

Saksframlegg

INNHERREDSVEIEN 149

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR NYBYGG BOLIGHUS

Arkivsaksnr.: 05/27186

Saksbehandler: Anders Nohre

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om endring av tillatelse for nybygg bolighus på eiendommen Innherredsveien 149.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne godkjenne de omsøkte endringer som omfatter høyder og fasader og krever at det ulovlige forhold rettes slik at bygningens høyde og fasadeutforming blir i samsvar med tidligere godkjent rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Byggesakskontoret har ved befaring på eiendommen Innherredsveien 149 den 29.06.2007 konstatert at det er gjort til dels store endringer i forhold til rammetillatelse i delegasjonssak FBR IR 2830/05 og igangsettingstillatelse i delegasjonssak FBR IP 1989/06. Foreliggende søknad om endring av tillatelse er innsendt som følge av byggesakskontorets pålegg om at det ulovlige forhold må rettes/forskriftsmessig søknad inngis.

Utdrag fra saksforløp

- Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bolighus og nybygg bolighus mottatt byggesakskontoret 02.08.2005.
- Revidert søknad om rammetillatelse mottatt 03.11.2005.
- Søknad om rammetillatelse godkjent 07.11.2005 i delegasjonssak FBR IR 2830/05.
- Søknad om igangsettingstillatelse mottatt 21.12.2005.
- Foreløpig melding utsendt 29.12.2005 der det opplyses om mangler i søknad om igangsettingstillatelse.
- Supplering av søknad om igangsettingstillatelse mottatt 07.07.2006.
- Søknad om igangsettingstillatelse godkjent 10.08.2006 i delegasjonssak FBR IP 1989/06.
- Henvendelse fra nabo mottatt 02.03.2007 med bl.a. spørsmål om det bygges i samsvar med tillatelse.
- Varsel om pålegg utsendt 02.07.2007 der det opplyses at byggesakskontoret den 29.06.2007 ved visuell befaring har konstatert at det er gjort til dels store endringer i forhold til tidligere tillatelse.
- Pålegg utsendt 23.10.2007 der det opplyses at det ulovlige forhold må rettes/forskriftsmessig søknad inngis innen 06.11.2007.
- Søknad om endring av tillatelse mottatt 07.11.2007.
- Nabomerknad til søknad om endring mottatt 23.11.2007.
- Supplert søknad om endring av tillatelse mottatt 04.12.2007.
- Supplerende opplysninger til søknad om endring mottatt 24.01.2008.
- Foreløpig melding utsendt 25.01.2008 der det påpekes at det er avvik fra innsendt tegningsmateriale og faktisk situasjon.
- Supplerende materiale til søknad om endring av tillatelse mottatt 02.06.2008.
- Varsel om pålegg utsendt 04.09.2008 vedrørende stans av arbeidene.
- Foreløpig melding utsendt 05.09.2008 der det påpekes at det fortsatt er avvik mellom utførelse og innsendte tegninger samt at det er nødvendig med dokumentasjon som belyser bygningens eksakte høydeplassering i forhold til nabobebyggelse.
- Supplering av søknad om endring av tillatelse mottatt 22.09.2008.
- Supplering av søknad om endring av tillatelse mottatt 26.09.2008.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av "Reguleringsplan for et område mellom Rønningsbakken – Innherredsveien – eiendommen Rønningsbakken 36", plan R1122a, stadfestet 09.07.1974. Det er ingen reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen. Eiendommen ligger i regulert område for småhus og rekkehus.

Fakta

Trondheim kommune

Det er i rammetillatelse i delegasjonssak FBR IR 2830/05 godkjent oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer og kjeller. Den opprinnelige søknaden omfattet 4 bruksenheter, men etter signaler fra byggesakskontoret og tillatelse til avkjørsel fra Innherredsveien fra Statens vegvesen ble antall bruksenheter redusert til 2 innenfor samme bygningsvolum.

De konstaterte avvik som er ulovlig utført sett i forhold til tidligere gitt tillatelse omfatter:

- Bygningens pulttak er endret fra 5° til 8°.
- Bygningens grunnmurhøyde er hevet ca. 0,5 m.
- Bygningens nedre gesims er i tillegg hevet ca. 0,3 m som følge av øket konstruksjonshøyde for bjelkelag og etablering av flat himling over 2. etasje.
- Bygningens øvre gesims er i tillegg hevet ca. 0,7 m som følge av øket konstruksjonshøyde for bjelkelag, etablering av flat himling over 2. etasje og økning av takvinkel fra 5° til 8°.
- Endring fra vertikaldelt til horisontaldelt tomannsbolig.
- Innvendige trapper som forbinder kjeller, 1. og 2. etasje er utelatt.
- Etablering av 2 innganger til hver bruksenhet hvorav bruksenhet i 2. etasje har 2 utvendige trapper.
- Etablering av utvendig kjellernedgang.
- Etablering av svalgang i stedet for balkonger mot sørvest.
- Etablering av kjellervinduer og lysgraver.
- Fasadeendring i form av endrede vindusformater og flere vinduer.
- Fasadeendring i form av ca. 10 cm påføring av vegger i 2. etasje.

