

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 FREKHAUG

SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG

Eiendom: Gnr. 323 bnr.138
Tiltakets adresse: Grønland 6 B, 5918 Frekhaug

Tiltakets art: Bruksendring fra næring til bolig
Tiltakshaver: Catherine Bakke Ulvik og Erik Ulvik
Søker: Navar Takst og Eiendom AS

Begrunnelse for søknaden for bruksendring.

Saken gjelder søknad om bruksendring fra næringseiendom til helårsbolig. Endringen i boligen er tilpasset universell utforming er innenfor eksisterende branncelle, uten endring av fasade. Bærende konstruksjoner er ikke endret

Omsøkt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommene. Fotavtrykkene for nåværende bygg på eiendommen, er i henhold til godkjente tiltak.

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

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser.

Viser også til tidligere søknad, hvor det er redegjort for søknad om tiltaket.

SØKNADS PLIKTIG TILTAK I HENHOLD TIL PBL § 20-1 d) Bruksendring

Tiltakshaver søker bruksendringer for ovennevnte fra næring til bolig.
Bolig har universell utforming.

REGULERINGSPLAN: ID 19790703

C. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSETNAD

§ 17 Samla bustadareal i bustader, saman med areal i garasjeer og andre uthus, skal ikkje vera meir en $\frac{1}{4}$ av arealet på tomten. Utnyttingsgrad maks. 0,25

§ 19 Kvar frittliggjande eienbustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 parkeringsplass på eigen grunn

AREALBERGNINGER for byggene på eiendommen etter C §17

Areal maks utnyttelse: tomt 1112,3 m² x 25% = 278 m²

BRA

Bolig 6A 181 m²

Bolig 6B 60 m²

Garasje 40 m²

BRA 281 m² BRA= 25,3 % av utnyttelsesgraden, i henhold til C. §17

Der er ingen endringer i BRA for boligene og garasje, slik de er omsøkt i tidligere, med godkjent tiltak. Parkeringsareal er ikke medregnet i BRA. Søker har vurdert at, parkering allerede er godkjent, ved godkjente tiltak for bolig, garasje og næringsbygg.

INNFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMEN

TOMT: 1112,3 m²

VEI: utkjørsel til Grønlandsvegen

PARKERING: i henhold til punkt C §19 i reguleringsplan

Bolig 6 A, parkering på egen eiendom med 1 parkeringsplass(P3) plass og garasje på 40 m².

Bolig 6 B, 2 parkeringsplasser. Den ene parkeringsplass (P1) er tilrettelagt for handicap parkering.

VANN: offentlig

AVLØP: offentlig

STRØM: jordkabel inntak

MAU areal er ikke kommentert i gjeldene reguleringsplan fra 1979

Arealkrav i kommuneplanen for Meland 2015-2027

1.6.13 Areal for opphold ute (MUA)

I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA= min 200m² per bueining over 60 m², For kvar under 60m² er kravet min.50m²

MAU areal for eiendommen:

Tomte areal 1112,3 m², MAU Enebolig 200 m² + MAU for gjeldene tiltak 50 m², vist på situasjonskart (grønt)

Det er opparbeidet uteoppholdsareal på ca 30 m² med utgang fra stue og 20 m² med grøntareal. Arealet tilfredsstiller kravene til universell utforming

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Nabovarsel er innsendt tidligere og er ikke vedlagt ved denne søknaden

Det er ingen merknader fra naboer. Naboer samtykker i tiltaket.

Det søkes avvik fra TEK for eksisterende byggverk i henhold til Pbl § 31-1

Byggeforskrift 1997.

1. Beliggenhet for bolig på eiendommen: Hovedfasade ligger mot sør, gode solforhold. Uteareal og terrasse mot sør/vest på 30 m² og 20 m² grøntareal, til sammen 50 m² areal
2. Brann-slukning og rømningsveier: boligen tilfredsstiller kravene for rømning. Varsling anlegg Avarn Security for brann og innbrudd med sensorer. 6 kg brannslukningsapparat ABC
3. Sanitær, privat vannledning og avløpsledning til koblingspunkt på offentlig ledningsnett. Varmvannsbereider med smartstyring. Automatisk overvannsikring til vask og vaskemaskin.
4. Ventilasjon, naturlig avtrekk med ventiler i vegg. Avtrekksvifte for komfyr på kjøkken. Bad har elektrisk avtrekksvifte med fuktindikator
5. Ikea kjøkken, tilpasset for brukere av boligen. Innredet med tanke på funksjonell utforming med god plass mellom kokesone, kjøleskap og vask, og kjøkkenøy har spiseplass med høyde og bredde som passer rullestol
6. Vinduer med 2-lags energiglass
7. Innvendige dører er uten terskel.
8. Varmekilder: Elektrisk med smartstyring av termostatpanel. Varmekabler er termostatstyrt.
9. Takhøyde: 2,37 meter netto
10. Vegger er isolert med 20 cm isolasjon, gulv med 20 cm polystyren og tak 30 cm isolasjon.

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 fravike TEK17 ved tiltak på eksisterende byggverk. Fjerde ledd, legger 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 næringsbygg 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 rom i § 12-7
2. Krav til ventilasjon i § 13-2
3. Krav til energieffektivitet i §14-2 og §14-3

Endring fra næringsbygg til helårsbolig i henhold til søknad og avvik fra TEK 17 ligger det til rette til for bruksendring som omsøkt for boligen.

Bolig er tilpasset universell utforming, tilgang fra parkeringsplass utvendig og innvendig. Boligen er ikke tilbygget og det er ingen endringer i utvendig fasade.

Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader. Selv om boligen er oppgradert, boligen fortsatt ikke tilfredsstillende alle kravene i TEK 17

Bad er oppgardert i henhold til dagens forskrifter. Badet har samme romplassering som tidligere.

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

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål som gjelder tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller postmaster@navar.no

Frekhaug den 21.09.2022

Med vennlig hilsen


Olav-Tore Fosse

Vedlegg

1. Plantegning målestokk 1:100
2. Utearealplan (situasjonskart) målestokk 1:1000