



KRISTIANSUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEF

Saksmappe: 06/359/9946/06
Arkiv: 060200360
Saksbehandler: Hilmar Hansen
Dato: 29.08.2006

Lønnheim Entreprenør AS

Omagata 110 C
6517 Kristiansund

FREMLAGT

14 SEPT 2006

**PLAN- OG BYGNINGS-
RÅDET I KRISTIANSUND**

**LANGVEIEN 36 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR BRUKSENDRING
OG OMBYGGING TIL BOLIGFORMÅL.**

Saksopplysninger

Søknad datert 25.06.2006 om tillatelse til tiltak for bruksendring av 1.etasje og loft i Langveien 36 for ombygging til boligformål samt ferdigstilling av tidligere godkjent bruksendring av 2. etasje til boligformål. Vedlagt til søknaden følger redegjørelser, tegninger, situasjonskart, gjenpart av nabovarsel, søknader om ansvarsrett samt kontrolldokumentasjon for prosjekterings- og utførelsesfasen.

Vedtaksnummer 06/429
Byggested Langveien 36, 6509 Kristiansund
Gårds- og bruksnr 6/39
Tiltakshaver Silsand Eiendommer AS
Ansvarlig søker Lønnheim Entreprenør AS
Brannklasse 2
Tiltaksklasse 2

Sum bruksareal (BRA) - bruksendring	347 m2
1. etasje	219 m2
2. etasje	Ingen endring
3. etasje	Ingen endring
Loft	128 m2

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3. Ved varslingsfristens utløp er det innkommet merknader til saken fra Sameiet John Allans gate 11 og fra Kristian Fladseth, P. Bendixsens gate 18B. Sameiet John Allans gate 11 har senere, etter befarung og omforenet enighet om løsninger, samtykket i tiltaket.

Eiendommen er et eierseksjonssameie og øvrige seksjonseiere av seksjon 3 og 4 har samtykket i tiltaket.

Postadresse
Rådhuset, Kaibakken 2
6509 Kristiansund
Hjemmeside:
www.kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Øvre Enggate 8
E-postadresse
postmottak@kristiansund.kommune.no

Telefon
*71 58 60 00
Telefon avd.
71 58 60 00

Telefaks
*71 58 61 44
Telefaks avd.
71 58 62 01

Bankkonto
7441.05.29800
Foretaksregisteret
NO 945 281 871

Kristian Fladset uttrykker i sitt brev av 22.06.06 bekymring for eventuelle ulemper som følge av det omsøkte tiltak; spesielt ved lydgjennomgang og vibrasjoner til tilliggende leiligheter mot terrasse på garasjetak. Videre framholdes mulighet for nedfall fra ny balkong og hva teknisk rom skal utnyttes til. Det gjøres oppmerksom på at erstatning vil bli krevd for alle eventuelle ulemper som blir påført eiendommen P. Bendixsens gate 18B.

Problemet med støyskjerming og vibrasjoner fra uteoppholdsareal til tilliggende leiligheter på naboeiendom er tatt opp med tiltakshaver. I skriv av 30.08.06 fra Silsand Eiendommer AS redegjøres for valg av løsninger. Det foreslås oppført ny lecavegg 20 cm mot naboeiendom og at direkte forbindelse mellom betongdekke og nabovegg brytes. Dersom dette ikke gir forventede resultater er tiltakshaver villig til å gjennomføre ytterligere støydempende tiltak.

Bygningssjefen anser den beskrevne løsning for å hindre støygjennomgang og vibrasjoner til naboeiendom som tilfredsstillende. Ved at den fysiske kontakt mellom betongdekke og murvegg blir brutt vil muligheten for vibrasjoner og konstruksjonsstøy elimineres. For øvrig legges til grunn at gjeldende grenseverdier for støy ikke skal overskrides. Når det gjelder balkong på tilliggende vegg mot P. Bendixsens gate 18B anses ikke risikoen for skade ved nedfall av gjenstander å være av særlig stor. Dette moment tillegges derfor ikke særlig vekt. Teknisk rom skal ifølge opplysninger fra tiltakshaver inneholde hovedtavle for el-anlegg og hovedstoppekran for vanntilførsel. Dette antas å ikke medføre ulemper for P. Bendixsens gate 18B. For øvrig legges til grunn at teknisk rom utgjør egen branncelle hvor omsluttende bygningsdeler skal tilfredsstillende forskriftskrav både i forhold til brannsikkerhet og lydgjennomgang.

Etter dette anses merknad fra Kristian Fladset som eier av P. Bendixsens gate 18B i hovedsak etterkommet.

Plangrunnlag og utforming

Angjeldende eiendom omfattes av reguleringsplan for "Kirkelandet Sentrum" med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 07.01.46 samt kommunedelsplanen for Kristiansund Sentrum.

Reguleringsplanen viser angjeldende eiendom med eksisterende murbygning uten å angi bruksformål.

