

FØLGEBREV OG UNNTAK FRA TEK 17

På vegne av Terje Dyrendahl oversendes søknad om bruksendring fra næringsareal til leilighet på eiendommen gbnr. 132/55 i Hasselvika sentrum.

Nabovarsel for bruksendringen er sendt ut til naboer og gjenboere. Merknadsfristen er ikke utgått. Eventuelle merknader vil bli ettersendt.

Vann og avløp: Bruksendringen medfører ikke endringer ifh vann og avløp. Seksjonen er tilknyttet kommunal vann- og avløpsledning i dag.

Adkomsten går via vei som er regulert til offentlig kjørevei. Det anses derfor ikke nødvendig med erklæring for bruk av denne eller søknad om utvidet bruk av avkjørsel til fylkesveien. I så fall er det kommunen som er avgjørelsesmyndighet da området inngår i reguleringsplan. Dersom kommunen mener at søknad om endret bruk av avkjørsel er nødvendig, bes det om at denne søknaden også omfatter dette.

Til informasjon viser grunnboken at eiendommen bnr. 55 har bruksrett på vei over bnr. 14.

Det skal ikke installeres pipe. Oppvarming skjer via strømkabler i gulv. Seksjonen er oppført som en egen branncelle.

UNNTAK FRA TEK 17

Historikk

Seksjonen det gjelder er tidligere en del av det gamle samvirkelaget i Hasselvika som ble lagt ned en gang på 90-tallet. I 2000 ble bygget totalrenovert, bygd på og gjort om til leiligheter, mens omsøkte seksjon ble oppført som næringsareal men med samme ytelser som de andre leilighetene. Næringsseksjonen ble benyttet om fellesrom/møterom/frisør/fotpleie. I dag er det ingen virksomhet i denne delen som ønskes bruksendret til boenhet.

Seksjonens ytelse – isolasjon.

Isolasjonen i leiligheten har variasjoner. Veggen mot naboleilighet(øst) som også er brannskille har 10 cm+ 15 cm isolasjon.. Vegg mot vei (sør)har 15 cm isolasjon. Vegg mot vest har 10 cm isolasjon og vegg mot nord har 10 cm isolasjon. Veggene har også gips utvendig/vindsperre +kledning. Innvendig er det gips.

Taket har 15-20 cm isolasjon. Det består av gips som er lektet ned med nytt lag tak. Gulvet har 15 cm isolasjon. U verdi for ytterveggene har jeg funnet ut må ligge en plass mellom 0.19 (15cm isolasjon) og 0,25 (10 cm isolasjon).

For å oppnå tilstrekkelig u-verdi i leiligheten, må den isoleres opp en del fra innsiden. Utsiden er ikke aktuelt uten at det gjøres for hele bygget. For det første er det av ansvarlig tømrer anslått en ekstra kostnad på ca 200.000,- eks moms for slik etterisolering av kun leiligheten. For det andre er leiligheten ikke så stor. En etterisolering vil medføre reduksjon av boareal på ca 5 m² hvilket er betydelig for en leilighet på denne størrelsen.

Kostnaden ved å etterisolere medfører ikke bare uforholdsmessige kostnader, men også redusert boareal.

Radon:

Det er ikke foretatt kostnadsberegninger for å få lagt radonsperre i grunnen under seksjonen. Grunnen under denne leiligheten er ikke utgravd, og radonsperre her blir svært vanskelig uten å rive. Jf. kartbasen GisLink er det funnet at radonforekomsten er moderat til lav. Videre er det avtrekk i leiligheten som trekker ut eventuelle opphopninger av radongass. Sikkerheten anses å være tilstrekkelig.

Det fremstår ganske klart at dette vil medføre uforholdsmessige kostnader.

Forsvarlig bruk:

Det er et grunnleggende vilkår etter pbl § 31-2 fjerde ledd for å kunne få unntak fra tekniske krav, at dette vurderes som forsvarlig. Det må altså være mulig å endre bruken eller bygge om bygningen så lenge en tilfredsstillende et visst minimumsnivå av vesentlige krav etter plan- og bygningsloven. Det er først og fremst de forhold som har med personsikkerheten som må tilfredsstillende et visst minste sikkerhetsnivå. Dette innebærer at selv om sikkerhetsnivået i eksisterende forskrift ikke oppfylles ved endring og ombygging av eksisterende bygninger, må bygningen kunne brukes så sant det ikke oppstår uakseptabel fare for person eller eiendom.

Seksjonen er utført med samme ytelser som for de andre leilighetene i bygget og med bakgrunn dette og i ovenstående vurdering anser man at å ta i bruk seksjonen som en boenhet vil være forsvarlig.

Hensiktsmessig bruk:

Seksjonen har vært svært lite brukt de siste årene. Eiendommen er regulert til boligformål og det er derfor vurdert at en bruksendring til boenhet vil være mer hensiktsmessig i forhold til dette og representerer en fortetting i allerede eksisterende lokaler. Bruksendringen er nødvendig for å sikre fremtidig bruk i tråd med formålet i reguleringsplanen.