

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Søknad om bruksendring fra hytte til helårsbolig for eiendommen:

Eiendom: G/b nr. 315/11-12 4631 Alver kommune
Tiltakets adresse: Hoplandsvegen 109
Byggeår: 1939
Tiltakets art: Bruksendring
Tiltakshaver: Hans Ivar Skjelvik
Søker: Skage Taksering AS

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

Søker bruksendringer for ovennevnte hytte til bolig. Hytten ligger i et området i kommuneplanen for Meland 2015-2026, *LNF område med Speidde bustader*.
Eiendommen ligger i området Hopland Kommuneplanen 2015-2026

Punkt 3.2.1 i Planføresegner datert 20.05.2015, gir mulighet for *nye einingar i områdetfor spreidd Bustad*

Tiltakshaver vil benytte seg av denne muligheten, som ligg i punkt 3.2.1.

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl

§ 11-11 nr 2:

-Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h),), og j)

-Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§20-2, 20-3 og 20-4

-Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 1 00m² etter pbl § 20-1 a)

-Area/overføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Tab. 7 Tal for nye einingar i område for spreidd bustad

<i>Spreidd bustad</i>	<i>Områdenamn</i>	<i>Einingar</i>
<i>SB_2</i>	<i>Hopland</i>	<i>4</i>

BESKRIVELSE AV EIENDOM, INFRASTRUKTUR OG BYGG

INFRASTRUKTUR FOR EIENDOMMEN

TOMT: oppmål tomt og egen matrikkel nummer og tinglyst skjøte

VEI: Søkt om utvidet bruk av utkjørsel til Hoplandsvegen.

PARKERING: på egen eiendom. 4 parkeringsplasser. Punkt 1.6.9 tab.4 krav til parkering

VANN: Pr dd er boligen tilkoblet brønn, det er ligger inne søknad om tilkobling offentlig vann SAK 23/2154. Bolig har rør i rør system oppgradert 2008, oppvarming vann via bereder plasser kjeller.

AVLØP: Gråvann til grunn, Cinderella forbrenningstolett. Det pågår utarbeidelse med minirensanlegg. Godkjent utsleppsløyve. SAK 23/23647

STRØM: luft inntak, Sikringsskap med automatsikring, oppgradert 2008 v/ Meland elektro.

OPPVARMING/PIPE:

Elektrisk

Vedovn montert i stue.

Teglsteinspipe med nytt foringsrør i 2020.

Varmepumpe luft til luft

VENTILASJON:

Naturlig av trekk med ventiler i vegg/vindu

El. vifte på bad/vaskerom.

Avtrekksvifte over platetopp

INNREDNING

Garderobeskap

IKEA kjøkken 2021

BAD/V ASKEROM: Badet er fra ca 2008, elektrisk vifte, belegg på gulvet, dusjkabinett.

BINDINGSVERKS YTTERVEGGER: bindingsverksvegger isolasjon. Utvendig kledd med liggende bord kledning.

SALTAK TAKKONSTRUKSJON: Taktekking er av takpapp, sperre- og isolert saltak konstruksjon.

Plast takrenner med nedløp.

Innvendige takhøyder:

- 02 etg 2,1 meter

- 01 etg 2,4 meter

- Underetasje: Takhøyde 2,0 meter.

ETASJESKILLE I TRE: Bjelkelag isolert

Underetasje u-isolert betonggulv, yttervegger av naturstein.

VINDUER OG DØRER: Vinduer med 2-lags glass. Hoveddører isolert med glass.

BRANN OG RØMNINGSVEIER

Røykvarsler i alle etasjer, hånslukker 6 kg ABC i alle etasjer.

02 etg Rømning via vindu i gang og soverom.

01 etg Rømning via vindu stue, hoveddør og terrassedør

Underetasje, via hoveddør.

MAU

Kommune planen for Meland 2015-2026

1.6.13 Areal for opphald ute (MUA)

MAU areal for eiendommen

MAU > 200 m² og 60 m²,

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 buening). 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.

For beregning av Areal se vedlegg for arealberegning blankett 5174

NABOV ARSLING:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Ingen merknader fra naboer

Samtykke erklæring, se vedlegg C1

SITUASJONSKART med plassering av tiltaket

Tiltaket er vist på situasjonskart datert 25.08.2023

VANN OG AVLØP

Eiendommen er sikra lovlig vannforsyning, pr dd via brønn, søknad for offentlig påkobling pågår. Eiendommen har forbrenningstoalett pr dd, men privat minirensanlegg er under oppføring, godkjent utsleppsløype foreligger.

FLOM, SKRED OG ANDRE- MILJØTILSTANDER

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

TEKNISKEKRA V 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
4. Krav til utførelse våtrom.

Pbl§31-2 gjev heimel til å fråvike TEK 17 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 bør ikke stilles så strenge krav til tillatelsen at fortsatt bruk 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 byggeteknisk forskrift TEK1 7

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 nyere kjøkken og badrom er utført på en slik måte at mulig lekkasje får til sluk får det går til andre deler av bygningskonstruksjonen.

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. 47179040 eller post@skagetaksering.no

Frekhaug den 01.09.2023



Ole Andre Skage.