



Trondheim, 29 april 2024

Til:

Trondheim kommune v/Byggesakskontoret  
[byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)

Statsforvalteren i Trøndelag  
[sftlpost@statsforvalteren.no](mailto:sftlpost@statsforvalteren.no)

Referanser: Kom: ULOV-23/82959, Statsfor: 2022/3318

## Forvaltningspraksis for strandsonen og kommentarer til sak om «Mulig ulovlig byggetillatelse og brudd på byggetillatelse for naust/hytte med hage på Kariodden (Lade)»

### Saksdokumenter

1. «Kariodden, rammetillatelse på vilkår og dispensasjon for riving og nybygg naust», fra kommunen, datert 20.05.2022.
2. «Kariodden, igangsettingstillatelse riving og nybygg naust», fra kommunen, datert 12.07.2022.
3. «Mulig ulovlig byggetillatelse og brudd på byggetillatelse for naust/hytte med hage på Kariodden (Lade)», fra oss datert 06.09.2023.
4. «Kariodden (412/224), anmodning om redegjørelse», fra kommunen datert 19.09.2023.
5. «Kariodden (412/224)-Svar på anmodning om redegjørelse-Søknad», fra utbygger datert 10.10.2023.
6. «Kariodden (412/224), svar på redegjørelse datert 10.10.2023», fra kommunen, datert 14.11.2023.
7. «Ber om at kommunen følger opp mulig brudd på byggetillatelse - naust på Kariodden - Lade - Trondheim 412/224», fra Statsforvalteren, datert 26.10.2023.

### Bakgrunn

Trondheim Naturvernforbund ser av saksdokumentene fra kommunen en god oppfølging av de mulige ulovligheter for tiltaket. Når det gjelder de prinsipielle sider av saken som vi fremmer i vårt brev av 06.09.2023 (3) finner vi derimot ikke noe. Dette dreier seg om *forvaltningspraksisen med dispensasjoner for strandsonen i Trondheim kommune og forhold vedrørende naturmangfoldloven*.

Det registreres også med interesse at Statsforvalteren ønsker å følge opp saken som anført i sitt brev av 26.10.2023 (7). Vi har derfor konkretisert en ønsket oppfølging ved noen «anmodninger» nedenfor.

I tillegg gis noen utdypende kommentarer til utbyggers redegjørelse om påpekte ulovligheter i brev av 10.10.2023 (5).

### Forvaltningspraksisen for strandsonen og lovlighet av byggetillatelse

Det er mulig vi i vårt brev (3) ikke uttrykte klart nok at vi stiller spørsmål om lovligheten av byggetillatelsen ut fra de *statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen*, og videre vår anmodning om at *forvaltningspraksisen for strandsonen i Trondheim kommune må endres*.

I denne sammenheng nevnes at Naturvernforbundet har oppsummert en praksis på nasjonalt nivå fra daværende Sivilombudsmannen som viser at [«Strandsonen bygges ut bit for bit»](#). Her er de innledende setninger:

«Forskere har påpekt at dispensasjoner undergraver nasjonale målsettinger, og Sivilombudsmannen slår fast at dispensasjoner fra forbudet mot bygging i strandsonen ikke holder kravene som loven stiller. Fagfolk, forskere og forvaltning ber om styrking av planarbeidet i kommunene.»

**Anmodning 1:** Både Statsforvalteren, og vi, etterlyser en begrunnelse fra kommunen for dens vurderinger ifht. de statlige planretningslinjene for tiltaket, utklipp fra (1 og 3):

Statsforvalteren:

*Vi viser spesielt til punkt kap. 9 punkt 5 i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det må komme frem av saken hvordan det er gjort vurderinger etter de statlige planretningslinjene. Dersom det gis dispensasjon, bør det også stilles vilkår om ovennevnte forhold.*

Trondheim Naturvernforbund:

*Vi ser ikke dokumentasjon på vurderinger ut fra statlige retningslinjer, som bla. krevd av Statsforvalteren.*

Dette er ikke noen enestående sak, ref. for eksempel [«Moe-hytta» og «naustet» ved Skjellbreia](#), [«Ulovighetsoppfølging av luksushytte» på Flakk](#) mv. Videre vet vi at det er flere felleferdige naust på Ladehalvøya som er potensielle kandidater for tilsvarende tiltak.

