

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



**Prosjektnavn:** Hellebrekkene 36

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	19	0	0

**Kommune** ALVER

**Adresse** Hellebrekkene 36, 5957 Myking

### VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Bruksendring

**Bygningstype:** 161 Hytter, sommerhus og fritidsbygg

**Formål:** Annet

**Beskrivelse av bruk:** Bruksendring

### TILTAKSHAVER

**Navn:** Mathias Davidsen

**Telefon:** 91604919  
91604919

**E-postadresse:** mathias.davidsen@tv2.no

**Adresse:** Nordnesveien 42, 5005 BERGEN

### ANSVARLIG SØKER

**Navn:** NHB VEST AS

**Telefon:** 90848034

**E-postadresse:** postvest@nhb.no

**Adresse:** Hagellia 6, 5914 ISDALSTØ

**Organisasjonsnummer:** 913601742

**Kontaktperson**

**Navn:** Lasse Wicklund Kristiansen  
**Telefon:** 90848034  
90848034  
**E-postadresse:** lasse@norskehus.no

## VARSLING

**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei  
**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Ja  
**Hvor mange merknader foreligger?** 1

### Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Tilsvar på merknader til nabovarsel av 07.03.2023.

Svaret til nabomerknaden er sendt via postgang da det ikke er muligheter for å svare opp merknaden via Altinn. Dette fordi vi ikke er pålagt å svare på merknader. I nabovarslet du du mottok via Altinn var det en mulighet for å legge igjen e-postadressen din. Da dette ikke ble gjort sendes svaret via vanlig postgang.

1. Alver kommune ga 20.02.2023 løyve til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal vei. Dette løyvet vil bli vedlagt søknad om bruksendring.
2. Tiltakshaver har ikke utført fasade endring på baksiden av huset annet enn å sette inn et vindu mot sørøst, samt å sette inn noen små takvinduer som vender mot øst. På denne siden av huset er det ikke naboer slik at disse vinduene vil være til sjenanse og gi innsyn til naboer.
3. Vi må forholde oss til at Alver kommune har gitt gbnr. 38/19 tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal vei, og om det pågår en avtaleforhandling er dette noe vi ikke rår over.
4. Dette var en jobb som ble utført i 2015, og her har det vært rikelig med tid til å få entreprenør som utførte jobben til å ordne opp i dette. Vi ser ikke dette som en relevant merknad til søknad om bruksendring.
5. Sindre Hodne, eier av gnr. 38 bnr. 6 ga i 2015 veirett til gnr. 38 bnr. 19. Denne veiretten er tinglyst, og dette er det vi forholder oss til.

Mvh.  
Elisabeth H. Sleire  
NHB Vest

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Bruksendring av våningshus brukt som fritidsbolig til bolig.

### REDEGJØRELSE:

Eier av gnr. 38 bnr. 19, Hellebrekkene 36 ønsker å bruksendring våningshuset brukt som fritidsbolig (bygningkode 163), til bolig (bygningkode 111) da familien ønsker å bosette seg der fast.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, LNF-spreidd fritidsbustad, og fra PBL - avstandskrav til sjø. Det er også søkt om unntak fra noen punkter i TEK 17.

Eiendommen er har en god størrelse der utnyttelsesgraden, parkeringskrav og størrelsen/kvaliteten på MUA ikke kommer i konflikt med kommuneplanens arealdel.

Boligen er fra tidlig 1900 - tallet, men har vært igjennom en reovering der isolering har vært vesentlig. Boligen har fått ny og bedre isolasjon både i gulv, vegger og tak samt nye vinduer. Boligen har beholdt sitt originale preg fra tiden det ble bygget, men rommer gode, moderne kvaliteter. Reoveringen har ikke medført økning i BYA eller BRA.

Tiltaket er nabovarslet sammen med dispensasjoner og unntak fra TEK 17. Det er mottatt en merknad til tiltaket. Merknaden er svart opp, og både merknad og svar ligger vedlagt søknaden.

