

Saksframlegg

RØNNINGSVEGEN 2B OG 6

KLAGEBEHANDLING AV TILLATELSE FOR NYBYGG FIREMANNSBOLIG OG

REHABILITERING AV EKSISTERENDE ENEBOLIG

Arkivsaksnr.: 05/41138

Saksbehandler: Astri Finnanger

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på kommunens vedtak av 27.04.2006, delegasjonssak nr. FBR IR 934/06.

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

Klagen tas til ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kopi:

Jan E. Strand & Geir Hatling ANS, Postboks 534 Sentrum, 7405 Trondheim.

Saksutredning:

Bakgrunn

Rådmannen mottok 30.11.2005 søknad om nybygg av firemannsbolig med garasje, samt rehabilitering av eksisterende enebolig for eiendommen Rønningsvegen 2B og 6, gnr. 9 bnr. 797.

Det ble gitt tillatelse i vedtak datert 27.04.2005, delegasjonssak FBR IR 934/06 (saksvedlegg 1). Rådmannen har mottatt en endringssøknad 01.12.2006, da bygget viste seg å bli oppført nærmere naboeiendommen Rønningsvegen 8 enn først omsøkt.

Kommunen mottok klage på vedtaket fra naboer i området; Sverre Kristian Dahl, Marit Fremstad, Per Rudolfsen, Jan Wiken og Oddvar Engan, innkommet 26.05.2006 (saksvedlegg 2). Klagerne er representert av advokat Jan E. Strand. Klagen er fremsatt rettidig og av klageberettiget person i saken, jfr. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Klagers anførsler:

Klagen er omfattende, og Rådmannen vil vise til saksvedlegg 2 for en nærmere redegjørelse av de fremsatte anførsler.

Det hevdes at tiltaket er i strid med tillatt mønehøyde i plan- og bygningsloven (pbl.) § 70 nr. 1, og kravet til minsteavstand mot nabobebyggelse i pbl. § 70 nr. 2. Det foreligger heller ikke tilfredsstillende brannsikring, jfr. pbl. § 69 nr. 1. Det legges til grunn at Rådmannen ikke har foretatt en tilstrekkelig vurdering og dispensasjon i tilknytning til disse bestemmelsene.

Klager mener at tiltaket er i strid med reguleringsplanen for området, og viser til reguleringsbestemmelsenes begrensning med hensyn til antall etasjer. Det hevdes at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å dispensere fra planen.

Det anføres at eiendommens adkomst vil få et uakseptabelt stigningsforhold, som vanskeliggjør inn- og utkjøring, særlig vinterstid og særlig for utrykningskjøretøy. Trafikksikkerheten vil reduseres grunnet utkjørselen fra garasjeanlegget, og antallet parkerings/biloppstillingsplasser er for lite. Videre vil det gode bomiljøet forverres som følge av tap av utsikt og sollys, samt økt innsyn.

Klager mener bygget er i strid med pbl. §§ 74 nr. 2 og 92 i.f., hvor tiltaket vil klart skille seg ut i et homogent strøk, og hvor frittliggende garasjeanlegg vil virke fremmed.

Det reises spørsmål om hvorvidt det forelå nok informasjon om tiltaket på søknadstidspunktet, og det hevdes at naboene ikke ble tilstrekkelig varslet om byggeprosjektet.

Planstatus:

Tomtene er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004 og sist endret 25.08.2005, vist som byggeområde.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan R 1, reguleringsplan for Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien, stadfestet 12.05.1949, og er regulert til boligformål.

Rettslig utgangspunkt – dispensasjon fra reguleringsplanen.

Trondheim kommune

En reguleringsplan og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 31 nr. 1, jfr. 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot plangrunnlaget, og hvis motstrid konstateres, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon fra reguleringsplanen. Det må derfor vurderes om omsøkte tiltak er i samsvar med planen.

