

Saksframlegg

RINGVÅLVEGEN 401

SØKNAD OM TILTAK FOR NYBYGG GARASJE

Arkivsaksnr.: 09/35627

Saksbehandler: Ola Halle

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Tiltakshaver: Jan Løvås

Ansvarlig søker: Jan Løvås

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 i forbindelse med søknad om nybygg garasje på eiendommen Ringvålvegen 401, gnr. 153, bnr. 14.

Bygningsrådet mener at de omsøkte 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 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10 for omsøkt garasje.

Bygningsrådet gir også dispensasjon fra avstandskravet i vegloven § 29 for en byggeavstand fra vegmidte på 8 m. Bygningsrådet godkjenner garasjen 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 nybygg garasje mottatt av byggesakskontoret 26.08.09. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Tiltaket gjelder en eldre boligeiendom med en bolig som eneste bygning. Et tidligere uthus på eiendommen er revet. 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

Eiendommen ligger på nordsiden av Ringvålvegen litt vest for Ringvål. Søknaden gjelder oppføring av en ny enkeltgarasje med nødvendig bodplass med et bebygd areal på 24 m². Tiltaket krever også dispensasjon fra kravet i vegloven § 29 når det gjelder byggeavstand fra vegmidte i Ringvålvegen.

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

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.

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 som i dag ikke har noen garasje eller annen biloppstillingsplass under tak. Søknaden er blant annet begrunnet med at boligen ligger i et snørikt område, og at den i tillegg til å tjene som garasje, skal dekke behov for oppbevaring av snøfres, plenklipper, kappsag og annet utstyr. Søknaden om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 3.

Boligen ligger like ved Ringvålvegen og en kan ikke se at det omsøkte tiltakene vil påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Omsøkt garasje med bodplass er i samsvar med vedtatte retningslinjer for garasjer innenfor markagrensa, som for garasjer med nødvendig bodplass angir et tillatt bruksareal på inntil 24 m².

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 8 m fra vegmidte, se saksvedlegg 4. Søknaden begrunnes blant annet med at garasjen blir liggende noe høyere enn vegbanen slik at sikt og snøbrøyting ikke blir påvirket. Eksisterende avkjørsel blir ikke endret, og 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 den omsøkte 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 8 m. Rådmannen vil derfor tilrå at garasjen godkjennes som omsøkt.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 05.01.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

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

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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