

Saksframlegg

ØVRE BAKKLANDET 56

AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILTAK FOR NY ENEBOLIG MED UMLEIEDEL

Arkivsaksnr.: 08/45286

Saksbehandler: Toril Nordal

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om rammetillatelse for bolighus, med søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende plassering av bygning, samt reguleringsbestemmelser angående detaljutforming, takvinkel og parkering. Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato, 14.12.08, 15.12.08, 18.12.08, 27.12.08, 20.03.09, 14.04.09, 18.06.09, 22.06.09, 26.08.09, 09.09.09 og 24.09.09 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker finner ikke at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanen for plassering og utforming.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker finner ikke at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanen når det gjelder parkering i portrom.

Det vises til begrunnelse gitt i saksframstillinga.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 93. Det vises til plan- og bygningsloven § 7.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

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

Saksutredning:

Innledning

Saken gjelder behandling av søknad om rammetillatelse, mottatt 14.12.08, for bolighus med to leiligheter i Øvre Bakklandet 56. Det er lagt opp til parkering for en bil på egen grunn via portrom med adkomst fra Øvre Bakklandet. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende plassering av bygning, detaljutforming og parkering.

Naboer og gjenboere har fått nabovarsel og det er mottatt merknader.

Bakgrunn

Det har vært flere byggesaker til behandling på den aktuelle eiendommen tidligere. Det har også vært fremmet forslag om omregulering av eiendommen til friområde/park.

Tiltakshaver søkte første gang i 1998 om bygging på den aktuelle tomte. Det ble den gangen søkt om et nybygg som i fotavtrykk avvek fra reguleringsplanen ved at bygget ble planlagt helt inntil tomtegrense mot friarealet på gatesiden og ved en skråstilt bakgårdsfløy mot park og elveside. I omsøkte tiltak var det ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det var heller ikke innhentet tillatelse for bygging nærmere tomtegrense enn regulert, eller uttalelser til dispensasjonssøknad fra aktuelle sektormyndigheter før behandling av saken. Fylkesmannen opphevet på denne bakgrunn godkjenningsvedtaket av 16.11.1999. Etter at forannevnte formaliteter var på plass ble søknaden avslått 28.08.2001 og det ble istedet igangsatt en prosess for omregulering av eiendommen til park. Bystyret avviste imidlertid 20.06.2002 det framlagte reguleringsforslaget. Vedtaket forutsetter at gjeldende regulering blir opprettholdt, og åpner dermed for at det kan bygges et bolighus på eiendommen Øvre Bakklandet 56.

Fakta

Eiendommen omfattes av R 376, *Reguleringsplan for Øvre Bakklandet begrenset av Øvre Bakklandet 14 (Jernindustrien), elva, Brubakken, Skansegata og Lillegårdsbakken*, vedtatt 05.10.1994. Det ble 03.01.1995 foretatt en mindre vesentlig reguleringsendring, R 376a, *Endret regulering for Øvre Bakklandet 54, deling av grunneiendom gnr. 407 bnr.125*, der grenselinjen mot gata ble justert. Eiendommen ligger i spesialområde bevaringsverdig bebyggelse og er regulert til boligformål. Eiendommen er på 298 m².

Uttalelser

Trondheim kommune som grunneier har i en erklæring, datert 09.03.01, gitt tillatelse til at eieren av Øvre Bakklandet 56, gnr. 407 bnr.125 kan bygge hus nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen til gnr. 407 bnr.125.

Sør- Trøndelag fylkeskommune har gitt uttalelse, datert 04.11.08, der det står: *Dette er en byggesak som etter vår mening ser ut til å være i tråd med intensjonene i reguleringsplanen. Slik har vi som regional kulturvernmyndighet ingen spesielle kommentarer til den. Som vanlig praksis overlater vi til byantikvaren å uttale seg til byggesaken og å føre eventuelle diskusjoner rundt den.*

Byantikvaren har gitt uttalelse, datert 20.03.09. Byantikvaren har den innvending at "vinduene i bygningens sydfasade er for store, og at de to "butikkvinduene" mot gaten med fordel kanskje

