

Saksframlegg

MYRHEIM, GNR 139 BNR 23, JONSVATNET

**SØKNAD OM GODKJENNING AV UTFØRTE TILTAK PÅ DISPENSASJON FRA
KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Arkivsaksnr.: 04/00337

Saksbehandler: Arnhild Herrem

Forslag til vedtak:

Byggningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om godkjenning av utførte tiltak på eiendommen Myrheim, gnr. 139/23 ved Jonsvatnet på dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2001-2012 og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

Byggningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne dispensere fra kommuneplanens arealdel § 14 og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2 for omsøkte og utførte tiltak. Byggningsrådet/det faste utvalg for plansaker krever at hytta tilbakeføres til opprinnelig godkjent stand. Det vises til begrunnelse gitt i saksframstillinga.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ulovlighetsoppfølging.

Vedtaket er fattet i medhold av kommuneplanens arealdel § 14 og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2.

Kopi:

Roald Åge Strandstad og Ann-Mari Helgheim, Bromstadekra 14D, 7046 Trondheim

Saksutredning:

Bakgrunn

Plan- og bygningsenheten mottok søknad om godkjenning av utførte tiltak på eiendommen 06.01.2004 etter at det ble sendt varsel om pålegg til hjemmelshaver. Dokumentasjon mottatt 06.01.2004 og 30.01.2004 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Godkjente tegninger av hytta foreligger og er i følge kommunens arkiv fra 14.08.1984. Eksisterende hytte ligger ca. 10 meter fra Kilvatnet som er en del av Jonsvatnet.

Tiltakene medfører følgende endringer i forhold til godkjente tegninger i kommunens arkiv:

- overbygging av uteplass
- oppføring av terrasse
- igjentetting av overbygd innhuk ved inngang med påfølgende flytting av inngangsdør

Historikk:

Desember 2003:	kommunen sender varsel om pålegg til hjemmelshaver angående tiltak som ikke er omsøkt/godkjent.
Januar 2004:	søknad om godkjennelse av tiltak mottatt.
Mai 2004:	søknad behandles i bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker (sak 0121/04), saksvedlegg 6.
Juni 2004:	tiltakshaver klager på kommunens avslag.
September 2004:	klagebehandling i bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker (sak 0262/04) saksvedlegg 7.
September 2004:	klagen oversendes til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.
Februar 2005:	fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphever kommunens vedtak, saksvedlegg 8.

Fakta

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2001-2012 med bestemmelser, godkjent i bystyret 19.02.2004. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger også innenfor markagrensa og båndlagt område for drikkevannskilden. I kommuneplanens arealdel § 14 står det at oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, vedtatt i bystyret 26.05.1994. Eiendommen ligger også her innenfor landbruk-, natur- og friluftsområdet. I bestemmelsene § 2 heter det at oppføring av eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

I bystyrets vedtak av 22.06.2000 står det at utgangspunktet for kommunens oppfølging av ulovlige tiltak innenfor markagrensa, er at alle ulovlige tiltak skal tilbakeføres.

Uttalelser

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ønsker ikke saken oversendt til uttalelse, da tiltakene ikke berører de regionale og nasjonale interessene fylkesmannen er satt til å ivareta.

Sør-Trøndelag fylkeskommune ønsker heller ikke saken oversendt, men påpeker at de prinsipielt fraråder å godkjenne tiltaket, da eiendommen ligger ved Jonsvatnet, som er en regional drikkevannskilde, og i et viktig markaområde med regional funksjon.

Vurdering

Oppføring av ett enkelt tilbygg er meldepliktig etter plan- og bygningsloven § 86a, jf. SAK § 9a. Omsøkte tiltak må imidlertid behandles som søknad etter plan- og bygningsloven § 93, da det omfatter flere tilbygg og forutsetter dispensasjon. I plan- og bygningsloven § 93b stilles det krav om at søknad for ethvert tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal forestås av ansvarlige foretak som kan gis ansvarsrett for tiltaket. I SAK § 13 står det imidlertid at kravet om ansvarsrett ikke gjelder der et slikt krav er unødvendig. Rådmannen mener at det i dette tilfellet er unødvendig å kreve ansvarsrett for omsøkte tiltak. Rådmannen begrunner dette med at konsekvensene av feil ikke er større enn ved oppføring av flere meldepliktige tiltak enn av ett.

Det søkes om fritak fra kravet om nabovarsling. Rådmannen finner å kunne fritta fra slik varsling, da naboenes interesser ikke er berørt, jf. plan- og bygningsloven § 94-3, 2. ledd.

Etter at den gamle hytta (trolig oppført før 1945) forsvant, ble det godkjent en ny hytte i 1984 på eiendommen etter bygningsloven av 1965 og Trondheim kommunes vedtekt om fritidsbebyggelse. I følge et salgsprospekt er hytta bygd i 1986. Det framgår ikke av søknaden når de ikke omsøkte tiltakene ble gjennomført, men tiltakene må være gjennomført i tidsperioden 1986-2001. I henhold til bilder, tidfestet til 1988, synes det som at tiltakene er gjennomført.

