

Saksframlegg

HENRIK ANGELLS GATE 3

SØKNAD I ETT TRINN FOR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/29111

Saksbehandler: Antonsen/Høeg

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04.

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 0228/04 opprettholdes.

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

Kopi: Grimstad og Tønsager AS, Innherredsveien 9, 7014 Trondheim.

Frost Finans AS, Hospitalsgata 1, 7012 Trondheim.

Adv.kontoret Nordenfjeldske v/ Marcus Amdahl, Pb 251, 7041 Trondheim.

Mats Gladsø, Brian Smiths gate 9, 7045 Trondheim.

Merete Morgenstjerne, Brian Smiths gate 9, 7045 Trondheim.

Trine og Thor Brøseth, Henrik Angells gate 5, 7045 Trondheim.

Marit Innset, Henrik Angells gate 6, 7045 Trondheim.

Thor Johanssen, Henrik Angells gate 2, 7045 Trondheim.

Birgit Gjervan, Lauritz Jenssens gate 5, 7045 Trondheim.

Jørn Venaas, Henrik Angells gate 4, 7045 Trondheim.

Saksutredning

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04, mottatt plan- og bygningsenheten 18.05.2004.

Innledning/sammendrag

Forhåndskonferanse er avholdt 08.04.2003.

Plan- og bygningsenheten mottok 23.10.2003 søknad i ett-trinn for oppføring av bolighus nummer 2 på eiendommen Henrik Angells gate 3, gnr./bnr.: 9/165. Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 23.10.2003, 29.10.2003, 15.01.2004 og 16.04.2004 lå til grunn for behandlingen av søknaden (saksvedlegg 4).

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det kom inn felles merknad fra Mats Gladsø, Merete Morgenstjerne (begge Brian Smiths gate 9), Trine og Thor Brøseth (Henrik Angells gate 5), Marit Innset (Henrik Angells gate 6), Thor Johanssen (Henrik Angells gate 2) og Birgit Gjervan (Lauritz Jenssens gate 5), datert 14.10.2003 og 16.10.2003 (saksvedlegg 7).

I delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04 datert 20.04.2004 ble det gitt igangsettingstillatelse for omsøkte tiltak (saksvedlegg 1). Tiltaket ble godkjent, og det ble dispensert med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7, fra reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. §§ 1 og 3.

Plan- og bygningsenheten mottok 18.05.2004 klage fra adv. Marcus Amdahl, på vegne av naboer (se oppregning av naboer ovenfor) på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04 (saksvedlegg 2). Plan- og bygningsenheten mottok 12.07.2004 begrunnelse for klagen, og anmodning om utsatt iverksetting (saksvedlegg 3). Plan- og bygningsenheten fant i brev datert 15.07.2004 ikke å kunne gi utsatt iverksetting av vedtaket (saksvedlegg 6), jf. forvaltningsloven § 42.

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

I delegasjonssak nr. FBR IP 2938/04 (saksvedlegg 5) ble det gitt godkjenning for endret høyde på omsøkte tiltak. Bygget ble tillat senket med 20 cm for å bedre adkomstforhold og minke behov for oppfylling.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1, "Reguleringsplan over del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien", vedtatt 12.05.1949. Eiendommen er regulert til boligformål.

Klagen

Klager anfører at de fleste tomtene i strøket er relativt store, men at de etter reguleringsplanen av 1949 ikke er bebygget med mer enn ett våningshus.

Klager anfører at hvis det blir gitt tillatelse til oppføring av hus nummer to på eiendommen, vil også andre eiendommer i området måtte få godkjent det samme. På denne måten vil strøket totalt endre karakter.

Klager anfører at strøket i dag framstår som ensartet. Den planlagte utbyggingen av Henrik Angells gate 3 vil bryte totalt med dette bildet.

Trondheim kommune

Klager anfører at infrastrukturen i området langt ifra tåler inntil 4 boenheter per eiendom, verken hva angår veg, vann eller kloakk. Klager mener at det allerede i dag er kapasitetsproblemer.

Klager anfører at det aktuelle tiltak bryter med kvalitetskravet i kommunens generelle fortetningspolitikk. Det aktuelle området fremstår som ferdig utbygd.

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

Vurdering/begrunnelse

Søknaden gjelder oppføring av bolighus nummer to på eiendommen. Bolighuset er horisontaldelt tomannsbolig i to etasjer med bebygd areal oppgitt til 122 m².

En godkjenning krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, jf. §§ 1 og 3.

§ 1 sier at:

- ”Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser”.

§ 3 sier at:

- ”På hver enkelt tomt må det bare oppføres et våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset”.

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, jf. Agder lagmannsretts dom av 10.05.2004 og Miljøverndepartementets brev til fylkesmennene av 15.10.2004. Ingen har således krav på å få dispensasjon.

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.

