

Saksframlegg

RÅEN, GNR 126 BNR 18, JONSVATNET

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR GJENOPPBYGGING AV NYTT
KLUBBHUS ETTER BRANN**

Arkivsaksnr.: 08/1041

Saksbehandler: Ola Halle

Tiltakshaver: Trondhjems Pistolklubb
Ansvarlig søker: Fredheim & Paulsby Bygg AS

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 1, i forbindelse med søknad om gjenoppbygging av nytt klubbhus etter brann på eiendommen Råen, gnr. 126, bnr. 18.

Bygningsrådet finner at det foreligger særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, i denne saken. Som ”særlige grunner” angis at tiltaket gjelder gjenoppbygging av nytt klubbhus etter brann. Bygningsrådet gir dispensasjon for gjenoppbygging av nytt klubbhus som omsøkt.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår blir ivaretatt. Det pekes spesielt på krav til universell utforming i samsvar med Teknisk forskrift § 10.

Saksutredning:

Behandling av søknad om tillatelse til tiltak for gjenoppbygging av nytt klubbhus etter brann, mottatt av byggesakskontoret 01.02.08. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 1.

Bakgrunn

Søknaden gjelder gjenoppbygging av nytt klubbhus etter det gamle ble totalskadet ved brann i juni 2006. Omsøkt tiltak er i samme størrelse som det gamle klubbhuset, men ønskes flyttet noe nærmere standplassen for pistolskytebanen. I opprinnelig søknad ble det søkt om en oppgradering av de sanitære forholdene ved legge inn vann og å installeres wc, mens avløpsvannet var planlagt ledet til kommunalt avløpsnett. Etter tilbakemelding fra stabsenhet for byutvikling om at dette er lite ønskelig, søkes det nå om gjenoppbygging uten innlagt vann, men basert på en løsning med biologisk toalett.

Fakta

Eiendommen ligger vest for Jonsvatnet og innenfor nedslagsfeltet til Litlvatnet. Eiendommen ligger i uregulert område, og som i kommuneplanens arealdel er vist som landbruks-, natur- og frilufts-område. Eiendommen ligger innenfor markagrensa vist i kommuneplanen. Eiendommen omfattes også av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet.

Situasjonsplaner som viser situasjonen før brannen og omsøkt situasjon er vist i saksvedlegg 1. Plantegninger for hovedetasje og sokkel og fasadetegninger for nytt klubbhus er vist i saksvedlegg 2. Et oversiktskart som også viser plassering av de andre skytebanene i området er vist i saksvedlegg 3.

Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplan for Jonsvannsområdet § 1, jf. plan- og bygningsloven § 7. 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.

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. I forbindelse med kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, ble det vedtatt retningslinjer som sier at før det kan igangsettes søknadspliktige arbeider i forbindelse med skytebaner, skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Slik plan er ikke blitt utarbeidet etter at kommunedelplanen ble vedtatt i 1994. Retningslinjene angir videre at skytebanene skal utvikles på en slik måte at aktiviteten på sikt trekkes ut av nedslagsfeltet og over mot Bratsberg.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med at tiltaket skal erstatte et tidligere klubbhus som er ødelagt/kondemnert etter brann, og at pistolklubben har behov for plass i forbindelse med trening og konkurranser på standplassene som fortsatt er intakt etter brannen. Rådmannen vurderer situasjonen slik at det foreligger tilstrekkelige særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, slik at dispensasjon kan gis.

Søknaden er forelagt stabsenhet for byutvikling og miljøenheten for uttalelse. Stabsenhet for byutvikling

Trondheim kommune

finner ikke å kunne tilrå at det gis utslippstillatelse for avløpsvann fra klubbhuset, og søknaden om å legge inn vann ble deretter trukket fra søknaden. Stabsenheten er også i tvil om det i det hele tatt er riktig i gi byggetillatelse for nytt klubbhus. Miljøenheten angir at de ikke kan se at tiltaket vil utgjøre noen risiko for drikkevannet, forutsatt at tiltaket ikke medfører økt aktivitet og ferdsel i området.

Søknaden er også oversendt regionale sektormyndigheter for uttalelse, men de har i sin tilbakemelding angitt at de ikke har noen merknader til søknaden.

Siden det nå søkes om gjenoppbygging av nytt klubbhus uten innlegging av vann, vil ikke tiltaket medføre noen vesentlig standardheving av skytebaneanlegget. Det må derfor legges til grunn at bruken av anlegget vil bli som før brannen i 2006. Standplasser er fortsatt intakt og kan benyttes som tidligere, mens klubbhuset gir plass for nødvendig opphold for personer og lagring av utstyr. Nytt biologisk toalett vil medføre at toalettavfall blir tatt hånd om på forsvarlig måte. Når det nå ikke blir lagt ned investeringer i vannforsynings- og avløpsanlegg, kan heller ikke dette senere brukes som et argument mot senere flytting av virksomheten ut av nedslagsfeltet.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen ovenfor, finner rådmannen under noe tvil å ville tilrå at det gis dispensasjon for gjenoppbygging av nytt klubbhus slik det er søkt om.

Rådmannen i Trondheim, 11.11.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Situasjonsplaner for eiendommen før brannen og som omsøkt
- Saksvedlegg 2: Plan- og fasadetegninger av nytt klubbhus
- Saksvedlegg 3: Kartutsnitt over skytebaner i området
- Saksvedlegg 4: Søknad om dispensasjon fra ansvarlig søker

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1: 20.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, målestokk 1: 30.000