



Trondheim, 13. november 2023.

Trondheim kommune
Byplankontoret
byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Deres ref.: BYGG-22/82555-20

Klage på rammetillatelse Østmarkveien 26C

Viser til administrativt fattet vedtak om godkjenning av rammetillatelse for Østmarkveien 26C, nytt boligbygg med 8 rus- og psykiatriboliger (ROP). Naturvernforbundet ble først tidlig denne måneden kjent med vedtaket, formidlet i brev datert 13. oktober 2023. Vi erkjenner at det har gått lang tid siden vedtaket ble fattet, men mener altså at vi med dette anker innen klagefristen.

Overordnet, innledningsvis betraktning

Plan og bygningsloven er etablert og utviklet for å sikre god og faktabasert arealplanlegging med betryggende demokratisk innflytelse. Dispensasjonsadgang finnes, men i form av strenge unntaksbestemmelser. Naturvernforbundets overordnede spørsmål, som ikke besvares av vedtaket, er hvorfor kommunen velger å frita seg selv fra det rimelige og velbegrunnede kravet om at byggerier skal være hjemlet i en gyldig reguleringsplan.

Naturvernforbundet ser ingen saklig grunn til at kommunen skal sette seg selv i en slik særstilling, selv om § 12-4, siste ledd *kan* tolkes og kanskje praktiseres slik at kravet om revisjon/fornyelse av reguleringsplaner eldre enn 10 år kun gjelder private:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Naturvernforbundets forslag er derfor at kommunen avstår fra å presse gjennom byggerier på bakgrunn av tvilsomme dispensasjoner. Vi mener tiden bør være inne for at kommunen tar sitt samfunnsoppdrag på alvor og sørger for helhetlig og betryggende arealforvaltning gjennom ordinær reguleringsplanbehandling også i denne saken.

Begrunnelse

Naturvernforbundet har følgende begrunnelse for å klage på vedtaket:

1. Mangelfull og uklar begrunnelse

Vi har ikke funnet grunn til å kreve ytterligere begrunnelse for vedtaket, ettersom kommunen med overskriften «saksbehandling med begrunnelse for vedtak», gir uttrykk for at vedtaket er begrunnet godt nok. Naturvernforbundet kan imidlertid ikke se at en usystematisk blanding av søkers begrunnelser og kommunens vurderinger og konklusjoner i byggesaksbehandlingen tilfredsstiller forvaltningslovens § 24.

2. Manglende og lite helhetlig vurdering av dispensasjonsadgang

Vedtaket gir for så vidt, –ikke en helhetlig og samlet, men, –en fragmentert vurdering av *hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra*, altså de konkrete detaljene i de gamle, mer eller mindre utdaterte arealplanene. Dispensasjoner kan imidlertid heller ikke gis hvis *hensynene i lovens formålsbestemmelse ... blir vesentlig tilsidesatt* (pbl. § 19–2, 3. punktum).

Kommunen har i vedtaket ikke vurdert om, eller begrunnet hvorfor tiltaket ev. ikke utløser behov for ny reguleringsplan. Formålet med plan og bygningsloven og prosessreglene for reguleringsplaner er blant annet at arealbruksendringer skal vedtas med tilstrekkelig, konkret og oppdatert kunnskap og medvirkning. Dispensasjonsbehandling av et byggeprosjekt med slik klar og betydelig inngripen i grøntstruktur med tilhørende naturverdier, er etter vårt skjønn en vesentlig tilsidesettelse av formålet med plan og bygningsloven, som beskrevet i § 1–1. Kommunen har følgelig ikke anledning til å dispensere fra gjeldende planer gjennom slikt byggesaksvedtak.

3. Manglende behandling av innbyggerinitiativ

Dispensasjoner fra arealplaner er ikke kurante og isolerte byggesaksvedtak, men er i innhold og effekt å regne som arealplanvedtak. Kommunelovens § 12–1 sier at innbyggerforslag som angår saker etter plan- og bygningsloven må behandles før eller ved sluttbehandling. Innbyggerforslag for å bevare Lade, og som foreslår byggestopp nord for Lade allé i påvente en helhetlig plan, er fortsatt ikke behandlet.

4. Manglende vurdering av konsekvenser for, og mulige tiltak for å ta hensyn til, natur, rekreasjon og kulturhistoriske verdier.

Det er et iboende problem ved dispensasjonssaker at disse i praksis kan bli mer innrettet mot formalia enn realiteter. Saksbehandling som konsentrerer seg om å underbygge unntak fra bestemmelser kan lett stå i veien, eller kamuflere behovet for oppdatert kunnskap om, og helhetlig vurdering av konsekvensene av et tiltak. Bredere saksutredning med oppdatert kunnskap om nåsituasjonen kunne kanskje ha bygget opp under administrasjonens konklusjon i denne saken. I dette tilfellet er det verken foretatt oppdaterte naturfaglige undersøkelser og vurderinger, eller demonstrert at slike åpenbart er unødvendige. I mangel av slik informasjon mener Naturvernforbundet at kommunen ikke har saklig grunnlag for forenklet byggesaksbehandling gjennom dispensasjoner fra eldre arealplaner.

Avslutningsvis vil vi takke kommunen poengteres at bygging ikke skal igangsettes før tillatelse til iverksettelse foreligger. På grunn av fare for misforståelser kunne vedtaket med fordel presisert overfor tiltakshaver/grunneier at dette også omfatter forberedende arbeider som hogst av trær eller graving på tomter.

Naturvernforbundet i Trondheim

v/ Gaute R. Dahl, styreleder