

Seim, 18.08.2020

Svar på behov for tilleggsdokumentasjon.

Kommunalt saks nr: 20/13203 – 20/ 49094 Søknad om Tilbygg

Vi har mottatt et brev fra Alver Kommune datert 12.08.2020.

I brevet kommer det fra av administrasjonen mener at det er søkt om separat enebolig i rekke og ikke tilbygg til eksisterende enebolig.

Vi finner det forunderlig at administrasjonen kan mene dette, og avviser på det sterkeste denne vurderingen og begrunner det på følgende måte:

- Ved oppstart av prosjektet har ansvarlig søker lagt til grunn kundens ønske om utvidelse av eksisterende enebolig. Det har aldri vært noe ønske om enebolig i rekke. Vi vurderte Arealdelen av kommuneplanen for Meland Kommune og tilpasset prosjektet til denne og Pkt. 3.2.1 tilrår tilbygg på eksisterende bygning med inntil 100m² BRA.

- Ansvarlig søker bruker Kommunal og Moderniseringsdepartementet sin veileder ***Grad av utnytting*** ved utarbeiding av søknader. Byggteknisk forskrift (TEK10) har ingen definisjoner av boligtyper. Bestemmelser til kommuneplan eller reguleringsplan kan stille krav til boligtyper. Planen bør gi en definisjon av de begreper som benyttes, for å unngå tolkningstvil. Veileder beskriver ***Enebolig*** på følgende måte: *Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger bør ikke benyttes.*

- Vi er klar på at dette skal være en Enebolig og at vi søker om tilbygg på eksisterende enebolig, og at alle punkt i brev med trang til tilleggsdokumentasjon fra 1-8 dermed er belyst.

- Pkt.3 stiller spørsmål ved areal, her har Rørlegger oppgitt 116,1m² Dette er BYA. Kommuneplan gir rom for at det kan bygges inntil 100m² BRA. Tegninger og utregninger fra ansvarlig søker legger til grunn nytt tilbygg med areal på 88,6m² BRA. Vi er således god innenfor krav og det skal ikke søke dispensasjon.

- Pkt. 9 etterlyser boligspesifikasjon av tiltaket og denne legges ved.
- Pkt.10 etterlyser bedre definering av hva det søkes fritak fra. Her ser ansvarlig søker at det med fordel kunne vært utdypet bedre i søknaden, og vi ønsker å komme med følgende tilleggs opplysninger:

Det er tiltak på eksisterende bygning det søkes fritak for, tilbygg utføres etter krav i TEK17.

Ved søknad om tilbygg på eksisterende enebolig blir *pbl §31-2 tiltak på eksisterende bygg* gjeldene. Første ledd sier i hovedsak at tiltak skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldene føresegner.

I 4 ledd er det lagt inn lempinger: *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 uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.*

§12-15 Planløsning og bygningsdeler i byggverk: Innerdører skal være 9mx21m etter TEK. Bytte innerdører i eksisterende bolig vil medføre store kostnader og inngrep i konstruksjoner der nytten av tiltaket blir liten.

§13-2,5 Inneklima og helse: Det er i dag avtrekk fra ventilator og ellers luftutskifte gjennom naturlig ventilasjon-ventiler i vindu / vegger og lufting over tak. Krav i TEK kan ikke dokumenteres oppfylt, men dagens krav til balansert ventilasjon er basert på isolasjons mengde og bygningens tetthetskrav.

Behovet for tilsvarende luftutskifte i eksisterende «Utette» bygninger er ikke tilstede. Installasjon av slike anlegg vil medføre store kostnader, betydelige inngrep i konstruksjoner og tydelige visuelle ulemper.

Krav om radonsperre i rom for varig opphold er ikke mulig å oppfylle uten å rive eksisterende bygning. Erfaring fra radon måling i regionen viser måle verdier langt under myndighetskrav på 200 Bq/m³. i rom for varig opphold. Kostnaden vil være enorm for å rive og gjenoppbygging av eksisterende enebolig med radonsperre.

§14-1,2,3, Energi: Krav til U-verdier for gulv, yttervegger og tak var fra fraværende ved opprinnelig oppføring av eksisterende bygning. Deler av kjeller holder lav innetemperatur og her gjelder ikke energikrav siden energibehovet holdes på et forsvarlig nivå. Boligen fikk et nytt tilbygg i 1979/1980 og dette er utført etter datiden krav. Vinduer er byttet i bygningen etter behov. Bygningen er i god stand og det fremstår som meningsløst å rive ytterskalet av en bygning som er i god stand. En stippulert beregning tilsier en total kostnad i området 1,0mill til 1,3mill for etterisolering, vindu og dørbytte samt ny takteking. Dette er en uforholdsmessig kostnad på en godt vedlikeholdt bygning.

Etter en samlet vurdering mener vi at ytterligere oppgradering av eksisterende bygning gir liten effekt og vil medføre høy kostnad i forhold til nytten dette vil gi.

OPPSUMMERING:

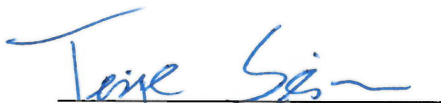
Vår klare oppfatning er at omsøkte tiltak er i tråd med føresegner i kommuneplan, Her er tilstrekkelig MUA, helse, miljø og sikkerhet er vurdert og ivaretatt, Tiltaket overskrider ikke plankrav på 30%, knytter seg til eksisterende infrastruktur og tilbygget er tilpasset eksisterende bygning når det gjelder høyde, volum, estetikk og grad av utnytting jf.pbl § 11-10. nr2.

Både ansvarlig søker og tiltakshaver er klar på at dette er ment som et tilbygg på eksisterende Enebolig som ligger i område LNF-Spredd bolig område. Kommuneplan for Meland kommune Pkt. 3.2.1 åpner for at det kan tillates tiltak etter pbl § 20-1 a tilbygg, og vi mener omsøkte tiltak skal defineres som tilbygg.

Det skal ikke søkes seksjonering eller på noen annen måte dele opp bygningsmassen, det er en enebolig i dag og skal være en enebolig i framtiden.

Vi ønsker å opprettholde søknaden slik den foreligger, og med dette svarbrevet som tilleggsdokumentasjon.

Med vennlig hilsen
Seim Bygg AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Terje Seim".

Terje Seim
Daglig leder

terje@seimbygg.no

Direkte tlf. 930 04156
Kontor tlf. 56 350980

www.seimbygg.no