Nabomerknad til søknad om endring

Som følge av ny nabovarsling i forbindelse med søknad om endring av tillatelse er det innkommet merknad fra berørte naboer i Rønningsbakken 46. Av naboenes merknad følger bl.a.:

Dette varselet avviker sterkt fra det første varselet datert 27.06.2005, og det er skremmende å konstatere at en utbygger til de grader tilsidesetter tillatelser gitt for byggeprosjektet.

Alle endringer er utført uten å informere verken byggesakskontoret, ansvarlig foretak eller naboene. Dette vitner om total forakt for lover og regler.

Utbygger begrunner endringene med endret behov for planløsning samt problemer i forhold til tilknytning for avløpsystemet. I rammetillatelsen pålegges utbygger å begrunne eventuelle endringer i høydefastsettelse og utstikking til byggesakskontoret uten ugrunnet opphold. Dette påbud er ikke fulgt. Tiltakshaver hevder at høydesetting på grunnmur ble diskutert med representant fra Trondheim kommune på stedet, men skriftlig bekreftelse foreligger øyensynlig ikke.

I tillegg til økt grunnmurshøyde er byggets høyde økt med 1,3 m i forhold til det godkjente prosjekt. Disse endringene har medført at vår utsikt mot nord nå er redusert til en bstant vegg uten utsyn over samme. I det godkjente prosjektet ville vi hatt fritt utsyn over huset. På denne bakgrunn hadde vi ingen bemerkninger til plassering og høyde i våre kommentarer til nabovarslet av 27.06.2005.

Vi finner disse endringene så graverende at vi forlanger prosjektet stoppet og byggets høyde redusert til opprinnelig godkjent nivå.

Trondheim kommune

Opprinnelig søkte tiltakshaver om tillatelse til å bygge 4 leiligheter, men fikk avslag i rammetillatelsen av 07.11.2007. Dette forhindret ikke vedkommende å sette i gang et prosjekt basert på totalt 4 leiligheter med de endringer det har medført for godkjente snitt og fasadetegninger. Han har ikke funnet det nødvendig å informere om endringene og tydelig basert seg på at hvis man søker etter at endringene er gjennomført, vil tillatelsen komme. Vi anser dette for ytterst arrogant overfor ansvarlige myndigheter og bør derfor ikke honoreres.

Begrunnelse for søknad om endring etter at arbeidene er ulovlig utført

Av ansvarlig søkers redegjørelse følger bl.a.:

Utbygger har gjennomført en del endringer av prosjektet i forhold til foreliggende godkjente tegninger. Dette er forhold som ikke er rapportert gjennom kontroll av utførelsen, og forhold som heller ikke er tatt opp med Panark AS som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende før de ble utført. Forholdet begrunnes med endret behov for planløsning, samt problemer i forhold til tilknytning for avløpssystemet.

Endring av byggets utførelse

Foreliggende tegninger viser horisontal leilighetsdeling med en stor leilighet i hver etasje, samt felles bodareal med egen atkomst i kjeller. Det disponeres slik at en liten leilighet kan etableres i hver etasje etter ny søknad når hovedvegssystemet i området er lagt om og Innherredsveien er blitt lokalveg. Dette innebærer at inngangsforholdene er endret slik at en leilighet får hovedinngang via utvendig trapp. Dette vil også gjelde framtidig tilleggsleilighet.

Som følge av tiltakene er det også endringer i vindusplassering. Det er satt inn flere vinduer i kjeller for å øke bruksmuligheten til aktivitetsrom.

Byggets høyde

Nivå golv 1. etasje er hevet fra ca. +40,4 til ca. +40,9, det vil si ca. 50 cm. I tillegg er avstanden fra golv 1. etasje til topp gesims øket fra 6,2 til 7,0 m. Det vil si at taket er blitt ca. 1,3 m høyere enn i det tidligere godkjente prosjektet. Øket gesimshøyde i bygget skyldes beslutning om å ha flat himling også i 2. etasje, der det i det tidligere godkjente prosjektet er vist skrå himling med redusert gesimshøyde mot innherredsveien.

Høydesettingen på grunnmur ble diskutert mellom tiltakshaver og representant fra Trondheim kommune på stedet, ettersom det viste seg vanskelig å få tilknytning til eksisterende ledningsnett. Ifølge tiltakshaver ble det da avtalt at grunnmurshøyden kunne settes lik den for Innherredsveien 147. Vi registrerer nå at grunnmurshøyde for nr. 149 er ca. 15 cm lavere enn tilsvarende for nr. 147.

Merknad fra nabo i Rønningsbakken 46

I merknaden vises det til at bygget ikke er i samsvar med de godkjente tegninger, og det klages over at de som naboer ikke er blitt orientert om de endringer som er gjort. Spesielt klages det over at bygget er blitt betydelig høyere slik at utsikten som opprinnelig var forutsatt nordover nå botfaller. De forlanger at byggets høyde reduseres. I tillegg har de mistillit til at tiltakshaver vil vente til etter at vegssystemet er omlagt med å etablere flere leiligheter i bygget.

Vi har forståelse for naboens reaksjon, spesielt vedrørende endret høyde på bygget. Vi har ellers ikke gått nærmere inn på muligheten for å senke bygget. Takkonstruksjonene er ferdige og dette vil være en omfattende oppgave. I formildende retning kan her sies at solforholdene for nabo ikke

Trondheim kommune

berøres, og at det i det nordenforliggende området etableres bygningsmasse med høyere utnyttelse som vil vanskeliggjøre videre utsikt den vegen.

Konklusjon

I det foreliggende prosjekt er det vist lysgrav for kjellervinduene slik at terrenget kan heves noe rundt huset for å lette inngangsforholdene og for å dempe høydevikningen.

Slik vi ser det vil bygget med endret utførelse få en tilfredsstillende utforming ved at terrenget heves og at det beplantes inn mot bygget. Beliggenheten gjør at øket høyde ikke vil redusere solforhold for naboer. Vi ser imidlertid at den planlagte sikt nordover fra nabo i Rønningsbakken 46 ikke vil bli ivaretatt på den tiltenkte måten etter at bygget er hevet. Hageareal med plass for lek og utendørs opphold ligger solrikt og med skjerming for støy. Tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon er ikke endret. Byggets areal og ytre form er de samme som tidligere.

Av søkerens ettersendte tilleggsinformasjon følger bl.a.:

Takform

Tiltakshaver vil understreke at den valgte takform er gjort for å gjøre utsiktsforholdene for ovenforliggende nabo best mulig. Det ble valgt skråtak, pulttak som følger terrengfallet. Han påpeker at normalt saltak ville gjøre utsiktsforholdene langt verre.

Avvik i konstruksjonshøyde

For å gi plass for vannbåren varme er bjelkelagene øket noe i tykkelse i forhold til det som er vist i planene. Avstand grunnmur – gesims er derved øket med ca. 10 cm.

Avvik i takhøyde

Ved en glipp er taket gjort noe brattere enn det som er vist på tegningene. Dette har ført til at avstand mellom laveste og høyeste gesims er øket med ca. 20 cm.

Fasader

Bygningen er utvidet med 10 cm påføring i 2. etasje. Tiltakshaver har gjort dette for å redusere høydevirkningen.

Konklusjon

Hovedårsaken til hevingen av huset ligger i heving av grunnmur.

Vurdering

Rådmannen vil innledningsvis bemerke at det er beklagelig at foreliggende søknad om endring av tillatelse er innsendt etter at arbeidene i det vesentlige er utført. Ved etterfølgende vurdering vektlegges imidlertid ikke dette og de omsøkte endringer vurderes som om arbeidene ikke er utført.

Generelt

En heving av grunnmurshøyden på ca. 0,5 m og en ytterligere økning av bygningens totale konstruksjonshøyde på ca. 0,7 m samt vesentlige fasadeendringer medfører at det må søkes om endring av tillatelse med ny nabovarsling, og at det deretter foreligger tillatelse fra kommunen før arbeidene utføres. De øvrige endringer som opplistet ovenfor vil også medføre at det må foreligge tillatelse fra kommunen før arbeidene utføres.

Endring av høydeplassering / bygningens høyde

Av plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 følger bl.a.: *Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og*

Trondheim kommune

bygningens høyde skal godkjennes av kommunen.

Avsnittet om vilkår for utstikking og høydefastsettelse i rammetillatelsen i delegasjonssak FBR 2830/05 og igangsettingstillatelse i delegasjonssak FBR IP 1989/06 er derfor utformet som følger: *Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 03.11.2005 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.*

Ovennevnte vilkår i rammetillatelsen og igangsettingstillatelsen er satt for å sikre at justering av plassering og høydefastsettelse blir vurdert av kommunen og er forutsigbar i forhold til berørte naboer og omgivelsene for øvrig. Konsekvensene av endret høydeplassering og endring av bygningens høyde er det derfor svært viktig at kommunen får anledning til å ta stilling til før byggearbeidene utføres.

