

Alver kommune

15. mars 2021

Vår referanse
18320 - 4634 – 16/2

Dykkar referanse

Gnr. 140 bnr. 40, Erstadvegen 123, 5911 Alversund i Alver kommune

Søknad om unntak frå tekniske krav etter pbl § 31-2 for bruksendring frå fritidshus til bustadhus og tilbygg på 10,8 m2 under eksisterande tak over terrasse.

1. Søknaden gjeld
 - a. Ombygging av eksisterande fritidshus på 72 m2 BYA til bustadhus. Det er kjellar, krypkjellar og 1. etasje.
 - b. Tilbygg på 10,8 m2 BYA under tak over eksisterande terrasse.
2. For bruksendring er det gjeve i sak 17/1551- 17/30323 gjeve dispensasjon for bruksendring.
3. Tiltaka er vurdert som forsvarleg i forhold til bygningstekniske forhold, kulturhistoriske- og estetiske forhold.
4. Tiltaket er naudsynt for å oppnå dagens krav til bustadhus og såleis sikre hensiktsmessig bruk av huset i framtida.
5. Omsøkt tiltak er ombygging, eit mindre tilbygg og bruksendring i etter pbl § 20-1 a og d.
6. Tiltaket krev søknad og løyve og det er krav til ansvarleg føretak.
7. Tiltaket skal utførast i samsvar med TEK 17der det ikkje er søkt unntak etter § 31-2. Søknad om unntak frå krav i TEK 17 er grunna uforholdsmessig kostnad i forhold til tilført verdi
8. Vedlagte momentliste syner kva vurderingar som er gjort i forhold til å oppnå krav i gjeldande forskrifter.
9. Det søkjast om unntak for:
 - a. § 12 Planløyving og bygningsdelar i byggverk. På ein bratt tomt er det kostbart å få trinnfri tilkomst. Det søkjast unntak frå krav til universell tilkomst til bygget.
 - b. § 13 Inneklima og helse. Det søkjast unntak for krav til radontiltak. God ventilasjon i kjellar og balansert ventilasjon på hovudplan vil halda radonnivået lavt nok.
 - c. § 14 Energieffektivitet. Tiltaket vert i hovudsak utført etter minstekrava for U-verdi i ytterskall.

Bjørn Rune Kvinge

Side 1 av 1

MOMENTLISTE SØKNAD OM BRUKSENDRING				
VEDLEGG TIL SØKNAD OM UNNTAK ETTER § 31-2 I PBL FJERDE LEGG				
	4631-140/40	Ikkje unntak	Søkjast unntak	Merknad
0.1 Dispensasjonar				
	Byggesaksavdelinga i Lindås kommune har i sak 17/1551-17/30323 gjeve dispensasjon for bruksendring frå fritidsbusstad til bustad.			
0.2 Løyve				
	Det er i sak 19/1136-19/13271 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsel			
	Det er i sak 20/17350- 20/75335 gjeve løyve til utslepp - Minirensanlegg			
1.0 Beskrivelse planlagd bruksendring				
	Eksisterande fritidshus endra bruk til bustad ved denne søknaden om bruksendring. Bygget består av kjeller på 26 m2 (ikkje måleverdig grunna låg takhøgde) med noko tekniske installasjonar og bod pluss krypkjeller på 33 m2 for lagerplass.. Eksisterande 1. etasje på 72 m2 BTA har gang, stove/kjøkken, soverom og bad. Etasje vert ombygd. Det er også planlagt eit tilbygg under eksisterande tak over terrasse. Ny planløyving som vist på teikningar der krav til tilgjenge er teke i vare, isolert påføring innvendig på vegger og i himling som tilfredsstillar gjeldande energikrav. Balansert ventilasjon.			
2.0 Planlagd arbeid avgrensast til				
	Isolering og oppgradering av ytterskal og etasjeskilje mot kjeller slik at gjeldande energikrav er dekkja. Ombygging innvendig i eksisterande hus der krav til tilgjengeleg bustad er oppnådd. Tilbygg på 10,8 m2 BTA med eit nytt soverom / arbeidsrom. Balansert ventilasjon med attvinning. Det skal byggast minirensanlegg med etterpuleringsgrøft.			
3.0 Krav etter SAK 10				
	Ved bruksendring er det byggtkniske krav i TEK17 som gjeld. Etter §31-2 i PBL kan det søkjast unntak fra krava. Kommunen kan gjeva løyve til bruksendring og naudsynt ombygging og rehabilitering av eksisterande bygningar også når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til gjeldande tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendring er forsvarleg og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.			