Reguleringsplanen er 55 år gammel, og regulerer derfor ikke området i henhold til dagens situasjon. Det er etter denne reguleringsplanen vedtatt en generell fortetningspolitikk i kommunen, der byen i første rekke skal fortettes innover der infrastruktur er på plass. Fortettingen skal gjennomføres med kvalitet.

De fleste husene i området er oppført før planen ble vedtatt i 1949, men flere eiendommer har hatt betydelige utbygginger også etter 1949. Rådmannen anser den viktigste grunnen til å kunne vurdere avvik

Trondheim kommune

når det gjelder plassering av bygninger og antall bolighus på hver tomt, at dette er en gammel plan og at kommunen nå har vedtatt en ny fortetningspolitikk. Rådmannen oppfatter at tiltaket tilfredsstiller kvalitetskravet for fortetningspolitikken. Tomten egner seg godt for et hus til etter rådmannens vurdering.

Rådmannen er ikke enig med klager i at strøket i dag fremstår som ensartet. Når man sammenlikner reguleringskartet med dagens situasjon, fremgår det at flere av husene er plassert annerledes enn reguleringskartet viser. Noen er også bygd større og har fått godkjent tilbygg som ikke opprinnelig var inntegnet på reguleringskartet. Husene varierer altså i utforming og plassering og avviker fra reguleringskartet av 1949. I omsøkte tilfelle er husets hovedkropp plassert omtrent i byggelinjen mot gaten, men med møneretningen på tvers. Det ligger imidlertid hus med begge møneretninger i området. På bakgrunn av ovennevnte oppfatter rådmannen ikke strøket som spesielt ensartet.

Dispensasjon i omsøkte tilfelle ble gitt på bakgrunn av en konkret vurdering av eiendommens egnethet for mer enn ett våningshus. Etter en helhetsvurdering har rådmannen kommet til at det foreligger særlige grunner som gir grunnlag for å dispensere i denne saken. Ved dispensasjonsvurderingen ser man både på den konkrete eiendommen hvor tiltaket skal utføres og på omkringliggende eiendommer og området som det skal bygges i.

Både det opprinnelige hus på eiendommen og omsøkte hus er beskjedent i størrelse. Rådmannen ser ikke at det er noe problem å plassere et lite hus til på denne eiendommen. Huset har også en tilfredsstillende utforming og plassering. Huset er lavere enn omkringliggende hus og ligger på relativt flat mark, langt unna nabohus. Rådmannen mener derfor at tiltaket ikke er til sjenanse for naboeiendommer hva gjelder sol, utsikt eller trafikkøkning av betydning. I tillegg er parkeringskrav dekket, og uteoppholdsarealene synes tilstrekkelige iht. veiledning til teknisk forskrift og plan- og bygningsloven § 69. Det ligger også regulert og opparbeidet lekeplass like øst for tomten. Nødvendige kvalitetskrav synes dermed tilfredsstillende, noe som er et krav for fortetning.

Rådmannen er ikke enig i klagers anførsel om at infrastrukturen i området ikke tåler et hus til. Rådmannen vurderer det offentlige ledningsnett som tilfredsstillende både for eksisterende bebyggelse og det nye bolighuset. I eksisterende bolighus på eiendommen bor det i følge tiltakshaver kun en person i hver av de to leilighetene. Klager anfører at det til tider bor mer enn en person i begge leilighetene. Rådmannen tar ikke stilling til dette. Rådmannen har vurdert infrastrukturen frem til eiendommen og anser denne som tilfredsstillende.

Rådmannen tar stilling til det omsøkte tiltak, ikke hypotetisk tenkte tiltak. Dispensasjonen i omsøkte sak vil ikke nødvendigvis medføre at alle eiendommer i området vil få godkjent ett ekstra hus, da dette må avgjøres etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Rådmannen finner at det foreligger særlige grunner for å kunne dispensere fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering og antall våningshus på eiendommen.

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 IT 0228/04.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak FBR IT 0228/04.

Rådmannen i Trondheim, 04.01.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04, datert 20.04.2004
Saksvedlegg 2: Klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 0228/04, datert 14.05.2004
Saksvedlegg 3: Begrunnelse for klage, datert 09.07.2004
Saksvedlegg 4: Tegninger og dokumentasjon for godkjente tiltak Henrik Angells gate 3
Saksvedlegg 5: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR IP 2938/04, godkjenning av endring av høyde, datert 28.10.2004
Saksvedlegg 6: Brev angående anmodning om utsatt iverksetting, datert 15.07.2004
Saksvedlegg 7: Nabomerknader, datert 14.10.2003 og 16.10.2003

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsskart, målestokk 1:1.000
Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart, målestokk 1:10.000
Orienteringsvedlegg 3: Ortofoto, målestokk 1:1.000
Orienteringsvedlegg 4: Utsnitt fra VisFoto Området rundt Henrik Angells gate 3