



Trondheim, 6. september 2023

Trondheim kommune v/ Byggesakskontoret
Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunens ref: BYGG-22/80131

Mulig ulovlig byggetillatelse og brudd på byggetillatelse for naust/hytte med hage på Kariodden (Lade)

Vi er blitt gjort oppmerksomme på byggeaktivitet på «Kariodden» på Lade, gnr/bnr 412/224.

1. Ut ifra våre undersøkelser stiller vi spørsmål om lovligheten av byggetillatelsen som ble gitt. Vi kan ikke se av sakspapirene forhold som skulle tilsi saklig grunnlag for dispensasjonene som er gitt. Statsforvalters innsigelser er ikke tatt til følge eller ivaretatt på annen måte.
2. Uavhengig av lovligheten av selve byggetillatelsen, er bygget utført i strid med de antagelser og krav som ble satt i tillatelsen.

Resultatet er en ny hytte med boligrom, helt nede i flomålet. Rundt bygget er det opparbeidet hage med steinheller, forstøtningsmur og plen. Det er tilkjørt masser som har dekket til strandberg som hadde vegetasjon. Bygget kan ikke brukes som naust.

Opparbeidet uteareal gir et tydelig privatiserings-signal, i strid med allemannsretten til strandsonen. Friluftsløven nevner både fysiske og psykologiske stengsler. Plan- og bygningsloven nevner tiltak som kan karakteriseres som ferdelshindrende. Tiltaket er i tydelig strid med begge bestemmelsene.

Tiltaket ligner på en rekke utbygginger som er kjent ulovlige etter kontroll. [Økokrim mener både privatpersoner og næringsdrivende spekulerer i ulovlige naturinngrep og byggetiltak i strandsonen](#). Den økonomiske gevinsten er stor. [Risikoen er lav](#). Økokrim har anmeldt både tiltakshavere og kommuner.



Ad punkt 1 Lovligheten av byggetillatelsen

Tomta ligger klart innenfor 100-metersbeltet langs fjorden, og i et område som i både eksisterende og forslag til ny arealplan er definert som LNRF. Kariodden er registrert i naturdatabase med ID 83 som *lokalt svært viktig naturområde med strandberg*. I sakspapirene står det: «strandbergene er nokså artsfattige og strandvegetasjonen er dårlig utviklet på strekningen». Selv om arts mangfoldet ikke er stort, er denne naturtypen ofte hjem for sjeldne og truede arter. At arts mangfoldet ikke er rikt, er ikke et argument mot at naturen skal ivaretas.

Andre bygg (også boliger) i området har klausul om at de ikke kan bygges opp igjen etter evt. brann eller annen ødeleggelse. Det forventes derfor meget sterke begrunnelser for å tillate riving og nybygg i dette området.

En [undersøkelse gjort av Sivilombudet](#), viser at 85 % av søknadene om bygging i strandsonen ble vedtatt, og at **flertallet** av vedtakene var mangelfulle, begrunnet med ulovlige hensyn eller begrunnet med hensyn som har liten vekt.

– Funnene er urovekkende, og gir grunn til å tvile på om kommunene har foretatt den vurderingen loven krever, og om kommunene har forstått loven korrekt, sier [sivilombudsmann Hanne Harlem](#).

Trondheim kommune skårer svært dårlig på [Sabimas oversikt over naturvennlighet](#), mye på grunn av sin omfattende dispensasjonspraksis. Totalskår for Trondheim er 253. plass av landets kommuner. Når det gjelder dispensasjoner ligger Trondheim nede på 341. plass.

Vi stiller spørsmål om Trondheim kommune her har gjort den type feil Sivilombudet avdekket, og ber om en ordentlig vurdering av byggetillatelsens lovlighet.

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

Pågående ulovlighetssak i nærheten

På gnr/bnr 412/172 er det også bygget en hytte. Her er det en pågående ulovlighetssak, sak nr 20/86066. Selv om saken er ulik ved at det ikke er søkt, undrer vi oss over at kommunen har en så ulik praksis.

Trondheim kommune har kommet til at de inngrepene som er gjort i angjeldende område samlet medfører at området privatiseres, noe som er i strid med reguleringsplanen og dermed i strid med plan- og bygningsloven. Det ligger intet materiale i våre arkiver som viser at inngrepene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndigheten.

Kommunen har her truet med bøter, men tilbakeføring er ikke utført. Vi minner om at en ulovlig tillatelse ikke gir grunnlag for å etablere ny praksis basert på likebehandlingsprinsippet.

