



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR UFR 5731/12

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

IGANGSETTINGSTILLATELSE

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anne Brit Varland Storli

Vår ref.
12/13641
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
23.04.2013

Abels gate 10, delvis godkjent søknad om sammenføring, fasadeendring, bruksendring av kjeller, tilbygg og bod

Byggested: **Abels gate 10 Gnr./Bnr.: 404/526**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Jan Anders Syltern**

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 07.09.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 07.09.2012, 10.10.2012, 28.01.2013 og 05.03.2013, samt øvrig dokumentasjon mottatt 01.03.2012, 24.09.2012 og 13.02.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder sammenføring, bruksendring av kjeller, tilbygg, fasadeendring og oppføring av bod.

Forhåndskonferanse er avholdt 20.05.2011.

Planstatus

Kommuneplan

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som bybebyggelse.

Kommuneplanens bestemmelser § 2.2 fastslår at i områder regulert til bevaring, gjelder reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-1001f, stadfestet 09.12.1983. Eiendommen er regulert til boliger og bevaringsområde.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet én merknad i fellesskap fra Ells-Beth Lyse, eier av Harald Hardrådes gate 33a, gnr/bnr 404/546 og Ken Ronny Eilertsen, fester av Harald Hardrådes gate 33b, gnr/bnr 404/547.

Naboene angir at fasadetegninger de har mottatt ikke er korrekte, men dette er rettet opp ved innsending av korrekte tegninger. De angir også at boden ikke er tegnet inn riktig, da den kun står én meter fra gjerdet. Bodene er imidlertid tegnet inn én meter fra nabogrense, og byggesakskontoret ser ikke at det er motstrid.

Da flere av byggearbeidene befinner seg nærmere nabogrense enn 4,0 m foreligger det samtykkeerklæringer for plassering underskrevet hjemmelshavere for de berørte eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4:

- Abels gate 12a, gnr/bnr 404/528. Samtykket begrenses til 0 m fra felles nabogrense.
- Harald Hardrådes gate 35a, gnr/bnr 404/548. Samtykket begrenses til 1,5 m fra felles nabogrense.
- Abels gate 8b, gnr/bnr 404/525. Samtykket begrenses til 0,5 m fra felles nabogrense.

Berørte myndigheter

Boligen er klassifisert som antikvarisk bevaringsverdig, verneklasse C. Området er også regulert som bevaringsområde, og byantikvaren er derfor forelagt tiltaket for uttalelse.

Byantikvarens uttalelse:

I den korte historikk som avslutter brevet med anmodning om uttalelse utelates at Marinevold i dag er regulert til bevaring, med forutsetning om en viss kontroll med hvorledes særlig eksteriørene behandles.

Jeg finner ikke grunnlag for å gå i mot bygging av vindfang av samme form og størrelse som på motsatt ende av bygningen, ei heller mot at det innsettes en havedør i samme posisjon som tidligere vindu.

Jeg mener imidlertid at det legges opp til for store kjellervinduer, og at nåværende vinduer bare i svært begrenset grad bør øke i størrelse - fortrinnsvis ved at det samtidig gjeninnføres en vertikal todeling av vinduene.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplan R-1001f, planbestemmelsene § 7 angående bevaring av eksteriør og forbud mot tilbygg til eksisterende bebyggelse. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

§ 7:

"Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes opprinnelige målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, fargebruk og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. [...]"

"[...] Det tillates ikke oppført tilbygg til eksisterende bebyggelse. [...]"

Første avsnitt:

Innsetting av verandadør og utvidelse av kjellervinduer anses ikke å være verken opprettholding eller tilbakeføring, og er således betinget av dispensasjon. Ansvarlig søker angir at fasadeendringen er utført med respekt for de kvalitetene fasadene har, og at de ikke tilsidesetter arkitektens intensjon. Ansvarlig søker angir også at området bærer preg av at det er foretatt fasadeendringer, og at det er mange som har satt inn verandadører.

Bestemmelsen er gitt for å ivareta den antikvarisk viktige bebyggelsen så autentisk og ensartet som mulig. Den omsøkte verandadøren er tofløyet og med glass øverst og tett dør nederst. Original vindusomramming bevares i overkant av døren. Døren er dermed så nært opp mot det originale uttrykket at byggesakskontoret finner at intensjonen i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å ha enkel adkomst til hage er klare, og ulempene synes små, da særlig siden verandadøren er på hagesiden, som ikke er synlig fra veien.

De omsøkte kjellervinduene søker ikke i størst mulig grad å bevare eksteriøret. De er større i både bredde og høyde, og er visuelt for store sett i forhold til de øvrige vinduene på fasaden. Dette er også den mest synlige fasaden. Byggesakskontoret kan ikke se at intensjonen om bevaring blir ivaretatt ved innsetting av større kjellervinduer.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsplan R1001f, § 7 for verandadør.

Byggesakskontoret finner **ikke** å kunne dispensere fra reguleringsplan R1001f for kjellervinduer.

Andre avsnitt:

Det søkes om å oppføre tilbygg. Tiltaket er betinget av dispensasjon. Ansvarlig søker angir at tilbygget er en løsning som er preakseptert av byantikvaren, samt at bygningens sterke symmetri blir gjenopprettet.

