

Fra: Jan Sigurd Pettersen <jansip@online.no>
Sendt: 9. mars 2018 08:00
Til: Ås kommune
Kopi: Stein Helge Kaxrud; Silje Marie Raad
Emne: Svar - Dokument 17/03382-6 Gnr 79 bnr 3 - Garderveien 292 - Lager / vognskjul tatt i bruk som bolig - Søknad om bruksendring sendt fra Ås kommune

Viser til Deres brev datert 15.2.18 samt til møte 21.2.18.

Ut fra signalene vi fikk i møtet oppfattet vi at den omsøkte boenheten ikke vil kunne godkjennes som kårbolig. Dette ble av landbrukskontoret begrunnet med at gårdens driftsform og størrelse ikke tilsier et behov for kårbolig ut fra kriteriene som myndighetene har satt. Med bakgrunn i dette søkes det om å få boenheten som en alminnelig bolig/boenhet ut fra følgende begrunnelse:

Som redegjort for i søknaden har denne boenheten eksistert i ca 20 år, og den er registret med egen adresse. Den er fullt operativ og beboelig, og nåværende eier har brukt den i "god tro" om at det er en godkjent boenhet.

Bl.a i forbindelse med onnearbeid og vedlikeholdsoppgaver på gården vil det være behov for å leie inn ekstrahjelp og det å kunne tilby bolig vil kunne gjøre rekruttering enklere, og sikre dyktig og stabil arbeidskraft. Hovedboligen på eiendommen har ingen utleieleilighet/-rom. Jfr kommuneplanens bestemmelse om boligbebyggelse er det tillatt eneboliger med sekundærleiligheter på inntil 70 m². Selv om dette synes å ikke gjelde for gårdsbruk er det nærliggende å tenke at selv om man bor på en gård må det kunne være både mulig og lovlig å leie ut boligareal. Den omsøkte boenhetene er på 41 m², dvs at om det hadde vært en del av hovedboligen hadde det vært et lovlig areal for utleie (ingen krav om egen boenhet da). Men fordi dette er i en annen bygning må det betraktes som en egen boenhet. Slik vi redegjorde for i møtet kjenner vi til at det i de seneste år er gitt tillatelse til å ha 3 boenheter på andre landbrukseiendommer i Ås kommune. Dette må også kunne anføres som et argument; da det åpenbart må være gitt dispensasjoner fordi det iht kommuneplanen kun er tillatt med 2 boenheter (hovedbolig + kårbolig ved dokumentert behov) på gårdsbruk.

Boenhetens beliggenhet inne på tunet tilsier at det aldri vil være aktuelt med en fradeling for at dette skal bli en egen eiendom. Den beslaglegger ikke noe dyrket mark og vi kan ut fra dette ikke se at tiltaket på noen måte tilsidesetter hensynet bak LNF-A-formålet - også fordi den har vært i bruk i ca 20 år uten å ha gjort det. Det samme gjelder mht ulemper - boenheten har ikke gitt noen ulemper i de 20 årene den har eksistert og vi kan heller ikke se at den på noen måte skal gjøre det i fremtiden utfra fra størrelse og beliggenhet. Ingen naboer hadde noen merknader da nabovarsel ble sendt i forbindelse med denne søknad.

Hvis boenheten skal oppgraderes til å tilfredsstillte TEK10/17 må den i sin helhet rives innvendig og gjenoppbygges på nytt. Dette bl.a for å:

- etablere radonsperre
- etterisolere yttervegger og gulv
- oppnå tetthetskrav
- få en planløsning som tilfredsstiller krav mht universell utforming.

Alt dette medfører nytt opplegg for strøm, vann og avløp. I tillegg må alle vinduer byttes for å tilfredsstille gjeldene u-verdikrav. Når det gjelder oppvarming så har boenheten varmekabel i alle rom, og dette er hovedvarmekilden. Dette indikerer at gulvet sannsynligvis er godt isolert; minst iht forskriftskrav fra byggeår. Pga boenhetens areal er det ikke krav til pipe/energikilde basert på fornybar energi.

Kostnaden for å oppgradere boenheten til å tilfredsstille alle krav i TEK 10/17 blir svært høy, spesielt med tanke på at boenheten er fullt beboelig i dag uten noe vedlikeholdsbehov, og det vurderes som ikke økonomisk forsvarlig å oppgradere boligen til å tilfredsstille gjeldene forskriftskrav i sin helhet. Kun når det gjelder ventilasjon og energi kan det gjøres tiltak for å tilfredsstille gjeldene forskriftskrav innenfor en forsvarlig kostnadsramme. Disse er:

- installere balansert ventilasjon
- etterisolere loft slik at dagens krav til u-verdi i tak oppnås

Disse tiltakene kan gjennomføres uten nevneverdige inngrep i bygningen, og vil gi redusert varmetap. Om boligen godkjennes som en boenhet vil disse tiltak bli gjennomført.

Jan Sigurd Pettersen
Ansvarlig søker

> 15. feb. 2018 kl. 13.28 skrev post@as.kommune.no:

>

> Dokumentet 17/03382-6 Gnr 79 bnr 3 - Garderveien 292 - Lager / vognskjul tatt i bruk som bolig - Søknad om bruksendring for saken Gnr 79 bnr 3 - Garderveien 292 - Lager / vognskjul tatt i bruk som bolig er utsendt av Ås kommune. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

> Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.

> <17_03382-6Gnr 79 bnr 3 - Garderveien 292 - Lager vognskjul tatt i bruk som bolig - Søknad om bruksendring.pdf>