Trondheim kommune

Saksframlegg

ABELS GATE 6

MELDING OM TILTAK FOR GARASJE

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/13919

Saksbehandlere: Antonsen/Høeg

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04 opprettholdes.

Saken sendes til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kopi: Marthe E. Jenssen og Marius Thoresen, Abels gate 6, 7030 Trondheim.

Saksutredning:
Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04, mottatt plan- og bygningsenheten 02.09.2004.

Bakgrunn
Plan- og bygningsenheten mottok 06.04.2004 melding om mindre byggearbeid på eiendommen Abels gate 6, gnr/bnr: 404/523. Arbeidet gjaldt oppføring av en frittstående garasje på 35 m2. Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 06.04.2004 og 23.04.2004 lå til grunn for behandlingen av søknaden (saksvedlegg 8).

Omsøkte tiltak kunne ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, da tiltaket måtte framlegges byantikvaren for uttalelse. Plan- og bygningsenheten mottok uttalelse fra byantikvaren 02.07.2004. (saksvedlegg 3)

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det kom inn merknader til meldingen fra hjemmelshaverne til gnr/bnr: 404/502 Magnus den Godes gate 23B (saksvedlegg 6) og gnr/bnr: 404/394 Abels gate 20B (saksvedlegg 7).

I delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04 datert 02.08.2004 ble ovennevnte tiltak avslått (saksvedlegg 1). Tiltaket ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 92, 3.ledd, jf. 74, 2.ledd og reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. reguleringsbestemmelse § 3.

Plan- og bygningsenheten mottok 02.09.2004 klage fra tiltakshaver på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04 (saksvedlegg 2).

Det legges til grunn at klagen er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1001 f, stadfestet 09.12.1983. Eiendommen er regulert til bevaringsområde (Orienteringsvedlegg 1).

I reguleringsbestemmelse § 3 heter det blant annet at:

- *"Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t materialvalg, form og farge."*
- *"Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene."*

Klagen
Klager krever at byggetillatelse gis, fordi garasjen etter deres oppfatning verken er i strid med reguleringsbestemmelse § 3 eller plan- og bygningsloven §§ 92, 3. ledd, jf. 74, 2.ledd.

Klager anfører at garasjen er tilpasset både husets størrelse, fasade og omgivelsene.

Klager anfører at de har forholdt seg til reguleringsbestemmelse § 3, der det står at garasje kan oppføres i

1 etasje opptil 35 m2.

Klager anfører at ved henvendelse til plan- og bygningsenheten har de aldri fått informasjon om et forslag til garasjeplan utarbeidet av Marinevold velforening. Klager kan ikke se at dette må oppfattes som en reguleringsplan.

Klager anfører at ikke alle garasjer i området er ensartede. Derfor kan de ikke se at ”det er av vesentlig betydning at omsøkte tiltak faller inn i det som er ensartet for området.” Klager kan heller ikke se at forslaget til garasjeplan utarbeidet av Marinevold velforening, er ”lojalt blitt fulgt opp for andre tiltak.”

Klager anfører at det er nødvendig å plassere garasjen nærmere tomtegrense enn 4 meter. Dette på grunn av tomtens størrelse og husets plassering.

Klager anfører at reguleringsbestemmelse § 3 åpner for plassering i tomtegrensen.

Klager anfører at en alternativ plassering i tomtegrense mot Abels gate 4 ikke er et alternativ, da dette vil fører til konflikt med gamle trær på tomten. Tomten vil med en slik plassering framstå som mindre grønn og mer gjenbygd enn nødvendig.

Klager anfører at en alternativ plassering parallelt med huset ikke er et alternativ, da dette vil framstå som lite estetisk og være en dårlig utnytting av tomten. En slik plassering vil også avvike fra plassering av andre garasjer i området. De fleste har garasjen plassert vinkelrett på husets lengderetning.

Klager anfører at garasjen ikke vil hindre utsyn og føre til verdireduksjon for leilighetene i Abels gate 20B.