Trondheim kommune

heller burde legges opp som et større vindu delt i to av en kraftig midtspross. Også "panorama"-vinduene som vender inn mot gårdsrommet (kfr. Særlig "fasade mot elv") synes å være i største laget. Det bør kreves redegjort for port-, dør og vindusutforming, samt for detaljer vedrørende utvendige omramminger o.l, og for panelprofiler. Ett spørsmål her vedrører inngangsdøren mot gaten, som på noe utradisjonell måte er bygd opp som en (glass?-)dør med et ensidig fast sidefelt. Også taktekkingen- som her bør være krumtegl- må bekreftes, evt. redegjøres nærmere for. For øvrig ingen avgjørende innvendinger"

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har avgitt uttalelse, datert 22.09.09. Fylkesmannen viser til at det tidligere har vært flere søknader om byggetillatelse på den aktuelle eiendommen. Alle forannevnte saker ble frarådd av fylkesmannen som i siste uttalelse sier at: *Fylkesmannen står fast ved sin tidligere konklusjon i saken, og mener at det er uheldig å dispensere i et så viktig og attraktivt område for barn og unge. Vi fraråder derfor dispensasjon for bygging av enebolig slik det er søkt om.* Fylkesmannen sier i sin konklusjon at denne frarår dispensasjon for bygging av enebolig med utleiedel som omsøkt. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltakene, ønsker Fylkesmannen å bli underrettet for eventuelt å vurdere å påklage vedtaket.

Merknader

Det foreligger merknader fra Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening, Gåsa AS, beboer i Øvre Bakklandet 60, Bjørn Eklo samt naboer i Øvre Bakklandet 31 (Anne Tove Huse og Øystein Baltzersen).

Bakklandet og Lillegårdsbakken velforening har sendt inn to merknader ved henholdsvis styreleder Arild Ramberg og Einar Ranum. Merknadene er datert henholdsvis 14.12.08 og 15.06.09.

Styret påpeker at den omsøkte eiendommen ligger inntil område med gårds- og bruksnummer 507/127 som eies av Trondheim kommune og som samlet går under navnet Gåsaparken. Det påpekes at tomta sammen med arealet langs elva i mange år har fungert som et svært viktig parkområde på Bakklandet. Området representerer også et viktig utsynsområde fra Øvre Bakklandet mot Nidelva og Nidarosdomen.

Velforeningen sier at det tidligere har vært gjort henvendelser for å få Trondheim kommune til å innløse omsøkte tomt, og få arealet opparbeidet som offentlig parkareal. Ifølge velforeningen vil en bygging på tomta representere et tap for Bakklandet og byens befolkning. Bakklandet og Lillegårdsbakkens velforening anmoder om at Trondheim kommune vedtar midlertidig forbud mot deling og byggearbeid for tomta. Velforeningens synspunkt er at det bør foretas en regulering av området til offentlig parkområde.

Velforeningen har subsidiært ingen innvendinger til det foreslåtte bolighuset, men kommenterer carport og gjerde mot sør. Garasje/carport er plassert i tomtengrense mot sør, mot kommunens areal. Velforeningen er sterkt i mot den viste løsningen med høyt plankegjerde mot sør slik tegninger av 06.11.08 viser. Velforeningen sier at dette er i strid med gjeldende reguleringsplan, og at en dispensasjon fra planen ikke bør innvilges.

Gåsa AS sier i nabomerknad at bygget er søkt oppført med en betydelig større høyde sett i forhold til Øvre Bakklandet 58, med det som følge at nevnte eiendom blir veldig inneklemt. Nabo i nr. 58 sier at etablering av kjeller i nybygget vil medføre betydelig utgraving og sprengningsarbeider. Nabo spør om dette er forsvarlig med tanke på grunnforholdene på Bakklandet. I samme brev sies at det er stor aktivitet og bruk av Gåsaparken og at et nybygg vil redusere denne grønne lungen betydelig, noe som rammer beboerne på Bakklandet og alle de som bruker parken.

Beboer i Øvre Bakklandet 60, Bjørn Eklo, har innsendt kopi av korrespondanse mellom han og Trondheim kommune ved ordfører Rita Ottervik. Bjørn Eklo foreslår i sitt brev til ordføreren, datert 21.05.08 at eiendommen Øvre Bakklandet 56 omreguleres til offentlig friområde. Ifølge Eklo har eiendommen stått lenge ubebygget og etter hans syn er en situasjon med en halvferdig park ikke berikende for Bakklandet som bydel.

