

Saksframlegg

HYLLVEIEN 18B

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR TILBYGG NYTT INNGANGSPARTI SAMT
SOVEROMSFLØY SOM UTVIDELSE AV SOKKELETASJE

Arkivsaksnr.: 05/3013

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Tore Wullum

Ansvarlig søker: Aktiv Byggservice AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om endring av tillatelse for tilbygg til tomannsbolig på eiendommen Hyllveien 18 B, gnr./bnr.: 423/32. Tilbygg er godkjent i en etasje og omfatter nytt inngangsparti og soveromsfløy som tilbygg til sokkeletasjen. Omsøkt endring gjelder forskyvning av tilbygget mot nord, forlengelse av tilbygget mot øst, og endring av takutforming over inngangspartiet. Endringene er allerede utført.

Tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2 når det gjelder byggeavstand fra nabogrense mot nordvest og mot øst. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis. Omsøkt endring kan derfor ikke godkjennes. Tilbygget må derfor tilbakeføres til en godkjent situasjon. Siden det er avdekket at grunnlaget for plassering av tilbygget i forhold til nabogrenser har vært for dårlig, må det godkjennes en revidert situasjonsplan og reviderte tegninger for det tiltaket som ble godkjent i 2005, før dette kan gjennomføres.

Saken sendes tilbake til administrasjonen, som på delegasjon fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkår blir ivarettatt.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Behandling av søknad om endring av tillatelse for tilbygg til tomannsbolig. Endringen gjelder forskyvning av tilbygget mot nord, forlengelse av tilbygget mot øst, og endring av takutforming over inngangspartiet. Endringene er allerede utført.

Bakgrunn

Det ble gitt rammetillatelse for tilbygg på denne eiendommen 09.08.05, og igangsettingstillatelse 01.12.05. Arbeidet ble imidlertid påbegynt allerede i juni 2005, og det ble gitt stoppordre for videre byggearbeid i påvente av godkjenning. Senere ble det registrert avvik mellom det som ble utført og det som er godkjent, og tiltakshaver ble varslet allerede i desember 2005 om at de aktuelle endringene måtte omsøkes og godkjennes før arbeidet kunne fortsette. Arbeidet har imidlertid fortsatt, og omsøkte endringer må anses som fullført. Foreliggende søknad om endring av den gitte tillatelsen ble først mottatt 03.05.06 og komplettert 10.05.06. Gjennom tidligere behandling og klager skulle saken være godt kjent for bygningsrådet.

Siden opprinnelig søknad ble behandlet av bygningsrådet, velger rådmannen også å legge søknaden om endring av tillatelsen fram for bygningsrådet for behandling.

Situasjonsplan og tegninger av tiltaket slik det ble godkjent i 2005 er vist i saksvedlegg 1, og tegninger av tiltaket med omsøkte endringer er vist i saksvedlegg 2. På de siste plantegningene angir "byggegrense" en avstand på 4,0 m til nabogrense.

Fakta

Omsøkt eiendom omfattes av regulerings- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Foreningen – Nøysomhet – Hammersborg (R 532), med tilhørende vedtekter, stadfestet 02.07.1954. Eiendommen er regulert til boligformål (småhus).

Til søknaden er det mottatt merknader fra Advokatfirmaet Schjødt AS (brev av 20.04.06) på vegne av eierne av eiendommen Hyllveien 20 (Eva og Anita Stålby), Lilian Olsen (brev av 19.04.06), eier av eiendommen Hyllveien 16, Advokatene Bondahl, Strømman og Kvello (brev av 20.04.06) på vegne av eierne av eiendommen Hyllveien 18A, Kari og Knut Stavik, Mette Stengaard (brev av 20.04.06), eier av eiendommen Hyllveien 15A, og fra Tverrstien borettslag v/Tor-Erik Johnsen (brev av 21.04.06).

Tilbygget er forskjøvet ca. 0,85 m mot nord og er forlenget mot øst med 0,2 m i forhold til godkjent plassering, for øvrig likt med plasseringen av det tilbygget i 2 etasjer som ble omsøkt i 2001, og som først ble godkjent på delegasjon, men som siden ble avslått av bygningsrådet etter klage. Blant annet på grunn av at både opprinnelig søknad og endringssøknaden angir minste avstand til nabogrenser på 4,0 m, på tross av at tiltaket er endret, har kommunen foretatt en innmåling på kart av tilbygget som er utført, og beregnet avstanden til nabogrensene. Dette viser at avstanden til nabogrense mot nordvest er 3,82 m, og til nabogrense mot øst 3,58 m. Dette viser at foreliggende endringssøknad er i strid med avstandskravet i plan- og bygningsloven § 70.2, med mindre naboene skulle gi samtykke til en byggeavstand mindre enn 4,0 m.

Ut i fra sakens forhistorie ser vi ikke for oss at naboene vil gi samtykke til en byggeavstand mindre enn 4,0 m. Saken er allerede godt belyst og godt kjent for naboene, slik at rådmannen finner å kunne fritta søkeren for ny nabovarsling i forbindelse med dispensasjonsspørsmålet.

Vurdering

Forhold til reguleringsplanen.

Omsøkt endring gir bare en ubetydelig økning av bruksarealet, slik at de viktigste momentene ved endringen blir avstand til nabogrense og høyde/utforming av tilbygget. Tiltaket vurderes derfor til ikke å være i strid med vedtektene til reguleringsplanen.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

Foreliggende søknad krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2, jf. plan- og bygningsloven § 7. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner".

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.

