

Saksframlegg

PRINSENS GATE 65, OLAV TRYGGVASON'S GATE 45, 47 OG 49

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER

NY BEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/39914

Saksbehandler: Håkon Skagen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51.

Planen er vist på kart i målestokk 1:500, merket ARC Arkitekter AS, datert 26.04.06 med bestemmelser. Plan er sist revidert 01.02.2007. Bestemmelser er sist revidert 29.05.2007.

Det tas inn ny bestemmelse, § 5.14:

Før ny bebyggelse gis ferdigattest skal avbøtende tiltak for dagslysforhold i Prinsens gate 61, beskrevet i rapport merket Rambøll 2008-01-23 være gjennomført. I Olav Tryggvasons gate 45, seksjon 3 og 5, skal det være satt inn større vindu eventuelt nytt vindu.

Saken er behandlet etter at fylkesmannen opphevet kommunens vedtak om bebyggelsesplan 20. mars 2007, og ba om ny behandling.

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

Saksgang

Bebyggelsesplan for Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51 ble sluttbehandlet i bygningsrådet 20. mars 2007. Planen er vedtatt med hjemmel i reguleringsplan vedtatt 24. april 2003.

Planvedtaket er i brev 16. april 2007 påklaget av advokat Geir Hatling (på vegne av borettslaget Sentralbadet, Prinsens gate 61). Vedtaket er også påklaget av Kristian Amundsen og Trude T. H. Hansen, Olav Tryggvasons gate 45, datert 16. april 2007.

Planvedtaket ble etter forberedende klagebehandling opprettholdt av kommunen.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig klagebehandling.

Fylkesmannens vedtak 30.10.2007:

”Trondheim kommunes vedtak om bebyggelsesplan 20. mars 2007 oppheves, og sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannens vedtak er endelig, og kan ikke påklages videre, jfr. Forvaltningslovens § 28.”

Av oversendelse fremgår at ”Fylkesmannen mener at kommunen ikke har foretatt en tilfredsstillende vurdering av spørsmålene om dagslysforhold. Det er på det rene at det planlagte bygget vil påvirke lysforholdene for klagerne. Kommunen har uttalt at ”eventuelt tap av dagslys i strid med tekniske krav vil kunne rettes opp ved kompenserende tiltak.” Fylkesmannen vil presisere at det ikke skal være kulant å fravike teknisk forskrifts (TEK) bestemmelser om dagslys. Ved oppføring av ny bebyggelse må det vurderes hvilke konsekvenser dette får for eventuelle naboer. Fylkesmannen mener utgangspunktet må være at ny bebyggelse ikke må oppføres slik at eksisterende bebyggelse ikke lenger oppfyller TEK's krav om tilgang på dagslys, jf TEK §§ 8-35 og 10-33. Vi mener det ikke er godtgjort at disse kravene vil være oppfylt etter en utbygging. Fylkesmannen finner her grunn til å nevne at bebyggelsesplanen åpner for at bebyggelsen kan oppføres med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet, jf reguleringsbestemmelsene pkt. 5.3. Det kan derfor ikke aksepteres at denne vurdering utsettes til byggesaksbehandlingen. Vi kan heller ikke se at kommunen har utdypet hvilke kompenserende tiltak som kan være aktuelle.

Fylkesmannen ber om at kommunen opplyser nærmere om kravene til dagslys vil være oppfylt etter den planlagte utbyggingen. Hvilken utbygging som er planlagt, fremgår klart av tegningsmaterialet i saken. Spørsmålet om kravet til dagslys er særlig aktuelt for leilighetene i Prinsens gate 61. Men vi ber også om at kommunen kommenterer dagslyskravene for klagerens leilighet i Olav Tryggvasons gate 45.

Konklusjon

Fylkesmannen mener saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf FVL § 17 første ledd. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak og sender det tilbake for ny behandling. Jf FVL § 34 fjerde ledd. Vi ber om at kommunen behandler ovennevnte spørsmål på nytt.”

Oppfølging av Fylkesmannens vedtak

Utbygger, Olavsbuen AS, har fått konsulentfirmaet Rambøll Norge AS til å dagslysberegne leilighetene i Prinsens gate 61.

Trondheim kommune

Rapportens konklusjon og anbefalinger:

Beregninger viser at de nederste etasjene i Sentralbadbygget blir påvirket av prosjektet Olavsbyggen. Etasjene 4 og 5 er i mindre grad påvirket, dette blir kompensert i form av refleksjon fra fasaden til Olavsbyggen (kledd med sink) slik at dagslysfaktor i rommene vil være i henhold til kravene i TEK '97. Ved bruk av karnapp kan man tilfredsstille kravene i de nederste etasjene.

Det er lagt til grunn et minimums areal med glass i fasaden for hvert rom; økt glassareal vil være positivt for dagslysfaktoren og utsyn.

Enkelte rom hadde før bygging av Olavsbyggen en dårligere dagslysfaktor eller glass/ arealforhold enn etter tiltakene som foreslås, dermed har enkelte av disse rommene oppnådd en bedre situasjon enn før tiltakene. I tillegg vil karnappene skape en utvidelse av bruksarealet for enkelte rom. Karnappløsningen gjelder spesielt for leiligheter i 2. og 3. etasje.