Ad punkt 2. Bygging i strid med tillatelsen

Tiltaket på eiendom gnr/bnr 412/224 var søkt om som «riving og nybygg av naust». Bygget er godkjent som naust, ikke hytte.

Sakspapirene nevner en del antakelser og forutsetninger som kan oppfattes som lovnader, men som ikke er fulgt opp. Statsforvalteren satte krav, og igangsettelsestillatelsen har en rekke bestemmelser, bla. disse:

Vilkår: Reviderte tegninger av naust uten vinduer og dør sendes med søknad om igangsettingstillatelse. Plan for beskyttelse av omgivelsene etter kommuneplanens arealdel § 23.1 skal også vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Denne skal blant annet inneholde en plan for fraking av materialer og byggavfall inn og ut av området

Fra Statsforvalterens uttalelse:

Området er avsatt til grønnsstrukturformål i KPA. Med vinduer vil bygningen få et visuelt uttrykk som ikke er en del av det som forventes av bygningstypen naust. Det kan føre til en annen type opphold og bruk av bygningen. Bygningen vil også kunne oppfattes mer privat, som en hytte eller annek. Noe som sannsynlig kan føre til at områdene rundt blir mindre brukt av allmenheten. En slik utforming kan også gi uheldige føringer ved at andre kan ønske seg tilsvarende utforminger av bygg/naust i strandsonen. Trondheim kommune ligger i sone 2 hvor presset på arealene i strandsonen er stort, jf. kapittel 9 i de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vi fraråder på bakgrunn av dette å tillate at naustet oppføres med vinduer og ekstra dør. Vi forutsetter at det stilles vilkår om å ikke tillate dette.

Vi ber om å få vedtaket tilsendt for å vurdere å klage.

Riving av eksisterende naust, og oppføring av nytt uten nevnte vinduer og dør, på omsøkt plassering, er akseptabelt. Plassering noe lenger inn på land som omsøkt kan være positivt for andres tilgang til strandsonen, men bilder og flyfoto av området viser at det er en del vegetasjon i området. Det er viktig

at vegetasjonen ikke blir fjernet, noe som kan gjøre området uheldig eksponert, for eksempel for dem som benytter Ladestien. Fjerning av vegetasjon kan også påvirke landskapsopplevelsen her, sett fra sjøen. Eventuelle terrenginngrep må også vurderes opp mot landskapsvirkninger/estetisk virkning. 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. Tilgang til strandsonen og sjøbasert aktivitet er et gode for folkehelse og oppvekstvilkår. Det sentrale blir da at nytt byggetiltak ikke privatiserer strandsonen. Det er ingen merknad til bygging av nytt naust, med samme størrelse/utforming og på samme sted. Byggetiltak som avviker fra dagens naust i størrelse eller form kan bidra til å redusere den opplevde tilgjengeligheten til strandsonen.

Resultat:

- Det er gravd inn terrenget og ut over grunnflaten for gammelt naust. Det er støpt såle både under og rundt det nye bygget med tilhørende større inngrep i naturen enn forutsatt.
- Hytta har to vinduer og en dør, i strid med anbefaling fra Statsforvalter.
- Plasseringen er uendret, ikke mer tilbaketrukket som skulle gi bedre allmennferdsel.
- Opparbeidelse rundt hytta medfører varige terrenginngrep som påvirker både landskapsvirkninger/estetisk virkning og understreker privatisering.
- Råbygget ser ut til å være bygget etter standard for helårsbygg.
- Viktige økologiske funksjoner er ikke ivaretatt og svaberg er dekket av tilkjørt masse.
- Mye vegetasjon er fjernet. Noen nye trær mot Ladestien er plantet.
- Ingen dokumentasjon på at eldre ytterkledning er gjenbrukt inne.
- Opparbeidelsen av uteområdet tyder på en vesentlig økning i planlagt bruk, langt ut over den sporadiske bruken som ble antydnet.

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» [understrekinger 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.*

Konklusjon

Vi ber om en uavhengig undersøkelse om grunnlaget for å gi byggetillatelse er lovlig eller om den skal oppheves. Dersom tillatelsen viser seg å være gyldig, ber vi om kontroll av om tiltaket følger tillatelsen, og at nødvendige endringer utføres og naturen tilbakeføres, uavhengig av økonomisk konsekvens.

Iverksettelse av ulovlighetsoppfølging>> bør skje snarest for å unngå å etablere en oppfattelse av ny praksis.

Vi anbefaler et tilsyn på stedet og stiller gjerne opp ved en befarings i området.

Med vennlig hilsen

Naturvernforbundet i Trondheim

Gaute R. Dahl

leder

Flere bilder:



Kartutsnitt:

