

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Sendes på e-post via ansvarlig søker til:
byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

CMS Kluge

Bryggegate 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Vår ref 325750-002
Din ref BYGG-20/83582

20. januar 2023

BYGG-20/83582, FROSTAVEIEN 3, GNR/BNR 411/249 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA § 30.4 I KPA

1. INNLEDNING

Det vises til kommunens brev av 9. januar 2023 hvor kommunen gjør gjeldende at innsendt søknad om rammetillatelse den 30. oktober 2022 for oppføring av boligbebyggelse (Tiltaket) på gnr/bnr 411/249 (Eiendommen), må suppleres med ytterligere dokumentasjon før kommunen kan treffe vedtak.

Ansvarlig søker har den 15. januar 2023 innsendt etterspurt materiale med unntak av dispensasjonssøknad fra § 30.4 i KPA. Sistnevnte har avventet endelig avklaring fra kommunen hvorvidt det var nødvendig med en slik dispensasjonssøknad gitt byggesakens sakshistorikk inkludert kommunens tidligere byggesaksbehandling og vedtatt rammetillatelse.

Tiltakshaver fastholder prinsipielt at det ikke er påkrevet med dispensasjon fra § 30.4 i KPA i dette konkrete tilfellet.

Som følge av kommunens siste tilbakemelding og av fremdriftshensyn anføres subsidiært at vilkårene for å gi dispensasjon fra § 30.4 i KPA er oppfylt. Dette begrunnes med at prosjektet oppfylder kravene til antall kvm uterom i § 30.3 i KPA, og at de private uterom har kvaliteter som oppveier for noe redusert felles uterom på bakkeplan sammenlignet med fordelingskravet i § 30.4 i KPA. Dispensasjon kan også gis under henvisning til beregningsmåte for felles areal ved nærhet til offentlige friområder inntatt i retningslinjene til § 30.4 i KPA. Her står bl.a. at «*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200*

CMS Kluge Advokatfirma AS er medlem av CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), en europeisk økonomisk interessegruppe, som koordinerer en organisasjon av uavhengige advokatfirmaer. CMS EEIG tilbyr ingen klienttjenester. Slike tjenester er utelukkende levert av CMS EEIGs medlemsfirmaer i deres respektive jurisdiksjoner. CMS EEIG og hvert av medlemsfirmaene er separate og juridisk forskjellige enheter, og ingen slike enheter har noen myndighet til å forplikte noen andre. CMS EEIG og hvert medlemsfirma er kun ansvarlig for sine egne handlinger eller unnløtelser og ikke for hverandres handlinger. Merkenavnet "CMS" og begrepet "firma" brukes for å referere til noen eller alle medlemsfirmaene eller deres kontorer. Mer informasjon finner du på cms.law

CMS-lokasjoner: Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Cúcuta, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

m». Avstanden mellom Eiendommen og Lademoparken og Buranbanen er under 200 meter. Både Lademoparken og Buranbanen har god standard, kapasitet og tilgjengelighet, og kan nås på en trafiksikker måte for de fremtidige beboerne i prosjektet på Eiendommen. Samlet totalt tilgjengelig og egnet felles uterom på bakkeplan og takterrasse for Tiltaket, vil følgelig være langt mer enn de formelle kravene i §§ 30.3 og 30.4 i KPA når disse friområdearealene medregnes slik det følger av nevnte del av retningslinjene til § 30.4 i KPA.

2. DISPENSASJONSBEGRUNNELSE

2.1 Kort om vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 (2). For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Sivilombudsmannen har i sak 2018/4760 presisert at allment aksepterte areal- og ressursdisponeringshensyn kan vektlegges som fordeler i en dispensasjonsvurdering:

«I utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering.»

Det følger også av relevant klagesakspraksis fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus i sak 2019/16730 som gjaldt en byggesak i Ullensaker kommune, at fravær av ulemper innebærer mindre strenge krav til fordelene:

«Når det ikke gjør seg gjeldende konkrete ulemper av nevneverdig betydning, skal det mindre til for å konstatere overvekt av fordeler.»

2.2 Dispensasjonsvilkårene er oppfylt

2.2.1 Hensynene bak § 30.4 i KPA blir ikke vesentlig tilsidesatt av valgt uteromsløsning i Tiltaket

§ 30.4 i KPA har følgende ordlyd:

«Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.»

Hensynet bak dette kravet er å sikre at beboerne har tilgang til felles uterom både på bakkeplan og i form av private uterom.

Som nevnt innledningsvis, og slik det fremkommer av ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden om rammetillatelse, oppfyller Tiltaket selve uteromskravet til antall kvm uterom i § 30.3 i KPA. Det er imidlertid valgt løsninger av kvalitetshensyn, som innebærer at det blir noe mer privat uterom enn felles uterom i prosjektet. For nærmere detaljer se ansvarlig søkers redegjørelse av uteromsberegningen (MUA).

Uteromsløsningene i Tiltaket anses forsvarlig og hensiktsmessig selv om det formelt sett er noe mindre felles uterom enn det § 30.4 i KPA forutsetter. Dette har sammenheng med at kommunen har fastsatt i retningslinjene til § 30.4¹ to konkrete forhold som er relevant for Tiltakets uteromsberegning. Den første gjelder lokalisering av uterom på tak i områder med krav til høy utnyttning:

«Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.»

Tiltakets beboere vil kunne bruke en stor, solrik, vestvendt felles takterrasse på ca. 257 kvm som del av det totale, felles uteromsarealet. Tiltakets takterrasse oppfyller alle nevnte kvalitetskrav i retningslinjen, og Eiendommen inngår i et område med krav til høy utnyttning. Arealet på tak kan derfor medregnes som felles uterom i fordelingsnøkkelen i § 30-4 i KPA selv om uterommet er på tak.