I tillegg til dette er det viktig at:

- Platekledning i fasaden ved Olavsbyggen mot veita bør ha en refleksjonsfaktor på ca 0,9. Dette kan for eksempel være en metallkledning i aluminium/sink eller hvit malt (se også kap. 2).
- Karnapp bør utføres slik at dette kan inngå i bruksarealet til rommene. Dermed kan hele glassarealet regnes med som "effektivt" areal uten at karm eller innvendige konstruksjoner skaper skjerming. Nederste 0,8 meter av glassarealet kan ikke tas med som "effektivt glassareal" i beregninger.
- Åpninger i eksisterende yttervegg må være like stort som bredde på karnappene, slik at innvendige vegger eller utsparinger ikke vil skjerme for dagslyset.

Rammetillatelse for karnapper, Prinsens gate 61

For å ha en sikkerhet for at tiltakene for å bedre dagslysforholdene ikke medfører problemer ved behandling av byggesak, er karnapper behandlet og godkjent i en rammetillatelse. Det er inngått avtale mellom Olavsbyggen AS (utbygger) og borettslaget Prinsens gate 61 og med eierne av leilighetene. Kravet om reflekterende fasade på nybygg må tas i byggesaken, men det skulle ikke være problematisk.

Redegjørelse om Olav Tryggvasons gate 45

I reguleringsplan for Midtbyen var bebyggelsen nærmest Olav Tryggvasons gate regulert til trafikkformål og resten av eiendommen var regulert til kontor- og forretningsformål. Ved reguleringen, vedtatt av bystyret 24.04.03, ble bebyggelsen regulert til blandet formål og trafikkarealet ble begrenset til dagens gaterom. Eiendommen Olav Tryggvasons gate 45 er delt i eierseksjoner dagbokført bryskriveren 25.02.88. Det er fem boliger og to næringsareal.

Hele grunnflata av eiendommen Olav Tryggvasons gate 45 er bebygd. Fasadene ligger mot trange veier mot sør og øst, mot nord Olav Tryggvasons gate og mot vest eiendommen Olav Tryggvasons gate 47. Strukturen i den gamle trehusbebyggelsen var hovedhus mot gate og bakgårdsbebyggelse mot nabo. Bakgårdsbebyggelsen kunne være uthus, men også bolighus. Prinsippet for bakgårdsbebyggelsen var tette vegger mot naboeiendom og vinduer mot egen bakgård. Dette prinsippet er brutt i Olav Tryggvasons gate 45. Trondheim kommune eide Olav Tryggvasons gate 47 og ga tillatelse til nr 45 å ha vinduer mot eiendommen. Vilåret for tillatelsen var en tinglyst erklæring om at vinduer mot nr 47 må igjenkles slik at det blir tett vegg i nabogrense dersom dette forlanges av eier av nr 47. Den tinglyste erklæringen var bakgrunn for byggesakens behandling i 1988. I bebyggelsesplanen kan vinduene i nr 45 opprettholdes, men lys og sikt blir vesentlig redusert. Klagen fra Olav Tryggvasons gate 45 var knyttet til at det planlagte

Trondheim kommune

bygget vil sperre for sollyset på veranda. I den tinglyste erklæringen er ikke veranda nevnt. Fylkesmannen mener redusert sollys for klagerne i Olav Tryggvasons gate 45 må anses som en påregnelig konsekvens i tettbygd sentrumsområde som dette.

Det foreligger nå et forslag til avtale fra Olavsbuen Næring AS. De vil dekke kostnaden ved å sette inn større vindu, eventuelt nytt vindu i Olav Tryggvasons gate 45 for å bedre dagslysforholdene som følge av bygging på naboeiendommen. Forslaget omfatter også sletting av klausulen om gjenkledning av vinduer mot Olav Tryggvasons gate 47. Dagslysforholdene i Olav Tryggvasons gate 45 er ikke beregnet, men situasjonen vil bli langt bedre enn hva som kan påregnes på bakgrunn av den tinglyste klausulen.

Konklusjon

Etter at Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak om bebyggelsesplan med krav om ny behandling er det utarbeidet en dagslyssrapport. Det er utarbeidet tegninger for å tilfredsstille dagslysforhold i nabobygget Prinsens gate 61 i henhold til teknisk forskrift. Det foreslås også tiltak for å bedre dagslysforholdene på nabobygget Olav Tryggvasons gate 45. I forslag til vedtak er det satt vilkår om at dagslystiltak skal gjennomføres. Rådmannen mener de avbøtende tiltak er tilfredsstillende og imøtekommer Fylkesmannens grunn til å oppheve kommunens vedtak om bebyggelsesplan slik at saken kan behandles på nytt.

For øvrige forhold i saken henvises til saksframstilling til bygningsrådets møte 20.03.07.

Rådmannen i Trondheim, 03.06.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Bebyggelsesplan, plankart, senest endret 01.02.2007
Saksvedlegg 2:	Bebyggelsesplan, bestemmelser, senest endret 29.05.2007
Saksvedlegg 3:	Fylkesmannen opphever kommunens vedtak om bebyggelsesplan i Olav Tryggvasons gate 51/Prinsens gate 65 – Trondheim kommune
Saksvedlegg 4:	Saksframstilling og vedtak, bygningsrådets møte 20.03.07
Orienteringsvedlegg 1:	Dagslysberegning – leiligheter Sentralbadet
Orienteringsvedlegg 2:	Avtale mellom Olavsbuen AS og eierne av leilighet 209 og 309 i Borettslaget Prinsens gate 61
Orienteringsvedlegg 3:	Utkast til avtale mellom Olavsbuen Næring AS og sameiet Olav Tryggvasons gate 45
Orienteringsvedlegg 4:	Snitt O.T. 45 og ny bebyggelse
Orienteringsvedlegg 5:	Fotomontasje, Olav Tryggvasons gate 45, forslag til nytt vindu