

Saksframlegg

VALSETBAKKEN GNR 31 BNR 4

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR
BRUKSENDRING FRA UNDERVISNINGS- TIL BO- OG OMSORGSFORMÅL

Arkivsaksnr.: 07/9068

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Eiendom Nor AS
Ansvarlig søker: Helgeland byggekontroll AS

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 bruksendring fra undervisnings- til bo- og omsorgsformål på eiendommen Valsetbakken, Jonsvatnet, gnr. 31, bnr. 4.

Bygningsrådet finner at det i denne saken ikke foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis. Søknaden om dispensasjon for bruksendring fra undervisnings- til bo- og omsorgsformål må derfor avslås.

Da ombyggingsarbeider er igangsatt, sendes saken tilbake til administrasjonen som på delegasjon følger opp saken som ulovlighetssak.

Saksutredning:

Behandling av søknad om dispensasjon for bruksendring fra undervisnings- til bo- og omsorgsformål, mottatt av byggesakskontoret 26.02.07.

Søknaden gjelder eiendommen Valsetbakken, Jonsvatnet, gnr. 31, bnr. 4. 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 for Jonsvatnet. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

Historikk

Bygningene på eiendommen ble oppført i 1941/42 som rekreasjonshjem for tyske offiserer. Etter krigen overtok Sør-Trøndelag fylkeskommune eiendommen og fikk godkjenning for ombygging til husflids- og håndarbeidsskole (1947). Senere er det godkjent oppført nybygg med 4 leiligheter for lærere (1963) og en vaktmesterbolig. Eiendommen bestod etter dette av: undervisningsbygg, elevinternat (nå undervisningsbygg), kjøkkenbygning/spisesal, lærerbolig, vaktmesterbolig samt uthus og garasje.

Bruken av eiendommen som husflidsskolen ble nedlagt i 1977. Senere er det godkjent ominnredning av internatbygningen for fotolinjen ved Brundalen videregående skole i 1982, og deler av bygningen har senere vært benyttet til undervisning som en underavdeling av Ringve videregående skole. For øvrig har bygningsmassen i de senere årene i det vesentligste stått tom.

Eiendom Nor AS kjøpte anlegget av Sør-Trøndelag fylkeskommune i 2001 for å benytte bebyggelsen til boligformål. I forbindelse med anmodning om forhåndskonferanse i denne sammenheng, ble det gitt negative signaler fra administrasjonen i forhold til en slik bruksendring, og eierne har siden søkt å finne en annen måte å forsvare investeringen på. I august 2003 ga bygningsrådet midlertidig dispensasjon i 2 år for bruk av eiendommen til avrusing/rusomsorg. Det tidligere internatbygget ble tatt i bruk som omsøkt, men denne tillatelsen gikk ut i august 2005.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, jf. plan- og bygningsloven § 7, for bruksendring av hele eiendommen. I første omgang er det det tidligere internatbygget og 1. etasje av kjøkkenbygget som er planlagt tatt i bruk. 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.

Søknaden om bruksendring er blant annet begrunnet med at eiendommen er godt egnet til formålet, og at en bruksendring er nødvendig for å gi økonomisk grunnlag for en bevaring av bygningene. Det er i denne sammenheng vist til at bygningene har antikvarisk verdi, og at de representerer en historisk dokumentasjon for en bestemt tidsperiode. Søknaden er videre begrunnet med at eierne har foretatt forholdsvis store investeringer ved kjøp av eiendommen, og at dette ble gjort under forutsetning av at eiendommen kunne drives innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Videre er det vist til at eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsnett, og søker mener at en dispensasjon ikke vil gi presedens for den offentlige forvaltningen for

Trondheim kommune

øvrige i området. Opprinnelig søknad er i sin helhet vist i saksvedlegg 1.

Søknaden er senere supplert med angivelse av hvilke bygninger søknaden omfatter, se saksvedlegg 2, og en oversikt over godkjent og planlagt bruk av bygningene, se saksvedlegg 3. Saksvedlegg 3 viser også plantegning av gjennomført ombygging av 1. etasje i kjøkkenbygget, og opprinnelige plantegninger for denne bygningen.

