

Saksframlegg

BRØSETVEGEN 186-188

FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN

KLAGEBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 03/24931

Saksbehandler: Morten Svarstad

Tiltakshaver: Per Knudsen Arkitektkontor AS, på vegne av utbygger Realbo AS

Klager: Arnt Wenaas

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på bystyrets vedtak av 17.06.04 i sak nr. 0085/04, reguleringsplan med bestemmelser for Brøsetvegen 186-188.

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 sak nr. 0085/04 opprettholdes.

Saken sendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksutredning

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på bystyrets vedtak i sak nr. 0085/04, mottatt 09.08.04.

Innledning/sammendrag

På vegne av utbygger Realbo AS fremmet Per Knudsen Arkitektkontor AS den 04.06.03 forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Brøsetvegen 186-188.

Bystyret vedtok reguleringsplan for Brøsetvegen 186-188 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 26.03.04, med bestemmelser senest datert 26.03.04. Det ble imidlertid foretatt endringer i reguleringsbestemmelsene §§ 4.7 og 9.3. Disse endringene vil dog ikke ha betydning for herværende klagesaksbehandling (saksvedlegg 1).

Plan- og bygningsenheten mottok 09.08.04 skriftlig klage fra Arnt Wenaas (saksvedlegg 2).

Hensikten med planen er å omregulere tomtearealet for Scandic Hotel fra forretningsbebyggelse - motorhotell til kombinert formål forretning/bolig. Bakgrunnen er at man anser at det i dagens situasjon ikke er marked for hoteldrift her, og derfor ønsker en annen bruk av bygningsmassen. Byggets beskaffenhet gjør det egnet til forretnings-/næringsformål i første etasje, og små leiligheter/hybler i de øvrige etasjene. Det er fra kommunens side fremmet ønske om at også bensinstasjonsområdet blir innlemmet i planen.

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

Planstatus

Klagen

Klager anfører at det planlagte nybygget på 4 etasjer + ventilasjonsrom mot Brøsetvegen vil medføre en vesentlig bruks- og verdiforringelse av sin eiendom, Brøsetvegen 182, gnr. 53 bnr. 14. Klager krever at nybyggets høyde reduseres og at ventilasjonsrom og heis-/trappehus legges til kjeller, slik at faktisk høyde ikke overstiger 3 etasjer.

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

Vurdering/begrunnelse

Nybygget var opprinnelig tenkt oppført i 5 etasjer. Før utleggelse til offentlig ettersyn ble dette endret slik at forslaget ble innsendt med 4 etasjer, slik det nå er godkjent.

Solforhold

Det er utarbeidet et sol-/skyggediagram som viser konsekvensene av den planlagte bebyggelsen (orienteringsvedlegg 2). Diagrammet viser at eiendommen Brøsetvegen 182, gnr. 53 bnr. 14 ikke vil bli berørt eller skadelidende av det nye prosjektet når det gjelder sol- og lysforhold.

Innsyn

Klagers eiendom ligger ca 50-55 meter fra det planlagte nybygget. Etter rådmannens vurdering vil ikke klager bli mer sjenert av innsyn enn det som må påregnes i tettbygde områder.

Trondheim kommune

Etter en totalvurdering av reguleringsplanen kan ikke rådmannen se at klager vil bli påført vesentlige ulemper ved at det oppføres et nytt bygg på 4 etasjer på eiendommen Brøsetvegen 186-188, i tillegg til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Rådmannen viser for øvrig til de vurderinger som er foretatt i saksfremlegget til bystyret (saksvedlegg 3).

Vedr. anmodning om utsatt iverksetting

Rådmannen har vurdert fremsatte anmodning om utsatt iverksetting men kan ikke at det er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42. Rådmannen gjør gjeldende at iverksettelse av reguleringsplanen ikke vil medføre en uopprettelig tilstand for klager.

Det gis etter dette ikke utsatt iverksetting. Dette er en prosessledende beslutning som ikke kan påklages.

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtaket i sak nr. 0085/04.

Rådmannen i Trondheim, 16.11.2004

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Bystyrets vedtak av 17.06.04 isak nr. 0085/04

Saksvedlegg 2: Klage mottatt 09.08.04 fra Arnt Wenaas, Brøsetvegen 182

Saksvedlegg 3: Saksfremlegg for bystyret datert 02.04.04

Saksvedlegg 4: Reguleringsplan med bestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Tegninger av planlagt bebyggelse, plan og fasade

Orienteringsvedlegg 2: Sol- /skyggediagram

Orienteringsvedlegg 3: Illustrasjonsplan til reguleringsplan

Orienteringsvedlegg 4: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 5: Situasjonsskart

Orienteringsvedlegg 6: Ortofoto