

Saksframlegg

ST. OLAVS GATE 4,

SØKNAD OM ENDRING AV BOLIG I BEVARINGSREGULERT OMRÅDE

Arkivsaksnr.: 11/13042

Saksbehandler: Odd Morten Hansen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet avslår søknad om dispensasjon for følgende tiltak:

- heving av takgesims og endring av takvinkel mot bakgård
- utvidelse av 1 etasje mot portrom
- endring av vinduer i hovedfasade
- Flytting av vegg i 2. etasje og loft inn i bakgården

Bygningsrådet godkjenner følgende tiltak

- Vertikal heving av taket slik det er utført, ca 30-40 cm

Det vises til saksframlegget for begrunnelse.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår ivaretas.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

Bakgrunn

Utgangspunktet er en godkjent byggesak fra 1995, hvor Arnar Haugedal var eier og søker. De byggearbeidene som ble gjort den gang avviker fra kommunens godkjenning på flere punkter. Dette ble oppdaget da Bjørn Gustafsson (ny eier) ønsket å utføre forskjellige byggearbeider og ba om en forhåndskonferanse i okt. 2009.

Følgende avvik fra godkjent situasjon ble oppdaget:

1. endring av trapperom i bakgård fra en firkantet form til en halvsirkel
2. heving av takgesims mot bakgård
3. utvidelse av to terrasser i bakgård, den ene inn på naboeiendommen
4. utvidelse av 1 etasje mot portrom
5. i 1. etasje er det innredet 2 boenheter, mens det er godkjent kun en. Flere endringer i planløsningen er gjort i den anledning.
6. endring av vinduer i hovedfasade

I tillegg ble det senere oppdaget at:

7. hele taket (møne) er hevet vertikalt ca 30-40 cm
8. veggen i 2. etasje og loft er flyttet 50-80 cm inn i bakgården

Gustafsson og Haugedal ble enige om å søke om endringene. Gustafsson var opprinnelig tiltakshaver. Haugedal har imidlertid overtatt også denne rollen og er således både tiltakshaver og ansvarlig søker (ved sitt foretak Arnar Haugedal Sivilarkitekt MNAL). Gustafsson har gitt samtykke til at søknaden ble innsendt.

Byggesakskontoret mottok søknad 06.05.2010. Etter flere runder med komplettering ble søknaden behandlet den 31.08.2010. Bygget ligger innenfor Sanden-området i midtbyplanen, og er dermed bevaringsregulert. Søknaden behandles i samråd med byantikvaren.

Alle endringene, bortsett punkt 5, er i strid mot bevaringsbestemmelsen.

Punkt 5 ble først antatt å være i strid med kommuneplanens arealdel sine bestemmelser om uterom og parkering. Etter en nærmere vurdering viser det seg at tiltaket likevel ikke er i strid med disse bestemmelsene, se vurdering nedenfor.

Byggesakskontoret gjorde søker og tiltakshaver oppmerksom på hvilke bestemmelser som gjaldt, også at store deler av tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser. Det ble kun søkt om dispensasjon fra parkeringskravet.

I søknaden ble forholdet til bevaringsreguleringa vurdert, selv om det ikke ble søkt konkret om dispensasjon fra dette. Søknaden ble behandlet med følgende resultat (med henvisning til numrene ovenfor):

1. trapperom – godkjent
2. heving av takgesims mot bakgård – avslått
3. utvidelse av to terrasser i bakgård – godkjent
4. utvidelse av 1 etasje mot portrom – avslått
5. innredning av 2 boenheter i 1. etasje – avslått
6. endring av vinduer i hovedfasade – avslått

Trondheim kommune

7. vertikal heving av taket – dette ble oppdaget på tegningene først etter at saken var behandlet
8. tilbygg i 2. etasje og loftsetasje – dette ble oppdaget på tegningene først etter at saken var behandlet

For punktene som er avslått, eller ikke tidligere behandlet, har det nå kommet inn søknad om dispensasjon, den 29.09.2010.

Reguleringsplan, bevaring og høydebestemmelser:

Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan for midtbyen», stadfestet 28.08.1981. Eiendommen ligger innenfor Sanden-området som er ett av flere bevaringsområder i midtbyplanen. For bevaringsområde Sanden gjelder bl.a. følgende (§10):

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Videre står det:

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

Her skilles det altså mellom hovedbygget – som har en fasade mot gate og en fasade mot bakgård – og «bebyggelse i de indre kvartalene». De indre kvartalene, ofte kalt bakgårdsbebyggelsen, er den bebyggelsen i de indre gårdsrommene som kommer i tillegg til hovedbygget. Disse var ofte bygd som uthus, boder o.a.

Det er altså krav til bevaring av all bebyggelse på eiendommen, men det kan – dersom det kan forsvares ut fra bevaringshensyn – tillates noe mer endringer i bakgårdsbebyggelsen

§ 12 sier:

(...)

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°. (...)

Krav til gesimshøyde og takvinkel er en konkretisert del av bevaringsbestemmelsene. Dette er kvantitative krav som er satt ut fra en generell vurdering av hvilken høyde som best tjener området.