Alver kommune har godkjent endret bruk av avkjørsel til offentlig vei, samt godkjent rørleggermelding. Tiltaket har tinglyst erklæring om veirett over gbnr 38/6. Det samme gjelder plassering av vann- og avløpsledninger over annen eiers grunn. Alle disse godkjenningene og erklæringene ligger vedlagt søknaden.

## FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt.

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse:

Søknad om dispensasjon fra LNF- spreidd fritidsbustad § 2.5.1 i Kommuneplanen sin arealdel 2019 - 2031.

### Begrunnelse:

Eier av gnr. 38 bnr. 19 ønsker å bruksendre fra fritidsbolig til bolig.

Eiendommen som fritidsboligen er oppført på ligger i område for LNF- spreidd fritidsbustad. Eiendommen som grenser til gnr. 38 bnr. 5, som er i KPA er avsatt til LNF-formål. En bruksendring vil ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for området.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen er allerede bebygd med et våningshus brukt som fritidsbolig. Dvs. at fritidsboligen tidligere var en bolig,
2. Eiendommen grenser til et regulert område der formålet er boliger. Dette gjør at ikke bruksendringen vil gi presidens i området.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen ligger i område som er satt av til LNF-spreidd fritidsbustad. Om søknaden innvilges vil det være en bolig som ligger på eiendommen.

Eiendommen har ikke verdier i forhold til natur- og friluftslivs interesser som i vesentlig grad vil ødelegges. En bruksendring av dette omfanget mener vi ikke vil gå ut over de landskaps- og verneinteressene som LNF-området skal ivareta.

Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

# SØKNAD OM DISPENSASJON

## Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

## Beskrivelse:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 1.8 - FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG.

## Begrunnelse:

Ang. bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Eiendommen, gnr. 38 bnr. 19, omfattes av Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, Lindås kommune, id.nr. 1263-201805, og ligger i området for LNF - spreidd fritidsbustad. Tiltaket krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1.8 - forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Det ligger i dag et våningshus brukt som fritidsbolig på eiendommen. Tiltakshaver ønsker å utføre en bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det ligger flere eiendommer mellom omsøkte eiendom og sjøen. Det er 66 meter fra bolig til sjø.

Fordeler ved å gi dispensasjon:

1. Eiendommen er allerede bebygd med en fritidsbolig,
2. Det går vei privat bilvei forbi boligen frem til snuplass og noen nøst ved sjøen. Dvs. at tilgjengeligheten til strandsonen vil ikke endres ved en bruksendring.

Ulemper ved å gi dispensasjon:

1. Bygging nær vassdrag vil virke privatiserende, og gjøre det mindre ettertraktet for allmennheten.

Området har ikke verdier i forhold til natur- og friluftslivs interesser som i vesentlig grad vil ødelegges. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

## SØKNAD OM UNNTAK

### Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

### Beskrivelse:

SØKNAD OM UNNTAK FRA TEK 17.

Punkter det søkes om unntak fra i TEK 17

Etter vår vurdering av tiltaket mener vi at tiltaket utløser søknad om unntak fra følgende bestemmelser i TEK 17:

§12-4 trinnfritt inngangsparti

§12-7 romhøyde

§13-2 ventilasjon

§13-5 radon

§14-2 og §14-3 energi

### Begrunnelse:

Bakgrunnen for søknad om unntak fra TEK 17 er bruksendring fra våningshus brukt som fritidsbolig til bolig.

Viser til PBL § 31-4. Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav.

Tiltakshaver kjøpte i 2015 en fritidsbolig med ukjent byggeår. Boligen er bygget etter datidens standard og tekniske kvalitet. Boligen var bebodd frem til slutten av 1970 tallet. Etter dette ble den brukt som fritidsbolig. Boligen har nok hatt fått nødvendig vedlikehold frem til ny eier overtok i 2015. Han startet umiddelbart en renovering av fritidsboligen. Renoveringen har ikke medført økning i boligens BRA eller BYA. Det er et betydelig antall timer og kostnader som har gått med for å få den eldre boligen i god stand. Boligen har, slik den fremstår i dag, en god bruksverdi ( etter renoveringen). Isolasjonsevnen har økt betydelig, og dermed begrenset energiforbruk og varmetap. En bygning av denne alderen og med de konstruksjoner den innehar vil aldri kunne oppfylle dagens forskriftskrav ( TEK 17), men med de kvalitetene som er tilført boligen de siste årene er heller ikke riving et alternativ. Boligen fremstår i dag som en funksjonell bolig med sjarm der det originale preget er tatt vare på.

