

Saksframlegg

HAVSTEIN

KLAGESAKSBEHANDLING ETTER AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVING AV
DRIFTSBYGNING OG OPPFØRING AV NYTT BOLIGBYGG

Arkivsaksnr.: 08/25647

Saksbehandler: Linda Evensen

Tiltakshaver: Havstein Gård AS

Klager: Eggen Arkitekter AS

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09 opprettholdes.

Saken sendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Behandling i henhold til plan- og bygningsloven § 15 av klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09, mottatt 18.3.2009.

Innledning/sammendrag

Byggesakskontoret mottok søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, for riving av driftsbygning og oppføring av nytt boligbygg, på eiendommen Havstein gård, gnr. 96, bnr. 3. Revidert søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan ble mottatt 10.2.2009.

Søknaden ble avslått i delegasjonssvedtak nr. FBR RAM 0675/09 datert 5.3.2009. Avslaget er gitt med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan R 346 § 2, som angir reguleringsformål landbruksområde for den aktuelle del av eiendommen. Det vises til vedtaket i sin helhet, vedlagt som saksvedlegg 1.

Ansvarlig søker, Eggen Arkitekter AS, har den 18.3.2009 påklaget vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09, datert 5.3.2009. Det vises til klagen i sin helhet, vedlagt som saksfremlegg 2.

Det legges til grunn at klagen er fremsatt til rett tid og av klageberettiget person, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.9.2007. Eiendommen er vist som *framtidig byggeområde: Tettbebyggelse*. Det generelle utgangspunkt er at sist vedtatte plan går foran ved eventuell motstrid mellom planer. I kommuneplanens tilhørende bestemmelser § 2 framgår følgende rettsvirkningsbestemmelse: *"I landbruks-, natur- og friluftsområdet gjelder vedtatt og fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel 2007-2018."*

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R-346, "Reguleringsplan for Havstein kirke, Havsteingårdene og Statsråd Krogh's veg", med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 30.05.1991. Den aktuelle del av eiendommen er regulert til *landbruksområde: jord- og skogbruk, gartnerier*.

Reguleringsformålet angitt i reguleringsplan gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Ansvarlig søker opplyser i sin korrespondanse med byggesakskontoret at et omarbeidet reguleringsplanforslag for Havstein gård i samsvar med kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse. Planforslaget vil omfatte:

- Et nytt boligtau i søndre del av gården.
- Riving av driftsbygning og oppføring av nytt boliganlegg med 23 leiligheter.
- Et gjennomgående 20 meter bredt friluftsområde med gammelt hageanlegg, som skiller gamletauet fra søndre boligtau.
- Utvidelse av grav- og urnelund med tilrettelegging av nytt servicebygg for kirkegården.
- Utvidelse av kirkens arealer mot parkering/ adkomstplass.

Ansvarlig søker hevder at rammesøknaden for nytt boliganlegg/ riving av driftsbygningen er helt i samsvar med kommuneplanens arealdel og forslaget til reguleringsplan.

Klagen

I klagen er det blant annet anført at det kan foreligge særlige grunner til å dispensere fra reguleringsformålet i gjeldende reguleringsplan. Det anføres at det kan foreligge særlige grunner der arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller tidsfaktoren tilsier at en ikke må avvente en planendring.

Vurdering/begrunnelse

En reguleringsplan og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 31 nr. 1, jf. § 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot gjeldende plangrunnlag, og hvis motstrid kan konstanteres vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 7.

Søknaden gjelder riving av eksisterende driftsbygning og oppføring av nytt boligbygg i 3 etasjer og med 23 boenheter. Omsøkte tiltak krever derfor at det dispenseres fra reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan § 2 som angir reguleringsformål landbruksområde for den aktuelle del av eiendommen. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Kravet til særlige grunner vurderes i forhold til de hensyn den konkrete bestemmelsen det skal dispenseres fra, skal ivareta. Begrepet "særlige grunner" forutsetter ikke at det foreligger ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det er opp til forvaltningens "frie" skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis. Ingen har krav på dispensasjon.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller kan søkers personlige forhold og individuelle forhold ved eiendommen anses som "særlig grunn".

Det er i forarbeidene til plan- og bygningsloven åpnet for at dispensasjon fra plan kan skje i praktisk viktige tilfeller. I motivene er som eksempel nevnt tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det er utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I vurderingene av om man skal gi dispensasjon fra plan, må man vurdere hvor vesentlig avviket er. Dess større avviket er, dess større grunn er det til å kreve reguleringsendring ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen.