Klager anfører at plan- og bygningsenheten har uttalt at garasjen ”så grei ut” og at utseende og størrelse var i overensstemmelse med reguleringsbestemmelser.

Det vises til klagen i sin helhet (saksvedlegg 2).

Vurdering/begrunnelse
1. Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2
Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 sier blant annet at:

”Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser”.

Kommunaldepartementets rundskriv H-20/89 sier at skjønnet som utøves i forhold til pbl. § 74 nr. 2 et rettsanvendelsesskjønn, det vil si at vurderingen skal baseres på en ren lovanvendelse. I rundskriv H-7/97 fremgår det at Kommunaldepartementet ønsker å stimulere til økt og bedre bruk av "skjønnhetsparagrafen".

Bestemmelsen gir hjemmel for å avslå et tiltak som gir et kvalifisert negativt visuelt inntrykk eller som ikke gir et positivt visuelt inntrykk. Loven legger imidlertid ikke opp til et svært strengt skjønnhetsbegrep, men det skal foretas en helhetsvurdering ut i fra de hensyn som det er rimelig å ta ut i fra de estetiske forhold i

den aktuelle situasjon på stedet.

Vurderingen av hva som er god og dårlig estetisk utforming er sterkt skjønnspreget, og det vil alltid kunne diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er imidlertid kommunen som er tillagt myndighet til å påse at lovens vilkår er oppfylt, jf. pbl. § 74 nr. 2. Dersom kommunen finner at det ikke tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv eller omgivelsene, skal tiltaket avslås etter § 74 nr. 2.

Rådmannen er ikke enig i klagers anførsel om at garasjen er tilpasset både husets størrelse, fasade og omgivelsene. Etter rådmannens oppfatning er tiltaket høyt og ruvende og vil bli et dominerende bygg på eiendommen. Huset er beskjedent i størrelse og tomten er heller ikke stor, en garasje som omsøkt vil ikke være tilpasset bolighuset, tomten eller omgivelsene for øvrig. De andre husene i området som det er naturlig å sammenligne med er alle små, og har ikke fått godkjent så store garasjer.

Rådmannen kan ikke se at omsøkte tiltak oppfyller plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

2. Reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelse § 3

Reguleringsplan 1001f for et område begrenset av Einar Tambarskjelves gate – Udbyes gate – Abels gate og Harald Hardrådes gate. Området er regnet som bevaringsområde.

I reguleringsbestemmelse § 3 heter det blant annet at:

- *"Garasjer og boder bare kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t materialvalg, form og farge."*

Omsøkte garasje er vist plassert på husets sørside. Garasjen er 7,0 meter lang, 5,0 meter bred og har en høyde på 5,1 meter. Det vil si 35 m2.

Reguleringsbestemmelse § 3 åpner for garasje med grunnflate ikke over 35 m2. Dette er en maksgrense satt for garasjer i området generelt. Garasjens størrelse må tilpasses husets størrelse og tomten ellers. Hvilken størrelse som tillates i det enkelte tilfelle må vurderes konkret og vil derfor variere. Rådmannen viser til punkt 1 ovenfor angående plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, der det konkluderes med at garasjen er for stor i forhold til husets størrelse og tomten.

Det ble den 20.04.1988 vedtatt en garasjeplan av Trondheim kommune, teknisk avdeling i samarbeid med Marinevold velforening, ikke stadfestet (saksvedlegg 4). Siden bygningene i området er svært små, ble det sett behov for å kunne føre opp en garasje som kunne avhjelpe noe av behovet for ytre rom, bilplass og lignende. Samtidig var det på grunn av de spesielle forutsetninger for bevaringsreguleringen nødvendig å forsøke å finne frem til en mest mulig helhetlig og enhetlig løsning for garasjeplassering og garasjetype.

