

Saksframlegg

SMEDBAKKEN, GNR 279 BNR 21, RYE

FORESPØRSEL VEDRØRENDE REGULERING OG OMDISPONERING AV TOMTEN

Arkivsaksnr.: 04/09504

Saksbehandler: Siv Minna Aastorp

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker fraråder at eiendommen bebygges, fradeles for oppføring av ny boligbebyggelse og/eller at det igangsettes et reguleringsplanarbeid med sikte på å etablere boligbebyggelse på eiendommen Smedbakken gnr. 279/21.

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

Bakgrunn

I forespørsel datert 01.03.2004, bes det om en avklaring på planstatus, da det vurderes å søke om omdisponering av tomten til boligformål i forbindelse med salg av ovennevnte eiendom. I brev datert 28.04.2004 anbefalte plan- og bygningsenheten å ikke igangsette et reguleringsplanarbeid, fradele og/eller tillate oppføring av ny boligbebyggelse. Etter samtale med Øyvind Braa vedrørende ovennevnte svar på forespørsel ønskes saken nå lagt fram for politisk behandling etter plan- og bygningsloven § 30.

Planstatus

Eiendommen ligger ca. 1,3 km sør for tettstedet Rye, i tilknytning til flere eneboliger langs gårdsveg til Høstad, vest for riksveg 707. Området ligger ca. 1,5 km vest for boligfeltet Fortuna, der dyrka mark og myr avgrenser områdene fra hverandre. Eiendommen er ubebygget og uregulert. Området består av både kratt- og trevegetasjon med enkelte større furutrær i øst.

I kommuneplanens arealdel 2001-2012 er området vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). I kommuneplanens arealdel § 3 står det at tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, 1. og 2. ledd bare kan settes i gang hvor arealet inngår i reguleringsplan. Videre står det i kommuneplanens arealdel § 14 at det i LNF-områder ikke er tillatt med spredt boligbygging og ervervsbebyggelse med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring. Eiendommen ligger innenfor et område der det er vist registrerte viltområder.

Tidligere behandling

Ovennevnte område inngår i reguleringsplanforslag for Oppland – Gaustad (B3) som ble første gang behandlet i bygningsrådet 25 juni 1985, sak 162. I bygningsrådsmøte 24. september 1991, sak nr. R 117, ble planen lagt fram til fortsatt behandling. Det ble i saksframlegget her anbefalt at 3/4 deler av fradelt parsell til lekeareal kan reguleres til boligformål og at resterende areal skal benyttes til felles (sand)lekeplass. I bystyrets møte den 26.05.1992 ble saken utsatt og sendt tilbake til komiteen. Saken ble lagt på is i påvente av spørsmål vedrørende bl.a. skolekapasitet, tomteavgrensning og nabovarsel til berørte grunneiere. Reguleringsplanen er per d.d. ikke behandlet i bystyret og den formelle statusen i gjeldende kommuneplan er følgelig fortsatt LNF-område.

Ved brev av 06.09.2000 svarer byggesakskontoret på en forespørsel fra Jan Inge Braa vedrørende planstatus for hans eiendom Smedbakken gnr. 271/21. Det ble opplyst om at en bruk av omsøkte parsell til boligformål er i strid med arealbruken og vil kreve en dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 2 (1993-2005, vedtatt 21.05.95) og plan- og bygningsloven § 7. Det ble opplyst om at ved en slik behandling kan det innsendes målebrevrekvisisjon med nødvendig begrunnelse, som vil bli behandlet på vanlig måte. Det ble i samme brev opplyst om at reguleringsplanarbeidet for Oppland-Gaustad ikke ble sluttført og hele planforslaget ble lagt på "is". Første henvendelse etter dette brevet er ovennevnte forespørsel (datert 01.03.2004).

Rådmannens vurdering

I forhold til at området er uregulert, avsatt til LNF-område og at boligbebyggelsen ikke kan ansees som stedbunden næring må det dispenseres fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2001-2012 §§ 3 og 14 eller området må gjennomgå en ordinær reguleringsplanprosess. I retningslinjene for LNF-områder i kommuneplanens arealdel står det i pkt. 14.3 at fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter ikke tillates. Trondheim kommune fører en svært restriktiv praksis til oppføring av ny boligbebyggelse i områder som er ubebygde, uregulerte, og som har LNF-status i kommuneplanen. I slike

Trondheim kommune

områder krever all byggeaktivitet og eventuell fradeling en dispensasjon eller godkjent reguleringsplan.

Vurdering av en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven § 7 er todelt. Først må det vurderes om det lovbestemte vilkåret "særlige grunn" er oppfylt, deretter må det foretas en vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i det konkrete tilfellet.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Sosiale, helsemessige eller økonomiske grunner som den enkelte søker påberoper seg, kan ikke fylle kravet til særlig grunn. De særlige grunner som kan begrunne dispensasjon fra plan, må i første rekke være knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Alle dispensasjonssaker hvor man går inn for å dispensere, skal oversendes regionale myndigheter for uttalelse før dispensasjon kan gis. Dersom statlige eller fylkeskommunale etater går imot at det skal gis dispensasjon, vil kravet til særlig grunn som regel ikke være oppfylt. Ovennevnte forespørsel er ikke oversendt sektormyndighetene da det ikke anbefales ny boligbebyggelse på eiendommen.

Selv om enkelttiltak vedrørende deling og bygging i LNF-områder ikke framstår som problematisk, er det den akkumulerte effekten av små tiltak som virker negativt. Summen av mange enkeltutbygginger og fradelinger innenfor et område vil i mange tilfeller endre landskapet til å bli et bebygd område i et LNF-område. En slik utvikling vil videre øke forventninger om offentlig tjenester etc.