Eiendommene omfattes av angjeldende reguleringsplans plankart, men er angitt med en noe annen nummerering, og tomteinndeling. Den allerede oppførte boligen i nr. 2B, samt parsellen nr. 6, er ikke vist med farget arealbrukskategori på dette plankartet, noe kommunen mener skyldes planens alder og praktiseringen av bygningslovgivningen på stadfestelsestidspunktet. Eiendommene er likevel angitt som boligformål. Planen viser et begrenset omfang av arealbrukskategorier; offentlige bygninger, boliger og grøntareal, og tomtene ligger i boligarealet. Denne oppfatningen støttes av planbestemmelsene, som fastslår antall leiligheter pr. bolig i pkt. 4 og utformingen av disse i øvrige bestemmelser. Idet planen er av eldre årgang, og flere fradelinger har foregått innenfor planområdet, slik at tomtene ikke er vist med konkret inntegning på plankartet, vil slike bestemmelser- og dermed en angivelse med farge på kartet- være langt mer usikker enn dagens reguleringsplaner. Det vises samtidig til bemerkningen ovenfor, hvor arealet er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. En sammenlignbar forståelse av reguleringsplanen er lagt til grunn i en klagesak for Rønningsvegen 10, som ble stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i vedtak datert 22.11.2006.

Plasseringen av bebyggelsen er omhandlet i pkt. 1, hvor det uttales at *"tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser."* Som nevnt ovenfor gir ikke planen entydige føringer for de omsøkte tomter, og verken tomtedeling, delelinjer eller veiføringer er fullt ut gjennomført i samsvar med planens angivelse. Både kommunen og klageinstansen har behandlet en sak hvor en sammenlignbar forståelse av planen ble lagt til grunn. Rådmannen er derfor av den oppfatning at pkt. 1 ikke kan anses å være så vidt klar at den med bindende virkning angir plassering av bebyggelsen for angjeldende tomter. Boligbyggenes plassering må derfor vurderes etter pbl. § 70, og vurderingen følger nedenfor.

Det fremgår av reguleringsbestemmelsenes pkt. 3 at uthus og garasjer ikke kan oppføres frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Videre fastslår pkt. 4 at det ikke må innredes beboelsesrom over 2. etasje i boligen. Tiltaket er i strid med disse bestemmelsene, og en tillatelse vil derfor være avhengig av en dispensasjon med hjemmel i pbl. § 7.

Tiltaket er ellers i samsvar med planens bestemmelser.

Pbl. § 7 krever at det foreligger "særlige grunner" for å gi dispensasjon. Dette er et rettslig begrep, som forutsetter en avveining mellom søkers ønske, og de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta. Det kreves ikke ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. En overvekt av relevante hensyn vil være nok. Ved vurderingen av om "særlige grunner" foreligger, må det legges vekt på de offentlige hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det må i den enkelte sak foreligge grunner gode nok til å fravike de formål reguleringsplanen søker å sikre. Det som i første rekke kan begrunne en dispensasjon, er areal- og ressursdisponeringshensyn.

I Sivilombudsmannens uttalelse Somb-1995-60 stilles det krav om at en dispensasjon må begrunnes i klare, spesifiserte grunner, som er av en slik vekt at de kan slå gjennom overfor den bestemmelse det dispenseres fra. Loven oppstiller et positivt vilkår for innvilgelse av dispensasjon; det er derfor tiltakshaver som må godtgjøre disse grunnene. Dersom man kommer til at særlige grunner foreligger, er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Trondheim kommune

En reguleringsplan er et resultat av en omfattende planprosess, hvor berørte parter og sektormyndigheter har blitt hørt, og hvor flere interesser er avveid mot hverandre. Det skal derfor ikke være kurant å fravike en slik plan. Som nevnt er en reguleringsplan rettslig bindende, noe den vil være til den endres eller oppheves, jfr. pbl. § 31 nr. 1. Imidlertid vil planens alder kunne innvirke på hvilken tyngde de hensyn som begrunner reguleringen har, sett i forhold til de særlige grunner som skal godtgjøres i en dispensasjon.

Utbygger har vist til planens alder, og anfører at planen kun viser tomter som var prosjektert i 1949, samt at bestemmelsene ikke er oppdaterte. Det vises til at tomtene har god beliggenhet, solforhold og utsikt, samt at en fortetting vil være i samsvar med kommunens mål om dette.

