

Saksframlegg

LILLE GRÅKALLEN

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN § 10 FOR BRUKSENDRING
AV BYGG – MOT-CAMP

Arkivsaksnr.: 11/9586

Saksbehandler: Odd Morten Hansen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10 for bruksendring av bygg, MOT-camp.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 10 for bruksendring til MOT-camp. Det vises til begrunnelse i saksframlegget.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Saksutredning:

Fakta

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som LNF-formål.

Eiendommen omfattes ikke av noen reguleringsplan. Det er imidlertid igangsatt regulering av området. «Littlgråkallen – Kobberdammen – Fjellseter».

Leieavtale

Det foreligger en avtale mellom MOT (sign. 13.10.2010) og Trondheim kommune (sign. 22.03.2011) som gir MOT lov til å leie eiendommen fram til 30.06.2031.

Uttalelse fra miljøenheten:

Vi har mottatt følgende uttalelse fra miljøenheten, datert 18.04.2011:

Lille Gråkallen, uttalelse til søknad om dispensasjon for MOTcamp

Det vises til søknad fra Eggen arkitekter AS, datert 11.02.11, om endring av bruk av Lille Gråkallen leir. Området Lille Gråkallen leir har vært brukt av Forsvaret siden krigen og deler av leiren er det fortsatt. Det er nå klart at Forsvaret vil bruke deler av leiren i uoverskuelig framtid.

Opprinnelig, i festeavtalen fra 1971, var det meningen at Forsvaret skulle ut av området og at området skulle tilbake til opprinnelig bruk når Forsvaret avsluttet sin virksomhet. Nå når Forsvaret har avsluttet virksomhet i deler av leiren, burde det ha vært naturlig at den delen av leieren ville ha blitt tilbakeført til opprinnelig bruk. I stedet for det, blir denne delen av leiren stilt til disposisjon for MOTs virksomhet gjennom en leieavtale. Så vidt enheten kjenner til gjelder avtalen fra 2011. Den er avhengig av at området blir reguleringsmessig endret til formålet for MOTs virksomhet. Det betyr i praksis at bruken av området allerede er gitt. Det vil være utenkelig at reguleringsplanen ikke blir vedtatt til MOTs fordel når MOT har investert flere tusen kroner til ominnredninger og oppgraderinger.

Sett på bakgrunn av at kommunen har gitt MOT flerårlig leieavtale, vil det være utenkelig å kunne frarå en bruksendring før reguleringsaken er avgjort, slik det er vanlig i andre saker, der fastsettelse av reguleringsformålet skjer på forhånd og er nødvendig for å starte virksomheten. Ut fra dette ønsker ikke Enhet for idrett, park og friluftsliv å gi noen uttalelse til søknaden om å bruke deler av en del bygninger på Lille Gråkallen leir.

Vi ser av søknaden fra Eggen arkitekter AS at de ser for seg å bruke turutfartsparkeringsplassen like ved hovedporten. Denne plassen er en avgiftsbelagt turutfartsparkeringsplass som ikke kan gis bort til spesielle brukere, men være åpen for turpublikum hele uka.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

*Ellen-Birgitte Strømø
Enhetsleder*

*Andreas Glimstad
forvalter friluftsliv*

Vurdering

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. En dispensasjon forutsetter at

Trondheim kommune

hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

I kommuneplanens arealdel § 10 står det:

I LNF- områder er spredt bolig- og ervervsbebyggelse ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel kap. 2.6 står det:

Forslag til tiltak i LNF-områder skal bare tillates på bakgrunn av en konkret dispensasjonsvurdering. For endringer på boligeiendommer skal blant annet legges vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen, estetiske hensyn, helhetlige kulturlandskapsvurderinger, tilfredsstillende planløsning etc.

Der hvor det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte disse til annen virksomhet, kan dette vurderes som særlig grunn for å gi dispensasjon, dersom endring kan forsvares ut fra landbruksvirksomheten og forutsatt at bygningenes uttrykk og form opprettholdes. Ved vurderingen skal det legges vekt på følgende momenter:

- *type virksomhet*
- *bygningenes egnethet til ønsket bruk*
- *trafikkmessige forhold, parkeringsdekning og annen offentlig infrastruktur*
- *bevaring/vedlikehold av bygningsmassen*
- *utomhusarealer/helhetlig kulturlandskap*
- *lokalisering*

Bestemmelsen tolkes slik at også bruksendring/utvidet bruk omfattes av forbudet.

MOT ønsker å ta bygningene i bruk i god tid før reguleringsplanen som er under utarbeidelse blir ferdigbehandlet. Det er derfor nødvendig å behandle denne saken som en dispensasjon fra gjeldende plan, som er kommuneplanens arealdel.

Det vil ta ennå en god stund før reguleringsplanen blir ferdigbehandlet. Med tanke på MOTs behov for en snarlig oppstart vil det være uhensiktsmessig å vente på reguleringsplanbehandlingen. De politiske signalene som har kommet til nå – det faktum at leieavtale med MOT er inngått, samt reguleringsplanbehandlingen til nå – tilsier at den omsøkte bruken blir i tråd med den ferdige reguleringsplanen.

Kommunen har allerede inngått en avtale med MOT om bruk av denne bygningsmassen. Kommuneplanens bestemmelser var kjent for partene da avtalen ble inngått, og disse vurderingene ble gjort da. Rådmannen finner ingen grunn til å overprøve denne konklusjonen. Men det er naturligvis veldig viktig å gi en dispensasjon, slik at forholdene er formelt i orden.

Konklusjon

Rådmannen anser at det foreligger tilstrekkelige grunner til å gi dispensasjon i denne saken, og innstiller derfor på at dispensasjon blir gitt.

Rådmannen i Trondheim, 24.05.2011

Einar Aasved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
konst. bygningssjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Søknad om dispensasjon

Saksvedlegg 2: Beskrivelse av konseptet

Saksvedlegg 3: Situasjonsplan

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