

## Saksframlegg

---

ENGELSAAS, GNR 134, BNR 1 LITLVATNET

SØKNAD OM OMDISPONERING AV DELER AV EN DRIFTSBYGNIN FOR ETABLERING AV  
KJØKKEN, SPISEROM OG ROM FOR UNDERVISNING

Arkivsaksnr.: 11/31272

---

Saksbehandler: Ola Halle

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1, for omdisponering av deler av en driftsbygning for etablering av kjøkken, spiserom og rom for undervisning på eiendommene Engelsaas, gnr/bnr 134/1, ved Litlvatnet.

Bygningsrådet mener at den omsøkte bruken av driftsbygningen ikke vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og mener etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. En alternativ bruk vil være et bidrag til å styrke næringsgrunnlaget på gården da deler av eiendommen er belagt med beite- og gjødslingsrestriksjoner. Bygningsrådet innvilger derfor i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/ kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1 for omsøkte omdisponering av deler av en driftsbygning, og godkjenner tiltaket som omsøkt.

Det vises til begrunnelse gitt i saksframstillingen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår blir ivaretatt.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Saksutredning

Byggesakskontoret mottok 07.12.2010 søknad fra Engelsåsen Gård, om omdisponering av deler av en driftsbygning under oppføring på eiendommen Engelsaas, gnr. 134, bnr. 1, ved Litlvatnet. Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 10/kommunedel-planen for Jonsvannsområdet § 1.

#### Bakgrunn

Ny driftsbygning på eiendommen ble godkjent 23.09.08, etter at den største delen av tidligere driftsbygning ble revet. Tidligere planer var å omdisponere den gjenværende del av driftsbygningen til bruk i forbindelse med Friskgården. Friskgården er en del av Frisknett AS, som består av mange Friskgårder. Disse drives av gårdbrukere og gården er base for aktiviteten. En Friskgård bør være omgitt av naturomgivelser med mulighet for de uteaktivitetene som inngår i rehabiliterings-programmet. Konseptet passer godt inn i begrepet "Inn på tunet" både ut fra tema og eiers deltakelse i prosjektet. På eiendommen er det tidligere godkjent midlertidige brakker i forbindelse med denne aktiviteten, og stabburet er godkjent bruksendret til dette formålet. Arbeidet skal skje i samarbeid med NAV.

Siden arbeidet med oppføring av ny driftsbygning startet, har forutsetningene for driften på eiendommen endret seg, se redegjørelse fra søker i saksvedlegg 1. Det søkes derfor nå om omdisponering av deler av driftsbygningen for å etablere kjøkken, spiserom og rom for undervisning knyttet til driften som Friskgård.

#### Fakta

Eiendommen Engelsaas er en landbrukseiendom og omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser, vedtatt i bystyret 27.09.2007, og av kommunedelplanen for Jonsvannsområdet, godkjent 26.05.1994. Området er avsatt til landbruks, natur- og friluftsområde og ligger innenfor markagrensa.

To kartutsnitt over gårdstunet med ulike bygninger er vist i saksvedlegg 2, mens saksvedlegg 3 viser fasade- og plantegninger av driftsbygningen slik den er godkjent. Saksvedlegg 4 viser plantegninger med omsøkte endringer av planløsningen for etablering av kjøkken, spiserom og undervisningsrom.

#### Vurdering

Foreliggende søknad gjelder dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Søknaden om dispensasjon er blant annet begrunnet med at siden byggingen av driftsbygningen startet, er det i 2009/10 innført beite- og gjødslingsrestriksjoner rundt Jonsvatnet og som berører eiendommen i stor grad. Planlagt utvidelse av blant annet hestehold har derfor blitt problematisk. På denne bakgrunn har søker sett seg nødt til å utrede andre muligheter for utvidelse av nærings-grunnlaget. Søknad om dispensasjon fra søker med kart som visert pålagte beite- og gjødslings-restriksjoner er vist i saksvedlegg 5.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel pkt. 2.6.3, er det angitt at slike forhold som nevnt ovenfor kan vurderes som grunnlag for dispensasjon for å sikre og vedlikeholde ledige landbruksbygg, under forutsetning at virksomheten kan forsvares i forhold til landbruks-virksomheten. I dette tilfellet gjelder

## Trondheim kommune

søknaden et nybygg, men forutsetningene har endret seg under byggeprosessen, og spesielt rundt Jonsvatnet, hvor det er pålagt restriksjoner i forbindelse med dyrehold, kan det være grunnlag for å strekke seg noe lenger for å tillate alternativ virksomhet på gårdsbruk for å styrke næringsgrunnlaget.

Søknaden har vært oversendt til Miljøenheten og Eierskapsenheten for uttalelse. Miljøenheten har kommet med uttalelse til søknaden, og ser positivt på at tilbudet i forhold til "Inn på tunet"-tjenestene som er på bruket opprettholdes og at kvaliteten på tilbudet styrkes. Uttalelsen er vist i saksvedlegg 6. Søknaden om endring av tillatelsen er ikke oversendt regionale sektormyndigheter for uttalelse, siden de ikke hadde noen merknader til tidligere søknad om bruksendring av stabburet.

### Konklusjon

Rådmannen mener at den omsøkte bruken av driftsbygningen ikke vil være til vesentlig ulempe for de interessene reguleringen til LNF-område er ment å skulle ivareta, og mener etter en samlet vurdering at fordelene for tiltakshaver ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. En alternativ bruk vil være et bidrag til å styrke næringsgrunnlaget på gården da deler av eiendommen er belagt med beite- og gjødslingsrestriksjoner. Rådmannen vil derfor tilrå at det gis dispensasjon fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 10/ kommunedelplanen for Jonsvannsområdet § 1 for omsøkte omdisponering av deler av en driftsbygning.

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

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: Redegjørelse fra søker
- Saksvedlegg 2: Kartutsnitt over gårdstunet
- Saksvedlegg 3: Fasade- og plantegninger av driftsbygningen
- Saksvedlegg 4: Plantegninger med omsøkte endringer
- Saksvedlegg 5: Søknad om dispensasjon
- Saksvedlegg 6: Uttalelse fra Miljøenheten

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1: 10.000

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, målestokk 1: 30.000