### Om tiltaket

Tomten er på 2464 m<sup>2</sup>, og tilfredsstillende kravet i KPA til utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal.

Eiendommen tilfredsstillende kommunens parkeringsnorm, dvs. 2 plasser.

Eiendommen er tilknyttet offentlige vannledninger. Nå det gjelder avløp, er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsledninger frem til slamavskiller.

Eiendommen har sikret veirett på privat vei frem til offentlig vei.

Punkter det søkes om unntak fra i TEK 17

Etter vår vurdering av tiltaket mener vi at tiltaket utløser søknad om unntak fra følgende bestemmelser i TEK 17:

§12-4 trinnfritt inngangsparti

§12-7 romhøyde

§13-2 ventilasjon

§13-5 radon

Formålet med TEK 17 er å sikre at tiltaket planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, helse og energi, jfr. TEK 17 § 1-1.

#### § 12-4 Inngangsparti

Det søkes unntak fra bestemmelser om trinnfritt inngangsparti. Dagens løsning har støpt trapp opp til hovedinngangsdøren. Dette fungerer godt, og er ikke med på å gjøre bygget mindre egnet til boligformål. Eventuelle tiltak ville være uforholdsmessig store å gjennomføre opp mot det en oppnår. Dette ville være å heve utearealet ved å tilføre betydelige masser for å utjevne nivåforskjellene som er rundt bygget. Det kan nevnes at det er en dør på baksiden av huset som gir trinnfri tilkomst.

#### § 12-7 Romhøyde

Takhøyden er gjennomgående ca 220 cm i hovedetasjen. I denne etasjen finner en bad, stue, kjøkken, soverom og inngangsparti. I kjeller etasjen er det ulik høyde. Det er to rom i kjelleretasjen. Det er en kjellerstue der takhøyden er 205 cm, og et rom som brukes som gang/oppbevaring der takhøyden er 215 cm. Takhøyden forringer ikke bruken av rommene som alle er aktivt i bruk. Vi ser ikke at dette avviker bør få avgjørende betydning for bruksendringssaken da det ikke knytter seg til liv og helse, og således ikke er i strid med vesentlige forutsetninger i TEK 17.

#### § 13-2 Ventilasjon

Da det ikke er ventilasjonsanlegg i boligen søkes det unntak fra dette kravet. Det stilles krav i TEK om ventilasjon som sikrer tilstrekkelig god luftkvalitet. Det er ventil i 4 av boligens vinduer. Da boligen har en BRA 110 m<sup>2</sup> på vil mye av luften byttes ut bare ved og åpne et vindu eller to. Å montere et ventilasjonsanlegg vil gi utfordringer i et så gammelt hus. Husets tømmervegger, takbjelker og taksperer er synlige. Pga. husets konstruksjon er det derfor vanskelig å komme frem med rørføringer til alle rom uten at dette vil bli svært skjemmende og hindre full takhøyde. Tiltakshaver ønsker å flytte inn i boligen om det vil bli gitt løyve til bruksendring. Da vil varmpumpe (luft til luft) bli montert for å sikre en jevn varme i huset. En slik varmpumpe gir god sirkulasjon av luft i boligen.

#### § 13-5 Radon

Boligen ble oppført lenge før radonsperre var noe som ble brukt. Grunnmuren på boligen er en meter tykk, rammeverket på huset er bygd oppå ytterkant av grunnmur. Dvs at om tiltakshaver hadde lagt ned radonduk i kjellergulv vil radonen likevel kunne sive inn i boligen fra grunnen under grunnmuren.