		Ikkje unntak	Søkjast unntak	Merknad
4.0 Ytre rammekrav				
	Ytre rammekrav er avklara i søknad og godkjent dispensasjon. Bygget har i hovudsak utforming og volum som andre byggverk til bustadformål i området. Tradisjonelle materialbruk og fargeval. Arkitektonisk utforming og visuelle kvalitetar er etter tiltakshavar sitt syn ivareteke	X		
5.0 Tekniske krav				
	Tekniske krav føl av TEK 17 og er beskrive nedunder			
5.1 Sikkerheit mot naturpåkjenningar				
	Det er ikkje fare for ras eller skred. Gulen kommune har ikkje eksakt krav til plassering av byggverk for å unngå skade ved stormflo. I områder er det bruk + 2,5 meter (ref NN2000) Dette bygget har nederste plan over denne høgde. I tillegg er 1. etasje lager / garasje som ikkje vil få kritisk skade om det skulle verta vatn frå stormflo på golvet.	X		
5.2 Uteareal og plassering av byggverk				
	Bygget tilfredsstillar krav til uteareal	X		
5.3 Ytre Miljø				
	Det er skrå tomt og høgde frå dagens terreng ved inngang som krev trapp. Det er mogleg å bygga rampe med stigning 1:12 på baksida av huset men dette vert svært kostbart og er planlagt som tiltak om det vert konkret behov. Det vert søkt unntak for trinnfri tilkomst til huset i denne søknaden. Bygget tilfredsstillar elles krav til ytre miljø.		X	
5.4 Konstruksjonssikkerheit				
	Bygget tilfredsstillar krav til konstruksjonssikkerheit	X		
5.5 Sikkerheit ved brann				
	Bustadhuset har pålagt slokkeutstyr og røykvarslar i kvar etasje	X		
5.6 Planløyising og bygningsdelar i byggverk				
	Det vert søkt unntak for de punkt som har kryss i felt «Søkjast unntak»			
5.6.1 Krav til romhøgde				
	Romhøgde tilfredsstillar gjeldande krav	X		
5.6.2 Krav til bad og toalett - § 12				
	Eksisterande bad og toalett skal brukast. Tilpassing for tilgjengeleg bustad vert total ombygging av bad og toalett samt tilstøytande rom. Kvalitet og storleik på roma slik dei er i dag ligg så tett opp mot dagens krav at ombygging vert vurdert som uforholdsmessig kostbart	X		

5.6.3 Krav til bygningsdelar				
	Bygningsdelar tilfredsstillar gjeldande krav	X		
5.7 Miljø og helse				
	Det vert søkt unntak for de punkt som har kryss i felt «Søkjast unntak»			
5.7.1 Krav til ventilasjon				
	Det vert installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning , det vil gi redusert energibruk.	X		
5.7.2 Termisk inneklima				
	Termisk inneklima tilfredsstillar gjeldande krav	X		
5.7.3 Radon				
	I eksisterande bygg er det ikkje radonsperre. Balansert ventilasjon vil kunne bidra til å redusere eventuell radon		X	
5.7.4 Lyd og vibrasjonar				
	Bygget tilfredsstillar krav til lyd og vibrasjonar	X		
5.7.5 Dagslys				
	Bygget tilfredsstillar krav til dagslys	X		
5.7.6 Utsyn				
	Bygget tilfredsstillar krav til utsyn	X		
5.7.7 Fuktsikring				
	Fuktsikring for bygget er ivareteke.	X		
5.8 Energieffektivitet				
	Krav til varmeisolering og energibruk er relevante krav i gjeldande forskrift. Det vert gjort tiltak med ekstraisolasjon i heile etasjeskilje mot kjellar, i ytterveggar og i yttertak slik at minstekrav i forskriftene er oppnådd. Det vert gjort tiltak for å oppnå god lufttettleik men å tilfredsstillar krava i forskriftene er vurdert å verta for kostbart.		X	
	Oppvarming ved vedovn tilfredsstillar krav til bruk av fornybar energi.	X		
6.0 Hensiktsmessig bruk				
	Omsøkte unntak er begrunna i å få eit funksjonelt og arealeffektivt bygg.			