

Saksframlegg

ARNE GARBORGS VEI 15B, C, 17 OG 17B

REGULERING AV ADKOMSTVEG

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/04761

Saksbehandler: Diana van der Meer

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Arne Garborgs veg 15B, C, 17 og 17B, alternativ 2, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten, senest datert 22.06.2004 med bestemmelser senest datert 22.06.2004.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §27-2 nr. 1.

Saksutredning:

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 12.02.2004 av siv.ark. Nina Holtan som forslagstiller, på vegne av Mona Sønsterud og Kjell Jonny Hagen, eierne av Arne Garborgs veg 15C, gnr. 103 bnr. 49.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Arne Garborgs veg 15B, gnr. 103 bnr. 50
- Arne Garborgs veg 15C, gnr. 103 bnr. 49
- Arne Garborgs veg 17, gnr. 103 bnr. 922
- Arne Garborgs veg 17B, gnr. 103 bnr. 48

Hensikten med planen er å avklare adkomstsituasjonen for eiendommene Arne Garborgs veg 15B, 15C, 17 og 17B.

Bakgrunn for reguleringsforslaget er uenighet mellom eierne av Arne Garborgs veg 15B, gnr. 103 bnr. 50 og Arne Garborgs veg 15C, gnr. 103 bnr. 49 vedrørende bruk av privat adkomstveg fra Arne Garborgs veg. Største delen av adkomstvegen ligger på eiendommen Arne Garborgs veg 15B, men deler av vegen ligger på naboeiendommen Arne Garborgs veg 15C. Eierne av begge eiendommer bruker i dag vegen som adkomstveg. Det foreligger ingen tinglyst avtale om bruk av vegen mellom disse to eiendommene. Vegen har også blitt brukt som parkeringsplass for eiendommen Arne Garborgs veg 15C, noe som ble oppfattet som en ulempe for naboene i deres daglige ferdsel til og fra boligen. Eierne av Arne Garborgs veg 15C har derfor søkt om oppføring av en dobbelgarasje på sin eiendom, som ble godkjent i 2001. Igangsatte gravearbeider for garasjen ble imidlertid stoppet av eierne av Arne Garborgs veg 15B, og tiltaket har ikke latt seg gjennomføre. Eierne av Arne Garborgs veg 15B ønsker å kunne benytte adkomstvegen til biloppstillingsplass for gjester.

Eiendommen Arne Garborgs veg 15C har i mange år hatt adkomst fra Arne Garborgs veg, men har regulert adkomst fra Ivar Aasens veg. Denne vegen er ikke opparbeidet i den standarden som reguleringsplanen viser, og eierne bruker derfor adkomsten fra Arne Garborgs veg.

I 1997 ble det søkt om oppføring av en tomannsbolig på naboeiendommen Arne Garborgs veg 15B. Det ble i denne forbindelsen krevd tinglyst adkomstrekk fra Arne Garborgs veg fram til eiendommen. Byggherren ervervet derfor en parsell, som allerede var i bruk som adkomst til naboeiendommene, og parsellen ble senere sammenføyd med eiendommen Arne Garborgs veg 15B. Imidlertid var parsellen kun 1,5 meter bred på det smaleste, og adkomstvegen ble delvis lagt inn på Arne Garborgs veg 15C uten at det kom i stand tinglyst avtale om dette som forutsatt. Byggherren tilskrev tilgrensende naboer for å inngå en bruks- og vedlikeholdsavtale for vegen, men avtalen ble ikke underskrevet av daværende eier av Arne Garborgs veg 15C. Forslagsstilleren opplyser om at det derimot ble inngått en muntlig avtale mellom byggherren og eieren av Arne Garborgs veg 15C om at eierne av den nye tomannsboligen fikk legge vegen sin delvis på eiendommen Arne Garborgs veg 15C, mot at sistnevnte fikk vegrett og fikk etablere langsgående parkering for to biler på eiendommen Arne Garborgs veg 15B.

Denne – i utgangspunkt privatrettslige – konflikten om adkomstvegen ble behandlet i forliksrådet 03.02.2003, uten at det kom i stand forlik mellom partene. Trondheim byteknikk og plan- og bygningsenheten har også hatt flere møter med partene, uten at det ble kommet til enighet. For å komme til

Trondheim kommune

en løsning i denne konflikten, fremmer eierne av Arne Garborgs veg 15C nå et privat reguleringsforslag.

