

Søknad om bruksendring på GBNR 449/32 i Alver kommune.

Slik vi vurderer det krev tiltaket ikkje dispensasjon frå kommunedelplan der område er avsett til LNF spreidd busetnad og ikkje til næring som bygget opprinnelig var registrert til bruk for. Jfr. Kommuneplan delrevisjon 2019. Kopi vedlagt. Vi kan heller ikkje sjå at det er krav om dispensasjon frå avstand til fylkesveg all den tid bygget har ferdigattest som næringsbygg og endring av bruk ikkje fører til auke i trafikk mengde. Det er sendt søknad til vegvesenet om utvida bruk av avkøyring for ordens skuld. Vi ventar svar innan opplyst 4 veker responstid som er 19. august. Då dykkar frist for svar er sett til 15. august i år sender vi søknad før mottatt svar frå vegvesen vedkomande avkøyring. Dette vert ettersendt straks svar ligg føre.

Bakgrunnsinformasjon-utgreiing:

Det er gitt avslag på nyleg innsendt søknad om bruksendring og stilt krav om ny søknad. Ref. dykkar saknr. **21/9269-22/22854** samt **20/13630** frå 22.06.2022.

Det er gitt ferdigattest/bruksløyve til opprinnelig oppført næringsbygg i 1979. Ut frå korrespondanse i saka er det grunn til å tru at det er søkt om og vore kontakt med Radøy kommune vedkomande endra bruk, men det er ikkje funne skriftlig dokumentasjon på dette ut over brev frå eigar adressert til Radøy kommune datert 26. oktober 2011. Eigar har betalt kommunale gebyr for VA på denne adressa. Antatt endring av bruk er ut frå opplysningar frå eigar ein gang på 1990 talet.

Ny søknad omfattar:

Endring av bruk frå næringsformål til bustadformål.

Generell beskriving av bygningen:

Bygningen har eit samla bruksareal på 186 m². Den er inndelt i ein hoved del med to soverom og ei hybel eining med eitt soverom. Arealkrav til bodplass er oppfylt. Det er full tilkomst innvendig i bygget til hybeleining og dette definerer bustaden som einebustad. Ref. SAK10 §2.2 kopi vedlagt.

Konstruksjonen er bindingsverk med saltak utført i samsvar med gjeldande regelverk ved oppføringstidspunkt. Yttervegger 98mm isolert, himling 200mm isolert, golv antatt 50mm isopor med 50mm påstøyp i betong. Vindauger isolerglass datert Hole Glass 1978. Utvendig ståande trekledning og innvendig trefiberplater i opphaldsrom og boder. Våtromsplater på bad. Vinylbelegg på golv med sveisa saumar og oppbrett på baderom/dusj. Det er oppført pipe/ovn i hoved del og det er murt pipe opp under tak i hybeleining. Eigar vil sjå til at denne vert ferdigstilt og at det vert montert ovn. Begge einingar har varmepumpe. Det er tilstrekkelig med rømningsvegar , montert seriekobla røykvarslere, samt tilgang til brannslukkeapparat i begge einingar. Opningsvindauger i alle opphaldsrom har også ventil. Det er avtrekksvifter i kjøkken og baderom. Lysinfall i samsvar med reglar som var gjeldande på oppføringstidspunkt. Utvendig tekking av tak i stålprofiler. Bygningen si form og estetikk samsvarer i svært stor grad med omsøkt ny bruk.

Total vurdering av bygningen tilseier at denne er fullgodt kvalifisert til omsøkt bruk.

Kommentarer/ svar på Dykkar punktvisse oppstilling i brev datert 21.03.22.

- Pkt.1. Det er tilstrekkelig plass til parkering. Sjå vedlagt situasjonskart.
- Pkt.2. Vi har sendt søknad om utvida bruk av avkøyring. Sjå vedlegg. Svar/løyve vert ettersendt når mottatt.
- Pkt.3. Vi legg ved signert avtale vedkomande bruk av avkøyring.
- Pkt.4. Vi avviser dette kravet ut frå argumentasjon i øverste avsnitt på denne sida.
- Pkt.5. Tomtearealet stettar krava til MUA. Sjå vedlagt situasjonskart.
- Pkt.6. Vi søker om unntak/fritak frå tekniske krav då nye krav vil være urimelige, sett i forhold til energibesparelsen eventuelle tiltak vil gi. **Ref. TEK 17- veileder.** Kopi vedlagt. Det er verd å merke seg at det er montert ovn i hoved del og dette vil også verte gjort i hybeleininga. Begge einingar har som over nevnt varmepumpe som i stor grad reduserer energibruk til oppvarming.
- Pkt.7. Vedlagt signert erklæring frå nabo. (Vi tar med at nabo var opprinneleg eigar/søkjar og er eigar av grunneigedommen som også har jordbruksdrift.)
- Pkt.8. Vi legg ved kopi av utsendt elektronisk nabovarsel.

Det er varsla dagmulkt frå 15.08.22 inntil søknad er godkjent. Ut frå korrespondanse i saka meiner vi dette er urettvist då eigar åleine ikkje kan klandrast for manglande søknad. Jfr. mellom anna dykkar brev datert 30.09.2021 samt brev frå dåverande eigar datert 26.10.2011 med stempel for mottatt Radøy kommune og frå noverande eigar datert 27.07.2020 og 02.11.2021. Vi ber difor om at dette vert vurdert på nytt.

Kolstad 26. juli 2022

Ing. Taule AS



Karl Atle Taule