

## Saksfremlegg

---

### Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, detaljregulering

Arkivsak 20/124

---

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar del av detaljregulering av Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst, som vist på kart på bakken i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, senest datert 19.01.2023 og plankart under bakken senest datert 19.01.2023, med bestemmelser senest datert 19.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.10.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-13 1. ledd 2. punktum.

#### Saksutredning:

##### Saken gjelder

Bystyret vedtok reguleringsplanen Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39 Leangen sentrum øst 08.12.2022, sak 248/22. Hvis Cissi Kleins videregående skole skal kunne bygges uten å vente på innsigelsesbehandling, må en avgrenset del av den opprinnelige planen vedtas på nytt av bystyret, på en slik måte at det framkommer tydelig at innsigelsen er trukket på denne delen av planen. Dette er en formalitet som må på plass i tråd plan- og bygningsloven § 12-13 for at kommunen skal kunne gi byggetillatelse til skolen. Alle forholdt for øvrig er likt som bystyrets vedtak 08.12.2022. Statsforvalteren bekreftet i e-post 18.1.2023 at det avgrensede planforslaget med bestemmelser er i samsvar med den tidligere presiseringen av innsigelsen.

##### Bakgrunn

Statsforvalteren i Trøndelag og Statens vegvesen hadde fremmet innsigelse til planen. Disse handlet fortrinnsvis om problemene med å plassere en videregående skole i rød støysone mot Bromstadvegen, og mangel på tilfredsstillende uterom til elevene. Trondheim kommune gjennomførte en helsekonsekvensutredning og kom fram til at med flere avbøtende tiltak kunne videregående skole plasseres i rød støysone. Etter dialog mellom kommunen og statsforvalteren ble nært alle innsigelsene frafalt. I tillegg fremmet Statens vegvesen og Bane NOR innsigelser til planen. Etter dialog opphevet Bane NOR sine innsigelser, og Statens vegvesen frafalt sine innsigelser med unntak av én. Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget på grunn av manglende mobilitetsanalyse som dokumenterer at trafiksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper ikke blir dårligere enn i dag, eventuelt med avbøtende tiltak. Denne innsigelsen klarte ikke kommunedirektøren å imøtekomme før sluttbehandling.

I brev mottatt 22.11.2022, etter at saken var sendt til politisk behandling, presiserte Statsforvalteren i Trøndelag at Statens vegvesens innsigelse ikke gjaldt den videregående skolen:

“Statsforvalteren bekrefter at vår innsigelse til *manglende mobilitetsanalyse som dokumenterer at trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper ikke blir dårligere enn i dag, med evt. avbøtende tiltak, ikke er knyttet til etablering av ny videregående skole.*”

Dette ble ikke gjort kjent for bystyret ved behandlingen av reguleringsplanen.

Konsekvensen av å vedta en reguleringsplan med en uløst innsigelse, er at reguleringsplanen ikke er rettslig bindende og at utbyggingen ikke kan skje i samsvar med planen. Planen som bystyret vedtok 08.12.2022 er altså uten rettskraft. Hvis Cissi Kleins videregående skole skal kunne bygges, må en avgrenset del av den opprinnelige planen vedtas på nytt av bystyret.

#### Rettslig grunnlag.

Plan- og bygningsloven § 12-13 1. ledd 2. punktum gir kommunestyret adgang til å vedta at de øvrige delene av reguleringsplanen skal ha rettsvirkning, såfremt innsigelsen knytter seg til klart avgrensede deler av planen.

Kommunedirektøren finner at Statsforvalterens presisering av innsigelsen faller inn under denne bestemmelsen, og legger derfor et mindre, avgrenset planomriss med tilhørende bestemmelser, frem for bystyret for vedtak.

#### Planens avgrensning.

Planens avgrensning inkluderer arealet for den nye videregående skolen, gatetunet og fortau øst for skolen, gang- og sykkelvei sør for skolen frem til parkens avslutning, torg og park. Det vises ellers til plankartet, som følger vedlagt. Deler av skolens behov for uteareal må løses i parken, og det må etableres trafikksikker atkomst til parken før skolen kan tas i bruk.

Kommunedirektøren har gjennomgått bestemmelsene til planen, og forslaget som nå fremlegges gjengir planens opprinnelige bestemmelser, men hvor de som ikke er aktuelle for denne delen av planen er grå. Kommunedirektøren har gått i dialog med Statsforvalteren, som i e-post 18.1.2023 bekrefter at det avgrensede planforslaget med bestemmelser er i samsvar med den tidligere presiseringen av innsigelsen.

Utbyggingen av den videregående skolen er fortsatt omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse av Falkenborgvegen når reguleringsplanen for Leangen øst blir rettskraftig i sin helhet. Kommunedirektøren vil gå i dialog med Statsforvalteren når det gjelder den fortsatt uløste innsigelsen om mobilitet for resten av planen.

Kommunedirektøren presiserer at gatetunet o\_SGT (som vist på plankartet) i tabellen med rekkefølgebestemmelsene i bestemmelsesdokumentet som ble vedtatt 8.12.2022 har fått

betegnelsen f\_SGT. Den riktige betegnelsen skal være o\_SGT, og dette er rettet i de vedlagte reguleringsbestemmelsene.

Statsforvalteren skriver i sin e-post 18.1.2023 at reguleringsbestemmelsen § 3.1.2 viser til feil kapittel for bygge- og anleggsfasen. Rett kapittel skal være kapittel 6 i retningslinje T 1442/21, samt at i bestemmelsen § 4.1.3 Uterom bør «Uterommene skal ha universell tilgjengelighet» tas med slik at dette gjøres juridisk bindende for planen. Dette er nå korrigert i bestemmelsene.

Plankartet og bestemmelsene sett samlet gir et entydig bilde av rettssituasjonen for arealet. Plankartet viser et klart avgrenset areal. Reguleringsbestemmelsene viser samtlige bestemmelser, der de som ikke gjelder den videregående skolen med tilliggende areal er vist i grått, slik at bystyret lett kan se hvilke som gjelder for denne delen av planen, og samtidig se de opprinnelige bestemmelsene. Planbeskrivelsen er ikke endret etter vedtaket i bystyret 8.12.2022, slik at også arealer som ikke er gitt rettskraft er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Følgende er hentet fra saksfremlegget fremmet for bystyret 08.12.2022. Konsekvensene vil være mindre ved denne planen, idet den er mindre omfattende.

«Planforslaget innebærer vesentlige investeringer i offentlig anlegg. Samlet kostnadskonsekvens og fordeling mellom ulike aktører er ikke klare, men følgende elementer er vesentlige:

- Endringer av gatenett innenfor planområdet
- Etablering av offentlig renovasjonsanlegg innenfor området
- Oppgradering av eldre VA-anlegg, omlegginger og etablering av nytt VA-anlegg

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg inkludert turveg og sykkelveg gjennom planområdet, samt renovasjonsanlegg, når disse står ferdig.»

### **Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Gjennom bystyrets vedtak vil arealet som omfattes av plankartet, med tilhørende bestemmelser som er skrevet i svart, få rettsvirkning. Det betyr at Cissi Kleins videregående skole kan utbygges i samsvar med planen.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.01.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Astri Finnanger  
juridisk rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Saksfremlegg til bystyret, 08.12.2022
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse alternativ 1
- Vedlegg 3: Planbestemmelser til avgrenset plan
- Vedlegg 4: Plankart på grunnen
- Vedlegg 5: Plankart under grunnen