Anne-Tove Huse og Øystein Baltzersen, Øvre Bakklandet 31, påpeker i sin merknad at Gåsaparken er svært mye brukt av beboere og folk som går tur i området. Nevnte naboer mener det er motstridende om man nå tillater oppføring av bolig plassert i konflikt med et slikt populært fellesområde og mener at kommunen bør sikre at hele Gåsaparken bevares som park for byens befolkning. Samme naboer sier at dersom man skal sette opp en bygning i Gåsaparken ville det vært bedre om denne ble lagt mot syd, inntil hybelhuset der man i dag har en høy murvegg. En bygning inn mot denne som trappes ned mot nord ville se bedre ut enn en bygning som overskygger gamle kafe Gåsa. Nabo anfører at en slik bygning også ville være til mindre ulempe for uteserveringen til Skydsstasjonen i Øvre Bakklandet 33. Nabo stiller spørsmål om byggehøyden på det planlagte nybygget, og om den ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Til slutt sier nabo at den planlagte bygningen ikke tar hensyn til uteplass og terrasse i Øvre Bakklandet 58.

Vurdering

Spørsmålet om omregulering av tomta fra boligformål til park ble avvist av bystyret i 2002. Gjeldende reguleringsplan åpner for et nybygg på den aktuelle eiendommen.

Den planlagte bebyggelsen søkes oppført mellom eldre bygninger i et område med reguleringsformål bevaring. I et slikt område er det spesielt viktig med en god tilpasning til situasjonen. Når det ikke er direkte angitt om bygningenes plassering og utforming på plankartet er bindende, må dette avklares gjennom en fortolkning av planen. Det at eiendommen ligger i et område med formål bevaring, tilsier at det er et ønske om å ha en ekstra kontroll med utformingen av ny bebyggelse noe som bl.a. avspeiles i svært detaljerte reguleringsbestemmelser.

Detaljeringsgraden i planens bestemmelser tolkes derfor som en klar indikasjon på at det er ønske om en relativt stram styring av utforming av bebyggelsen. Rådmannen legger derfor til grunn ut fra plankartet og bestemmelsene at bebyggelsens plassering og størrelse er bindende angitt i planen.

Det er tradisjon for å bygge vegg-i-vegg på Bakklandet. Reguleringsplanen viser en bygning på tomta som ligger helt inn mot Øvre Bakklandet 58 mot nord, dvs. sammenhengende med Øvre Bakklandet 58, men med en avstand til friarealet i sør da dette er et område med et formål der det er allmen interesse for å ikke bygge igjen mot eller privatisere.

Et av formålene med reguleringsplanen er å legge til rette for en økning av antall bosatte innenfor planområdet, og en parkeringsløsning for Bakklandet.

Det planlagte nybygget ligger innenfor spesialområde bevaringsverdig bebyggelse og ligger i det området som i reguleringsplanen er benevnt som område A.

Aktuelle reguleringsbestemmelser i forhold til tiltaket

I reguleringsbestemmelse § 1.5 står det bl.a. at: *Ny bebyggelse i spesialområdene kan utformes i tråd med tidligere bebyggelse på samme tomt. Det står også at mot elva er det spesielt viktig at ikke uthusmiljøet forringes gjennom rivinger, forenkles gjennom endringer i materialbruk eller*

Trondheim kommune

forvanskes gjennom ” frie etterligninger”.

Bestemmelse § 1.6.1 sier at: *Bebyggelsen skal som hovedregel utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Eiendomsstrukturen med gatehus/bakgårdsfløy skal følges langs Øvre Bakklandet...Fløybygninger skal ikke være bredere enn maks halvparten av hovedbygningens lengde.*

I reguleringsbestemmelse § 1.63 om høyder står : *Langs Bakklandet og Lillegårdsbakken (områdene A-F og J) gjelder spesielt: Gesimshøyden skal som hovedregel ikke være større enn 5,5 m. Gesimshøyden måles fra gulvnivå 1.etasje og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,7 m.*

I reguleringsbestemmelse § 1.64 om takform står det bl.a. at : *For hele det regulerte området gjelder: Bygninger mot gate og mot felles avkjørsler skal ha takform og møneretning som vist på planen, med takvinkel 30-37 grader.*

Tak skal tekkes med tegl eller skifer. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel under forutsetning av at vinduene etter Bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde. Hovedhus i område A-f skal ha murt pipe.