I søkerens redegjørelse opplyses at tiltakshaver i samråd med representant fra Trondheim kommune avtalte at bygningens grunnmur kunne settes lik nabohuset i Innherredsveien 147. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på dette. Kommunen som bygningsmyndighet utøver ikke muntlig saksbehandling, og konsekvensene av denne høydeendringen er ikke vurdert av kommunen ved byggesakskontoret og varslet berørte naboer. Det kan for øvrig bemerkes at nevnte nabobygning har et mindre volum og annet formuttrykk som virker mindre dominerende i området.

Den omsøkte høydeendring medfører at bygningens totale høyde ved øvre gesims blir ca. 1,2 m høyere enn opprinnelig godkjent. Bygningens volum øker, noe som medfører at den visuelt fremstår svært ruvende og dominerende i det eksisterende boligområdet. For berørte naboer i Rønningsbakken 46 vil bygningen fremstå som en vesentlig barriere for utsikt fra deres eiendom.

Etablering av større bygningsmasse langs Innherredsveiens nordside vil på grunn av større avstand og lavere beliggenhet ikke anses å kunne vanskeliggjøre videre utsikt slik ansvarlig søker hevder. Solforhold for naboeiendommen Rønningsbakken 46 anses imidlertid ikke å bli skadelidende som følge av høydeendringen.

Godkjent situasjon viser at terrenget rundt bygningen skal planeres til cote + 40,0 med synlig del av grunnmur ca. 0,2 m over terrenget. Endret situasjon viser at terrenget skal planeres til cote + 39,9 ved bygningens utside mot Innherredsveien med synlig del av grunnmur ca. 0,6 m over terreng. Dette reduserer ikke bygningens økede høydevirkning slik ansvarlig søker beskriver da terrenget faktisk er senket i stedet for å heves i forhold til tidligere godkjent situasjon.

I tillegg til at høydeendring av bygningen påfører vesentlige ulemper for naboeiendommen i Rønningsbakken 46 vil den også som følge av øket volum og fasadeendringer for øvrig anses å komme i konflikt med plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 der det bl.a. følger: *Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.*

Endring av vindusformater og innsetting av flere vinduer bidrar til at fasadene blir mindre velproporsjonerte. Likeledes medfører etablering av svalgang i stedet for balkonger mot sørvest, og etablering av utvendige trapper på bygningens gavler, at fasadene fremstår uryddige. Påføring av 2. etasjes vegger slik at det blir et sprang i fasadelivet gjør at bygningens dominans understrekes. Hver for seg svekker fasadeendringene det

Trondheim kommune

lette arkitektoniske uttrykk til opprinnelig godkjent bygning, og samlet sett forsterkes bygningens uheldige og tunge dominans ved høydeendringen. Dette gjelder både bygningen i seg selv og i forhold til omkringliggende bygninger. De omsøkte fasadeendringer anses derfor å være i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

Det kan for øvrig påpekes at ved etablering av 4 hovedinnganger vil bygningen fremstå som en firemannsbolig. Søker begrunner dette med at det tilrettelegges for etablering av 1 utleieleilighet i hver etasje når Innherredsveien nedgraderes til lokalveg.

I forbindelse med markedsføring av bolighuset fremgår at det er prosjektert 2 store selveierleiligheter med egne utleiedeler. Dette er imidlertid ikke omsøkt og i rammetillatelse og igangsettingstillatelse er det godkjent bygging av 2 bruksenheter uten utleiedel da dette var en forutsetning for tillatelse til avkjørsel fra Innherredsveien fra Statens vegvesen.

Rådmannen har etter det ovenstående kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å godkjenne de omsøkte endringer som omfatter høyder og fasader. Rådmannen anbefaler derfor at søknaden avslås og at det ulovlige forhold rettes slik at bygningens høyde og fasadeutforming blir i samsvar med tidligere godkjent rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av ovenstående vurderinger at de omsøkte endringer som omfatter høyder og fasader ikke godkjennes og at det ulovlige forhold rettes.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth G. Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Godkjent situasjonsplan / illustrasjonsplan, målestokk 1:250 / 1:500
- Saksvedlegg 2: Godkjente plantegninger kjeller, 1. og 2. etasje, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 3: Godkjente fasadetegninger, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 4: Godkjent snittegning, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 5: Isometri av godkjent bygning, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 6: Endret situasjonsplan / illustrasjonsplan, målestokk 1:250
- Saksvedlegg 7: Endrede plantegninger av kjeller, 1. og 2. etasje, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 8: Endrede fasadetegninger, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 9: Endret snittegning med inntegnet godkjent bygning, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 10: Isometri av endret bygning, målestokk 1:100
- Saksvedlegg 11: Terrengsnitt med inntegnet endret og godkjent bygning, målestokk 1:200

Trondheim kommune

Saksvedlegg 12: Nabomerknader

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1:5000 / 1:2500

Orienteringsvedlegg 2: 3D-illustrasjoner av godkjent bygning

Orienteringsvedlegg 3: Bilder av endret bygning