

Saksframlegg

MELLOMILA 76

SØKNAD I ETT TRINN FOR INNREDNING AV TIDLIGERE OMSØKTE NÆRINGSLOKALER
KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/33045

Saksbehandler: Antonsen/Høeg

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR 0198/04.

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 0198/04 opprettholdes.

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

Kopi: STOLT AS, ved Preben Oosterhof, Mellomila 76, 7018 Trondheim

Bente Rødahl Arkitekter AS, Nedre Ila 39, 7018 Trondheim

Heimdal Utbyggingsselskap AS, Vestre Rosten 70, 7075 Tiller

Norges Handikap Forbund Trondheim, postboks 3093 Lade, 7441 Trondheim

Trondheim kommune

Saksutredning

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR 0198/04, mottatt plan- og bygningsenheten 15.10.2004.

Innledning/sammendrag

Plan- og bygningsenheten mottok 08.12.2003 søknad om tiltak på eiendommen Mellomila 76, gnr. 417, bnr. 76. Tiltaket gjaldt innredning av næringslokaler til kafé og legesenter.

I delegasjonssak nr. FBR IT 0239/03 datert 02.02.2004 ble ovennevnte tiltak avslått (orienteringsvedlegg 2). Tiltaket ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 74 nr.1 og TEK § 10-31.

Reviderte tegninger og dokumentasjon ble mottatt 24.02, 27.02, 01.03 og 03.03.2004 (saksvedlegg 3). På bakgrunn av disse ble tiltaket godkjent i delegasjonssak nr. FBR IT 0532/04, datert 03.03.2004 (orienteringsvedlegg 1). Tiltaket ble godkjent, og det ble dispensert med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 fra plan- og bygningsloven § 74 nr.1 og TEK § 10-31.

Plan- og bygningsenheten mottok 24.03.2004 skriftlig klage fra Norges Handikap Forbund Trondheim på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0532/04 (orienteringsvedlegg 3).

Klagen ble delvis tatt til følge i bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker i delegasjonssak nr. FBR 0198/04, datert 03.08.2004 (saksvedlegg 1). Klage over godkjenningen/igangsettingstillatelsen for kafé ble tatt til følge.

Klage over godkjenningen/ igangsettingstillatelsen for legesenter ble ikke tatt til følge og ble oversendt til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Trondheim kommunes vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0532/04 angående legesenter ble stadfestet av fylkesmannen 29.10.2004 (orienteringsvedlegg 4).

Plan- og bygningsenheten mottok 13.09.2004 skriftlig klage og 15.10.2004 begrunnelse av klage fra tiltakshaver STOLT AS på bygningsrådet/det faste utvalg for plansakers vedtak i delegasjonssak nr. FBR 0198/04 (saksvedlegg 2), over avslag på kafé.

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 kommuneplanens arealdel, vedtatt av Bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1058e, "Reguleringsplan for Ilsvika", godkjent av Bystyret 31.10.2002. Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Klagen

Klager anfører at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 74 nr.1 og TEK § 10-31 slik som opprinnelig gitt i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0532/04, datert 03.03.2004.

Klager anfører som særlige grunner at en rullestolrampe med maksimum helning 1:12 er fysisk umulig i det

Trondheim kommune

areal det er søkt om. En slik rampe vil kreve mer gulvplass enn lokalets utforming tillater, og i praksis vil rampen måtte starte utenfor inngangsdøren.

Klager anfører at en rampe med helningsgrad på mer enn 1:7,5 får alvorlige konsekvenser for lokalets formgivning og utnyttelse for andre brukere. Som et resultat av en slik rampe vil det kun være en trapp opp til nivå 2 på ca. 1,5 meter bredde til bruk for andre brukere.

Klager anfører at lokalene tidligere er godkjent for næringsdrift, og dermed godkjent med de fysiske tilpassninger/hinder/problemer som lokalene har på grunn av forurenset grunn og sjøvann.

Klager anfører at en handikapheis i lokalet vil skape en stereotyp og lite brukervennlig holdning til brukere av rullestol. Klager viser også til at en heis vil skape et sikkerhetsproblem i et tett og intimt kafélokale.

Klage anfører at rampe med 1:7,5 helning i følge hjelpemiddelsentralen er godkjent for bruk av elektriske rullestoler. For brukere av manuell rullestol viser det seg ved flere besøk av brukere at rampen fungerer tilfredsstillende. En bruker av manuell rullestol vil også alltid få hjelp av en ansatt til å komme opp og ned rampen.

Klager anfører at også eldre må ha hjelp av de ansatte ved behov, og kan ikke se hvorfor det er forskjell på disse brukernes og en rullestolsbrukers krav og rettigheter.

Klager anfører at de har laget en møteplass med et inkluderende miljø for alle brukere. Det er blant annet lagt vekt på kvalitet i forhold til alle fasiliteter, og tilgjengelighet for rullestolbrukere og personer med fysisk handikap. Kafeen skulle bli den beste i Trondheim for alle miljøer/grupper og per dags dato fungerer målsetningene godt.

Klager anfører at STOLT AS er lett tilgjengelig fra gateplan med en rullestolrampe som fungerer tilfredsstillende. Klager viser også til at selve kafeen er tilgjengelig for alle rullestolbrukere og andre brukere via rampen. Klager mener at kafeen er den best tilrettelagte kommersielle kafé i Trondheim for rullestolbrukere.

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

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsloven § 74 nr.1 sier at:

”Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring”.

TEK § 10-31 nr.2, 2.ledd sier at:

”Byggverk for publikum skal ha planløsning, størrelse og fordeling av rom som gjør det mulig for orienterings- og bevegelseshemmede å komme til og å bruke alle de deler av byggverket som skal være tilgjengelig for publikum. I byggverk med mange rom med samme funksjon, er det likevel tilstrekkelig at 1/10 er brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Dette gjelder ikke der forutsatt bruk tilsier at flere eller alle rom er brukbare”.

TEK § 10-52 sier at:

”Rampe skal utformes slik at den er hensiktsmessig i forhold til den ferdsel og transport som vil forekomme der. Rampe som skal nyttes av bevegelseshemmede skal ikke ha større stigning enn at den er lett å bruke for person i rullestol. Slik rampe skal utføres med tilstrekkelig hvileplan tilpasset bevegelseshemmedes behov og ha en god håndlist i to høyder på begge sider”.

Ren veiledning til TEK § 10-52 sier blant annet at:

”Rampe som skal kunne brukes av person i rullestol, bør ikke ha større stigningsforhold enn 1:20, unntaksvis brattere, men maksimum 1:12. Norges Handikapforbund anbefaler ingen brattere stigning enn 1:15”.

Dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7. For at dispensasjon skal kunne gis, må det foreligge ”særlige grunner”.

Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til de hensyn den konkrete bestemmelsen det skal dispenseres fra skal ivareta. Begrepet særlige grunner forutsetter ikke at det foreligger ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer frem til at det foreligger særlige grunner er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Uttrykket ”særlige grunner” må sees i forhold til de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

På grunn av vanskelige terrengmessige forhold er det tillatt etablert et gjennomgående sprang i gulvet i bygningen. Rådmannen ser at lokalenes utforming kan vanskeliggjøre installering av rampe med stigningsforhold på maksimum 1:12. STOLT AS er en kafé som i følge tiltakshaver skal være en møteplass med et inkluderende miljø for alle brukere. Dette inkluderer også rullestolbrukere og personer med fysisk handikap. Rådmannen oppfatter at dette er tungtveiende grunner for at rampen burde oppfylle de veiledende krav med maksimum stigningsforhold på 1:12.

En rampe med stigningsforhold 1:7,5 vil gjøre det vanskelig for rullestolbrukere å benytte kafeen på en tilfredsstillende måte. De som benytter elektrisk rullestol vil ifølge klager kunne kjøre opp rampen uten hjelp. De som benytter manuell rullestol vil alltid være avhengig av hjelp for å kunne benytte rampen. Tiltakshaver anfører at rullestolbrukerne vil få hjelp, men dette er etter rådmannens vurdering ikke tilfredsstillende. I travle perioder med mange besøkende vil det være stor sjanse for at en rullestolbruker må vente på hjelp og kanskje føle at man er til bry. At eldre også må be om hjelp for å komme seg opp til nivå 2, er ikke et argument som taler for dispensasjon etter rådmannens vurdering.

Rådmannen kan ikke se at en handikapheis i lokalet vil skape en stereotyp og lite brukervennlig holdning til rullestolbrukere. Etter rådmannens oppfatning vil dette lette tilgjengeligheten til kafeen for rullestolbrukere, noe som i tilfelle vil gjøre den mer brukervennlig. Etter rådmannens vurdering kan en slik heis være et alternativ hvis man ikke klarer å få til en rampe med helningsforhold 1:12. Rådmannen forutsetter da at heisen er installert slik at den ikke medfører sikkerhetsproblemer.

Veiledning til TEK § 10-31 sier at det ikke bør være større stigningsforhold enn 1:20, og at Norges

Trondheim kommune

Handikapforbund ikke anbefaler et stigningsforhold på mer enn 1:15. En rampe med stigningsforhold på 1:12 er et minstekrav som i alle tilfeller bør være oppfylt da de veiledende krav er enda strengere.

Dersom tiltakshaver ikke får til å gjennomføre en tilfredsstillende løsning for de bevegelseshemmede, kan dette lokalet ikke godkjennes til kafedrift. Det vises til de ovenstående vurderinger i sin helhet.

Rådmannen kan ikke se at det er godtgjort at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra plan- og bygningslovens § 74 nr.1 og TEK § 10-31.

Rådmannen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke se at de anførte momenter fra klager tilsier at det er grunnlag for å omgjøre vedtak i delegasjonssak nr. FBR 0198/04.

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak nr. FBR 0198/04.

Rådmannen i Trondheim, 16.11.2004

Inge Noreide
Rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak FBR 0198/04, datert 03.08.2004

Saksvedlegg 2: Klage på vedtak i delegasjonssak FBR 0198/04, fra STOLT AS datert 13.10.2004

Saksvedlegg 3: Tegninger og dokumentasjon av omsøkte tiltak i Mellomila 76

Orienteringsvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak FBR IT 0532/04, datert 03.03.2004

Orienteringsvedlegg 2: Vedtak i delegasjonssak FBR IT 0239/04, datert 02.02.2004

Orienteringsvedlegg 3: Klage på vedtak i delegasjonssak FBR IT 0532/04, fra Norges
Handikapforbund, mottatt 24.03.2004

Orienteringsvedlegg 4: Kopi av Fylkesmannen i Sør-Trøndelags vedtak av 29.10.2004

Orienteringsvedlegg 5: Situasjonsskart, målestokk 1:1000

Orienteringsvedlegg 6: Oversiktskart, målestokk 1:3000

Orienteringsvedlegg 7: Ortofoto, målestokk 1:1000

Orienteringsvedlegg 8: Situasjonsskart, målestokk 1:500