

Saksframlegg

HOLSTVOLLEN GÅRD BYMARKA

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FAST BOSETTING

Arkivsaksnr.: 08/7979

Saksbehandler: Bente Antonsen

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for fast bosetting på eiendommen Holstvollen gård gnr. 426 bnr. 25.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne dispensere fra kommuneplanens arealdel for omsøkte tiltak.

Saksutredning:

Bakgrunn

Byggesakskontoret mottok 27.11.2007 søknad om beboelse av eiendommen Holstvollen gård, gnr. 426 bnr. 25. Tiltaket innebærer dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10.

Eiendommen ble solgt for 50.000 kr i 2004 til tiltakshaver, etter et kommunalt initiativ for salg og bortleie av markaeiendommer av bystyresak 0026/01.

Hjemmelshaver har i forbindelse med kjøp av eiendommen, 13.08.2004, underskrevet en erklæring hvor det står at *"det er ikke tillatt med fast beboelse på eiendommen"*. I ettertid ble det i delegasjonssak nr. FBR DP 141/05 dispensert for bruksendring fra nedlagt gårdsbruk til arv-fortidsminnepark, på vilkår av at

- *all persontrafikk skal foregå til fots*
- *eiendommen skal ikke framstå som privatisert ved at gjerder eller lignende settes opp*
- *beboelse ikke tillates*

De samme vilkårene ble satt da eiendommen ble fradelt etter vedtak i bygningsrådet, delegasjonssak nr. FBR DR 115/06.

Ut fra prosjektbeskrivelsen til ARV-fortidsark, leser rådmannen, at målsetningen for prosjektet handler om byggevern og tradisjonsbyggerier, og at formidlingen av verdien av å ta vare på gammelt håndverk står sentralt gjennom å invitere ulike læringsmiljøer til å delta i praktisk eksperimentering. Rådmannen kan ut fra prosjektbeskrivelsen som lå til grunn for kommunens fradelingsvedtak ikke se at tiltaket er knyttet til stedbunden næring i tilknytning til LNF-kategorien. Rådmannen ser imidlertid at prosjektbeskrivelsen som er sendt inn sammen med søknad om beboelse av eiendommen viser en noe utvidet aktivitet, så som medisinsk urtehage og dyrehold. Det presiseres at dyreholdet skal tilknyttes lokale bønder. I tillegg er eiendommen bruksendret til fortidspark, hvilket betyr at tiltaket er å anse som bolig innenfor et areal avsatt til LNF-formål.

Begrunnelse for søknaden

Det søkes om fast beboelse av eiendommen for prosjektleder av ARV-fortidspark, hennes mann og tre barn. Det er angitt som særlig grunn at det har vist seg å være vanskelig å finansiere restaurering av bygningene, og pga. fare for hærverk da det ikke er daglig tilsyn med bygningene. Det er også vist til at det vil være en fordel i forhold til drift av stedet, til vaffelserving og evt. hagestell og husdyrhold, at stedet beboes.

Planstatus

Eiendommen ligger i et uregulert område og er i kommuneplanens arealdel vist som landbruk-, natur- og friluftsområde. Eiendommen ligger innenfor markagrensa, samt innenfor vernområde for Geitfjellet vist i kommuneplanen.

Vurdering

Rettslig utgangspunkt – dispensasjonsvurderingen

Kommuneplanens arealdel og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-6, 31 nr. 1 jfr. 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot plangrunnlaget, og hvis motstrid konstateres, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det må derfor vurderes om omsøkte tiltak er i samsvar med planen.

Trondheim kommune

Som allerede nevnt, ligger eiendommen i et område som er avsatt til LNF-formål. Dette innebærer at tiltak som ikke er tilknyttet disse formålene; som stedbunden næring, bygninger som ivaretar natur- og friluftsinnteresser m.v., er i strid med planen. I områder som er lagt ut til LNF-formål er spredt bolig- og ertvervsbebyggelse ikke tillatt, med mindre bebyggelsen har tilknytning til stedbunden næring, jfr. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10. Denne tomte har status som institusjon, og omsøkte tiltak er ikke regulert til boligformål. Tiltaket er dermed i strid med planens arealbrukskategori.

