

Saksframlegg

FAGERHAUG, GNR 423 BNR 347, VESTBYEN

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING AV BOLIG OG OPPFØRING AV NY BOLIG

Arkivsaksnr.: 08/22274

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Hans-Erik Jacobsen

Ansvarlig søker: Bente Rødahl Arkitekter AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon i forbindelse med ønske om bygging av ny bolig på eiendommene Fagerhaug, gnr. 423, bnr. 347. Tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering av bebyggelsen, takform og etasjeantall/gesimshøyde.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken, slik at dispensasjon kan gis. Som særlige grunner angis at terrengforholdene og tomtens beliggenhet i forhold til de andre tomtene innen for planområdet er spesielle, og at reguleringsplanen er noe uklar når det gjelder hva som kan tillates på eiendommen. Dispensasjon innvilges som omsøkt når det gjelder plassering og utforming av planlagt bolig.

Saksutredning:

Behandling av søknad om dispensasjon i forbindelse med ønske om riving av eksisterende bolig og bygging av ny bolig på eiendommen Fagerhaug, gnr. 423, bnr. 347, mottatt av byggesakskontoret 27.05.08. Eiendommen ligger innenfor markagrensa men omfattes av reguleringsplan for eiendommene Fagerhaug, Fagersikten og Karistua, gnr. 423, bnr. 347, 348 og 349, stadfestet 19.12.1985. Planlagt bolig krever at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering av bebyggelsen, takform og etasjeantall/gesimshøyde.

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon i forbindelse med ønske om bygging av ny bolig til erstatning for eksisterende bolig. Innenfor planområdet viser gjeldende reguleringsplan 3 eksisterende boliger og 2 nye boliger. Noen av bestemmelsene til planen ser ut til å være beregnet på den nye bebyggelsen, og er ikke like godt egnet for de eksisterende boligene. Blant annet er det ikke angitt tillatt antall etasjer for de eksisterende boligene. Det legges derfor til grunn at planen åpner for at de eksisterende boligene kan erstattes av tilsvarende boliger. Bestemmelsene angir ingen begrensninger i antall boenheter pr. eiendom, eller når det gjelder utnyttelse av tomtene.

Fakta

Eksisterende bolig er i en etasje med kjeller som vist i saksvedlegg 1. Søknad om ny bolig er blant annet begrunnet med ønske om å få en mer hensiktsmessig planløsning. Videre er det ønskelig å plassere ny bolig lengre mot sør for å få mer flatt uteareal for boligen, da det meste av eiendommen består av bratt terreng. Planlagt bolig blir liggende i en bratt skråning, og gir muligheter for å utnytte sokkelen uten at den totale byggehøyden overstiger høyden til dagens bolig. En fullstendig redegjørelse for tiltaket fra søker er vist i saksframlegg 2.

Redegjørelsen viser at når eksisterende bolig, garasje og boder erstattes med planlagt bolig, blir totalt bruksareal for eiendommen (T-BRA) omtrent uendret. Bebygd areal (BYA) vil derimot øke fra 301 m² til 370 m². En situasjonsplan som viser planlagt bolig er vist i saksvedlegg 3. Saksvedlegg 4 viser fasader/snitt av planlagt bolig, mens saksvedlegg 5 viser tegninger av planlagte etasjer.

Vurdering

Tiltaket krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering av bebyggelsen, takform og etasjeantall/gesimshøyde. En dispensasjon forutsetter at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7. Området tiltaket omfatter ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen, slik at eventuell godkjenning bare kan gis av bygningsrådet.

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.

Terrengforholdene og tomtens beliggenhet i forhold til de andre tomtene innen for planområdet er spesielle. Videre er reguleringsplanen noe uklar når det gjelder hva som kan tillates på eiendommen. Rådmannen mener derfor at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Rådmannen mener at den angitte plasseringen og utformingen av ny bebyggelse er godt tilpasset tomten. En nabo har kommet med merknader til søknaden ut i fra frykt for tap av sol på sin uteplass. Tiltaket er bearbeidet blant annet for i noen grad å imøtekommer denne merknaden, og det er lagt fram sol/skygge-

Trondheim kommune

analyser som viser situasjonen for naboeiendommene. Valg av takform i samsvar med bestemmelsene til reguleringsplanen vil ikke kunne gjøre situasjonen bedre. Rådmannen kan ikke se at den planlagte boligen vil føre til vesentlige ulemper for noen av naboene.

Søknaden er forelagt miljøenheten for uttalelse uten at det er kommet noen merknader til søknaden. Søknaden er ikke forelagt regionale sektormyndigheter for uttalelse da en ikke kan se at de interessene de skal ivareta vil bli berørt.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor kan ikke rådmannen se at tiltaket vil være til vesentlig ulempe for naboene eller andre interesser, og tilrår derfor at det gis dispensasjon som omsøkt.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Skråfoto av eksisterende bebyggelse
- Saksvedlegg 2: Redegjørelse fra søker om tiltaket
- Saksvedlegg 3: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 4: Fasader/snitt av planlagt bolig
- Saksvedlegg 5: Plantegninger av planlagt bolig

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart, målestokk 1: 5.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanen, målestokk 1: 20.000