

Saksframlegg

ELGESETER GATE 2

AVSLAG PÅ SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING NÆRINGSLOKALE
TIL STUDENTHYBLER

Arkivsaksnr.: 06/25207

Saksbehandler: Toril Nordal

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om tiltak, rammetillatelse for bruksendring av næringslokale i 2. etasje i Elgeseter gate 2, gnr 404 bnr 602 til 17 hybler.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne dispensere fra reguleringsplanen mht. formål for bruksendring fra næring til hybler.

Det vises til begrunnelse gitt i saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet i medhold av reguleringsplanen § 3.1.1 og plan- og bygningsloven § 69. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 7, 69, 93, 95 og 95a.

Kopi: Grimstad og Tønsager AS, Innherredsveien 9, 7014 TRONDHEIM
Bernt Børre Rogstad, Arnebråtveien 149, 0771 OSLO

Saksutredning:

Bakgrunn

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 20.10.2006. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen består av gamle Edda Radiofabrikk i Elgeseter gate 2, gnr. 404/ 602 like ved Elgeseter bru.

Søknaden gjelder bruksendring av 2. etasje i den bevaringsregulerte bygningen til 17 hybler.

Fakta

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005.

Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av R 197j, "Reguleringsplan for del av Elgeseter gate 2". Reguleringsplanen er vedtatt 26.08.99. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring: boliger/ forretning/ kontor.

Eiendommen omfattes videre av "Kommunedelplan Elgeseter", vedtatt 30.09.1999. Eiendommen inngår i område som er vist som bybebyggelse.

Merknad

Det foreligger merknad fra nabo i Håkon Jarls gate 10. Nabo er skeptisk til bruksendring av flere årsaker og fraråder bruksendring til hybler. Nabo påpeker at hybelutleie medfører forsøpling og festbråk. Nabo sier at det er en stor andel av studenthybler i nærområdet som påfører nabolaget ulempe med bråk og uro.

Rådmannen presiserer at uro og nattebråk er forhold som ikke direkte omfattes av plan- og bygningsloven og vil derfor ikke bli nærmere drøftet i saksbehandlingen. Disposisjon av arealene, planløsning og uteareal, forholdet til plangrunnlaget osv. vil imidlertid være gjenstand for drøfting.

Dispensasjon

Det omsøkte tiltaket forutsetter dispensasjon fra planbestemmelser samt plan- og bygningsloven.

Av bestemmelser til reguleringsplanen pkt. 3.1.1 fremgår at :

"Eksisterende bygg skal primært nyttes til formål kontor. Deler av bygget kan nyttes til bolig eller forretning etter søknad, dersom parkering, støy og andre vesentlige forhold kan gis en løsning som tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentlige krav. Bolig kan på ovennevnte forutsetninger dog kun tillates i tredje etasje."

Av bestemmelser til kommunedelplanen pkt. 6.1-2 fremgår at:

"Omgiøring av boliger til næringsvirksomhet kan tillates i de to nederste etasjene, dersom boligmiljøet ikke blir forringet. Det skal ikke etableres nye boliger i de to nederste etasjene. Nye boliger langs Elgeseter gate skal være gjennomgående. Ombygging av gjennomgående boliger til boliger med ensidig fasade mot Elgeseter gate tillates ikke."

Av kommunedelplan Elgeseter § 3.2 fremgår at: "Samtlige vedtak om reguleringsplan,

Trondheim kommune

bebyggelsesplan eller andre tillatelser etter plan- og bygningsloven fattet etter 01.01.1999 skal gjelde foran kommunedelplanen.”

Det følger av ovennevnte at bruksendring til hybler i 2. etasje, vil være i strid med bestemmelser til reguleringsplan. Tiltaket forutsetter dermed dispensasjon fra reguleringsplanen § 3.1.1.

Omsøkte tiltak krever også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 69 mht. uteareal.

Av § 69 følger: *”Ved bebyggelse skal en så stor del av tomte holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov...”*

En dispensasjon forutsetter at det foreligger ”særlige grunner”, jf. plan- og bygningsloven § 7.

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 skjønn om dispensasjon skal gis. Ingen har krav på dispensasjon.

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. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Ansvarlig søker anfører som særlig grunn for dispensasjon at utleiesituasjonen er meget vanskelig for forretnings- og kontorlokaler. Ifølge søker er lokalene velegnet til hybelutleie fordi eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til institusjoner som NTNU og St.Olavs Hospital. Søker viser til at det bør kunne aksepteres mindre areal for uteopphold og parkering for studenthybler i forhold til ordinære boliger. Ansvarlig søker viser til at det er godkjent bruksendring i Elgeseter gate 9 og at hensynet til likebehandling tilsier at omsøkte hybler bør kunne godkjennes.

