

Saksframlegg

SILDRÅPEVEIEN 20E

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR TILBYGG

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/31986

Saksbehandler: Ingeborg Semundseth

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09.

Bygningsrådet finner ikke at det fremkommer opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre vedtak i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09 opprettholdes.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn:

Kommunen fattet vedtak om avslag i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09 datert 26.10.2009 på søknad om tiltak for tilbygg i Sildråpeveien 20 E.

Byggesakskontoret mottok klage på vedtaket 19.11.2009. Klagen fra John Chr. Fløvig er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Det vises til politisk vedtak i Sildråpeveien 70 E, saksnr. 91/10 fra møte 14.09.2010 i Bygningsrådet. På bakgrunn av konklusjonen i Sildråpeveien 70 E finner byggesakskontoret det hensiktsmessig at Sildråpeveien 20 E blir forelagt Bygningsrådet.

Plantstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r1057h, stadfestet 25.08.1967. Eiendommen er regulert til boligformål.

Klagen

I klagen anføres det blant annet at virkningen av den søkte utbygging utgjør ingen vesentlig tilsidesettelse av hensynene det søkes dispensert fra. Klager anfører at bebyggelsesmønsteret ikke vil bli forstyrret da 3 av boligene i rekken allerede er utbygd. Friarealet på baksiden er i følge klager bare en smal stripe som kun er egnet til gjennomgang og ankomst til baksiden av eiendommene i rekka. Fellesarealet vest for boligene er stort og luftig med en lekeplass. Dette området vil ikke bli berørt av omsøkte utbygging. Videre anføres det i klagen at en utbygging ikke vil gi en betydelig dårligere kvalitet for de gjenstående eiendommene i rekken. I klagen fremkommer det at fordelene ved en utbygging er langt større enn ulempene. Til sist anføres det at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Samtidig med utbygging av Sildråpevegen 20 E søkes omtrent tilsvarende tillatelse til utbygging i Sildråpevegen 20 B. De to saksfremleggene er dermed til dels sammenfallende.

Vurdering

Pbl § 12-4 fastlegger reguleringsplanens rettsvirkning. *En reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.* Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot plangrunnlaget, og hvis motstrid konstateres, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt hos byggesakskontoret den 03.08.2009. Tegninger og dokumentasjon mottatt 03.08.2009 og 09.09.2009, lå til grunn for kommunens behandling av søknaden. Søknaden gjelder tilbygg i to etasjer og kjeller, i hele husets bredde med en dybde på 3,5 meter, samt

Trondheim kommune

etablering av terrasse og bod i forlengelse av tilbygget med 3 meter. På innsendte plantegninger er det i det arealet som opprinnelig var merket med disponibelt vist som kjellerstue. Dette er i følge klager en feiltakelse, og det søkes ikke om bruksendring.

Det rettslige utgangspunktet for vurderingen vil være kommuneplanens arealdel med bestemmelser som ble vedtatt 27.09.2007. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r1057h, stadfestet 25.08.1967.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Av planens tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår det av § 1 følgende: *"Bebyggelsen skal bestå av eneboliger i rekker, plassert som vist på reguleringsplanen og med felles friarealer."*

Omsøkte tiltak innebærer en utbygging som ikke er vist i planen og er således i strid med reguleringsplanens bestemmelse om at bygningene skal plasseres som vist i planen. Tiltaket er dermed betinget av dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne tillates.

Tiltaket er også i strid med retningslinjer for Angelltrøa vedtatt i 2005. Sildråpeveien 20 E er heller ikke sammenlignbart med politisk vedtak i Sildråpeveien 70 E, saksnr. 91/10, da omsøkte tiltak har en større omfang enn det som ble godkjent i Sildråpeveien 70 E. Godkjente tiltak i Sildråpeveien 70 E er 9,1 meter x 3,0 meter i en etasje samt kjeller. Omsøkte tiltak gjelder tilbygg i to etasjer og kjeller, i hele husets bredde med en dybde på 3,5 meter, samt etablering av terrasse og bod i forlengelse av tilbygget med 3 meter.

Dispensasjon

Bestemmelsen om dispensasjon er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2. 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. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. I vurderingen skal de hensyn som taler for dispensasjon veies opp mot de hensyn som reguleringsplan eller den konkrete bestemmelse skal ivareta. De hensyn som gjør seg gjeldende er i hovedsak knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Klager hevder at dispensasjonsvurderingen i vedtaket er mangelfull. I følge klager er fordelene langt større enn ulempene.

I vedtak i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09, fattet av byggesakskontoret, er avslaget begrunnet i at tiltaket er i strid med intensjonen til gjeldende reguleringsplan slik denne er angitt i reguleringsbestemmelsen § 1. Videre fremkommer det av avslaget at en utbygging vil gi betydelig dårligere kvaliteter for de gjenstående eiendommene i rekken. Kommunen har også vist til at tiltaket ikke samsvarer med de retningslinjer som er utarbeidet. Omsøkte tiltak er av en større dimensjon enn hva tålegrensen tilsier etter retningslinjene.