#### § 14-3 og § 14-3 Energieffektivitet og minimumskrav til energieffektivitet

Bygget vil ikke klare dagens krav til energieffektivitet i TEK 17 § 14-2 eller minimumskravene etter kravene § 14-3. Bygget har ikke nok isolasjon i vegg, tak og gulv til at en oppnår tilstrekkelig U-grad. Hvor stort avviket faktisk er, er vanskelig å si. Men etter befaring på bygget av byggmester vil det uansett ikke være mulig å oppfylle dagen krav.

Bygget har pr. dags dato energikilde i form av vedovn og varmekabler. Pga. boligens konstruksjon med tømmervegger vil mer isolasjon enn hva situasjonen er i dag vil kunne gi sopp- og råteskader.

Det bør nevnes at det finnes atskillige boliger i dag som ikke tilfredsstiller dagens energikrav.

#### Konklusjon

Ingen av de overnevnte punktene er til fare for liv eller helse. Vi mener derfor at et unntak fra TEK 17 kan gis med trygg forvisning om at en ikke avviker vesentlig med det som er hovedmålet i TEK; nemlig å sikre at bygg er forsvarlig med hensyn til sikkerhet, helse og energi. I denne sammenheng mener vi at energikravene ikke kan kreves på samme måte som tiltak knyttet til å sikre liv og helse.

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

#### Type plan:

Arealdel av kommuneplan

#### Navn på plan:

Kommuneplanen sin arealdel Lindås kommune 2019-2031. Plan ID: 126

<b>Reguleringsformål:</b>	LNF - spreidd fritidsbustad
<b>Beregningsregel angitt i gjeldende plan</b>	Prosent bebygd areal (%BYA)
<b>Grad av utnytting iht. gjeldende plan</b>	30 %

## TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	2 463,7 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
<b>= Beregnet tomteareal</b>	<b>2 463,7 m<sup>2</sup></b>

## BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	739,11 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	135,02 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	0 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	36 m <sup>2</sup>
<b>= Sum areal</b>	<b>171,02 m<sup>2</sup></b>

## GRAD AV UTNYTTING

<b>Beregnet grad av utnytting</b>	<b>6,94 %</b>
-----------------------------------	---------------

## Krav til byggegrunn

### Skal byggverket plasseres i område med fare for:

<b>Flom (TEK § 7-2)</b>	Nei
<b>Skred (TEK § 7-3)</b>	Nei

### Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):

## Tilknytning til vei og ledningsnett

### ADKOMST

<b>Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?</b>	Nei
--	-----

### VANNFORSYNING

<b>Tilknytning</b>	Offentlig vannverk
<b>Krysser vanntilførsel annens grunn?</b>	Nei

### AVLØP

<b>Tilknytning</b>	Offentlig avløpsanlegg
--------------------	------------------------

## OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?

Ja

## Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

---

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

---

ELISABETH HOSØY SLEIRE på vegne av NHB VEST AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

23.03.2023 13:06:31 AR543463558

23.03.2023 13:06:31 AR543463558



Filvedlegg:

Sit.plan.pdf

20210803\_213831.jpg

Screenshot\_20210803-213922\_Photos.jpg

Screenshot\_20201024-201734\_Photos.jpg

Avtale vei, vann og avløp.pdf

Tinglyst rettighet vei og va.pdf

Bilde som viser inngangsparti.jpg

Ark2\_3.pdf

Ark1\_3.pdf

Godkjent rørleggarmelding - Gbnr 3819 Hodne.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20230307-1422.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_NHB VEST AS.pdf

Nabovarsel-1-20230307-1422.pdf

Tilsvar til nabomerknad - Bjarte Kleiven.pdf

2023.03.10\_Alver\_kommune\_Løyve\_om\_endra\_bruk\_av\_avkøyrse\_-\_KV1116\_S3D1\_-\_gbnr\_38\_19.pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20230321-BJARTE-IVAR-KLEIVEN.pdf

Loft\_1\_50scale.png

Kjeller\_1\_50scale.png

1etage\_1\_50scale.png