

Saksframlegg

KLÆBUVEIEN 209

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG OMSORGSBOLIGER

Arkivsaksnr.: 08/39878

Saksbehandler: Odd Morten Hansen

Forslag til vedtak:

Bygningsråd/det faste utvalg for plansaker godkjenner søknad om rammetillatelse, samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 4.2, for oppføring av bygg med omsorgsboliger.

Det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 4.2.

Det vises saksframlegget for begrunnelse.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Det søkes om oppføring av et bygg med 7 boliger samt fellesarealer. Det er også kontor og overnattingsmulighet for en ansatt. I behandlingen av reguleringsplanen fattet bystyret følgende vedtak (rådmannens understreking):

Bystyrets vedtak av 26.10.06 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Klæbuveien 209 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Hartmann AS senest datert 25.08.06 og med bestemmelser senest datert 25.08.06.

§ 4.1: Alle boliger skal være universelt utformet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Bystyret vil be om at denne byggesaken blir behandlet i bygningsrådet. Dette gjelder både antall boliger, størrelse på hver bolig, størrelse på fellesareal, størrelse på uteareal og om Kommunens parkeringsnorm er tilstrekkelig for en slik bolig med døgnbasert personale.

Byggesaken legges derfor fram for bygningsrådet når det gjelder de nevnte punkter. Tiltaket for øvrig behandles av byggesakskontoret. Dette gjelder bl.a. estetikk/materialvalg, brannsikkerhet, ansvarsforhold, forholdet til andre myndigheter (f.eks. arbeidstilsyn).

Rådmannens behandling av denne saken er her utelukkende en byggesak. Det betyr at bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen må legges til grunn. Bygningsmyndigheten kan ikke avslå søknaden med mindre det finnes en hjemmel til å avslå. Løsninger som ikke strider mot plan- og bygningslovgivningen vil derfor av rådmannen bli anbefalt godkjent.

Fakta

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplanen «Klæbuveien 209, 72/67», vedtatt 26.10.2006.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering

Estetikk:

Bystyret har ikke nevnt dette punktet spesielt. Det legges likevel ved tegninger til orientering. Rådmannen har ingen innvendinger til utformingen av bygget. Når det gjelder detaljering (materialvalg o.a.) vises det til søkers redegjørelse:

Form og uttrykk

Bebyggelsen planlegges oppført med utvendig kledding i tre på vestsiden, og en fasade av glass og stein eller tegl på østsiden. Det må forutsettes en viss videreutvikling i bebyggelsens uttrykk med tanke på detaljer og lignende.

Ut over dette håndteres estetikk og utforming av rådmannen v/byggesakskontoret. Rådmannen registrerer at reguleringsplanen stiller krav om «høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk», og vil ta dette i betraktning i den videre saksbehandlingen.

Antall boliger

Det søkes om 7 boliger, i tillegg til overnattingsdelen for ansatte. Reguleringsplanen setter ingen begrensninger på antall boliger. Rådmannen har ingen innvendinger til antall boenheter.

Størrelse på hver bolig, planløsning, universell utforming

De sju boligene er på 55,40 m² – 55,60 m², i følge søknaden. De har i all hovedsak like planløsninger. Reguleringsplanen har satt krav til at alle boligene skal ha universell utforming. Dette kravet er ivaretatt for de sju boligene. Kravet til universell utforming er ikke ivaretatt for ansatt delen. Rådmannen anser at reguleringsplanens krav til universell utforming ikke er ment å gjelde her. Begrunnelsen er som følger: Reguleringsplanen sier at «boligbebyggelsen skal benyttes til omsorgsformål». Med et omsorgsbehov av det omfang som er planlagt her er det vanskelig å tenke seg at den ansatte selv skulle ha behov for universelt utformede løsninger. Det er derfor neppe tenkt at bestemmelsen skal gjelde for ansatt delen.

På boligene H0103, H0202 og H0203 – dvs. de som ikke ligger mot en gavlvegg – er det tegnet inn vindu på kjøkkenet mot felles gang. Dette vil kunne gi gjennomgående lys, og er i så måte positivt. Rådmannen anser imidlertid at dette kan være uheldig, da det vil kunne gi sjenerende innsyn til boligen. De andre boligene har vinduer på gavlveggene som gir gode lys- og utsynsforhold, noe som er kjærkomment, da det ellers kan bli litt mørkt innerst på kjøkkenet. For de tre boligene som ikke har slike vinduer vil ikke vinduene mot fellesgangen være noe god erstatning i så måte. Det skal legges til at lys- og utsynsforholdene i rommet (stue/kjøkken) uansett er godt ivaretatt kun ved vinduene i fasade mot vest. Dette er kun en bemerkning fra rådmannens side, da løsningen ikke strider mot noen bestemmelse og plan- og bygningslovgivningen.

Rådmannen har ut over dette ingen kommentarer til størrelse og planløsning.

