

Saksframlegg

OSVEGEN 188

SØKNAD OM TILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIG, RIVING AV UTHUS OG
GODKJENNING AV GARASJE

Arkivsaksnr.: 10/4446

Saksbehandler: Ola Halle

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Tiltakshaver: Odd Einar Nordskag og Marit Anita Skumfoss
Ansvarlig søker: Byggmester Arnleiv Overgård

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 i forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg til bolig og godkjenning av garasje på eiendommen Osvegen 188, gnr. 29, bnr. 34. Søknaden omfatter også riving av et eksisterende uthus.

Bygningsrådet mener at det omsøkte tilbygget og garasjen 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 kommuneplanens arealdel § 10 for omsøkt tilbygg og garasje.

Bygningsrådet gir også i medhold av vegloven § 30, jf. § 29, dispensasjon fra avstandskravet i vegloven for en byggeavstand fra vegmidte på 7,0 m for garasjen. Bygningsrådet godkjenner tilbygg til bolig, garasje og riving av 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

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

Saksutredning:

Behandling av søknad om tilbygg til bolig, riving av uthus og godkjenning av garasje mottatt av byggesakskontoret 02.02.10. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Tiltaket gjelder oppføring av nytt tilbygg til bolig, godkjenning av en garasje som er oppført, og riving av et uthus som ikke er godkjent. Eiendommen ligger i uregulert område, og som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen.

Fakta

Den aktuelle eiendommen ligger på østsiden av Osvegen nord for Litlvatnet, men utenfor nedslagsfeltet for Litlvatnet. Søknaden gjelder dispensasjon for tilbygg til bolig og godkjenning av en garasje som er oppført. Søknaden omfatter også riving av et uthus som ikke er godkjent. Godkjenning av garasjen krever også dispensasjon fra kravet i vegloven § 29 når det gjelder byggeavstand fra vegmidte i Osvegen.

Fasade- og plantegninger av omsøkt bolig er vist i saksvedlegg 1. Fasadetegninger av garasjen er vist i saksvedlegg 2. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 3.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra 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.

Søknaden om dispensasjon er blant annet begrunnet med ønske om en mer funksjonell bolig med plass for etablering av toalett og bad og utvidelse av stue. Videre er søknaden begrunnet med mindre energibruk etter utbedringer og ombygging, og opprydding i ikke godkjent bygningsmasse. Søknaden om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 4.

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 en eksisterende boligeiendom med en liten bolig, som det er ønskelig å utvide og å fornye for å imøtekomme dagens krav og behov. Det er opplyst at boligen i dag har et bruksareal på 61 m², og det søkes om et tilbygg på 26 m². Tilbygget skal benyttes til vaskerom/toalett og som tilbygg til stue. Etter utvidelsen vil boligen få et bruksareal på 87 m², som er noe mindre enn det som det er etablert praksis for å godkjenne innenfor markagrensa som en minimumsløsning. Omsøkt garasje har et bebyggt areal (BYA) på 23 m², og er mindre enn det som det er etablert praksis for å godkjenne innenfor markagrensa når det gjelder enkeltgarasje med nødvendig bodplass (24 m² bruksareal (BRA)). Eksisterende uthus på eiendommen skal rives. Boligen ligger i et område med flere boliger, og rådmannen kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området

Trondheim kommune

framstår som mer privatisert.

Siden eiendommen ligger i uregulert område, gjelder avstandskravet i vegloven § 29 om en byggeavstand fra vegmidte på 15 m. Det søkes om dispensasjon fra dette avstandskravet for å plassere garasjen i en avstand på 7,0 m fra vegmidte, se saksvedlegg 3. Garasjen ligger noe høyere enn vegen og langs en rett vegstrekning. Rådmannen kan ikke se at omsøkt plassering av garasjen verken vil påvirke avkjørselsforholdene eller være til vesentlig ulempe for vedlikehold eller senere oppgradering av vegen.

Miljøenheten har i sin uttalelse ikke hatt noen merknader til det omsøkte tilbygget eller godkjenning av garasjen, se saksvedlegg 5. Regionale sektormyndigheter har ikke fått søknaden oversendt for uttalelse, da de interessene de skal ivareta ikke synes å bli berørt av tiltaket.

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 finner også å ville tilrå at det gis dispensasjon fra avstandskravet i vegloven § 29 for en byggeavstand fra vegmidte på 7,0 m for garasjen. Rådmannen vil derfor tilrå at tilbygg til bolig, garasjen og riving av uthuset godkjennes som omsøkt.

Rådmannen i Trondheim, 26.03.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av omsøkt bolig
- Saksvedlegg 2: Fasadetegninger av garasje
- Saksvedlegg 3: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 4: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 5: Uttalelse fra miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1: 5.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, målestokk 1: 10.000

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