

Saksframlegg

GRANHAUG, GNR 266 BNR 8, BOSBERG

FORESPØRSEL OM OMREGULERING AV EIENDOM

Arkivsaksnr.: 08/32727-5 (72661/09)

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har behandlet forespørsel om gangsetting av reguleringsplan for eiendommen Granhaug, fremmet av advokatfirmaet Erbe & co på vegne av Astrid og Kim Feuerherm og gir følgende råd om planarbeidet:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker anbefaler at planarbeidet kan settes i gang.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 30-1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn

Forespørselen ble innsendt 11.03.09 av advokatfirmaet Erbe & co på vegne av grunneiere Astrid og Kim Feuerherm. Det innsendte materialet er vist i utrykt orienteringsvedlegg 1.

Planområdet omfatter eiendommen 266/8 på Bosberg. Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende hytteeiendom til bolig.

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan for Flakk – Klefstad, vedtatt 27.06.85. Den aktuelle eiendommen er regulert til hytte og ligger litt sør for et regulert boligområde. I tillegg til den gjeldende eiendommen er det fire andre hytteeiendommer innenfor det aktuelle planområdet.

Eiendommen ligger utenfor markagrensa. I kommuneplanens arealdel er området vist som LNF-område.

Planområdet, eksisterende forhold som har betydning for planspørsmålet

I gjeldende reguleringsplan for området er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse. I retningslinjene for LNF-områder heter det følgende i punkt 2.6.2 fradelinger og bruksendringer:

*“Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.
Bruksendring fra hytte til bolig tillates ikke.”*

Videre, i bestemmelsene § 10 landbruks-, natur- og friluftsområder, heter det følgende:

“I LNF- områder er spredt bolig- og ervervsbebyggelse ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring. Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt.”

Forslagstillers begrunnelse for at eiendommen bør kunne omreguleres til bolig er blant annet følgende:

Området rundt eiendommen har karakter av boligområde. Det har foregått en utbygging i området i den senere tid, senest med utvidelse av området mot sør i 1995. En endring av eiendommen fra hytte til bolig vurderes ikke å få negativ betydning for friluftsinteressene i området eller få konsekvenser for jord- eller skogbruksinteressene i nærområdet. På grunn av beliggenheten nært eksisterende boligområde vil en endring fra hytte til bolig heller ikke medføre økte servicekrav som for eksempel skoleskyss eller kommunale tjenester som vei og lignende.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Rådmannen anser dette som en prinsipiell sak, og har derfor anbefalt å fremme saken som politisk forespørsel før oppstart av regulering.

Den gjeldende eiendommen ligger omtrent 50 meter fra eksisterende boligområde, atskilt fra denne med et lite areal som benyttes til vedproduksjon og en smal stripe med skog. Innenfor et område på 300 meter mot nord og mot vest er det i dag et femtital boliger. En omregulering til bolig vil derfor ikke ”ta hull” på et nytt boligområde.

Å åpne for omregulering av denne eiendommen fra hytte til bolig vil få konsekvenser for en hel rekke hytteeiendommer i kommunen. Det er derfor viktig å presisere at dette ikke innebærer en generell åpning for å omregulere hytter til boliger, men hver og en av eiendommene må vurderes individuelt. I tillegg presiseres det at eksisterende hytter i marka eller innenfor 100-metersbeltet

Trondheim kommune

langs sjøen ikke er aktuelle for omregulering fra hytte til bolig. Det samme gjelder for eiendommer som ligger i områder som har spesielle kvaliteter for rekreasjon, klima eller biologisk mangfold.

Rådmannen har vurdert om saken kunne vært behandlet som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. En endring fra fritidsbolig til bolig anses som en vesentlig reguleringsendring, og det er ikke ønskelig å behandle det som en dispensasjonsak. Videre vil en dispensasjon fra reguleringsplanen gi en mer uavklart situasjon for eier, all den tid mulige tiltak senere vil innebære nye dispensasjoner. Av samme grunn er det ikke anbefalt at saken håndteres ved å omdisponere eiendommen fra hytte til bolig som byggesak. I så fall vil gjeldende reguleringsbestemmelser gjelde for eiendommen, og alle framtidige tiltak må behandles som dispensasjon.

Rådmannen vil anbefale at det settes igang arbeid med privat arealplan som omsøkt. Naboeiendommen bør innlemmes i planarbeidet for å gi en mest mulig helhetlig planlegging av området, selv om det ikke er umiddelbare planer om at denne skal tas i bruk til bolig. Selv om den er regulert til bolig kan den fortsatt benyttes som hytte. I planarbeidet må det også tas særlig hensyn til skiløype som krysser atkomsten til de to eiendommene.

Det presiseres at det i denne saken ikke tas stilling til konkret løsning.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 12.05.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart og flyfoto
Orienteringsvedlegg 2:	Gjeldende reguleringsplan

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Innsendt forespørsel om regulering