Bestemmelsen er gitt for å ivareta den antikvarisk viktige bebyggelsen så autentisk og ensartet som mulig. Bebyggelsen består av omtrent 35 like tomannsboliger. Det er imidlertid angitt en type tilbygg fra byantikvarens side som er egnet for bebyggelsen, og det omsøkte tilbygget er i tråd med føringene. Tilsvarende tilbygg er godkjent for de fleste boligene i området. Intensjonen om å bevare bebyggelsen med en lik utforming er dermed ikke tilsidesatt, og siden byantikvaren ikke har innvendinger mot tilbygget, samt at dette er av en svært beskjeden størrelse, anser byggesakskontoret at det ikke vil være en vesentlig tilsidesetting av hensynet til bevaring. Fordelene ved tilbygget er at det bidrar til en symmetri, som er viktig for området, i tillegg til å gi verdifullt tilleggsareal for boligen, med inngang og toalett. Ulempene synes små, og naboene har heller ingen innvendinger.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsplan R1001f, § 7 for tilbygg.

Tiltaket

Sammenføyning: Det søkes om sammenføyning av tomannsboligen til enebolig. Utvendig er det ingenting som skiller eneboligen fra alle tomannsboligene i området. Planløsningene synes ikke å være optimale, men når det minste rommet på loftet ikke brukes som soverom, men som bod,

har byggesakskontoret ingen innvendinger mot sammenføyningen.

Fasadeendring verandadør: Det søkes om å sette inn dør mot hagen. Se vurdering under "Dispensasjon". Byantikvaren har ingen innvendinger, og byggesakskontoret finner å kunne godkjenne innsetting av verandadør mot hagen.

Fasadeendring kjellervinduer: Det søkes om å sette inn større vinduer med lysgrav mot veg. Byantikvaren anser disse å være for store. Byggesakskontoret slutter seg til Byantikvarens vurdering. De omsøkte vinduene endrer karakteren på huset på en lite heldig måte på den mest synlige fasaden, slik at tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-2, som angir at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til bygde omgivelser. Byggesakskontoret finner at kjellervinduene heller ikke vil ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde omgivelsene, da området består av omtrent 35 like tomannsboliger. De store kjellervinduene **avslås** etter dette, jf plan- og bygningsloven § 29-2. Det er heller ikke gitt dispensasjon for dette tiltaket.

Bruksendring: Det søkes om å bruke kjeller fra boder og bad/vaskerom til kjellerstue, gjesterom, bad og bod. Da fasadeendringen til større kjellervinduer ikke godkjennes, vil lystilgangen for kjellerstue og gjesterom være noe mindre enn det som er angitt i søknaden. Kjellerstuen har vindu på tre fasader, og selv om dagslysinnsippet vil bli mindre enn den preaksepterte løsningen på 10 % av gulvarealet, finner byggesakskontoret at rommet vil være tilstrekkelig opplyst til sin bruk. Også utsynet vil være dårligere enn den preaksepterte løsningen, men også denne vil være tilstrekkelig, da rommet er et tilleggsareal til boenheten over, og antas å ville ha mer sporadisk bruk. Også for gjesterommet vil lys og utsyn være dårligere enn gitt i veileder til TEK10 §§ 13-12 og 13-13. Da rommet kun er for sporadisk bruk ved gjester og er det 4. soverommet, finner likevel byggesakskontoret at lys og utsyn er tilfredsstillende for den tiltenkte bruken. Byggesakskontoret presiserer imidlertid at rommet ikke godkjennes som permanent soverom. Både kjellerstue og gjesterom har to separate rømningsveier. Bruksendringen godkjennes.

Tilbygg: Det søkes om tilbygg som inneholder inngang og toalett. Det foreligger samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. Tilbyggets utforming og størrelse er i tråd med tilbygg som ellers er godkjent i området, og byggesakskontoret har ingen innvendinger.

Bod: Det søkes om å oppføre bod i hagen. To av naboene har gitt samtykke til plassering, mens siste nabo muligens har innvendinger mot plasseringen (se avsnitt "Nabovarsling" over). Plan- og bygningsloven § 29-4 åpner for å godkjenne uthus mindre enn fire meter fra nabogrense selv uten samtykke eller søknad om dispensasjon. Samtykke til plassering er således ikke nødvendig for boden. Byggesakskontoret anbefaler at boder plasseres minst én meter fra nabogrense for å kunne vedlikeholde bygningen på egen eiendom. Dette er ivaretatt, og byggesakskontoret har ingen innvendinger mot plassering av boden.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket for **sammenføyning, innsetting av verandadør, bruksendring, tilbygg og bod** og arbeidet kan igangsettes.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret **ikke** å kunne godkjenne omsøkte tiltak for kjellervinduer.

Plassering og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt datert 16.11.2011 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Per Knudsen Arkitektkontor AS med organisasjonsnummer 837 506 492 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for hele tiltaket, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

I tillegg tildeles følgende ansvarsrett som selvbygger:

Jan Anders Sylten født 07.12.1980 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, for hele tiltaket, tiltaksklasse 1

Selvbyggerrett er gitt da kommunen finner det sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Selvbyggerretten er gitt på grunnlag av personens utdanning og arbeidserfaring.

Ansvarlig foretak og selvbygger er ansvarlig for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK SAMMENFØYNING, INNSETTING AV VERANDADØR, BRUKSENDRING, TILBYGG OG BOD GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan R1001f. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR STØRRE KJELLERVINDUER AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 29-2 og reguleringsplan R1001f § 7.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

Jan Anders Syltern, Abels gate 10, 7030 TRONDHEIM

Ells-Beth Lyse, Harald Hardrådesgate 33 A, 7030 TRONDHEIM

Ken Ronny Eilertsen, Harald Hardrådesgate 33 D, 7030 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:

postmottak Kart og oppmåling, geodata

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak