
Saksframlegg

UNIVERITETSOMRÅDET DRAGVOLD-STOKKAN

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR KRAV OM FJERNVARMETILKNYTTNING FOR
MIDLERTIDIG MODULBYGG

Arkivsaksnr.: 08/37451

Saksbehandler: Geir Hanssen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner at det foreligger en overvekt av ressursdisponeringsmessige argumenter for å kunne dispensere fra tilknytningskravet til fjernvarmenettet som følger av kommunal vedtekt. Dispensasjonen gjelder for midlertidige brakkerigger/kontormoduler for studentarbeidsplasser/kontor som omsøkt, og gjelder i 7 år.

Saksutredning:

Bakgrunn

Omsøkte sak gjelder dispensasjon fra kravet om fjernvarmetilknytting i forbindelse med plassering av en midlertidig (maksimalt 7 år) kontorrigg/modulbygg (saksfremlegg 1). Den skal fungere som leseplass/kontor for ca 150 studenter og 20 NTNU-ansatte.

Det er i søknaden ytterligere redegjort for behovet for modulene:

Det er oppdaget betydelige fuktskader, med råte- og soppskader som resultat, i veggene til universitetsbyggene på Dragvoll. Det er i tillegg funnet asbest i veggene. Dette gir et dårlig inneklima for studenter og ansatte i byggene. Byggene må derfor rehabiliteres, og slik rehabilitering er planlagt igangsatt høsten 2008. Ved rehabiliteringen vil veggene måtte åpnes, slik at brukerne ikke kan oppholde seg i de byggene som til enhver tid rehabiliteres.

Følgelig er det nødvendig å tilskaffe midlertidige lokaler til brukerne, innenfor en rimelig radius i forhold til resterende fasiliteter ved universitetet. Behovet skal dekkes ved anvendelse av et modulbygg.

Dette er et modulbygg som kun skal stå på gjeldene lokasjon i fem år. Modulene er ferdigbygget og skal flyttes dit så fort søknad blir godkjent.

Plasseringen av kontorriggen fremgår av orienteringsvedlegg 1 og 2.

Det er i kommunens saksnummer 07/39988 gjennom vedtak i sak FBR 90/08 (Bygningsrådet 27.05.2008) innvilget en liknende dispensasjon for et mindre modulbygg enn hva som behandles i aktuelle sak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1018 a, stadfestet 21.12.1973. Eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse, universitet.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (orienteringsvedlegg 3). I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a er omsøkte bygning pålagt tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Vurdering

Tilknytningsplikt

Plan og bygningloven § 66a gir kommunen hjemmel til å pålegge tilknytningsplikt for fjernvarme innenfor et konsesjonsområde.

Med hjemmel i pbl § 66 fastsatte bystyret 27.09.2007 i sak 127/07 følgende vedtekt:

Ved feltutbygging med samlet boligareal over 500 m² BRA eller ved oppføring og hovedombygging av bygning større enn 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom

Trondheim kommune

arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det søkes nå altså om dispensasjon fra kravet om tilknytning til fjernvarmenettet.

En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende begrunnelse for dispensasjon (utdrag fra saksvedlegg 2 og 3):

Dette er et modulbygg som kun skal stå på gjeldene lokasjon i fem år. Modulene er ferdigbygget og skal flyttes dit så fort søknad blir godkjent. Modulene er bygget med den hensikt å benytte elektrisk energi til oppvarming. Det anses som uhensiktsmessig og for ressurskrevende å endre modulbyggets installasjoner slik at fjernvarme kan benyttes som energikilde, samt legge ledninger mellom modulbygg og fjernvarmenett for kun maksimalt fem års tilkobling.

Dersom modulbygget skal bygges om til det formål å benytte fjernvarme, samt kobles til fjernvarmenettet, vil disse arbeidene skape støy og andre problemer for studenter og ansatte som benytter modulbygget. Eventuelt kan ikke modulbygget benyttes mens slike arbeider pågår. Da vil rehabiliteringsarbeidene bli utsatt.

En ombygging til oppvarming med fjernvarme vil medføre at alle nåværende installasjoner må demonteres og det må installeres nye/"permanente" installasjoner for fjernvarme. I dette tilfellet vil alt av røranlegg bli definert som "permanente" og må i sin helhet demonteres ved neste flytting. Riggens neste plassering er ikke avklart, men skulle plasseringen bli utenfor fjernvarmeområdet vil alternativet være å resette riggen til elektrisk oppvarming, eller installere elektro- eller oljekjel for oppvarming.

Energiforbruket til oppvarming og varmtvannsberedning er beregnet til ca 130 000 KWh/år som utgjør ca 110 KWh/m² år. Energiforbruket til lys og utstyr er holdt utenfor og utgjør ca 50 KWh/ m² år.

Total energikostnad for oppvarming og varmtvannsberedning for riggen i søkt periode på 5 år vil beløpe seg på ca 700 000,- inkl mva.

Merkostnad for oppgradering av riggen til fjernvarme, inkl fremføring av ledning fra hovedsentral og resetting til elektrisk oppvarming etter 5 år vil beløpe seg til ca 1 500 000,- inkl mva.

Det utgjør ca kr 1,50 i merkostnad pr forbrukt KWh.

Rådmannen er enig i at det foreligger særlige grunner i argumentasjonen ovenfor. Ressursdisponeringshensyn tilsier at man her kan dispensere i fra fjernvarmekravet, og viser til dispensasjonssøknadene (saksframlegg 2 og 3) i sin helhet.

Dersom riggen på sin neste lokalitet (om opptil 7 år) igjen omfattes av det samme tilknytningskravet vil det bli gjort en egen, ny vurdering av dispensasjonsforholdet.

Konklusjon

Rådmannen finner at det foreligger en overvekt av ressursdisponeringsmessige argumenter for å kunne dispensere fra tilknytningskravet til fjernvarmenettet som følger av kommunal vedtekt. Dispensasjonen gjelder for midlertidige brakkerigger/kontormoduler som omsøkt, og gjelder i 7 år.

Rådmannen i Trondheim, 18.11.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg

Saksfremlegg 1: Fasade- og plantegninger, kontorbygg

Saksfremlegg 2: Søknad om dispensasjon fra fjernvarmetilknytning datert 03.10.08

Saksfremlegg 3: Søknad om dispensasjon fra fjernvarmetilknytning datert 16.10.08

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart som viser det aktuelle området

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan som viser tiltakets plassering i området

Orienteringsvedlegg 3: Oversikt over konsesjonsområdet for fjernvarme