

## Saksframlegg

---

### Salg av Leirfossveien 9 (Sluplund)

Arkivsak.: 11/45364

---

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Leirfossveien 9 (Sluplund) selges ikke.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

### ... Sett inn saksutredningen under denne linja

#### Saksutredning:

##### Bakgrunn

Formannskapet har hatt salg av Leirfossveien 9 (Sluplund) til behandling to ganger tidligere. Eiendommen er 895 m<sup>2</sup> med en bygning som er kondemnerabel. Det vises til vedlagt kartskisse.

I sak 364/09 ble følgende vedtak gjort:

”På grunn av grunnforholdene i området vedtar formannskapet at det ikke gjennomføres utbygging av utleieboliger for bostedsløse på eiendommen ”Sluplund”, Leirfossveien 9.

Formannskapet ber Rådmannen klargjøre eiendommen Leirfossveien 9 ”Sluplund” for salg.”

I sak 136/10 ”Plan for avhending av eiendommen i økonomiplanperioden 2010 – 2013” gjorde formannskapet på nytt vedtak om salg av eiendommen, heretter kalt Sluplund.

Etter vedtaket har eiendommen blitt forberedt for salg. Det har tatt noe tid hos megler. Visning av eiendommen ble gjennomført i uke 41 med stor interesse fra publikum og media. Prisantydningen for eiendommen var på 1,7 mill. kr. Det var tre budgivere og høyeste bud som ble inngitt var på 2 mill. kr. Budet er akseptert med forbehold om at Trondheim kommune v/formannskapet i møte 25.11.2011 gir endelig aksept på at eiendommen selges. Dersom utfallet blir at eiendommen ikke skal selges, heves avtalen uten at noen av partene kan kreve noe av hverandre.

##### Fakta

Årsaken til at administrasjonen er kommet i tvil om salget bør gjennomføres er følgende:

Sluplund ligger i Nidarvoll kvikkleiresone. Her har det til det siste foregått geotekniske utredninger. Dette med bakgrunn i krav gitt i NEV s retningslinje 1-2008 (nå retningslinje 2-2011) om utredning av skredssikkerhet for planområder i og nedenfor kvikkleiresoner. I forbindelse med en regulerings sak i samme sone (notat fra Geoteknisk i ”gamle” Stabsenhet for Byutvikling datert 02.02.2011) er det oppsummert med følgende:

*”Oppsummering for Leirfossvegen 19/23*

*Nedplanering og gjennomføring av øvrige stabiliserende tiltak som vist i tegning 6080734-244-revisjon 01, er en helt nødvendig forutsetning for utbygging i Nidarvoll kvikkleiresone. For å komme videre med reguleringsplaner innenfor kvikkleiresonen må det derfor avklares om det er tillatelig at grøntområdene nedplaneres.*

*I forbindelse med planforslaget må det dokumenteres at planen er geoteknisk gjennomførbart både mhp skredssikkerhet og lokale grunnforhold. Geoteknisk dokumentasjon skal vedlegges endelig planforslag til 1.gangs behandling.*

*I bestemmelsene til reguleringsplanen må det innarbeides krav om at tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot leirskred skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for øvrige tiltak”*

I samme notat sies videre:

*”Følgende må være utført før områder i Nidarvoll kvikkleiresone i det hele tatt kan utbygges til*

## Trondheim kommune

*bolig- eller næringsformål (før rammetillatelse kan gis):*

- *Kraftig nedplanering av toppene i grøntområdet begrenset av Nidelva, Sluppenvegen og Leirfossvegen (ca 240 000 m<sup>3</sup> leirmasse)*
- *Erosjonssikring og motfylling i skråningen mot Nidelva.*
- *Mindre støttefyllinger på vestsiden av grøntområdene.”*

I området er det flere større eiendomsaktører som ønsker å vurdere området for videre utvikling. Foruten Trondheim kommune kan nevnes Kjeldsberggruppen, KLP og Fossen eiendom.

Det har vært ført innledende samtaler for å tilrettelegge for et mulig planarbeid i området. Det er aktuelt å igangsette et områdeplanarbeid innen kort tid.

### **Byplanmessige grep.**

En områdeplanprosess vil avklare prinsippet om dagens terrengformasjoner skal opprettholdes eller om man skal tilrettelegge for økt utbygging/fortetting i Nidarvoll kvikkleiresone. Det tas ikke her stilling til hvilket alternativ som skal/bør velges, men vi kan for den aktuelle eiendommen konkludere med følgende:

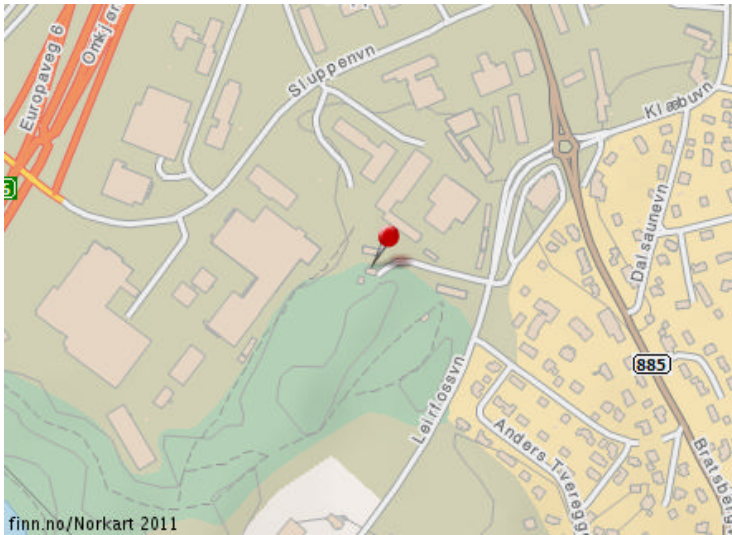
- Dersom området skal bevares vil det ikke bli tillatt å etablere nye boenheter. Det må avklares med NVE om det kan tillates oppussing/rehabilitering av de to eksisterende boenheter på eiendommen eller om dette regnes som tilflytting, og dermed ikke kan tillates, siden huset ikke har vært brukt til boligformål de siste årene.
- Dersom man vedtar tilrettelegging for økt utbygging i området, vil dette kreve bl.a. nedplanering av store områder. Dette vil direkte også berøre eiendommen Leirfossvegen 9. Da bør ikke kommunen selge Leirfossvegen 9 på nåværende tidspunkt, men heller avvente til en områdeplan er vedtatt.

### **Anbefaling**

Det vil bli igangsatt et (område-)planarbeid i området i nær framtid. Uansett valg av løsning vil dette gi konsekvenser for framtidig bruk av eiendommen Leirfossvegen 9.

Det vil således være uheldig for kommunen å nå først selge for så i neste omgang nedlegge **bygge og deleforbud** i påvente av et planarbeid i området som i ytterste konsekvens kan resultere i riving av denne bebyggelsen. Det anbefales derfor at salgsprosessen stoppes og at det legges til rette for riving av bygningene.

## Trondheim kommune



### Konklusjon

Salget av Leirfossvegen 9 (Sluplund) slutføres ikke.

Rådmannen i Trondheim, 17.10.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Bjørn Ekle  
enhetsleder

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**

