

Saksfremlegg

Detaljregulering av Elgeseter gate 26A og 26B, spørsmål om planforslaget skal sendes på offentlig ettersyn

Arkivsak 20/203-46

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret beslutter at detaljregulering av Elgeseter gate 26A og 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414, ikke skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Beslutningen fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Bygningsrådet besluttet 16.08.2022 i sak 148/22 å avvise forslag til detaljregulering av Elgeseter gate 26A, 26B, gnr./bnr. 404/354, 355 og del av gnr./bnr. 404/370, 396, 398, 413 og 414.

Forslagsstiller kan i medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 kreve å få avslag på planforslag som er i samsvar med kommuneplanens arealdel forelagt bystyret for endelig avgjørelse. Elgeseter gate 26A og 26B er avsatt til sentrumsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og planforslaget er i samsvar med dette arealformålet.

Forslagsstiller ble informert om bygningsrådets avvisning av å fremme planforslaget og om retten til å få forelagt saken for bystyret i brev datert 13.10.2022. Forslagsstiller ba i brev datert 28.10.2022 om å få avslaget forelagt bystyret. Etter flere avklaringer om plansaken ble dette endelig bekreftet av forslagsstiller i e-post datert 23.01.2023.

Kommunedirektøren anser vedtaket bygningsrådet fattet 16.08.2022, om å avvise planforslaget, å være førende for Kommunedirektørens videre behandling av saken inntil et eventuelt annet vedtak foreligger.

Bakgrunn

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for ny boligbebyggelse i Elgeseter gate 26A og 26B. Forslagsstiller og kommunedirektøren har ikke kommet til enighet om planforslagets høyde og utforming, boligsammensetning, bokvalitet og krav til uterom for de nye boenhetene, da dette avviker fra gjeldende planer. Videre er det utfordringer og uenigheter knyttet til hvordan varelevering og renovasjonsløsning for planforslaget er løst ettersom dette ikke er gjort på en tilstrekkelig trafikkisikker måte. Kommunedirektøren fremmet derfor et alternativt planforslag. Begge alternativene er lagt ved saken, slik de ble lagt frem for bygningsrådet. Kommunedirektøren viser til disse saksdokumentene for nærmere beskrivelser og vurderinger av begge forslagene.

Tidligere vedtak

Bygningsrådet avviste i 19.09.2017 planforslag om detaljregulering av Elgeseter gate 26 i sak 136/17 med følgende begrunnelse:

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.*

Riving eller bevaring av Elgeseter gate 30B, jugendgården mot sør, var lenge uavklart. Plansaken for Elgeseter gate 26A og 26B lå derfor i bero til prinsippvedtak om bevaring av Elgeseter gate 30B ble behandlet av bystyret 06.09.2018 i sak 120/18. Der ble det vedtatt at jugendgården skal bevares.

Det ble utarbeidet et nytt planforslag for Elgeseter gate 26A og 26B som ble behandlet i bygningsrådets møte 18.06.2022, i sak 148/22. Planforslaget ble avvist med følgende begrunnelse:

1. Bystyret har vedtatt at Jugendgården skal bevares. Det er likevel fortsatt heftet betydelig usikkerhet knyttet til bruk av gården og utformingen av Elgeseter gate. Utnyttelse og utforming av Elgeseter gate 26 A og B bør derfor vente til dette er avklart.

2. Utnyttelse og utforming av Elgeseter gate 26 A og B bør tilpasses den eksisterende bebyggelsen i gata, som i hovedsak består av 5 og 6 etasjers bygg.”

Forslagstillers anmodning om at avslaget forelegges bystyret

Forslagsstiller har bedt om at planforslaget blir forelagt bystyret og sendes på offentlig ettersyn. Forslagsstiller har følgende kommentarer:

“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.”

“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.”

“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 herfra mener er klart sett hen til sakens forhistorie så skal planforslaget behandles.”

Forslagsstiller sitt brev er i sin helhet lagt ved saken.

Kommunedirektørens konklusjon

TRONDHEIM KOMMUNE

Kommunen kan la være å fremme et privat planforslag til offentlig ettersyn, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11. Dette gjelder også selv om planforslaget er i samsvar med arealbruken i kommuneplanens arealdel og kommunen har anbefalt planoppstart. Kommunedirektøren anser bygningsrådets vedtak i møtet 16.08.2022 i sak 148/22 som førende for Kommunedirektørens behandling av saken inntil det eventuelt fattes et annet vedtak.

Planforslaget legges frem for bystyret for endelig avgjørelse av om det skal legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Saksprotokoll fra bygningsrådets møte 16.8.2022
- Vedlegg 2: Saksframlegg
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse alternativ 1 og alternativ 2
- Vedlegg 4: Plankart alternativ 1
- Vedlegg 5: Plankart alternativ 2
- Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser alternativ 1
- Vedlegg 7: Reguleringsbestemmelser alternativ 2
- Vedlegg 8: Krav om at avslag blir forelagt bystyret
- Vedlegg 9: Illustrasjoner alternativ 1
- Vedlegg 10: Illustrasjoner alternativ 2
- Vedlegg 11: ROS-analyse
- Vedlegg 12: Støyutredning
- Vedlegg 13: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 14: Miljøgeoteknisk vurdering
- Vedlegg 15: Luftforurensing
- Vedlegg 16: Brannteknisk notat
- Vedlegg 17: Notat folkehelse
- Vedlegg 18: Avfallshåndtering
- Vedlegg 19: Inkomme innspill, samlet