

Saksframlegg

KVILHAUG, GNR 36 BNR 5, JONSVATNET

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR TILBYGG TIL BOLIG

Arkivsaksnr.: 10/16694

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 tilbygg til bolig på eiendommen Kvilhaug, gnr. 36, bnr. 5.

Bygningsrådet mener at det omsøkte tilbygget 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 tilbygg og godkjenner tilbygget 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 tilbygg til bolig mottatt av byggesakskontoret 16.04.10. 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 tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1.

Fakta

Den aktuelle eiendommen ligger ved Røstadbakken litt vest for Litlvatnet. Det er opplyst at boligen i dag har et bruksareal på 68 m², og det søkes om et tilbygg på 32 m². Tilbygget skal blant annet benyttes til soverom og for å etablere større bad. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Fasade- og plantegninger av eksisterende bolig er vist i saksvedlegg 1. Fasade- og plantegninger av boligen med omsøkt tilbygg er vist i saksvedlegg 2. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 3.

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 behov for oppgradering av boligen i forhold til brukbarhet for en familie. Søknaden om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 4.

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 med en liten bolig, som det er ønskelig å utvide og å fornye for å imøtekomme dagens krav og behov. Det er opplyst at boligen i dag har et bruksareal på 68 m², og det søkes om et tilbygg på 32 m². Tilbygget skal benyttes til soverom og for å etablere større bad. Etter utvidelsen vil boligen få et bruksareal på 100 m², noe som er i samsvar med det som det er etablert praksis for å godkjenne innenfor markagrensa som en minimumsløsning. Boligen ligger i et område med flere boliger, og rådmannen kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Estetisk sett vil boligen også framstå som bedre etter ombygging, blant annet ved at flere takopplett blir fjernet.

Miljøenheten har i sin uttalelse ikke hatt noen vesentlige merknader til det omsøkte tilbygget, 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.

Trondheim kommune

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 tilbygget til boligen godkjennes som omsøkt.

Rådmannen i Trondheim, 07.12.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av eksisterende bolig
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger av omsøkt bolig
- Saksvedlegg 3: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 4: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 5: 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](#)