

## Saksframlegg

---

OLAV MAGNUSSONS VEG 9

ETT-TRINNSBEHANDLING FOR KJELLER MED TILHØRENDE DEKKEKONSTRUKSJON

Arkivsaksnr.: 05/23119

---

Saksbehandler: Per Ove Ravatsås

Tiltakshaver: Valentinlyst Eiendommer c/o Profier AS

Ansvarlig søker: Veidekke Entreprenør AS

### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt søknad om ett-trinnsbehandling for kjeller (som med unntak av trapperom ligger under eksisterende terreng), med tilhørende dekkekonstruksjon. Tiltaket er plassert på arealet der høyblokka på Valentinlyst var planlagt i henhold til den opphevede reguleringsplanen på eiendommen Olav Magnussons veg 9. Arealet i kjelleren skal brukes til transformatorstasjon og lager.

Det omsøkte tiltaket avviker i forhold til gjeldende reguleringsplan når det gjelder formålet og plasseringen i forhold til byggegrensene og fra bestemmelsene i § 1 i reguleringsbestemmelsene hvor det framgår at bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og fra § 4 i reguleringsbestemmelsene hvor det framgår at byggetillatelse for enkelte bygg i dette området bare kan behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området. Det omsøkte tiltaket krever derfor dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner at det foreligger særlige grunner til å kunne gi dispensasjon for oppføring av kjeller med tilhørende dekkekonstruksjon på arealet hvor høyblokka var planlagt.

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker godkjenner tiltaket som omsøkt.

Saken sendes tilbake til administrasjonen, som på delegasjon fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkårene bli ivaretatt.

### Saksutredning:

Behandling av søknad om ett-trinnsbehandling for oppføring av kjeller (som med unntak av trapperom ligger under eksisterende terreng), med tilhørende dekkekonstruksjon.

Tiltaket er plassert på arealet der høyblokka på Valentinlyst var planlagt i henhold til den opphevede reguleringsplanen på eiendommen Olav Magnussons veg 9. Arealet i kjelleren skal brukes til transformatorstasjon og lager. Søknaden omfatter også istandsetting av yttervegg/-tak for de gamle lokalene til Sparebank 1 Midt-Norge, som pr. dato delvis er revet. Tiltaket er å betrakte som en opprydning/tilbakeføring av påstartet byggeprosjekt. Dette i påvente av ferdigbehandling av forslag til ny reguleringsplan.

### Bakgrunn

Det vises til sak 05/23119, høyblokk på Valentinlyst. Det ble gitt rammetillatelse i vedtak av 30.09.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 2611/05 fra Trondheim kommune ved byggesakskontoret for høyblokka og dette vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 26.04.06. *Saksvedlegg 1 – ”Opphevelse av kommunens vedtak om rammetillatelse for høyblokk – Olav Magnussons veg 9 – Trondheim.”*

Tiltaket ble godkjent igangsatt den 17.02.2006 med påfølgende oppstart, og det er utført betydelige arbeider på området (se bilde under) frem til Fylkesmannen i Trøndelag opphevet rammetillatelsen den 26.04.06.



Kommunen har i sin vurdering av byggesaken for høyblokka lagt til grunn at tiltaket ble omfattet av reguleringsplan R0003o – Reguleringsplan for Valentinlystsenter, vedtatt i bystyret 16.12.2004. Det ble i kommunens vedtak understreket at rammetillatelsen ble gitt med forbehold om at klagen på reguleringsplan R0003o ikke ble tatt til følge. Ovennevnte reguleringsplan ble ansett ugyldig og opphevet i vedtak av 27.03.2006 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. *Det vises til saksvedlegg 2 – ”Reguleringsplan med bestemmelser for Valentinlyst senter – Fylkesmannen opphever kommunens vedtak”.*

Konsekvensene av Fylkesmannens vedtak om opphevelse av reguleringsplanen er da at kommunens tidligere vedtak i byggesaken må settes til side og at rammetillatelsen for høyblokka er opphevet.

