

Saksframlegg

FREDRIKKESTED 24, OSLUND, JONSVATNET

SØKNAD OM TILBYGG TIL BOLIG

Arkivsaksnr.: 07/32796

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Jan Helge Austnes

Ansvarlig søker: Jan Helge Austnes

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet for tilbygg til bolig på eiendommen Fredrikkested 24, Oslund, Jonsvatnet, gnr. 38, bnr. 24.

Bygningsrådet finner ikke at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken slik at dispensasjon kan gis. Søknaden må derfor avslås.

Bygningsrådet mener også at utformingen av omsøkte tilbygg er i strid med plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, og at det derfor også må avslås med hjemmel i denne bestemmelsen.

Siden tilbygget er utført, sendes saken tilbake til administrasjonen som på delegasjon følger opp saken som ulovlighetssak.

Saksutredning:

Behandling av søknad om tilbygg til bolig, mottatt av byggesakskontoret 03.09.07. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon for tilbygg til bolig på eiendommen Fredrikkested 24, Oslund, Jonsvatnet, gnr. 38, bnr. 24. Eiendommen ligger i uregulert område, og som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen omfattes av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, hvor den også er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen og i nedslagsfeltet til Jonsvatnet.

Fakta

Eiendommen ligger på vestsiden av den vestlige del av Litlvatnet og er tilkoblet offentlig avløpsnett. Omsøkt tilbygg ble utført av tidligere eier omkring 1990, uten at det ble søkt om byggetillatelse. I søknaden er det angitt at boligen tidligere hadde et bruksareal på 125. I tillegg har boligen kjeller med et bruksareal på 30 m², slik at totalt bruksareal før utvidelse var 155 m². Omsøkt tilbygg gjelder et soverom med et bruksareal på 11 m².

Plantegninger før ombygging er vist i saksvedlegg 1. Etter planlagt ombygging vil boligen få et bruksareal på 136 m² pluss kjeller. Tegninger av plan for 1. etasje og fasader etter ombygging er vist i saksvedlegg 2. En situasjonsplan for eiendommen er vist i saksvedlegg 3. Redegjørelse og begrunnelse for dispensasjonssøknaden fra Adv. Schjødt Trondheim AS på vegne av søkeren er vist i saksvedlegg 4.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel/ kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, 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. Momenter som det skal legges vekt på i denne sammenheng er angitt i retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.4.

I en orientering om dispensasjonspraksis som bygningsrådet behandlet i møte 29.06.04, er det angitt at for boligeiendommer innenfor markagrensa, bør bruksarealet begrenses til rundt 100 m², fordi det innenfor dette arealet vil være mulig å oppnå en rimelig god bolig som dekker alle nødvendige funksjoner. Denne grensen er ikke absolutt, da den opprinnelige planløsningen kan gjøre det nødvendig med en utvidelse for å oppfylle lovens krav til tilfredsstillende planløsninger, men det er understreket at det bare skal tillates tiltak som dekker de primære behov.

En økning av bygningsmassen medfører at området framstår som mer privatisert, og kan gi grunnlag for økt aktivitet i området, noe som ikke er ønskelig i slike områder. De minimumsløsningene som er angitt i slike områder, er ment å dekke primærbehovene for en boligeiendom, mens behov utover dette bør dekkes i en annen bolig.

Behovet for tilbygg er blant annet begrunnet med at det er nødvendig med et ekstra soverom, i tillegg til de to som er i 2. etasje, for at boligen skal tilfredsstillе dagens krav. Videre er det vist til at en alternativ løsning med ombygging ikke er aktuelt, da dette vil skape en upraktisk bolig og ødelegge byggets arkitektoniske framtoning. Det er også vist til at tilbygget ble oppført omkring 1990, at det ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel, og at det vil være mer inngripende om tilbygget må rives enn om det blir godkjent stående.

Rådmannen kan ikke si seg enig i denne vurderingen, og mener at de argumenter som søker anfører, ikke er av en slik tyngde at prinsippet om "minimumsløsninger" kan fravikes. Derimot mener rådmannen at det vil være fullt mulig innenfor det godkjente bygningsvolum å kunne innpasse et ekstra soverom i 1. etasje. Gjenstående arealer av stue, og øvrige rom og arealer i bygningen, vil være tilstrekkelig for å dekke de primære behov. Rådmannen mener at eiendommen ligger i et område hvor det er ønskelig å begrense aktiviteten knyttet til blant annet boligeiendommer, og at en fravikelse av prinsippet om minimumsløsninger ikke er ønskelig. Det kan legges til at boligen allerede har et bruksareal som vesentlig større enn det om kan regnes som et minimum for å dekke de primære behov i denne sammenheng, og som ligger til grunn for den dispensasjonspraksis som føres innenfor markagrensa.

Rådmannen har etter dette kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon i denne saken, og tilrår derfor at søknaden avslås.

Rådmannen mener også at det omsøkte tilbygget er utført på en svært uheldig måte i forhold til bygningen forøvrig. I tillegg til vedlagte fasadetegninger, går dette fram på foto som følger søknaden, se saksvedlegg 5. Kommunen skal se til at tiltak etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Rådmannen mener at det omsøkte tilbygget er i strid med plan- og bygningsloven § 74.2, og at det av denne grunn også må avslås.

Miljøenheten er forelagt søknaden, men har ikke noen spesielle merknader til tiltaket. Søknaden er ikke oversendt regionale sektormyndigheter for uttalelse, da de interessene de skal ivareta ikke synes å bli berørt av tiltaket.

Trondheim kommune

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, mener rådmannen at det ikke foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken slik at det kan gis dispensasjon for tilbygg til boligen. Søknaden må derfor avslås.

Rådmannen i Trondheim, 29.01.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Plantegninger av bolig før tilbygg
- Saksvedlegg 2: Plantegning av 1. etasje og fasadetegninger av bolig med tilbygg
- Saksvedlegg 3: Situasjonsplan for eiendommen
- Saksvedlegg 4: Redegjørelse/begrunnelse for søknaden
- Saksvedlegg 5: Foto av omsøkt tilbygg

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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