Vi ber om uttalelse fra kommunen om dette.

**Anmodning 2:** Vi mener at de statlige planretningslinjene må føre til en ny og strengere forvaltningspraksis for strandsonen i Trondheim og ber om kommunens kommentar på dette, utklipp fra (3):

Naturvernforbundet om strandsonen

*Naturvernforbundet i Trondheim mener, som også kommunen også bemerker i sine planer for areal, naturmangfold, friluftsliv og grønne områder, at strandsonen langs Ladestien skal bevares som hensynsone naturmiljø. I praksis bør dette innebære byggeforbud.*

*De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs må tolkes på strengeste måte, dvs. med byggeforbud som angitt i §3 «Byggeforbudet i strandsonen» (understreking av oss):*

- Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.
- Utdypet i §9.1 «Byggeforbud – Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.»

*Dette må bety at for strandsonen i Trondheim, og Lade spesielt: Ingen nybygging, ei heller oppbygging av eksisterende bygninger ved brann eller forfalte bygg med nybygg. Her må slike anledninger nyttes for tilbakeføring til natur.*

Vi ber om uttalelse fra kommunen om dette.

**Anmodning 3:** Manglende vurdering/oppfølging av naturmangfoldloven er en gjenganger for plan- og byggesaker, også her. Utbyggers konsulenter søker naturlig nok å tilpasse slike for å kunne konkludere at loven ikke kommer til anvendelse. Dette påpeker vi gang etter gang at må ettergås på objektivt og uavhengig vis uten at dette blir kommentert eller tatt hensyn til, eksemplifisert ved utklipp fra (3):

*Vurdering etter naturmangfoldloven ser ikke ut til å være faglig forsvarlig utført. Dermed er kunnskapsgrunnlaget ikke tilfredsstillende. Slike vurderinger bør gjøres av tredjepart for utbyggers regning. Vi kan ikke se at «føre var-prinsippet har vært tatt i bruk».*

Vi ber om uttalelse fra kommunen om dette.

### Bygging i strid med tillatelsen

Strandsonens vegetasjon med svaberg, våtmarker mv. har viktige natur og miljømessige funksjoner. Disse har blitt ødelagt på hele tomtområdet av tunge anleggsmaskiner (gravemaskin, minidumper mv), utgraving og støpning av betongsåle, påfylling av pukk og matjord, drenering, hellelegging mv. Se tidligere bilder og nye nedenfor.

Tiltaket kunne med letthet ha blitt utført på en mer skånsom måte som ikke resulterte i at alle iboende naturverdier ble ødelagt. Vi mener området må tilbakestilles til slik den var før tiltaket så langt som mulig, inkludert at drenering fjernes og andre ulovligheter rettes.

Dette vil gi naturen mulighet for å reetablere seg som strandsone og privatiseringsgraden reduseres.

I kommunens svar på redegjørelse av 14.11.2023 (6) kan det synes som det åpnes for søknader i ettertid. Slikt undergraver alle regler. Trondheim har dessverre en lang tradisjon for at det er lettere å be om tilgivelse enn tillatelse, og at ulovlige inngrep sjelden eller aldri blir krevd tilbakeført.

**Anmodning 4:** Vi ber om en tydelig reaksjon på de ulovlige tiltak som er identifisert for denne saken. Dette vil gi en tydelig signal om at søknader skal behandles før inngrep – og at vedtak skal respekteres.

Vi ber om uttalelse fra kommunen om dette.

### Befaring

Vi ber om å bli invitert til eventuell befaringen på byggeplassen.

### Noen bilder fra byggeprosessen:



Bilder fra byggeprosessen som viser utgraving av tomta med solid helstøpt såle, påfylt pukk, påfylling av matjord og bruk av tunge maskiner. Det er nok ikke mye igjen av den opprinnelige strandsonenaturen etter tiltakets ferdigstilling, men mye kan restaureres tilbake ganske enkelt.

**Med miljøvennlig hilsen**

**Trondheim Naturvernforbund**

Gaute R. Dahl

Leder