

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE

06/18398

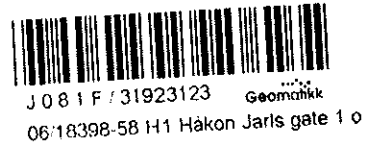
144195/08

7 0 Aug. 2008

Ansvarlig advokat
Roar Kjosnes

ERBE & CO
ADVOKATFIRMAET DA - MNA

Advokat Eigil Erbe
Advokat Trond O. Aspaar
Advokat Knut G. Fallro
Advokat Roar Kjosnes



Vår ref:
21120/ 1579RK

Deres ref:

Trondheim, den
19. august 2008

HÅKON JARLS GATE 1 OG 12, ØYA SYKEHJEM – MULIG ULOVLIGE FORHOLD

I rammetillatelse datert 23.5.2006, sak FBR JR 1173/06, ga kommunen godkjenning til oppføring av Øya sykehjem. Vedtaket ble påklaget til fylkesmannen i vårt brev av 12.6.2006.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Håkon Jarls gt. 1 og 12, Øya sykehjem, R 1970, vedtatt i bystyret 27.4.2006.

Både reguleringsvedtaket og vedtaket om rammetillatelse ble påklaget til fylkesmannen. Klagen førte imidlertid ikke frem.

Igangsettingstillatelse ble gitt 28.4.2006. NR: FBR IT 955/06.

Byggeområdene skal benyttes til sykehjem og legesenter med tilknyttet undervisningsformål, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.3.

Bakkeplanet er på kote +17,0. Bebyggelsens høyde skal i flg. planen ikke overstige de koteangivelser som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde på kote + 43,10 (7 etasjer). Bebyggelsen skal videre trappes ned til maksimal gesimshøyde på kote + 39,80 (6 etasjer) mot nordvest og kote + 26,60 (2 etasjer) mot nord. Bebyggelsen øst for gang- og sykkelvegen skal ha maksimal gesimshøyde på kote + 35,6. I tillegg kommer takoppbygg for ventilasjonsanlegg og lignende, men slike skal begrenses til maksimalt 10 % av takflate over øverste etasje.

Maksimumareal for bebyggelsen innenfor reguleringsgrensen er 25 600 m² TW-BRA, hvorav maksimalt 17 200 m² tillates i etasjer over bakkeplan (kote +17,00) jf. reguleringsbestemmelsene § 4.31.

Selv om planen har bestemmelser om maksimal gesimshøyde har den ingen bestemmelser om eksakt gesimshøyde utover dette. I flg. fylkesmannens vedtak gjenstår da fremdeles forhold vedrørende bygningens høyde som kommunen må godkjenne i medhold av plbl § 70 nr. 1.

Postadresse:
Postboks 333
N - 7403 Trondheim

Kontoradresse:
Olav Tryggvasons gt. 40
7011 Trondheim

Tlf.: 047 73 87 41 00
Fax: 047 73 87 41 01
Foretaksregisteret: NO 979 182 988 MVA

Fylkesmannen har i sin vurdering tatt utgangspunkt i at det skal mye til før det foreligger ulemper som representerer en *særlig grunn* for å nekte godkjenning. Fylkesmannen ser imidlertid at tiltaket innebærer stort volum, høyder og høy utnyttelse, og finner det forståelig at en utbygging av denne størrelse oppfattes som en ulempe for tilliggende bebyggelse. Fylkesmannen la imidlertid avgjørende vekt på at området er et "bynært" strøk og at ulempene sånn sett ikke oversteg det akseptable.

Det fremgår av uttalelsene til reguleringsplanen at et byggvolum på 8 etasjer vil gjøre bebyggelsen for dominerende i forhold til kringliggende bebyggelse. I premissene heter det at byggevolumet er redusert til 6 etasjer med tilbaketrukket 7. etasje, hvor fløy mot nordvest er trappet ned til 6 etasjer. Videre at fløy øst for gang-/sykkelvegen er på 5 etasjer.

Takoppbyggene (for tekniske anlegg) skal i følge byggetillatelsen – som nevnt – ikke ha større flate enn 10 % av øverste etasje, dvs. 7. etasje. Når bygget nå snart står ferdig så har 7. etasje et areal på 1400 m², mens oppbyggene har blitt ca. 250 m² – hvilket er tilnærmet 18 % – ikke 10 %.

Angjeldende takoppbygg fremstår pga størrelsen, som en integrert del av selve bygget. I realiteten utgjør disse byggets 8. etasje. Dvs. større enn først inntegnet og med fasaden delvis i flukt med bygget for øvrig. Mine klienter har aldri mottatt nabovarsel for disse endringene. Med den nye 8. etasje på bygget har man fått en gesimshøyde langt høyere enn tillatt kote på 43.10. Økningen utgjør 4 %, eller ca. 3.9 meter høyere enn det som er tillatt i h t byggetillatelsen.

Resultatet har blitt langt verre for naboene enn det fylkesmannen under tvil fant å kunne godkjenne. På en ferdig utbygd nabotomt er en 2 og en 4-etasjes bygning erstattet med en massiv 7 og 8-etasjes koloss.

Tidligere god utsikt og null innsikt er nå fullstendig bortradert. Sykehjemmet har regelrett "stjålet" utsikten fra naboene og har selv utnyttet denne ved å anlegge utallige balkonger og takterrasser mot syd.

På byggherrens orienterende snittegning som viser "solvinkel" for Bergljots gate 5 er snittet lagt inn på absolutt gunstigste sted. Ugunstigste plassering er inntegnet på vedlagt kopi. Dette i seg selv er en betenkelig fremgangsmåte. Se **vedlegg**.

På de orienterende sol og skygge fremstillingene er takoppbyggene utelatt. Disse oppbyggene vil skygge vesentlig slik at man får 2 "solopp ganger" i perioder av året. Byggetiden for anlegget hør økt vesentlig utover 1.1.2008 som først var bestemt.

Det har blitt store støy og støvplager under byggingen, og selv om natta – når det egentlig skulle være stilt – har det vært mye støy i forbindelse med inntransportering av varer.

Anlegget har dessuten påført naboene ekstra ulemper og kostnader i forbindelse med legging av ny kloakk og vannledninger til sykehjemmet – heriblant påbud om separering av kloakk og nye tilkoblinger.

Det ferdige anlegget vil bety radikal økning av bil og persontrafikken i strøket.

En annen betenkelighet er at prosjektet Øya Sykehjem på mange måter synes å ha seilt under falsk flagg, i det sykehjemmet bare legger beslag på halve bygget. Det man ser konturene av er et gedigent utleiebygg som også etter hvert mer og mer har fått betegnelsen Øya Helsehus? Hadde man bygget et sykehjem som annonsert hadde man fått et 4-etasjes bygg på tomte med gesimshøyde på linje med øvrig bebyggelse i strøket.

Det er etter vår oppfatning klart at oppføringen av Øya Sykehjem har påført naboene forringet bruksmessig trivsel samt verdiforringelse av eiendommene i langt større grad enn hva som fulgte av de planer som fylkesmannen vurderte i forbindelse med klagebehandlingen.

Mine klienter vurderer nå krav etter naboloven pga ulemper som følge av økt innsyn, tap av lys m.v. I første omgang ber jeg imidlertid om en redegjørelse for om bygget er oppført i samsvar med reguleringsplanen og i h. t. byggetillatelsen.

Deres snarlige tilbakemelding imøteses.

Med hilsen
ERBE & CO. DA



Roar Kjosnes
Advokat
Direkte tlf.: 73 87 41 02
E-post: roar.kjosnes@erbe.no

Vedlegg