

Byggesaksavdelingen
Alver kommune
post@alver.kommune.no
byggesak@alver.kommune.no

Utarbeidet av:
Arkitektkontoret CASECO AS
Dato: 19.04.2022
Vårt prosjektnummer: 221.21

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ EIENDOM GNR./BNR. 497/14 RADØYVEGEN 589, ALVER KOMMUNE

Det søkes om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig for eksisterende hytte på Radøyvegen 589. Det er tidligere utført endringer og en utvidelse av opprinnelig bygning, og dette omsøkes nå som del av denne søknaden.

Se også vedlagte skjema, tegninger og søknad om unntak (fra TEK17 for eksisterende byggverk) for flere detaljer og mer informasjon.

TIDLIGERE BYGGET TILBYGG, OMBYGGING OG RENOVERING AV EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG

Boligen har blitt utvidet med mer stueareal på 2,7 meter mot sør med et tilbygg på totalt 16,4 m² BRA, med ny etterisolering vil det være 19,4 m² BYA. Mot nordøst har ytterveggen blitt flyttet med opp mot 1,0 meter mot øst, det ønskes ytterligere utvidelse slik at veggen blir jevn, totalt vil tilbygget være 5,9 m² BRA / 6,6 m² BYA, i tillegg kommer planlagt etterisolering med 0,1 meter. Nevnte utvidelser, inkludert et nytt vindfang mot vest på 2,1 m² BRA / 2,7 m² BYA og planlagt etterisolering, fører til en utvidelse av bygningsmassen på totalt 26,1 m² BRA / 31,8 m² BYA.

I tillegg til utvidelsene, har den nordlige delen av boligen blitt betydelig ombygget. Badet er flyttet fra vestsiden til et nytt bad og toalettrom mot øst. Tidligere badetrom har blitt innredet til nytt soverom, slik at boligen per dags dato fremstår med totalt 3 soverom, istedenfor 2 som på opprinnelig plantegning.

Vi har ikke ytterligere informasjon om når dette ble utført, men etter våre undersøkelser virker det å ha vært slik allerede i over 20 år. Hverken tilstandsrapporten eller historiske flyfoto fra 1881.no viser hytten slik den opprinnelig ble omsøkt og godkjent i sin tid.

Vi viser til vedlagte tegninger som viser både opprinnelig omsøkte plantegninger, samt nye tegninger av slik boligen fremstår per dags dato, og hva som er prosjektert nytt. Noe mer informasjon kan sees på vedlagt tilstandsrapport.

TILPASNING TIL TILGJENGELIG STANDARD MED NYTT TILBYGG FOR BADEROM

Boligen har alle rom på inngangsplanet, og bruksendringen fører til krav om tilgjengelig planløsning. Per dags dato oppfylder hverken inngangsparti med vindfang, eller bad og toalettrom tilgjengelighetskrav fra TEK17.

Det vil dessverre ikke være mulig å tilpasse dagens hovedinngang til å oppfylle gjeldende krav til tilstrekkelig betjeningsareal uten større ombygging. Derfor foreslår vi å tilpasse til trinnfri

inngangsparti på sørsiden direkte inn til stuen. Her vil det være mulighet til trinnfri atkomst, tilstrekkelig betjeningsareal, samt mulighet til å plassere skap og lignende ved inngangen. På denne måten vil huset ha to inngangspartier, der den ene vil være trinnfri og oppfylle gjeldende tekniske krav.

Ettersom baderommet og det separate toalettrommet er for lite til å kunne endre planløsning til tilgjengelig standard, søker vi om å utvide baderommet slik som vist på vedlagt plantegning. I forhold til eksisterende situasjon gir det er et tilbygg der veggen flyttes 1 meter slik at hele østveggen er jevn. Ytterveggene vil så etterisoleres. I forhold til godkjente tegninger vil tilbygget mot nordøst være på 1,1 m x 6,7 meter etter etterisolering.

Krav til tilgjengelig bod oppfylles av garasjen som er av god størrelse og trinnfri atkomst. Utover dette, vil enkelte innvendige dører byttes ut for å tilfredsstille krav om tilstrekkelig bredde.

BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Eksisterende fritidsbolig ønskes endret til helårsbolig. Endringer og oppgraderinger er forklart tydelig i egne avsnitt og vist på vedlagt tegningsgrunnlag.

Boligen blir oppgradert med blant annet nye vinduer, inngangsdører og etterisolasjon som er redegjort for nærmere i eget avsnitt.

FORHOLD TIL GJELDENE PLANBESTEMMELSER

Det er kommunedelplan som er gjeldende for denne eiendommen, og arealbruken for eiendommen er fastsatt til bolig. Bruksendringen er derfor i tråd med gjeldende arealformål.

Det er ingen merknader eller restriksjoner som påvirker eiendommen. Eiendommen er under marin grense, men ettersom det ikke skal gjøres ytterligere utvidelser på fundamentet til huset, vesentlige terrenginngrep eller lignende tiltak, så kan vi ikke se at dette skal være relevant for omsøkt bruksendring.

Kommunedelplanens § 2.9 har et krav om minimum 200 m² med uteoppholdsareal MUA, § 2.10 har et krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet på 18 m² hver, i tillegg til at § 4.12.3 setter maks eiendomsutnyttelse til 25% BYA, inkludert garasje på maks 50 m² og eventuelle pålagte biloppstillingsplasser på 18 m².