Retningslinjene for Angelltrøa ble utarbeidet den 31.05.2005. Disse ble senere revidert den 20.11.2009. Kommunen ble kontaktet av Huseierlaget, som er grunneier, for å få hjelp til å sette en grense for utbyggingen. Kommunen så også et behov for å gripe inn av hensyn til reguleringsplanen. På bakgrunn av dette ble det utarbeidet retningslinjer for å kunne etablere en samlet praksis for utbygginger i området. Retningslinjene ble fattet av Plan- og bygningsenheten, nå byggesakskontoret. Det ble foretatt befarings og en grundig gjennomgang av saker som foreligger for området. Rådmannen vil bemerke at gjeldende praksis

Trondheim kommune

for området tillater tilbygg i en etasje med en dybde på inntil 2 meter og en bredde inntil halvparten av eksisterende bredde. Årsaken til dette er at man har sett behovet for noe utvidelse av boligene, men at dette må gjøres mest mulig skånsomt og enhetlig.

Rådmannen vil påpeke at disse retningslinjer ikke er direkte juridisk bindende, men at de kan tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2. Dette er også stadfestet av Fylkesmannen i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MB 1358/05 datert 15.08.2006.

Som grunnlag for dispensasjon anfører klager blant annet at omsøkte utbygging utgjør ingen vesentlig tilsidesettelse av hensynene det dispenseres fra. Klager hevder at boligene fortsatt vil ligge i rekke ved en utbygging og viser til Sildråpeveien 20 a, f og g som allerede er bygd ut.

Det anføres videre i klagen at rekkehusene ikke svarer til dagens krav til standard, da det er for få soverom og kjøkkenet er lite.

Rådmannen vil påpeke at Angelltrøa er et område som preges av tett bebyggelse, men med store, åpne friområder og grøntareal mellom boligrekken. Formålet med å angi plasseringen av bebyggelsen på plankartet er blant annet å bevare de åpne grøntområdene som ligger mellom husene, opprettholde luft mellom bebyggelsen, bevare siktlinjen i området, sikre eiendommene tilstrekkelig utomhusareal, samt å bevare en mest mulig ensartet bebyggelse. Slik rådmannen vurderer saken vil en ytterligere fortetting av tilbygg i området innebære at det grønne området nedbygges, og det luftige inntrykket vil reduseres.

Klager er uenig i kommunens vurdering om at et tilbygg vil gi en betydelig dårligere kvalitet for de gjenstående eiendommene i rekken. Klager viser til sin egen situasjon, da Sildråpevegen 20 f har bygd ut. I følge klager har ikke hans bosituasjon blitt forverret.

Rådmannen vurderer at omsøkte tiltak vil gi uheldig virkning for de gjenværende boligene i rekken som ikke er utbygd. Tiltaket er av en slik omfang at det vil skape en følelse av innestengthet og mindre tilgang på lys og luftighet for de eiendommene som ikke er utbygd. I herværende sak gjelder dette Sildråpevegen 20 c og d. Rådmannen er av den oppfatning at retningslinjene gir en akseptabel ulempe for naboen ved å sette begrensninger for tilbygg, samtidig som at retningslinjene åpner for noe utbygging. Hensynet til de gjenværende naboene som ikke har bygd ut taler mot å gi dispensasjon.

Videre vil hensynet til forutberegnlighet gjøre seg gjeldende. En reguleringsplan skal være forutsigbar. Rådmannen har forståelse for ønsket om utbygging og utvidet boareal, men har sett behovet for å sette begrensninger for utbyggingen, nettopp for å ivareta planens intensjoner samt naboens interesser. Dersom dispensasjon gis i alle utbyggingssøknader vil planen miste sin intensjon og det blir vanskelig for naboer å vite hva man har å forholde seg til.

I klagen anføres det at friarealet på baksiden av husene er en smal stripe som bare egner seg for gjennomgang og ankomst til baksiden av eiendommene i rekken. Boligen har tilknytning til et større friområde ved husets fremside. Videre anføres det at husene fortsatt vil egne seg til familier med opptil 3-5 barn på en relativt liten grunnflate, større familier slipper å flytte og forskjellige slags familier kan bo der.

Det at boligen har tilknytning til et større friareal kan ikke få avgjørende betydning i dispensasjonsvurderingen. Rådmannen har forståelse for ønsket om å utvide boarealet, men finner at dette ikke veier tyngre enn de ovennevnte hensyn.

Trondheim kommune

Rådmannen har vurdert fordelene og ulempene ved omsøkte tiltak og finner at hensynene til planbestemmelsen veier tyngre enn klagers fordel i forbindelse med tilbygg.

