

Saksframlegg

EINLIEN, GNR 29 BNR 20, JONSVATNET

**SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE FOR GJENOPPBYGGING AV HYTTE ETTER
BRANN**

Arkivsaksnr.: 01/32708

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Anne Barlie
Ansvarlig søker: Martin Fiskvik AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 2, i forbindelse med søknad om endring av tillatelse på eiendommen Einlien, gnr. 29, bnr. 20.

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken. Som "særlige grunner" angis sakens forhistorie med gjenoppbygging av ny hytte etter brann og eiendommens midlertidige godkjenning for bruk som bolig for tidligere eier. Siden omsøkte endringer er av lite omfang og ikke medfører at eiendommen framstår som mer privatisert, godkjennes endringene som omsøkt.

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

Saksutredning:

Behandling av søknad om endring av tillatelse, mottatt av byggesakskontoret 31.07.08. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 2.

Bakgrunn

Bystyret innvilget i møte 16.12.99 dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for midlertidig dispensasjon for bruksendring fra hytte til bolig på denne eiendommen. Bruksendringen var knyttet til daværende eiers bruk av bygningen. Hytta ble totalskadet ved brann i januar 2001, og bystyret godkjente i møte 13.06.02 gjenoppbygging av ny hytte på eiendommen med et bruksareal på 50 m². Det lå til grunn for vedtaket at daværende eier fortsatt kunne benytte hytta som bolig, og at den kunne ha innlagt vann i den perioden eieren av hytta hadde brukstillatelse som bolig. Det ble gitt igangsettingstillatelse for gjenoppbyggingen i vedtak 08.11.02, og det ble i denne forbindelse godkjent en planløsning med et bruksareal på 56 m², inkludert en sportsbod på 6 m². Dette på bakgrunn av at eiendommen ikke har noe uthus, og at tekniske forskrifter har krav om at boliger skal ha rom for oppbevaring av sportsutstyr m.m.

Eiendommen ble overtatt av ny eier i 2004, og det ble da presisert overfor megleren at eiendommen bare kunne benyttes som fritidseiendom, og at vannet måtte avstenges og frakobles. Bygningen var da fortsatt under oppføring. I forbindelse med at hytta ble lagt ut for salg i 2007, ble det oppdaget at utformingen ikke er i samsvar med godkjente tegninger fra 2002. Det ble samtidig registrert at adkomstvegen fram til hytta var tilbakeført, slik at eiendommen nå kun har gangadkomst. Ansvarlig søker ble bedt om å gjøre rede for avvikene og eventuelt søke om endring av tillatelsen, og søknad om godkjenning slik tiltaket er utført ble mottatt 31.07.08. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for hytta fram til 01.01.09.

Fakta

Eiendommen ligger nord for Litlvatnet og innenfor nedslagsfeltet til 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. Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

Fasade- og plantegninger slik hytta ble godkjent i 2002 er vist i saksvedlegg 1, mens fasade- og plantegninger slik den er utført er vist i saksvedlegg 2. Endringene i forhold til godkjent situasjon fra 2002 gjelder blant annet endring i utforming og plassering av noen vinduer, heving av taket på østfløy til samme høyde som resten av hytta, men uten at dette medfører måleverdig bruksareal på loftet. Videre gjelder søknaden endring av planløsningen, blant annet med utvidelse av vindfanget slik at ytterdøra kommer i flukt med fasaden/dør til sportsboden. Dette medfører en økning av bruksarealet på 2 m² i forhold til godkjent situasjon. En redegjørelse fra ansvarlig søker om omsøkte endringer er vist i saksvedlegg 3.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 2, 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.

Trondheim kommune

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". Denne hytta ble godkjent med et areal som ligger vesentlig over gjeldende retningslinjer for hytteeiendommer innenfor markagrensa. Bakgrunnen for dette var tidligere eiers bruksrett for eiendommen som bolig, og at den ble godkjent som erstatning for tidligere hytte som brant ned i 2001. Forhistorien for denne søknaden om endring av tillatelse, tilsier at det under noe tvil foreligger tilstrekkelige særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Omsøkt utvidelse av vindfanget på 2 m² endrer ikke de ytre mål for hytta, slik at dette ikke vil bidra til at hytta framstår som større enn den allerede er godkjent. Rådmannen kan derfor ikke se at de omsøkte endringene vil være til ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta. Godkjent sportsbod på 6 m² må tas med i vurderingen av størrelse, dersom det senere blir søkt om å etablere uthus på eiendommen.

Miljøenheten og regionale sektormyndigheter har ikke fått søknaden oversendt for uttalelse, da de interessene de skal ivareta ikke synes å bli berørt av omsøkt endring.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, mener rådmannen at det under noe tvil foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken, slik at dispensasjon kan gis. Rådmannen finner å ville tilrå at det gis dispensasjon for godkjenning av endringen slik det er søkt om.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av hytta slik den ble godkjent i 2002
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger av hytta med omsøkte endringer
- Saksvedlegg 3: Redegjørelse fra ansvarlig søker om omsøkte endringer

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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