Det er alminnelig antatt at ved dispensasjon fra planer er det en forutsetning at dispensasjonen ikke går noe særlig lenger enn det som omfattes av mindre vesentlig endring av reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2. I O.J. Pedersen m.fl. s. 389 er det sagt om mindre vesentlige endringer:

"I utgangspunktet vil en endring av reguleringsformålene være en vesentlig endring. Men unntak kan tenkes hvis det er tale om en liten forskyvning eller de to reguleringsformål er beslektet. I slike tilfeller kan forutsetningene for å gjennomføre den opprinnelige plan bli så lite endret at det faste utvalg for plansaker kan treffe vedtaket. I Rundskriv T-5/84 nevnes som eksempler på endringer som er mindre vesentlig at veitraseen blir litt forkjøvet, mindre innskrenkninger av avstanden mellom byggegrenser, og mindre endringer i vertikalprofilen. Hvis traseen legges om, vil det derimot være en vesentlig endring. Mindre justeringer av tomtegrenser, endret orientering eller plassering av bebyggelsen på enkelte tomter, oppføring av noen annen hustype enn forutsatt eller plassering av ekstra garasje på en tomt, er også nevnt i rundskrivet som eksempler på endringer som kan passere som mindre vesentlige."

Klager anfører at det kan foreligge særlige grunner som gir bygningsrådet anledning til å dispensere fra gjeldende reguleringsformål i denne saken. Det legges spesielt vekt på at tiltaket er helt i tråd med planlagte reguleringsplan og at reguleringsplanarbeidet baseres på forutsetninger lagt i kommeplanens arealdel. Det er også vist til at kommuneplanens arealdel fastsetter arealbruken for gårdstunet til byggeområde tettbebyggelse/bolig og at tidsfaktoren er kritisk da det nå er over åtte måneder siden byggesøknad med søknad om dispensasjon ble sendt. Det anføres at det vil være urimelig å avvente en planavgjørelse, knyttet til et enkelttiltak innenfor planområdet.

Det er mulig at tiltaket er helt i tråd med planlagt reguleringsplan, men denne nye reguleringsplanen er foreløpig ikke forelagt byplankontoret og er ikke behandlet og godkjent av bystyret. Det vil derfor gi lite mening å legge til grunn at tiltaket er i tråd med en plan som ennå ikke er behandlet. Det er ikke gitt at planen blir godkjent som den er planlagt, selv om planen er i tråd med forutsetninger gitt i kommuneplanens arealdel.

En endring av reguleringsformål i kommuneplanens arealdel kan som klager anfører være en særlig grunn til å dispensere, men kan etter rådmannens oppfatning ikke føre fram i denne saken, da det gjelder vesentlige endringer i reguleringsplanen. Det vises til vurderingen nedenfor.

Når det gjelder tidsfaktoren kan ikke rådmannen se at denne skulle være særskilt kritisk i denne saken. Som klager selv nevner er Eggen arkitekter også reguleringsarkitekt for Havstein gård. Rådmannen forutsetter at utarbeidelse av det omarbeidede planforslaget må ha kommet såpass langt siden klager kan legge til grunn at tiltaket er i henhold til framtidig reguleringsplan. Hvorfor det nye forslaget til reguleringsplan ikke er forelagt byplankontoret tidligere er rådmannen ukjent med. Men man må kunne anta at en behandling av reguleringsplanen kan påbegynnes innen rimelig tid. Det er ikke anført hvorfor tidsfaktoren er kritisk annet enn at det vil være urimelig å avvente en planbehandling. Rådmannen kan ikke se at tidsfaktoren skulle tilsi en dispensasjon i denne saken. Uansett anser rådmannen at tiltaket ikke kan behandles som dispensasjon da det gjelder en vesentlig endring av reguleringsplan.

Omsøkte tiltak består i en endring av reguleringsformål fra landbruk til bolig. Som utgangspunkt er dette en vesentlig endring som krever en ny reguleringsplan, jf. henvisning til juridisk teori ovenfor. Reguleringsformålene landbruk og bolig er så vidt forskjellige i praktisk bruk og stiller meget ulike krav til omgivelsene, infrastruktur og lignende. Reguleringsformålene kan etter rådmannens syn ikke anses som nært beslektet. Det som i tillegg er spesielt i denne saken er at Havstein gård representerer et viktig landskapsmessig og kulturmessig element i byen. Samtidig innebærer tiltaket riving av en stor og karakteristisk driftsbygning, endret plassering av bebyggelsen og nye trafikkforhold i et viktig kulturminne. Dette vil, etter rådmannens syn, samlet sett innebære en vesentlig reguleringsendring, som går ut over den alminnelige adgangen kommunen har til å dispensere fra reguleringsplan i medhold av plan- og bygningsloven § 7.

Rådmannen har ikke funnet grunn til å imøtegå de øvrige anførsler i klagen, da rådmannen fastholder at tiltaket ikke kan behandles som en dispensasjon fra reguleringsplan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering fastholder rådmannen at det ikke kan gis dispensasjon fra reguleringsformålet i gjeldende reguleringsplan for eiendommen, jf. reguleringsbestemmelsene § 2.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtaket i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 12.5.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 0675/09

Saksvedlegg 2: Klagen med vedlegg innkommet 18.3.2009

Saksvedlegg 3: Søknad om dispensasjon fra plangrunnlag datert 9.2.2009

Saksvedlegg 4: Redegjørelse datert 9.2.2009

Saksvedlegg 5: Reguleringsplan R346 med bestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Fasadetegning

Orienteringsvedlegg 2: Perspektiv

Orienteringsvedlegg 3: Situasjonsplan

Orienteringsvedlegg 4: Terrengsnitt

Orienteringsvedlegg 5: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 6: Ortofoto