

## Saksframlegg

---

RØSTADBAKKEN GNR 37 BNR 115

SØKNAD UTEN ANSVARSRETT FOR TILBYGG HYTTE

Arkivsaksnr.: 11/13197

---

Saksbehandler: Bente Antonsen

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

**Forslag til vedtak:**

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet, vedr. LNF-områder, i forbindelse med søknad om tilbygg til eksisterende hytte på en eiendom i Røstadbakken, gnr. 37 bnr. 115.

Bygningsrådet mener at tilbygg til hytte ligger innenfor den dispensasjonspraksis som føres i området, og at tiltaket ikke vil være til vesentlig ulempe for de interessene planen er satt å ivareta.

Bygningsrådet innvilger derfor i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra arealplanene for tilbygg til hytte, som omsøkt.

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

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

## Trondheim kommune

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Saksutredning:

Søknad om tilbygg hytte er mottatt byggesakskontoret 10.03.2011. Søknaden gjelder eiendommen Nilshøtta, gnr. 37 bnr. 115. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Jonsvannsområdet vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) og ligger innenfor markagrensa og nedslagsfeltet for Jonsvatnet. Tiltaket krever dispensasjon fra LNF-området.

#### Fakta

Den aktuelle eiendommen ligger i et etablert hyttefelt i øverste del av Røstadbakken, vest for Litlvatnet/Jonsvatnet. Tiltaket gjelder et tilbygg på 3 m<sup>2</sup> til en eksisterende hytte som er 22 m<sup>2</sup>, slik at hytta med tilbygg vil bli 25m<sup>2</sup> BRA. Tiltaket gir rom for forbrenningstolett, med bod på hems. Tiltaket er vist i situasjonsplan, fasadetegninger og snitt/plantegninger i saksvedlegg henholdsvis 2, 3 og 4. Dispensasjoner er vist i saksvedlegg 5. Uttalelser fra enhet for idrett, park og friluftsliv, samt fra byantikvar, legges ved i saksvedlegg henholdsvis 6 og 7.

#### Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Jonsvannsområdet for eiendommen Nilshøtta, 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 er grunnlagt med at tiltaket skal bedre de sanitære forholdene i eksisterende hytte.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanens bestemmelser § 2 heter det at *"oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. I retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4 heter det i tillegg at: "Tilbygg/påbygg og nybygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa bør ikke tillates. For svært små hytter kan det likevel tillates mindre tilbygg/påbygg slik at hyttens størrelse totalt blir 25 m2 BTA."* Byggesakskontoret vurderer at det her er ment 25 m<sup>2</sup> BRA, som er det beregningsgrunnlag som er lagt til grunn i dispensasjonspraksis for tiltak innenfor markagrensa forelagt bygningsrådet 29.06.2004.

Byggesakskontoret vurderer at tiltaket ligger innenfor den dispensasjonspraksis for området som det åpnes for i retningslinjene til kommuneplanens arealdel, slik at dispensasjon kan gis. I tillegg vurderes det at et forbrenningstolett vil bedre sanitærforholdene for brukerne av hytta, samt gi visse miljømessige fordeler i forhold til dagens utedo.

Søknaden er forelagt enhet for idrett, park og friluftsliv til uttalelse, som melder tilbake at de ikke har merknader til tiltaket.

Da bygningen er av antikvarisk verdi er tiltaket forelagt byantikvaren. Det meldes tilbake at det ikke er noen avgjørende innvendinger til tiltaket.

#### Konklusjon

## Trondheim kommune

På bakgrunn av vurderingen ovenfor kan ikke rådmannen se at det omsøkte tiltaket vil være til vesentlig ulempe for de interessene planen er satt å ivareta, og mener etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannen tilrår derfor at det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Jonsvannsområdet for tilbygg til hytte.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør

Steinulf Hoel  
kst. bygningssjef

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Ortofoto av eiendommen
- Saksvedlegg 2: Situasjonsplan
- Saksvedlegg 3: Fasadetegninger
- Saksvedlegg 4: Snitt/plantegninger
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 6: Uttalelse fra enhet for idrett, park og friluftsliv
- Saksvedlegg 7: Uttalelse fra byantikvar

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1:5000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, målestokk 1:15000

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