På grunnlag av dette ble det laget en fellesplan for garasjer i Marinevold hageby. For at ikke bare plasseringen, men også utformingen skulle bli enhetlig, aksepterte Trondheim kommune typegarasjene fra Thor Johnsen, Frosta, som den grunntype som skulle benyttes. Utarbeidelsen av bebyggelsesplanen og typevalg av garasjene ble foretatt ut fra en helhetsvurdering av vegetasjon, tomtestørrelse, beliggenhet av grunnledninger, beboernes prioritering av garasje eller bislag og av hva som var hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Det vises til notatet vedrørende garasjeplanen i sin helhet (saksvedlegg 5)

Rådmannen beklager at klager ikke har fått opplysninger om garasjeplanen ved henvendelse til plan- og bygningsenheten og er enig i klagers anførsel om at garasjeplanen ikke er en vanlig reguleringsplan. Etter

rådmannens oppfatning er denne garasjeplanen veiledende og ikke juridisk bindende på linje med reguleringsplanen for området. Rådmannen ser det likevel slik at planen lojalt har blitt fulgt opp ved andre garasjesøknader i området. Rådmannen kan ikke, ved en nærmere gjennomgang, se at andre eiendommer i verneområdet har fått godkjent en annen type garasje enn Frostagarasjen. Denne er på ca. 21 m2 og vesentlig mindre enn omsøkte garasje. Rådmannen er på bakgrunn av dette ikke enig i klagers anførsel om at området ikke er ensartet.

Omsøkte eiendom ligger på Marinevold som i gjeldende reguleringsplan er vist til spesialområde for bevaring. Omsøkte eiendom og omkringliggende bebyggelse er et nesten komplett område med provisoriske småhusbebyggelse fra tiden like etter 1. verdenskrig. Det er derfor av vesentlig betydning at omsøkte tiltak faller inn i det som er ensartet for området.

Byantikvaren bemerker at den foreslåtte garasje ikke er i overensstemmelse med de krav som stilles i planen og rådende praksis, jf. garasjeplan for området. Rådmannen er enig med byantikvaren i at garasjen ikke er i overensstemmelse med rådende praksis, da det er Frostagarasjen som er godkjent i praksis. Rådmannen er også enig i at garasjen ikke er i overensstemmelse med planen, da garasjen ikke er tilpasset huset i form. Etter rådmannens vurdering er den for stor i forhold til huset. Det vises til punkt 1 ovenfor.

Rådmannen vurderer det også slik at en tillatelse vil kunne undergrave reguleringsplanens funksjon som styringsverktøy. En tillatelse vil i tillegg kunne skape presedens for tiltak på den omkringliggende bebyggelse. Rådmannen er ikke enig i klagers anførsel om at dette ikke vil være tilfelle.

Etter en helhetsvurdering er rådmannen kommet til at en garasje som omsøkt ikke samsvarer med og ikke kan godkjennes etter reguleringsbestemmelse § 3. Dette selv om den ikke er større enn 35 m2, da Frostagarasjen er brukt som standardgarasje i området og garasjens størrelse etter rådmannens vurdering ikke er tilpasset bolighuset.

3. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2

Omsøkte tiltak er søkt oppført 1,5 m fra nabogrensa til Magnus Den Godes gate 23A og 2,0 meter fra nabogrensa til Abels gate 20. Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr.2 vedr. avstandskravet på fire meter.

Ved en inkurie er ikke pbl. § 70 nr. 2 nevnt som avslagshjemmel under konklusjonen i vedtaket datert 02.08.2004. Men saksbehandler har vurdert dispensasjon fra § 70 nr. 2 i begrunnelsen for vedtaket. Rådmannen kan derfor ikke se at det foreligger feil i saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Plan- og bygningsloven § 70 nr. 2 sier at:

" Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygningen ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter."

"Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a. når eier (fester) av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke eller
b. ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning."

Reguleringsbestemmelse § 3 sier blant annet at:

- *" Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene."*

Det er ikke gitt tillatelse til plassering nærmere nabogrensen enn fire meter, nabo i Magnus den Godes gate 23b er tvert imot skeptisk til omsøkte tiltak. Han mener garasjen er alt for stor og bred. Men han har ingen innvendinger mot en "normal" garasje, det vil si Frostagarasjen. Det vises til saksvedlegg 4.