I reguleringsbestemmelse § 1.65 står bl.a: *Veggene skal gis proporsjoner slik det tradisjonelt har vært vanlig for strøket. For enkeltbygninger i område A-F skal nøye følges de tradisjonelle profiler og utførelse for gesims og fasader.*

Av reguleringsbestemmelse § 1.7 følger om parkering: *For eksisterende og ny boligbebyggelse i felt A,B,C,F og J forutsettes parkeringsbehovet å dekkes ved parkering i innregulerte anlegg og gateparkering. Parkering i portrom er ikke tillatt.*

I reguleringsplanen er bebyggelsen på den aktuelle tomta vist med gatehus og en rett bakgårdsfløy. På plankartet har gatehuset en avstand til friområdet på ca. 3-4 meter og ligger inntil og parallelt med gata. Det omsøkte tiltaket omfatter et gatehus i 2 etasjer samt kjeller og loft. Taket på gatehuset har en takvinkel på ca 40 grader. Sidefløy er i 2 etasjer samt kjeller. Sidefløy har pulttak med takvinkel 15 grader. En del av sidefløyens 2.etasje krager ut i retning mot elvesiden. Loftsetasjen har opplett midt på takflaten mot samme side. Det er planlagt veranda i vinkelen mellom hovedhus og sidefløy. Det sydøstre hjørnet på nybygget ligger i tomtegrensen mens nordøstre hjørne er inntrukket ca 40 cm fra denne. Dette er begrunnet ut fra ønsket om å unngå for mye skjevhet i nybygget og unngå for mange skjeve vinkler. Ansvarlig søker sier at slike sprang i fasaderekken er vanlig og karakteristisk for Bakklandet.

Når det gjelder husets høyde sier søker at det er tilstrebet å gjøre bygget så lavt som mulig for å tilpasse seg målestokken på Bakklandet og samtidig ivareta forskriftskrav til dekketykkelse og romhøyde,(lyd, brann, passivhusstandard). Det planlagte tiltaket er innenfor reguleringsplanens bestemmelser når det gjelder høyde.

Bygningen har en hovedleilighet og en bileilighet som vender ut mot gate i første etasje. Ifølge søker kan det på sikt være ønskelig å benytte denne til næringsformål. For hovedleilighet tenkes parkering løst på egen tomt, mens det for den mindre bileiligheten tenkes løst innenfor boligsoneparkering. Det er planlagt tett plankegjerd med port mot gate. Porten er tilbaketrukket ca. 0,40 m.

Plankegjerdet er tenkt i varierende høyde der den er høyest ut mot gate og avtrappes mot parken i vest.

Mot gate er nybygget gitt et relativt tradisjonelt fasadeuttrykk. På gavlvegg, mot bakside og friareal er det planlagte bygget gitt et friere uttrykk, med bl.a. større vindusflater. Det er et mål for prosjektet at det skal være et passiv-hus; et hus som gjennom sin konstruksjon og oppbygging kombinert med miljøvennlige energikilder bidrar til et lavt energiforbruk.

Dispensasjon

Tiltaket forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanen mht. plassering, reguleringsbestemmelse § 1.64 angående takvinkel, § 1.65 angående fasadeutforming og § 1.7 angående parkering.

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

Gatehuset søkes oppført med en avstand på ca 3 meter fra nabogrense på gatesiden mot friarealet. Forannevnte innebærer at gatehuset har noe større utstrekning enn det som er vist på reguleringsplanen. I tillegg har fløybygningen noe større bredde enn det som er vist på plankartet. I tillegg til manglende angivelse av eksakt avstand til friområdet er det heller ikke anført i reguleringsplanen nøyaktig hvor stor grunnflate et nybygg her skal ha.