Rådmannen finner at det foreligger "særlige grunner" for å fravike planens krav til utforming av garasjeanlegg og beboelsesrom.

Tegningsmaterialet viser at garasjeanlegget med sportsboder skal plasseres mot krysset i Lauritz Jenssens gate, med adkomst fra samme gate, og delvis inne på eiendommen Rønningsveien 2A. Det foreligger samtykke til en slik plassering fra eieren av eiendommen. Terrenget er nokså kupert, og anlegget skal delvis graves inn i terrenget. Utomhusplanen viser at garasjene skal oppføres med gresstak. Rådmannen finner at de hensyn som planen skal sikre ved å kreve garasjer sammenbygd med bolig kan fravikes i dette tilfellet. Garasjeanlegget plasseres i enden av tomtene, noe som sikrer at det resterende arealet kan nyttes til lek og opphold utendørs for beboere; barn og voksne, sml. pbl. § 69 nr. 1. Biltrafikken vil dermed ikke berøre de øvrige deler av tomtearealet, noe som vil sørge for god trafikksikkerhet for beboerne. Anleggets plassering vil videre virke som en buffer mot trafikken i Lauritz Jenssens gate, og i krysset rett ovenfor. Rådmannen finner videre at utformingen og lokaliseringen inn i terrenget vil redusere en eventuell dominerende virkning sett i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Når det gjelder planens begrensning av antall våningshus på eiendommen og beboelsesrom over 2. etasje, ble dette ofte fastsatt grunnet brannsikkerhet, men også for å begrense antall etasjer og utnyttelsen av tomten. Rådmannen er av den oppfatning at eiendommene er velegnet for en bebyggelse som omsøkt. Som allerede nevnt er terrenget skrånende, og bebyggelse/beboelsesrom som overstiger to etasjer vil verken fremstå som dominerende eller fremmedartet. På tross av at den estetiske utformingen vil skille seg fra den øvrige bebyggelsen, viser det vedlagte billedmaterialet at de fleste omkringliggende boligene har et volum og en byggehøyde som er sammenlignbar med dette byggetiltaket. Tomtene er av en slik størrelse at beboelsesrom over 2. etasje- og deravfølgende et mulig høyere antall beboere- vil være akseptabelt. Som nevnt ovenfor anses de krav som pbl. § 69 nr. 1 oppstiller til både parkeringsareal og areal for opphold utendørs for tilstrekkelig sikret. Bebyggelsen er relativt konsentrert, med attraktivt uteareal avsatt i sør, samt store terrasser i samme retning. Rådmannen mener derfor at areal- og ressursdisponeringshensyn taler for en høyere utnyttelse av eiendommen enn som fastsatt i reguleringsplanen. Brannsikkerheten synes å være tilfredsstillende, og dermed ikke til hinder for beboelse over 2. etasje. Det er opplyst at tomtene skal sammenføres, men dette er ikke gjennomført pr. dags dato. Rådmannen finner etter dette at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å fravike reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.

Rådmannen opprettholder sin dispensasjon fra reguleringsplanen for området.

Plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 og 2 – tiltakets plassering.

I henhold til pbl. § 70 nr 1 skal bygningens plassering, herunder høydeplassering, godkjennes av kommunen. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes, der ikke avgjørende grunner taler imot dette, jf. Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90. Med avgjørende

Trondheim kommune

grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempelvis naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å avslå en byggesøknad, men et valg mellom alternative muligheter. Tiltakshaver må nøye seg med et - etter hans oppfatning - dårligere alternativ, hvis kommunen mener dette er nødvendig for å oppnå en hensiktsmessig plassering og fremmer de formål bestemmelsen og bygningsmyndighetene skal forvalte. Bestemmelsen fastsetter også at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare kan oppføres hvis dette er hjemlet i plan.

Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 nevner en rekke forhold som kan være relevante for bygningsmyndighetenes vurdering av de omsøkte tiltak, som tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, disponering av eiendommen slik at tilfredsstillende uteareal for lekeplass, parkering m.v. oppnås, kvaliteter som utsikt og lysforhold både for tiltakshaver og naboer, planlagt eller påregnelig utnyttelse av omkringliggende areal og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Det følger av pbl. § 70 nr. 2 1. ledd at bebyggelsen skal plasseres med en minsteavstand på 4 meter mot eiendomsgrensen. Unntak fra dette følger av litra a og b i samme bestemmelse, hvor det fastsettes en forenklet godkjenningsordning når det foreligger et samtykke fra eier av nabotomten, eller tiltaket gjelder oppføring av garasje, uthus eller annen mindre bygning. I forbindelse med vurderingen av tiltaks plassering i strid med den angitte minsteavstanden, vil forholdet til nabo- og omkringliggende bebyggelse som ovennevnte rundskriv oppstiller kunne tillegges større vekt, idet tiltaket ønskes plassert nærmere eiendomsgrensen enn loven gir anvisning på.

Rådmannen har lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med pbl. § 70 nr. 1s høydebegrensning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Mønehøyde er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, hvis ikke annet er bestemt. Ansvarlig søker har oppgitt nybyggets "gjennomsnittlige mønehøyde", noe klager har påpekt må være feil. Det følger av Veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (REN) § 4-2 at høyde kan oppgis i forhold til gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde, i de tilfeller som omtales som "uvanlig bebyggelse". Rådmannen oppfatter det slik at det er den korrekte høyde målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå som angis, og har ingen merknader til dette.

Boligbygget i Rønningsvegen 6 søkes plassert 4 meter fra nabogrensen i øst, og pbl. § 70 nr. 1 vil derfor komme til anvendelse på denne delen av tiltaket. Som nevnt ovenfor vil hovedregelen da være at tiltakshavers ønske skal imøtekommes, med mindre dette innebærer betydelig ulempe for naboeiendommen. Rådmannen tar klagers anførsler til etterretning, men kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper av en slik tyngde som tilsier en endret plassering. Det vedlagte kartmaterialet viser at både omsøkte tomt og klagers tomt er romslige, noe som vil redusere et eventuelt inntrykk av innestengthet. Til dette kommer at klagers bolig har god avstand til byggverket. Klagers tomt ligger sørvest for tiltaket, og både boligen og eiendommens utnyttelse i større grad er rettet mot sør enn mot nordøst. Klager vil heller ikke i vesentlig grad få redusert sin tilgang på lys, luft og soltilgang, fordi boligen i Rønningsvegen 6 ligger rett nord for klagers eiendom, og i et terreng som skråner i motsatt retning av klagers tomt. Rådmannen kan ikke se at klagers eventuelle, fremtidige utnyttelse av egen eiendom vil forhindres om tiltakets godkjenning fastholdes, og kvaliteten på klagers uteareal vil ikke forringes, sml. pbl. § 69 nr. 1.

Rådmannen finner etter dette å kunne godkjenne tiltakets plassering etter pbl. § 70 nr. 1.

Byggetiltaket ønskes videre lokalisert i strid med lovens krav til minsteavstand mellom bygning og

Trondheim kommune

eiendomsgrense. Det foreligger samtykke fra eieren fra Rønningsvegen 2A for plassering av tiltaket 75 cm. fra eiendomsgrensen. Den forenklete godkjenningsordningen i pbl. § 70 nr. 2 2. ledd kommer derfor til anvendelse, hvor kommunen *kan* godkjenne et tiltak oppført i strid med avstandskravet, hvis dette anses formålstjenlig.

Flere av de samme hensyn som allerede er opplistet, gjør seg også gjeldende i forhold til den omsøkte plasseringen mot nr. 2A.

Det vedlagte kartmaterialet viser at både omsøkte tomt og Rønningsvegen 2A er romslige, noe som vil redusere eventuelle ulemper som følge av oppføringen. Samtykkers bolig har god avstand til byggverket, og selve boligen vil derfor få begrensede ulemper i form av tapt lystilgang og opplevelse av innestengthet. Rådmannen vil imidlertid bemerke at utearealet i nr. 2A vil bli påvirket av tiltaket, da byggverket ligger rett sør for hagen, terrenget skråner ned mot boligen og både boligen og eiendommens utnyttelse i større grad er rettet mot sør enn mot nord. I nordlig retning vil nr. 2A ha mindre muligheter for opphold utendørs, da arealet er beskjedent, grenser mot vei og det må antas at lys- og soltilgangen der er dårligere. Rådmannen kan likevel ikke se at klagers eventuelle, fremtidige utnyttelse av egen eiendom vil forhindres om tiltakets godkjenning fastholdes, og kvaliteten på klagers uteareal vil i hovedsak ikke forringes vesentlig, sml. pbl. § 69 nr. 1, da størrelsen fortsatt vil bestå selv om attraktiviteten kan reduseres noe.