Det ble lagt fram en reguleringsforespørsel i bygningsrådets møte den 02.09.2003 (sak 0201/03). Bygningsrådet tilrådte at det startes arbeid med å regulere felles adkomstveg til eiendommene (orienteringsvedlegg 3).

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 10.03.2004. Advokat til eierne av Arne Garborgs veg 15B har blitt varslet separat ved brev.

Planstatus

Eiendommene Arne Garborgs veg 15C og 17B omfattes av reguleringsplan for Ivar Aasens veg fra krysset med Per Sivles veg til nr. 11 (R1080q), godkjent i bystyret 29.09.1989. Disse eiendommene er regulert til boligformål. Øvrige eiendommer er uregulert. I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde tettbebyggelse.

Planprosess

Innspill til planen før første gangs behandling

Før første gangs behandling kom det inn en merknad fra *Frode og Sissel Jermstad, og Tom Espen og Marie Støp, eierne av Arne Garborgs veg 15B*. De påpeker at de ikke har blitt varslet direkte ved brev om innsendt reguleringsforslag, noe som de som grunneiere i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 har krav på. Videre mener de at det er gitt mangelfull informasjon om klageadgang og frister.

De aksepterer ikke at deres eiendom reguleres til felles adkomst for flere eiendommer, da dette vil vanskeliggjøre adkomst til deres eiendom og forvansker brøytearbeid om vinteren. Det er pr. i dag allerede mye trafikk i området, noe som gir seg utslag i mye flytting av biler. Videre stiller de seg uforstående til at det kan reguleres en adkomst til naboens eiendom som berører 3 andre grunneiere, mens det foreligger mulighet til å ha direkte adkomst fra Ivar Aasens vei. De gjør oppmerksom på at deres eiendom vil få en svært høy utnyttelsesgrad hvis adkomstvegen skal være felles. Arealet brukes i dag av barn til lek/ballspill. Til slutt påpeker de at verdien av eiendommen vil forringes som følge av reguleringen.

Det kom også inn en merknad fra *Heidi Vibeke Gladøy og Knut Sivertsen, eierne av Arne Garborgs veg 17*. De skriver at de har fått manglende/dårlige opplysninger om saken fra plan- og bygningsenheten. Videre understreker de at det ikke kan bli aktuelt med omregulering av deler av deres eiendom til felles adkomst og parkering, da de bruker arealet til gårds plass og snølagring. Omreguleringen vil også forringe verdien på eiendommen. De påpeker at Arne Garborgs veg 15C og 17B har mulighet for adkomst og parkering fra Ivar Aasens veg, og stiller seg tvilende til at en grunneier kan be kommunen regulere adkomst til sitt hus over naboens tomt når han selv har gode muligheter til å ha adkomst til huset ved bruk av sin egen tomt. Til slutt bemerker de at trafikkøkningen i felles adkomsten vil gi dårligere trafiksikkerhet.

Første gangs behandling

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 0831/04, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. med følgende endringer:

- Arne Garborgs veg 15C skal ha adkomst fra Ivar Aasens veg, mens Arne Garborgs veg 15B, 17 og 17B skal ha adkomst fra felles adkomstveg
- Bredden på adkomstvegen langs Arne Garborgs veg 17 justeres til 3 meter
- Innregulert garasje for Arne Garborgs veg 15C fjernes

Det vises til orienteringsvedlegg 4.

Trondheim kommune

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 07.05.2004: ingen merknader til planforslaget

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 16.04.2004: ingen merknader til planforslaget.

Trondheim bydrift, datert 28.04.2004: Trondheim bydrift gjør oppmerksom på at Ivar Aasens veg er en privat veg, og at Trondheim kommune kun har vinterdrift av vegen. Arne Garborgs veg 15C må dermed skaffe seg tillatelse til bruk fra eierne av Ivar Aasens veg. De påpeker videre at det ved opparbeidelse og eller endring av adkomst til boligene må vurderes om offentlige ledninger bør omlegges for de deler som blir liggende i adkomstvegen.

Frode og Sissel Jermstad, Tom Espen og Marie K. Støp, eierne av Arne Garborgs veg 15B, datert 10.05.2004: Jermstad og Støy stiller seg svært positive til planforslaget, da dette vil gi dem en trygg og sikker løsning både med parkering og adkomst. De ønsker en ryddig situasjon og stiller seg positive til å få alt tinglyst, få brøyte- og vedlikeholdsavtaler m.m. Videre ønsker de at vegen fortsatt kan være 5 meter den siste delen inntil Arne Garborgs veg 15B, slik at de kan opprettholde det antall parkeringsplasser som det er i dag.