Størrelse på fellesareal (innvendig)

Det er prosjektert felles stue/kjøkken på 57,2 m², i tillegg til gangarealer og felles utearealer. Dette arealet er plassert i 1. etasje, med direkte tilgang til en terrasse. Det finnes ingen bestemmelser for slike innvendige fellesarealer, verken i reguleringsplanen eller i de øvrige bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen. Rådmannen har følgelig ingen kommentarer til dette.

Størrelse på uteareal

Alle boligene har hver sin balkong på 10-11 m². I tillegg er det en felles uteplass foran felles stue/kjøkken på ca. 10 m², en felles platting utenfor fasade mot sør på ca. 100 m², samt en takterrasse i 2. etasje på ca. 35 m².

Når det gjelder øvrig uteareal, som er plen, er det vanskelig å måle nøyaktig hvor store disse arealene er. Deler av arealene er lite brukbare til uteopphold, og det må tas hensyn til dette i vurderingen.

Alle arealene som er medregnet tilfredsstillende kravet til universell utforming.

Areal	Kommentar	Kvalitet	Størrelse (m ²)
Privat areal	~10,5 m ² x 7	Godt egnet	73,5
v/kjøkken/stue		Godt egnet	10
v/fasade sør		Godt egnet	100
2. etasje		Noe støyutsatt, men ellers godt egnet	35
Plen nord		Støyutsatt. Mot nord. Lite egnet	65
Plen vest	Vanskelig å beregne nøyaktig areal. Tallet er derfor omtrentlig	Rand-arealer som ikke er godt egnet, men de kan delvis fungere som en forlengelse av private utearealer og av platting mot sør. Noe støyutsatt	80-100
Plen sørøst		Godt egnet	150
Sum			Ca. 520

Trondheim kommune

Kravet i uteromsnormen er 50 m² pr. boenhet, dvs. 350 m². Størrelsen er altså godt over kravet, men deler av utearealene har begrenset kvalitet. Samlet sett anser rådmannen at utearealene er i tråd med uteromsnormen.

Er kommunens parkeringsnorm tilstrekkelig for en slik bolig med døgnbasert personale.

Reguleringsplanens bestemmelse 4.5 Parkering

Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim.

Parkeringsarealet skal lokaliseres ved adkomstvei og bygningens inngangsparti nord i planområdet.

Det er avsatt plass til 8 p-plasser, hvorav 2 for bevegelseshemmede. Antallet plasser er i tråd med kommuneplanens arealdel § 7.1. Reguleringsplanens bestemmelse 4.5 stiller krav til hvor p-plassene skal plasseres. En kan innvende at de 3 plassene som ligger langs veien ikke er optimalt plassert med tanke på at «*Parkeringsarealet skal lokaliseres ved (...) bygningens inngangsparti nord i planområdet.*». Dersom man legger alle 8 p-plassene vest for bygget er det vanskelig å se hvordan det kan gjøres uten at det går betydelig ut over uteoppholdsarealet. Rådmannen vurderer at den viste plasseringa er akseptabel og i tråd med reguleringsplanen og med kommuneplanens arealdel § 7.1.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 4.2. En dispensasjon forutsetter at det foreligger «særlige grunner», jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket «særlige grunner» må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 4.2 som sier at «bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet». Bebyggelsen er vist noe lenger nord på plankartet. Men det er også vist en byggegrense, og hele bygget er innenfor denne.

Søker skriver i sin begrunnelse:

Begrunnelse

Plassering av planlagt bebyggelse er flyttet mot sør, derved oppnås et bedre disponering av utareal på nordside av bygget. Det gir mulighet til reserveareal til parkeringsplass og plen til lek/opphold. Det unngås også konflikt med et nytt gjerde og høydeforhold. Støttemur er lite hensiktsmessig på grunn av siktlinje vist på reguleringsplan. Endringen er ikke av vesentlig grad og vil heller ikke føre til ulemper til naboer.

Rådmannen anser at så lenge bygget ligger innenfor byggegrensa, og tiltaket er innenfor regulert utnyttingsgrad, bør det være uproblematisk å avvike det inntegnede fotavtrykket noe. Rådmannen finner derfor at det foreligger tilstrekkelig særlig grunn for å dispensere fra reguleringsplanen.

Konklusjon

- Det foreligger særlige grunner til å dispensere fra reguleringsplanens krav til plassering av bygningen
- Rådmannen finner at tiltaket er tilfredsstillende når det gjelder
 - antall boliger
 - størrelse på hver bolig
 - fellesareal
 - uteareal
- parkeringsdekning

Trondheim kommune

Øvrige krav i plan- og bygningslovgivningen er tilfredsstilt, så langt en kan avgjøre på dette stadiet av saksbehandlingen

Rådmannen i Trondheim, 17.02.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningsjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Søknad om dispensasjon
Saksvedlegg 2: Utomhusplan
Saksvedlegg 3: Fasadetegninger
Saksvedlegg 4: Plantegninger
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart