

Saksframlegg

HYLLVEGEN 18B

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG

Arkivsaksnr.: 05/03013

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Tore Wullum

Ansvarlig søker: Panark AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om rammetillatelse for tilbygg til tomannsbolig på eiendommen Hyllvegen 18B, gnr./bnr.: 423/32. Tilbygget er i en etasje og omfatter nytt inngangsparti og soveromsfløy som tilbygg til sokkeletasjen.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner at tilbygget tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven § 70.1 om plassering, høyde og avstand fra nabogrense, samt plan- og bygningsloven § 74.2 når det gjelder utforming av tiltaket, både i seg selv og i forhold til naturgitte og bebygde omgivelser. Tilbygget godkjennes derfor som omsøkt.

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 rammetillatelse for tilbygg til tomannsbolig. Tilbygget omfatter nytt inngangsparti og soveromsfløy som tilbygg til sokkeletasjen.

Bakgrunn

Det søkes om et tilbygg til en halvpart av en tomannsbolig på eiendommen Hyllvegen 18B, gnr./bnr.: 423/32. Det er søkt om tilbygg på samme sted tidligere, hvor det ble gitt avslag 09.10.00 (sak 00/16768), og godkjenning på delegasjon 12.02.01 (sak 96/51479). Etter klage ble dette vedtaket opphevet av bygningsrådet i møte 17.07.01, og bygningsrådets vedtak ble senere stadfestet av fylkesmannen 12.04.02. Siden tiltaket har vært svært konfliktfylt, og saken tidligere har vært behandlet av bygningsrådet, velger rådmannen å legge søknaden fram for bygningsrådet for behandling.

Til orientering legges ved situasjonsplan og fasadetegninger av tiltaket som ble behandlet i 2001 (orienteringsvedlegg 1), kopi av saksprotokollen fra bygningsrådets møtet 17.07.01 (orienterings-vedlegg 2), og kopi av fylkesmannens vedtak av 12.04.02 (orienteringsvedlegg 3).

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 17.01.05 og 09.05.05) på vegne av eierne av eiendommen Hyllveien 20 (Eva og Anita Stålby), Lilian Olsen (brev av 12.01.05), eier av eiendommen Hyllveien 16, Advokatene Bondahl, Strømman og Kvello (brev av 13.01.05) på vegne av eierne av eiendommen Hyllveien 18A, Kari og Knut Stavik, og fra Bernt Toldnes (mail av 18.01.05), eier av eiendommen Hyllveien 15A.

Bruksarealet (BRA) for boligen, Wullums halvpart, er i dag 116 m², mens tilbygget har et bruksareal på 82 m². Etter utvidelse vil bruksarealet bli 198 m². Tegninger av plan og fasader er vist i saksvedlegg 1, og situasjonsplan i saksvedlegg 2. Bebygd areal øker med 68 m² til 133 m² for Wullums halvpart av tomannsboligen. En perspektivillustrasjon av tiltaket er vist i saksvedlegg 3.

Vurdering

Vedtekter til reguleringsplanen.

I vedtektene til reguleringsplanen er det for denne tomte angitt at den skal bebygges med småhus med inntil to leiligheter. Fylkesmannen har i sin klagebehandling 12.04.02 drøftet begrepet "småhus" i forhold til intensjonen da planen ble laget og i lys av den samfunnsutvikling som har skjedd siden. Fylkesmannen kom under tvil til at omsøkte tiltak ikke ville endre bygningens karakter som småhus. Foreliggende søknad gjelder et tilbygg med tilnærmet samme grunnflate, men som er en etasje lavere, og vurderes derfor klart å komme inn under begrepet småhus. Tiltaket er derfor i samsvar med vedtektene til reguleringsplanen. Tomta vil etter utbygging fortsatt ha tilstrekkelige arealer for uteopphold og parkering.

I forbindelse med byggningsrådets behandling av klage i møte 17.07.01, er det gitt føringer for hvordan et tilbygg bør utformes: "Et eventuelt påbygg vil måtte underordne seg eksisterende bebyggelse både med hensyn til størrelse og utseende". Forutsatt at den andre halvparten av tomannsboligen er like stor som Wullums halvpart, vil bebygd areal som følge av tiltaket øke med 52 %, bruksarealet med 35 %, og bygningsvolumet med ca. 40 %. Både når det gjelder faktisk volum av bygningen, og når det gjelder hvordan tilbygget framstår visuelt, mener rådmannen at tilbygget klart vil underordne seg eksisterende

Trondheim kommune

bygning.

Plan- og bygningsloven § 70.1.

Her heter det at ”bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen”. Bestemmelsen er forutsatt praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes hvis ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer og omkringliggende miljø.

Tilbygget er plassert slik at det overholder krav om avstand på 4 m til nabogrense mot både nordvest og mot øst. Ulempene vurderes å bli størst for beboere i Hyllveien 16. Mønehøyden på tilbygget mot denne naboen blir ca. 5 m, og virkningen forsterkes av at terrenget skråer nedover mot denne nabogrensen. Ulempene når det gjelder tap av sol og utsyn, samt innsyn, vurderes imidlertid ikke å bli større enn det som må påregnes i forbindelse med byggetiltak i tettbygd strøk. Tiltaket vurderes til ikke å medføre vesentlige ulemper for naboene, og godkjennes derfor i henhold til plan- og bygningsloven § 70.1.

Plan- og bygningsloven § 74.2.

Det følger av denne bestemmelsen at ethvert tiltak skal tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser.

Når det gjelder tiltakets forhold til omgivelsene, har bebyggelsen på en rekke naboeiendommer fått tilbygg av forskjellig størrelse og utforming opp gjennom årene. Tiltaket kan derfor ikke sies å bryte med strøkets karakter, da de nærmeste husene ikke kan sies å ha en enhetlig karakter, jf. også fylkesmannens vurdering i forbindelse med tidligere klagebehandling 12.04.02.

Tilbygget er volummessig ca. 40 % av eksisterende bygning, og mønet er 2,2 m lavere. Lavere høyde, og plassering av tilbygget i vinkel i forhold til eksisterende bygning, gjør at tiltaket klart framstår som et tilbygg. Rådmannen mener at høyde og volum av tilbygget er i samsvar med de føringer bygningsrådet ga i forbindelse med behandling av klagesak 17.07.01, og at tiltaket tilfredstiller kravene i plan- og bygningsloven § 74.2.

Nabomerknader.

Når det gjelder merknad, på vegne av eier av eiendommen Hyllveien 18A, om disposisjonsrett over tomta, er dette behandlet og besvart av plan- og bygningsenheten gjennom flere brev i perioden januar til mai 2005.

For øvrig er merknadene ganske sammenfallende ved at de i hovedsak fokuserer på at tiltaket har samme plassering som i tidligere søknad, at ulempene er de samme, og at denne er endelig avslått. De viser til at fylkesmannen i første rekke har lagt vekt på plasseringen i sin avgjørelse og i mindre grad høyden.

Det er riktig at fylkesmannen i sin vurdering av tidligere søknad i forhold til plan- og bygningsloven § 70.1, har lagt hovedvekten på plasseringen, men tidligere søknad ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 74.2. I denne sammenheng er tilbyggets størrelse i forhold til eksisterende bygning, og ikke minst tilbyggets høyde og tomtas topografi, viktige momenter, jf. også brev fra fylkesmannen av 12.04.01. Ifølge kartutsnitt er tomta relativt flat og på nivå med eksisterende sokkel der hvor tilbygget er plassert, og høyden på tilbygget er 2,2 m lavere enn i tidligere søknad. Rådmannen mener at den reduserte høyden er avgjørende når det gjelder graden av ulemper som tiltaket medfører for naboene.

Trondheim kommune

Det er også nevnt i merknadene at et tilbygg bør utformes som en forlengelse av eksisterende bygning inntil en grense på 4 m fra naboeiendommen Hyllveien 20. Dette vil kun gi mulighet for en forlengelse på mindre enn en meter, og dette er ikke noen økonomisk eller praktisk løsning. Tomtas størrelse tillater også et større tilbygg enn en slik løsning vil gi.

Konklusjon

Rådmannen fremmer denne saken for behandling i bygningsrådet på grunnlag av at saken er svært konfliktfylt og at tidligere søknad på samme eiendom har vært behandlet i bygningsrådet. Rådmannen finner at tilbygget tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven § 70.1 om plassering, høyde og avstand fra nabogrense, samt plan- og bygningsloven § 74.2 når det gjelder utforming av tiltaket, både i seg selv og i forhold til naturgitte og bebygde omgivelser, og tilrår at tilbygget godkjennes som omsøkt.

Rådmannen i Trondheim, 21.06.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Tegninger av plan og fasader
Saksvedlegg 2: Situasjonsplan, målestokk 1:500
Saksvedlegg 3: Perspektivillustrasjon

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsplan og fasader fra søknad behandlet i 2001
Orienteringsvedlegg 2: Kopi av protokoll fra bygningsrådets møte 17.07.01
Orienteringsvedlegg 3: Kopi av fylkesmannens vedtak av 12.04.02.
Orienteringsvedlegg 4: Kartutsnitt, målestokk 1:1.000
Orienteringsvedlegg 5: Oversiktskart. målestokk 1:10.000