Etter opphevelsen av reguleringsplan er det nå iverksatt ny regulering, og nytt planforslag ble levert til kommunen i april 2006. Dette planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn den 08.06.2006 og vil bli fremmet som en egen sak for Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker. Dersom det fattes nytt

## Trondheim kommune

reguleringsvedtak med samme innhold som den opphevede planen, vil de omsøkte arbeidene i denne søknaden også danne grunnlaget for den videre utbygging av planlagt høyblokk.

### Fakta

Omsøkte tiltak omfattes av reguleringsplan R0003n – Endring av reguleringsplan for Valentinlyst senter, vedtatt 23.02.96. Dette i henhold til sikker rettspraksis om at den eldre reguleringsplan "vekkes til live" der klageorganet opphever den sist vedtatte plan (*Saksvedlegg nr. 1- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sitt vedtak datert 26.04.2006 om "Opphevelse av kommunens vedtak om rammetillatelse for høyblokk – Olav Magnussons veg 9 – Trondheim.*).

På det aktuelle arealet for planlagt parkeringskjeller er dette arealet vist på plankartet som eksisterende bebyggelse, felles avkjøring/parkering og gårdsplass. Det er ikke gjort unntak for tiltak under terrengnivå i bestemmelsene til denne planen. *Saksvedlegg 3 - Kopi av reguleringskart og med reguleringsbestemmelser.*

Tiltaket er plassert på arealet der høyblokka på Valentinlyst var planlagt i henhold til den opphevede reguleringsplanen på eiendommen Olav Magnussons veg 9. *Saksvedlegg 4 – Reguleringskart for den opphevede reguleringsplanen R0003o.*

Arealet i kjelleren skal brukes til transformatorstasjon og lager. Søknaden omfatter også istandsetting av yttervegg/-tak for de gamle lokalene til Sparebank 1 Midt-Norge, som pr. dato delvis er revet. Tiltaket er å betrakte som en opprydning/tilbakeføring av påstartet byggeprosjekt. Dette i påvente av ferdigbehandling av forslag til ny reguleringsplan. *Saksvedlegg 5 - Kopi av situasjonsplan og tegninger.*

I orienteringsvedlegg nr. 1 vises plassering av kjeller på en situasjonsplan og plassering av høyblokka på det opphevede reguleringskartet. *Orienteringsvedlegg nr. 1 – Utsnitt av plassering av kjeller og plassering av høyblokk*

Tiltaket er nabovarslet og det er ikke kommet inn merknader til det omsøkte tiltaket.

## Vurdering

Søknaden om dispensasjon er begrunnet fra ansvarlig søker på følgende måte (utsnitt av ansvarlig søkers redegjørelse):

### Begrunnelse for søknaden

Dersom Fylkesmannens vedtak opprettholdes vil dette få dramatiske økonomiske og øvrige konsekvenser for prosjektet.

Ved å tillate bygging av kjeller inntil godkjenning av ny reguleringsplan foreligger vil de uheldige praktiske og økonomiske konsekvensene reduseres. Full stopp inntil ny reguleringsplan foreligger er vurdert til å ha blant annet følgende konsekvenser:

- Av totalt 73 leiligheter i prosjektet er 54 per i dag solgt. Overtakelse er forutsatt å skje senest den 30. september 2007. Det antas at enkelte av kjøperne allerede har solgt sine boliger. Muligheten for erstatningskrav i flere relasjoner og praktiske problemer er åpenbare.
  - Sparebanken 1 Midt-Norge har flyttet ut av sine lokaler og midlertidig etablert seg i brakkerigg på eiendommen. Forlengelse av oppholdet i midlertidige brakker for banken vil minimum bli forlenget med 6 måneder.
  - For leietakere og brukere av senteret fremstår dette i dag som en hyggeplass.
  - Det er inngått avtale med Trondheim kommune om opparbeidelse av infrastruktur i området. Arbeidet er allerede igangsatt. Trondheim kommune kan gå glipp av bidrag til infrastruktur hvor verdien er anslått til ca. kr 3.500.000.
  - I reguleringsplanen var det lagt opp til en betydelig oppgradering av utearealet rundt det eksisterende senteret. Dette arbeidet er stoppet.
  - Rigg- og drift kostnader vil fortsette å løpe, og utgjør ca. kr 35.000,- per dag.
  - Permitteringer / utleie av ansatte hos flere entreprenører. Flere underleverandører har reservert kapasitet for prosjektet i lengre tid. Dersom forholdet trekker ut kommer hele entrepriseorganisasjonen i fare.
  - Byggekran er bestilt, og var under transport fra Frankrike. Denne vil måtte bli stående inntil byggearbeidene kan gjenopptas.
- 
- Kostnader knyttet til midlertidig sikring av anleggsområde og bygningskropp.

