

**Alver Kommune**  
**Plan, bygg og eiendom**  
**Postboks 4**  
**5906 FREKHAUG**

### Søknad om bruksendring loft for eiendommen:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Eiendom:           | G/b nr. 322/143 snr. 1 - 4631 Alver kommune |
| Tiltakets adresse: | Mjåtveitflaten 17 A, 5918 Frekhaug          |
| Byggeår:           | 1986. Seksjonert i 2000                     |
| Tiltakets art:     | Bruksendring loft                           |
| Tiltakshaver:      | Anne-Marit Larsen                           |
| Søker:             | Navar Takst og Eiendom AS                   |

### SØKNADS PLIKTIG TILTAK I HENHOLD TIL PBL § 20-1 d) Bruksendring

Søker bruksendringer for ovennevnte bolig for loft fra tilleggsdel til hoveddel. Boligen er oppført i 1986 og ligger i utkanten av industriområde. Bygget er seksjonert i boligdel og en verkstedsdel.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller søknad om tillatelse til tiltakets endringer av fasade og bruksendring av loft, slik boligen fremstår i dag.

Det er slik å forstå at det ikke foreligger reviderte tegninger i forbindelse med at det er gitt «midlertidig brukstillatelse» Som var vanlig på den tiden boligen ble bygget og kontrollert av bygningskontrollen i kommunen. Når slik tillatelse ble gitt og da ble endringer på bygget kommet frem på midlertidig brukstillatelse, for de gjenstående arbeid og/eller endringer, før det ble gitt ferdigattest for boligen.(Ferdigattest foreligger ikke) Ved seksjonering skal det dokumenteres at boligens er seksjonert med branncelle skille. Seksjonering blir sendt til kommunen for godkjenning og tinglysing.

Fremvist dokumentasjon:  
 Søknad om byggetillatelse 29.03.1983  
 Midlertidig brukstillatelse 11.02.1986  
 Seksjonering 03.03.2000

Tidligere eiere som søkte om byggetillatelse og har hatt ansvar for boligen i 1986. boligen ble bygget med lofttakstoler og loftet har ble den gang, innredet med soverom, kombinert soverom/loftstue og bod. Bolig har brannskille mellom seksjon 1 og 2 med EI-30 Brann- og lydvegg, fra oppføringstiden. Boligen har endret vinduer i fasaden.

Innvendig har boligen endret på rominndeling, uten å gjøre inngrep i bærende konstruksjon, og dermed ikke søknadspliktig.

Boligen er ikke tilbygget etter den ble oppført i 1986  
 Midlertidig brukstillatelse er gitt, slik boligen er oppført i dag.

### Reguleringsplaner:

1. Kommuneplanen for Meland kommune 2015-2026  
 Kommuneplanen er lagt til grunn for utregninger som fremkommer i søknaden
2. Reguleringsforesegner industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka 125619780310

**BELIGGENHET**

**BOLIG:** Hovedfasade ligger mot sørvest, gode solforhold. Gode uteområde for familieaktiviteter. Tomt er opparbeidet med plen og beplantet med prydbusker.

**INFRASTRUKTUR**

**TOMT:** oppmålt. Seksjonert i tinglyst 03.03.2000

**VEI:** Ingen endringer. Tinglyste rettigheter

**PARKERING:** på egen eiendom og garasje

**VVS OG STRØM**

**VANN:** offentlig

**AVLØP:** offentlig

**STRØM:** Kabel inntak, automatsikringer.

**OPPVARMING/PIPE:**

Vedovn/peis montert i stue, elektrisk og varmekabler

Varmepumpe

Elementpipe.

**INNREDNING**

Garderobe, walk in closet

Kjøkken innredning, avtrekksvifte over platetopp

**VÅTROM:**

1.Bad med innredning, dusjnise, badekar, toalett, avtrekk i tak

2.Bad med innredning, dusjkabinett, toalett, tilkobling for vaskemaskin

3.Vaskerom med innredning for vaskemaskin og tørketrommel, avtrekk i tak

**TAKKONSTRUKSJON:** Taktekkning betongstein, sperrekonstruksjon, isolert med 20 cm mot boligrom i etasjeplan og mellom sperr. Stigetrinn montert for tilkomst for feiing.

Plast takrenner med nedløp

**ETTASJESKILLE:** Bjelkelag isolert med 20 cm isolasjon, tregulv bord og laminat. Betonggulv og isolert betong gulv i deler av tilbygg.

**TAKHØYDE** innvendig hovedplan 2,4 meter. Loft i høyde 1.9 meter, horisontalt 2,38 meter

**VINDUER OG UTV. DØRER:** 2-lags glass. Hoveddør 10x21. Vaskeromsdør 9x21.Skyvedøre 25x21

**BRANNSLUKKING/BRANNSIKRING:** EI -30 brann- og lydskillevegg mellom seksjonene. Røykvarslere, håndslukkingsapparat 6 kg ABC

**RØMNINGSVEIER:** Terrassedør, hoveddør og vinduer. Loft trapp og vindu på soverom på loft.

---

**MAU**

Kommune planen for Meland 2015-2027

1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

**MAU areal for eiendommen: MAU > 200 m<sup>2</sup>**

---

**BRUKSAREAL**

Kommune planen for Meland: 1.6.14

Tilhøve mellom busetnad og tomt

- Minste tomteareal for einebustader er 650m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utregning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for frittstående garasje.