I tidligere byggesaker på eiendommen var gatehuset planlagt helt inntil tomtegrense mot parken. På reguleringskartet er det ikke angitt eksakt avstand på dette punktet, mot friarealet. Ut fra reguleringskartet kan det imidlertid her se ut som om det er mellom 3,5-4 meter mellom fotavtrykk på nybygg og grøntareal. Bakgårdsfløyen skal i henhold til reguleringsplanen ikke være bredere enn maksimalt halvparten av hovedhusets (gatehusets) lengde. I det omsøkte tiltaket er avstanden mellom gavlveggens sørøstre hjørne til tomtegrense mot parken 3 meter. Avstanden fra sidefløyen mot friarealet i sør målt fra sørvestre hjørne er ikke målsatt, men ligger på anslagsvis 6 -6,5 meter. Forannevnte innebærer at også sidefløyen kommer noe nærmere friarealet enn det som reguleringsplanens fotavtrykk viser.

Friarealet rett sør for det planlagte gatehuset utgjør adkomstsonen til parken og er i mindre grad oppholds- og rekreasjonsareal. Den delen av friarealet som ligger nærmere elva anses mer verdifullt som oppholdsareal. Rådmannen anser imidlertid at en plassering som er 0,5-1 meter nærmere enn det som er vist i reguleringsplanen for gatehus og sidefløy er et avvik som er i strid med intensjonene i planen om å ha en viss avstand til friarealet for ikke å privatisere dette. Gåsaparken er et mye brukt rekreasjonsområde på Bakklandet og utgjør en viktig grønn lunge der allmenheten får tilgang til elvebredden.

Rådmannen finner i tillegg til plassering av bygning også at gavlveggens fasadeutforming og vindusløsning er av vesentlig betydning, både som en eksponert fasade i Bakklandets gateløp og som en fasade mot adkomsten til parken. Slik rådmannen tolker reguleringsplanen er det et krav om tradisjonelt utformede plane fasader med en tilsvarende tradisjonell detaljering. Et avvik fra dette forutsetter dispensasjon.

Gavlveggen er planlagt med et sentralt vindusmotiv som er utkasset som et relieff i veggflaten. Etter

Trondheim kommune

rådmannens oppfatning er sørveggen vinduer for store i forhold til veggflaten i seg selv og i forhold til den eksponerte beliggenheten mot gateløpet og adkomsten til parken. Store vindusåpninger her vil i tillegg til nærmere plassering bidra til en følelse av privatisering mot friarealet. Store åpninger i gavlveggen bryter også med tradisjonen i området der gavlveggene som regel har en plan og tett karakter, da gjerne med funksjon som brannvegg mot nabohus. Da det i denne konkrete situasjonen ikke vil ha forannevnte branngavlfunksjon mot nabo er det hensynet til "Bakklands karakteren" som synlig gavl i gateløpet, og nærheten til parken som bør veie tyngst. Etter rådmannens vurdering er ikke nevnte hensyn tilstrekkelig ivarettatt i utformingen av den omsøkte gavlveggen.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon er bl.a. som følger: *Bakklandet er et spesielt område med et uttrykk mot gate og gjerne et annet mot elv/bakside. Dette er et karakteristisk trekk ved Bakklandsbebyggelsen både når det gjelder eldre bebyggelse og ny bebyggelse. De fleste husene som er bygd på Bakklandet i senere tid har en tradisjonell utformet fasade mot gate kombinert med et moderne uttrykk mot elven. Det mest nærliggende eksemplet på moderne formspråk er Øvre Bakklandet 24b og 46.*

Søker sier at hovedhusets gavl mot sør har vært diskutert med saksbehandler og byantikvar, samt i møte med fylkeskommunen. Denne gavlen vender mot syd og sol og det sies at byantikvaren har pekt på et lite relieff i fasaden med enkel detaljering kunne være en aktuell løsning for lysinntak fra denne siden. Temaet med franske balkonger har ifølge søker: *utspring i brygggegavlernes motiver, som tradisjonelt er mest brukt i bryggene mot elven og gaten, men opptrer også i gavler mot syd. Ansvarlig søker presiserer at bygningene mot elvesiden viser et mangfold som er karakteristisk og bidrar til bydelens særpreg og at reguleringsplanens bestemmelser ikke alltid er relevante her. Ansvarlig søker sier også at utformingen av sidefløy mot elveside aldri er uttalt ikke å kunne være i et moderne formspråk. Ei heller under noen av møtene som er avholdt med saksbehandler og byantikvar.*

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon følger som vedlegg.

Rådmannen understreker at reguleringsbestemmelsene som gjelder for området ikke skiller mellom husenes forside og bakside når det gjelder utforming/ detaljering. Reguleringsplanen skiller imidlertid mellom gatehus og fløybygning og angir volum på disse gjennom fotavtrykk og regulert gesimshøyde.

Husenes bakside har tradisjonelt blitt tillatt gitt en friere utforming enn husenes gatefasade. Baksiden av bebyggelsen på Bakklandet er imidlertid også relativt eksponert mot elvesiden, så det er også her av vesentlig betydning at nybygg får en god arkitektonisk utforming som er forenlig med den øvrige bebyggelsen.

Rådmannen har forståelse for at det er behov for å åpne opp bygningen mer mot sør, bakside og gårdsrom, både for å få mer lys inn til boligrom og utsyn mot den mest verdifulle utsikten, mot elva, Nidarosdomen og bysiden.

Rådmannen legger til grunn for vurderingen av fasadene at eiendommen ligger i et område med bevaringsverdig bebyggelse der det er gitt strenge føringer til hvordan bygningenes utforming skal være. Det følger av reguleringsbestemmelse § 1.65 at for enkeltbygninger i område A-F skal nøye følges de tradisjonelle profiler og utførelse for gesims og fasader. Slik rådmannen tolker reguleringsbestemmelsene innenfor dette området ligger det strenge føringer for fasader, herunder vindusutforming. Eiendommen ligger i et bevaringsområde og rådmannen vektlegger de råd som byantikvaren gir i slike områder. Byantikvaren har gitt uttalelse vedrørende planlagte vinduer.

Trondheim kommune

På gatehusets bakfasade er det planlagt et takopplett med en bredde på ca. 3 meter. Etter rådmannens vurdering er det foreslåtte takopplettet noe stort i forhold til takflaten i seg selv og i forhold til hva som er vanlig å akseptere i området. I den grad takopplett/kobbhus er brukt i slike områder er bredden som regel begrenset til å omfatte en ordinær vindusbredde. Det aktuelle takopplettet er i tillegg til bredden plassert for nært inn mot takvindu og nr. 58, slik at det blir minimalt med takflate igjen. Reguleringsplanen gir klare føringer om at takterrasse innenfor felt A-F ikke tillates. Det sies samtidig i bestemmelser at vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, under visse forutsetninger der disse ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde. Rådmannen oppfatter forannevnte som relativt klare føringer når det gjelder utforming av takflatene. Oppløftet har i utgangspunktet en relativt tradisjonell utforming uten at dette er videreført gjennom dimensjoneringen, og gitt en utforming som harmonerer mer med den tradisjonelle bebyggelsens skala.

Rådmannen er av den oppfatning at et takopplett med omsøkt størrelse bryter med intensjoner i reguleringsplanen.

Når det gjelder vindusåpninger mot elvesiden er disse gitt en størrelse som bryter med føringer i reguleringsplanen der det sies at veggene skal gis proporsjoner slik det tradisjonelt har vært vanlig i området. Rådmannen har forståelse for ønsket om å åpne opp fasade mot elva og utsikten. Dette er også gjort i andre tiltak der bebyggelsen har en klar gatefasade og en fasade som vender mot elvekorridoren. Det som imidlertid gjør denne eiendommen spesiell er at det er en offentlig park mellom huset og elva. Fasaden på denne siden blir derfor også eksponert mot offentligheten selv om den spiller en annen rolle enn det sammenhengende bygningsmiljøet mot Øvre Bakklandet. Utforming av fasade for bakside og sidefløy er derfor av vesentlig betydning, både mht. parken og som tilpasning til Bakklandsbebyggelsen. Etter rådmannens vurdering har ikke vindusåpninger på fasade mot park og elveside oppfylt reguleringsplanens krav om at veggene skal gis proporsjoner slik det har vært vanlig for strøket.

Når det gjelder vinduer i første etasje mot gate fremstår disse som en blanding mellom butikkvinduer og boligvinduer fra en annen tidsepoke enn husets øvrige vinduer i samme fasade. Etter rådmannens vurdering er det noe søkt å etablere slike vinduer da det er lagt opp til bolig også her. Hvis det imidlertid er planlagt etablering av næringsvirksomhet bør vinduer i større grad vise dette, jfr. byantikvarens føringer.