Vi håper kommunen ser at det er viktig for mange involverte at de uheldige konsekvensene av opphevelsesvedtaket minimeres i så stor grad som mulig. Vi minner om at kommunen har gitt igangsettingstillatelser for prosjektet. Vi vil også henvise til kommunens ansvar for å bidra til en smidig løsning på problemet når opphevelsesgrunnen er feil i kommunens saksbehandling i reguleringssaken. Kommunens bidrag i så måte vil kunne være å behandle denne søknaden så raskt som overhodet mulig, og med det for øye å bidra til å redusere skadevirkninger for alle involverte.

Som vist nedenfor vil det å behandle denne søknaden nå ikke legge føringer for det videre arbeidet med reguleringssaken, men kun redusere skadevirkninger.

I vurderingen av om det foreligger særlige grunner til å kunne gi en dispensasjon fra gjeldende plan, må man spesielt se på om omsøkte tiltak kan vanskeliggjøre gjennomføringen av en fremtidig plan og om det foreligger areal- eller ressursdisponeringshensyn eller andre momenter som kan vurderes som særlig grunn. De konsekvensene en full stopp i alle byggearbeider frem til ny reguleringsplan forligger og som er fremsatt av ansvarlig søker vurderes ikke som en særlig grunn; ettersom det er et kjent prinsipp at tiltakshaver inntil

## Trondheim kommune

det foreligger et endelig vedtak i klagesaken bygger på "egen regning og risiko". Dette prinsippet er også presisert i de tillatelsene som er gitt i saken forut for Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin opphevelse av rammetillatelsen.

Ansvarlig søker har i sin redegjørelse videre drøftet det omsøkte tiltaket ut i fra 3 tenkte utfall i forhold til en fremtidig regulering:

### Forholdet til fremtidig regulering

Tiltaket er prosjektert slik at det er tilpasset ethvert utfall av sak 05/23119. Vi har drøftet følgende 3 utfall, med konsekvenser:

- 1) *Planforslaget blir vedtatt på nytt med samme innhold som ved forrige vedtak.* I dette tilfellet vil byggesaken fortsette som opprinnelig planlagt, med ny og forsinket fremdrift. Dvs lengre byggeperiode.
- 2) *Det blir vedtatt en plan som avviker fra den foreslåtte.* Omsøkt tiltak er forberedet for eventuell bygging av høyblokk, og avsluttes jevnt med terreng. Bærekonstruksjoner er derav forberedet for ethvert fremtidig tiltak, og utbygger kan tilpasse seg enhver regulering. Tiltaket vil kort sagt ikke være til hinder for fremtiden.
- 3) *Det blir vedtatt å ikke regulere området (altså gjeldende plan blir stående).* Utbygger ferdigstiller omsøkt tiltak, og bygningen vil fremstå som et ferdig produkt jfr vedlagte tegninger.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi at det å gi tillatelse til de omsøkte arbeider ikke vil vanskeliggjøre en framtidig regulering av området, uansett utfallet av reguleringssaken.

Det at omsøkte tiltak ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av en fremtidig plan er vanskelig å vurdere ettersom det nye planforslaget ikke er behandlet av Bygningsrådet/det faste utvalget for plansaker. Det at utbygger er innstilt på å tilpasse seg en fremtidig regulering uansett utfall av reguleringssaken, kan vurderes som en særlig grunn for å kunne gi en dispensasjon.

Videre vises det i denne sammenhengen til brev av 07.04.2006 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hvor Fylkesmannen blant annet uttaler (*saksvedlegg 6 – "Presisering av beslutning om oppsettende virkning"*):

Fylkesmannen har i mail til bl.a. Veidekke og kommunen redegjort for at beslutning om oppsettende virkning ikke vil være til hinder for at tiltakshaver kan slutføre påbegynt arbeide som er nødvendig for å sikre verdier og hindre ødeleggelser på eksisterende bygningsmasse. Det samme må selvfølgelig gjelde også for arbeide som må anses nødvendig for å hindre skade på personer. Vi legger til grunn Vegdekkes oppfatning om at det ut i fra sikkerhetshensyn anses nødvendig å ferdigstille kantsteinsetting og asfaltering av busslomme og fortau, og har ut i fra dette ingen innvendinger mot at disse arbeider slutføres.

Det omsøkte tiltaket omfatter også istandsetting av yttervegg-/tak for de gamle lokalene til Sparebank 1 Midt-Norge som pr. dato delvis er revet, og således oppfattes dette som en opprydding/tilbakeføring av påstartet byggeprosjekt. Det er en plikt at tiltakshaver skal sikre eksisterende bygninger mot at skade kan oppstå jf. plan- og bygningsloven § 100. Denneplikten gjelder uavhengig av beslutningen om oppsettende virkning jf. brev av 07.04.2006 til Veidekke ASA fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (*saksvedlegg 6 – "Presisering av beslutning om oppsettende virkning"*).

## Trondheim kommune

I opphevelsesvedtaket for rammetillatelsen av 26.04.2006 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag uttaler Fylkesmannen videre bl.a. sitat: *”...Det kan bli aktuelt å vurdere en dispensasjon for enkelte deler av tiltaket.”*

Det er med andre ord gitt en åpning for at det kan dispenseres fra gjeldende plan når det foreligger særlige grunner for dette.

### Konklusjon

Rådmannen mener at det foreligger særlige grunner i denne saken slik at det kan gis en dispensasjon fra reguleringsformålet, og plasseringen i forhold til byggegrensene og fra bestemmelsene i § 1 i reguleringsbestemmelsene hvor det framgår at bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet og fra § 4 i reguleringsbestemmelsene hvor det framgår at byggetillatelse for enkelte bygg i dette området bare kan behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

På bakgrunn av vurdering ovenfor finner rådmannen at omsøkte tiltak ikke ville føre til uheldig forhold knyttet til gjennomføringen av en fremtidig plan, og oppføring av kjeller (som med unntak av trapperom ligger under terreng) med tilhørende dekkekonstruksjon godkjennes som omsøkt.

Rådmannen i Trondheim, 07.07.2006.

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

### Vedlegg:

- Saksvedlegg 1: *”Opphevelse av kommunens vedtak om rammetillatelse for høyblokk – Olav Magnussons veg 9 – Trondheim”*
- Saksvedlegg 2: *”Reguleringsplan med bestemmelser for Valentinlyst senter – Fylkesmannen opphever kommunens vedtak”*
- Saksvedlegg 3: *”Reguleringskart for reguleringsplan 3n – Endring av reguleringsplan for Valentinlyst senter Olav Magnussons veg 9, med tilhørende reguleringsbestemmelser (bestemmelser fra reguleringsplan 3m), vedtatt 23.02.1996”*
- Saksvedlegg 4: *”Reguleringskart for den opphevede reguleringsplanen R0003o”*
- Saksvedlegg 5: *”Kopi av situasjonsplan og tegninger.”*
- Saksvedlegg 6: *”Predisering av beslutning om oppsettende virkning”*

Orienteringsvedlegg nr. 1: *”Utsnitt av plassering av kjeller og plassering av høyblokk ”*