BRA for gjeldene tiltak:

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| BRA bolig.....                | 173 m <sup>2</sup>      |
| BRA utv.bod.....              | 6 m <sup>2</sup>        |
| <u>Parkering/garasje.....</u> | <u>84 m<sup>2</sup></u> |
| BRA                           | 260 m <sup>2</sup>      |

Tillatt BRA utnyttelse: areal 1126 x 0,25 = 282 m<sup>2</sup> (100 %)**BRA utnyttelse for boligen, av tomteareal er: 260/ 1126 x 100 % = 23 %****TOMTEAREAL**322/143..... 724 m<sup>2</sup> ( målt på situasjonskart for seksjon1)322/170..... 297 m<sup>2</sup>322/222.....105 m<sup>2</sup>1126 m<sup>2</sup>**NABOVARSLING:**

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

**Ingen merknader****Naboerklæring dater 15.11.2022****FRAVIK fra TEK 17**

Bygget er oppført etter Byggeforskrifter 1967 og Brannforskriften 1985

Midlertidig brukstillatelse datert 11.02.1986, slik bygge fremstår i dag.

Nåværende eier har oppgradert boligen innvendig, uten at dette er søknadspliktig. Det er ikke gjort endringer i bærende konstruksjoner.

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 bær 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*

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:****Krav til ventilasjon i § 13-2**

Boligen har ventilasjonsanlegg til forskrifter fra søknadstiden, som ble montert i 1986.

Mekanisk avsug fra våtrom

Naturlig avtrekk med ventiler i vegg og vindu

El.vifte på bad/vaskerom, tilluft under dør med flat terskel

Avtrekksvifte over platetopp

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

Boligen har følgende isolering på loft, fra 1986

YTTERVEGGER for hele boligen: bindingsverksvegger med 15 cm isolasjon og. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

ETASJESKILLE: 20 cm isolasjon

TAK LOFT: 20 cm isolasjon

GAVLEVEGG: Bindingsverksvegg med 15 cm isolasjon

KNEVEGG: 10 cm Isolasjon

EI 30 har følgende oppbygging: 13 mm gips, Isolert med 10 cm isolasjon, 13 mm gips, leca

VINDUER/TERRASSEDØR: 2-lagsglass

UTVENDIGE DØRER: isolerte dører

**DIPENSASJONSSØKNAD**

Boligen er bygget i et industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka ID 125619780310

Antar det er gitt dispensasjon fra arealformålet «industriområde» i reguleringsplan til bolig i søknad 1983.

Ved midlertidig brukstillatelse, skal det være skrive/dokumenters gjenstående arbeider for å få ferdigattest.

Det søkes å få dispensasjon fra arealformålet.

Søknad om legalisering, bygger på forskrifter bygget er oppført etter forskrifter 1997 og brannforskriften 1985 og fravik for TEK 17, og Kommuneplan 2015-2026 i Meland

Boligen er ikke tilbygget eller endret fotavtrykk, siden oppføring 1986.

Boligen har kvaliteter som er beskrevet ovenfor og endringer fra TEK 17, er avvik for «krav til ventilasjon» og «krav til energieffekt»

Saken gjelder søknad om bruksendring for loftsplan, fra tilleggsdel til hoveddel.

Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommene.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstillende 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 Kommunene planen 2015-2026 for Meland kommune, som er lagt til grunn for BRA utnyttelse og MUI, Pbl 1997 og Brannforskrift 1985

Fordelene må anses som større enn ulempene i en samlet vurdering.

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, er at eiendommen holder de formålskrav, 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 til bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene.

---

Slik boligen fremstår og er oppført, er etter de forskrifter, da bygget ble oppført i 1986 og viser til ovenfor beskrivelse av boligen som viser de byggekvalitet som boligen har.

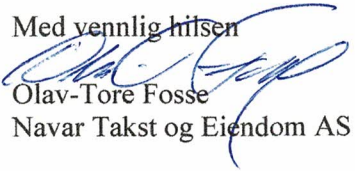
Hjemmelshaver er kjent med at det er hennes ansvar, at boligen er til enhver tid godkjent i forhold forskrifter som er gjelde ved endringer og har i god tro at bolig var godkjent, da eiendommene ble hjemmels overført til henne i 2020

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

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål som gjelder tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller [postmaster@navar.no](mailto:postmaster@navar.no)

Frekhaug den 05.12.2022

Med vennlig hilsen

  
Olav-Tore Fosse  
Navar Takst og Eiendom AS