

Saksframlegg

TUNGAVEGEN 63 A OG B, 67 A OG B OG 71 A OG B

SØKNAD OM TILBYGG

KLAGESAKSBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 11/13615 (10/30960), 11/13614 (10/29739), 11/13616 (10/36142)

Saksbehandler: Øyvind A. Kikut

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har mottatt klage på vedtak i delegasjonssak FBR UFR 498/11.

Bygningsrådet finner ikke at det fremkommer opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak FBR UFR 498/11.

Klagen tas ikke til følge. Søknad om tillatelse til tiltak avslås.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Den 15.07.2010 mottok byggesakskontoret 3 søknader om tilbygg til eksisterende boliger fra eierne av eiendommer i Tungaveien med gårds- og bruksnummer 15/107 (63 A), 15/108 (63 B), 15/112 (67 A), 15/113 (67 B), 15/116 (71 B) og 15/117 (71 A). Eierne av 67 A og B sendte inn felles søknad. Det samme gjorde eierne av 63 A og B og eierne av 71 A og B. Søknadene ble behandlet under ett. For oversikt over boenhetene, se situasjonsplan, vedlegg 1.

De ønskede tiltak innebærer en utvidelse av enhetenes areal, slik at inneområdene blir større. Det er innkommet merknader fra eierne av en del enheter i nabolaget. Byggesakskontoret mottok en felles merknad fra eierne av eiendommene med gårds- og bruksnummer 15/103, 15/104, 15/106, 15/110, 15/111, 15/114, 15/118 og 15/119 den 01.07.2010 og en separat merknad fra eierne av 15/114 (Tungaveien 67 C) datert samme dag.

Den felles merknaden viser til at tilbyggene vil stride mot områdets ensartede byggestil og at de vil føre til større risiko for ulykker ettersom en fortetting vil gjøre området mer uoversiktlig i forhold til veien. I tillegg nevner naboene at det foreligger servitutter som legger begrensninger på tiltakshavers muligheter til å forandre husene. Det vises for øvrig til den felles merknaden, vedlegg 2.

I merknaden fra eierne av 15/114, Astrid Presthus og Arne Oluf Øvereng vises det til at utbyggingen av 15/113 vil føre til vesentlig dårligere lysforhold for Presthus og Øvereng. De ønsker heller ikke å flytte boden for at eierne av 15/113 skal få bygget ut. Endelig mener de at skissert utbygging vil gi negativ effekt ettersom boligene i nabolaget vil få forskjellig utforming. Det vises for øvrig til merknaden, vedlegg 3.

Ansvarlig søker har på bakgrunn av kommunens vedtak og innsigelsene fra naboene kommet med en klage som kan oppsummeres i følgende punkter:

- Kommunen har ikke anledning til å legge vekt på presedensvirkningen av å la 6 av 17 boenheter bygge ut.
- Kommunen har ikke tatt nok hensyn til fordelene for de enkelte beboere ved å bygge ut. Det anføres at en utbygging som medfører større areal for boenhetene vil være i tråd med kommunens fortetningspolitikk.
- Kommunen tar feil i sin vurdering av tilbyggene i forhold til harmoni i bebyggelsen.
- Kommunen tar feil når det er lagt til grunn at tilbyggene vil virke privatiserende mot vei og gangvei ettersom det er snakk om fellesadkomster og fellesareal og ikke offentlige utearealer.
- Eiendommene har tilstrekkelig uteareal og er over minimumskravet som fremgår av Trondheim kommunes uteromsveileder for perioden 2007-2018.
- Kommunen tar feil når den legger til grunn at bygningskroppens volum endres vesentlig.

Det vises for øvrig til klagen fra ansvarlig søker, vedlegg 4.

Sakens rettslige side

Det er innkommet en felles klage på vegne av samtlige enheter som ønsker tilbygg. Tilbyggene og situasjonen er i det vesentlige den samme for alle enhetene, med ett unntak. Det er likevel hensiktsmessig at de blir behandlet i sammenheng.

Trondheim kommune

Kommunen har anledning til å legge vekt på presedensvirkning av å gi dispensasjon. Å ikke kunne legge vekt på presedensvirkningen vil medføre en uheldig situasjon ettersom forvaltningen i senere avgjørelser da ville vært presset til å godkjenne tilsvarende tiltak på for de andre enhetene på bakgrunn av prinsipper om likebehandling.

