

## Saksframlegg

---

ØIVINDHAUGEN GNR 122 BNR 11, JONSVATNET

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR REHABILITERING AV HYTTE

Arkivsaksnr.: 10/10753

---

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Trude Myrvold Johnsen  
Ansvarlig søker: Byggmester/takstmann Ole Norvik

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedel-planen for Jonsvannsområdet § 2 i forbindelse med rehabilitering av hytte på eiendommen Øivindhaugen, Jonsvatnet, gnr. 122, bnr. 11.

Bygningsrådet mener at rehabilitering av hytta med nytt tak og etablering av vindfang ikke vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og mener etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Bygningsrådet innvilger derfor i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2 for omsøkte rehabilitering.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår blir ivaretatt.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Saksutredning:

Behandling av søknad om rehabilitering av hytte mottatt 12.03.10. Utvidelse av bruksarealet for etablering av vindfang krever dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2.

#### Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon for rehabilitering av hytte på eiendommen Øivindhaugen, Jonsvatnet, gnr. 122, bnr. 11. Eiendommen ligger i uregulert område, og er i kommuneplanens arealdel vist som landbruks-, natur- og friluftsområde og ligger innenfor markagrensa. Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, og er også der vist som landbruks-, natur- og friluftsområde.

#### Fakta

Eiendommen ligger ved Nyjordsvegen ved Reinås på vestsiden av Jonsvatnet. En situasjonsplan for eiendommen som viser plasseringen av hytta er vist i saksvedlegg 1. Bilder av hytta er vist i saksvedlegg 2. To fasadetegninger og en plantegning av hytta etter planlagt rehabilitering er vist i saksvedlegg 3. Tegningene er noe mangelfulle men anses tilstrekkelig til å kunne ta stilling til dispensasjonsspørsmålet.

#### Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

For å verne LNF-områdene innenfor markagrensa i størst mulig grad mot økt utbygging, praktiseres det en restriktiv holdning til å dispensere fra kommuneplanens arealdel og fra kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, og unntakene begrenser seg til dispensasjoner for såkalte "minimums-løsninger". Minimumsløsningene baserer seg på en avveining mellom hensynet til at man ikke ønsker økt bebyggelse i LNF-områdene innenfor markagrensa, og hensynet til at eiere av eiendommer i området tross alt har et visst behov for å få utført visse byggetiltak for å imøtekomme dagens krav.

Rehabiliteringen omfatter nytt symmetrisk saltak, flytting av yttervegg for etablering av vindfang, samt skifting av vinduer og bordkledning. Planlagt endring vil medføre at bruksarealet vil øke fra 29 m<sup>2</sup> til 31 m<sup>2</sup>. Søknaden om dispensasjon er vist i saksvedlegg 4.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4, er det angitt at det kan tillates mindre utvidelser av eksisterende hytter innenfor markagrensa slik at størrelsen etter utvidelsen blir inntil 25 m<sup>2</sup> bruttoareal. I forliggende sak er hytta allerede noe større, men omsøkt utvidelse er bare på 2 m<sup>2</sup> og ligger i sin helhet under eksisterende tak ved at ytterveggen i dag er trukket noe inn. I forbindelse med rehabiliteringen og etablering av nytt symmetrisk saltak, er det ønskelig å flytte ytterdøra ut i flukt med fasaden og samtidig etablere et lite vindfang.

Rådmannen kan ikke se at rehabilitering av hytta med nytt tak og etablering av vindfang vil medføre noen økt bruk av eiendommen eller føre til økt privatisering av området. Byggeaktivitet er generelt ikke ønskelig i dette området, men det forutsettes at avfall i forbindelse med tiltaket vil bli håndtert på en tilfredsstillende måte.

## Trondheim kommune

Miljøenheten har fått søknaden oversendt for ny uttalelse, og har meldt tilbake at de ikke har noen merknader til at det gis dispensasjon slik det er søkt om. Regionale sektormyndigheter har også fått saken til uttalelse, og har 01.07.10 meldt tilbake at de ikke har noen merknader til søknaden.

### Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, kan ikke rådmannen se at det omsøkte tiltaket vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og mener etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Rådmannen vil derfor tilrå at det gis dispensasjon for rehabilitering av hytta med nytt tak og etablering av vindfang.

Rådmannen i Trondheim, 14.12.2010

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 2: Bilder av eksisterende hytte
- Saksvedlegg 3: To fasader og plantegning av omsøkt hytte
- Saksvedlegg 4: Søknad om dispensasjon

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk1: 5.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, målestokk 1: 30.000

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)