Pbl. § 7 krever at det foreligger "særlige grunner" for å gi dispensasjon. Dette er et rettslig begrep, som forutsetter en avveining mellom søkers ønske, og de hensyn som kommuneplanens arealdel skal ivareta. Det kreves ikke ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. En overvekt av relevante hensyn vil være nok. Ved vurderingen av om "særlige grunner" foreligger, må det legges vekt på de offentlige hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det må i den enkelte sak foreligge grunner gode nok til å fravike de formål planen søker å sikre. Det som i første rekke kan begrunne en dispensasjon, er areal- og ressursdisponeringshensyn. Personlige forhold vil kun i sjeldne tilfeller kunne begrunne en dispensasjon.

I Sivilombudsmannens uttalelse Somb-1995-60 stilles det krav om at en dispensasjon må begrunnes i klare, spesifiserte grunner, som er av en slik vekt at de kan slå gjennom overfor den bestemmelse det dispenseres fra. Loven oppstiller et positivt vilkår for innvilgelse av dispensasjon; det er derfor tiltakshaver som må godtgjøre disse grunnene. Dersom man kommer til at særlige grunner foreligger, er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Denne planens formål er blant annet å sikre gode vilkår for landbruket i kommunen, samt å sikre befolkningen god tilgang på tilstrekkelig areal for natur- og friluftsooplevelser, og rekreasjon i byens nærområder, jfr. fastsettelse av markagrensa. Det er i dag et utbyggingspress mot byens randsoner og LNF-områdene, som i planprosessen ble ansett mest egnet for andre formål enn bolig- og fritidsbebyggelse. Hvis en plan fravikes uten en slik planprosess, kan det innebære at det gis tillatelse til tiltak uten at man har oversikt over hvilke konsekvenser dette kan få for arealutvikling og planlegging i kommunen. Det kreves derfor vektige grunner for innvilgelse av dispensasjon.

Kommunen fører en restriktiv praksis ved vurdering av dispensasjoner i LNF-områder, av hensyn til en rasjonell arealforvaltning. Denne praksisen er gjennomført over en lengre tidsperiode, og er blant annet kodifisert i retningslinjene til kommuneplanens arealdel. Det vises i denne forbindelse til en egen orienteringssak vedrørende dispensasjonspraksis som ble tatt til orientering av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker 29.06.2004. Kommunens praksis ble der fremlagt for bygningsrådet, hvor det heter at *"en utvikling med flere bolig- eller fritidseiendommer innenfor areal avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder vil kunne føre til en perforering av arealene og skape konflikter mellom landbruk-, natur- og friluftformålet og bebyggelsen."*

Rådmannen er av den oppfatning at det ikke foreligger særlige grunner som taler for dispensasjon for fast beboelse på Holstvollen gård, da det med dagens teknologi vil være mulig å overvåke evt. hærverk på eiendommen og at det fortsatt er mulig å tilføre dyr som landskapspleiere gjennom samarbeid med lokale bønder, som vist til i prosjektbeskrivelsen. Videre heter det i kjøpekontrakt at *"eiendommen er i meget dårlig bygningsmessig forfatning"*, og at prosjektbeskrivelsen det å sette i stand bygningene er en viktig del av prosjektet.

Rådmannen vurderer ut fra kjennskap til gården at det er et sterkt forfall av bygningsmassen på Holstvollen, noe som også vises til av søker. Rådmannen vurderer at forfallet av bygningsmassen er

Trondheim kommune

kommet så langt at den antikvariske verdien i bygningene vanskelig kan ivaretas. Det å bygge opp stedet vil derfor være knyttet til verdien i å gjenoppbygge bygningsmassen på et sted med historiske røtter, mer enn det å ta vare på bygninger av antikvarisk verdi. Det foreligger kun en antikvarisk klassifisering knyttet til eksisterende bygningsmasse, og ikke til stedet som sådan. Rådmannen vil derfor ikke legge den antikvariske verdien i bygningsmassen til grunn for dispensasjon.

Rådmannen ser imidlertid at det vil være en interesse knyttet til det å ivareta stedet som historisk kilde, i og med at det sannsynligvis har vært bosetting her siden steinalderen. Ut fra prosjektbeskrivelsen av ARV fortidspark er det også den historiske perioden fra steinalder tid til viking tid som er fokusområde. Med et slikt fokus vil det heller ikke være viktig å bevare bygningene slik de framstår i dag, annet enn i så fall for å vise et historisk spenn i bosettingen ved lokaliteten. Dette er ikke anført som et særlig poeng i prosjektbeskrivelsen. Å bevare bebyggelsen på Holstvollen er derimot mer å betrakte som et ønske fra kommunen hvor salget kom som et resultat av et ønske om å bevare bebyggelse i marka som sto til nedfalls, jfr. handlingsplan for huseiendommer i marka 01.03.01. I dette vedtaket heter det at:

”1. Hovedformålet med kommunale huseiendommer i utfartsterrenget er:

å bevare bygningsmassen med betydning for landskapsbilde og kulturhistorien

å sikre tilgjengelige turstier, utfartsmuligheter og turmål for allmenheten

å verne om drikkevannskildene skal bevares for dagens og framtidas markabrukere med en tilstrekkelig god vedlikeholdsstandard”.

