



Alver Kommune  
Plan, bygg og eiendom  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG

## Søknad om oppdeling av bruksenheter- gbnr 318/30,87

Eiendom: G/b nr. 318/30,87 - 4631 Alver kommune  
Tiltakets adresse: Dalstøvegen 68, 5918 Frekhaug  
Tiltakets art: Oppdeling av bruksenheter i eksisterende bolig  
Tiltakshaver: Ingvald Eilert Sagstad  
Søker: Navar Takst og Eiendom AS

### SØKNADS PLIKTIG TILTAK I HENHOLD TIL PBL § 20-1 g) oppdeling av bruksenheter i bolig

Boligen er oppført i 1978 som enebolig med hybel i underetasjen med felles inngang. 1986 boligen tilbygget med garasje mot vest og 1. etasje med utvidelse av stue og terrasse.

Byggets BYA «fotavtrykk» er ikke endret.

Garasje i underetasjen er innredet med to soverom, vaskerom og vindfang.

Ved oppdeling, ønsker tiltakshaver å endre fra dagens planløsning med utleie leilighet med felles inngangsparti, til egen boenhet med egen inngang til boenheten.

Eksisterende inngang til hybel fra vindfang, er vegg er lukket med en EI-30 konstruksjon.

SAK10 Kapittel 2 Tiltak som krever søknad og tillatelse § 2-2. Oppdeling av boenhet.  
Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,

- Veiledning til bokstav a

For at oppdeling av boenhet skal være søknadspliktig, må enhetene etter oppdeling ha alle hovedfunksjoner for bolig. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Det er tilstrekkelig at den nye boenheten kan fylle alle

Boenheten har egen inngang og har alle hovedfunksjoner for bolig, stue/kjøkken, soverom, vindfang, bad, vaskerom og bod, som nevnt veiledning bokstav a  
Etasjeskille og vegg mellom boenheten har EI-30 konstruksjon.

## BESKRIVELSE AV EIENDOM, INFRASTRUKTUR OG BYGG

### REGULERING

Kommuneplanen for Meland 2015-2026 ID 125620190001

Landbruk, natur- og friluftsområde (PBL 2008 §11-7 nr. 5)

**EIENDOM/TOMTEAREAL:** oppmålt tomter og egen matrikkel nummer og tinglyst skjøte

Areal gbnr.318/30 = 1 183,7 m<sup>2</sup>

Areal gbnr.318/87 = 638,4 m<sup>2</sup>

Samlet areal = 1 822,1 m<sup>2</sup>

### BRUKSAREAL BYGG

Garasje 1 Bra: 25 m<sup>2</sup> (parkering 18 m<sup>2</sup> og bod 7 m<sup>2</sup>)

Garasje 2 Bra: 49 m<sup>2</sup> (parkering 36 m<sup>2</sup> og bod 13 m<sup>2</sup>)

Carport Bra: 19 m<sup>2</sup> (parkering)

Bruksareal boenhet 1. Bra: 156 m<sup>2</sup>

Bruksareal boenhet 2. Bra: 90 m<sup>2</sup>

Samlet Bra: 339,0 m<sup>2</sup>

### BRUKSAREAL

Kommuneplanen 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, målt 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.

Tillatt BRA utnyttelse: areal 1 822,1 x 0,30 = (546 m<sup>2</sup>)= Bra 400 m<sup>2</sup>

BRA av tomteareal fro bygg på eiendommen: 339 m<sup>2</sup> / 1 822 m<sup>2</sup> x 100 % = 19 %

Minste tomteareal for bolig med to boenheter, er innenfor gjeldene krav til minste areal i henhold til kommuneplan for Meland