I perioden 1986-2001 gjaldt plan- og bygningsloven av 14.06.1985 nr. 77. Utvidelse av hytta ved forlengelse av tak og innbygging av inngangspart med tilhørende flytting av ytterdøra samt oppføring av terrasse, forutsatte da som nå tillatelse fra kommunen.

Ved søknad om ettergodkjenning av allerede utførte tiltak, må de planene som nå gjelder legges til grunn for behandlinga. Det må likevel gjøres en vurdering av om tiltaket trengte godkjenning da det ble utført.

På bakgrunn av ovenstående, forutsetter tiltaket dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 14 og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 2.

Kommunen kan i medhold av plan- og bygningsloven § 7 dispensere fra bestemmelser i plan- og bygningsloven, vedtekter eller forskrifter når det foreligger særlige grunner. Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til hensyn den konkrete plan/bestemmelse som det dispenseres fra, skal ivareta.

Begrepet "særlige grunner" forutsetter ikke at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer fram til at det foreligger særlige grunner, er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Søkeren kan altså ikke kreve at dispensasjon gis, selv om det foreligger særlige grunner. De forhold som søkeren eventuelt påberoper seg som særlig grunn, må ha slik tyngde at de slår igjennom overfor de hensyn som planen skal ivareta. De ulike planer og bestemmelser har blitt til igjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være en kurant sak å fravike disse.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunnene som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende søkers person kunne anses som særlig grunn.

Intensjonen i kommuneplanens arealdel er å begrense byggeaktiviteten i landbruk-, natur- og

Trondheim kommune

friluftsområdene, spesielt innenfor markagrensa, mest mulig. Kommunen har derfor en restriktiv holdning til å dispensere fra kommuneplanens arealdel. Det vises til egen orientering angående dispensasjonspraksis og behandling av byggesaker i landbruk-, natur- og friluftsområde som enstemmig ble tatt til orientering av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker 29.06.2004. Kommunen har også en restriktiv praksis med å dispensere fra kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

I henhold til bilder fra eiendommen fra 1950-tallet, var det bygd en terrasse på eiendommen. Også bilder tidfestet senere viser en terrasse med gelender. Se saksvedlegg 5. I henhold til tegninger godkjent i 1984, foreligger det ingen dokumentasjon på at den gamle terrassen fortsatt eksisterte. Rådmannen har derfor tidligere lagt til grunn at denne terrassen var anlagt uten tillatelse. Rådmannen har etter ny vurdering av tiltaket kommet fram til at terrassen må kunne anses for å være anlagt før Trondheim kommunes vedtekt til bygningsloven ble vedtatt i 1967, og at den dermed ikke kan anses for å være et ulovlig tiltak.

I henhold til bilder fra eiendommen, tidfestet til 1988 var taket forlenget i begge ender og overbygd innhuk i gjenbygd med påfølgende flytting av inngangsdør. En slik utvidelse krever tillatelse fra kommunen.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel står det blant annet at tilbygg på fritidseiendommer innenfor markagrensa ikke bør tillates, men at det for svært små hytter kan tillates mindre tilbygg slik at hyttas størrelse totalt blir 25 m² BTA. Godkjente tegninger viser at allerede før omsøkte tilbygg overskrider hytta dette arealet. Beregnet ut fra mottatte tegninger utgjør hytta i dag ca. 70 m² BTA (bruttoareal). Bebygd areal (BYA) utgjør ca. 105 m². Beregnet ut fra mottatte tegninger økes bruksarealet med ca. 5 m²

Rådmannen mener at det er viktig å fastholde kommuneplanens arealdel med de bestemmelser og intensjoner som ligger i denne og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet. Rådmannen mener at en utvidelse av bruksarealet på en fritidseiendom vil kunne medføre økt aktivitet på eiendommen, og som dermed kan ha større påvirkning av det omkringliggende miljøet, herunder områdets funksjon som leveområde for kommunens viltbestand og turområde. Rådmannen vil særlig legge vekt på at økt aktivitet på eiendommen kan medføre økt risiko for forurensning av regionens drikkevannskilde da eiendommen ligger helt i vannkanten og hvor hytta ligger ca. 10 meter fra vannet.

På bakgrunn av ovenstående vurdering kan ikke rådmannen se at det foreligger noen særlige grunner for at dispensasjon for omsøkte tilbygg kan gis. Rådmannen kan heller ikke se at det foreligger andre grunner som kan sies å være så tungtveiende at kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet kan settes til side.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at det ikke dispenseres fra kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Jonsvannsområdet for omsøkte og utførte tiltak. Rådmannen anbefaler at hytta kreves tilbakeført til opprinnelig godkjent stand.

Rådmannen i Trondheim, 01.03.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Bilder/skråfoto av eiendommen

Saksvedlegg 2: Kart 1:1000

Saksvedlegg 3: Tegninger av eksisterende, omsøkt situasjon

Saksvedlegg 4: Tegninger av godkjent situasjon fra 1984

Saksvedlegg 5: Klage fra tiltakshaver med bilder

Saksvedlegg 6: Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker sitt vedtak av 04.05.2004

Saksvedlegg 7: Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker sin klagebehandling av 21.09.2004

Saksvedlegg 8: Fylkesmannens opphevelse av kommunens vedtak

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Ortofoto