Når det gjelder hva som ble sagt om lys og utsiktsforhold på forhåndskonferansen er dette ikke bindende for kommunen. Forskrift om byggesak av 26.03.2010 nr. 488 § 6-1 omhandler forhåndskonferanse.

I veiledningen til forskriftsbestemmelsen står det at konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandlingen. Dette er også opplyst om på kommunens hjemmesider. Tiltakshaverne har derfor ikke hatt noen berettiget forventning om godkjenning.

Ettersom det er ulike forhold som gjør seg gjeldende i forhold til eventuelt å skulle godkjenne tiltakene, er det hensiktsmessig at det i den forberedende klagesaksbehandlingen skilles mellom de tiltak som krever særskilt behandling.

Tungaveien 67 B

Ansvarlig søker bekrefter i telefonsamtale den 18.04.2011 at tiltakene forutsetter at eksisterende boder rives eller flyttes, men presiserer at de senere kan plasseres på samme sted. Klagerne ønsker ikke å flytte boden til en annen plassering. Etter rådmannens syn vil byggeaktivitet som fører til at naboenes boder må flyttes kunne være i strid med den ulovfestede eiendomsretten.

Det sies gjerne at eiendomsretten er hellig. Rettslig sett innebærer dette at den som er eier av fast eiendom normalt har en eksklusiv råderett over eiendommen både rettslig og faktisk. Den faktiske delen innebærer utnyttelse, mens den rettslige delen innebærer å selge, pantsette, stifte bruksrettigheter og lignende.

Den faktiske råderetten over en eiendom innebærer at eieren kan hindre andre i å benytte seg av eiendommen, for eksempel å bygge der. Ikke bare direkte bruk av andres eiendom er forbudt. Aktivitet på en eiendom kan også være forbudt hvor denne virker inn på naboeiendommene.

I foreliggende tilfelle er det ikke bare snakk om aktivitet som virker inn på naboeiendommen. Det er forutsatt at boder må rives eller flyttes for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Med mindre den enkelte grunneier samtykker til byggeaktivitet som medfører inngrep på egen eiendom, og en eventuell plassering av tilbygg som er i eller over nabogrensen, er de nødvendige rettslige forutsetninger for at tiltaket skal kunne gjennomføres ikke til stede.

Siden eier av 67C har kommet med merknader, er det vel tvilsomt om nødvendig samtykke blir gitt. Tiltakshaver må da utforme tilbygget slik at det ikke er til hinder for at 67C fritt kan utøve eierråderett over egen eiendom. Det må sendes i så tilfelle sendes inn ny søknad for 67B.

De rettslige forutsetningene for å kunne godkjenne tiltaket for 15/113 er ikke tilstede.

Tungaveien 63A, 63B, 67A, 71A og 71B

Det må legges til grunn at det for Tungaveien 63A, 63B, 67A, 71A og 71B kan fremskaffes samtykkeerklæringer, ettersom de alle ønsker tiltaket gjennomført. For de ovennevnte eiendommer blir det et spørsmål om tilbyggene strider mot lov, forskrift eller plan.

Trondheim kommune

Reguleringsplanen har følgende bestemmelse om bebyggelse

1.3 Tillatt bebygd areal er vist på plankartet. Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som vist i planen. For tilpassing av planløsninger tillates mindre utbygg og inntrekk i de viste bygningsomriss.

Reguleringsplanen viser hvordan bygningene skal være plassert og bestemmelsene krever at bebyggelsen i hovedsak skal oppføres i tråd med planen. Reguleringsplanen inneholder ingen nærmere definisjon av hvordan begrepet ”i hovedsak” skal forstås, men av bestemmelsens andre setning fremgår det at mindre utbygg og inntrekk i de viste bygningsomriss kan aksepteres.

Bestemmelsens andre setning fremstår dermed som en presisering av første setning. Ser man begge setninger i sammenheng er det ikke naturlig å anse tilbygg for å gi boligene ekstra rom som omfattet av bestemmelsen. Det kreves dermed dispensasjon fra plan for 63A, 63B, 67A, 71A og 71B.