Eiendommen ligger på nordsiden av Jonsvatnet, ikke langt unna kommunens inntak for drikkevann ved Nedre Jervan, se oversiktskart 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/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet. I nedslagsfeltet til Jonsvatnet, som er drikkevannskilde for Trondheim og Malvik kommuner, er det grunnlag for at dispensasjonspraksisen er særlig streng. Bakgrunnen for dette er at det av hensyn til vannkvaliteten, er ønskelig å begrense aktiviteten og faren for forurensning så mye som mulig. Spesielt i denne saken er at eiendommen ligger nært selve inntaket for drikkevannet.

Søker mener at omsøkt bruk ikke vil medføre større fare for forurensning enn godkjent bruk, men sett i forhold til beskyttelse av drikkevannskilden, skulle man helst sett at virksomheten på eiendommen ble avvirket. Det vil derfor være svært uheldig å godkjenne en ny bruk for å sikre framtidig drift i bygningene.

Miljøenheten er forelagt søknaden, og angir i sin uttalelse, av hensyn til byens drikkevann, at de frarår enhver bruk av Valsetbakken som vil innebære en større aktivitet og dermed større press på drikkevannskilden. En bruksendring av anlegget til boliger eller til omsorgsformål er derfor angitt som uakseptabelt. Det er også vist til retningslinjer, som ble vedtatt av bystyret i forbindelse med kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, at bygningene på eiendommen på sikt bør rives. Uttalelsen følger vedlagt som saksvedlegg 5.

Trondheim byteknikk har som vannverkseier fått søknaden til uttalelse. I sin tilbakemelding anbefaler de på det sterkeste å si nei til dispensasjonssøknaden. Dette begrunnes med ønsket om å hindre økt aktivitet i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Jonsvatnet.

Fylkesmannen har som regional sektormyndighet fått oversendt søknaden til uttalelse. I sin uttalelse støttes vurderingen fra Miljøenheten der det frarådes enhver bruk av Valsetbakken som vil innebære et større press på drikkevannskilden, og på denne bakgrunn frarådes det at det blir gitt dispensasjon for bruksendring som omsøkt.

Byggesakskontoret har også mottatt en nabomerknad fra Adv. CODEX på vegne av eierne av eiendommen Valset, gnr. 31, bnr. 1. I uttalelse vises det blant annet til at en dispensasjon vil være i strid med de føringer som er lagt for eiendommen blant annet gjennom kommunedelplanen. Videre vises det til at en godkjenning vil være en forskjellsbehandling i forhold til andre eiendommer i området, og stride mot folks rettsoppfatning, og at en godkjenning uomtvistelig vil skape presedens for andre søknader om blant annet etablering av bebyggelse i området.

Konklusjon

Selv om bruk av bygningene til undervisningsformål fortsatt vil være lovlig, er det nå 30 år siden de ble brukt i det omfang de er oppført til. En bruksendring til et formål, som på nytt vil medføre at bygningene blir tatt i bruk i større omfang, vil derfor medføre en betydelig aktivitetsøkning. En slik aktivitetsøkning er

Trondheim kommune

ikke ønskelig, og en godkjenning av dispensasjonssøknaden vil vær i strid med den praksis som er ført de senere årene. Alle instanser som har kommet med uttaleser til søknaden, har gått i mot at det blir gitt dispensasjon. Dette på bakgrunn av at dette vil gi en uønsket aktivitetsøkning i forhold ti eksisterende situasjon.

Selv om tiltakshaver vil ha betydelige økonomiske fordeler av at det gis dispensasjon, mener rådmannen at det er en betydelig overvekt av hensyn som taler i mot å gi dispensasjon i denne saken. Rådmannen kan ikke se at det i søknaden er vist til tilstrekkelige særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis. Rådmannen kan heller ikke se at det foreligger andre særlige grunner, og tilrår derfor at søknaden avslås.

Rådmannen i Trondheim, 13.11.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Søknad mottatt 26.02.07 fra Helgeland byggekontroll AS
- Saksvedlegg 2: Supplerende materiale mottatt 17.04.07
- Saksvedlegg 3: Supplerende materiale mottatt 07.05.07
- Saksvedlegg 4: Oversiktskart, målestokk 1: 10.000
- Saksvedlegg 5: Uttalelse fra Miljøenheten av 07.09.07

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