Rådmannen vurderer at det i tilfellet med Holstvollen vil det å bevare bygningsmassen helt klart være en viktig betydning for landskapsbilde og kulturhistorie, og det vil helt klart være ønskelig at bygningsmassen ble bevart. Hvis dette betinger bosetting på gården som anført av ansvarlig søker, må man imidlertid vurdere andre hensyn ved arealforvaltningen, jfr. markagrensa, opp mot ønsket om å bevare bygningsmassen.

Rådmannen vurderer fra vilkår satt i vedtak om bruksendring og fradelingsvedtak, at fast beboelse av eiendommen allerede er vurdert etter plan- og bygningsloven, og at man etter denne vurderingen har kommet til at man kan tillate en viss utvidet aktivitet på Holstvollen, men da ikke beboelse. Rådmannen vil i denne sammenheng likevel anføre to særlige hensyn knyttet til eiendommen: naturvernområder og privatisering av markaområdene.

I forhold til naturvernområdene ser rådmannen at veien mellom Holstvollen gård og parkeringsplass ved utfartsterrenget til Trolla, hvor søker tenker å legge privat parkering, ligger i et verne område for Geitfjellet, og ligger samtidig inntil et naturvernområde som er vernet etter naturvernloven. Området er etter rådmannens kjennskap en rolig del av marka og det er ikke ønskelig med trafikk langs denne veien, mer enn nødvendig tilbringertjeneste som er gitt tillatelse til i vedtak om bruksendring og fradeling av eiendommen. Med beboelse av eiendommen vil man kunne anta at nødvendig tilbringertjeneste til en bolig vil være vesentlig hyppigere enn til en fortidspark. Rådmannen vurderer at tiltaket i så tilfelle også vil stride mot forutsetningene for fradelinga på dette punkt, og anser det som uheldig at motorisert trafikk vil øke i et område som man har valgt å verne på grunn av ulike naturinteresser.

Rådmannen vurderer det også som uheldig at tiltaket vil legge beslag på to parkeringsplasser på parkeringsarealet for utfartsterrenget til Trolla, som i utgangspunktet er knapt.

I forhold til privatisering av markaområdene er det presisert i vedtak om bruksendring og fradeling at *”eiendommen skal ikke framstå som privatisert ved at gjerder eller lignende settes opp”*. Etter rådmannens vurdering er prosjektet ment å invitere til deltakelse i en formidling av stedets historie, både gjennom ulike aktiviteter og oppbygging av kultur- og naturstier. Det vil ikke være et ønske at det

Trondheim kommune

privatiseres gjennom fast bosetting.

Rådmannen vil med dette anbefale at de hensyn markagrensa er satt i ivareta går foran hensynet til bevaring av eksisterende bebyggelse på Holstvollen gård. Det vil imidlertid være synd om prosjektleder legger ned arbeidet med ARVfortidsgård grunnet dette, da man mener at dette er et interessant prosjekt som kan tilføre mye i forhold til det å skulle formidle kultur og naturhistorie i regionen.

Søknaden er oversendt miljøenheten og fylkesmannen for uttalelse. Miljøenheten melder tilbake at det ikke er ønskelig med erverv eller beboelse av eiendommen grunnet de hensyn markagrensa er satt for å ivareta. Det vises også særlig til at dette er en rolig del av marka og hvor kommunen er kjøpt opp hytteeiendommer og revet for å sikre natur- og friluftsmål for allmennheten. Miljøenheten er av den oppfatning at det bør vurderes å flytte ARVfortidspark til en lokalisering med bedre utbygd infrastruktur, hvis det krever fast bosetting. Fylkesmannen har ingen merknader til saken.

Konklusjon

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fast bosetting på eiendommen Holstvollen.

Rådmannen i Trondheim, 05.08.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Utdrag fra mottatt søknad

Orienteringsvedlegg 1: Prosjektbeskrivelse ARV fortidspark

Orienteringsvedlegg 2: Ortofoto

Orienteringsvedlegg 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel