



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Steinar Uddu Sivilarkitekt
Rådhusveien 21
7100 Rissa

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: ODGO 2007/7679
Eiendom: 18/593//

Dato: 01.11.2007
Saksnr: 805/07

1721/18/593, 594, 690 - Sandheim Eiendom A/S - rammetillatelse for påbygg, tilbygg og ombygging av Tangenvegen 5 og 7

Vi viser til Deres søknad om rammetillatelse mottatt her den 24.8.2007, til vårt foreløpige svar datert 28.09.07 og til gjenpart av fornyet nabovarsling mottatt den 17.10.07.

Søknaden:

Rammesøknaden omfatter påbygg med ny 3. etasje på begge byggene (Tangenvegen 5 og 7) med til sammen 10 leiligheter, ombygging av 2. etasje i Tangenvegen 7 fra selskapslokaler til 8 leiligheter, utvidelse av 1. etasje i Tangenvegen 7, tilbygg med nytt inngangsparti mellom byggene, samt ombygging av kjeller i Tangenvegen 5 til parkeringskjeller med nedkjøring. I tillegg skal det bygges heis og svalganger/terrasser.

Påbygg og ombygging medfører etablering av totalt 18 nye leiligheter fordelt på 10 i ny 3. etasje og 8 i ombygd 2. etasje i Tangenvegen 7.

Nytt bebygd areal er oppgitt til 700 m², mens nytt bruksareal er oppgitt til 1841 m².

Nabovarsling:

Det foreligger kun en kjent merknad til saken etter nabovarsling og det er fra Verdal kommune v/ konsulent John Ragnar Sæther. Merknaden gjelder innløsning av grunn. Etter samtale med Sæther forstår vi merknaden slik at den ikke er ment som innvending mot planene, kun en orientering.

Planforhold:

Tomtene omfattes av godkjent reguleringsplan som del av "forretningssenter Ørmelen m/tilliggende område". Planen er vedtatt i kommunestyret den 28.06.07.

Dispensasjoner:

Det søkes om dispensasjon for to forhold. Det ene forholdet gjelder utvidelse av grøntareal inn på areal som er regulert til trafikk/parkering. Det andre forholdet gjelder utnyttingsgrad, i planen er det markert maksimal utnytting BYA=40 %, mens omsøkte tiltak er oppgitt til BYA=47 %.

Som særlige grunner for dispensasjon er det oppgitt at opprinnelig planområde også omfatter gnr. 18, bnr. 974. Med denne tomte var utnyttingsgraden tilstrekkelig for planlagt utbygging. Imidlertid ble 18/974 tatt ut av planen, utnyttingsgraden ble ved en forglemmelse ikke

endret. Det vises også til at kommunedelplanen for Verdal by opererer med BYA=66 % for tilsvarende områder regulert til blandet formål. Det er ikke oppgitt særlig grunn for utvidelsen av grøntarealet, men vi antar at utvidelsen er gjort som en forbedring for særlig beboerne i området. Størrelsen på regulert grøntareal er beskjedent.

De særlige grunner som er oppgitt vedrørende utnyttingsgrad er bekreftet av planavdelingen her, det vil si at utnyttingsgraden som ble påført plankartet ble værende der på grunn av en forglemmelse/misforståelse. Det er også riktig at områder regulert til "blandet sentrumsformål" i kommunedelplanen for Verdal by er regulert med utnyttingsgrad BYA=66 %.

Med henvisning til det over anses dispensasjon som lovlig og forsvarlig.

Andre myndigheter:

Arbeidstilsynet skal godkjenne lokaler for arbeidsplasser. I dette tilfellet skal Arbeidstilsynet godkjenne arealutvidelsen i 1. etasje. Godkjenningen må være innhentet før det kan gis igangsettingstillatelse. Det vises til forskrift om saksbehandling og kontroll § 17.

Ansvar og kontroll:

Foretaket Steinar Uddu – sivilarkitekt MNAL-NPU er ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for arkitekturprosjektering.

Prosjekteringsforutsetninger:

Det opplyses i søknaden at det skal benyttes preaksepterte løsninger vedrørende branntekniske løsninger. Vi ber om å bli varslet dersom prosjekteringsforutsetningene endres underveis i prosjektet.

VEDTAK:

Dispensasjon fra reguleringsplanen samt plan- og bygningslovens § 31 (virkninger av reguleringsplan) vedrørende utnyttingsgrad og utvidelse av grøntområde innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7. Som begrunnelse vises det til vurderingen over.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 95a (trinnvis behandling) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om rammetillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

Foretaket Steinar Uddu – sivilarkitekt MNAL-NPU gis ansvarsrett som ansvarlig søker og prosjekterende i samsvar med søknad.

Det forutsettes at resterende fagområder/arbeider belegges med ansvar i forbindelse med igangsettingssøknad.

Tiltaket må ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 95a.

Merknader/orientering:

Rammetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør Plan- og bygningsloven § 96.

Regning for saksbehandling vil bli oversendt tiltakshaver.

Med hilsen

Oddvar Govassmark
ingeniør

Kopi til:
Sandheim Terrasse AS Industrivegen 8 7650 Verdal