



Verdal kommune
Sakspapir

1721/23/70 - Nordbohus Byggservice AS - Oppføring av 2 stk eneboliger i kjede - Reinsholm

Saksbehandler: Brit Alvhild Haugan	Arkivref: 2009/10592 - /1721/23/70
E-post: brit.alvhild.haugan@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048279	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Verdal	09.02.2010	11/10

Rådmannens forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Reinsholm med tilhørende bestemmelser i bebyggelsesplan for Sentrumstunet, vedrørende oppføring av pulttak med takvinkel lik 10 grader innvilges; jfr. plan- og bygningslovens § 19-1.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Merknad til oppføring av nytt bygg, datert 20.12.09
2. Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg, datert 07.01.10

Saksopplysninger:

Plan- og byggesakssjefen mottok den 15.01.10 denne søknaden som gjelder søknad om oppføring av 2 stk. eneboliger i kjede fra Nordbohus Byggservice AS. Boligene er planlagt oppført innenfor reguleringsområdet B2 som vist i vedlagte plan over Reinsholm.

Gjeldende plan:

I henhold til reguleringsplan for *Reinsholm*, plan id. 1987010, med vedtatt bebyggelsesplan: *Bebyggelsesplan for sentrumstunet, Reinsholm* av 08.05.07 og endringer/tilføyelser av 23.05.07.

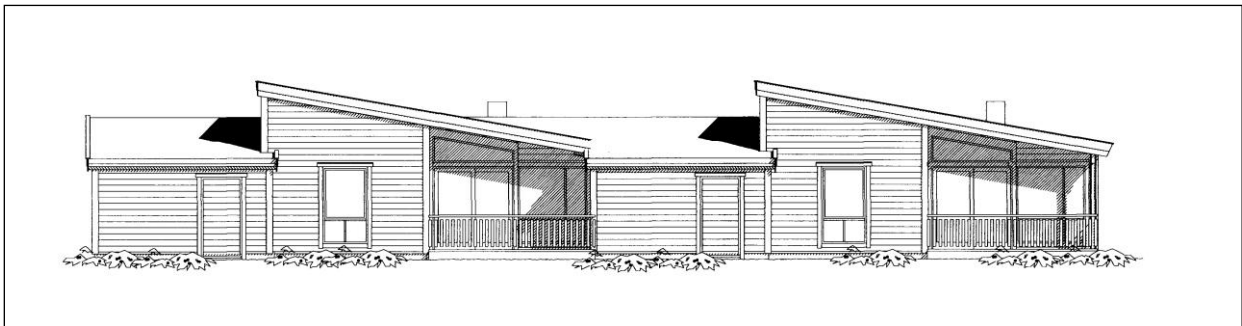


Venstre bilde: viser vedlagte situasjonsplan, av 09.01.09

Høyre bilde: viser Bebyggelsesplan Sentrumstunet, Reinsholm Verdal, vedtatt 23.05.07

Dispensasjonssøknad:

I henhold til søknaden søker Nordbohus Byggeservice AS om dispensasjon fra reguleringsplanen §2, fellesbest pkt.2. *"Bygningen er tenkt oppført med pulttak med takvinkel lik 10 gr."*



Fasadetegning av planlagte enebolig i kjede.

I begrunnelsen for dispensasjonssøknaden heter det:

"Bygningen er tenkt oppført med pulttak med takvinkel lik 10 gr, i motsetning til boliger med saltak og høyere møne som først var prosjektert. Med en slik oppføring vil boligene på Sentralparken tilpasses øvrig bebyggelse i området. Denne boligtypen vil gjøre det estetiske uttrykket lavere og mykere. Først prosjekterte boliger ble uforholdsmessig kostbare, og da nåværende prosjekt får en rimeligere konstruksjon, med lavere salgpris, blir boligene mer attraktive. Vi mener det er viktig med små eneboliger i slik nærhet til sentrum som er attraktiv til interessenter som ikke vil bo i blokk/leilighet."

