

## Saksframlegg

---

TILLERÅSEN 145

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR NYBYGG GARASJE

Arkivsaksnr.: 09/20183

---

Saksbehandler: Ola Halle

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

Tiltakshaver: Tove Solem  
Ansvarlig søker: Tove Solem

### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 for nybygg garasje på eiendommen Tilleråsen 145, gnr. 310, bnr. 12.

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken. Som "særlige grunner" angis at eiendommen er en boligeiendom som i dag ikke har garasje eller uthus, og dermed ikke noe plass for bil under tak eller egnet rom for oppbevaring av sportsutstyr.

Bygningsrådet finner også å kunne gi dispensasjon for oppføring av garasje, og ut i fra tiltakshavers spesielle behov, godkjennes garasjen slik den er søkt om med et bruksareal på 30 m<sup>2</sup>.

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

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

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

#### **Saksutredning:**

Behandling av søknad om nybygg garasje, mottatt av byggesakskontoret 05.05.09. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

#### **Bakgrunn**

Det er søkt om dispensasjon for nybygg garasje på eiendommen Tilleråsen 145, gnr. 310, bnr. 12. 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 er en boligeiendom som ligger ved vegen Tilleråsen øst for Torgårdsletta. I 1999 ble det på eiendommen oppført en dobbelgarasje på 47 m<sup>2</sup> uten at dette ble omsøkt og godkjent. Garasjen ble omsøkt i 2002, men ble avslått av bystyret i møte 20.02.03. Vedtaket ble stadfestet av fylkesmannen i oktober 2003.

En enkeltgarasje med bodplass på totalt 24 m<sup>2</sup> bruksareal ble godkjent på delegasjon 26.06.03. Dette i tråd med etablert og fortsatt gjeldende dispensasjonspraksis. Reviderte tegninger av denne garasjen med større mønehøyde og takvinkel ble godkjent 07.09.07. Garasjen er imidlertid ikke blitt utført, men den tidligere dobbelgarasjen er bekreftet revet.

Bakgrunnen for søknaden nå, er ønske om å bygge en noe større garasje enn den som er godkjent. Søknaden er blant annet begrunnet med at tiltakshaver har fått endret sin livssituasjon, og kan snart bli avhengig av rullestol og rullestoltilpasset bil. Dette er bekreftet gjennom mottatt legeattest og redegjørelse fra kommunens enhet for ergoterapitjenester. Mottatt dokumentasjon er unntatt fra offentlighet og legges ikke ved saksframlegget. Ut i fra spesielle behov i denne sammenheng, søkes det om å bygge en noe større garasje enn den godkjente enkeltgarasjen. Dette for å tilfredsstille normens krav til garasje for rullestolbrukere, jf. opplysninger fra ergoterapeuten. Omsøkt garasje har et bruksareal på 30 m<sup>2</sup>. I tillegg er det noe overbygget areal for blant annet å lette adkomsten til garasjen med rullestol spesielt om vinteren.

Fasade- og plantegninger av garasjen er vist i saksvedlegg 1. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 2, og søknaden om dispensasjon er vist i saksvedlegg 3.

#### **Vurdering**

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10. 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.

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, jf. retningslinjene pkt. 2.6.4, 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 eiere av eiendommer i området tross alt har et visst behov for å få utført visse byggetiltak for å imøtekomme dagens krav.

## Trondheim kommune

Søknaden gjelder en boligeiendom som i dag ikke har garasje eller uthus, og dermed ikke noe plass for bil under tak eller egnet rom for oppbevaring av sportsutstyr. Rådmannen mener at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Omsøkt garasje er noe større enn den dispensasjonspraksis som er etablert for garasjer innenfor markagrensa. Ut i fra tiltakshavers spesielle behov i dette tilfellet, synes det å være en overvekt av hensyn som taler for å kunne godkjenne en noe større garasje enn 24 m<sup>2</sup>. Rådmannen kan heller ikke se at den omsøkte garasjen vil være til noe vesentlig ulempe allmenne interesser eller de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta. Eiendommens beliggenhet tilsier også at man kan være mindre streng her enn i mer sentrale markaområder. Rådmannen finner derfor å ville tilrå at det gis dispensasjon, og at garasjen godkjennes som omsøkt med et bruksareal på 30 m<sup>2</sup>.

Miljøenheten har i sin uttalelse ingen sterke innvendinger mot tiltaket, 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, mener rådmannen at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken, slik at dispensasjon kan gis. Rådmannen finner også å ville tilrå at det gis dispensasjon, og at garasjen godkjennes som omsøkt med et bruksareal på 30 m<sup>2</sup>.

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

Rådmannen i Trondheim, 15.12.2009

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av omsøkt garasje
- Saksvedlegg 2: Situasjonsplan for eiendommen, målestokk 1: 500
- Saksvedlegg 3: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 4: Uttalelse fra miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, målestokk 1: 20.000