



Verdal kommune
Sakspapir

1721/18/593 - Sandheim Terrasse AS - Påbygg/tilbygg - Tangenvegen 5-7

Saksbehandler: Oddvar Govasmark	Arkivref: 2007/7679 - /1721/18/593
E-post: oddvar.govasmark@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048531	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	14.12.2010	94/10

Rådmannens forslag til vedtak:

Rammetillatelse innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (søknadspliktig tiltak), jfr § 95a (trinnvis behandling).

Rammetillatelsen innvilges under forutsetning av at det søkes dispensasjon med ny nabovarsling vedrørende maksimale gesimshøyder og at slik dispensasjon innvilges, alternativt at maksimal gesimshøyde på mellombygget senkes til 11 meter. Det vises til reguleringsbestemmelsen pkt 1.1.

Rammetillatelsen gjelder ikke for utvendig trapp på vestre gavlvegg til Tangenvegen 7, det vises til samtale med ansvarlig søker.

Det forutsettes at arbeidene ikke startes før det foreligger igangsettingstillatelse, jfr lovens § 95.5.

Vedlegg:

- 1 Rammesøknad
- 2 Situasjonsplan
- 3 Tegninger
- 4 Tidligere rammetillatelse
- 5 Tidligere fasadetegninger og illustrasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse datert 11.11.2010

Gjenpart av nabovarsel

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Steinar Uddu – Sivilarkitekt MNAL

Saksopplysninger:

Søknaden/tiltaket:

Rammesøknaden gjelder påbygg til Tangenvegen 5 og 7 med en ny 3. etasje (kjeller kommer i tillegg til etasjetallet). Etasjen skal nyttes til boligformål med 8 leiligheter i Tangenvegen 7 og 5 leiligheter i Tangenvegen 5. Til sammen 13 leiligheter i ny 3. etasje. I tillegg sammenbygges Tangenvegen 5 og 7 noe som gir et nytt bebyggt areal oppgitt til 51 m².

Tidligere behandling:

Det er innvilget rammetillatelse og delvis igangsettingstillatelse for prosjektet tidligere. Tidligere rammetillatelse er datert 01.11.2007. Igangsettingstillatelse for nedkjøring til parkeringskjeller, innredning til leiligheter for deler av 2. etasje i Tangenvegen 7 samt fasadeendringer ble innvilget den 12.09.2008.

Igangsettingstillatelse for ombygging av 1. etasje i Tangenvegen 7 og ombygging til leiligheter i resterende areal i 2. etasje for Tangenvegen 7 ble innvilget den 19.11.2008.

I forhold til tidligere rammesøknad er prosjektet nå endret en del. Det gjelder:

- Tilbygg på 1. etasje i Tangenvegen 7 utgår.
- Planløsningen for 3. etasje i Tangenvegen 7 endres noe som blant annet medfører at det blir 8 leiligheter der i stede for 5.
- Takterrasse med felles areal for hage/leik utgår.
- Fasadene endres
- Parkeringskjelleren endres ved at sluse inn til tilfluktsrommet ikke rives samt at antall parkeringsplasser i kjeller reduseres fra 22 til 18.

Samlet blir det 22 leiligheter i bygget fordelt på 9 som er godkjent tidligere i 2. etasje på Tangenvegen 7 samt 13 leiligheter i 3. etasje som vist i ny rammesøknad.

Nabovarsling:

Det foreligger ingen kjente merknader etter gjennomført nabovarsling.

Vurdering:

Forholdet til ny/gammel plan- og bygningslov:

I henhold til plan- og bygningslovens § 34-4 (ny lov fra 01.07.2010) skal saker om tillatelse etter § 93 (gammel lov) sendt før loven er trådt i kraft behandles etter de tidligere regler for behandling av slike saker. Opprinnelig søknad ble mottatt før den 01.07.2010 og hele saken behandles derfor etter det regelverk som gjaldt da. Dette er også i samsvar med ansvarlig søkers oppfatning, det vises til telefonsamtale om forholdet. Saken kunne også blitt fremmet som endringssøknad i stede for ny rammesøknad, det taler også for at gammelt regelverk kan følges.

I henhold til byggt teknisk forskrift § 17-2 (overgangsbestemmelser) kan tiltakshaver fram til 1.juli 2011 velge om hele tiltaket skal følge dagens forskrift eller bestemmelsene i forskrift av 22. januar 1997 om krav til byggverk og produkter til byggverk. Vi har forstått det slik at prosjektering og annen planlegging forholder seg til forskrift av 1997.

Planforhold og dispensasjoner:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av "forretningssenter Ørmelen m/tilliggende områder". Planen ble godkjent den 28.06.2007.

Det er søkt og innvilget dispensasjon for to forhold i forbindelse med tidligere rammesøknad. Det ene forholdet gjelder utnyttingsgrad og det andre gjelder utvidelse av grøntareal inn på areal som er regulert til trafikkformål. Det vises til rammetillatelse datert 01.11.2007.

Ny rammesøknad medfører at utnyttingsgraden blir noe lavere enn opprinnelig rammesøknad og går dermed i "riktig retning" i forhold til utnyttingsgraden som er satt i reguleringsplanen. BYA er nå oppgitt til 36%, noe som ligger innenfor plankravet på BYA 40%.

Ny rammesøknad innebærer også at takterrassen som skulle supplere regulert grøntområde på bakken utgår. Vi anser det derfor slik at begrunnelsen for utvidelsen av grøntområde på bakkenivået blir styrket. Med den bakgrunn forutsettes det at dispensasjon innvilget i rammetillatelse datert 01.11.2007 fortsatt gjelder.