Advokat Roar Kjøsnes på vegne av eierne av Arne Garborgs veg 15C, datert 14.05.2004:

Advokat Roar Kjøsnes har sendt inn en omfattende merknad. Hovedpunkter i merknaden er følgende:

- Kjøsnes mener at Trondheim kommune har gitt klare og entydige signaler om at Arne Garborgs veg 15C skal ha adkomst fra Arne Garborgs veg via felles avkjørsel, bl.a. ved godkjenning av byggesøknad for Arne Garborgs veg 15B, adresseendring, byggetillatelse for oppføring av garasje med avkjørsel fra Arne Garborgs veg, løsningsforslag i forbindelse med nabotvisten og reguleringsforespørsel.
- Det foreligger byggetillatelse for oppføring av en dobbelgarasje på eiendommen Arne Garborgs veg 15C, og det ble ikke stilt vikår i dette vedtaket om veirett. Naboene undertegnet nabovarsel og kom ikke med innsigelser i forbindelse med saksbehandlingen. Senere ble byggearbeidene stanset av eierne av Arne Garborgs veg 15B. Hvis kommunen nå vedtar en plan som medfører at garasjebygget blir planstridig, vil det bli krevd erstatning for den verdiforringelse dette påfører eiendommen.
- Adkomsten fra Ivar Aasens veg er svært bratt, og garasje på denne del av tomte vil gi en innkjørsel som ikke vil være kjørbart vinters tid. Et garasjebygg på oversiden av huset vil dessuten beslaglegge mesteparten av arealet som er anvendelig til hage. Ivar Aasens veg er bratt og smal, privat vedlikeholdt og brøytet. På vinterstid er den ofte ikke kjørbart. I tillegg vil denne vegen utgjøre en omvei i forhold til butikk, skole, barnehage, legesenter etc.
- Rådmannens saksframstilling beskriver at problemet med parkering og flytting av biler løses ved at eierne av Arne Garborgs veg 15C kan parkere i egen garasje og ha gjesteparkering utenfor garasje. Det som da gjenstår av argumenter fra rådmannens side mot å godkjenne planforslaget er snølagringsplass om vinteren.
- Terrenginngrep ved bygging av garasjen kan ikke trekkes inn som et skjønnskriterium i planvurderingen, da det allerede foreligger et vedtak som tillater gjennomføring av dette prosjektet.
- Eierne av Arne Garborgs veg 15C har innrettet seg til kommunens uttalelser og anvisninger og bekostet et reguleringsforslag for gjennomføring av tidligere innvilget adresseforandring og byggetillatelse. Forslaget er også i overensstemmelse med faktisk bruk og private rettigheter.

De private merknadene er lagt ved i orienteringsvedlegg 2.

Kommentar:

Trondheim kommune

Foreliggende planforslag har ingen entydige, klare svar, og rådmannen er enig i at saksbehandlingen har vært lite forutsigbar. Dette skyldes stort sett de ulike roller kommunen har hatt i løpet av prosessen, og den glidende overgangen mellom disse. Som Kjøsnes påpeker ble det først godkjent oppføring av en dobbelgarasje på eiendommen Arne Garborgs veg 15C. I forbindelse med saksbehandling av byggeomeldingen var saksbehandler ikke klar over de uavklarte adkomstrettigheter, og det ble derfor ikke tatt stilling til dette i byggesaksbehandlingen.

Godkjenning av en garasje betyr ikke at en automatisk også har fått adkomstrettigheter over en annen privat eiendom. En reguleringsplan virker framover i tid, og rådmannen vil ikke nekte eierne av Arne Garborgs veg 15C å oppføre en garasje som tidligere er blitt godkjent. Det virker imidlertid uhensiktsmessig å bygge denne så lenge de privatsrettslige adkomstrettighetene ikke er sikret.

Da det senere viste seg å være konflikter om adkomstvegen, har plan- og bygningsenheten i samarbeid med Trondheim byteknikk prøvd å forhandle mellom partene. I denne sammenhengen hadde kommunen en rolle som forhandler, hvor en prøvde å finne en kompromiss som i tilstrekkelig grad tok hensyn til de ulike parter ønsker og interesser, men ikke nødvendigvis var den beste løsningen ut fra en arealbruksmessig perspektiv. En løsning med to separater adkomster ble ikke tatt opp i denne sammenhengen da dette var i strid med den ene parts ønsker.

