

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Søknad om bruksendring fra hytte til bolig for eiendommen:

Eiendom:	G/b nr. 309/32 - 4631 Alver kommune
Tiltakets adresse:	Mjukebakkane 4, 5918 Frekhaug
Byggeår:	1956
Tiltakets art:	Bruksendring
Tiltakshaver:	Eva Kleiveland
Søker:	Navar Takst og Eiendom AS

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

Søker bruksendringer for ovennevnte hytte til bolig. Hytten ligger i et område som er «Byggjeområde for bustader» i regulert område, ID 125620010502 Mongsedalen/Mjukebakkane

Tidligere eier har søkt om tiltak i 1980, med tilbygg, tilbygget ble godkjent, stemplet med Kommuneingeniøren 15.07.1980 Arkiv.nr 9-32 og 14.august, samme år
Hytten ble tilbygget i hele sin lengderetning mot nord. Det er ikke bekreftet om tiltaket er/ble godkjent.
Hytten ble oppgradert med tilkobling til offentlig vann og avløp, nåværende tiltakshaver noe usikker, når tilkobling ble utført.

REGULERINGSFØRESEGNEN TIL REGULERINGSPLAN-MJUKEBAKKANE PÅ HJERTÅS,
MELAND KOMMUNE, datert Frekhaug den 15.november 1994

GENERELT.

- A. Byggeområde for bustader
- B. Byggjeområde for hytter/bustader, naust og båtfeste.
- C. Trafikkområde, bilvegar, gang- og sykkelveg.
- D. Friområde/leik
- E. Spesialområde, offentlig område for avlaup

§ 5. Kommunen kan krevje at bygningar som høyrar saman i ei gruppe skal harmonerande fargesetting og takform. Fargar på bygningar som virkar skjemmaende for omgjevnaden kan kommunen krevje vert endra.

B BYGGJEOMRÅDE FOR HYTTER/BUSTADER

§ 6. På det regulerte arealet kan eksisterande hytter byggst om til heilårsbustader. Dette gjeld ikke gnr. 9 bnr. 56 og 47, som berre kan brukast til hytte. Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstiga 0,15. Ved ombygging fra hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og strømforsyning løysast ved tilkobling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under pkt.A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver.

BESKRIVELSE AV EIENDOM, INFRASTRUKTUR OG BYGG

INNFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMEN

TOMT: oppmål tomt og egen matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: utkjørsel til Mjukebakkane, det er sendt søknad til Alver kommune 28.11.2022

PARKERING: på egen eiendom

VANN: offentlig, bolig har vannledninger i kobber. 120 liter varmtvanns bereder, montert i blindkjeller

AVLØP: offentlig, plast avløpsrør.

STRØM: luft inntak, Sikringsskap med automatsikring oppgradert i 2018 ved autorisert firma:

Nordhordland Elektro AS

OPPVARMING/PIPE:

Elektrisk

Vedovn montert i stue.

Teglsteinspipe, med nye piperørforinger, feieluke i blindkjeller. Varmekabler på bad.

VENTILASJON:

Naturlig av trekk med ventiler i vegg.

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

Avtrekksvifte over platetopp

INNREDNING

Garderobeskap på soverom med skyvedør

IKEA kjøkken 2022

BAD/VASKEROM: Bad er oppgradert i 2022 etter dagen forskriftskrav.

Baderomsinnredning med vask, toalett, dusj med termostat, tilkobling for vaskemaskin. El. vifte montert i vegg for avtrekk.

BINDINGSVERKS YTTERVEGGER: bindingsverksvegger med 10 cm isolasjon og etterisolert i 1995.

Utvendig kledd med liggende bord kledning.

SALTAK TAKKONSTRUKSJON: Taktekking er av aluminiumsplater, sperrekonstruksjon, isolert med 15 cm mot boligrom i etasjeplan. Stigetrinn montert for tilkomst for feiing.

Plast takrenner med nedløp

Innvendig takhøyde 2,36 meter

ETASJESKILLE I TRE: Bjelkelag isolert med 15 cm isolasjon, tregulv bord og laminat (2022). Isolert betong gulv i deler av tilbygg.

VINDUER OG DØRER: 2-lags glass, koblede vinduer i etasjeplan. Hoveddør uisolert med glass

BRANN OG RØMNINGSVEIER

Røykvarslere, hånslukker 6 kg ABC

Rømning via vindu soverom, hoveddør og terrassedør til terreng

MAU

Kommune planen for Meland 2015-2027

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

MAU areal for eiendommen

Tomte areal i matrikkelen: 971,9 m², MAU > 200 m², vist på situasjonskart (grønt)

BRUKSAREAL

Kommune planen for Meland: 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.

REGULEINGSFØRESEGNAR MJUKEBAKKANE:

A BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

§ 2. På det regulerte bustadarealet kan det byggjast einebustader med tilhøyrande garasje.

Utnyttigsgraden medregna garasje, skal maksimalt vere 0,25. Bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høgde.

På dobbelhusvære eller bustader med hybelhusvære.

§ 3. Kvar bustad skal ha plass for minst 1.garasje, og i tillegg plass for 1 bil utanfor garasje mellom garasjeport og reguleringsveg

BRA bolig.....	60 m ²
BRA utv.bod.....	2 m ²
<u>Parkering.....</u>	<u>36 m²</u>
BRA	98 m ²

Tillatt BRA utnyttelse: areal $971,9 \times 0,25 = 243 \text{ m}^2$ (100 %)

BRA av tomteareal: $92 / 971,9 \times 100 \% = 10 \%$

NABOVARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3
Ingen merknader fra naboer

SITUASJONSKART med plassering av tiltaket

Tiltaket er vist på situasjonskart datert 25.11-2022

- avstander til grense
- parkering
- utkjørsel med siktsone
- MAU areal

VANN OG AVLØP

Eiendommen er sikra lovlig vannforsyning og avløp, tilkoblet offentlig ledningsnett.

TILKOMST, AVKJØRSEL OG PARKERING

Se vedlagt situasjonskart datert 25.11.2022

- Ved lagt følger søknad om endring av utkjørsel i forbindelse med bruksendring i søknad datert 28.11.2022 vedlegg Q2
- Oppstillingsplass for 2 biler

VISUELLE KVALITETER

Bygget er utført etter de forskriftskrava og byggeskikk da bygget ble oppført og senere tilbygget. Bindingsverksvegg, trebjelkelag, sperr takkonstruksjon.

Bygget har blitt oppgradert de senere årene, se beskrivelse ovenfor og tegninger/foto, vedlegg E1

FLOM, SKRED OG ANDRE- MILJØTILSTANDER

Det er ikke registrert i reguleringsplan eller kommuneplan at området er utsatt for flom, skred og andre og miljøtilstander for området

TEKNISKEKRAV TIL BYGGVERK

Det blir søkt om fravik fra tekniske krav TEK for tiltak på eksisterende bygg. Fraviket gjeld krav fra:

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

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*

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

Endring fra hytte til helårsbolig i henhold til ovennevnte beskrivelse og fravik fra TEK, ligger det til rette til for bruksendring.

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

Bygget holder en god og nøktern standard. Hytten er oppgradert med nytt kjøkken og rehabilitering/oppgradering av bad/vaskerom og laminatgulv

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

Frekhaug den 06.12.2022

Med vennlig hilsen


Olav-Tore Fosse