Kommunedelsplanen viser eiendommen i et område med blandet formål hvor det av retningslinjene framgår at det i tillegg til sentrumssonefunksjoner kan være boliger over 1. etasje og hvor loft tillates tatt i bruk til boligformål. Kommunen praktiserer en liberal holdning til utnyttelse av også 1. etasje til boligformål når det ligger til rette for dette. I den foreliggende søknad innser vi at utnyttelse av 1. etasje til boligformål kan være hensiktsmessig da det kan være problematisk å etablere næringsvirksomhet i lokalene på grunn av perifer beliggenhet og at det ikke er stopp- eller parkeringsmulighet i umiddelbar nærhet. Vi har derfor ingen særlige merknader til at også 1. etasje utnyttes til boligformål og anser dette til ikke å være i strid med foreliggende plangrunnlag.

Støyforhold.

Eiendommen ligger i sterkt støyutsatt sone i forhold til Langveien som byens hovedinnsfartsåre. På grunn av bygningens beliggenhet i forhold til støykilden er det ikke mulig å gjennomføre skjermingstiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold utendørs. Bygningens uteoppholdsareal er imidlertid lokalisert på motsatt side og dette anses tilstrekkelig skjermet fra Langveien som støykilde.

Gjeldende regelverk setter imidlertid også krav til innendørs støy fra utendørs støykilder. I følge teknisk forskrift og Miljøverndepartementets støyretningslinjer, skal lydtryknivået fra utendørs lydkilde i oppholdsrom og soverom - som ekvivalentverdi gjennom døgnet - ikke overskride LpA 30 dB og i soverom - som maksimalt lydtryknivå om natten - ikke overskride 45 dB. Vi antar

at dette ikke er mulig å oppnå uten å gjennomføre støyreduserende tiltak i fasade mot Langveien og mot John Allans gate. Fasadeisolering med lydvinduer og forsterkning av yttervegg er typiske tiltak når annen skjerming ikke er mulig.

Vi ber om at det foretas en støyfaglig vurdering og at det redegjøres for hvordan krav til innendørs støyforhold vil bli oppfylt senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om godkjenning av foretak (GOF).

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Fagområde/ tiltaksklasse	Beskrivelse	Foretak
Søker	SØK/ 2	Bygning	Lønnheim Entreprenør AS
Prosjektering	PRO/ 2 PRO/ 2 PRO/ 1	Bygning Brannteknikk sanitæranlegg	Lønnheim Entreprenør AS Prosjektutvikling Midt Norge AS Schnell Rørleggerservice AS
Kontroll av prosjektering	KPR/ 2 KPR/ 1	Bygning sanitæranlegg	Lønnheim Entreprenør AS Schnell Rørleggerservice AS
Utførelse	UTF/ 2 UTF/ 2	Bygning sanitæranlegg	Lønnheim Entreprenør AS Schnell Rørleggerservice AS
Kontroll utførelse	KUT/ 2 KUT/ 2	Bygning sanitæranlegg	Lønnheim Entreprenør AS Schnell Rørleggerservice AS

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Branntekniske forhold

Det er utarbeidet et brannteknisk notat fra Prosjektutvikling Midt Norge AS som ansvarlig prosjekterende for branntekniske forhold. Notatet er gjennomgått i forhåndskonferanse og vi har ingen merknader til at dette legges til grunn for detaljprosjekteringen av de branntekniske forhold. Foretaket har dessuten sentral godkjenning for bygninger og installasjoner innenfor området bl.a. brannsikkerhet.

Estetiske forhold

Bygningens form og proporsjoner, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, endres ikke vesentlig og anses i så måte å oppfylle plan- og bygningslovens krav til estetiske forhold. Fasadeutforming inklusive vinduene tilbakeføres i stor grad til tidligere utseende. Tiltakshaver har under prosessen vært i dialog med Fylkeskonservatoren og merknader er i betydelig grad etterkommet.

Avfall

I henhold til Kristiansund kommunes "Forskrift for bygge- og anleggsavfall" pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Kristiansund kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93, godkjennes søknad fra Lønnheim Entreprnør AS om tillatelse til tiltak for bruksendring og ombygging av Langveien 36 til boligformål på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

- Det må foretas en støyfaglig vurdering og det må dokumenteres at kravene til innendørs støyforhold fra utvendig støykilde er ivaretatt.

Lønnheim Entreprnør AS, Prosjektutviklølring Midt Norge AS og Schnell Rørleggerservice AS har sentral godkjenning og gis ansvarsrett i de omsøkte funksjoner og fagområder.

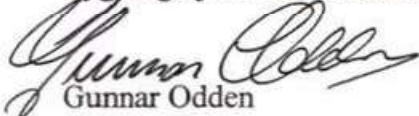
Behandlingsgebyr:	Kr. 4.409,-
Sum gebyrer.	<u>Kr. 4.409,-</u>

Arbeider tillates ikke igangsatt før:

- Søknad om igangsettingstillatelse er sendt bygningsmyndigheten og igangsettingstillatelse er utstedt.
- Plan for støyisolering av fasader er innsendt og godkjent av bygningsmyndigheten.
- Bygningstekniske installasjoner må på forhånd være anmeldt til og godkjent av bygningsmyndigheten.
- Behandlingsgebyr er betalt.

Dette vedtak kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal innen 3 uker i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Bygningssjefen i Kristiansund


Gunnar Odden


Hilmar Hansen
Saksbehandler