Vurdering

Dispensasjon fra krav til bevaring og fra høydebestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 19-2:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Trondheim kommune

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Søker siterer lovteksten og oppsummerer med:

Hovedvilkårene for å vurdere dispensasjonssøknaden vil følgelig være:

1. om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
2. om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

For at det ikke skal være anledning til å gi dispensasjon krever bestemmelsen at hensynene og formålene skal være vesentlig tilsidesatt. Dette krever et kvalifisert avvik, og en betydelig tilsidesettelse av de formål og hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Rådmannen deler søkers syn på hva som skal hensyntas ved en dispensasjonsvurdering. Nedenfor blir det redegjort for at rådmannen ikke deler søkers vektning av de ulike faktorene, og dermed heller ikke konklusjonen.

Søker skriver videre:

Dette må samtidig innebære at det skal mye til før tilsidesettelsen anses vesentlig der formål og hensyn ikke lengre gjør seg gjeldende med samme styrke som tidligere, for eksempel ved eldre planer hvor formålet ikke lengre er like aktuell eller hvor formålet er uthulet gjennom praksis/omfattende dispensasjonspraksis eller ivaretas ved andre tiltak/planer.

Det skal også foretas en interesseavveining, hvor det kreves en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i forhold til hensyn som taler mot.

Rådmannen deler langt på vei søkers syn også her – at mange planer over tid mister sin relevans, og at planens aktualitet må tas med i vurderingen. Rådmannen mener imidlertid at midtbyplanens bestemmelser om bevaring av Sanden-området ikke er et forhold som er svekket.

Søker skriver at avslagsvedtakene i sak FBR ETT 2962/10, datert 27.08.2010, er fattet uten tilstrekkelig begrunnelse. Det var på forhånd meddelt søker at de aktuelle tiltakene var i strid med reguleringsplanen. Søker valgte likevel å søke om tiltakene uten å søke om dispensasjon. Dermed forelå det ingen begrunnelse for dispensasjon fra søker, noe som medførte at byggesakskontoret ikke så å kunne godkjenne søknaden. – (det vises til pbl § 19-1 som sier at:

Dispensasjon krever grunnitt søknad (...)

Argumentasjonen i dispensasjonsvurderingen som gjøres nedenfor er mer utfyllende, og tilfredsstillende således forhåpentligvis søkers forventning om et godt begrunnet vedtak.

Søker skriver:

Byggesakskontoret har pr. telefon angitt at søknaden om dispensasjon må inneholde nye forhold for at den skal kunne imøtekommes. Ut fra den manglende drøftelse som er angitt ovenfor, hva gjelder hensyn og formål bak bestemmelsene, og manglende drøftelse/interesseavveining av hensyn for og mot dispensasjon, synes dette å innebære en forhåndsbeslutning på mangelfullt grunnlag.

Trondheim kommune

Byggesakskontoret har hatt en rekke telefonsamtaler med Haugedal, Gustafsson og deres advokater angående denne saken. Sakens ulike faktorer har naturligvis vært samtaleemne, og en fortløpende vurdering av hvilke vurderinger som må gjøres har blitt meddelt partene ved ulike anledninger, i tråd med bygningsmyndighetens veiledningsplikt.

Søker synes med dette å mene at det på telefon er gitt et inntrykk av at saken er avgjort fra byggesakskontorets side før dispensasjonssøknaden ble innsendt. Dette er selvsagt ikke tilfelle. At «dispensasjonen må inneholde nye forhold for at den skal kunne imøtekommes» er en direkte følge av at det i utgangspunktet ble søkt om tiltakene uten at det ble søkt om dispensasjon – og følgelig uten begrunnelse. Altså var det ingen forhold som talte for å gi en dispensasjon i sak FBR ETT 2962/10.

Søker skriver:

Et avslag på søknaden vil ha katastrofale følger for familien Haugedal, økonomisk og personlig, og byggesakskontoret anmodes på det sterkeste om å fri seg fra eventuelle fastlagte oppfatninger av saken og vurdere søknaden om dispensasjon på et fritt grunnlag og ut fra de vilkår loven oppstiller.

Det foreligger nå en begrunnelse for dispensasjonen, og den blir selvsagt vurdert på vanlig måte. Rådmannen tar med dette de delene av saken som ble avslått i sak FBR ETT 2962/10 opp til ny vurdering på bakgrunn av den innkomne dispensasjonssøknaden samt nye opplysninger og argumentasjon fra Haugedal og Gustafsson. Bygningssjefen har delegert myndighet til å avgjøre slike saker administrativt, men velger likevel (bla. på bakgrunn av søkers ønske) å legge saken fram for bygningsrådet for avgjørelse.

Når det gjelder den kvantitative høydebestemmelsen – gesimshøyde på 7 m – er det åpenbart noe større mulighet for å vurdere en dispensasjon for den konkrete endringen ut fra en generell betraktning om hva som tjener bevaringsinteressene best. Hovedbygget har, før endringen, en gesimshøyde på ca. 5,5 m. Etter heving av tak (vertikalt og vinkel) er denne økt til noe over 7 m. Rådmannen vil ikke avvise at det kunne vært mulig å gi dispensasjon fra dette kravet dersom man kunne sett isolert på høydebestemmelsen.

Sammenligning med tilsvarende saker, presedensvirkning

For å vurdere denne saken opp mot andre saker må det først slås fast at en i all hovedsak må begrense sammenligningen til å gjelde Sanden-området, slik det er avgrenset av bevaringsområdet definert i midtbyplanen. Videre må det fysiske tiltaket være sammenlignbart. I tillegg må tiltakene være noenlunde sammenfallende i tid.

