glassfasade/skyvedørsløsning mot syd for å gi bygget en funksjon som "halvtak" ved arrangementer på scene i bakgård. 2.etg. kan bli brukt som kontorlokale og møterom for daglig ledelse av Kvartal FEM.</i>	2	Innen 2020*
Tak	<ul style="list-style-type: none"> Bølgeblikketak – kvalitet ukjent. Sjekkes, men byttes på sikt ut med nytt undertak og takstein. 	3	
Fasade mot sør	<ul style="list-style-type: none"> Bygges antakelig om med mer glassfasade/skyvedør 	3	
Fasade mot øst	<ul style="list-style-type: none"> Bygges helt ny med takutstikk og utvendig trapp for atkomst til 2.etg. 	3	
Loft/2.etg.		3	

*Forutsetter at finansiering går i orden

Bakgården

	Tiltak	Pri	Når
Overordnet – forventet bruk	<i>Bakgården vil for en stor del bli belagt med belegningsstein, støp eller skiferheller for å få en mest mulig brukervennlig løsning. Bakgården blir på mange måter "kjernen" i Kvartal FEM der alle bygningen rund danner en ramme og en komplett arena for eventer, markeder og arrangementer. Det blir mye beplantning og etablering av forskjellige oppholds- og aktivitetssoner. Det etableres mye utebelysning for å skape en trivelig atmosfære året rundt.</i>	1	Våren 2018*
Vann/avløp og strøm i bakken	Gjennomføres i forbindelse med graving i bakgård denne vinteren	1	
Sentral 6x18 meter arrangementsplass/teltplass		1	Vår 2018
Halvtak og uteplass/utekafé i "solkroken" ved nr 57		2	Vår/sommer 2018
Kjøkkenhage med redskapsbod og drivhus		2	Sommer 2018

*Forutsetter at finansiering går i orden

I tillegg til de tiltak som er nevnt så langt i tabellform for hvert bygg så har vi i foreningen også intern kompetanse på brannsikring ved vårt medlem Jan-Rune Johansen. Vi velger å legge ved hans refleksjoner knyttet til denne planen i sin helhet. Dette er vurderinger og anbefalinger som vi tar på største alvor og som vi vil følge opp i den videre prosessen.

"Hei,

Jeg har sett litt på vedlikeholdsplanen ifm. brann. Branntiltak vil bli særlig aktuelt i en vedlikeholdsplan, men desto viktigere senere når prosjektene realiseres. Det er likevel noen ting vi må ta hensyn til, samt for å planlegge med fremover.

Brannskiller:

Kravet til brannskiller vil være EI 30 (30 minutter brannmotstand). Jeg anbefaler å oppgradere skillet mot Bentsens hus (her er det gjort noe, men ikke 100%), samt etablere et brannskille EI 30 mellom nr. 85 og nr. 83.

Brannskiller er enkelt og billig investering.

Brannalarmanlegg:

Det vil helt klart være en fordel med et brannalarmanlegg. Dette koster ganske mye og bør avventes til man har fått søkt om midler til dette (f.eks kulturminnefondet) Iht. byggeteknisk forskrift er det/vil det bli krav til kun røykvarslere. Dette er betraktelig billigere. Her er vi tre alternativer:

- Kjøpe inn egnede røykvarslere med mulighet for varsling til mobiltelefon ol. (smarthus røykvarslere)*
- Inngå avtale med vaktsekskap (verisure ol.)*
- Knytte seg til Posebyens fellesanlegg.*

Brannsløkking:

For bygg med kafedrift vil det bli krav til brannslanger. I de andre byggene vil de være tilstrekkelig med pulverapparat.

Pulverapparat er billig investering, mens brannslanger koster betraktelig mer.

Foreslår at det prioriteres pulverapparat i 1.omgang (det er noen i byggene allerede)

For brannslanger ser jeg en fordel med brannslanger i bakgården (i stedet for inne i hvert byggverk.) Se link: <http://kbr.no/nye-slukkeposter-i-den-tette-verneverdige-trehusbebyggelsen.aspx>

Rømning:

For bygg med kafe/restaurant/forsamling vil det by på problem med rømning fra 2.etasje. Her er det krav til to rømningsveier (f.eks internttrapp + en trapp til enten utvendig eller via trapperom)

Dette er en problemstilling som ikke er aktuell akkurat nå, men greit å ha i bakhodet.

For nr. 81 og 83 vil det med tiltenkt bruk ikke være krav til dette, men krav til rømningsvindu fra 2.etasje. Så der er det enkelt å få til.

Annet:

Jeg ser en problemstilling ifm. bruk av å få godkjent bruk av kjellere til tiltenkt formål. Takhøyde, adkomst, universell utforming etc.

Det kan bli krav til ventilasjonsanlegg i bygg med faste arbeidsplasser.

Universell utforming - dette er ikke 100 % mulig å få til, men det er lurt å få dette med tidlig i prosessen (HCWC, universelt utformet bakgård etc.)

Det vil være mulig å søke midler til brannalarmanlegg og brannslanger, og det er noe jeg skal jobbe videre med.

Mvh

Jan-Rune"