

DISPENSASJONSSØKNAD OM FRITAK FOR GJELDENE AREALDELEN AV KOMMUNEPLAN 2015-2026 OG FOR FORBOD FOR MELLOMBELS FORBOD MOT TILTAK I OMRÅDET MJÅTVEITSTØ OG DALSTØ

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon.

Fritidsboligene ble bygget i 1970 18/18 og 2003 18/73 og da var området LNF-området i arealdelen av kommuneplanen. I dag er området regulert for *bustader* i arealdelen i kommuneplanen. 2015-2026 Eier mener det ligger til rette for bruksendring og fritak for bygge –og deleforbod og arealdelen av kommuneplanen

I planføresegner datert 20.05.2015 til Arealdelen til kommuneplanen er det vedtatt følgende:

Føresegner knytt til arealføremål etter PBL §11-7 nr. 1-4 jf §11-10

2.1.1 Ved fortetting av noverende område for bygg og anlegg, som vesentlig grad er utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast fritak frå krav om reguleringsplan når følgjande vilkår er innfridd, jf.pbl §11-10.nr 2

- Det vert utarbeidd og godkjent heilskapeleg plan for tomtedeling og felles infrastruktur.
- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterende infrastruktur jf.§11-10.nr 1

INNFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMENE

TOMT: oppmål tomt og eget matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: utkjørsel til Dalstøvegen, godkjent

PARKERING: på egen eiendom

VANN: offentlig

AVLØP: offentlig

STRØM: nr. 54 jordkabel inntak

nr. 50 luft inntak

1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

Arealkrav

- 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 eiendommene:

18/18

Tomte areal 1202,3 m², MAU 60 m², vist på situasjonskart (grønt)

18/73

Tomte areal 861 m², MAU 60 m²

1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt

- **Minste tomteareal** for einebustader er 650m² og for tomannsbustader 1000 m² (500m² per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesims høyde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, måt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- **Bygd areal (BYA)** skal ikkje overstige 30 % .Samla bruksareal(BRA), garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for frittstående garasje.

*Minste areal: begge eiendommene er over minste areal på 650 m²
BYA 30 % er av tomteareal og ikke overstige BYA areal på 400 m²*

*BYA 18/18 : Bolig 58 m² + Bod 10 m² + Parkering 36 m² = BYA 104 m²
BYA i %: Tomteareal 1202,3 m² BYA av tomte areal = 9 %*

*BYA 18/73: Bolig 46 m² + Garasje 36 m² = BYA = 82 m²
BYA i %: Tomteareal 861 m². BYA av tomte areal = 9,5 %*

Mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø til Dalstø, vedtak datert 19.02.2019 i sak 16/2019

- Utvalg for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (PBL) §13-1
- Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidligare i saksframlegget. Med unntak av følgjande tiltak på bebygd eiendom:
 1. Tilbygg/opbygg, jf pbl § 20-1 bostav a
 2. Fasade endring, jf. Pbl § 20-1 bokstav b
 3. Mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b
 4. Tiltak som er unnateke får søknadplikt, jf. Byggjesaksforskrift (SAK 10) § 4-1

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endelig avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. Pbl §13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikke vil få konsekvensar for planlegging av infrastruktur i området.

Fritak for forbod mot tiltak

Begge eiendommene er bebygget og infrastruktur er opparbeidet med tilkobling til kommunalt vann og avløp. Antar at nåværende kommunal infrastruktur ikke blir endret for eiendommene. Og at fritak kan gis, da det her er lite sannsynlig at infrastrukturen blir endret ved planlegging av området B-9

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

*To nabovarsler er kommet i retur: Frank Sætre og Lisabeth Sætre
Det er ingen merknader fra naboer, til tiltaket på eiendommen.*

Begrunnelse for søknaden om dispensasjon

*Saken gjelder søknad om bruksendring for fritidsboliger på 18/18 og 18/73 til helårsbolig.
Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommene.*

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

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

*Dispensasjonen søkes med begrunnelse i at arealdel av kommuneneplanen 2015-2026 og mellombels forbod mot tiltak i området Mjåtveitstø og Dalstø ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak.
Fordelene må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering.*

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, er at begge eiendommene holder de formålkrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.

Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn tilet bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene.

Det søkes fravik fra TEK for eksisterende byggverk i henhold til Pbl § 31-1 for begge boligene

Gnr 18 bnr 73, Dalstøvegen 54, 5918 Frekhaug

Byggeforskrift 1997

Fritidsboligen er godt vedlikehold

1. Beliggenhet for bolig på eiendommen: Hovedfasade ligger mot sør, gode solforhold. Uteareal og terrasse mot sør/vest på 55 m²
2. Brann-slukning og rømningsveier: boligen tilfredsstiller kravene for rømning. Brannvarsling med røykvarslere. 6 kg brannslukningsapparat ABC
3. Sanitær Privat vannledning og avløpsledning til koblingspunkt på offentlig ledningsnett. VVs-bereder montert i krypkjeller. Bad med innredning med vask og blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett koblet til avløp i gulv
4. Ventilasjon: Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og tak. Avtrekksvifte over komfyr på kjøkken.
5. Vinduer
6. Varmekilder: Vedovn, elektrisk
7. Takhøyder: 2,27 netto
8. Vegger er isolert med 15 cm isolasjon, gulv med 15 og tak

Gnr 18 bnr 18, Dalstøvegen 50, 5918 Frekhaug

Fritidsbolig er oppgradert de senere årene med nytt bad/vaskerom. Og vinduer med 2-lags energiglass. Fritidsboligen er godt vedlikeholdt.

Boligen holder kravene til byggeforskrift for bolig fra 1969. I deler av boligen er det montert 2-lags energivinduer vinduer og nytt bad/vaskerom i 2012

1. Beliggenhet for boligen på eiendommen: Hovedfasade mot vest. Gode solforhold. Gode uteareal med plen og terrasse mot sør/vest.
2. Brannslukning og rømningsveier: Røykvarslere, 2 stk. 6kg pulverapparat ABC. Rømningsvei fra 2.etg. via trapp, vinduer og takterasse
3. Sanitær: Til koblet offentlig vann og avløp via privat ledning. Rør-rør installasjoner er rør. Vvs-bereder 200 liter.
Bad/vaskerom : vegg montert toalett. Baderomsinnredning med porselensvask med blandebatteri. Dusjkabinett. Fliser på gulv og baderomspanel på vegger, sluk i gulv som dusjkabinett er tilkoblet
4. Ventilasjon: Naturligavtrekk med ventiler i vegg, tak og vinduer. Avtrekksvifte over komfyr.

5. Vinduer fra oppføringsåret og nyere vinduer med 2-lags energiglass
Terrasse skyvedør med 2-lags energiglass
6. Varmekilder, Peis ovn, varmekabler og elektrisk
7. Takhøyder til vatertak i hver etasje 2,3 meter
8. Vegger er isolert med 10 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 15 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 fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterende byggverk. Fjerde ledd, legg 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 fritidsbolig 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 byggteknisk forskrift TEK17

Det blir søkt avvik fra TEK17 på følgende punkt:

1. Karv til rom i § 12-7
2. Krav til ventilasjon i § 13-2
3. Krav til energieffektivitet i §14-2 og §14-3

Endring fra fritidsbolig til helårsbolig i henhold til dispensasjonssøknad og avvik fra TEK 17 ligger det til rette til for bruksendring som omsøkt for begge boligene.

Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader.

Bygningene holder en god og nøktern standard.

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

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

Med vennlig hilsen

Olav-Tore Fosse