



**Alver Kommune  
Plan, bygg og eiendom  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG**

## **Søknad om bruksendring og legalisering av bygninger på eiendommen for eiendommen:**

**Eiendom:** Gnr. 11 bnr.14  
**Tiltakets adresse:** Stranda 804. 5993 Ostereidet

**Tiltakets art:** Bruksendring garasje og etablering av tilbygg mellom garasje og eksisterende bolig  
**Tiltakshavere:** Anne Lise Hodneland Cooper og Ian Cooper  
**Søker:** Navar Takst og Eiendom AS

### **SØKNADS PLIKTIG TILTAK I HENHOLD TIL PBL § 20-1 d) Bruksendring, tilbygg**

Søker bruksendringer for garasje og tilbygg til eksisterende bolig.  
Legalisering av tilbygg og hagestue til eksisterende bolig.

Historikk: se vedlegg fra Ian og Anne Lise Cooper  
Eiendommen ble kjøpt i 1997.

Bygninger på eiendommen i 1997: enebolig, dobbelgarasjegarasje og badehus  
2003, søkt om bruksendring av garasje og tilbygg som garasje sammen med eksisterende bolig. Søknad ble innsendt sammen med nabovarsler og tegninger av byggmester, arbeidet startet etter 3-uker i 2005  
2018, ble kommunen kontaktet vedrørende tilbygg til boligen, denne søknaden fikk ikke tilbake melding på.  
2019, var i tiltakshaver i kontakt med kommunen vedrørende søknad om å bygge på boligen. Det ble da konstatert at det ikke foreligger søknader eller godkjenning av bruksendring garasje og tilbygg

### **AREALDISPONERING FOR OMRÅDET**

1. Kommuneplan for Lindås 2019-2031  
Området avsatt til *bustader*
2. FØREHANDSKONFERRANSE per telefonmøte den 17.04.2020

## DISPENSASJONSSØKNAD OM FRITAK FOR KOMMUNEPLAN 2016-2031 KLIMA- OG NATURTILHØVE RASVURDERING

*Eiendommen ligg innenfor faresone H310, Faresone markerer fare for ras/skred både i forhold til potensielt utløysingsområde og utløpsområde. Planlagt tiltak vil krevja at det vert gjennomført rasvurdering. Dersom det vert avdekka risiko/fare må tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak. Jf. føresegner 4.1.3..*

Bygningene ligger i en omsynssone for ras/skred i ovennevnte kommuneplanen og område er avsatt til boliger.

Det har ikke vert tegn eller påvist ras/skred i området. Boligeiere i området kan ikke erindre at det har vert ras eller skred i området.

Bygningene ligger ned mot sjøen, ca 80 meter fra kommunalvei. Mellom kommunal vei og bygninger på 11/14 er det boliger og svakt skrående terreng. Mellom Stranda nr. 802 og nr. 808 A, B er det en flate. (se vedlagt kart og bilder)

Slik vi vurderer, er det skred og rasfare på oversiden av Stranda veien, dersom det vil komme skred/ras vil det mest sannsynlig ikke være til fare for bygninger på eiendommen 11/14

Vegetasjonen over veien består av blandingsskog og binder jordsmonn og underliggende masser, ved befaring av søker, den 13.10.2020, kan en ikke se eller observere løse masser eller steinsprang.

Vi mener omliggende terreng, gir lite sannsynlighet for skred/ras, som kan være til fare for bygninger på 11/14

### Begrunnelse for søknaden om dispensasjon, ras/skred vurdering

I forbindelse om søknad til legalisering av bygninger og bruksendring for garasje til helårsbolig, søkes om fritak fra rasvurdering, som blir en tilleggs kostnad på kr 40 000- 60 000.

Tiltakshaver mener er ovennevnte beskrivelse av terreng og typografi, gir en tilfredsstillende vurdering av ras og skredfare

Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer eller naturinngrep på eiendommen.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstillende kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, er området og typografien sli at det vil ivareta vern av liv og materialer.

Vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser. Eiendommen er til rette lagt og ligger i ett område som er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold.

*Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, eiendommen holder de formålskrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.*

*Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.*

*Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn tilet bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene.*

---

**UTNYTTELSEGRAD BEBYGGET AREAL OG BRUKSAREAL**

Eiendommen er bebygget med enebolig (garasje og hagestue), badehus, og to uthus. Terrasser og trapper.