Det andre forholdet i retningslinjene til § 30.4 i KPA som er relevant for Tiltaket, er den særskilte beregningsregel for eiendommer med nærhet til offentlige friområder. I retningslinjene fastslås at:

«Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.»

Dette innebærer at offentlige friområder med nærmere angitt kvaliteter kan medtas i beregningen av prosjektenes felles uteromsareal forutsatt at avstanden er maksimalt 200 meter og tilkomsten fra aktuelle eiendom til friområdet er trafikksikker.

Eiendommen har relativt kort avstand til både Lademoparken og Buranbanen. Buranbanen nås fra Frostaveien via eksisterende fortau. Buranbanen er unik for Østbyen. Buranbanen dekker svært mange ulike aktivitets-, leke- og uteoppholdsfunksjoner for alle aldersgrupper. Buranbanen har en størrelse på ca. 6,5 daa, og vil bli enda bedre i fremtiden etter at kommunen har opprustet området.² Også Lademoparken har en avstand på under 200 meter, og nås via fortau og lysregulerte krysningspunkter. Disse arealene kan derfor hensyntas når kommunen vurderer Tiltakets uteromsløsninger.

De faktiske forhold er med andre ord at de fremtidige beboere på Eiendommen vil ha tilgang til kvalitativt gode uterom på Eiendommen både på bakkeplan og på takterrasse. I tillegg kommer de private uteromsarealer, samt nærliggende offentlige friområder med areal egnet for lek og opphold.

Kommunens tidligere byggesaksbehandling bekrefter også at omsøkt løsning er forsvarlig. Tilnærmet samme uteromsløsning og fordeling mellom privat og fellesareal på terrengnivå, ble godkjent uten krav om dispensasjon.

I sum viser dette at omsøkt uteromsløsning ikke vil vesentlig tilside sette hensynene bak § 30.4 i KPA, men tvert imot være i samsvar med kommunens eget regelverk for situasjoner som denne. Det vises

¹https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/2_bestemmelser_retningslinjer_web_rev.pdf

² <https://trondheim2030.no/2022/03/25/buranbanen-med-ny-funksjonsmik/>

særlig til ordlyden i kommunens egne retningslinjer til § 30.4 i KPA og kommunens praktisering av bestemmelsen både i denne og andre saker.

Første vilkår i pbl. § 19-2 for å kunne gi dispensasjon anføres derfor å være oppfylt.

2.2.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Når det gjelder fordelene ved å gi dispensasjon fra § 30.4 i KPA, vises det først til det som fremkommer foran under punkt 2.2.1. Dette synliggjør at dersom Tiltaket fordrer dispensasjon fra § 30.4 i KPA for å kunne tillates, er dispensasjon fra § 30.4 i en situasjon som denne, i det alt vesentlige en formalitet. Kommunens egen retningslinje til § 30.4 bestemmer at kravet til felles uterom kan oppfylles gjennom bruk av takareal i strøk med krav til høy utnyttelse, og nærhet til egnede offentlige friområder. Begge deler er tilfellet i denne byggesaken, og kommunen både kan og bør av samme grunn godkjenne uteromsløsningen i Tiltaket.

Det presiseres i forlengelsen av dette, at prosjektet inneholder gode felles uteromsareal både på bakkeplan og på takterrassene. Takterrassen vil være solbelyst også på senere tidspunkt enn arealet i gårdsrommet og dermed supplere uterommets totale brukstid til beste for beboerne. Størrelsen på takterrassen gjør også at den kan benyttes av flere brukergrupper samtidig.

En annet forhold som kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen, er at de valgte uteromsløsninger i Tiltaket sikrer beboerne ekstra gode, private uteromsareal.

Ulempen ved noe mindre felles uterom, kompenseres fullt ut av større, grønne park- og rekreasjonsarealer innenfor avstandsgrensen på 200 meter i retningslinjene til § 30-4 i KPA.

Eiendommens nærhet til Buranbanen og Lademoparken er også en relevant fordel som kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen, uavhengig av retningslinjene til § 30-4 i KPA. Rent faktisk innebærer nærheten til disse arealene at beboerne vil ha tilgang til et rekreasjonsareal med betydelige kvaliteter utover det som normalt kreves i boligprosjekter.

Relevante overordnede ressurs- og arealdisponeringshensyn tilsier også at Tiltaket kan og bør tillates selv med noe mindre felles uterom på bakkeplan på egen eiendom. Tiltaket er et fortettingsprosjekt som er i samsvar med flere sentrale politiske føringer. Det vises til Byutviklingsstrategien mot 2050, Sentrumsstrategien mot 2050, Nullvekstmålet for biltrafikk og utbyggingsrekkefølgen i kommuneplanens arealdel som kommunen for tiden utreder. Tiltaket svarer ut de formål og hensyn som disse dokumentene fremhever som viktig, og kommunens egne retningslinjer til § 30.4 i KPA bekrefter som nevnt, at Tiltaket både kan og bør tillates.

Fordelene ved å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene.

Tiltakshaver fastholder etter dette at også det andre vilkår i pbl. § 19-2 for å kunne gi dispensasjon, er oppfylt.

3. OPPSUMMERT

Denne byggesaken har en tidligere sakshistorikk inkludert politiske vedtak, som klart viser at kommunen ønsker Tiltaket.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra § 30.4 i KPA er oppfylt, og kommunen bes derfor gi tillatelse til Tiltaket med den uteromsløsningen som følger av rammesøknaden.

Med vennlig hilsen



Tarjei Pedersen

Partner

CMS Kluge Advokatfirma AS