Byggesakskontoret og byantikvaren tilstreber selvsagt likebehandling av sammenlignbare saker, men det er en forutsetning at sakene faktisk er sammenlignbare. Her vil nærhet i tid være ett av flere momenter som teller. Som i alle saker har antagelig kommunens praksis endret seg noe gjennom årenes løp. Blant annet som følge av politiske føringer eller av lovendringer. Det betyr at jo nærmere i tid de aktuelle sakene er, jo mer relevante er de sammenlignet med herværende sak.

Forskjellsbehandling betraktes bare som myndighetsmisbruk når forvaltningen ikke er i stand til å angi noen saklig grunn, eller den virker sterkt urimelig eller urettferdig.

Både søker og Gustafsson trekker fram de nærmeste naboene i St. Olavs gate 2 og 6. Disse to eiendommene gjennomgikk ombygginger i hhv. 1978 og 1985. Endringene er på flere måter sammenlignbare med St. Olavs gate 4, men dette er så lenge siden at presedensen her er noe begrenset. 1978 var også før Midtbyplanen ble vedtatt, da var ikke området bevaringsregulert og dermed er denne

Trondheim kommune

saken lite relevant. Saken fra 1985 har også begrenset relevans, da det er gått 26 år. Det er sannsynlig at den ombyggingen ikke ville blitt godkjent dersom den ble omsøkt i dag.

Byggesakskontoret får stadig inn søknader om ombygginger, tilbygg, bruksendringer o.a. i Sanden-området. I tillegg mottar byggesakskontoret og byantikvaren ofte henvendelser i form av forhåndskonferanser og mer uformelle forespørsler. Signalene som gis i slike tilfeller er i tråd med den praksisen som er utviklet over tid. Det er dermed en rekke tilfeller hvor de ønskede endringene aldri blir omsøkt. Dette som følge av negative signaler fra byggesakskontoret/byantikvarens side.

Det er uansett ikke godkjent noe som kan sammenlignes med St. Olavs gate 4 på Sanden/Løkkan de siste 8-10 årene. Til orientering kan det nevnes at byggesakskontoret har til behandling en sak med flere likhetstrekk i Tordenskjolds gate 4. Denne er ikke ferdig behandlet ennå.

Det skjer stadig ulovlig byggearbeid i Trondheim, og kommunen har helt sikkert ikke avdekket alle slike forhold. En må imidlertid forholde seg til de sakene der hvor det foreligger en formell søknad, med tilhørende vedtak.

Økonomiske og personlige konsekvenser ved et avslag, privatrettslige forhold

Søker skriver at konsekvensene ved et avslag vil være uforholdsmessig store, og anslår at det vil bety økonomisk ruin for familien Haugedal.

Søker skriver:

Et avslag på søknad om tillatelse/dispensasjon, med etterfølgende pålegg om riving/tilbakeføring, vil derfor også representere et uforholdsmessig inngrep. Dette fordi tilbakeføringen blir så kostbar (7-8 millioner) at dette ikke står i forhold til de fordeler som oppnås ved at de tross alt begrensede avvik blir brakt i overensstemmelse med regulerings- og arealplan.

Søkers oppfatning er altså at de ulovlige endringene representerer «tross alt begrensede avvik» fra reguleringsplanen. Dette står i sterk kontrast til Byantikvarens uttalelser i saken. Bl.a. at det for fasaden mot gata «*er utvist så vidt stor grad av antatt bevisst omgåelse av verneplanens forutsetninger*»

Realiteten er at bygget i vesentlig grad er forringet hva gjelder bevaringsverdi. Mye kan likevel reddes ved at ulovlighetene tilbakeføres. Hvorvidt bygget igjen kan bli et representativt hus i Sanden-området er selvsagt avhengig av at det benyttes de rette materialene, og av en dyktig håndverker med nennsom hånd. Rådmannen mener at er mulig å bevare bygget i tråd med antikvariske interesser.

Haugedal kjøpte eiendommen i 1995. Som arkitekt og profesjonell aktør i markedet må det antas at han var fullt klar over eiendommens reguleringsstatus som del av bevaringsområde, også da han søkte om byggetillatelse i 1995.

Den nye eieren, Gustafsson, skriver også at de økonomiske konsekvensene for hans familie vil bli svært store. Dessuten trekker han fram det faktum at den eneste grunnen til at saken i det hele tatt har kommet fram er hans anmodning om forhåndskonferanse i 2009 – altså hans ønske om å følge gjeldende regler da han ønsket å undersøke muligheten for å endre en terrasse i bakgården.

Rådmannen har forståelse for Gustafssons fortvilte situasjon som ny eier. Det må imidlertid legges til at dette er et privatrettslig forhold som er bygningsmyndighet uvedkommende.

Trondheim kommune

Rådmannen forstår at en tilbakeføring til godkjent situasjon vil bety store økonomiske utlegg for eier. Hvor store summer det blir snakk om, og hvilke privatrettslige konsekvenser dette vil ha for Gustafsson og/eller Haugedal, vet rådmannen ikke.

Det som imidlertid er på det rene er at slike personlige økonomiske forhold ikke er en del av de vurderingene som skal gjøres i forbindelse med en dispensasjon. Videre er heller ikke de privatrettslige konflikter som oppstår som følge av eiendomskjøp forhold som er relevante i en byggesaksbehandling.

Som også søker redegjør for er altså kommunens anledning til å gi dispensasjon begrenset. Verken i lovteksten eller i forarbeidene står det noe om at de involverte partenes personlige eller økonomiske forhold skal kunne tillegges vekt. Bygningsmyndigheten har således liten mulighet til å hensynta disse forholdene.

