



FØLGEBREV

På vegne av tiltakshaver Midt-Norge Eiendom AS oversendes søknad om ettergodkjenning av bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet samt fasadeendring på eiendommen gnr. 71, bnr. 74.

Det er ikke snakk om en ny boenhet, men utvidelse av eksisterende.

Det er ikke sendt ut nabovarsel for tiltaket. Dette beror på at tiltakene ikke anses å berøre naboer eller gjenboere i vesentlig grad. Vinduer og dør er satt inn på fasade i sør som vender ned mot sjø og medfører derfor ikke økt innsyn til/fra naboer.

Det er videre tatt bort ei dør fra fasade øst, men eksisterende vindu er beholdt på denne fasaden.

Boligen er av eldre årgang og tilfredsstillende ikke TEK17 på enkelte punkter. Det er ikke foretatt en kartlegging av kjelleretasjen med hensyn på hvilke krav i TEK17 som er ivaretatt, men det er tatt utgangspunkt i at arbeidet allerede er utført og hva som er sannsynlig, synlig samt tidligere erfaring med tilsvarende bygg.

SØKNAD OM UNNTAK FRA TEKNISKE KRAV I FORBINDELSE MED BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDDEL TIL HOVEDDEL PÅ EIENDOMMEN GNR. 71. BNR. 74

Boligen det gjelder er oppført i én etasje med loft og kjeller. Bruksendringen gjelder kjelleretasjen og søknad om unntak begrenses derfor til kjelleretasjen.

Det er sannsynlig at tiltaket ikke vil tilfredsstillende TEK17 på følgende områder:

Romhøyde: Romhøyden i kjeller er 2,1 m og 2,4 m. De rom som har takhøyde 2,1 meter er rom med kortvarig opphold som gang, grovkjøkken og soverom. Endring av takhøyde fordrer vesentlig endring av konstruksjonen og anses å medføre uforholdsmessige store kostnader.

Radon Radonforekomsten er iflg kartbasen GisLink moderat til lav. Det er mest sannsynlig at det ikke er lagt radonsperre i grunnen. Det vil ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre uten uforholdsmessige store kostnader. Det er installert balansert ventilasjon i boligen som vil redusere fare for opphopning av eventuell radongass. Forsvarlig sikkerhet anses ivaretatt med dette.

Energieffektivitet Det er ikke foretatt en teknisk undersøkelse med tanke på energieffektivitet av etasjen. Yttervegger i sokkel består i dobbel mur med spon/semment fylt i hulrom og leca. Yttervegg er lektet på innsiden og isolert med 10 cm glava. Alle vinduer og dører er nye i hele etasjen, men kjøpt

inn i forhold til TEK10. Tiltak ut over dette vil bli på bekostning av utnyttning av eksisterende areal og arealeffektiviteten.

Forsvarlig energibruk anses ivaretatt ved innvendig isolering og nye vinduer og dører ihht TEK10.

Tilgjengelighet: Bruksendringen gjelder kjeller. Kravet om tilgjengelighet gjelder kun for inngangsplanet og ikke for øvrige plan da alle bofunksjoner finnes på inngangsplanet i 1. etasje.

Uforholdsmessige kostnader:

Det er som nevnt ovenfor ikke mulig å tilfredsstille kravet til radonsperre uten å løfte boligen. Dette sier seg selv vil utgjøre en uforholdsmessig stor kostnad.

I forhold til energi gjøres det som er praktisk mulig uten at det går ut over arealeffektiviteten.

I fht takhøyde tilfredsstille de fleste rom kravet til takhøyde. De deler av boligen som ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde er ikke mulig å endre uten uforholdsmessig store kostnader.

Forsvarlig for hensiktsmessig bruk:

Med de tiltak som gjøres, anses bruksendringen forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk. Øvrige krav ifht tilgjengelighet, boenhet, inn klima, naturpåkjenninger er ivaretatt i henhold til TEK17.

Nødvendig for hensiktsmessig bruk:

Tiltakshaver ønsker å utnytte hele bygningens areal til boareal. En bruksendring med de fravik som omsøkes anses derfor nødvendig som å sikre hensiktsmessig bruk.