**BYA:**

1. Enebolig	115 m <sup>2</sup>
2. Tilbygg	31 m <sup>2</sup>
3. Garasje	48 m <sup>2</sup>
4. Hagestue	43 m <sup>2</sup>
5.	237 m <sup>2</sup>
6. Badehus	14 m <sup>2</sup>
7. Uthus	8 m <sup>2</sup>
8. Uthus	7 m <sup>2</sup>
9. Bislage	6 m <sup>2</sup>
10. Terrasser	246 m <sup>2</sup>
11. Parkering	36 m <sup>2</sup>

**BRA:**

111 m <sup>2</sup>
29 m <sup>2</sup>
45 m <sup>2</sup>
40 m <sup>2</sup>
225 m <sup>2</sup>
9 m <sup>2</sup>
7 m <sup>2</sup>
6 m <sup>2</sup>
5 m <sup>2</sup>
0 m <sup>2</sup>
36 m <sup>2</sup>

---

 BYA 554 m<sup>2</sup>

 BRA 288 m<sup>2</sup>

Maksimal utnyttingsgrad i henhold til planføresegner:

BYA: 25% av 1975 m<sup>2</sup> 494 m<sup>2</sup>

BRA: 400 m<sup>2</sup>

BYA for eiendommen 554 m<sup>2</sup>

BRA for bygninger på eiendommen 288 m<sup>2</sup>

BYA over maks utnyttelse med 60 m<sup>2</sup>

- **Bygd areal (BYA)** skal ikke overstige 25 % av tomte arealet
- **Bruksareal (BRA)**, skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

BYA overstiger maks BYA på 494 m<sup>2</sup> med 60 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver river eksisterende terrasser med 60 m<sup>2</sup>.

BRA er innenfor dagens kommuneplan

**NABOVARSLING:**

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Det er ingen merknader fra naboer, til tiltaket på eiendommen.

Vedlagt følger samtykke til oppføring av tiltak etter plan og bygningsloven, nærmere nabogrense enn 4,0 meter fra eiere av:

Gnr 11 bnr. 19 og gnr 11 bnr 15

**VISUELLE KVALITETER**

Bygninger og eiendom gir en helskapende og god utforming, med lite terreng inngrep.

Bygningene er tilpasset både i seg selv og i forhold til dets funksjon.

## INNFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMEN

VEI: Ingen endringer, privat utkjørsel til offentlig vei.

PARKERING: Ingen endringer, parkering på egen eiendom 36 m<sup>2</sup>

VANN: Ingen endringer, privat felles brønn, Privat avtale

AVLØP: privat septiktank, felles avløpsledning til sjø, Privat avtale. Godkjent Lindås kom 12.04.2019

STRØM: jordkabel inntak

TOMT: 1975 m<sup>2</sup>, oppmål tomt og eget matrikkel nummer og tinglyst skjøte

## Det søkes fravik fra TEK for eksisterende byggverk i henhold til Pbl § 31-1 for boligen

Boligen er oppført i henhold til Byggeforskrift 1997, og vil ikke holde dagens krav i forskrift og det søkes om avvik fra TEK.

1. Beliggenhet for bolig på eiendommen: Hovedfasade ligger mot sør vest, gode solforhold. Uteareal og terrasse mot sør/vest
2. Brann-slukning og rømningsveier: boligen tilfredsstillende kravene for rømning. Brannvarsling med røykvarslere. 6 kg brannslukningsapparat ABC
3. Sanitær Privat; Våtrom som bad og vaskerom er ikke endret. Er i eksisterende bolig før tilbygg og bruksendring av garasje.
4. Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og tak. Avtrekksvifte over komfyr på kjøkken.
5. Vinduer med 2 lags glass energiglass
6. Varmekilder: Vedovn/peis, elektrisk. Det er ikke anmerkninger på ovner og peis ved inspeksjon og feiing.
7. Takhøyder: hall, hagestue og peisestue, har mønt himling innvendig
8. Vegger er isolert med 15 cm isolasjon, isolert betonggulv med fliser og 20 cm isolasjon i tak

TEK 17 kapittel 12 stiller krav til planløsning og bygningsdeler i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller krav til energi.

Pbl§31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterende byggverk. Fjerde ledd, legg til grunn 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 uforholdsmessig kostnader, dersom bruksendring eller ombygging er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Ot.prp.45.(2007-2008) *kommunen mulighet til å gi løyve til avvik fra tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør ikke stilles så strenge krav til tillatelsen at fortsattbruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt*

Spørsmålet er om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig kan tilpasses tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader

Pbl §29-5 første ledd gir departementet hjemmel til å stille nærere krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift, nærere krav er stilt i byggeteknisk forskrift TEK17

Det blir søkt avvik fra TEK17 på følgende punkt:

1. Krav til isolasjon i § 12-7
2. Krav til ventilasjon i § 13-2
3. Krav til energieffektivitet i §14-2 og §14-3

Kostnadene til oppgradering av bolig til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader.

Bygningen holder en god standard.

Vi håper tiltaket er tilstrekkelig opplyst og dokumentert for at tiltaket blir godkjent.

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål vedrørende tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller [postmaster@navar.no](mailto:postmaster@navar.no)

Frekhaug den 16.10.2020

Med vennlig hilsen

  
Olav-Tore Fosse