

## Saksframlegg

---

TILLERÅSEN 145

SØKNAD OM TILTAK FOR TILBYGG TIL BOLIG

Arkivsaksnr.: 10/30948

---

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Tove Solem

Ansvarlig søker: arCiCad

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

### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 i forbindelse med søknad om tilbygg til bolig på eiendommen Tilleråsen 145, gnr. 310, bnr. 12.

Bygningsrådet mener at et tilbygg til boligen vil legge til rette for økt bruk og aktivitet knyttet til eiendommen. Dette vurderes å være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og bygningsrådet finner ikke å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 for tilbygg til boligen. Søknaden om tilbygg til boligen må derfor avslås.

Bygningsrådet mener imidlertid at forlengelse av tak over eksisterende rampe til inngangspartiet 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 for forlengelsen av taket over rampen er klart større enn ulempene. Bygningsrådet innvilger derfor i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10, og godkjenner forlengelse av tak over eksisterende rampe som omsøkt.

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 tilbygg til bolig, mottatt av byggesakskontoret 15.07.10. Søknaden omfatter også en forlengelse av taket over eksisterende rampe til inngangspartiet. Videre omfatter søknaden noen innvendige ombygninger og noen mindre fasadeendringer. Tilbygget til boligen og tak over rampen krever dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10.

#### Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon for tilbygg til bolig på eiendommen Tilleråsen 145, gnr. 310, bnr. 12. Eiendommen ligger i uregulert område, og som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommune-planen.

#### Fakta

Eiendommen er en boligeiendom som ligger ved vegen Tilleråsen øst for Torgårdsletta. I 1999 ble det på eiendommen oppført en dobbelgarasje på 47 m<sup>2</sup> uten at dette ble omsøkt og godkjent. Garasjen ble omsøkt i 2002, men ble avslått av bystyret i møte 20.02.03. Bygningsråde innvilget 05.01.10 dispensasjon for oppføring av en garasje med et bruksareal på 30 m<sup>2</sup> på eiendommen.

Boligen er en tidligere vokterbolig som i dag benyttes som en vanlig boligeiendom. Bruksarealet for boligen i dag, når man ikke tar med tilleggsdel (boder) i kjelleren, er 156 m<sup>2</sup>. Det søkes om en utvidelse av bruksarealet i første etasje på 29 m<sup>2</sup>, slik at bruksarealet med omsøkt utvidelse blir 185 m<sup>2</sup>. Fasade- og plantegninger av eksisterende bolig er vist i saksvedlegg 1, mens fasade- og plan-tegninger med omsøkt tilbygg er vist i saksvedlegg 2. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 3.

#### Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10, 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 unntakene begrenser seg til dispensasjoner for såkalte "minimumsløsninger". Minimumsløsningene baserer seg på en avveining mellom hensynet til at man ikke ønsker økt bebyggelse i LNF-områdene innenfor markagrensa, og hensynet til at beboerne i området tross alt har et visst behov for å få utført visse byggetiltak på egen bolig for å imøtekomme dagens krav.

Søknaden om dispensasjon fra ansvarlig søker er blant annet begrunnet med ønske om å tilpasse boligen til et framtidig behov for bruk av rullestol. Ansvarlig søker mener at planløsninger er i tråd med kommunens praksis om å godkjenne minimumsløsninger. Dispensasjonssøknaden inneholder opplysninger som er unntatt fra offentlighet og er derfor ikke lagt ved saksframlegget. Opplysningene er bekreftet med legeattest.

Det er de senere årene etablert en streng praksis når det gjelder dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel innenfor markagrensa, og unntakene begrenser seg til dispensasjoner for såkalte "minimumsløsninger". I forbindelse med boliger er det etablert praksis for å tillate utvidelse av svært små boliger slik at bruksarealet etter utvidelse blir ca. 100 m<sup>2</sup>. Bakgrunnen for dette er at større boliger generelt gir grunnlag for økt bruk og økt aktivitet og ferdsel knyttet til boligen. I dette tilfellet har boligen allerede et bruksareal på 156 m<sup>2</sup>, når man holder boder i kjeller utenom, og en planløsning med 3 soverom.

## Trondheim kommune

Eksisterende stue inkludert kjøkken har et areal på 48 m<sup>2</sup>, og i tillegg er det en kjellerstue på 15 m<sup>2</sup>. Omsøkt planløsning viser ett nytt soverom i tilknytning til stue og eksisterende bad, mens stua inkludert kjøkken er økt til 66 m<sup>2</sup>.

Rådmannen mener at dersom det er ønskelig å etablere et nytt soverom på hovedplanet, er det mulig å gjøre dette ved å benytte en del av stua. Stue med kjøkken vil fortsatt få et areal på ca. 38 m<sup>2</sup>, og den planlagte ombyggingen av kjøkkenet for tilpasning til bruk av rullestol er ikke avhengig av omsøkt utvidelse. Rådmannen mener derfor at den omsøkte utvidelsen går ut over det man kan betrakte som en minimumsløsning, selv om man tar hensyn til en tilpasning for bruk av rullestol. I denne vurderingen er det lagt vekt på at boligen allerede har 2 soverom på hovedplanet, og at boligen har en kjellerstue på 15 m<sup>2</sup>. Rådmannen mener at en godkjenning her vil kunne skape en svært uheldig presedensvirkning, selv om den aktuelle eiendommen ligger i et område med få andre boligeiendommer.

Rådmannen mener imidlertid at omsøkte forlengelse av taket over eksisterende rampe til inngangspartiet, ikke vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta. Dette taket vil hindre snø og is på rampen til inngangspartiet, og sikre en trygg adkomst med krykker eller rullestol. Rådmannen mener at fordelene for tiltakshaver ved å innvilge dispensasjon for forlengelse av taket over eksisterende rampe, synes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og tilrår derfor at det gis dispensasjon for denne delen av tiltaket.

Søknaden er oversendt enhet for idrett, park og friluftsliv for uttalelse, og uttalelse er mottatt 02.12.10. Enheten har ingen merknader til omsøkt utvidelse av boligen på eiendommen. Uttalelsen er vist i saksvedlegg 4. Søknaden er ikke oversendt til regionale sektormyndigheter for uttalelse da rådmannen ikke finner å ville tilrå at det gis dispensasjon for utvidelse av bruksarealet til boligen.

### Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, mener rådmannen at omsøkt tilbygg til boligen vil legge til rette for økt bruk og aktivitet knyttet til eiendommen. Dette vurderes å være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og rådmannen finner ikke å kunne tilrå at det gis dispensasjon for omsøkt tilbygg.

Rådmannen mener imidlertid at omsøkt forlengelse av taket over eksisterende rampe til inngangspartiet 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 for denne delen av tiltaket er klart større enn ulempene. Rådmannen tilrår derfor at det gis dispensasjon for omsøkt forlengelse av taket over eksisterende rampe.

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

## Trondheim kommune

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av eksisterende bolig
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger med omsøkt tilbygg
- Saksvedlegg 3: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 4: Uttalelse fra Idrett, park og friluftsliv

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 7.500

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, M= 1: 20.000

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