Det skal i denne sammenheng bemerkes at Trondheim kommune følger en fortettingspraksis, noe som innebærer utbygging i eksisterende boligområder fremfor at nye områder, som gjerne er regulert til et annet formål, tas i bruk som boligareal. Denne fortettingspraksisen ivaretar besparelser i forhold til infrastruktur, hensynet til en rasjonell areal- og ressursdisponering etc., så lenge utbyggingen foretas på en heldig måte og i samsvar med lovens krav. Rådmannen er av den oppfatning at denne tomten er egnet for boligbygging, samt at omsøkte bolig har en interessant arkitektonisk tilpasning til de omkringliggende boligene, terrenget og den utsatte lokaliseringen tomten har i et område preget av eldre bebyggelse. Det tillegges også vekt at eieren av nr. 2A har samtykket til den omsøkte plasseringen. På bakgrunn av den gjeldende anvendelse av pbl. § 70s avveining mellom tiltakshavers ønske og eventuelle betydelige ulemper som plasseringen vil medføre for naboer, finner Rådmannen å kunne akseptere en lokalisering av tiltaket som omsøkt; 75 cm. fra eiendomsgrensen mot Rønningsvegen 2A.

Rådmannen vil samtidig bemerke at pbl. § 70 og kravet til avstand mellom bygninger også skal ivareta brannvern hensyn, jfr. klagers henvisning til pbl. § 69 nr. 1. På bakgrunn av søknadsmaterialet er Rådmannen av den oppfatning at dette hensynet er tilfredsstillende sikret i denne saken.

Plan- og bygningsloven § 70 og vegloven §§ 29 flg.

Pbl. § 70 fastslår også at bygningsmyndigheten skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense mot offentlig vei og friskt følges, jfr. pbl. § 70 nr. 1 2. ledd.

Det følger av vegloven § 29 at byggegrensen langs kommunal vei er 15 meter fra veimidte, med mindre annet fremgår av vedtatt reguleringsplan med hjemmel i plan- og bygningsloven. Byggegrensen mot vei skal blant annet ivareta hensynet til trafikksikkerhet for både myke og andre trafikanter, sikre gode boforhold på eiendommer som grenser mot vei, samt sørge for at veikvaliteten er tilfredsstillende. Det fremgår videre av vegloven § 30 at byggverk ikke kan plasseres innenfor denne byggegrensen uten tillatelse.

Rådmannen er av den oppfatning at gjeldende reguleringsplan inneholder svært usikre holdepunkter for byggegrense. Det kan skimtes en inntegnet byggegrense langs noen gater innenfor planområdet, men ikke ved de omsøkte tomtene mot Lauritz Jenssens gate. Som det også er vist til ovenfor, er både plankartet og

Trondheim kommune

bestemmelsene av en slik art at det er tvilsomt om plasseringen av byggelinje og bebyggelse kan anses å være fastslått med bindende virkning. Rådmannen legger derfor veglovens regelsett til grunn for vurderingen av tiltaket.

Det er veglovens avstandskrav på det tidspunkt hvor reguleringsplanen ble vedtatt som skal legges til grunn, jfr. Miljøverndepartementets uttalelse i sak 2000/3384. Dette skyldes at planens forutberegnelighet vil svekkes hvis en stadig varierende angivelse av byggegrense i vegloven skal være avgjørende. Denne reguleringsplanen er fra 1949, og endringen av vegloven i 1938 kommer dermed til anvendelse. Byggegrensen mot vei vil etter dette utgjøre 7,5 meter.

