

Redegjørelse ifm. søknad om bruksendring fra tilleggsdel i boligens underetasje til hoveddel med hybel. Og godkjenning og bruksendring for dobbel garasje med boenhet over denne.

Gnr. 15 Bnr 195. Tangenveien 14
Tiltakshaver er Rune Anders Daviknes

Boligen:

Dette er en enebolig bygget i 1960. I 1992 ble det gitt tillatelse til et påbygg og ark mot øst på eneboligen. I 2006 ble det søkt om tillatelse til utvidelse av boligen mot øst. Det er ingen endring av BYA for eneboligen etter dette.

Det vil bli søkt om brukstillatelse for boligen når søknaden om bruksendring er ferdig behandlet.

Tiltakshaver overtok huset i 1989. Da var det innredet en slags hybel i underetasjen. Denne hybelen ønsker tiltakshaver nå å sette i stand, og det søkes derfor bruksendring av tilleggsdel i underetasje til hoveddel. Det er tidligere innredet et stort vaskerom i underetasjen. Det er intern trapp med direkte adkomst fra 1. etasje til både vaskerom og hybel.

Himlingshøyden i underetasjen er 2 meter

Det er foretatt kontroll av rømningsforholdene i underetasjen slik at dette er godt ivaretatt.

Garasje:

Bakgrunn:

Sammen med tillatelse til påbygg i 1992 ble det også gitt tillatelse til oppføring av en dobbelt garasje.

Denne garasjen ble oppført i henhold til tillatelse, men er plassert litt under 1 meter fra grensen mot nord.

I 2000 ble garasjen forlenget mot vest med ca. 7,70 meter inn i terrenget. Det ble også bygget en utvendig bod på sydsiden av garasjen.

Over garasjen er det bygget to arker og innredet en boenhet som er ca. 2,8 meter lenger enn garasjen det var gitt tillatelse til. Mønehøyden er ca. 60 cm høyere enn det som er oppgitt på tegningene fra 1992.

Terreng:

Terrenget skråner naturlig oppover mot vest og garasjen er bygget inn i terrenget slik at mesteparten av arealet ikke er synlig. Boenheten som er etablert over garasjen har to arker, en mot nord og en mot syd, gesimsen på hovedtaket i bakkant mot vest ligger helt nede på terrenget. Trappen opp til boenheten ligger delvis naturlig i terreng og er skjult fra veien og naboer.

Garasjen er plassert slik at den ligger delvis skjult bak boligen når en ser den fra Tangenveien. Terrenget på eiendommene på vestsiden er 9-12 meter høyere enn overkant gulv i garasjen. Bygningene på disse eiendommene er på 3 etasjer og rager høyt opp i horisonten når en ser det fra Tangenveien. Arkene er knapt synlige på grunn av terreng og bebyggelse bak.

Plassering:

Garasjen ble bygget nærmere enn 1 meter fra grensen mot nord.

7. september 2018 gjennomførte Tønsberg kommune oppmålingsforretning med grensepåvisning. Det ble da konstatert at garasjen var plassert 80 cm fra eiendom 157/183 i nord-vestre hjørne. I den forbindelse ble det foretatt en grensejustering, der 3m² ble overført fra 157/183 til 157/195. Det ble da i oppmålingsforretningen satt et nytt grensepunkt og påvist at hele garasjen nå er plassert 1 meter fra grensen mot nord.

Situasjonsplanen viser de nye grensepunktene og garasjen 1 meter fra grense. Vedlagt søknaden er også signert avstandserklæring fra eiendom 157/171 og 157/183.

Brann:

Det er foretatt brannprosjektering i tiltaksklasse 1. Boenheten over garasjen har en avstand på 4,5 meter fra boligen i syd-østre hjørne. For å ivareta krav til sikkerhet ved brann mellom bolig og ny boenhet settes det krav til EI30 på den delen av boligens fasade som vender direkte mot garasjen, samt EI 30 krav til boenhetens fasade og vinduer mot øst. Dette medfører at ett vindu i et soverom på boligens fasade erstattes med EI30 vindu, og at begge vinduer i boenheten på garasjen byttes til EI30 vinduer.

Selve garasjen og etasjeskillet mellom garasje og boenhet tilfredsstillende krav til brannsikkerhet slik det er bygget.

Avstand til bygninger på naboeiendommer er over 8 meter. Det er ca. 7,5 meter til rekkverk på terrassen i Tangenveien 16, men denne ligger mye lavere enn garasje og boenhet.

Boenhetens utforming:

Himlingshøyden er 2,4 meter i stue. I soverom, bad og kjøkken er det himlingshøyde 2,4 meter med skråtak i deler av rom.

For å ivareta mulighet til lufting gjennom vinduer i soverom og tilstrekkelig dagslys, settes det inn 1 takvindu i hvert soverom.

Boenheten har egen sportsbod under inngangspartiet.

Parkering:

Det er to parkeringsplasser i den doble garasjen det søkes godkjenning for, en P plass i halvpart av garasje fra 1969 og 1 på terreng.

Fasadeendring:

Det er ingen fasadeendring på bolig.

Når det gjelder garasje og ny boenhet er det ikke noen endring av fasade i forhold til slik det er bygget, bortsett fra 2 takvinduer.

I forhold til det som det er gitt tillatelse til er det ark mot syd og nord

Tomt:

Tomten er i henhold til opplysninger fra kartverket 16.11.18 på 1435,6 m².

Selve garasjen og sportsboden ligger inn i terreng og det er bare en del som kan regnes inn i BYA, ca. 72 m².

Det er derfor bare boenheten over garasjen som regnes med i BYA. Den har BYA 78,5 m², mens garasjen det er gitt tillatelse til i 1992 har BYA 56 m². Tillegget i BYA for garasjen er da 22,5 m²

BYA for eksisterende bolig er 152,3 m², halvpart av garasje fra 1969 er 17,9 m², boenhet på ny garasje er 78,5 m², og parkering på terreng 18 m².

Til sammen blir dette BYA 266,7 m².

Dette gir %BYA 18,6%. 30% av tomtens areal er 430,7 m²

Korrigert tegning:

Det er foretatt noen mindre endringer på tegningene etter at nabovarsel er sendt. Alle naboer har samtykket og det er ingen bemerkninger. Bygget har stått som det er i dag siden ca. 2000, og det er slik naboene kjenner bygget. Korrigeringen har derfor ingen betydning for naboene. Det er snakk om mindre endring i samsvar med slik garasjen fremstår i dag. Det dreier seg om areal og mål på planer, 3 små vinduer i garasjen og bearbeiding av terreng mot nord.