I søknaden er byggeavstanden fra nabogrensene angitt til 4,0 m, og det er derfor ikke søkt dispensasjon. Rådmannen har imidlertid vurdert spørsmålet om det kan foreligge særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, for å kunne gi dispensasjon. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig plass på tomten til å kunne sette opp et tilfredsstillende tilbygg uten å komme nærmere nabogrensa enn 4,0 m, og kan ikke se at det foreligger særlige grunner for å kunne dispensere fra avstandskravet i plan- og bygningsloven. Dispensasjon for byggeavstand fra nabogrense på mindre enn 4,0 m kan derfor ikke godkjennes.

En tilsvarende situasjonsplan lå til grunn for behandling av en annen byggesøknad i 2001, uten at dispensasjon ble omsøkt eller vurdert. Det er den prosjekterende sitt ansvar å forsikre seg om at grunnlagsmaterialet er godt nok, og det er derfor ikke vanlig at kommunen går nærmere inn på grunnlaget for søknaden. Når man nå er blitt oppmerksom på at tilbygget er oppført nærmere nabogrensa enn 4,0 m, og at grunnlaget for prosjekteringen har vært for dårlig, må søknaden behandles ut i fra de kjente opplysningene, selv om behandlingen var annerledes i 2001. Mye tyder også på at tilbygget som ble godkjent i 2005, var i strid med plan- og bygningsloven § 70.2, selv om dette ikke gikk fram av søknaden. Dette spørsmålet må tas opp gjennom godkjenning av en revidert situasjonsplan og reviderte tegninger i forbindelse med tilbakeføring av tilbygget.

Utforming av tilbygget.

Tiltakshaver har blant annet i brev mottatt 10.05.06, gjort rede for endringene som er utført når det gjelder utformingen av tilbygget. Selve brevet følger vedlagt som saksvedlegg 3, mens vedleggene og øvrige brev fra tiltakshaver kan ses i saksmappene som følger saken til rådhuset i forbindelse med behandlingen i bygningsrådet. Kommentarene gjelder i hovedsak takutforming i forbindelse med nytt inngangsparti. Tiltakshaver hevder at snitt vedlagt rammesøknaden, som viser fri høyde i hovedplanet ved trapp til sokkel, feilaktig angir 2,10 m som høyde, og at 1,60 m er målt ved gjennomføring av tiltaket. Han viser derfor til at det har vært nødvendig å heve taket over trapperom og wc på hovedplanet for å oppfylle krav i byggeforskriftene. Han viser videre til at taket er senket med 0,90 m over inngangspartiet i forhold til godkjente tegninger, mens mottatte tegninger viser 0,70 m. Dette er en følge av at takvinkelen mot vest er endret og avviker dermed fra takvinkelen til tomannsboligen.

Etter det vi kan se skyldes for lav høyde foran trapperom at soveromsfløyen på sokkelplanet er oppført med en lavere etasjehøyde enn det som er vist på godkjente tegninger. Etasjehøyden i soveromsfløyen er

Trondheim kommune

på godkjente tegninger høyere enn det som er standard høyde på 2,40 m, og redusert høyde i forbindelse med foreliggende søknad, tilsvarer den manglende høyde foran trapp og i wc i første etasje som tiltakshaver viser til.

På godkjente tegninger er mønet på tomannsboligen forlenget i samme høyde 2 m mot nord over det nye inngangspartiet, mens det i foreliggende søknad er senket 0,7 m. På grunn av endret utforming beholdes imidlertid denne høyden i en lengde på 5 m mot nord fra tidligere fasade. Dette medfører økt tap av utsikt blant annet for beboerne i Hyllveien 20 i forhold til godkjent utforming. Redusert høyde av soveromsfløy vil derimot være gunstig for beboere i Hyllveien 16. Rådmannen synes ikke at en nye utformingen av inngangspartiet er heldig, og mener at tiltaket bør bearbeides. Rådmannen vurderer likevel ikke det omsøkt tiltaket til å være i strid med plan- og bygningsloven § 74.2.

Nabomerknader.

Mottatte merknader kommer fra de samme som hadde merknader til den opprinnelige søknaden, og det vises til at tidligere merknader til tiltaket opprettholdes. Det vises til at endringen vil medføre økt tap av utsikt, og videre nevnes det fra naboene at tiltaket allerede er utført og i strid med godkjente tegninger, og at dette ikke bør føre fram. I denne sammenheng kan nevnes at i slike tilfeller blir søknaden behandlet som om tiltaket ikke er utført. En nabo påpeker også at tilbygget er lengre enn det som er angitt på de nye tegningene. Dette er noe av bakgrunnen for at kommunen har foretatt en innmåling av faktisk plassering av bygningens hjørner, og deretter beregnet avstander til nabogrensene.

Konklusjon

Rådmannen fremmer denne saken for behandling i bygningsrådet på grunnlag av at opprinnelig søknad ble behandlet i bygningsrådet. Rådmannen kan ikke se at det i denne saken foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis fra kravet om byggeavstand til nabogrense som er fastsatt i plan- og bygningsloven § 70.2. Tiltaket kan derfor ikke godkjennes. Videre mener rådmannen at omsøkt endring også medfører ytterligere ulemper for naboene ved tap av utsikt i forhold til godkjent løsning. Da tiltaket er gjennomført, må det tilbakeføres til en godkjent situasjon. Siden det er avdekket at grunnlaget for plassering av tilbygget i forhold til nabogrenser har vært for dårlig, må det godkjennes en revidert situasjonsplan og reviderte tegninger for det tiltaket som ble godkjent i 2005, før dette kan gjennomføres.

Rådmannen i Trondheim, 07.07.2006

Håkon Grimstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Situasjonsplan og tegninger av godkjent situasjon (2005)
- Saksvedlegg 2: Tegninger av omsøkt endring, hvor ”byggegrense” angir avstand på 4,0 m

Trondheim kommune

til nabogrense

Saksvedlegg 3: Kopi av brev fra Tore Wullum mottatt 10.05.06.

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1: 1.000