

Mari Mathisen Fasting

Trondheim, 28. oktober 2022

Byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Ansvarlig advokat:

**ELGESTERGATE 26 A, 26 B, GNR/BNR 404/355 OG DEL AV GNR/BNR 404/396 –  
DERES REFERANSE 20/203-39 – KRAV OM AT AVSLAG BLIR FORELAGT  
BYSTYRET**

Jeg viser til brev av 13.10.2022 hvor kommunen gjør oppmerksom på retten til å kreve avvisningsvedtaket forelagt bystyret. Villaservice Vipps AS vil benytte denne adgangen.

1. Tomten er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at regulanten har rett til å føre opp et nybygg innenfor definisjonen av sentrumsformål etter gjennomført detaljregulering. Tomten ligger i et område som kommunen har angitt som område hvor man ønsker høy utnyttelse/fortetting.
2. Min klient fremmet detaljreguleringsforslag i 2016. Forslaget var 10 etasjers bygg med næring i første etasje og bolig i de øvrige etasjer. Saken ble behandlet i bygningsrådet 19.09.2017. Bygningsrådet avviste å ta saken opp til behandling med følgende hovedbegrunnelse:

Begrunnelse for å avvise planforslaget:

1. Forholdet til Elgeseter gate og Jugendgården er uavklart etter fylkesmannens opphevelse av rivingstillatelsen som gjør at rammebetingelsene for planarbeidet er uklart. Bygningsrådet mener det er viktig å få en snarlig avklaring av planen for Elgeseter gate.
2. Det er ikke sikret tilstrekkelig uterom for eksisterende og nye boliger i planområdet.
3. Trafikksikkerhet, varelevering og avfallsløsning er ikke ivaretatt.
4. Konsekvensene for naboer, beboere innenfor planområdet og for lokalklima og luftforurensning er ikke tilstrekkelig utredet.
5. Bygningsrådet understreker at Elgeseter gate 26 er egnet for bynær fortetting og at dermed kan tillates en byggehøyde opp mot 10 etasjer.

Avvisningen var hovedsakelig begrunnet i at spørsmålet om jugendgården skulle rives eller bevares var av betydning for reguleringsspørsmålet på denne tomten. Regulanten forholdt seg til det.

Spørsmålet ble avklart gjennom bystyrets vedtak om vern av jugendgården i 2020. På denne bakgrunn ble ny reguleringsprosess iverksatt basert ved at byplankontoret aksepterte at grunnlaget for å starte regulering i forhold til bygningsrådets tidligere vedtak var til stede.

**Arntzen de Besche Advokatfirma AS**

Beddingen 16 (3. etasje), Postboks 8853, 7481 Trondheim • Tlf. +47 23 89 40 00 • trondheim@adeb.no • Org.nr. NO 982 409 705 MVA

**OSLO • STAVANGER • TRONDHEIM**

www.adeb.no

3. Gjennom arbeidet med regulering var Trøndelag fylkeskommune som vegmyndighet og vegeier involvert. Fylkeskommunen gjorde det klart at det var uaktuelt å regulere noe på deres eiendom i det den eksisterende vegbredden skulle beholdes med den følge at det foreslåtte bygget måtte følge eksisterende definert byggelinje mot vegen.
4. Regulanten ser det derfor slik at både forholdet til ungdomgården (som er vernet) og byggelinje (som fylkeskommunen var helt tydelig på) er avklart, og vilkårene for å regulere i kommunens vedtak fra 2018 er oppfylt.
5. Detaljreguleringsforslaget ble behandlet av bygningsrådet den 16.08.2022 og ble avvist med følgende begrunnelse:

**Begrunnelse for avvisningen:**

1. Bystyret har vedtatt at Jugendgården skal bevares. Det er likevel fortsatt heftet betydelig usikkerhet knyttet til bruk av gården og utformingen av Elgestergate. Utnyttelse og utforming av Elgestergt 26 A og B bør derfor vente til dette er avklart.
2. Utnyttelse og utforming av Elgestergt 26 A og B bør tilpasses den eksisterende bebyggelsen i gata, som i hovedsak består av 5 og 6 etasjers bygg.
  6. Regulanten mener kommunen ikke kan avslå å behandle et planforslag når forslaget er i samsvar med overordnet plan (KPA) og de tidligere vilkår kommunen har stilt for å kunne regulere er oppfylt.
  7. Basert på de tilbakemeldinger som ble gitt fra politisk hold under møtet vil regulanten gjøre tilpasninger i forslaget basert på uttalelser gitt i bygningsrådets møte underveis i reguleringsprosessen. Min klient mener disse tilpasningene kan gjøres før sluttbehandling av saken.
  8. På grunn av det ovenstående ber min klient derfor om at reguleringssaken blir tatt opp til behandling. Regulanten er innforstått med at kommunen ved politiske myndigheter vil ha avgjørelsesmyndigheten og beslutter hvordan tomten skal bebygges. (høyder, formål, estetikk mv.)
  9. Dersom kommunen vil fastholde at man selv etter 4 år ikke kan behandle en sak på en tomt som er avsatt til bebyggelse, så må man eventuelt vurdere om vilkårene for å nedlegge bygge og deleforbud er til stede i medhold av pbl kap 13. Hvis det ikke er tilfellet, noe man hefra mener er klart sett hen til sakens forhistorie så skal planforslaget behandles. Det bes om at bystyret tar stilling til kravet om at reguleringssaken undergis behandling da søknaden gjelder en tomt som i overordnet plan er avsatt til bebyggelse og søknaden gjelder et forslag om å utnytte tomten i samsvar med overordnet plan.

Med vennlig hilsen  
Arntzen de Besche Advokatfirma AS

  
Anders Dyrseth  
advokat