Uttalelse fra byantikvaren

Midtbyplanen § 15 sier at

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt

Byantikvaren har følgende uttalelse, datert 15.03.2011

Det refereres til dispensasjonssøknad fra sivilarkitekt MNAL Arnar Haugedal ved Adnor advokat, datert 29.09.2010.

Vi mener bestemt at den omsøkte innlemmelse av en del av portrommet i boligarealet er i strid med §10 i reguleringsbestemmelsene. Portrom med rette veggflukter er et fast element i planområdets gårder og er én av de mange komponenter som gir området dets antikvariske verdi. De nødvendige tekniske utbedringer som opplyses å ha nødvendiggjort den omsøkte endring, er av velkjent art, men vi har aldri tidligere hørt at de har fordret innsnevring av portrom. At situasjonen her har gjort dette nødvendig, tør vi tillate oss å betvile sterkt.

Den utkragede vegg over første etasjes nivå mot gårdsrommet, spenner over nesten hele fasadens lengde syd for trappehuset og innebærer en vesentlig endring av hovedbygningens form og utseende mot vest. Antikvarisk verdi lar seg ikke gjenvinne, men det arkitektoniske preg som reguleringsplanen klart intenderer å bibeholde, vil i noen grad være mulig å gjenskape ved å erstatte den utkragede vegg med en ny utgave av den nedrevne, utformet etter mønster av den godkjente fasadetegning fra 1995 – og da svært gjerne med vesentlig sterkere tilnærmede til fasadens tidligere formspråk.

Den forholdsvis betydelige økningen av gesimshøyden mot gårdsplassen, ut over det godkjente, anser vi som svært lite heldig.

Vi kan ikke se at det til gårdsanlegget er knyttet særlige omstendigheter som kunne motivere dispensasjon på noen av disse punkter, og dette er i tråd med våre holdninger på den tid da endringene ble gjennomført.

Forhøyelsen av taket mot gaten mener vi ligger innenfor grensen av det akseptable.

Ellers vil vi igjen, kfr. notat av 16.7. 97, påpeke at gårdens nye gatefasade er utført i strid med reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser.

Konkret vurdering av de ulike forholdene

Av de bygningsmessige tiltakene som opprinnelig ble omsøkt ble endring av trapperommet og av

Trondheim kommune

terrassene i bakgårdsbebyggelsen godkjent i sak FBR ETT 2962/10, mens øvrige endringer på hovedhuset ble avslått. Nedenfor redegjøres det for alle disse tiltakene. Nummereringen er den samme som i sak FBR ETT 2962/10.

Søker kommer i sin redegjørelse for de enkelte punkter ikke inn på en vurdering av de antikvariske forholdene. Som søker skriver i sin redegjørelse må dispensasjonen vurderes ut fra hensynet i bestemmelsen. Det konkluderes enkelte steder med at tiltaket ikke innebærer noen vesentlig tilsidesettelse av reguleringsplanens hensyn og formål, men det foreligger ikke noen begrunnelse for dette. Bestemmelsen er ment å ivareta antikvariske forhold, men det er i søknaden ikke redegjort for hvorfor søker mener at tiltaker ikke tilsidesetter disse hensynene.

De argumentene søker framfører er estetiske/visuelle forhold og tekniske forhold som har gjort det nødvendig å foreta de utførte endringene. Dette er relevante argumenter i denne sammenhengen, men er ikke tilstrekkelig alene, all den tid de antikvariske hensyn ikke omtales.

Rådmannen innser at det å vedlikeholde og rehabilitere bygningsmassen på denne eiendommen kan by på en rekke utfordringer. Spesielt fordi bygningsmassen er fra 1840-tallet. En kan ikke nødvendigvis bruke dagens metoder og utstyr på en slik bygning, (det er f.eks ikke påregnelig at man kan benytte gravemaskin, men kanskje må ty til mer manuelle metoder). At det oppstår problemer av denne art gir ingen anledning til å velge metoder som ikke ivaretar bygget. Søker utviser her liten forståelse for hvilke utfordringer som kan oppstå på slike bygg, til tross for at Haugedal er en profesjonell aktør, og bør ha bedre forutsetning enn de fleste til å sette seg inn i slike problemstillinger.

1. Trapperom

Et trapperom med firkantet form ble godkjent i 1995. Det som ble oppført har form som en halvsirkel. Denne endringen ble – under tvil – godkjent i sak FBR ETT 2962/10. Dette trapperommet er altså ikke oppe til vurdering nå, men en finner det nødvendig å kommentere det likevel.

Rådmannen anser at denne endringen ikke er til det bedre. Et slikt tilbygg er uansett et fremmedelement på fasaden og derfor i utgangspunktet ikke ønskelig. Det oppleves til en viss grad som uavhengig av hovedbygget, noe som gjør at det ikke i altfor stor grad ødelegger hovedhuset, og ble derfor likevel vurdert å ikke forringe strøkets kvalitet som bevaringsområde.

2. 7. og 8. heving av takgesims mot bakgård som følge av økning av takvinkel, vertikal heving av tak og tilbygg mot bakgård.

Søker viser til midtbyplanens formålsparagraf nr. 1, og skriver:

Reguleringsplanen skal sikre gradvis fornyelse av bebyggelsen, og beholde Trondheim karakter som treby. Ingen uttalte hensyn eller formål med reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt, og tiltaket har ikke negativ visuell effekt på omgivelsene eller i forhold til nabohus.