Rådmannen er enig i at reguleringsbestemmelse § 3 åpner for plassering i nabogrense. Men dette forutsetter at det er "innenfor rammen av byggeforskriftene". Rådmannen vurderer det slik at den henviser til pbl. § 70 nr. 2, og at kravene der også må være oppfylt.

Rådmannen ser at det er ingen steder på tomten det er mulig å plassere en garasje uten å komme i konflikt med 4 meters regelen. Tiltakshaver ønsker ikke en annen plassering enn omsøkt. Rådmannen ser at ved en reduksjon av størrelsen på garasjen, til en Frostagarasje, vil det kunne vurderes på nytt om garasjen kan plasseres som omsøkt. Da ser det også ut som det er mulig å få en skriftlig tillatelse fra nabo i Magnus den Godes gate 23b, jf. hans merknad. Men slik garasjen er i omsøkte tilfelle, mener rådmannen at hensynet til naboen må veie tyngre.

Klager anfører at tilnærmet alle andre eiendommer i området har fått plassere garasjene i tomtegrensen eller nærmere enn 4 meter. Ved en nærmere gjennomgang finner rådmannen at dette stemmer. Men etter det rådmannen kan se er det da gitt skriftlig tillatelse fra naboene.

Klager anfører at i foreløpig melding datert 29.07.2003 i sak nr. 03/20570, tidligere søknad om garasje, så har kommunen sagt at "hvis det ikke ble gitt skriftlig samtykke fra nabo, måtte garasjen oppføres 1,5 meter fra nabogrense". Rådmannen kan ikke se at dette er tilfelle, det er ikke nevnt noe om dette i brevet (orienteringsvedlegg 2).

Rådmannen viser til at etter pbl. § 70 nr. 2 b) *kan* kommunen godkjenne at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Ingen har krav på en slik godkjennelse. Da garasjen som tidligere nevnt etter rådmannens oppfatning er for stor og det må tas hensyn til naboens interesser, ser rådmannen ikke at en slik plassering kan godkjennes i omsøkte tilfelle.

5. Merknad fra Abels gate 20b

Rådmannen oppfatter ikke at merknadene fra beboerne i Abels gate 20b har interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta, som blir skadelidende i saken.

6. Saksbehandlingen

Plan- og bygningsenheten skal ta stilling til den enkelte søknad ved å godkjenne eller avslå tiltaket. Trondheim kommune kan ikke forhåndsgodkjenne et tiltak. Dersom Trondheim kommune skal avslå et tiltak, må det være hjemlet i plan- og bygningslovgivningen.

Rådmannen kan ikke se at det foreligger feil i saksbehandlingen som kan ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold, jf. Forvaltningsloven § 41.

På bakgrunn av ovennevnte kan rådmannen ikke se at de anførte momenter fra klager tilsier at det er

grunnlag for å omgjøre vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04.

Konklusjon
Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04.

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2005

Inge Nordeide
Rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04, datert 02.08.2004
Saksvedlegg 2: Klage med vedlegg på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2045/04, datert 18.08.2004
Saksvedlegg 3: Uttalelse fra byantikvaren, datert 02.07.2004
Saksvedlegg 4: Garasjeplan for Marinevold med tegninger av garasjer, datert 20.04.1988
Saksvedlegg 5: Notat vedrørende garasjer for Marinevolde hageby, datert 07.06.1988
Saksvedlegg 6: Merknader fra nabo i Magnus den Godes gate 23b, datert 19.04.2004 og 28.05.2004
Saksvedlegg 7: Merknad fra Dalsenget Borettslag angående Abels gate 20b, datert 30.04.2004
Saksvedlegg 8: Tegninger og dokumentasjon av avslått tiltak Abels gate 6

Orienteringsvedlegg 1: Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
Orienteringsvedlegg 2: Foreløpig melding i sak nr. 03/20570, datert 29.07.2003
Orienteringsvedlegg 3: Situasjonskart, målestokk 1:500
Orienteringsvedlegg 4: Oversiktskart, målestokk 1:3000
Orienteringsvedlegg 5: Ortofoto, målestokk 1:1000