Det er planlagt et tett plankegjerde i tomtegrensen mot sør. Rådmannen ser betydningen av en skjerming mot friarealet, men er av den oppfatning at gjerdet kan gis en bedre utforming og vennligere avgrensning mot friområdet.

Når det gjelder takvinkel på 40 grader innebærer dette et avvik fra reguleringsplanen med 3 grader. Dette har ansvarlig søker begrunnet med tilpasning til nabohus. Rådmannen anser at avviket er såpass marginalt at det ikke bidrar til at hensynet med bestemmelsen settes til side.

Når det gjelder planlagt parkering i portrom er dette i strid med reguleringsbestemmelse § 1.7.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon er som følger:

Trafikken over Bakklandet er blitt redusert ved permanent stenging med bom på Nedre Bakklandet, noe som gjør at det ikke er gjennomkjøring på Bakklandet. Gamle Bybro er natt- og helgestengt for biltrafikk. I tillegg er Gamle Bybro enveiskjørt og Brubakken har gjennomkjøringsforbud fra Bakklandet. Dette gjør at trafikken i gaten er redusert betraktelig i forhold til da reguleringsbestemmelsen om å ikke tillate parkering i portrom ble vedtatt. I dag er gaten å betrakte

Trondheim kommune

som en boliggate. Innkjøringen til tomten er noe tilbaketrukket og fortauet er på stedet bredere enn det som er vanlig på Bakklandet. Dette, sammen med at gaten svinger litt forbedrer siktforholdene ved utkjøring, noe som vel er hovedankepunktet mot parkering i portrommene. Ved Øvre Bakklandet 50 er det i dag tilsvarende parkering, som jeg mener er opparbeidet etter at reguleringsbestemmelsene ble vedtatt.

Det er tegnet inn gjerde mot nabotomt. Dette kan reduseres i høyde for ytterligere å bedre siktforholdene.

Dispensasjon fra reguleringsplanen på dette punkt begrunnes med ovenstående, samt at det er et problem å parkere på Bakklandet pga generell underdekning av offentlig parkering i sonen.

Bestemmelsen er fremkommet fordi en ønsker å unngå at enkelthus har utkjøring direkte til gate da dette lett kan skape konflikt med trafikk i Øvre Bakklandet. Rådmannen ser at trafikken er vesentlig redusert i forhold til den trafikkbelastningen som området hadde da det ikke var noen begrensninger for motorisert ferdsel over Bybrua og Brubakken. Øvre Bakklandet er likevel fremdeles en viktig trafikkåre inn til byen, der fotgjengere og syklistene utgjør en stor andel av trafikkantene. Reguleringsplanens bestemmelse har til hensikt å begrense enkeltavkjørsler da disse lett kan skape konflikt i forhold til forbipasserende, syklende og kjørende på fortau og gate forbi eiendommene.

Rådmannen presiserer at det er boligsoneparkering i området. Trondheim parkering har bekreftet at det per dato er ledig kapasitet i den aktuelle sonen som eiendommen tilhører. Med begrunnelse i forannevnte samt hensynet i reguleringsbestemmelsen finner ikke rådmannen at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsbestemmelse § 1.7.

Geoteknikk

Det er vedlagt en geoteknisk rapport datert 24.10.75. Av rapport fremgår det at grunnforholdene på egen tomte er gode. Det foreligger uttalelse fra stabsenheten for byutvikling der det står at selv om eiendommen i seg selv har gode grunnforhold, så må kvikkleiresonen utredes i forbindelse med byggesaken. Forannevnte tilsier at det må kreves dokumentasjon av områdestabilitet i henhold til NVE retningslinje 1-2009.

Konklusjon

Rådmannen vurderer tiltaket etter gjeldende reguleringsplan, samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Rådmannen vurderer at det ikke foreligger særlige grunner for å kunne dispensere fra reguleringsplanen mht. plassering nærmere friområdet og fra reguleringsplanen § 1.7 når det gjelder etablering av avkjørsel og parkeringsplass i portrom på egen grunn. Rådmannen viser til ovenstående vurdering.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 13.10.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Søkers begrunnelse for dispensasjon

Saksvedlegg 2: Fasadetegning

Saksvedlegg 3: Plantegning

Orienteringsvedlegg 4: Situasjonskart

Orienteringsvedlegg 5: Reguleringskart