Eiendommen er forholdsvis stor på 1295,5 m². Totalt bebyggt areal (BYA) på eiendommen er på 169,1 m² og fører til en utnyttelse på 13,1%. Dette er medregnet en garasje på 29,2 m², anneks på 22,6 m² og en utvendig biloppstillingsplass på 18 m². Uteoppholdsareal på 200 m² og biloppstillingsplass vises tydelig på vedlagt situasjonsplan.

Omsøkt tiltak er så vidt vi kan se i tråd med alle planbestemmelser.

UTSYN, DAGSLYS, RØMNING/BRANNSIKKERHET, ROMHØYDE, ALTERNATIV OPPVARMING, TILGJENGELIGHET, KONSTRUKSJONSIKKERHET, VENTILASJON, RADON, TERMISK INNEKLIMA, ENERGI, M.M

Alle rom oppfyller TEK17 fullt ut for utsyn og dagslys. Alle rom for varig opphold har vinduer som oppfyller krav som alternativ rømningsvei direkte ut mot det fri.

Romhøyden er på 2,38-2,39 meter og er tilnærmet krav i TEK17 på 2,40 meter. Ettersom avviket er såpass lite, er det vurdert at en endring av konstruksjonen for å senke gulvet eller heve hele taket vil føre til en helt klar stor og uforholdsmessig ekstrakostnad uten at det bidrar til hverken økt sikkerhet eller bedre romfølelse ettersom avviket er kun 1-2 cm. Vi antar at etasjen ble bygget i henhold til 2,4 meter, men at mindre avvik (eller setninger) i konstruksjonen førte til at himlingen er så vidt noe lavere. Vi ber om at dette godkjennes som et akseptabelt byggteknisk avvik. Hvis ikke, så kan tiltakshaver se om det vil være mulig å gjøre endringer på himlingens konstruksjon og materialer.

Boligen oppfyller krav til alternativ oppvarming med skorstein.

Boligen er på ett plan og har krav om tilgjengelig standard. Det bes om at inngangsdør mot sør kan regnes som en likeverdig inngang som eksisterende vindfang, da dette er den eneste inngangen som lar seg tilpasse til trinnfri atkomst med tilstrekkelig betjeningsareal uten store og kostbare endringer på konstruksjon og planløsning som vil få negative innvirkninger for andre rom. Utover dette, så må enkelte innvendige dører endres, og baderommet må bygges om for å oppfylle krav om tilstrekkelig tilgjengelighet.

Det er tidligere utført endringer på bygningen i form av 3 ulike tilbygg. Det er riktignok vurdert at dette ikke endrer hovedkonstruksjonen for huset.

Huset har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på kjøkken og baderom. Videre skal det ikke være behov for tiltak mot radongass. Huset har en ventilert kjeller/kryprom som ikke er innredet, slik at boarealet ikke er plassert direkte på terreng.

Angående termisk inneklime og forhold overfor energibruk, så skal boligen etterisoleres så langt det vil være praktisk mulig, samt at det settes inn nye vinduer med lavere U-verdi. Det vil allikevel ikke oppfylle alle krav som for nybygg, og det søkes derfor om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (vedlegg B1).

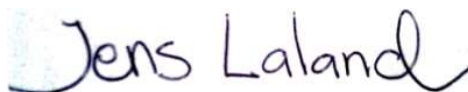
ANSVARsomRÅDER/ERKLÆRTE ANSVARSRETTETTER OG VIDERE SAKSGANG

Søknaden sendes inn i ett trinn, med Arkitektkontoret CASECO AS som ansvarlig søker og for prosjektering av arkitektur. Tiltakshavere søker om ansvarsrett som selvbygger for overordnet utførelse.

Tiltaket har blitt nabovarslet og de har ikke kommet merknader.

Med vennlig hilsen

--



Jens Laland, ved CASECO AS

Ansvarlig søker

VEDLEGGSLISTE FOR RADØYVEGEN 589 - GNR./BNR. 479/14SØKNADSSKJEMA:

- | | |
|---|----|
| 1) Søknad om tillatelse til tiltak | |
| 2) Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner | A1 |
| 3) Søknad om unntak fra TEK | B1 |
| 4) Gjenpart av nabovarsel | C1 |
| 5) Kvittering av nabovarsel | C2 |
| 6) Gjennomføringsplan | G1 |
| 7) Erklæring om ansvarsrett - PRO og SØK | G2 |
| 8) Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger | G3 |

SKRIFTLIGE VEDLEGG - CASECO:

- | | |
|---|----|
| 9) Skriftlig redegjørelse + vedleggsliste | Q1 |
| 10) Fullmakt for signering | Q2 |

TEGNINGER:

- | | |
|-----------------------------------|----|
| 11) Situasjonsplan | D1 |
| 12) Plantegning - 1. etasje | E1 |
| 13) Snitt A-A | E2 |
| 14) Fasade nord | E3 |
| 15) Fasade sør | E4 |
| 16) Fasade øst | E5 |
| 17) Fasade vest | E6 |
| 18) Eksisterende plan – 1. etasje | E7 |
| 19) Sist godkjente tegninger | E8 |