

Vedlegg til søknad Garderveien 292 gnr 79 bnr 3– redegjørelse bruksendring bolig

Bakgrunn:

Dette er en boenhet som har eksistert i ca 20 år, den har en egen adresse og den kan ikke betraktes som ny mht å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Det legges derfor til grunn at den skal tilfredsstille forskriftskrav fra da den ble bygd, dvs byggeforskrift 1987.

Det er utarbeidet tegninger av boenheten slik den er pr i dag og det synes ikke å ha blitt utført endringer av planløsning/boenheten på lang tid. Det er derfor grunn til å tro at planløsning/utforming er den samme nå som den var da den ble bygd.

Vann og avløp

Boenheten er tilknyttet samme godkjente vann- og avløpsløsning som hovedboligen på eiendommen. Slamavskiller er i følge tiltakshaver dimensjoner for 2 boenheter.

Bod

Det er ingen bod i direkte tilknytning til boenheten, men det er en bod i bygningen, tilgjengelig via garasjen - og denne boden tilhører boenheten.

Universell utforming

I byggeforskrift 1987 var det ingen krav til rullestoltilgang for boenhet som dette og der er derfor ikke slik tilgang i boenheten.

Biloppstilling/garasjeplass

Bygningen ligger i tilknytning til tunet på gården og der er det svært god plass til biloppstilling. I bygningen hvor boenheten ligger er det garasje plass til 3 biler. Krav mht til biloppstillings- og garasje plass er ivaretatt.

Avstand til annen bygning og brannsikring

Det ligger 2 mindre bygninger med avstand mindre enn 8 meter til boenheten, se situasjonskart. Det ene er et gammelt brønnhus som ikke er i bruk og er uten innlagt strøm. Det andre er et mindre uthus/lager som heller ikke har innlagt strøm. Begge er lave bygninger i en etasje. Jfr § 30.32 i Byggeforskrift 1987 utløser ikke dette ingen brannsikringskrav. Boenheten er utført som egen branncelle mot garasje i samme bygning, se plantegning. Krav til rømningsveier er ivaretatt.

Energi

Bygningen har elektrisk oppvarming og yttervegger og tak er isolert iht byggeforskrift 1987. Det er gulv på grunn i boenheten og det antas at dette har varmeisolasjon iht byggeforskrift 1987. Dette kan ikke verifiseres siden det er betonggulv.

Volum og dagslys

Oppholdsrom tilfredsstiller krav mht volum og dagslys/utsyn.

Ventilasjon

Boenheten har ikke ventilasjonsanlegg da dette ikke var påkrevd i byggforskrift 1987. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og over komfyr.

Om dispensasjonssøknad

Av søknadsskjemaet fremgår at det søkes om dispensasjon, og bakgrunnen for dette. I det følgende gis en utfyllende begrunnelse:

Boenheten kommer i tillegg til hovedboligen på gården slik at det totalt er to boenheter på eiendommen. Boenheten ligger i tilknytning til gårdstunet, og har relativt lite bruksareal. Pr definisjon vil det være en kårbolig, men pga det lave bruksarealet kan den også betraktes som en sekundærleilighet og/eller et anneks til hovedboligen. Slik nevnt på søknadsskjemaet vil naturlig nok ikke en kårbolig alltid være i bruk som nettopp det, og på en gård som dette vil det være behov for å leie inn hjelp i forbindelse med landbruksdriften og vedlikeholdstiltak av landbruksbygninger /-utstyr. I den forbindelse vil det være hensiktsmessig å kunne tilby bolig på stedet. Dette vil bl.a være fordelaktig da man kan bo nært der man jobber uten behov for transport til og fra jobb.

Jeg kan ikke se at denne boenheten påfører omgivelsene noen ulemper i kraft av sin plassering eller utforming, og den har vært i bruk i ca 20 år uten at det har fremkommet noen merknader fra naboer, myndigheter eller andre.

Sundøy, 25.1.2018

Jan Sigurd Pettersen

Ansvarlig søker