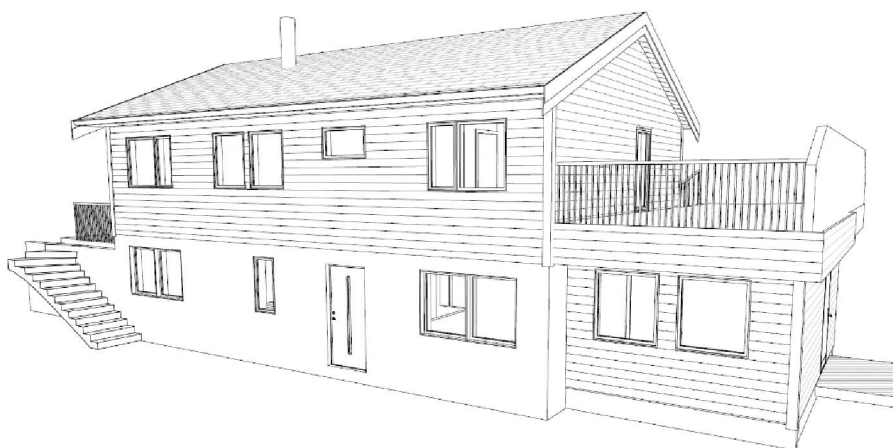


**Alver Kommune**  
Byggesak avdeling

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: Gbnr 323/203

Dato: 23.05.2023  
Revidert 28.06.2023  
Revidert 10.07.2023



## **Søknad om bruksendring og fasade endring** **Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug**

Det søkes med dette om:

- Bruksendring fra sekundær til primær rom jmf. Pbl. §20-1 d.
- Fasade endring jmf. Pbl. §20-1 c.
- Dispensasjon avstandskrav jmf. Pbl §29-4 andre ledd

Eiendom: Gbnr – 323/203 Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug

Hjemmelshaver: Petter Heskestad Thorgersen  
Tiltakshaver: Petter Heskestad Thorgersen  
Adresse: Galtenesvegen 71, 5918 Frekhaug  
Tlfnr: 993 57 711  
Epost: [petterthorgersen@gmail.com](mailto:petterthorgersen@gmail.com)

Søker: Villanger & Sønner AS  
Orgnr: 925 580 376  
Kontaktperson: Rune Kristoffersen  
Tlfnr: 92 68 50 32  
Epost: [rune.kristoffersen@villanger.no](mailto:rune.kristoffersen@villanger.no)

## Innhold

Forord .....	2
Hva skal gjøres: .....	3
Forhåndskonferanse .....	3
Type søknad .....	3
Regulering .....	3
Dispensasjon vedlegg B -1 .....	3
Støy .....	4
Uteopphold .....	4
Vann og avløp .....	4
Tilkomst .....	4
Estetikk .....	4
Nabovarsling .....	4
Tilsvar til nabomerknad fra gbnr 323/213: .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
Søknad om unntak fra tekniske krav .....	5
Vedlagt denne søknaden følger: .....	5

## FORORD

Eksisterende bolig på eiendommen er fra slutten på 1970 tallet. Boligen har seinere vært bygget på i nord med utvendig bod. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021.

Eiere ser nå behov for å utvide boligen med flere soverom. Eksisterende bygning inneholder pr i dag 3 soverom. Den enkleste og rimeligste måten og realisere dette på er å benytte eksisterende bygningsmasse. Planlagt tiltak er å bygge om eksisterende bod til soverom og vaskerom, samt ominnrede eksisterende disponibelt rom i sør til soverom. Boligen vil da inneholde 5 soverom og kunne fungere godt for familien.

Samtidig med ombygging ønsker eiere å gjøre andre endringer. Disse framgår på tegning og er listet opp seinere i dette skrevet.

Eksisterende bygning har i dag en tradisjonell karakter med under etasje i mur som er delvis inntil fylt. Hoved etasje med trevegger kledd med stående tømmermannskledning og saltak med betongpanner som tekking. Eier ønsker å renovere fasaden med liggende kledning samt skiftning av eksisterende taktekking. Ved planlagt ombygging av bod ønsker eiere også å gjøre re om

takkonstruksjon til takterrasse med levegg i nord uteoppholdsareal som har utsikt mot sjøen i øst.

. Dette vil åpne et

### **HVA SKAL GJØRES:**

- Ominnredning eks bod til sov og vaskerom
- Etablering takterrasse og levegg/rekkverk
- Endring fra stående til liggende kledning
- Montering terrassedør i gavl mot nord og sør
- Endring vindu mot øst bad i under etasje
- Endring disponibelt rom til soverom
- Endring eksisterende vaskerom og wc til bad

### **FORHÅNDSKONFERANSE**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse for planlagt tiltak

### **TYPE SØKNAD**

Søknad om bruksendring jmfr PBL § 20 -3. a.) SAK10 § 3-1. c)  
Søknad om fasade endring jmfr PBL § 20 -3. e.)