Det vedlagte kartmaterialet viser at garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og sportsboder er søkt plassert i strid med denne bestemmelsen, og Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv H-18/90 fastslår da at bygningsmyndighetene kan dispensere fra byggegrense med hjemmel i pbl. § 7.

Det rettslige utgangspunktet for dispensasjonsvurderingen med hjemmel i pbl. § 7 fremgår av redegjørelsen ovenfor.

Kommunens praktisering av dispensasjoner i slike saker fremgår av byggesakskontorets publikumsveileder, som inneholder en kodifisering av retningslinjer i forbindelse med dispensasjonsvurderingen. Denne kodifiseringen er kun veiledende, og har ingen direkte rettsvirkning. Garasjeanlegget og parkeringsplassene vil bli liggende nokså nært veiarealet, og Rådmannen tar klagers argumentasjon i forhold til trafiksikkerheten til etterretning. Plasseringen er imidlertid ikke fremmed i strøket, da flere byggverk er lokalisert nærmere veilegemet enn 7,5 meter. Rådmannen legger vekt på at samtlige veier i dette området- og i særdeleshet Rønningsvegen og Lauritz Jensens gate- er veier med begrenset trafikk, og benyttes hovedsakelig at boligene i dette strøket. Boligområdet er rolig og etablert, med en lavere tomteutnyttelse enn normalt i kommunen, noe som innebærer at trafikken er mindre, og gjennomgangstrafikken likeså. Det vedlagte billedmaterialet viser at sikten i krysset Lauritz Jensens gate – Rønningsvegen vil være tilfredsstillende uavhengig av hvilken retning man kommer fra, og at ingen vegetasjon vil hindre sikten pr. i dag. Den omsøkte bygningen vil bli liggende sør for parkeringsplassene, slik at det vil være avstand mellom bygningskroppen og veien, noe som vil redusere eventuelle mangler ved trafiksikkerheten ytterligere. Som vist ovenfor vil omsøkte plassering fremme bomiljøet på eiendommen, og naboeiendommene, da trafikken frem til boligene vil konsentreres til angjeldende areal, og ikke inn til boligbyggene. Tomtearealet vil dermed være trygt og sikkert for uteopphold, både for barn og voksne. Tatt i betraktning den relativt høye utnyttelsen på tomten, og plasseringen så vidt nært nabobebyggelsen, anser Rådmannen plasseringen av garasjeanlegget for å sikre en hensiktsmessig arealdisponering av både byggetomten og de omkringliggende tomter.

Rådmannen har etter dette kommet til at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å fravike veglovens krav til byggeavstand mot vei.

Plan- og bygningsloven § 69 nr. 1 – oppholdsareal utendørs.

Selv om dette ikke er direkte kommentert av klager, ønsker Rådmannen å bemerke at tiltaket anses å være i samsvar med de krav som pbl. § 69 nr. 1 stiller til oppholdsareal utendørs. Bestemmelsen fastslår at en tomt etter utbygging skal ha tilstrekkelig areal for opphold utendørs; lekeareal for barn og rekreasjonsareal for ungdom og voksne. Tiltaket har hovedsakelig sitt oppholdsareal konsentrert mot sør, noe som sikrer gode sol- og lysforhold, og arealet fremstår som attraktivt. Boenhetene har også terrasser og verandaer i tilknytning til leilighetene, og det skal etableres oppholdsareal over garasjeanlegget på nordsiden av tomten. Rådmannens anslag viser at boenhetene vil ha over 80 m² uteareal, noe som regnes

Trondheim kommune

som tilstrekkelig.

Plan- og bygningsloven §§ 74 nr. 2 og 92 i.f.

Det følger av plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 at ethvert arbeid som omfattes av loven, skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Kommunaldepartementets rundskriv H-20/89 uttaler at skjønnnet som utøves i forhold til pbl. § 74 nr. 2 er et rettsanvendelsesskjønn, noe som innebærer at vurderingen skal baseres på en ren lovanvendelse. I rundskriv H-7/97 fremgår det at Kommunaldepartementet ønsker å stimulere til økt og bedre bruk av "skjønnhetsparagrafen", og avslagshjemmelen utvides til å ramme tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. Denne endringen kommer til uttrykk i et nytt 2. punktum som ble inntatt i bestemmelsen i 1997. Endringen innebærer etter ordlyden et strengere krav enn det som kommer fram i første punktum. I motsetning til i første punktum, vil avslagshjemmelen være utvidet til å ramme tiltak som ikke gir et positivt visuelt uttrykk. Vurderingen her blir altså snudd til om tiltaket er godt nok til å tillates, i motsetning til om det er så visuelt dårlig at det må avslås. Kravet er således etter ordlyden skjerpet.

