



Alver Kommune
Byggesak avdeling



Vår ref.: Rune.K
Vedlegg Q-1

Deres ref.: Gbnr 323/203

Dato: 23.05.2023



Søknad om bruksendring og fasade endring **Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug**

Det søkes med dette om:

- Bruksendring fra sekundær til primær rom jmf. Pbl. §20-1 d.
- Fasade endring jmf. Pbl. §20-1 c.
- Dispensasjon avstandskrav jmf. Pbl §29-4 andre ledd

Eiendom:	Gbnr – 323/203 Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug
Hjemmelshaver:	Petter Heskestad Thorgersen
Tiltakshaver:	Petter Heskestad Thorgersen
Adresse:	Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug
Tlfnr:	993 57 711
Epost:	petterthorgersen@gmail.com
Søker:	Villanger & Sønner AS
Orgnr:	925 580 376
Kontaktperson:	Rune Kristoffersen
Tltnr:	92 68 50 32
Epost:	rune.kristoffersen@villanger.no



Innhold

Forord	2
Hva skal gjøres:	3
Forhåndskonferanse.....	3
Type søknad	3
Regulering.....	3
Dispensasjon vedlegg B-1	3
Støy	4
Uteopphold.....	4
Vann og avløp.....	4
Tilkomst.....	4
Estetikk	4
Nabovarsling.....	4
Søknad om unntak fra tekniske krav.....	5
Vedlagt denne søknaden følger:	5

FORORD

Eksisterende bolig på eiendommen er fra slutten på 1970 tallet. Boligen har seinere vært bygget på i nord med utvendig bod. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021.

Eiere ser nå behov for å utvide boligen med flere soverom. Eksisterende bygning inneholder pr i dag 3 soverom. Den enkleste og rimeligste måten og realisere dette på er å benytte eksisterende bygningsmasse. Planlagt tiltak er å bygge om eksisterende bod til soverom og vaskerom, samt ominnrede eksisterende disponibelt rom i sør til soverom. Boligen vil da inneholde 5 soverom og kunne fungere godt for familien.

Samtidig med ombygging ønsker eiere å gjøre andre endringer. Disse framgår på tegning og er listet opp seinere i dette skrivet.

Eksisterende bygning har i dag en tradisjonell karakter med under etasje i mur som er delvis inntil fylt. Hoved etasje med trevegger kledd med stående tømmermannskledning og saltak med betongpanner som tekking. Eier ønsker å renovere fasaden med liggende kledning samt skiftning av eksisterende taktekking. Ved planlagt ombygging av bod ønsker eiere også å gjøre om takkonstruksjon til takterrasse med levegg i nord. Dette vil åpne et uteoppholdsareal som har utsikt mot sjøen i øst.



HVA SKAL GJØRES:

- Ominnredning eks bod til sov og vaskerom
- Etablering takterrasse og levegg/rekkverk
- Endring fra stående til liggende kledning
- Montering terrassedør i gavl mot nord og sør
- Endring vindu mot øst bad i under etasje
- Endring disponibelt rom til soverom
- Endring eksisterende vaskerom og wc til bad

FORHÅNSKONFERANSE

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse for planlagt tiltak

TYPE SØKNAD

Søknad om bruksendring jmf PBL § 20-3. a.) SAK10 § 3-1. c)
Søknad om fasade endring jmf PBL § 20-3. e.)

REGULERING

Eiendommen reguleres av følgende reguleringsplan:

- Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka
Plan id125619780310

DISPENSASJON VEDLEGG B-1

Det søkes med dette om dispensasjon jmf. Pbl. §19-1

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstandskrav i plan og bygningsloven §29-4 andre ledd

Formålet med avstandskrav i plan og bygningsloven §29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning

Eksisterende bod i nord har i dag en avstand på om lag 2,3m til grense mot 323/213. til bolig på samme eiendom er avstanden om lag 8,4m. I byggesak datert 26.05.88 for etablering av utvendig bod har det vært gitt dispensasjon for bygning nærmere en 4m fra nabogrense. Det planlegges å ominnrede eksisterende bod fra sekundær rom til primærrom. Det vil da være krav til ny dispensasjon fra avstandskravet.

Planlagt ominnredning og fasade endring vil ikke føre til større bygningsmasse. Hverken i høyde eller bredde.



Forhold som taler for dispensasjon:

- Ingen inngrep i terreng
- Ingen endring i forhold til utsikt eller sol for omkringliggende boliger
- Alternativt tilbygg ville vært mere skjemmende
- Ny konstruksjon vil ha bedre branntekniske egenskaper

Vi kan ikke se at en ny dispensasjon for eksisterende bygning vil føre til ytterligere negative konsekvenser.

STØY

Planlagt tiltak har ikke vært vurdert for støy eller tiltak for å forhindre støy. Vi har ikke registrert at tiltaket ligger i støysone.

UTEOPPHOLD

Planlagt tiltak vil tilføre ytterligere uteoppholdsareal ved takterrasse

VANN OG AVLØP

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Det planlegges nytt vaskerom i eksisterende bod. Dette prosjekteres og utføres av ansvarlig rørlegger

TILKOMST

Tiltaket fører ikke til ny eller endret tilkomst. Eiendommen har tilkomst til kommunal vei

ESTETIKK

Som nevnt innledningsvis planlegges det endring av fasade samt endring fra sekundær til primær rom. Endring av fasade vil gi boligen noe mere moderne uttrykk, men vil likevel beholde det tradisjonelle uttrykk med tre kledning på vegger samt saltak med takpanner.