### **REGULERING**

Eiendommen reguleres av følgende reguleringsplan:

- Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka  
Plan id1 25619780310

### **DISPENSASJON VEDLEGG B-1**

Det søkes med dette om dispensasjon jmfr. Pbl. §19 -1

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra avstandskrav i plan og bygningsloven §29-4 andre ledd

Formålet med avstandskrav i plan og bygningsloven §29 -4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning

Eksisterende bod i nord har i dag en avstand på om lag 2,3m til grense mot 323/213 . til bolig på samme eiendom er avstanden om lag 8,4m.

I by ggesak datert 26.05.88 for etablering av utvendig bod har det vært gitt dispensasjon for bygning nærmere en 4m fra nabogrense .

Det planlegges å ominnrede eksisterende bod fra sekundær rom til primærrom. Det vil da være krav til ny dispensasjon fra avstandskravet.

Planlagt ominnredning og fasade endring vil ikke føre til større bygningsmasse. Hverken i høyde eller bredde .

Forhold som taler for dispensasjon:

- Ingen inngrep i terreng
- Ingen endring i forhold til utsikt eller sol for omkringliggende boliger
- Alternativt tilbygg ville vært mere skjemmende
- Ny konstruksjon vil ha bedre branntekniske egenskaper

Vi kan ikke se at en ny dispensasjon for eksisterende bygning vil føre til ytterligere negative konsekvenser.

## STØY

Planlagt tiltak har ikke vært vurdert for støy eller tiltak for å forhindre støy. Vi har ikke registrert at tiltaket ligger i støysone.

## UTEOPPHOLD

Planlagt tiltak vil tilføre ytterligere uteoppholdsareal ved takterrasse

## VANN OG AVLØP

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Det planlegges nytt vaske rom i eksisterende bod. Dette prosjekteres og utføres av autorisert rørlegger

## TILKOMST

Tiltaket fører ikke til ny eller endret tilkomst. Eiendommen har tilkomst til kommunal vei

## ESTETIKK

Som nevnt innledningsvis planlegges det endring av fasade samt endring fra sekundær til primær rom . Endring av fasade vil gi boligen noe mere moderne uttrykk, men vil likevel beholde det tradisjonelle uttrykk med tre kledning på vegger samt saltak med takpanner.

## NABOVARSLING

Tiltaket ble nabovarslet fra 02.05 – 23.05.

Det har også vært levert nabovarsel til Alver Kommune den 20/06. Vedlagt følger kvittering for nabovarsel samt opplysninger gitt i nabovarsel. Det er fra hjemmelshaver på gbnr 323/213 kommet inn merknad til nabovarselet. Merknad følger i eget vedlegg C-3. Tilsvar til nabomerknader følger i eget vedlegg C-4

## SØKNAD OM UNNTAK FRA TEKNISKE KRAV

Vi søker med dette om unntak fra tekniske krav til eksisterende byggverk jmfr PBL § 31-2.

Det søkes om fritak for følgende tekniske krav jmfr TEK 17:

§13-5 krav til radon forebyggende tiltak

§13-7 krav til lys innslipp

§14-1 minimum energi krav, herunder u-verdi og tetthet

Det vil være urimelig og oppnå dagens krav til **Radon forebygging**, tetthet, gjennomsnittlig u-verdi og krav til lysinnslipp i alle oppholdsrom. Dette vil føre til store endringer i terreng, fasade og klimaskall.

Det er allerede gjort tiltak som etterisolering av noen yttervegger, montert balansert ventilasjonsanlegg og endring av vinduer med bedre isoleringsevne. Planlagt ombygging av bod i nord blir tilstrebet dagens krav så langt dette lar seg gjøre.

## VEDLAGT DENNE SØKNADEN FØLGER:

- |  |     |
|--|-----|
| - Følg brev  | Q-1 |
| - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett |     |
| - Opplysninger gitt i nabovarsel                   | C-1 |
| - Kvittering for nabovarsel                        | C-2 |
| - Merknad til nabovarsel                           | C-3 |
| - Tilsvar til nabomerknad                          | C-4 |
| - Situasjonsplan                                   | D-1 |
| - Tegninger ny samlet                              | E-1 |
| - Tegninger eksisterende samlet                    | E-2 |
| - Rettighet for signering                          | Q-2 |

Med vennlig hilsen

**Villanger & Sønner AS**



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no