Bestemmelsen gir dermed hjemmel for å avslå et tiltak som gir et kvalifisert negativt visuelt inntrykk, eller som ikke gir et positivt visuelt inntrykk. Det skal foretas en helhetsvurdering ut i fra de hensyn som det er rimelig å ta ut i fra de estetiske forhold i den aktuelle situasjon på stedet.

Vurderingen av hva som er god og dårlig estetisk utforming er sterkt skjønnspreget, og det vil alltid kunne diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er imidlertid kommunen som er tillagt myndighet til å påse at lovens vilkår er oppfylt, jf. pbl. § 74 nr. 2. Dersom kommunen finner at tiltaket ikke tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv eller omgivelsene, skal det avslås etter § 74 nr. 2.

Rådmannen fastholder sin oppfatning og finner at tiltaket tilfredsstiller de krav til estetikk og arkitektonisk utforming som pbl. § 74 nr. 2 oppstiller. Som tegningene viser, har bygningen en interessant tilnærming til bebyggelsen i området. Tiltaket innebærer ikke at de omkringliggende boligens byggestil kopieres eller speiles, men gir snarere en kontrasterende virkning. Bygningen har et moderne formuttrykk, og vil etter Rådmannens mening fungere som en positiv kontrast til den eldre bebyggelsen i boligstrøket, og bygget er i samsvar med den funksjonalitet som kreves. På tross av den særegne arkitektoniske utformingen, er bygget godt tilpasset de øvrige boligene når det gjelder volum og høyde. Byggehøyden er på størrelse med, og i enkelte tilfeller lavere enn, nabobebyggelsen. Dette vil dempe et eventuelt inntrykk av tiltaket som et signalbygg, og bidrar til en hensiktsmessig strøktilpasning. Rådmannen legger til grunn at tiltaket verken vil virke dominerende eller volumiøst, da området er preget av en rekke flermannsboliger av samme størrelse. Det legges videre til grunn at byggverket er vel tilpasset terrenget, da både bygningen i seg selv og takutformingen følger terrengets skråning. Dette vil også dempe et mulig inntrykk av dominans overfor nabobebyggelsen. Rådmannen har forståelse for klagers anførsler i forhold til den utfordring som tiltaket representerer overfor den eksisterende bebyggelsen, men finner at bygget er i samsvar med de krav som "skjønnhetsparagrafen" stiller. Det minnes i denne forbindelse om at kommunen som bygningsmyndighet er tillagt vurderingskompetansen etter plan- og bygningsloven.

Rådmannen er av den oppfatning at omsøkte tiltak er i samsvar med pbl. § 74 nr. 2.

Pbl. § 92 i.f. fastslår at ved endring av byggverk og ved oppussing av fasade gjelder pbl. § 74 nr. 2 tilsvarende. Videre plikter kommunen å sørge for at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi ved en bygnings ytre bevares så langt dette er mulig.

Juridisk teori uttaler at bygninger kan ha historisk og kulturell verdi, selv om de ikke er fredet. Videre kan de ha verdi fordi de i seg selv og/eller i forhold til omgivelsene er et eksempel på god arkitektur innen den epoken de representerer. Det gis gjerne også uttrykk for at man verken kan eller bør avslå enhver endring av slike byggverk, men at kommunen plikter å sørge for at endringer tar hensyn til bygningens og den øvrige bebyggelses særpreg. Juridisk teori tolker bestemmelsen dithen at det sentrale er å søke bevart viktige kulturelle verdier ved den enkelte bygnings ytre. Ved søknader om endring, må det foretas en konkret bedømmelse av om de planlagte tiltak vil redusere den kulturelle verdi. I så tilfelle, må vernehensynet avveies mot andre hensyn som gjør seg gjeldende.

