

Saksframlegg

STEINTRØVEGEN 9

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR TILBYGG OVERBYGD INNGANGSPARTI, GARASJE MED KJELLER, STØTTEMUR, PLANERING AV TERRENG OG BRUKSENDRING AV LOFT

Arkivsaksnr.: 08/40596

Saksbehandler: Ola Halle

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 i forbindelse med søknad om tilbygg av overbygd inngangsparti, garasje med kjeller, etablering av støttemur, planering av terreng og bruksendring av loft på eiendommen Steintrøvegen 9, gnr. 80, bnr. 331.

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken. Som "særlige grunner" angis at eiendommen er en eksisterende boligeiendom og at eiendommen i dag ikke har biloppstillingsplass under tak. Tiltakene medfører ikke noen økning av bruksarealet over terreng i forhold til siste godkjente situasjon, bortsett fra ny enkeltgarasje. Tiltaket godkjennes slik det er vist på reviderte tegninger mottatt 04.02.09.

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 tilbygg av overbygd inngangsparti, garasje med kjeller, etablering av støttemur, planering av terreng og bruksendring av loft, mottatt av byggesakskontoret 05.11.08. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Boligen er godkjent oppført i 1990 med to boenheter, og i søknaden ble det vist en garasje i tilknytning til sokkelen. Adkomsten til denne måtte i tilfelle gå over naboens hage, slik at denne plasseringen av garasje er i realiteten ikke aktuell, og garasjen blir derfor benyttet til redskapsbod. Eiendommen har derfor ingen biloppstillingsplass under tak i dag. 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 i Steintrøvegen, like innenfor markagrensa litt øst for tur-/skiløypa fra Lohove. I opprinnelig søknad mottatt 05.11.08, ble det i tillegg til overbygd inngangsparti, støttemur og terrengendring, søkt om en dobbelgarasje med et bruksareal på ca. 63 m². Etter tilbakemelding gitt i foreløpig melding 10.12.08, er garasjen redusert til et bruksareal på 20 m². Omsøkt kjellerareal under garasjen er også redusert på de reviderte tegningene. Samtidig ble søknaden utvidet til å omfatte bruksendring av loftet, da dette var vist uinnredet på tegningene som ble godkjent i 1990. Denne bruksendringen er allerede foretatt. Omsøkt støttemur på nordsiden av boligen og overbygd inngangsparti mot øst er også gjennomført.

Det er angitt i søknaden at eksisterende bolig har et bruksareal på 238 m², og det søkes i samsvar med reviderte tegninger om en enkeltgarasje med et bruksareal på 20 m² og 62 m² nytt bodareal i kjeller. Overbygd inngangsparti mot øst og bruksendringen av loftet medfører ingen økning av bruksarealet.

Tegninger av fasader mot øst og vest er vist i saksvedlegg 1, mens saksvedlegg 2 viser plantegninger av boligen slik den ble godkjent i 1990 samt ny plantegning for 1. etasje og loft. Fasade- og plantegninger av garasjen er vist i saksvedlegg 3. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 4.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10, 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.

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 biloppstillingsplass under tak. For å imøtekomme dagens krav og behov, søkes det om å få etablere en garasje på eiendommen. Det foreligger derfor særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Søknaden om dispensasjon fra ansvarlig søker er vist i saksvedlegg 5. Søknaden er blant annet begrunnet med at eksisterende garasje ikke har en reell adkomstmulighet og at leiligheten i sokkelen ikke har tilstrekkelig bodareal. Det siste er også påpekt i godkjenningsvedtaket fra 1990. Videre er søknaden om å etablere kjeller under garasjen begrunnet med at dagens terrengforhold gjør dette naturlig når man skal fundamentere en garasje, og for å imøtekomme kravet til bodareal for sokkelleiligheten. Overbygd inngangsparti mot øst er etablert fordi det var hensiktsmessig å flytte hovedinngangen fra sokkelen til 1. etasje slik adkomstforholdene til eiendommen er etablert. Støttemuren mot nord er etablert for å øke og å avgrense utearealet for sokkelleiligheten. Omsøkt størrelse for garasjen noe over det som er etablert som praksis for enkeltgarasjer innenfor markagrensa, er begrunnet med at hovedleiligheten ellers ikke vil ha noe sporstodplass på samme nivå som hovedinngangen.

Boligen ligger i et område med flere boliger, og de omsøkte tiltakene vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Omsøkt garasje er noe større en retningslinjene for garasjer innenfor markagrensa angir (18 m²), men siden alt tilgjengelig sportsbodareal for hovedleiligheten vil være i kjelleren, mener rådmannen at det kan aksepteres at garasjen godkjennes et par kvadratmeter større for å få noe oppbevaringsplass i garasjen. Økningen av bruksarealet for øvrig gjelder bodareal i kjeller, og det er etablert praksis for ikke å regne med slikt areal ved vurdering av tillatt bruksareal for boliger innenfor markagrensa. I denne sammenheng kan nevnes at for Lianområdet er dette fastsatt i § 4.1 i bestemmelsene til reguleringsplanen. Noe av bakgrunnen for dette er at bruksareal i kjeller ikke bidrar til at boligen framstår med et større bygningsvolum. Rådmannen kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta.

Miljøenheten har i sin uttalelse angitt at de mener at det ikke skal gis mulighet for videre utbygging på eiendommen ut i fra gjeldende regelverk for boliger i marka. 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 for godkjenning av tiltakene slik det er vist på reviderte tegninger mottatt 04.02.09.

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

Rådmannen i Trondheim, 19.05.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Tegninger av fasader mot øst og vest
- Saksvedlegg 2: Plantegninger
- Saksvedlegg 3: Fasade- og plantegninger av omsøkt garasje
- Saksvedlegg 4: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon fra søker

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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