



Tilleggsnotat

Vår ref.
2024/21333

Vår dato
12.11.2024

Til Bystyret

Fra Byrådet

Sak 46/24 Lerkendal øst gnr/bnr 62/537, detaljregulering til sluttbehandling - Tilleggsnotat Bystyrets møte 21.11.2024

Bakgrunn:

I byutviklingsutvalgets møte 6.11.2024 ble det bedt om et tilleggsnotat til bystyrets behandling av sak Lerkendal øst, gnr/bnr 62/537, detaljregulering til sluttbehandling. Notatet skal forklare hvorfor arealet regulert til lek ikke er opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

Svar:

I reguleringsplanen for ny Lerkendal stadion med tilhørende områder vedtatt 30.08.01 står det følgende om det offentlige friområdet F1 som ligger i Klokkesvingen:

§3 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (F1)

- 3.1 Friområdet F1 er et park- og friareal i tilknytning til stadionanlegget, tilgjengelig for allmennheten.
Innen dette friområdet kan det oppføres boder og mindre installasjoner i forbindelse med salg/kontroll av billetter etter plan godkjent av Trondheim kommune.
I friområdet F1 skal det etableres en leikeplass.
- 3.2 Innmerket vegetasjon (spesialområde) tillates ikke berørt på noen måte som kan skade den i forbindelse med bygging innafor planområdet.
- 3.3 Friområdet skal være ferdigstilt etter plan godkjent av Trondheim kommune når tribuneanlegget er ferdig, eller seinest tre år etter at endetribunene er bygget.

Om oppfølging av kravet om ferdigstilling:

Bestemmelse § 3.3 sier at friområdet skal være ferdigstilt etter plan godkjent av Trondheim kommune når tribuneanlegget er ferdig, eller seinest tre år etter at endetribunene er bygget.

Virkningen av en rekkefølgebestemmelse er at en søknad om enten byggetillatelse eller brukstillatelse m.v. må avslås inntil rekkefølgekravet er innfridd.

Slik bestemmelsen er utformet åpnes det for at arbeidet med tribuneanlegget kan starte opp, og ferdigstilles uten at det nødvendigvis er mulig i praksis å stoppe byggesaken i påvente av at friområdet skal opparbeides. Siste del av bestemmelsen åpner opp for at friområdet kan ferdigstilles opptil tre år etter at endetribunene er bygget. Ved en slik utforming som det her er snakk om, blir rekkefølgebestemmelsen veldig vanskelig å bruke i praksis. Hvis bestemmelsen heller hadde knyttet opparbeidelsen av området opp til f.eks. at det ikke kunne gis ferdigattest før bestemmelsen var oppfylt, ville dette vært enklere å følge opp i praksis for kommunen. Da må tiltakshaver oppfylle vilkåret - eller søkt om og fått dispensasjon - for å kunne fått ferdigattest for f.eks. tribuneanlegget.

Det er ikke tvil om at man har tenkt at dette skulle være en rekkefølgebestemmelse, men det er viktig ved utformingen av slike at man sørger for å ha en god hjemmel til å avslå relevante tillatelser, slik at nødvendig infrastruktur m.v. kan kreves opparbeidet i takt eller sammenheng med utbyggingen planen åpner for. Når bestemmelsen ikke tilknytter en plikt til å opparbeide dette området før det kan gis f.eks. byggetillatelse, relevant igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er det uklart hvem som skal oppfylle kravet, når det skal oppfylles og hvilke konsekvenser det har å ikke oppfylle det.

Dette er en planbestemmelse som er noen år gammel, og praksisen vedrørende utforming av rekkefølgebestemmelser er endret.

Kristian Dahlberg Hauge
Byrådsleder

Lars Viko Gaupset
Byråd for byutvikling