Kommunen må, i tilfelle dispensasjon gis, godkjenne plassering av tilbygg nærmere nabogrensen enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4.

Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 at kommunen ”kan gi varig eller midlertidig dispensasjon” fra bestemmelsen.

Forutsetningene for at dispensasjon skal kunne gis fremgår av § 19-2 andre avsnitt:

”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler”.

Av forarbeidene, Ot.prp. nr 32 (2007-2008), fremgår det på side 242 at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål:

”De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner”.

Nevnte forarbeidsuttalelse gir føringer for dispensasjonsvurderingen. Adgangen til å dispensere avhenger også av at fordelene er ”klart større” enn ulempene. Dette er en innskjerping i forhold til tidligere, hvor det var tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, jf. Ot.prp. nr. 32 på side 242.

I forarbeidene til gammel lov ble det uttalt at de særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon i første rekke er knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn (Ot.prp. nr 56 1984-1985 på side 101). Ansvarlig søker mener at det omsøkte tiltak fører til bedre arealutnyttelse for brukerne, at boenhetene vil bli mer attraktive for andre enn kun små familier og i tillegg at de som bor der nå slipper å flytte for å få god nok plass. I tillegg fremheves det at nye rom vil ha god belysning og generelt at tiltaket vil gi betraktelig større funksjonell kvalitet for tiltakshaverne.

Trondheim kommune

Ansvarlig søkers anførsel om arealutnyttelse er i kjerneområdet for bruk av dispensasjonshjemmelen, men det kreves likevel at fordelene må være "klart større" enn ulempene.

Merknadshaverne mener tiltakene vil være negativt for dem og for området som helhet. For det første ettersom boligens form blir forskjellige fra hverandre. Tilbyggene vil videre føre til mindre luft mellom boenhetene som forverrer siktforhold og tilgang på lysforhold.

I vedtak i delgasjonssak FBR UFR 498/11, datert 04.02.2011, la byggesakskontoret vekt på at bygningskroppens volum endres vesentlig dersom tiltaket godkjennes. Videre ble det lagt vekt på at de nye løsningene gir en mindre heldig disponering av arealene i forbindelse med adkomstene. Situasjonen i nærheten til tilbygget ble ansett trang og lite luftig og tilbyggene ble ansett å virke privatiserende mot veien.

Forutsetningene for dispensasjon er at fordelene er klart større enn ulempene. Det skal altså en klar overvekt av fordeler til før dispensasjon kan gis. Byggesakskontoret har i sitt vedtak vist til ulemper som etter kontorets vurdering tilsier at dispensasjon ikke kan gis. Fordelene for de enkelte beboerne er ikke tilstrekkelig til å kunne si at disse klart overstiger ulempene. Fra naboene legges det spesielt vekt på trafiksikkerheten og at tiltakene medfører en mer uoversiktlig situasjon. Rådmannen er på bakgrunn av det ovennevnte av den oppfatning at fordelene for de enkelte tiltakshavere samlet sett ikke er "klart større" enn ulempene forverrede siktforhold, mindre trafiksikkerhet og privatisering av den halvoffentlige sonen mellom veien og boligen medfører.

Byggesakskontorets vedtak i delegasjonssak FBR UFR 498/11 er, etter kommunens oppfatning, i tråd med forvaltningslovens regler om begrunnelse. Byggesakskontorets vurdering og standpunktet i forhold til dispensasjonsspørsmålet opprettholdes.

Dersom bygningsrådet skulle komme til at det kan dispenseres fra bestemmelsen i reguleringsplanen, gjøres det oppmerksom på at det i tillegg må tas stilling til om det kan gis dispensasjon fra kravene i teknisk forskrift i forhold til krav om isolasjonstykkelse. Det bemerkes i den forbindelse at en dispensasjon fra disse kravene vil være i strid med gjeldende saksbehandlingspraksis.

Konklusjon

Byggesakskontorets vedtak i delegasjonssak FBR UFR 498/11 opprettholdes.

Rådmannen i Trondheim, 24.05.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
konst. bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Kart og situasjonsplan
- Saksvedlegg 2: Klage fra eierne av Tungavegen 67C
- Saksvedlegg 3: Felles klage fra 8 naboer
- Saksvedlegg 4: Vedtak i delegasjonssak FBR FBU 498/11

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen over denne linja