

## Saksframlegg

---

ØVRE VIKARAUNET 1, GNR 38 BNR 27, JONSVATNET

**SØKNAD OM TILTAK FOR RIVING AV TILLEGGSEDEL OG OPPFØRING AV TILBYGG  
MED KJØKKEN OG BAD**

Arkivsaksnr.: 08/27675

---

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver:               Gunnar Høglund  
Ansvarlig søker:           Gunnar Høglund

### **Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 for tilbygg til bolig på eiendommen Øvre Vikaraunet 1, gnr. 38, bnr. 27, Jonsvatnet.

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken. Som "særlige grunner" angis at eiendommen er en bestående boligeiendom, og at eksisterende bolig uten omsøkt tilbygg ikke er tilfredsstillende i forhold til dagens krav til en bolig. Dispensasjon gis som omsøkt for tilbygg til boligen.

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

### Saksutredning:

Behandling av søknad om riving av deler av en bolig og oppføring av nytt tilbygg til boligen, mottatt av byggesakskontoret 03.07.08. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

### Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon for tilbygg til bolig på eiendommen Øvre Vikaraunet 1, gnr. 38, bnr. 27, Jonsvatnet. Eiendommen ligger i uregulert område, og som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen men utenfor nedslagsfeltet til Jonsvatnet.

### Fakta

Eiendommen ligger sør for Vikerauntjønna og kan tilknyttes offentlig avløpsnett. Eksisterende bolig er av eldre dato og uthuset på eiendommen er godkjent i 1941. Den delen av boligen som nå søkes revet, består av et mindre privet og en større del som ble godkjent oppført i 1957 som vedbod og vaskerom. Brukarealet til boligen vil bli det samme etter ombyggingen som det er i dag, og er beregnet til 101 m<sup>2</sup>.

Et foto av eksisterende bolig før ombygging er vist i saksvedlegg 1, og fasadetegninger etter ombygging er vist i saksvedlegg 2. Etter planlagt ombygging vil boligen få et bruksareal på 101 m<sup>2</sup>. Plantegninger av boligen med omsøkt tilbygg er vist i saksvedlegg 3. Situasjonsplaner for eiendommen før og etter planlagt ombygging er vist i saksvedlegg 4.

### Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 7. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner".

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

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 gjelder riving av en del av boligen på 22,5 m<sup>2</sup>, og oppføring av et tilsvarende tilbygg med kjøkken, gang, bad og wc. Boligen har i dag ikke innlagt vann, og søknaden er begrunnet med nødvendig ønsket ombygging i forbindelse med oppgradering av sanitær standard, etter at kommunen la offentlig vann og avløp fram til eiendommen i 2003. Eksisterende bolig uten omsøkt tilbygg er ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav til en bolig, og rådmannen mener derfor at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Boligen ligger i et område med flere boliger, og riving og oppføring av nytt tilbygg vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Med omsøkt tilbygg vil boligen få et bruksareal på 101 m<sup>2</sup>, noe som er i samsvar med vedtatte retningslinjer til kommuneplanens

## Trondheim kommune

arealdel.

Søknad om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 5.

Miljøenheten har fått søknaden oversendt for uttalelse, men har ikke noen merknader til søknaden forutsatt at den tilknyttes offentlig avløpsnett. Søknaden er ikke oversendt regionale sektor-myndigheter for uttalelse, da de interessene de skal ivareta ikke synes å bli berørt av tiltaket.

### Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, mener rådmannen at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken, slik at dispensasjon kan gis. Rådmannen vil også tilrå at det gis dispensasjon som omsøkt for tilbygg til boligen.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Foto av eksisterende bolig
- Saksvedlegg 2: Fasadetegninger av bolig med omsøkt tilbygg
- Saksvedlegg 3: Plantegninger av boligen med nytt tilbygg
- Saksvedlegg 4: Situasjonsplaner før og etter planlagt ombygging
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon fra søker

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, M= 1: 30.000