



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4
7014 TRONDHEIM

Deres ref:

Vår ref:
2011/3853-13
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Anniken Hastadklev

Dato:
25.04.2012

102/90, Husbyv - nybygg studentboliger - rammetillatelse og delvis igangsettingstillatelse for utstikking, grunnarbeid og vann- og avløpsarbeider

Saken er behandlet som vedtaksnr. 233/12 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Saksopplysninger:

Søknad om rammetillatelse er mottatt den 30. juni 2011. Tiltaket er nærmere beskrevet i brev fra ansvarlig søker datert 8. juni 2011.

Reguleringsplanen for eiendommen, Husbyfaret/Husbyvegen 38-40, gnr 102 bnr 68, 90, 96, 271, 948 og 971 ble etter klage stadfestet av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag 21. desember 2012. Det er inngått utbyggingsavtale hvor det er avtalt at det skal betales anleggsbidrag for infrastruktur og innbetaling til kommunalt fond for opparbeidelse av offentlig park og grønnstruktur.

Utbyggingsavtale er inngått og godkjent av Formannskapet 15. mars 2012. Det følger av avtalen pkt. 5.1 at anleggsbidraget, til sammen kr. 523 565 skal være innbetalt før igangsettingstillatelse kan gis. Beløpet er innbetalt.

Gjelder: nybygg studentboliger

Byggested: gnr. 102 bnr. Husbyvegen, 7500 STJØRDAL

Tiltakshaver: STJØRDAL BOLIGUTVIKLING AS, Wergelandsveien 12 A, 7500 STJØRDAL

Tiltaket gjelder bygging av to hus i med sokkel og to etasjer med tilsammen 50 hybler. Boder, vaskerom og tre hybler i hver bygning er plassert i sokkelletasje. Fremlagt situasjonsplan viser at tiltakene plasseres innenfor gjeldende byggegrenser.

Totalt BYA for tiltaket er 684 m², fordelt med 310 m² for B1-A og 374 m² for B1-B. Maksimal utnyttingsgrad i hht. reguleringsplankartet er hhv. BYA = 72% for B1-A og BYA = 75 % for B1-B. Det er opplyst at tiltaket er innenfor regulert utnyttingsgrad da BYA for B1-A = 68 % og B1-B = 73 %.

Hus B1-A har et totalt bruksareal på 688 m² (186+251+251) og hus B1-B har et bruksareal på til sammen 836 m² (234+301+301), til sammen 1524 m² for hele tiltaket.

Utomhusplan er fremlagt. Det er i reguleringsbestemmelsene pkt. 1.8 krav til opparbeidelse av 50 sykkelplasser. Dette må dokumenteres før neste igangsettingstillatelse.

Adkomst og uteområder planlegges for universell utforming, og med stigningsforhold og utforming som tilfredsstiller kravene til universell utforming, jf redegjørelse fra ansvarlig søker.

Maksimum tillatt gesimshøyde er kote +19, jf bestemmelsene pkt. 1.4. Fremlagt snitt samt forklaring fra ansvarlig søker viser at maksimal gesimshøyde er overholdt.

Parkering: Situasjonsplanen viser 15 parkeringsplasser på egen eiendom. Reguleringsbestemmelsene pkt. 1.8 tillater maksimum 1 parkeringsplass pr. hybel. I e-postkorrespondanse mellom reguleringsavdelingen i Stjørdal kommune og ansvarlig søker er det enighet om at det skal legges til rette for 0,8 plasser pr. hybel. Det er foreslått sambruk av parkeringsplassen tilhørende trafikklærerskolen, hvor eiendommen er eid av Kavle eiendom AS. Det er fremlagt avtale vedrørende dette, hvor studentboligene gis rett til 25 avmerkede parkeringsplasser på eiendommen gnr/bnr 102/71. Avtalen er tinglyst 20. april 2012. Dette ble stilt som vilkår ved vedtak i Kommunestyret - 24.03.2011 : 5. *Før rammetillatelse kan gis skal avtale om sambruk av parkeringsplasser på gnr/bnr 102/68, 102/948 og 102/90 være tinglyst. Avtalen skal sikre tilstrekkelig parkeringskapasitet for hybelhusene.*

Sweco Norge AS har utarbeidet en geoteknisk vurdering, jf pkt. 4.2 i reguleringsbestemmelsene.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/faglig leder/ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral (godkj.nr.)	L			Uavh. kont.
BR. VOLLAN AS	Ansv. utf. - Belegg våtrom, t.kl. 1	Lokal foretaks-godkjenning		996338347		
GEIR TERJE STUBERG	Ansv. utf. - Grunn og terrengarbeid, t.kl. 1	Lokal foretaks-godkjenning		970306935		
HONEYWELL LIFE SAFETY AS	Ansv. prosj. – Brannalarmanlegg, t.kl. 2	Sentral godkjenning		981336305		
KJELL INDGUL	Ansv. prosj. - RIB Betong, t.kl. 2	Sentral godkjenning		970324496		
NEAS ASA	Ansv. prosj. - Utarbeidelse av brannkonsept, t.kl. 3	Sentral godkjenning		965340343		
NIDAROS OPPMÅLING AS	Ansv. utf. – Innmåling og utstikking av tiltak, t.kl. 2	Sentral godkjenning		984430299		
NTE ELEKTRO AS	Ansv. utf. – Brannalarmanlegg, t.kl. 2	Sentral godkjenning		992090006		
RØRTEKNIKK AS	Ansv. prosj. – Stikkledninger, Innvendig sanitæranlegg, t.kl. 2 Ansv. utf. – Stikkledninger,	Lokal foretaks-godkjenning		984047673		