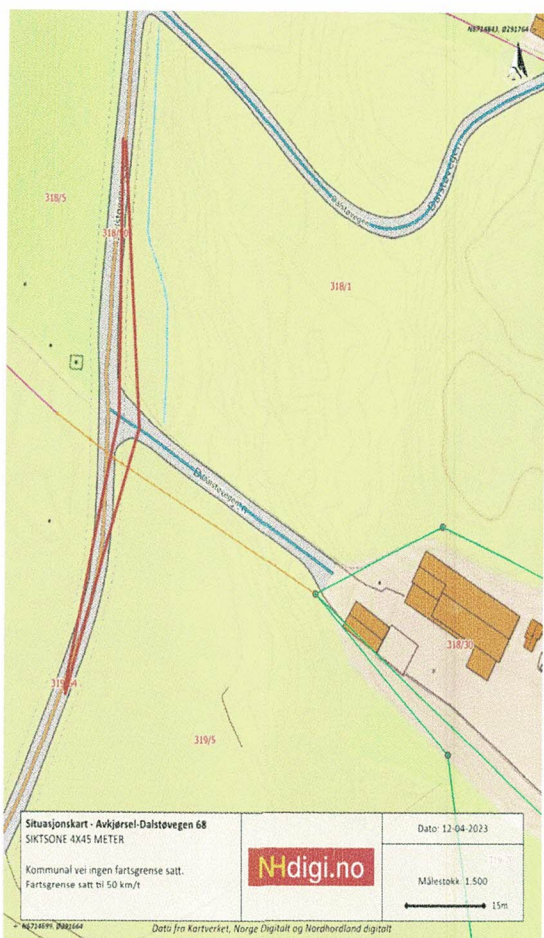
Bebygget areal for eiendommene er 339 m<sup>2</sup> og innenfor gjeldene krav til BYA i gjeldene kommuneplan for Meland

### VEI OG AVKJØRSEL

Tiltaket medfører ingen endring for tilkomst og avkjørsel

Dalstøvegen er en kommunal veg som går fra Fv 564 ned til Dalstø kai. Det er ikke sett opp trafikkskilt som viser at vegen har ei særskilt fartsgrense. Kommunal veg går igjennom et område med som, ihht vegdirektoratet er definert som «spredt bebyggelse». Spredt bebyggelse er områder utenfor byer og tettsteder og områder med randbebyggelse.

Fartsgrensa i kommunal veg følger av vegtrafikkloven § 6. Ut ifra vegstandard, har søker vurdert at det er naturlig med ei fartsgrensa er 50 km/t langs kommunal veg. Sikt i avkjørsel er, i søknad, gitt til å være 4 x 45 m



Ingen hindringer i siktsonene



<https://kart.168.no/print?lat=60.51494963852358&lon=5.205950439970269&z=19&v=1&n=60&layers=>

1/1

## 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 200m<sup>2</sup> per buening over 60 m<sup>2</sup>

MAU areal for eiendommen, se vedl situasjonskart.

Tomte areal i matrikkelen: 1 822,1 m<sup>2</sup>, MAU > 200 m<sup>2</sup>, vist på situasjonskart (grønt)

Boenhet 1. > MAU 1. = 200 m<sup>2</sup>

Boenhet 2. > MAU 2. 180 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> = 200 m<sup>2</sup>

## PARKERING:

På egen eiendom, og i garasjer og carport

Garasje 1. er BRA 25 m<sup>2</sup> og tilfredsstillere ikke kravene til to biler. Det er opparbeidet en parkeringsplass ved uteareal til MAU 1

**VANN og AVLØP****Endring i boareal for beregning av kommunale avgifter for vann og avløp.**

Eiendommen er sikra lovlig vannforsyning og avløp.

Tiltaket er påkoblet offentlig vannverk og avløp.

**Endring i areal for boenhet 2. til BRA 90 m2****STRØM**

Godkjent tilkobling, ingen merknader fra e-verket på el. Anleggene, for begge boenhetene

**SALTAK TAKKONSTRUKSJON:** Taktekking av betongtakstein, sperrekonstruksjon, isolert med 30 cm mot boligrom i etasjeplan. Stigetrinn montert for tilkomst for feiing. Tilleggs isolert tak på hovedplan.