I denne saken skal det kun foretas en rehabilitering av Rønningsvegen 2B, mens nr. 6 er en ubebyggt tomt. All den tid bestemmelsen kun omfatter "*endring av bestående byggverk*" vil ikke pbl. § 92 i.f. komme til anvendelse på oppføring av firemannsboligen. Når det gjelder rehabiliteringen av nr. 2B, vil denne ikke innebære fasademessige endringer av en slik art at ovennevnte bestemmelse vil kunne hindre en tillatelse. Det er under enhver omstendighet usikkert om hvorvidt nr. 2B kan subsummeres under denne bestemmelsen, noe Rådmannen ikke finner det hensiktsmessig å gå nærmere inn på.

Kommunens saksbehandling.

Klager hevder at nabovarselet ikke inneholdt tilstrekkelig informasjon, og at heller ikke kommunen hadde tilfredsstillende dokumentasjon da vedtak ble fattet.

Det følger av pbl. §§ 94 nr. 1, jfr. nr. 3 at byggesøknader skal være skriftlige, og inneholde de opplysninger som er nødvendig for at bygningsmyndigheten kan fattes vedtak i saken. Naboene skal også få tilstrekkelig informasjon ved tilgjengeliggjøring av søknadsmaterialet, slik at de kan ta standpunkt til tiltaket. Det følger videre av forvaltningsloven (fvl.) §§ 16 og 17 at de berørte parter skal holdes underrettet om behandlingen i forvaltningsorganet, og at organet plikter å påse at saken er tilfredsstillende opplyst før vedtak fattes. Disse bestemmelsene skal sikre hensynet til rettsikkerhet og kontradiksjon i offentlig forvaltning, slik at berørte parter gis anledning til å bli hørt før vedtak fattes, og får muligheten til å påklage et vedtak som parten er uenig i.

Rådmannen kan ikke se det foreligger mangler ved verken nabovarslingen eller bygningsmyndighetens behandling av søknaden, og vil fremholde at eventuelle mangler under enhver omstendighet ikke har hatt betydning for vedtakets innhold, sml. fvl. § 41. Bygningsmyndighetens vedtak bygger på et grundig søknadsmateriale, og er vurdert av Rådmannen i henhold til de krav som pbl. §§ 10-1 og 95 nr. 2 fastslår. De berørte parter har fått anledning til å sette seg inn i søknadsmaterialet, innsende sine anførsler til både ansvarlig søker og kommunen, samt påklage vedtaket. Den omfattende korrespondansen i saken viser at alle parter har benyttet seg av disse mulighetene, og Rådmannen finner at saken var tilfredsstillende utredet både av ansvarlig søker, de private parter og av bygningsmyndigheten selv, før vedtak ble fattet. Søknadsmaterialet, herunder de ulemper som omkringliggende bebyggelse kan bli påført, er i samsvar med de krav som både plan- og bygningsloven og forvaltningsloven stiller. Rådmannen kan derfor ikke se at det foreligger feil ved kommunens saksbehandling.

* * *

Rådmannen kan etter dette ikke se at det er fremkommet nye momenter som tilsier en endring av tidligere vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 934/06.

Konklusjon

Rådmannen har gjennomgått klagen og dens vedlegg, men kan ikke se at det er heftet feil ved saksbehandlingen som har hatt betydning for vedtakets innhold, eller at det for øvrig er fremkommet opplysninger som skulle tilsi en oppheving eller endring av vedtak i sak nr. 05/41138.

Rådmannen i Trondheim, 13.12.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak FBR IR 934/06, datert 27.04.2006
Saksvedlegg 2: Klage på vedtak i delegasjonssak FBR IR 934/06, mottatt 26.05.2006
Saksvedlegg 3: Tegningsmateriale av omsøkte tiltak
Saksvedlegg 4: Kart og utomhusplan
Saksvedlegg 5: Billedmateriale

Orienteringsvedlegg 1: Reguleringsbestemmelser
Orienteringsvedlegg 2: Plankart
Orienteringsvedlegg 3: Ortofoto
Orienteringsvedlegg 4: Situasjonsskart