



NOTAT

Vår referanse

16/28109-71 (17020/19)

Vår dato

29.1.2019

Til: Bystyret

Fra: Rådmannen

Sak 9/19, Spongdalsvegen 828, detaljregulering, tilleggsnotat. Bystyrets møte 31.1.2019

Bakgrunn

Byutviklingskomiteen fattet 17.1.2019 i sak 5/19 følgende vedtak:

Saken sendes bystyret med følgende innstilling:

Bystyret vedtar at forslag til detaljregulering av Spongdalsvegen 828 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Multiconsult AS, datert 26.6.2017, sist endret 8.12.2017, bestemmelser sist endret 20.2.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.2.2018, sendes tilbake til rådmannen for ny behandling.

Før saken sendes til ny behandling skal det gjennomføres dialog med eier av Hangerslettvegen 1413 med sikte på et makeskifte hvor kommunen avgir 4,5 daa av den gamle skoletomta i bytte mot tilsvarende areal på Hangerslettvegen 1413, slik at det kan anlegges kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Hangerslettvegen 1413. Bystyret mener dette vil gi en trafikk sikker og hensiktsmessig løsning for kollektivtrafikken, samt sikre nødvendig kapasitet for parkering.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens kommentarer

Planforslaget

Planforslaget, som bygger på mulighetsstudiet til arkitektkontoret Vis á Vis fra september 2016, er utarbeidet av Multiconsult AS. Planmaterialet til sluttbehandling er, før sluttbehandling i bystyret, supplert med signert avtale med Coop om leie av ekstra parkeringsareal ved ny kollektivholdeplass.

Denne saken handler om regulering av Gamle Spongdal skole, der det gjennom en grundig prosess er lagt til rette for å bevare og forsterke Spongdal som et attraktivt lokalt sentrum for Byneset. Etablering av nye overflateparkeringsplasser vil ikke bidra til å skape et attraktivt lokalt sentrum.

Eieren av Hangerslettvegen 1413 anmodet kommunen om oppstart av privat planforslag med omregulering av eiendommen til bolig, den 3.2.2017. Oppstartsmøtet ble gjennomført 4.4.2017. I tilbakemelding fra kommunen er det gitt anbefaling om oppstart med forbehold om at planen må løse utfordringer med støy, ev. forurenset grunn, o.l. Planoppstart ble annonsert den 28.4.2017 og planen er pr i dag ikke sendt ut på høring.

Forslag om kommunalt kjøp av Hangerslettvegen 1413

Byutviklingskomiteen foreslår at bystyret vedtar at kommunen skal ta initiativ til å kjøpe eiendommen Hangerslettvegen 1413, slik at det kan anlegges kollektivknutepunkt og innfartsparkering der. Komiteen foreslår også å gi føringer om at kommunen skal gjøre opp i form av makeskifte. Komiteen innstiller videre på at man skal gjøre opp kvadratmeter for kvadratmeter, uten nærmere vurdering av de respektive arealenes verdi. Rådmannen har følgende merknader til dette:

Eiendommen Hangerslettvegen 1413 er en næringseiendom. Den er i gjeldende reguleringsplan r0328v fra 2009 regulert til forretning/kontor/industri, ikke offentlig formål. Det er heller ikke på annen måte avklart at eiendommen i fremtiden bør nyttes til offentlig formål. Kommunen har derfor ikke noen god begrunnelse for å legge ressurser i en anskaffelse av eiendommen.

Gitt at kommunen hadde et legitimt behov for å kjøpe eiendommen, og at grunneier var interessert i å inngå en avtale om salg, blir det et spørsmål om oppgjør. Komiteen foreslår å gjøre opp ved makeskifte med areal innenfor den reguleringsplanen som skal behandles for Spongdalsvegen 828. Rådmannen kan ikke se hvorfor makeskifte er en aktuell løsning. Kommunen har som nevnt ikke behov eller interesse av eiendommen Hangerslettvegen 1413, og det er heller ikke noen planfaglig eller arronderingsmessig gevinst ved et slikt bytte. Eiendommene grenser ikke til hverandre. Derneft må det presiseres at hvis man skal gjøre opp ved makeskifte, så skal det gjøres ved å bytte *verdier* likt, og det er ikke nødvendigvis det samme som like arealer. I dette tilfellet kan man etter Rådmannens oppfatning legge til grunn at det vil være klare avvik mellom verdien på disse arealene, slik at makeskifte kvadratmeter for kvadratmeter vil være feil. Eiendommen Hangerslettvegen 1413 har for eksempel i lang tid vært benyttet til formål som ved en verdsetting av eiendommen gir grunn til å undersøke nøye om den er forurenset.

Bystyret skal behandle reguleringsplan for Spongdalsvegen 828. Rådmannen kan ikke se at en eventuell anskaffelse av Hangerslettvegen 1413 er relevant for den planfaglige vurdering som skal foretas ved behandling av reguleringsplan for Spongdalsvegen 828.

Ekstra areal til parkering for idrettshall og "park & ride"

Rådmannen har forhandlet en avtale om ekstra arealer til idrettshallen og "park & ride" gjennom sambruk av parkeringsarealene ved Coop-butikken på Spongdal. Avtalen er undertegnet av Coop Midt-Norge SA og vil bli undertegnet av Trondheim kommune så snart reguleringsplanen er vedtatt. Rådmannen vil budsjettere med økte driftskostnader til dette formålet i de framtidige driftsbudsjettene.

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør for byutvikling

Elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg: Signert avtale med Coop