Planbestemmelser:

I henhold til bestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Reinsholm § 2, pkt 2.:"
Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 38 grader. Bygningens takform fastlegges i bebyggelsesplanen. Kjeller tillates ikke bygd, unntatt i felt E hvor forholdene tillater det."

I henhold til bebyggelsesplan for Sentrumstunet, Reinsholm for områdene B1 og B2, heter det:

pkt. 4.2.3

"Boligene skal oppføres med splittet saltak, takvinkel 25 grader.

Bygningenes møneretning skal være vist på planen.

Carport/bod skal oppføres med flatt tak eller utføres som takterrasse."

pkt. 4.2.4

"Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis cote +10,75/+12,75.

Boligens golvplan for 1.etasje skal ligge på cote +4,75."

Nabomerknad:

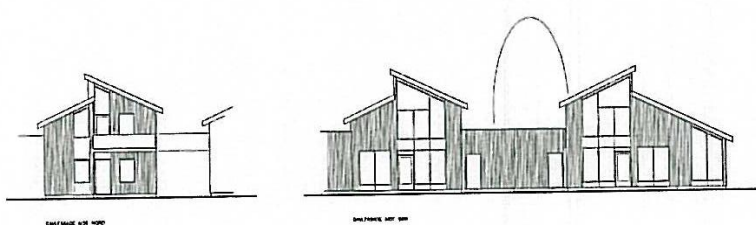
Det foreligger en merknad til nabovarsel fra beboer i Reinsholm 16 D. I nabomerknaden er det vist til usikkerhet om varslet omfatter videre utbygging av Reinsholmfeltet eller oppføring av ny garasje til naboseksjonen. Merknaden omfatter i sin helhet kommentar til oppføring av garasje.

I uttalelsen fra Nordbohus AS som svar på merknaden heter det: "*Søker vurderer at denne nabokommentaren ikke har noen relevans i herværende byggesøknad, og mener den beror på en misforståelse på hva nabovarslet gjelder."*

Vurdering:

I nabomerknaden er det ingen kommentarer til utvidelse av Reinsholmfeltet, bygningsmyndigheten vil dermed ikke knytte merknaden opp mot denne byggesaken.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-1 kan det gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålbestemmelser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



I henhold til vedlegg til bebyggelsesplan, *Sentrumstunet, Reinsholm* vedtatt i 2007, følger det plantegninger og fasadetegninger for feltet B1, B2 og B3. Som vist med her, eneboliger i kjede på to plan med splittet saltak.

Tiltaket samsvarer med reguleringsbestemmelsene når det gjelder de øvrige hensyn til krav om antall, plassering og krav til universell utforming.

Boligene er planlagt på ett plan med planløsninger med bredder og arealer som tilfredsstillende kravet til nødvendig betjeningsarealer for at leilighetene kan være universell utformet.

Dette feltet er i henhold til bebyggelsesplan planlagt med en lavere bygningsenhet enn den bygningsmasse som allerede er oppført eller de boligbygg som er planlagt for vider utbygging; feltene B4, B5 og B6.

I henhold til vedlagte tegninger fra Nordbohus vil maks gesimshøyde for boligene de planlagte boligene være på cote +9,25.

Den eksisterende bygningsmassen for Reinsholm er oppført på to plan med splittet saltak.

Vi vurderer at det estetiske uttrykk til et pulttak ikke vil være vesentlig forskjellig fra et splittet saltak.

Denne bygningsmassen vil ikke i noen grad bli eksponert i feltet, men underordne seg eksisterende og framtidige boliger.

Vi mener at de estetiske hensyn bak planen ikke blir tilsidesatt ved en dispensasjon.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte vurderinger anbefaler plan- og byggesakssjefen at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2, pkt.2 samt pkt. 4.2.3 i bebyggelsesgraden for pulttak med takvinkel på 10 grader.