NABOVARSLING

Tiltaket krever nabovarsling



SØKNAD OM UNNTAK FRA TEKNISKE KRAV

Vi søker med dette om unntak fra tekniske krav til eksisterende byggverk jmf PBL § 31-2.

Det vil være urimelig og oppnå dagens krav til tetthet, gjennomsnittlig u-verdi og krav til lysinnslipp i alle oppholdsrom. Dette vil føre til store endringer i terreng, fasade og klimaskall.

Det er allerede gjort tiltak som etterisolering av noen yttervegger, montert balansert ventilasjonsanlegg og endring av vinduer med bedre isoleringsevne. Planlagt ombygging av bod i nord blir tilstrebet dagens krav så langt dette lar seg gjøre.

VEDLAGT DENNE SØKNADEN FØLGER:

- Eksisterende tegninger
- Nye tegninger, plan, fasade og snitt
- situasjonsplan

Med vennlig hilsen

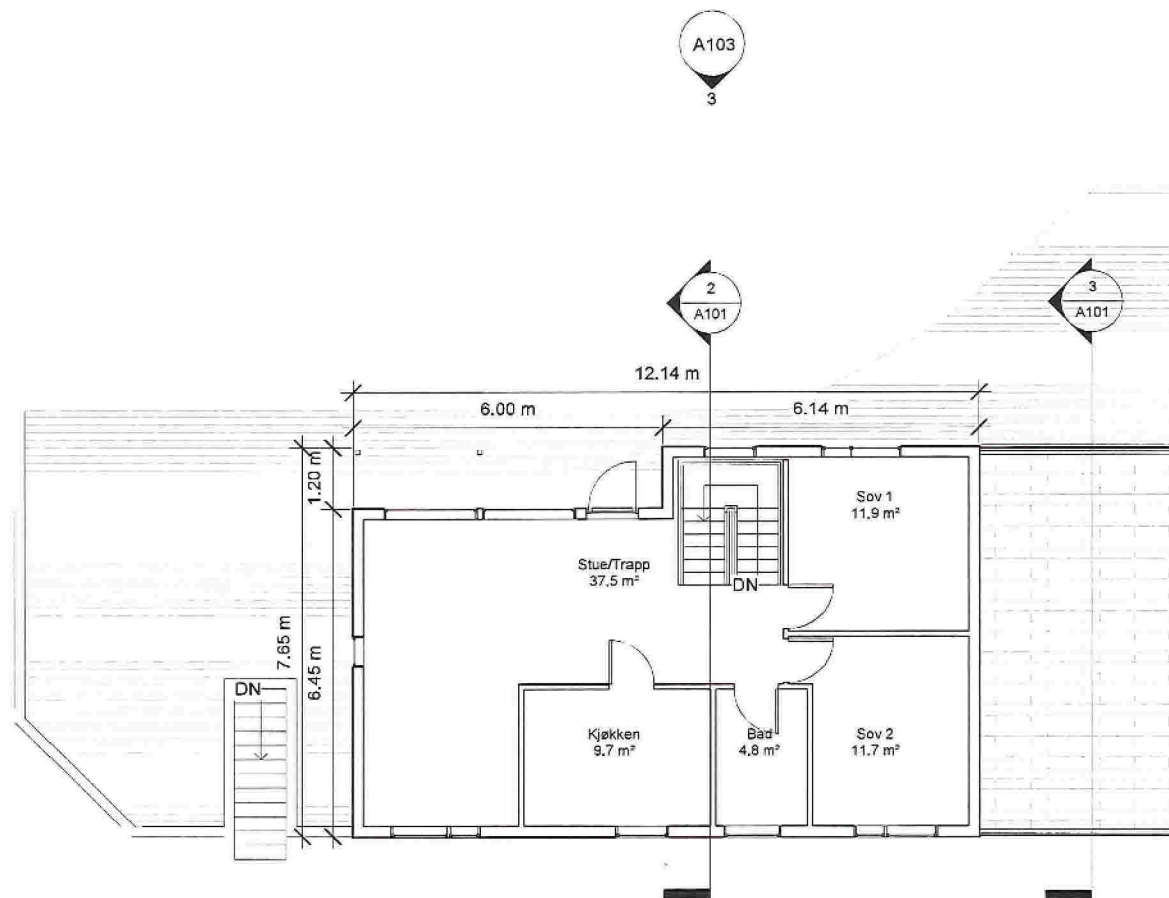
Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen
rune.kristoffersen@villanger.no

Areal tabell

Etasje	Type	Areal
u.etg		96,2
H.etg		78,5
Sum BRA		174,7 m²
BYA		116,9 m²

Merknad



1 H.etg
1 : 100



VILLANGER & SØNNER

Tiltakshaver	Petter Thorgersen	
Prosjekt	Ombygging eksisterende bygg	G/bnr 323/203 Alver Kommune
Byggeplass/Adresse	Galtnesvegen 71, 5918 Frekhaug	Eksisterende bygg

Eksisterende Plan	
Dato	24.03.2023
Revisjon	
Tegn av	Rune Kristoffersen
Kontroll	Checker
Scale	1 : 100

A102