

Saksframlegg

SKYÅSVEGEN 9

MELDING OM TILTAK FOR GARASJE

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/27344

Saksbehandler: Morten Svarstad

Tiltakshaver: Anne Lise Wibe

Klager: Kåre Gunnar, Gunvor og Ola Stenersløkken

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04 opprettholdes.

Saken sendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Trondheim kommune

Saksutredning

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04, mottatt 11.11.04.

Innledning/sammendrag

Plan- og bygningsenheten mottok 18.08.04 melding om mindre byggearbeider på eiendommen Skyåsvegen 9. Meldingen gjelder oppføring av frittstående garasje.

Meldingen ble godkjent i vedtak av 07.09.04 i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04 (saksvedlegg 1).

Plan- og bygningsenheten mottok 11.11.04 skriftlig klage på vedtak av 07.09.04 i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04 fra eiere/ beboere av eiendommen Asbjørnsensgt. 33 (saksvedlegg 2).

Plan- og bygningsenheten mottok 02.11.04 melding om endring av tillatelse. Endringen gjaldt kun fasadeendringer på sør-, nord- og vestsiden av garasjen. Høyden ønskes beholdt som i vedtaket av 07.09.04. Vedtak av 21.12.04 i delegasjonssak nr. FBR MB 3446/04 er ikke påklaget.

Det legges til grunn av klagen er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for østlige og sydlige bydeler (R306), stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Klagen

Klager anfører at den omsøkte høyde på garasjen vil være til sjenanse, da den vil påvirke utsikten fra klagers veranda.

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt i sin helhet som saksvedlegg 2.

Vurdering/begrunnelse

Vedr. grenselinje mellom Skyåsveien 9 og Asbjørnsensgt. 33

Klager anfører at grensen mellom eiendommene er angitt feil og at den er i strid med målebrev datert 10.05.1938.

Plan- og bygningsenheten, ved kart- og oppmålingsavdelingen, har vært på stedet og påvist grenselinjen mellom eiendommene. Under grensepåvisningen ble det konstatert at det oppsatte gjerdet mellom eiendommene er plassert inne på eiendommen Skyåsveien 9. Dette vil si at eiendommen Skyåsveien 9 i realiteten er større enn det areal som disponeres i dag. Grenselinjen går med andre ord lenger inn på Asbjørnsensgt. 33 enn det eksisterende gjerdet er plassert.

Garasjen er tillatt plassert 0,5 meter fra nabogrensen, uavhengig av hvor grensen går. Rådmannen er gjort oppmerksom på at såle og grunnmur for garasje er plassert slik at garasjen under en hver omstendighet kommer lenger fra grensen enn 0,5 meter.

Vedr. anmodning om utsatt iverksetting

Klager har bedt om at tiltaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort. Etter forvaltningsloven § 42 er

Trondheim kommune

utgangspunktet at iverksettelsen av vedtaket ikke skal utsettes selv om vedtaket er pålagt til overordnet forvaltningsmyndighet. Bygningsmyndighetene har imidlertid en skjønnsmessig myndighet til å gjøre unntak fra dette utgangspunkt.

Selv om det er uenighet om grenselinjen mellom de to eiendommer, finner ikke plan- og bygningsenheten grunn til å utsette iverksettingen av vedtaket. Dette da tiltaket under en hver omstendighet er plassert lenger fra tomtegrensen enn 0,5 meter.

Vedr. oversittet klagefrist

Vedtak i delegasjonssak er fattet den 07.09.04.

I forvaltningsloven § 29 1. ledd 1. pkt heter det: *"Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part"*. Videre heter det i 2. ledd 1. pkt.: *"For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket"*

Nabo i Asbjørnsensgt. 33 har i herværende tilfellet ikke innsendt merknader til det omsøkte tiltak. Denne nabo har dermed ikke fått tilsendt kopi av vedtak av 07.09.04 i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04 (saksvedlegg 1). Etter de opplysninger rådmannen sitter med har nabo forventet innsending av merknader da det har vært dialog og møter mellom partene som har medført misforståelser med hensyn til innsending av melding om tiltak. Klager ble etter besøk hos plan- og bygningsenheten den 05.11.04, gjort oppmerksom på at det var fattet vedtak i saken den 07.09.04. Den 11.11.04 mottok plan- og bygningsenheten klage på nevnte vedtak.

Rådmannen finner etter dette at klage er innsendt innen klagefristen, jf. plan- og bygningsloven § 29 2. ledd 1. pkt.

Vedr. utsikt

Klager anfører at garasjen blir så høy at det vil medføre stor sjenanse ved tap av utsikt til Munkholmen og Trondheimsfjorden.

Forholdet reguleres av plan- og bygningsloven § 70 nr. 1. Formålet med paragrafen er blant annet å tjene brannsikkerheten, sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Også høydeplassering omfattes av paragrafen. Kommunal- og regionaldepartementet sier i rundskriv H-18/90 at bestemmelsen må forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke *avgjørende grunner* taler i mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempel naboer og omkringliggende miljø.

Rådmannen ser at klager vil tape noe utsikt mot Trondheimsfjorden. Etter rådmannens vurdering er ikke denne ulempe av en slik art at den kan anses betydelig i forhold til tiltakshavers ønske om garasje slik den er omsøkt.

Rådmannen kan ikke se at ulempen med hensyn til tap av utsikt ikke vil bli større enn hva man må påregne i tettbygde sentrale områder.

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtaket i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04.

Rådmannen i Trondheim, 01.03.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak av 07.09.04 i delegasjonssak nr. FBR MB 2400/04

Saksvedlegg 2: Skriftlig klage, inkludert tegninger av tiltaket, fra Kåre Gunnar, Gunvor og Ola Stenersløkken, Asbjørnsensgt. 33, datert 08.11.04

Saksvedlegg 3: Kommentar til klage, datert 07.12.04

Saksvedlegg 4: Bilder med høydeangivelse av tiltaket

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart, målestokk 1:3.000

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsskart, målestokk 1:500

Orienteringsvedlegg 3: Ortofoto