

Vedlegg sak 28/10

INNHERRED SAMKOMMUNE

15 MARS 2010

Lars Håskoll
Tindvegen nedre 30B
7650 Verdal

Verdal kommune
Teknisk etat
7650 Verdal

Verdal 07.03.10

Nabovarsel – Oppføring av "nybygg" Kroken 2.

Viser til nabovarsel mottatt 27.02.10 vedr oppføring av nybygg på eiendommen Kroken 2 inkl 2 mannsbolig, carporter og renovasjonsbod.

Kommentarer

- Fasadetegninger er selvmotsigende / misvisende og samsvarer ikke med plantegning
- Skisserte utbyggingsløsning anses som lite gjennomtenkt og er overhodet ikke tilpasset øvrig bebyggelse i området. Utbyggingen bærer preg av en "tilfeldig sammenstuing" av carporter og boliger. Det kreves at oppføring av ny bygningsmasse på eiendommen tilpasses kvartalets arkitektur og særpreg.
- Størrelsen på "avfallsanlegget" må økes betydelig (ref naboers erfaringer med dagens løsning) og må plasseres på et mer diskret sted slik at søppel ikke er til sjenanse for beboere og naboer. Det er uheldig når søppelanlegget blir en del av fasaden på leilighetskomplekset, Kroken 2, samt at dette er det første en møter ved innkjøringen til Kroken. Skisserte løsning har knapt nok plass for dagens renovasjonsdunker (5 leiligheter) og er følgelig underdimensjonert for å dekke ytterligere 2 boenheter.
- Dokumenterte bruksareal (BRA) på tegninger er ikke riktige.

Carporter / parkering

- Størrelsen på garasjeanlegg i vest mot eiendommen Kroken 4 tilsier at avstanden til nabogrense må økes.
- Garasje mot nabogrense overskrider et Bruksareal (BRA) på over 50m³. BRA er i dokumentasjonen feilaktig beregnet. Beregningsmetode skal være ihht NS 3940 Plassering mot nabogrense er ikke ihht krav i plbl og må økes
- Begge garasjers BRA er feilaktig beregnet, ref NS 3940.
- Tilkomsten til bodene anses å være lite gjennomtenkt ettersom det ikke er tilkomst til bodene når carporten er i bruk.
- Garasjeanlegget må utformes / forlenges slik at det er egnet til parkeringsformål Garasjeanleggene er utformet slik at hvis bil parkeres i sørvestre garasje forhindres inn / utkjørsel fra nabogarasjen
- Søknad om byggetillatelse skal vise hvordan parkering på eiendommen løses (7 stk familieleiligheter). Totalt påkrevd parkeringsareal må tilfredstilles. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, ref TEK, kap III .

Øvrige kommentarer:

Søknaden gjelder oppføring av nybygg / tomannsbolig. Det har tidligere i saksgangen kommet frem at det ikke er et nytt hus som ønskes oppført. Vi har forstått det slik at det "nye" huset som søkes oppført i virkeligheten er et sanert og utrangert hus som overhodet ikke passer inn blant den eksisterende bebyggelsen i området. Søknaden relatert til nybygg anses derfor for å være uriktig / misvisende.

Det er en selvfølge at nyoppførte bygg skal oppføres ihht. dagens standard og regelverk og dokumenteres ihht. dette. Med utgangspunkt i naboers svært dårlige erfaringer rundt prosessen av "byggetrinn 1" Ellewshuset" aksepteres det ikke at det innplasseres flere sanerte "høyhus" i dette området. Vi godtar ikke at vårt boligområde forringes ved at utrangerte hus som saneres i distriktet "stables" tilsynelatende tilfeldig inn på eiendommen Kroken 2 for deretter å bli "flikket på" og bygd om til utleieleiligheter. Det er et absolutt krav at evt. ny bebyggelse i dette kvartalet må oppføres i hht dagens regelverk og i en stil som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Det forventes at kommunen som en del av saksbehandlingen foretar en grundig besiktigelse av det sanerte huset som søkes restaurert for en uavhengig teknisk vurdering av "restaureringsobjektet". Basert på en besiktigelse av personell med byggteknisk kompetanse bør kommunen foreta en vurdering hvorvidt det er sannsynlig at denne bygningen på forskriftsmessig vis kan oppføres som et nybygg, uten noen form for dispensasjon fra gjeldende byggeforskrift. (Huset står lagret 500 m fra rådhuset).

Benytter nok en gang anledning til å minne om at byggetrinn1 "Ellewshuset" ikke er ferdigstilt ihht. bygningstillatelse gitt i mai 2003 og at kommunen har utstedt brukstillatelse på feilaktig grunnlag.

Et krav må derfor være at "byggetrinn 1" ferdigstilles før det tillates noen form for videre utbygning på denne eiendommen. Utearealene på eiendommen Kroken 2 preges i dag, 5 år etter at leilighetskomplekset er tatt i bruk, av å være fylt opp med søppel, rot, bygningsmaterialer etc. Mangelen på påkrevd lagringsplass / boder er prekær, noe utearealer og terrasser bærer preg av.

Etterlyser forøvrig kommunens oppfølging etter plan og bygningskomiteens befarings i 2008 av eiendommen Kroken 2 i forb. med aktuelle byggesøknad der Øyvind Holand, fagansvarlig i Innherred Samkommune, påpeker en rekke mangler vedr "byggetrinn 1 – Ellewshuset" og utaler ovenfor deltakere og en samlet plan og utviklingskomite at Verdal kommune er "skuffet" over at disse manglene fremdeles ikke er ferdigstilt. Kommentarene er i ettertid blitt "glemt" og er ikke fulgt opp av kommunen. Videre oppfølging av kommunen forventes og etterlyses!

Mvh



Lars Håskoll