Usaklig forskjellsbehandling.

Klager hevder at de er usatt for en forskjellsbehandling sett i forhold til naboer som har fått tillatelse til å bygge på under samme lovverk og reguleringsplan. I klagen anføres det at forutsetningen for kjøp av boligen var at tidligere eiere hadde fått tillatelse til å bygge ut. Det er i klagen vist til tillatelser til lignende utbygging av Sildråpeveien 20 a, f og g.

Reglene om myndighetsmisbruk omfatter et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt. Prinsippet bygger på rettferdighetstanker. Urimelig og usaklig forskjellsbehandling oppstår når man i tilsvarende like tilfeller behandler søkere ulikt. Enhver forskjellsbehandling er derimot ikke ulovlig. Dersom det fremstår som saklig etter lovens formål har man adgang til å behandle saker ulikt. Selv om det skulle være tilfellet, kan skjønnsmessige vurderinger tilsi at avgjørelser noen ganger går i en retning og andre ganger i en annen retning. Generelle endringer i praksis er det også adgang til. Det er en forutsetning at forvaltningen er i stand til å gi en saklig begrunnelse for forskjellsbehandlingen, eller at forskjellsbehandlingen ikke virker sterkt urimelig eller urettferdig.

Retningslinjene for Angelltrøa representerer en slik endring av praksis. Selv om det tidligere er gitt tillatelser til tiltak, som i etterkant viser seg å være mindre heldig, er ikke kommunen forpliktet til å fortsette å følge sin praksis. Området på Angelltrøa er under et sterkt utbyggingspress når det gjelder tilbygg, boder, garasje og lignende tiltak. På bakgrunn av dette ønsker kommunen en restriktiv fortolkning av planbestemmelsene, dette av hensyn til tomtenes egnethet som boligtomter. Veilederen vedtatt i 2005 har blitt fulgt opp og representerer således en omlegging av praksis. Det er ikke nødvendigvis det enkelte tiltak som sådan som vil være uheldig, men summen av slike tiltak vil kunne ha negative virkninger for området. På bakgrunn av ovennevnte vil rådmannen bemerke at godkjenning av omsøkte tiltak vil kunne skape en presedens som er uheldig for området.

Kommunen har i de senere år sendt over en rekke klagesaker fra det aktuelle området til behandling til Fylkesmannen. Disse sakene har dreid seg om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 1.

I forbindelse med sak nr. 05/34608 som gjaldt oppføring av tilbygg, uttalte Fylkesmannen bl.a. følgende: ”*Det er legitimt av kommunen å føre en streng praksis for tilbygg i et område hvor planen bindende har fastlagt husplasseringen, og området også er utbygd i tråd med planen. Planen for Angelltrøa er streng, og det skal noe til av ”særlige grunner” for å godta avvik fra denne. Kommunen har imidlertid sett behovet for utbygging av boligene i området for å oppnå boligareal i tråd med dagens standard. Kommunen har valgt å gjøre et helhetlig grep gjennom utarbeidelse av retningslinjer for hva som kan aksepteres av tilbygg i området. Fylkesmannen anser dette positivt, og kan ikke se at det i denne saken foreligger slike særlige grunner som pbl § 7 krever for å tillate omsøkte tilbygg, som strider mot de gjeldende retningslinjene for området.*”

Ovennevnte avsnitt viser at Fylkesmannen er positiv til retningslinjene og har gitt sin tilslutning til kommunens restriktive holdning i forhold til utbygging i Angelltrøa.

Rådmannen har vurdert påstand om forskjellsbehandling, men finner at det ikke foreligger noen forskjellsbehandling. Retningslinjene innebærer en omlegging av praksis som kommunen har adgang til.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner rådmannen å ikke kunne dispensere fra planbestemmelsen §

Trondheim kommune

1.

Klager anfører at han vil kreve erstatning dersom kommunen hevder at kvaliteten av klagers bolig er betydelig redusert grunnet utbygging av Silldråpeveien 20 F. Kommunen vil ta stilling til dette når et eventuelt krav foreligger.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at det i klagen fremkommer forhold som skulle tilsi en annen avgjørelse i søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg. Rådmannen anbefaler bygningsrådet å ikke ta klagen til følge.

Rådmannen i Trondheim, 26.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
Bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr: FBR ETT 3991/09
- Saksvedlegg 2: Klage mottatt 19.11.2009
- Saksvedlegg 3: Søknad om dispensasjon datert 31.07.09
- Saksvedlegg 4: Fasade/plan/Snitt-tegninger eksisterende situasjon
- Saksvedlegg 5: Fasade/plan/snitt-tegninger omsøkte situasjon
- Saksvedlegg 6: Reguleringsbestemmelser
- Saksvedlegg 7: Retningslinjer for Angelltrøa
- Saksvedlegg 8: Kart / Situasjonsplan

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