

Saksframlegg

SKYTTERHUSET, STAVSET

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGE- OG DELEFORBUD FOR BRUKSENDRING,
RIVING OG NYBYGG

Arkivsaksnr.: 05/38982

Saksbehandler: Arnhild Herrem

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra midlertidig bygge- og deleforbud for bruksendring og ombygging fra skytehall til friluftsbarnehage, riving av grendahusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendahus på eiendommen Skytterhuset, Stavset, gnr. 104/904. Det er i tillegg planlagt ny vegtrasé og parkeringsplass uten at dette er omsøkt direkte.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne dispensere fra det midlertidige bygge- og deleforbudet for bruksendring og ombygging fra skytehall til friluftsbarnehage, riving av grendahusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendahus på eiendommen Skytterhuset, Stavset, gnr. 104/904.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner heller ikke å kunne dispensere fra det midlertidige bygge- og deleforbudet for ny vegtrasé og parkeringsplass. Det vises til begrunnelse gitt i saksframstillinga.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 33.

Kopi:

Prosjektutvikling Midt-Norge AS, Vestre Rosten 85, 7075 Tiller

Byåsen salongskytterlag v/Gaute Ovesen, Alfheimsvingen 40, 7026 Trondheim

Miljøenheten

Rådmannens fagstab v/Vidar Kvamstad

Saksutredning:

Bakgrunn

Plan- og bygningsenheten mottok 15.11.2005 søknad om rammetillatelse for ombygging fra skytehall til friluftsbarnehage, riving av grendahusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendahus på eiendommen Skytterhuset, Stavset, gnr. 104/904. Det er i tillegg planlagt ny vegtrasé og parkeringsplass uten at dette er omsøkt direkte. Saken kunne imidlertid ikke tas opp til behandling da bystyret vedtok at det skulle nedlegges midlertidig bygge- og deleforbud. Plan- og bygningsenheten har 05.12.2005 mottatt søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet. Søknaden er komplettert for behandling av dispensasjonen.

Søker anfører i hovedsak følgende grunner for at dispensasjon kan gis:

- de kan ikke se at omsøkte tiltak vil kunne vanskeliggjøre reguleringsarbeidet som er igangsatt
- idrettslag og skytterlag tilrettelegger idrettsaktiviteter for barn, ungdom og voksne
- idrettslag og skytterlag har stått for drift og vedlikehold av arealene rundt som er kommunens eiendom
- eksisterende bebyggelse er til dels i dårlig forfatning
- dagens skytehall tilfredsstiller ikke kravene som stilles til miniatyrskyting
- deler av bygningsmassen ønskes benyttet til kommunal barnehage
- verdifullt tilskudd til kommunens barnehageplass-satsning (30 barn)
- den nye bygningen vil gi hele anlegget et potensial for økt idrettsaktivitet
- ny adkomst vil bedre trafiksikkerheten
- vegplanen er godkjent av miljøenheten (ikke bekreftet)

Fakta

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2001-2012, godkjent 19.02.2004. Eiendommen er vist som landbruk-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger også innenfor markagrensa.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan 185, reguleringsplan for Lian og Kystadmarka med bestemmelser, godkjent 18.02.1985. Eiendommen er regulert til foreningshytte. Arealene rundt er regulert til skogbruk.

Sambruk skytterhus – barnehage ble godkjent i bygningsrådets vedtak B112/91 av 02.07.1991 (ref. nr. T/00556/91) for friluftsbarnehage for 24 barn.

I bystyrets møte av 30.09.2004 (sak 0153/04, arkivsak 03/14712) vedtok bystyret at det skal utarbeides en ny helhetlig reguleringsplan for Lian og Kystadmarka. Videre vedtok bystyret at det skal innføres bygge- og deleforbud inntil ny reguleringsplan er vedtatt (innen 2 år).

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtok i møte av 04.01.2005, å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33 for området omfattet av reguleringsplan for Lian og Kystadmarka etter bystyrets pålegg, jf. bystyrets instruksjonsmyndighet, jf. plan- og bygningsloven § 27-1 1. ledd.

Det er igangsatt forberedende reguleringsplanarbeid i området.

Vurdering

Hensikten med å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud i et område, er å gi kommunen tid og anledning til å gjennomføre en reguleringsplanprosess for avklaring av fremtidig bruk av området. Da

Trondheim kommune

planarbeidet ikke er fullført, er det for tidlig å si hva den fremtidige bruken av området kan bli. Bystyret har imidlertid lagt føringer for hva den nye planen skal ivareta og ha fokus på. Bystyret har vedtatt at det i forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal foretas en ny vurdering av alle eiendommene med hensyn på fastsettelse av reguleringsmessig status. Videre har bystyret vedtatt at planen skal beskytte området mot framtidig utbygging og fortetting og at formålet med planen skal være å sikre marka og friluftsinnteressene. Det at området er vist som landbruk-, natur- og friluftsområde og at eiendommen ligger innenfor markagrensa i gjeldende kommuneplan, understreker hvor viktig en restriktiv dispensasjonspraksis er for å verne om markaområdene.

I henhold til plan- og bygningsloven § 33 kan bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker samtykke i at arbeid blir utført hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye reguleringen.

Rådmannen kan ikke se at de momenter søker anfører som gjelder skytehall og tiltak for å etablering av anlegg i forbindelse med dette, er så tungtveiende at man kan sette det midlertidige bygge- og deleforbudet til side.

Deler av bygningsmassen disponeres i dag av Trondheim kommune, Haukvannet og Sverresborg friluftsbarnhage. Det omsøkte tiltaket medfører etter rådmannens syn derfor ikke en økning av antall barnehageplasser. Uansett mener rådmannen at man skal være restriktiv med å etablere forhold innenfor bygge- og deleforbudsområdet, særlig innenfor markagrensa, før prosessen med utarbeidelse med ny plan er ferdig.

På bakgrunn av dette kan ikke rådmannen se at det foreligger noen særlige grunner for å dispensere fra bygge- og deleforbudet for bruksendring og ombygging fra skytehall til friluftsbarnhage, riving av grendehusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendehus og etablering av ny veg. Rådmannen mener at omsøkte tiltak ikke er i tråd med de føringene som bystyret har gitt, og at omsøkte tiltak derfor kan medføre forhold som kommer i strid med den nye planen. På bakgrunn av bystyrets føringer for hva den nye planen skal ivareta og ha fokus på, finner ikke rådmannen å kunne anbefale at det gis dispensasjon fra det midlertidige bygge- og deleforbudet.

I reguleringsbestemmelsene heter det at foreningshyttene skal nyttes som forsamlingshytter for organisasjoner, foreninger osv. Barnhage anses ikke for å være innenfor det reguleringsplanen legger opp til. Dersom det gis dispensasjon fra bygge- og deleforbudet, må det også gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn på formålet.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av ovenstående vurdering at det ikke gis dispensasjon fra det midlertidige bygge- og deleforbudet for bruksendring og ombygging fra skytehall til friluftsbarnehage, riving av grendahusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendahus og opparbeidelse av veg og parkeringsplass.

Rådmannen anbefaler at behandling av søknad om bruksendring og ombygging fra skytehall til friluftsbarnehage, riving av grendahusdel, bygging av ny skytehall og nytt grendahus og opparbeidelse av veg og parkeringsplass avventes til ny reguleringsplan foreligger eller inntil 2 år.

Rådmannen i Trondheim, 04.01.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Utdrag fra mottatte søknad

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Utdrag fra reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka, med bestemmelser

Orienteringsvedlegg 3: Skråfoto av eiendommen fra sommeren 2003

Orienteringsvedlegg 4: Ortofoto