Omdisponering av ovennevnte eiendom til boligformål er i strid med arealbruken og intensjonene i gjeldende kommuneplan, samt bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det er i gjeldende kommuneplan tatt stilling til hvor en ønsker en boligkonsentrasjon på Byneset. Ny boligbebyggelse skal tilknyttes de tre tettstedssentraene; Klett, Spongdal og Rye, og det er i utgangspunktet ikke ønskelig å regulere inn flere boligeiendommer eller oppføre ny boligbebyggelse utenfor ovennevnte områder.

Det at Smedbakken ligger i nærhet til eksisterende boligbebyggelse er ikke avgjørende for om en skal tillate ny bebyggelse på eiendommen. Det vil i mange tilfeller være et utbredt ønske om å bygge ut arealer tilknyttet eksisterende boligbebyggelse både nært og fjernt fra tettstedsentraene. Hva som oppfattes som bebyggelse nært eller fjernt tettstedene er relativt. Rådmannen har vurdert at eiendommen ikke ligger tilstrekkelig nært tettstedet Rye. Det at det eksisterer gang- og sykkelveg fra krysset gårdsvegen til Høstad og Rv 707 til Rye, og at eiendommen ikke ligger i direkte tilknytning til dyrka mark og gårdsbebyggelse, kan tale for en dispensasjonsvurdering. Men i forhold til en relativt nylig vedtatt kommuneplan, der det er klart tatt stilling til hvilke områder som skal fortettes, ser rådmannen det som uheldig at ovennevnte skal tillegges særlig vekt.

Braa viser til tilgrensende boligbebyggelse av både ny og eldre dato i området, og stiller seg undrende til at ikke hans tomt kan bebygges ut fra den planhistorie eiendommen har. Den 09.08.1985 ble tre boligtomter i tilknytning til ovennevnte eiendom godkjent på delegasjon, selv om ikke reguleringsplanen for Gaustad-Oppland var godkjent. Parsell avsatt til lek i ovennevnte planforslag ble fradelt 03.02.1986. Videre er det vist til at det er oppført ny boligbebyggelse sør for gårdsvegen til Høstad. For dette området foreligger det også et reguleringsplanforslag som ikke er vedtatt. I fradelingssøknaden for Gaulåsmyr gnr. 279/4 ble delingen avslått, men klagen ble tatt til følge i bygningsrådets møte 20.08.2002. Tidligere behandling av ovennevnte eiendom, samt tilgrensende parseller anser ikke rådmannen som avgjørende for saken ut fra at gjeldende kommuneplan er realtvt "ung", (vedtatt 27.03.2003).

En generell forklaring på hva som ligger til grunn for dispensasjonspraksisen er at en utvikling med flere bolig- eller fritidseiendommer innenfor areal avsatt til LNF vil kunne føre til en perforering av arealene og

Trondheim kommune

skape konflikt mellom landbruk-, natur- og friluftsmålet og bebyggelsen. En vekst i antall boliger eller hytter vil uthule intensjonen i kommuneplanens arealdel om at bebyggelsen i LNF-områdene skal reduseres til et minimum. Bolighus i LNF-områder er generelt uheldig i forhold til konflikter som kan oppstår mellom landbrukseiendommer og boligeiendommer, det være seg støy, lukt og støv fra landbrukseiendommene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering og den reguleringsstatus området har i dag og føringer gitt i gjeldende kommuneplan vil rådmannen fraråde at eiendommen fradeles og/eller at det igangsettes et reguleringsplanarbeid på ovennevnte eiendom, med sikte på å tillate ny boligbebyggelse på eiendommen.

Konklusjon

Trondheim kommune har en langsiktig byutviklingsstrategi som går ut på at byen skal fortettes og oppføring av eventuell ny boligbebyggelse på Byneset skal tilknyttes tettstedsenterene Rye, Spongdal og Klett. I gjeldende kommuneplan er det vist områder hvor en kan tillate boligutbygging (markert som eksisterende og framtidig tettbebyggelse), og ovennevnte eiendom samsvarer ikke med disse utbyggingsområdene. Tidligere behandling og vurderinger før gjeldende kommuneplan er ikke avgjørende i ovennevnte sak. Etter rådmannens syn vil en mer liberal dispensasjonspraksis kunne uthule intensjonen i kommuneplanens arealdel og være i strid med kommunens overordnede fortetningspolitikk. Rådmannen vil påpeke at en fradeling med påfølgende boligutbygging kan medføre presedensvirkning for eventuelle senere søknader av samme art i jordbrukslandskapet på Byneset. Det frarådes herved at området fradeles, bebygges og/eller at det settes i gang et reguleringsplanarbeid på ovennevnte eiendom.

Rådmannen i Trondheim, 07.09.2004

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Forespørsel datert 01.03.2004, eiendommen Smedbakken gnr. 279/21 inntegnet
Saksvedlegg 2: Svarbrev fra plan- og bygningsenheten, datert 28.04.2004
Saksvedlegg 3: Klage på vedtak/innkommet brev, datert 06.05.2004 fra Øvind Braa etter svar på ovennevnte forespørsel (28.04.2004)

Orienteringsvedlegg 1: Deler av planforslag for Oppland-Gaustad som ble lagt på "is"
Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart, målestokk f.eks. 1:50.000
Orienteringsvedlegg 3: Kommuneplanens arealdel 2001-2012, vedtatt 27.03.03
Orienteringsvedlegg 4: Ortofoto målestokk 1:1.000 og 1:5.000