

Saksframlegg

KVILHAUG, JONSVATNET, GNR 36 BNR 5

SØKNAD OM TILLATELSE FOR RIVING/NYBYGG UTHUS

Arkivsaksnr.: 10/26507

Saksbehandler: Ola Halle

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedel-planen for Jonsvannsområdet § 1 i forbindelse med søknad om oppføring av nytt uthus på eiendommen Kvilhaug, gnr. 36, bnr. 5.

Bygningsrådet mener at det omsøkte uthuset 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 kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1 for omsøkt uthus og godkjenner uthuset som omsøkt. Bygningsrådet setter som vilkår for dispensasjonen at uthuset rives eller reduseres i størrelse dersom det senere søkes om godkjenning av garasje på eiendommen.

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 riving og nybygg uthus mottatt av byggesakskontoret 10.06.10. Søknaden gjelder eiendommen Kvilhaug, gnr. 36, bnr. 5. 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 og bygging av nytt uthus krever dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1.

Fakta

Den aktuelle eiendommen ligger ved Røstadbakken litt vest for Litlvatnet. Det ble våren 2010 søkt om tilbygg til boligen på eiendommen. Bygningsrådet innvilget 21.12.10 dispensasjon for det omsøkte tilbygget, og igangsettingstillatelse for tilbygget ble gitt 06.01.11. I forbindelse med denne byggesøknaden, kom det fram at det er oppført et tilbygg til eksisterende uthus på eiendommen. Det søkes nå om å rive den gamle delen av uthuset og om å beholde den nyeste delen.

Fasade- og plantegninger av nytt uthus er vist i saksvedlegg 1. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 2.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1, 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 at den eldste delen av uthuset er i dårlig stand og må restaureres dersom det skal tåle en ny snøvinter. Videre er søknaden begrunnet med at uthuset skal brukes til lagring av redskap, sykler, klær og annet utstyr, og at takutstikkene skal fungere som tørkeplass for klær og ved. Søknaden om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 3.

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.

Det gamle uthuset har et bebygd areal på ca. 12 m², mens det nye uthuset har et bebygd areal på 20 m² og et bruksareal på ca. 18 m². Det er i dag ikke noen garasje på eiendommen.

Innenfor markagrensa er det etablert praksis for å gi dispensasjon for såkalte minimumsløsninger. Når det gjelder garasjer og uthus er det i denne sammenheng angitt i vedtatte retningslinjer at garasjer kan ha et bruksareal på 18 m², og dersom det bygges bod i tilknytning til garasjen, kan bygningen ha et samlet bruksareal på 24 m². Siden eiendommen ikke har garasje, ligger omsøkt areal for uthuset innenfor vedtatte retningslinjer for garasje/uthus. Boligen ligger i et område med flere boliger, og rådmannen kan ikke se at det omsøkte uthuset vil påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Dersom det senere skulle bli etablert vegadkomst helt fram til eiendommen, og det søkes om å bygge garasje, må uthuset rives eller reduseres slik at samlet bruksareal for garasje og uthus blir i samsvar

Trondheim kommune

med gjeldende retningslinjer.

Miljøenheten har i sin uttalelse ikke hatt noen vesentlige merknader til det omsøkte tilbygget, se saksvedlegg 4. 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 vil derfor tilrå at uthuset godkjennes som omsøkt. Rådmannen tilrår at det settes som vilkår for dispensasjonen at uthuset rives eller reduseres i størrelse dersom det senere søkes om godkjenning av garasje på eiendommen.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av omsøkt uthus
- Saksvedlegg 2: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 3: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 4: 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](#)