

Saksframlegg

KLEIVAVEGEN 52

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR TILBYGG TIL BOLIG, NYBYGG GARASJE
OG FLYTTING AV UTHUS**

Arkivsaksnr.: 09/29551

Saksbehandler: Ola Halle

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Tiltakshaver: Knut Bakkejord
Ansvarlig søker: Knut Bakkejord

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10 i forbindelse med søknad om tilbygg til bolig, nybygg garasje, og flytting av uthus på eiendommen Kleivavegen 52, gnr. 80, bnr. 22.

Bygningsrådet mener at de omsøkte tiltakene 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, og godkjenner boligen, garasjen og flyttingen av uthuset slik det er søkt om.

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, nybygg garasje, og flytting av uthus, mottatt av byggesakskontoret 01.07.09. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Tiltaket gjelder en eldre boligeiendom med en liten bolig og et uthus. Eiendommen ble for 5 år siden tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. 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 Kleivavegen, like innenfor markagrensa og noe sør for Dragvoll. Det er angitt i søknaden at eksisterende bolig har et bruksareal på 73 m², og det søkes om et tilbygg slik at boligen får et bruksareal på 110 m². Søknaden omfatter også en ny garasje med et bruksareal på 18 m² og flytting av et eksisterende uthus på 13 m².

Fasade- og plantegninger av eksisterende bolig er vist i saksvedlegg 1, mens saksvedlegg 2 viser fasade- og plantegninger av boligen slik det søkes om. Fasade- og plantegninger av garasje og uthus 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 § 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 med en liten bolig, som det er ønskelig å utvide og å fornye for å imøtekomme dagens krav og behov. Eiendommen har ingen garasje. Søker angir at man har søkt å komme så nær ned mot et bruksareal på 100 m² som mulig for boligen, men at man også har lagt vekt på å ivareta gammel bebyggelse. Søknaden om dispensasjon fra søker er vist i saksvedlegg 5.

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 i samsvar med retningslinjene for garasjer innenfor markagrensa angir (18 m²). Omsøkt størrelse for boligen er noe i overkant av det som det er etablert praksis for å gi dispensasjon for. Den eksisterende boligen er registrert å ha antikvarisk verdi, og i søknaden er det vist til at man har lagt vekt på å ivareta den gamle bebyggelsen. Tilbygg for etablering av blant annet bad og grovkjøkken er trukket noe unna hovedbygningen ved etablering av et mellombygg som vil utgjøre en entré. For å redusere bruksarealet kunne dette arealet vært redusert, men for å ivareta den eldre bebyggelsen, er det ønskelig at tilbygget får den avstanden som

Trondheim kommune

omsøkt mellombygg representerer.

Miljøenheten har i sin uttalelse anmodet om at søknaden blir behandlet i samsvar med praksis for tilsvarende saker innenfor markagrensa. Uttalelsen fra miljøenheten er vist i saksvedlegg 6. 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 de omsøkte tiltakene 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 boligen, garasjen og flyttingen av uthuset godkjennes slik det er søkt om.

... 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 eksisterende bolig
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger av omsøkt bolig
- Saksvedlegg 3: Fasade- og plantegninger av garasje og uthus
- Saksvedlegg 4: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon fra søker
- Saksvedlegg 6: Uttalelse fra miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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