

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Prosjektnavn: Bruksendring garasjeloft Mabergveien 41

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
99	93	0	0

Kommune FARSUND

Adresse Mabergveien 41, 4560 Vanse

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring
Endring av bygg - hovedombygging

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Otto Tonstad

Telefon: 90221766

E-postadresse: ottojr.tonstad@yahoo.no

Adresse: Mabergveien 41, 4560 VANSE

ANSVARLIG SØKER

Navn: G-TAKK AS

Telefon: 47668681

E-postadresse: post@g-takk.no

Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

Organisasjonsnummer: 826091312

Kontaktperson

Navn: Karoline Tønnessen
Telefon: 40469594
E-postadresse: karoline@g-takk.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søker om innredning og bruksendring fra garasjeloft til leilighet.

REDEGJØRELSE:

Bruksareal for tiltaket er 46 m²-BRA. Garasje og sportsbod i 1 etasje hører til leilighetens enhet.

Omsøkt boenhet tilfredsstillter krav til energi jfr. TEK17 § 14-5 første ledd.

Ventilasjonsløsning tilfredsstillter krav til ventilasjon jfr. TEK17 §13-4:

Friskluftsventil Ø125 mm plassert høyt på yttervegg har kapasitet ca. 25–30 m³/h ved 8 Pa undertrykk (typisk for vifte på bad/kjøkken), og sammen med kontinuerlig mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken sikres luftskifte på minst 26 m³/h for soverom og minimum 1,2 m³/h per m² gulvareal i øvrige oppholdsrom. Luftstrøm mellom rom sikres med spalter under dør. Ekstra luftemulighet via åpningsbare vinduer i alle rom. Løsningen anses å tilfredsstillte TEK17 §13-4, og er vanlig praksis i eksisterende boliger uten balansert ventilasjon.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søker om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse § 1.1. Krav om reguleringsplan.

Begrunnelse:

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankrav skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Forhold som skal avklares ved en reguleringsplan:

- Ivaretagelse av barn og unges interesser
- Universell utforming/tilrettelagt bolig
- Formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø
- Grøntstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur
- Leke-, ute- og oppholdsarealer
- Opprettholdelse av eksisterende sti-/turveiforbindelser
- Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold
- Gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet
- Utredelse av risiko og sårbarhet
- Vei, vann og avløp
- Parkering
- Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser

Tiltaket er vurdert opp mot forhold som skal avklares i en reguleringsplan, og det er ikke funnet forhold der det er behov for ytterligere utdyping eller avklaring gjennom en reguleringsplan. Overnevnte forhold tilknyttet en reguleringsprosess vil allerede være oppklart, eller vil være lite gjeldende så lenge tiltaket gjelder bruksendring av et garasjeleilighet til én ny boenhet i et eksisterende bygningsmiljø. Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder fordeler ved å gi dispensasjon skal det legges hovedvekt på samfunnsmessig nytte og ikke nytte for den enkelte. Omsøkte tiltak er en fortetting i form av endring av eksisterende bebyggelse til bruk som en ny boenhet, uten at bebyggd preg økes. Området vil fremstå på samme måte som i dag. Ulempen er at tiltaket er i et uregulert område der ikke alle interesser er vurdert i detalj. Det er derimot ingen andre åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon fra plankravet. Fordelene ved tiltaket gir da en klar overvekt av fordeler, slik at en dispensasjon bør kunne gis.

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse:

Det søkes om unntak fra følgende bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK17), jf. plan- og bygningsloven § 31-4 første ledd:

§ 12-7 Krav til romhøyde i boenhet. Lav romhøyde for deler av bad, kjøkken og soverom.

§ 14-4 (4) - Krav om skorstein for boenhet i småhus. Det er ikke etablert skorstein eller vannbåren varme.

Begrunnelse:

Omsøkt bruksendring med tilhørende planløsning krever noen mindre unntak fra dagens tekniske krav, men fordelene er at det åpner for etablering av en liten boenhet med nyere standard og tilfredsstillende boligkvalitet. Leiligheten er i 2. etasje av et eksisterende garasjebygg og har en størrelse på 46 m²-BRA. Det søkes om unntak fra:

Romhøyde (§ 12-7)

Romhøyde er 2,4 meter i senter av boligen, med lavere høyde under skråtak. TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav d. beskriver at "Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon". Det søkes om unntak fra krav til romhøyde for enkelte funksjoner på bad, kjøkken og soverom som har plassering med lav takhøyde (under 1,9 meter). På bad har toalett og vaskemaskin plassering med lav takhøyde. På soverom har deler av seng og oppbevaring lav takhøyde. På kjøkken er det lavere høyde for kjøleskap og oppbevaring/benk. Alle disse funksjonene er likevel hensiktsmessig plassert i forhold til tilgjengelig areal, og på en måte som tilfredsstillende akseptabel brukbarhet og boligkvalitet.

Skorstein (§ 14-4)

Det er ikke skorstein eller vannbåren varme. Det er elektrisk oppvarming med mulighet for fornybar energiforsyning via eksisterende el-anlegg. Installasjon av skorstein vurderes som et uforholdsmessig inngrep i eksisterende konstruksjon.

Det vurderes at unntakene samlet sett ikke reduserer byggets sikkerhet, helse, miljø eller brukbarhet i vesentlig grad, og at tiltaket gir en trygg og funksjonell boenhet innenfor en eksisterende bygning. Tiltaket oppfyller derfor forutsetningene for å gi unntak etter pbl § 31-4 første og andre ledd.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:

Arealdel av kommuneplan

Navn på plan:

Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

Reguleringsformål:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?

Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?

Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KAROLINE TØNNESEN på vegne av G-TAKK AS

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf

Søknad om selvbyggeransvar.pdf

01 Plan, snitt, fasade.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250922-0937.pdf

Søknad om selvbyggeransvar.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_G-TAKK AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_TRATEC TEKNIKKEN AS.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_KEVIN SYVERTSEN.pdf

Nabovarsel-1-20250922-0937.pdf