Eierne av Arne Garborgs veg 15C ba, da det viste seg at de private forhandlinger ikke førte til en løsning, om å få lagt fram en reguleringsforespørsel for bygningsrådet. I denne saken anbefalte rådmannen at det kunne settes i gang en reguleringsplanprosess for å regulere felles adkomst til de ulike eiendommer, for å kunne avklare adkomstløsningen på et mer overordnet nivå. Det ble i denne sammenhengen ikke tatt stilling til en konkret løsning.

I sin rolle som planmyndighet mener rådmannen at de ulike parter (motstridende) ønsker og interesser, og de uavklarte private adkomstrettigheter, bør underordnes en ren planfaglig vurdering av den beste adkomstløsningen for eiendommene. Dette ble også understreket i rådmannens vurdering av saken ved første gangs behandling.

Beskrivelse av planforslag i to alternativer

I forbindelse med første gangs behandling av planforslaget vedtok byplansjefen at planforslaget skulle endres, slik at Arne Garborgs veg 15C fikk adkomst fra Ivar Aasens veg. Forslagsstiller er ikke enig i byplansjefens vedtak, og det legges derfor fram to alternative løsninger til sluttbehandling av forslaget.

Alternativ 1

Alternativ 1 går ut på å regulere en felles adkomstveg for eiendommene Arne Garborgs veg 15B, 15C, 17 og 17B, i henhold til forslagsstillerens ønske. Adkomstvegen følger samme trase som eksisterende veg, men har fått en litt større bredde langs eiendommen Arne Garborgs veg 15C. På den måte vil det bli lettere med brøyting på vinteren og parkering av biler i vegen sommerstid. Det er også inntegnet en ny garasje til Arne Garborgs veg 15C med adkomst fra felles veg.

Alternativ 2

I alternativ 2 har Arne Garborgs veg 15C fått adkomst fra Ivar Aasens veg, mens Arne Garborgs veg 15B, 17 og 17B får adkomst fra felles adkomstveg. Felles adkomstveg har den samme bredden som i alternativ 1, men det er ikke innregulert en garasje på sørsiden av eiendommen Arne Garborgs veg 15C.

Trondheim kommune

Konsekvenser av planforslaget

Eierne av Arne Garborgsvei 15C har tidligere fått byggetillatelse for en garasje på nedsiden av eiendommen. Det ble i denne saken ikke tatt stilling til adkomstretten. Garasjen forutsetter relativt store terrenginngrep, på grunn av høydeforskjell (ca. 5 meter) mellom adkomstveg og bolig. I byggetillatelsen ble det videre krevd at garasjen trekkes ca. 5 meter fra adkomstvegen, slik at det vil være mulighet for biloppstilling foran garasjen, og for å unngå at bilene må rygge ut i Arne Garborgs veg.

Med den omsøkte garasjen vil parkeringsbehovet til Arne Garborgs veg 15C kunne dekkes på egen eiendom, noe som løser en del av problemene i området. Arealet foran garasjen kan brukes til gjesteparkering for samme eiendom.

Eiendommen Arne Garborgs veg 15B er bebygd med en tomannsbolig og har en relativt høy utnyttelsesgrad. Eierne har til sammen 4 biler og tar i bruk adkomstvegen for å kunne dekke parkeringsbehovet. Når garasjen på Arne Garborgs veg 15C bygges, vil det fortsatt være mulig å parkere én bil i adkomstvegen mellom garasjen og Arne Garborgs veg 15B. Parkering av neste bil vil komme i konflikt med utkjøring fra garasjen på naboeiendommen. På vinterstid kan det være problematisk å parkere langs vegen i forbindelsen med snølagring langs vegen.

Rådmannens vurdering av planforslaget

Gjeldende reguleringsplan har kommet til etter en overordnet vurdering av arealbruken i et større område. For å kunne godkjenne en endring av denne reguleringsplanen, bør det dokumenteres at hensynet til god og hensiktsmessig arealbruk i et større område ivaretas i det nye planforslaget.

Alternativ 1

En adkomst fra Arne Garborgs veg gir en raskere og mer direkte veg til de fleste tjenester for beboere i Arne Garborgs veg 15C. Den private adkomsten fra Arne Garborgs veg er imidlertid trang, og det har i flere år vært konflikter angående bruk av denne vegen. Oppføring av en garasje vil dekke parkeringsbehovet for Arne Garborgs veg 15C, men vil samtidig vanskeliggjøre opparbeidelse av mer enn én parkeringsplass langs vegen for Arne Garborgs veg 15B.