Den aktuelle reguleringsplanen for eiendommen omfatter kun Elgesetergate 2 og er av relativt ny dato, fra 26.08.99. Kommunedelplan Elgeseter er vedtatt seinere samme år. Det omsøkte tiltaket er i strid med både reguleringsplan og kommunedelplan når det gjelder å ta i bruk 2. etasje til beboelse.

Etter rådmannens vurdering er det vesentlig at reguleringsplanen kun omfatter gjeldende eiendom, da det må antas at planen er spesielt tilpasset de hensyn som gjør seg gjeldende nettopp for denne eiendommen. En eiendoms planstatus er et resultat av en omfattende planprosess, hvor ulike interesser er blitt hørt og avveid. Det skal i utgangspunktet ikke være kulant å fravike en relativt ny plan gjennom dispensasjoner.

Det omsøkte tiltaket er nesten identisk med tidligere søknad om bruksendring av 2. etasje som ble avslått i 2003. Tiltaket omfatter 17 hybler hvorav 9 av hyblene har ensidig orientering mot Elgeseter gate i øst og de resterende 8 hyblene har ensidig henvendelse mot Håkon Jarls gate i vest.

Parkering/uteareal

Av veiledende parkeringsnorm for sentrale bydeler følger et krav på 0,3 parkeringsplasser pr boenhet under 40 m². Det omsøkte tiltaket omfatter 17 hybler i 2. etasje. Av veiledende parkeringsnorm utløses et

Trondheim kommune

krav om $17 \times 0,3 = 6$ parkeringsplasser. Av parkeringsnormen følger at det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass pr hybel, dvs. 17 sykkelplasser.

Bygningens første etasje er i bruk til treningssenter og forretningslokale. Kommunen har i tidligere delegasjonsvedtak fra 2003 under tvil åpnet for at 3. etasje kan benyttes til bolig, dvs. 11 hybler, forutsatt at gjeldende forskriftskrav kan oppfylles. For butikk skal det ifølge veiledende norm være minimum 1,5 parkeringsplass pr 100 m². For kontor skal det i henhold til normen være 0,2 plass pr 100 m². Av parkeringsnormen følger at boligformål utløser krav om relativt mye høyere parkeringsdekning enn kontor.

Situasjonsplanen viser totalt 5 parkeringsplasser på bygningens vestsida. Det er videre vist 29 plasser for sykkelparkering. Forannevnte parkeringsplasser skal betjene hele bygningen; hybler samt forretning/treningslokale.

Dagens bruk av eiendommen vurdert opp mot veiledende parkeringsnorm tilsier at kapasiteten på parkering allerede er sprengt.

Det er ikke bilparkeringsplasser tilgjengelig for de omsøkte hyblene. Det er heller ikke uteareal tilgjengelig på egen eiendom for hybelboerne. Bygningen i Elgeseter gate 2 er noe tilbaketrukket fra gaten i forhold til inntilliggende bebyggelse i nr. 4 og 6. Kun en mindre stripe av tomta på ca. 1m ligger på østsida av bygningen.

På reguleringskartet er både arealet øst og vest for bygningen vist som offentlig trafikkområde, gang- og sykkelvei. Eiendommen er svært eksponert for vegtrafikk mot Elgeseter gate i øst og en trafikkert gang/sykkelvei mot vest. Forannevnte innebærer støy- og luftforurensning som gjør at arealet ikke er egnet til utendørs opphold.

Elgeseter gate er den mest belastede trafikkåren inn til byen. Gaten er en av byens viktigste kollektivårer med stor gjennomgangstrafikk døgnet gjennom. Holdeplass for buss og lysregulering ved Samfundet og krysset inn mot St.Olav gjør at området tidvis får en akkumulering av trafikken som medfører ekstra støy- og luftforurensning.

I reguleringsplanen § 3.1.1 er det sagt at bygget primært skal nyttes til kontor og at bolig kun kan tillates i 3. etasje på visse vilkår. Til grunn for planen og dens bestemmelser ligger det dermed en vurdering av hvilken bruk bygget er egnet til, der det er tatt hensyn til arealdisponering, beliggenhet, områdekarakter osv.

Rådmannen vektlegger også at kommunedelplanen gjentar reguleringsplanens forbud mot beboelse i de to nederste etasjene.

Rådmannen presiserer at beboelse i 3. etasje er godkjent under tvil i delegasjonssak fra 2003.