Takrenner med nedløp, avrenning til terreng

Innvendig takhøyde 2,40 meter

**BOLGEN ER OPPGARDERT DE SISTE ÅRENE.**

2022 Vinduer med 2-lagsenergi glass

Betongtakstein 2022

Balansert ventilasjon 2023- Boenhet 1.

Tak mot blindloft er tilleggs isolert med 10 + 25 cm

**BRANN OG RØMNINGSVEIER**

Boenheten blir egen branncelle og tilfredsstiller kravene i TEK10 §11-14

Rømning via vindu, hoveddør og terrassedør

Røykvarslere, håndslukker 6 kg ABC

**BOENHET 2.****OPPVARMING/PIPE:**

Elektrisk

Vedovn, varmekabler i alle rom, utenom bod.

Element pipe.

**VENTILASJON:**

Naturlig av trekk med ventiler i vegg/tak og vindus karm.

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

Avtrekksvifte over platetopp.

Fravik fra tekniske krav (TEK17) for tiltak på eksisterende bygg. Fravike gjeld krav sett i §13-2.

Boenheten har ventilasjonsanlegg i samsvar med krav i forskrift fra søknadstidspunkt i 1978.

Naturlig avtrekk med ventil i vegg og vindu, elektrisk vifte på bad og avtrekksvifte over platetopp.

Tilluft gjennom åpning av vindu.

**INNREDNING**

Garderobeskap på soverom

Kjøkken innredning med hvite varer. Avtrekk over komfyrtopp.

**BAD**

Funksjons krav til avrenningsvann mot sluk, er ivaretatt.

Baderomsinnredning med vask, toalett, dusjkabinett med termostat, el. vifte montert i vegg for avtrekk.

Fliser på gulv med fall mot sluk. Veggfliser.

Tilluft i spalte under dørblad.

**VASKEROM**

Fliser på gulv med oppkant flis på vegg, fall mot sluk. Malte vegg og tak, Skyllekar, 150 liter vvs bereder, Skyllekar, tilkobling for vaskemaskin.

Tilluft i spalte under dørrblad og avtrekk ut, ventil i vegg. Lufting via vindu.

**BINDINGSVERKSVEGG OG LETTKLINKERSTEINSVEGG**

Bindingsverksvegger med 15 cm isolasjon og 25 cm lett klinkerstein, innvendig vegg er tilleggs isolert med 5 cm mineralull. Utvendig kledd med tre kledning. Grunnmur er betongpusset og malt.

Bindingsverksvegg: Krav til U-verdi yttervegg småhus mindre enn 0,18

Vegg som er montert er. U-verdi 0,25

Lettklinkervegg påført isolasjon innvendig: Krav mindre enn U-verdi mindre enn 0,18

Lett klinkervegg på fort 5 cm isolasjon innvendig: U-verdi 0,21

**GULV UNDERETASJE**

Betonggulv isolert med 10 i den eldre delen og 15 i tilleggsdel(garasje)

Varmekabler innstøpt i betong, termostat styrt.

**ETASJESKILLE I TRE**

Sekunder bjelkelag, 2-lag gips, ferdigmalte plater

Bjelkelag isolert med 20 cm isolasjon. EI 30-etasjeskille mellom bruksenheter.

**VEGG MELLOM BOENHETENE I UNDERETASJE EI-30**

15 cm lettklinker (leca) og veg er i tillegg, kledd på begge sider med plater og panel.

**VINDUER: 2022**

2-lags energiglass med ventil i karm.

Rømningsvindu soverom 2. underetasje, sidehengslet og midtstolpe, fjernes slik at krave til rømningsmål oppfylles, netto åpning 90 cm x 70 cm.

**INNGANGDØR 10x21**

Isolert dør med 2-lags glass.

**BRANN OG RØMNINGSVEIER**

Boenheten blir egen branncelle og tilfredsstillende kravene i TEK10 §11-14

Røykvarsler, håndslukker 6 kg ABC

Rømning via vinduer og hoveddør

**VISUELLE KVALITETER**

Tiltaket er oppført i 1978 med hybel og tilbygget i 1986. Bygget etter den byggeskikk og forskrifter som var på den tiden. Bygget har blitt oppgradert med nye vinduer, ny takstein og tilleggs isolert tak for bruksenhet 1.

Lettklinker grunnmur tilleggs isolerte innvendig, isolerte bindingsverksvegger, isolert trebjelkelag EI30, takstol-takkonstruksjon.

Bygget har blitt oppgradert de senere årene.

**NABOVARSLING:**

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Ingen merknader fra naboer

**SITUASJONSKART med plassering av tiltaket**

Tiltaket er vist på situasjonskart datert 23.03.2023

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

#### **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. Fravike gjeld:

##### **PBL§31-4**

Det går frem av pbl. §31-4 at kommunen ved tiltak på eksisterende byggverk jf. pbl. §20-1 kan gjev «helt eller delvis» unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) lister videre opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna tregt fram at en kan vurdere byggverkets nåværende tekniske standard, tilhøve som reduserer negative konsekvenser ved unnatak, og fordeler som oppnås ved fritak. Det er søkt fritak fra krav til ventilasjon jf. TEK17 §13-2.

##### **VENTILASJON.**

Ventilasjon er basert på naturlig avtrekk, med ventiler i vinduskarm og ventil i vegg.

Bygget er utbedret med elektrisk avtrekksvifte på bad og avtrekk over komfyr, og en har mulighet til å åpne vindu mot det fri.

Balansert ventilasjon. Varmepumpe luft til luft vil tilføre luft utenfra, som blir rensset gjennom filter før oppvarmet luft

##### **Søkers vurdering**

Tilfredsstillende ventilasjon kan tas vare på gjennom naturlig, el.vifte avtrekk og avtrekkshette over platetopp. Det er videre vist til at tiltak vil kunne være i tråd med teknisk forskrift det at en har vindu, som kan åpnes mot det fri og/eller luftventil.

Det går fram av pbl. §31-4 at kommunen ved tiltak på eksisterende byggverk jf. pbl. §20-1 kan gi «helt eller delvis» unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som «forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø». Bokstav a-c) lister videre opp relevante vurderingsmoment. Det er blant anna tregt fram at en kan vurdere byggverkets nåværende tekniske standard, tilhøve som reduserer negative konsekvenser ved unnatak, og fordeler som oppnås ved fritak.

##### **ENERGIEFFEKTIVISERING**

Se bindingsverksvegg og lettklinkersteinsvegg (leca)

##### **TEK17 §14-2**

(2) For boligbygning kan kravet til energieffektivitet som alternativ til første ledd, oppfylles ved å følge punktene 1-9 i tabellen. Energiltakene kan fravikes forutsatt at bygningens varmetapstall ikke øker, samtidig som kravene i § 14-3 oppfylles.

Innvendig er bygget oppgradert i forbindelse med nye vinduer med energiglass og isolerte dører i fasaden og montert i henhold til monteringsbeskrivelse, isolering og lufttetting mellom karm og vegg utvendig og innvendig.

### Søker vurdering

Bygning holder ikke krav til energieffektivisering. Tiltakene som tiltakshaver her utbedret, vil forbedre bokvaliteten.

Og at en kan vurdere fritak på nåværende bygg som forsvarlig ut sikkerhet, helse og miljø, og viser til PBL§ 31-4 For tiltak i eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de relevante energikravene i dette kapitlet. Tiltak i eksisterende bygg omfatter blant annet tilbygg, påbygg, underbygg og bruksendring. Kommunen kan etter søknad gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø if. plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4.

Tiltakshaver har de seneste årene utbedret og rehabilitert boligen.

Nye vinduer 2022, med 2-lags energiglass

Tilleggs isolert tak i boenhet 1 og montert balansert ventilasjon. Varmepumpe luft til luft.

Ny takstein 2022

Varmekabler i hele underetasje med termostat. Ikke varmekabler i boder.

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 24.04.2023

Med vennlig hilsen

  
Olav-Tore Fosse