

Saksframlegg

ESTENSTADVEGEN 177

SØKNAD OM TILTAK FOR TILBYGG TIL HYTTE, RIVING OG BYGGING AV NYTT
UTHUS

Arkivsaksnr.: 09/42766

Saksbehandler: Ola Halle

::: 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 hytte og nybygg uthus på eiendommen Estenstadvegen 177, gnr. 43, bnr. 4.

Bygningsrådet mener at et tilbygg til hytta 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 hytta. Søknaden om tilbygg til hytta må derfor avslås.

Bygningsrådet mener imidlertid at oppføring av nytt uthus 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 nytt uthus 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 nytt uthus 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 hytte, riving og bygging av nytt uthus, mottatt av byggesaks-kontoret 16.10.09. Tilbygg til hytte og nybygg uthus krever dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Søknaden gjelder en mindre eiendom i Strindamarka som neppe har vært benyttet de siste 30 årene. Vinteren 2009 tok uvedkommende seg inn i hytta i satte i gang med rehabilitering. Disse arbeidene er stanset og vedkommende som utførte arbeidene er kastet ut. Eier sier at de har foretatt en grovrydding på eiendommen og låst hytta. Eier søker nå om rehabilitering av eiendommen med tilbygg til hytta, riving av eksisterende uthus som delvis er falt sammen, og bygging av nytt uthus. Noen bilder av eksisterende hytte og uthus er vist i saksframlegg 1.

Eiendommen ligger i uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen.

Fakta

Eiendommen ligger like nord for Tømmerholt i Strindamarka. Inkludert loftet har hytta i dag et bruksareal på 39 m², og det søkes om en utvidelse på 11m² (7 m² i første etasje og 4 m² i andre etasje). Første etasje i tilbygget skal benyttes som vaskerom/toalett i forbindelse med en oppgradering av sanitær standard for hytta. I tillegg søkes det om riving av eksisterende uthus med et bebygd areal på 36 m² og bygging av et nytt uthus med et bebygd areal på 12 m². Tegninger av hytta med og uten omsøkt tilbygg er vist i saksvedlegg 2, men tegninger av nytt uthus er vist i saksvedlegg 3. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 4.

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 tilbygg til hytta er begrunnet med behov for nødvendig utvidelse for å etablere toalett/vaskerom da dette ikke finnes på eiendommen i dag. Søknaden om dispensasjon med supplerende opplysninger mottatt 09.04.10, er vist i saksvedlegg 5. Uthuset skal erstatte eksisterende uthus som delvis er falt sammen.

Søknaden er oversendt miljøenheten for uttalelse, og uttalelse er mottatt 26.07.10. Miljøenheten mener at bebyggelsen er meget forfallen og at den bør rives. Videre vises det til at eiendommen ikke har adkomstrett for motorisert ferdsel, og at det vil være utenkelig å gi tillatelse til slik transport. Dette på grunn av konflikt med den mest beferdete skiløypa i hele Strindamarka. Miljøenheten tilrår ikke at det gis dispensasjon

Trondheim kommune

verken for tilbygg til hytta eller nytt uthus, og mener at kommunen isteden bør erverve eiendommen og rive bygningene. Hele uttalelsen er vist i saksvedlegg 6.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4, er det angitt at det for svært små hytter kan tillates mindre tilbygg slik at hytta med tilbygg får et bruttoareal på inntil 25 m². Eksisterende hytte har et bruksareal på 39 m², slik at en godkjenning av tilbygg vil være klart i strid med de vedtatte retningslinjene. Rådmannen mener også at det innenfor eksisterende areal i hytta, med litt ombygging, vil være plass for å etablere alle primære funksjoner. En godkjenning av tilbygg i dette tilfellet vil være i strid med den praksis som er etablert om bare å godkjenne såkalte minimums-løsninger innenfor markagrensa. Bakgrunnen for denne praksisen er at større bruksareal for en hytte, gir grunnlag for økt aktivitet og ferdsel knyttet til eiendommen, og dermed økt grad av privatisering, noe som ikke er ønskelig for områder innenfor markagrensa. Rådmannen mener at denne praksisen bør være særlig streng i områder som er viktige for friluftslivet, og mener at en godkjenning her vil kunne skape en svært uheldig presedensvirkning.

Søknaden er ikke oversendt til regionale sektormyndigheter for uttalelse da rådmannen ikke finner å ville tilrå at det gis dispensasjon for utvidelse av hytta.

Omsøkte uthus har et bebygd areal på 12 m². I retningslinjer for dispensasjonspraksis i LNF-områder, behandlet i bygningsrådet 29.06.04, er det angitt at det kan gis dispensasjon for mindre uthus av denne størrelse i tilknytning til eksisterende hytter. Praksis har vært å gi dispensasjon for uthus av denne størrelse, selv om eiendommen tidligere ikke har hatt uthus, for at eierne kan dekke primære behov for lagring av utstyr knyttet til bruken av hytta. Selv om eiendommen ligger sentralt i forhold til viktige utfartsområder, mener rådmannen at et nytt uthus i liten grad vil påvirke allmennhetens ferdsel eller føre til at området framstår som mer privatisert. En kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Omsøkt uthus er i samsvar med den størrelse som det er etablert praksis for å gi dispensasjon for innenfor markagrensa, og rådmannen mener at fordelene for tiltakshaver ved å innvilge dispensasjon for uthuset synes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I denne vurderingen er det lagt vekt på at rådmannen vurderer at tilstanden til eksisterende hytte ikke er så dårlig at den kan pålegges revet.

Trondheim kommune

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, mener rådmannen at omsøkt tilbygg til hytta 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 uthus 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 uthuset er klart større enn ulempene. Rådmannen tilrår derfor at det gis dispensasjon for omsøkt uthus.

Rådmannen i Trondheim, 07.12.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Bilder av eksisterende hytte og uthus
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger av omsøkt hytte
- Saksvedlegg 3: Fasade- og plantegninger av omsøkt uthus
- Saksvedlegg 4: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon fra søker
- Saksvedlegg 6: Uttalelse fra miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 7.500

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

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