

Saksframlegg

OSVEGEN 180

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR FLYTTING AV YTTERVEGG,
FASADEENDRING OG GODKJENNING AV EKSISTERENDE TAK**

Arkivsaksnr.: 08/29198

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Borgny Marie Grøtting
Ansvarlig søker: Voll Arkitekter AS

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 delvis tilbakeføring av gjennomførte byggetiltak på eiendommen Osvegen 180, gnr. 29, bnr. 50.

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 tiltaket ikke medfører noen økning av bruksarealet i forhold til siste godkjente situasjon. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

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

Saksutredning:

Behandling av søknad om tiltak for flytting av yttervegg, fasadeendring og godkjenning av eksisterende tak, mottatt av byggesakskontoret 25.08.08. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10.

Bakgrunn

Boligen er godkjent oppført i 1964, og i 1984 ble det godkjent påbygd en andreetasje på boligen. I forbindelse med at boligen ble lagt ut for salg i 2007, ble det oppdaget at utformingen ikke er i samsvar med godkjente tegninger fra 1984. I forbindelse med planlagt tilbakeføring av ikke godkjent utvidelse, søkes det nå om dispensasjon for flytting av yttervegg, fasadeendring og godkjenning av eksisterende tak på eiendommen Osvegen 180, gnr. 29, bnr. 50. 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 nord for Litlvatnet og utenfor nedslagsfeltet til Jonsvatnet. Det er angitt i søknaden at eksisterende bolig har et bruksareal på 189 m², og det søkes om en tilbakeføring til et bruksareal på 176 m², som tilsvarende bruksarealet for boligen slik den ble godkjent i 1984. Tilbakeføringen medfører også en endring fra 2 til en boenhet i samsvar med tidligere godkjenning.

Fasade- og plantegninger slik boligen ble godkjent i 1984 er vist i saksvedlegg 1, mens fasade- og plantegninger etter omsøkt ombygging er vist i saksvedlegg 2. Endringene i forhold til godkjent situasjon fra 1984 gjelder endring fra pulttak til saltak over østfløy av boligen, overbygd inngangsparti og svalgang mot nord, og noe overbygd areal mot sør i forbindelse med at ytterveggen trekkes inn. Videre omfatter søknaden godkjenning av en utført ark mot nord i 2. etasje, men uten at taket under åpnes opp. Denne medfører derfor ingen økning av bruksarealet i 2. etasje.

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 og medfører ingen økning av bruksarealet i forhold til siste godkjente situasjon. Det foreligger derfor særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Omsøkt tilbakeføring medfører noen fasadeendringer og etablering av noe overbygd uteareal i forhold til

Trondheim kommune

tidligere godkjent situasjon. Søknaden er begrunnet med at det vil være teknisk vanskelig og økonomisk kostbart å tilbakeføre takkonstruksjonen til sin opprinnelig godkjente form. Søknaden om dispensasjon fra ansvarlig søker er vist i saksvedlegg 3.

Boligen ligger i et område med flere boliger, og de omsøkte fasadeendringene og overbygde utearealene vil ikke påvirke allmennhetens ferdsel og i liten grad føre til at området framstår som mer privatisert. Omsøkt saltak over østfløy vil føre til at bygningen får en mer enhetlig utforming. Rådmannen kan ikke se at de omsøkte endringene vil være til ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta.

Miljøenheten og 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 tiltaket slik det er søkt om.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Fasade- og plantegninger av bolig godkjent i 1984
- Saksvedlegg 2: Fasade- og plantegninger av bolig som omsøkt
- Saksvedlegg 3: Søknad om dispensasjon fra søker

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, M= 1: 5.000

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