

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORHOLD TIL BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG TIL BOLIG -GNR 215 BRN 37- EIDSNES I ALVER KOMMUNE

Jamført PBL § 19,2 og PBL 1-8, søkes det om dispensasjon fra § 2.6.1 i kommuneplanen i forhold til den generelle byggegrense langs sjø på vassdrag 100 meter samt fra § 3-4 da tomten ligger som LNF Nåværende i kommuneplanen.

Det søkes også om dispensasjon fra TEK 17, i forhold Kap. 13 ventilasjon, energieffektivitet, og universell utforming.

Dagens situasjon:

Fritidsboligen ble bygget i 1937, og totalrenovert i 1987, hvor man tok høyde for boligstandard. Intensjonen bak dette var ett ønske om å bosette seg på 215/37.

Vi søker nå om å få bruksendring fra fritidsbolig til bolig, slik at eier kan ha den som permanent bosted.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Redegjørelse for dispensasjon:

Fritidsboligen ble oppført i 1937. I 1987 ble fritidsboligen bygget om, og det ble i denne prosessen tatt høyde for eneboligstandard. Eier hadde da bodd mange år i utlandet, og intensjonen var da å flytte hjem og bruke bygget som bolig.

Området består av en blanding av fritidsboliger og eneboliger.

Det er nå planlagt flere hus i området, og det er regulert ett nytt boligfelt i nærheten. Det ble oppført en enebolig i nærområdet seinest i 2021.

Vi kan ikke se at å endre status fra fritidsbolig til bolig, vil øke privatiseringen av området i særlig grad.

Fritidsboligen brukes aktivt på sommerhalvåret, slik at det er mest på vinterstid man eventuelt vil merke økt bruk. På vinterstid er området i strandsonen ett sted som blir lite oppsøkt av folk i nærområdet, og vi kan derfor ikke se at bruksendring vil berøre allmenheten nevneverdig fra dagens situasjon. Det skal ikke gjøres noen endringer på eksisterende bygningsmasse.

Det er også sendt inn innspill til revidering av kommunedelplanen for å få endret plangrunnlaget fra fritidsbolig til bolig.

Det søkes om fritak fra TEK 17 i forhold til følgende:

§ 14- 2 og §14-3 Krav til energieffektivitet

- U-verdi i forhold til tak, vegger, gulv og vindu.
- Tetthet

Dagens krav til U-verdi:

<i>U-verdi yttervegg [W/(m²·K)]</i>	<i>U-verdi tak [W/(m²·K)]</i>	<i>U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m²·K)]</i>	<i>U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m²·K)]</i>	<i>Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)</i>
≤0,22	≤0,18	≤0,18	≤1,2	≤1,5

Gjeldende krav i 1987:

Alt.	U-verdi W/(m ² · K)					Vindus- areal %
	Ytter- vegg	Gulv, fritt	Gulv på gr	Tak	Vindu	
1	0,35	0,20	0,30	0,20	2,1	15
2	0,25	0,20	0,30	0,20	2,7	17
3	0,25	0,20	0,30	0,20	2,1	20
4	0,25	0,20	0,30	0,20	1,7	25
5	0,25	0,30	0,40	0,18	2,1	25
6	0,20	0,20	0,30	0,20	2,1	30

Omsøkt bygg har følgende U-verdi, og vi søker derfor fritak fra alle krav vedr § 14-2 og §14-3:

Yttervegg	Gulv	Tak	Vindu	Lekkasjetall	
0,28	0,15	0,18	2,1	Ikke oppmålt	

Ifølge eier ble bygget totalt renoveret i 1987, og ble da oppgradert etter gjeldende TEK sin boligstandard. Bad har blitt renoveret ca. 2005 etter gjeldende forskrift. En må da anta at krav til fuktsikring er ivaretatt. Det er installert vedovn, og det har også ganske nylig blitt installert solceller på tak. Yttervegg er ifølge eier isolert med 150 mm isolasjon med U-verdi -gavelvegg mot vest er isolert med 20 cm, her ble også vindu skiftet i 2015. Det er 15 cm isolasjon i gulv. Det er montert eswa varme i gulv.

§ 12-1 Krav til universell utforming

Bygget er ikke universell utforma etter dagens krav, i forhold til bredde på dører, dørstokker, trapper og snusirkler.

§ 13 Inneklima helse -i forhold til ventilasjon, radonsikring

- § 13-2 punkt 1,2 og 3 Krav til ventilasjon
- §13-5 Krav til radonsikring

Bygget har ikke ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ivaretas med naturlig luftemuligheter og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsvindu (god naturlig luftemulighet og gode lysforhold).

Det er moderat til lav forekomst av radon for området i henhold til det nasjonale aktsomhetskartet for radon.

Kostnadene vil være større enn nytteverdien i forhold til oppgradering til gjeldende regler i TEK 17. Vi anser det som lite hensiktsmessig å lage eget overslag over hva oppgradering av bygget til dagens krav for enebolig vil koste, men vi vil stipulere kostnaden til ca. kr 1,7-1,9 mill.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

Med tanke på at det planlegges boliger i nærområdet, mener vi at å omgjøre status fra fritidsbolig til bolig vil være i trå med planene for området. Fritidsboligen er bygget med eneboligstandard etter gjeldende TEK i 1987.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

Konklusjon:

Økt bruk i vinterhalvåret.

Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Avkjørsel er godkjent – se vedlegg

Med vennlig hilsen
for Reknes Byggjevarer LL



Nilsen Beathe