Parkeringsforhold:

I reguleringsplanen er det satt krav til antall parkeringsplasser med 1 plass pr 25 m² bra detaljhandel, 1 plass pr 50 m² bra kontor samt 1,2 plass pr leilighet.

For Tangenvegen 5 skulle kravet bli slik:

Kontor i 1. og 2. etasje 661 m² x 2 /50 = 26,4 plasser

Leiligheter i 3. etasje 5 x 1,2 = 6 plasser

For Tangenvegen 7 skulle kravet bli slik:

Detaljhandel i 1. etasje 668 m² / 25 = 26,7 plasser

Leiligheter i 2. etasje 9 x 1,2 = 10,8 plasser

Leiligheter i 3. etasje 8 x 1,2 = 9,6 plasser

Samlet krav om antall parkeringsplasser = 79,5 plasser

Situasjonsplan og tegninger viser parkeringsplasser slik:

I parkeringskjeller 18 plasser

Bakkenivå mot nord 10 plasser

Bakkenivå mot øst 3 plasser

Bakkenivå mot sør 51 plasser

Samlet antall 82 plasser

Reguleringsplanen har i tillegg krav om at minst 5% av plassene skal være til tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ut fra mål som er tegnet på plassene ser vi at det er 5 plasser på bakkenivå og 2 i kjeller som har utvidet mål.

Ut fra det over konkluderer vi med at reguleringsplanens krav vedrørende parkeringsplasser er oppfylt.

Livsløpsstandard og tilgjengelighet:

Reguleringsplanen har krav om at minimum 40 % av leilighetene skal oppføres med livsløpsstandard. Bygget utstyres med heis som går fra kjeller til øverste etasje. I henhold til samtale med ansvarlig søker og tegninger er 9 av leilighetene i 3. etasje tegnet/godkjent for livsløpsstandard. Reguleringsplanens krav om 40 % (8,8) er dermed oppfylt.

Utvendig trapp:

Det er tegnet en ”eventuell trapp” utvendig på vestre gavlvegg til Tangenvegen 7. I henhold til samtale med ansvarlig søker planlegges det fortrinnsvis uten denne trappen. Vi minner om at trappen vil stikke ut over nabogrense og dermed plangrense. Eventuell oppføring av denne trappen vil, etter vårt syn, kreve både privatrettslig avtale med nabo og dispensasjon fra reguleringsplan. Nabotomta omfattes av annen reguleringsplan og annet reguleringsformål.

Teknisk infrastruktur:

Bygget/eiendommen skal tilknyttes kommunalt system for vatn og avløp. Avkjørsel til offentlig veg skal skje i samsvar med reguleringsplanen.

Avfallsplan:

Avfallsplan skal sendes kommunen for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Estetiske hensyn:

Ny rammesøknad medfører at fasadene endres ganske mye i forhold til opprinnelig rammesøknad. Delvis fordi at det meste av utvidelsen på grunnflatenivå utgår (og dermed takterrasse mot sør), men det kan også se ut som at det er velges en noe mindre omfattende endring av eksisterende bygg.

I henhold til plan- og bygningslovens § 74.2 skal tiltaket planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltaket skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Andre myndigheter:

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til de arbeider som omfatter forretningslokalene i 1. etasje i brev datert 23.10.2008. Høring til andre myndigheter anses unødvendig.

Utomhusanlegg/lekeplass:

Søknaden og tidligere behandling viser et grøntområde/lekeplass på ca 170 m² inkludert plass for avfallshåndtering. Dette skal tilfredsstillere kravet som er satt til min. 5 m² pr bolig, det vil si 110 m².

Regulert grøntområde/lekeplass er pr i dag ikke opparbeidet. Det må forutsettes at dette blir gjennomført i sin helhet i forbindelse med påbygget. Opparbeidelse og tilretteleggelse med lekeutstyr skal være slik at grøntområde/lekeområde blir klar til bruk. Det vises til pkt 8.4 i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Høyder:

I reguleringsplanen er maksimal gesimshøyde satt til 11 meter over ferdig planert terreng, maksimal mønehøyde er satt til 15, 2 meter. Snittegningene viser maksimal gesimshøyde på mellombygget med 11,93 meter.

Forholdet er kommentert av ansvarlig søker Steinar Uddu i e-post mottatt 29.11.2010: *Det vises til rammesøknad og påfølgende kontakt pr. telefon og mail.*

Tema for diskusjon har vært gesimshøyde ihht. gjeldende reguleringsplan/bestemmelser og aktuell situasjon i prosjektet som det søkes rammetillatelse for.

Iflg. reguleringsbestemmelsene har vi maks gesimshøyde 11,0m og maks mønehøyde 15,2m. Dette er bestemmelser og plan som i sin tid var utarbeidet av undertegnede. Når det i ettertid viser seg at pulttak i praksis kan bli definert med gesimshøyde lik mønehøyde, har vi fått et utilsiktet problem.

I den sammenheng vil vi anmode om at PUK hensyntar denne misforståelsen, slik at dette ikke hindrer omsøkte løsning. Alternativt at det gis tillatelse med forbehold om en eventuell dispensasjonssøknad. Fra undertegnedes synspunkt fortøner behovet for dispensasjonssøknad seg som et paradoks, ettersom omsøkte løsning ligger klart innenfor de fysiske rammene som man ønsket å definere.

Hvis en slik søknad vil være nødvendig for å unngå forsinkelse i saksbehandling og videre prosess, ønskes likevel dette.

Med henvisning til det over foreslås det at søknaden behandles slik den foreligger, men at det tas forbehold om endring av gesimshøyde på mellombygget eller at det søkes og eventuelt innvilges dispensasjon.