Eiendommen Arne Garborgs veg 15B er uregulert, og adkomstrettighetene er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Den ligger helt innerst i området, og er avhengig av den private adkomstvegen som adkomst og (gjeste)parkering. Arne Garborgs veg 15B vil regelmessig ha behov for flere parkeringsplasser utenfor arealet regulert til boligformål, og vil da lett sperre naboens utkjørsel. På vinterstid vil denne situasjonen være mest vanskelig.

Alternativ 2

Arne Garborgs veg 15C har i dag regulert adkomst fra Ivar Aasens veg. I merknaden fra eierne av Arne Garborgs veg 15C anføres det en del argumenter mot denne adkomsten. Det påpekes bl.a. at en garasje på oversiden av huset vil gi en innkjørsel som ikke vil være kjørbare vinters tid på grunn av høydeforskjellen mellom Ivar Aasens veg og boligen. Høydeforskjellen vil være avhengig av den valgte plasseringen, men etter rådmannens mening vil det være mulig å plassere garasjen slik at en oppnår en høydeforskjell på ca. 1 meter mellom veg og garasje, noe som ikke kan sies å gi spesielt vanskelige stigningsforhold. I merknadene påpekes det videre at et garasjebygg på oversiden av huset vil beslaglegge en stor del av arealet egnet til hage. Eiendommen er på ca. 680 m², og hagearealet på nordsiden av huset er ca. 220 m². En garasje på ca. 50 m² vil ta i bruk en del av arealet som kan brukes til hage, men rådmannen mener at det fortsatt vil være tilstrekkelig areal igjen, både på nord-, sør- og østsiden av boligen, som er anvendelig til hage.

Trondheim kommune

Ivar Aasens veg er en privat veg, og en vil være avhengig av avtaler for å få rett til bruk av denne vegen. Det samme gjelder for adkomsten fra Arne Garborgs vei, og rådmannen kan derfor ikke tillegge dette argumentet vekt i denne saken.

Ivar Aasens veg er ikke opparbeidet i regulert bredde og har derfor en dårligere standard enn Arne Garborgs vei. Det er regulert flere mindre byggeområder lenger inn i området, som skal ha adkomst fra Ivar Aasens veg. Når disse områdene bygges ut vil det være et krav om at vegen utbedres. Dagens veg har lavere standard, men omtrent samme stigningsforhold som Arne Garborgs veg. Det er lite trafikk i Ivar Aasens veg og trafikken vil holde en relativt lav hastighet på grunn av vegstandarden. Trafikksikkerheten er derfor ikke utslagsgivende i denne vurderingen.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

En reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruk totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. Reguleringsplanen skal sikre helhetlige løsninger, som ikke bare tilfredsstiller nåværende grunneierens behov, men vil være like brukbar i framtiden. Når en ser på Arne Garborgs veg 15C sin beliggenhet i forhold til de to vegene, mener rådmannen at en adkomst fra Ivar Aasens veg er den meste naturlige. Boligen ligger en god del høyere i terrenget enn de øvrige boliger langs Arne Garborgs veg, og vil lett kunne få adkomst fra Ivar Aasens veg. En garasje på nedsiden av eiendommen medfører relativt store terrenginngrep.

En adkomst fra Arne Garborgs veg kunne imidlertid med litt velvilje også ha fungert tilfredsstillende for alle berørte parter, iallfall i en midlertidig situasjon fram til Ivar Aasens veg var opparbeidet som regulert. På grunn av den trange situasjonen rundt adkomstvegen, mener rådmannen imidlertid ikke at det er riktig å regulere denne til adkomst for Arne Garborgs veg 15C, når denne eiendommen også kan få en tilfredsstillende adkomst fra Ivar Aasens veg.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner rådmannen ikke å kunne anbefale alternativ 1.

Rådmannen anbefaler derfor at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Arne Garborgs veg 15B, C, 17 og 17B – alternativ 2 - vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 20.07.2004

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart, målestokk 1:1000, alternativ 1, datert 22.06.2004
Saksvedlegg 2: Plankart, målestokk 1:1000, alternativ 2, datert 22.06.2004
Saksvedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 22.06.2004

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 2:	Kopi av private merknader
Orienteringsvedlegg 3:	Kopi av saksmateriale bygningsrådet, sak 0201/03
Orienteringsvedlegg 4:	Kopi av saksmateriale sak DF 0831/04
Orienteringsvedlegg 5:	Ortofoto planområde