Etter rådmannens vurdering vil en bruksendring til hybler i 2. etasje medføre at tiltaket vil komme ytterligere i strid med plan- og bygningsloven § 69.

Rådmannen mener at en ytterligere bruk av eiendommen til bolig ut fra en helhetsvurdering ikke er ønskelig. Trondheim kommune har hatt et generelt prinsipp om at byen skal vokse og fortettes innover. Rådmannen vil imidlertid presisere at ovennevnte ikke må gå ut over bokvaliteten. Rådmannen finner det ut fra flere

Trondheim kommune

forhold ikke ønskelig å etablere hybler i 2. etasje som omsøkt, jfr. ovennevnte, reguleringsplanen og kommunedelplan Elgeseter.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger finner rådmannen ikke å kunne dispensere fra reguleringsplanen § 3.1.1 mht. bruksendring av andre etasje fra kontor/ forretning til 17 hybler.

Likebehandling

Rådmannen mener at den aktuelle saken i Elgeseter gate 9 ikke er direkte sammenlignbar.

Det aktuelle tiltaket i nr. 9 omfatter 2 stk. 3-roms leiligheter i første etasje i en eldre bygård. Det har tidligere vært en leilighet hvor den minste leiligheten er planlagt, med hovedfasade mot Elgesetergate.

Denne boenheten har en tosidig henvendelse, der en mindre del av fasaden vender mot gårdsrommet mens størstedelen av fasaden vender mot Elgeseter gate. Den største boenheten på ca. 60 m² har hoveddelen av sin fasade mot Snorresgate og parken og en mindre del av fasaden mot Elgesetergate.

Omfanget av boliger i forannevnte sak er vesentlig mindre ved at den kun omfatter 2 boenheter. Bygården i Elgeseter gate 9 grenser mot parken ved Samfundet/ Gløshaugen. Den nære beliggenheten til parken gir direkte tilgang på rekreasjonsareal. Den leiligheten som har den største delen av fasaden mot Snorresgate vil ha tre av oppholdsrommene ut mot parken.

Leilighetene i Elgeseter gate 9 er i strid med reguleringsbestemmelse § 6.1-2 når det gjelder bruksendring av første etasje fra næringsareal til boligareal, men ivaretar til en viss grad bestemmelsen når det gjelder gjennomgående planløsning.

Planløsning

Rådmannen vil i det følgende kommentere tiltaket når det gjelder planløsning, selv om vurderingen isolert sett ikke vil ha betydning for utfallet av saken, da et vilkår om bearbeiding hadde vært mulig for å oppnå tilfredsstillende planløsning.

Av plan- og bygningsloven § 74.1 følger at: ” Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.”

Av teknisk forskrift, TEK, § 10-33 om Belysning og utsyn følger: ”Ethvert rom skal ha tilfredsstillende belysning i rommets brukstid og i forhold til rommets funksjon og brukernes behov. Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn. For enkelte rom kan dette tilrettelegges ved tilstrekkelige åpninger mot andre rom eller ved overlys. Der særlige forhold gjør det påkrevet kan vinduer erstattes med annen godt tilrettelagt belysning.”

Av veiledning til teknisk forskrift, REN, § 10-33 følger bl.a.: ” Rom for varig opphold, som stue, kjøkken soverom og arbeidsrom, skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende dagslys og utsyn. Tilfredsstillende utsyn oppnås når vindusflater hindrer innestengtfølelse og gir beboer muligheten til å se på hva som skjer og beveger seg utenfor..”

Rådmannen stiller seg noe spørrende til kvaliteten på to felles oppholdsrom med kjøkkenkrok. Det største fellesrommet er på 43 m² . En stor del av rommet ligger slik til at det ikke har direkte lys eller utsyn. Rommet har kun to vinduer mot vest. Det er ikke angitt hvor stor lysflate de to vinduene har, men med rommets dybde og form vil deler av arealet ha lite tilgang på lys og det vil være dårlig med utsyn.

Trondheim kommune

Rådmannen stiller spørsmål om tiltaket oppfyller krav om tilfredsstillende lys og utsyn slik det følger av plan- og bygningsloven med forskrifter.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at det er overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Rådmannen kan heller ikke se at det er endring i tid og faktum som tilsier at det er grunn til å vurdere tiltaket annerledes i dag enn i 2003, jfr. delegasjonssak nr. FBR IR 2084/03.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Rådmannen i Trondheim, 24.01.2007

Inge Nordeide
rådmann

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Utdrag fra mottatt søknad, plan- og fasadetegninger

Saksvedlegg 2: Oversiktskart, ortofoto

Saksvedlegg 3: Reguleringsplan med bestemmelser