Søkers konklusjon om at «ingen hensyn eller formål med reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt» synes å hvile på denne bestemmelsen alene. Dersom dette var den eneste relevante bestemmelsen kunne rådmannen langt på vei gi søker rett i sin konklusjon. Dette er imidlertid en bestemmelse som gjelder Midtbyen som helhet – altså alle trehus i Midtbyen. Når det gjelder trehusbebyggelsen i Sanden-området gjelder det ytterligere bestemmelser om bevaring (§§ 8-15). Det er altså ikke tilstrekkelig å se på formålsparagraf nr. 1.

Når det gjelder søkers påstand om at endringen ikke har «negativ visuell effekt på omgivelsene eller i

Trondheim kommune

forhold til nabohus» vil rådmannen gi søker langt på vei rett. Dersom man ser utelukkende på estetiske forhold er endringen ikke til det bedre, men den er heller ikke av en slik art at det alene vil være avslagsgrunn. Bevaringshensyn er imidlertid mer enn det visuelle og det estetiske. Og det er bevaringshensynet som er sentralt i denne saken.

Søker trekker inn midtbyplanens bestemmelse om at det kan gjøres unntak for byggehøyden for å få til en «mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal». Dette er en bestemmelse som handler om de delene av Midtbyen der det tillates en gesimshøyde på 14 m (4 etasjer), og har ingenting å gjøre med bevaringsreguleringa i Sanden-området.

Det må legges til at vi her snakker om to forskjellige – men i dette tilfellet langt på vei sammenfallende – bestemmelser. Det ene er de kvantitative kravene til gesimshøyde og takvinkel. Det andre er hensynet til bevaring.

Den endringen som ble godkjent i 1995 er innenfor kravene til gesimshøyde og takvinkel, og ble ansett å være akseptabel også med tanke på bevaringshensyn. Det presiseres at hensynet til bevaring tilsier at det i mange tilfeller ikke vil være tillatt å omgjøre bygninger i Sanden-området dersom de i dag har en gesimshøyde på under 7 m, slik at de oppnår denne tillatte høyden i § 12. Bevaringshensynet kan tale imot dette.

Søker skriver:

Et mindre parti av 2. etasje er kraget ut ca. 50 cm inn mot bakgården. Den gamle tømmerveggen var delvis opprättnet og "skjøtt sammen" av ulike lengder av tømmer. Byggmesteren som utførte arbeidet vurderte at veggen var ustabil og ikke egnet som bærende vegg. Det ble derfor bygget en ny 15 cm bindingsverksvegg fra 2. etasje og opp. Et mindre parti av veggen ble kraget utover inngangsdøren for å fungere som en "skjerm" over døren, samt visuelt markere inngangen.

Det er ikke mulig å endre dette da hele bæresystemet for taket i så fall forsvinner, og en retting av forholdet vil innebære uforholdsmessig store kostnader.

I den grad det er nødvendig å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen § 10, 3. ledd hva gjelder krav til bevaring, anføres at det ikke kan ses at tiltaket forringer strøkets karakter som bevaringsområde.

Byantikvarens kommentar er:

Den utkragede vegg over første etasjes nivå mot gårdsrommet, spenner over nesten hele fasadens lengde syd for trappehuset og innebærer en vesentlig endring av hovedbygningens form og utseende mot vest. Antikvarisk verdi lar seg ikke gjenvinne, men det arkitektoniske preg som reguleringsplanen klart intenderer å bibeholde, vil i noen grad være mulig å gjenskape ved å erstatte den utkragede vegg med en ny utgave av den nedrevne, utformet etter mønster av den godkjente fasadetegning fra 1995 – og da svært gjerne med vesentlig sterkere tilnærmede til fasadens tidligere formspråk.

Mindre kobbhus/takoppløft e.l. har blitt godkjent på flere bygg i Sanden-området. Ofte for å få benyttet loftsetasjen til boligformål. Rådmannen anser at det er bra dersom man kan få tatt i bruk loftsetasjen på en hensiktsmessig måte. Det er imidlertid ikke noe mål i seg selv å få dette til dersom det får negative konsekvenser på andre områder. Slike mindre elementer på takflata endrer ikke taket som helhet og anses derfor å være mer i tråd med bevaringsinteresser. I det omsøkte tilfellet er imidlertid taket såpass endret at det ikke kan forsvares.

I foreliggende sak har hele taket blitt løftet og utvidet. Taket er således fullstendig endret, og rådmannen er av den klare oppfatning av at dette representerer et klart avvik fra hensynet til bevaringsbestemmelsen. Grunnlaget for å gi dispensasjon er således ikke til stede.

Trondheim kommune

Når det gjelder den vertikale hevinga av hele taket med 30-40 cm (søker har ikke vært i stand til å tallfeste denne økningen nøyaktig) er dette gjort ut fra praktiske hensyn bl.a. for å få tilleggsisolert taket i forbindelse med ombyggingen. Rådmannen anser at dette er en mindre endring av bygningen, som ikke er i strid med hensynet til bevaring. Dette kan således godkjennes.

3. utvidelse av to terrasser i bakgård

Disse endringene ble – under tvil – godkjent i sak FBR ETT 2962/10. Dette er altså ikke oppe til vurdering nå, men rådmannen finner det nødvendig å kommentere det likevel.

Terrassene er plassert oppå deler av bakgårdsbebyggelsen. Bakgårdsbebyggelsen er også omfattet av bevaringsreguleringa. Men det står i midtbyplanen at «Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde».

Det var byggesakskontorets oppfatning at disse endringene ikke i vesentlig grad forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde. Hensynet i bevaringsbestemmelsen er også sett opp mot det faktum at disse takterrassene gir bedre uteoppholdsareal for eiendommen, noe som er mangelvare mange steder i området. Rådmannen anser at denne vurderinga fortsatt kan forsvares nettopp fordi det er snakk om bakgårdsbebyggelsen.

4. utvidelse av 1 etasje mot portrom

Byantikvarens kommentar er:

Vi mener bestemt at den omsøkte innlemmelse av en del av portrommet i boligarealet er i strid med §10 i reguleringsbestemmelsene. Portrom med rette veggflukter er et fast element i planområdets gårder og er én av de mange komponenter som gir området dets antikvariske verdi. De nødvendige tekniske utbedringer som opplyses å ha nødvendiggjort den omsøkte endring, er av velkjent art, men vi har aldri tidligere hørt at de har fordret innsnevring av portrom. At situasjonen her har gjort dette nødvendig, tør vi tillate oss å betvile sterkt.

Søker argumenterer i første rekke med at det var bygningstekniske årsaker til at veggen ble flyttet. Veggen var i dårlig stand og måtte uansett repareres. På grunn av VA-ledninger var det visstnok ikke mulig å bygge opp veggen på samme sted. Det var vanskelig å komme til med maskiner, noe som vanskeliggjorde en gjenoppbygging på samme sted.

Rådmannen anser ikke at dette representerer «et begrenset avvik fra den plasseringen som er godkjent». Dette er en endring fra et godt bevart portrom til en mye dårligere situasjon. Hensynet bak bestemmelsen – hensynet til bevaring – er således vesentlig tilsidesatt. Grunnlaget for å gi dispensasjon er således ikke til stede.

5. innredning av 2 boenheter i 1. etasje

Det ble i 1995 søkt om kun én boenhet i 1. etasje. Det ble imidlertid bygd med to boenheter, i tillegg til hovedboenheten i 2. etasje/loft. Denne endringen ble avslått i sak FBR ETT 2962/10, med hjemmel i kommuneplanens arealdel bestemmelser om parkering og uterom.

Etter den dokumentasjonen som søker nå legger fram, viser det seg imidlertid at det før ombyggingen i 1995 ble omsøkt, høyst sannsynlig var 3 boenheter i bygget (byggningsarkivet gir ingen entydige bevis, men alt tyder på at det var 3 boenheter). Den omsøkte situasjonen i 1995 ble aldri utført – det har altså hele

Trondheim kommune

tiden vært 3 boenheter i bygget, og dette representerer derfor ingen endring i så måte. Søknaden om dispensasjon fra krav til parkering og uterom er derfor irrelevant.

En må imidlertid merke seg at det, som følge av punkt 4, må foretas en reduksjon av størrelsen på den ene av – eller begge – boenhetene i første etasje, men antallet er altså godkjent. Denne delen av vedtak i sak FBR ETT 2962/10 oppheves derfor.

6. endring av vinduer i hovedfasade

Vinduene er tidligere behandlet som en ulovlighetssak av byggesakskontoret. Det ble gitt pålegg om utskifting av vinduene. Saken ble påklaget, og fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i vedtak datert 09.06.1998 stadfestet kommunens vedtak om pålegg om utskifting av disse vinduene.

Søkers påstand om at de nye vinduene har samme utseende som de gamle imøtegås av byantikvaren. De innsatte vinduene er ikke i tråd med reguleringsplanens krav til bevaring av byggets eksteriør. På dette punktet har kommunen det samme standpunktet som i 1995.

Det finnes nye vinduer som gir god lyd- og varmeisolasjon, og som samtidig ivaretar bevaringskravet på en tilfredsstillende måte.

7. og 8: se under punkt 2

Behandling av saken fra 1995.

Gustafsson skriver:

Har Byggsakskontoret og byantikvarie ikke noe som helst ansvar for å følge opp en byggetillatelse gitt i 1995, kan man virkelig 16 år etterpå statuere eksempel med katastrofale konsekvenser for en helt uskyldig ny eier? Spesielt kan det her bemerkes at ulovlighetene paradoksalt nok ble oppdaget kun på grunn av at vi som nye eiere prøvd og følge reglene.

Søker skriver i søknad om dispensasjon (s.7)

Videre skal det bemerkes at Arnar Haugedal ikke har hatt noen foranledning til å tro at tiltakene ikke var godkjent ved byggetillatelsen som ble gitt i 1995. Han har på ingen måte spekulert i sannsynligheten for en etterfølgende godkjennelse.

Da byggearbeidet var ferdig i 1997 ble kommunen kontaktet for utstedelse av ferdigattest, og det ble gjennomført befarings med bygningskontrollør Ragnar Tessem. Det eneste forhold som ble påpekt ved byggekontrollen var forholdet med vinduene (se pkt. 4.5 nedenfor). Ingen av de forhold som det nå må søkes om tillatelse/dispensasjon til ble nevnt, og Haugedal har derfor ikke hatt noen foranledning til å tro at de ikke var godkjent.

Det skal i det følgende redegjøres for hva som ble gjort i 1995-saken fra kommunens side:

I byggetillatelsen, datert 15.08.1995 ble det bl.a. stilt som vilkår at

Materialvalg, detaljering og fargebruk må forelegges Byantikvaren

Etter at byggearbeidene var ferdige sendte søker (Haugedal) inn anmodning om midlertidig brukstillatelse den 08.07.1997.

Det ble så foretatt en befarings med byantikvar og bygningskontroll. Før 1998 var det kommunal bygningskontroll, dvs. at byggesakskontoret skulle på ferdigbefaring før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kunne gis. Dette var således vanlig rutine.

Som følge av denne befarings ble det skrevet et notat fra byantikvaren til byggesakskontoret, datert

Trondheim kommune

16.07.1997. I dette notatet står det:

Byantikvaren var i dag, 16.07.1997, på kort utvendig befaring av eiendommen sammen med bygningskontrollør Ragnar Tessem.

Ved befaringen kunne konstateres at gatefasaden i sin helhet (panel, port, omramminger og vinduer i begge etasjer) er skiftet ut med nye materialer, for vinduenes vedkommende til enrams vippevinduer i 2. etg. og torams i 1. etasje.

Dette betyr at bygningskontrollen/byantikvaren i den omgang antagelig nøyde seg med en utvendig befaring, og ikke var inne i bakgården for å se de endringene som var gjort der, verken på hovedbygget eller på bakgårdsbebyggelsen..

Videre står det i notatet:

Alt som er gjort i gatefasaden er i strid med hva spesialreguleringsplanens intensjoner og bestemmelser hjemler kan legges til grunn for utbedring av hovedhusbebyggelse i området. (sic)

og

med bakgrunn i at det her er utvist så vidt stor grad av antatt bevisst omgåelse av verneplanens forutsetninger, av de råd som er gitt og de krav som er stilt, foreslås at det fra bygningsmyndighetenes side nå reageres på forholdet.

Som følge av dette ble det gitt «varsel om pålegg», datert 22.07.1997, og deretter et «pålegg», datert 03.09.1997. Her ble det krevd at Haugedal rettet det ulovlige forhold.

Dette pålegget ble påklaget, behandlet i bygningsrådet 16.12.1997 og fylkesmannen i Sør-Trøndelag 09.06.1998. Klagen ble ikke tatt til følge, og pålegget om retting ble da stående.

Oppfølgingen av denne ulovligheten ble avsluttet med et internt notat datert 24.01.1999, hvor det ble besluttet at:

Dette er en ulovlighetssak der pålegg om tilbakeføring av vinduer er stadfestet av fylkesmannen. Etter å ha konferert med byantikvaren beslutter byggesakskontoret å ikke forfølge saken videre. Bygningssjefen er svært godt fornøyd med at kontoret har fått gjennomslag for at utskifting av vinduer var i strid med Midtbyplanen og derved ulovlig, men etter en samlet vurdering forfølges ikke saken ytterligere.

Dette var ikke en godkjenning av de utførte arbeidene, det var kun en intern avgjørelse om ikke å bruke ytterligere ressurser på denne saken. Det presiseres at det på dette tidspunktet kun var avdekket de ulovlige arbeidene i hovedfasaden mot gate, og at de øvrige endringene trolig var ukjente for både byggesakskontoret og byantikvaren.

Søker skriver:

Denne saken har vært behandlet som ulovlighetssak av kommunen tidligere, og i henhold til notat fra Trondheim kommune av 24.01.1999 (signert av Gunnvor Skaar Kulseng og bygningssjef Gunnar Leikvam) ble saken avsluttet. Det fremgår at byggesakskontoret etter en samlet vurdering, og etter å ha konferert med byantikvaren, har besluttet at saken ikke forfølges ytterligere.

Her må det skilles mellom en ulovlighetsoppfølging og en byggesøknad. Det er ulovlighetsoppfølgingen som ble avsluttet.

Trondheim kommune

Det foreligger ingen holdepunkter i dette notat for at saken ble avsluttet som følge av kapasitetshensyn hos byggesakskontoret. Tvert i mot må henvisningen til konferansen med byantikvaren innebære at beslutningen er basert på en vurdering av om det anses hensiktsmessig å forfølge sakens materielle grunnlag (de ulovlige vinduer), dvs. etter en faglig vurdering om vinduene skal kreves skiftet. Kommunen kunne ha valgt å opprettholde pålegget om å skifte vinduene, og eventuelt sanksjonert dette med tvangsmulkt, eller de kunne ha stilt saken i bero for en periode.

Her tar søker feil. Det står ingenting i notatet om at kommunen har endret standpunkt når det gjelder den faglige vurderingen.

Kommunen har imidlertid valgt å bekrefte skriftlig at saken er avsluttet og ikke skal forfølges ytterligere, og det er ikke tatt forbehold i bekreftelsen om å kunne ta saken opp igjen.

Notatet er internt, og ikke adressert til søker. Notatet er ikke hemmelig, så det var selvsagt helt åpent for søker å se. Men da det ikke var adressert til søker er det ingenting som tyder på at dette var en beskjed til søker om at alt er i orden.

Dette må derfor innebære en godkjenning av vinduene. Dersom kommunen skulle kunne ta opp igjen det samme forholdet de har behandlet og bekreftet avsluttet, ville det ført til en uholdbar rettslig situasjon. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å søke om dispensasjon for vinduene.

Subsidiært må kommunens bekreftelse på at saken er avsluttet innebære en plikt til å gi dispensasjon for dette forhold.