	Innvendig sanitæranlegg, t.kl. 2		
SELBERG ARKITEKTER AS	Ansv. prosj. - Utearealer og landskapsutforming, t.kl. 2	Sentral godkjenning	895644102
STORM GRUNNARBEID	Ansv. utf. – Betongarbeider, t.kl. 2	Sentral godkjenning	995081512
STØREN TREINDUSTRI AS	Ansv. prosj. – Trehusleveranse, t.kl. 1 Ansv. utf. - Oppføring av råbygg, t.kl. 1	Sentral godkjenning	963434472
SWECO NORGE AS	Ansv. prosj. - Grunnundersøkelser, kartlegging av grunnforhold, utarbeidelse av grunndata, t.kl. 1	Sentral godkjenning	967032271
VOLL ARKITEKTER AS	Ansv. søker, t.kl. 3* Ansv. prosj. – Arkitekturprosjektering, t.kl. 1	Sentral godkjenning	960949412
AAS LUFTBEHANDLING AS	Ansv. prosj. – Boligventilasjon, t.kl. 2 Ansv. utf. - Boligventilasjon, t.kl. 2	Sentral godkjenning	985779473

*Ansvarlig søker har ikke satt tiltaksklasse for søkerfunksjonen. Kommunens vurdering er at søkerfunksjonen plasseres i tiltaksklasse 3, da det foreligger sentral godkjenning for tiltaksklasse 3.

Det foreligger gjennomføringsplan med henvisning til avgitte samsvarserklæringer som dokumentasjon på at det er utført detaljprosjektering av grunnundersøkelser, kartlegging av grunnforhold, utarbeidelse av grunndata og arkitekturprosjektering klar for igangsettelse av tiltaket.

Vedtak:

Del I; byggesaken:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, godkjennes søknad om rammetillatelse og delvis igangsettingstillatelse for utstikking, grunnarbeid og vann- og avløpsarbeider for oppføring av nybygg studentboliger på eiendommen gnr/bnr 102/90, 7500 Stjørdal. Tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser må dokumenteres.

Det tas forbehold om at utarbeidet plan som viser tilkoblinger til offentlige vann- og avløpsnett samt ivaretagelse av overflatevann er godkjent av Stjørdal kommune, jf reguleringsbestemmelsene. pkt. 4.3. Det tas også forbehold om at utbyggingsavtalen pkt. 5.4, om at før vei- og ledningsanlegg påbegynnes skal opplistede prosjekttegninger være godkjent av kommunen.

Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Det skal finnes tilgjengelig samsvarserklæringer for alle involverte foretak, jfr. byggesaksforskriften § 5-5. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak, jfr. byggesaksforskriften § 5-3 tredje ledd.

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. Pbl. § 21-10. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II; godkjenning av ansvarsrett:

I medhold av plan- og bygningsloven § 23-3, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges lokal godkjenning for ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene for foretakene:

BR. VOLLAN AS
GEIR TERJE STUBERG
RØRTEKNIKK AS

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretakene:

HONEYWELL LIFE SAFETY AS
KJELL INDGUL
NEAS ASA
NIDAROS OPPMÅLING AS
NTE ELEKTRO AS
SELBERG ARKITEKTER AS
STORM GRUNNARBEID
STØREN TREINDUSTRI AS
SWECO NORGE AS
VOLL ARKITEKTER AS
AAS LUFTBEHANDLING AS

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jfr. plan- og bygningslovens § 23-3.

Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jfr. pbl. § 23-3 andre ledd.

Det må innhentes godkjennelse fra etat teknisk drift – enhet kommunalteknikk på søknaden om tilknytningstillatelse til kommunalt vann- og avløpsnett, og tilknytningsavgift forutsettes betalt i hht. bestemmelse fra driftsetaten. Herunder må det klareres at det er tilstrekkelig fall til den kommunale avløpsledningen, og tilstrekkelig overhøyde for å unngå tilbakeslag i avløpsledningen.

Det må tas kontakt med Nord-Trøndelag E-verk før det igangsettes arbeid på tomta for å få klarlagt beliggenhet av kabel for elektrisitetsforsyning og byggestrøm, få informasjon om krav til jording av bygget, og Televerket for påvisning av eventuell telekabel over eiendommen.

Forslag til høydeplassering i forhold til atkomstveg og omliggende terreng godkjennes.

Koordinater i kartsystem euref89 for byggets beliggenhet må innsendes til oppmålingskontoret for inntegning på kartverket.

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn.

Klage:

Dette vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat teknisk drift v/enhet arealforvaltning. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes
enhetsleder/sign

Anniken Hastadklev
Fagansvarlig byggesak
74 83 39 09

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:
Etatsadministrasjon v/ Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/ Bjørnar Fossen
Enhet kommunalteknikk v/ Geir Baustad