Dette er ikke riktig. Dette innebærer ikke en automatisk godkjenning av vinduene. Det står klart at: ***Bygningsjefen er svært godt fornøyd med at kontoret har fått gjennomslag for at utskifting av vinduer var i strid med Midtbyplanen og derved ulovlig***

Det slås altså fast i notatet at kommunen har fått gjennomslag (fra fylkesmannen) for at endringen er ulovlig. Saken ble ikke avsluttet som følge av kapasitetshensyn, men etter konferanse med byantikvaren. Dette må innebære at de nye vinduene ikke ble ansett å stride mot reguleringsplanen (som også gjaldt i 1999) på en slik måte at hensyn og formål ble vesentlig tilsidesatt.

Rådmannen kan ikke se at det er grunnlag for en slik konklusjon.

At pålegget ikke ble fulgt opp fra kommunen, til tross for fylkesmannens klare vurdering av forholdet, må samtidig innebære at fordelene med å la vinduene stå ble vurdert som større enn ulempene ved å kreve disse skiftet ut.

Vilkårene for å gi dispensasjon er følgelig oppfylt.

Her trekker søker en konklusjon om at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Rådmannen deler ikke dette synet. Dispensasjonsvurderingen har ingenting med ulovlighetsoppfølgingen å gjøre.

Det ble heller ikke gitt midlertidig brukstillatelse for noen av arbeidene. Det skulle vært gitt brukstillatelse for de delene som ble endret, dvs. hele loftsetasjen, terrassene i bakgårdsbebyggelsen og for de ulike tilbyggene. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke er ulovlig å bruke de øvrige delene av bygget.

Så ble det ikke foretatt seg noe i forbindelse med denne eiendommen før ny eier, Gustafsson, ba om forhåndskonferanse den 26.10.2009, for å diskutere sine utbyggingsplaner.

Gustafsson har følgende kritikk av kommunen:

Har Byggsakskontoret og byantikvarie ikke noe som helst ansvar for å følge opp en byggetillatelse gitt i 1995, kan man virkelig 16 år etterpå statuere eksempel med katastrofale konsekvenser for en helt

Trondheim kommune

uskyldig ny eier? Spesielt kan det her bemerkes at ulovlighetene paradoksalt nok ble oppdaget kun på grunn av at vi som nye eiere prøvd og følge reglene.

Gustafssons kritikk av mangelfull oppfølging fra kommunens side er forståelig. Som beskrevet ovenfor ble det kun tatt tak i de ulovlige endringene i gatefasaden. De andre ulovlighetene ble ikke oppdaget i befaringen 16.07.1997, og følgelig ikke fulgt opp på samme måte som fasadeulovlighetene. Da kommunen besluttet ikke å følge opp ulovlighetsaken videre ble det heller ikke fortatt seg noe hva gjelder de øvrige avvikene fra byggetillatelsen, da de var ukjente for kommunen på daværende tidspunkt.

Søker skriver:

Videre skal det bemerkes at Arnar Haugedal ikke har hatt noen foranledning til å tro at tiltakene ikke var godkjent ved byggetillatelsen som ble gitt i 1995. Han har på ingen måte spekulert i sannsynligheten for en etterfølgende godkjennelse.

Da byggearbeidet var ferdig i 1997 ble kommunen kontaktet for utstedelse av ferdigattest, og det ble gjennomført befarings med bygningskontrollør Ragnar Tessem. Det eneste forhold som ble påpekt ved byggekontrollen var forholdet med vinduene (se pkt. 4.5 nedenfor). Ingen av de forhold som det nå må søkes om tillatelse/dispensasjon til ble nevnt, og Haugedal har derfor ikke hatt noen foranledning til å tro at de ikke var godkjent.

Til tross for søkers redegjørelse er det all grunn til å tro at Arnar Haugedal var fullstendig klar over ulovlighetene, både på fasade og de øvrige forholdene. Her skal det legges til at Arnar Haugedal er en arkitekt med egen arkitektpraksis. Han har blitt tildelt ansvarsrett i rollen som ansvarlig søker i mange saker, og en må anta at han har god kjennskap til plan- og bygningsloven og til kommunal saksbehandling av byggesaker. Det er derfor høyst sannsynlig at han for det første visste at de avvikene fra byggetillatelsen han har foretatt ikke er i tråd med byggetillatelsen. For det andre visste at alle eventuelle endringer av byggetillatelse skal formelt behandles med et skriftlig vedtak fra byggesakskontoret. For det tredje visste at det aldri ble gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggearbeidene, og at han dermed burde fulgt opp saken videre.

Konklusjon

Følgende tiltak anses å bryte med reguleringsplanens krav til bevaring:

- heving av gesims på hovedhusets fasade mot bakgård
- tilbygg i 2. etasje og loftsetasje mot bakgård
- tilbygg i 1. etasje mot portrom
- endringer av vinduer, kledning og port mot gate

For disse tiltakene foreligger de ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen

Følgende tiltak anses ikke å bryte med reguleringsplanens krav til bevaring, og kan følgelig godkjennes uten dispensasjon:

- endring av trappehus
- endring av terrasser i bakgårdsbebyggelse
- vertikal heving av tak med ca. 30-40 cm

Rådmannen i Trondheim, 22.03.2011

Einar Aassved Hansen

Lisbeth Glørstad Aspås

Trondheim kommune

kommunaldirektør

bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Søknad om dispensasjon

Saksvedlegg 2: Nye tegninger av omsøkt situasjon, med redegjørelse

Saksvedlegg 3: Godkjente tegninger fra 1995

Saksvedlegg 4: e-post fra Gustafsson

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)