

Saksframlegg

HØVRINGEN. SAMARBEID MED TYRILISTIFTELSEN OG STIFTELSEN MIDNOR BESITEK
OM UTVIKLING AV OMRÅDET.

Arkivsaksnr.: 10/15884

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet godkjenner avtale med Tyrilistiftelsen og Stifelsen Midnor Besitek om plansamarbeid for utvikling av området på Høvringen. Vedtatt plan skal danne grunnlag for videre utbygging i området.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Høvringen ligger på en halvøy med bratte svaberg ned mot sjøen vest for byen.

Stedet nevnes første gang i Sverres saga, da kongen berget seg i land her etter en av mange kamper mot Ladejarlen.

Fram til 1742 var stedet disponert som en del av festningen på Munkholmen og deretter leid bort til ulike private brukere.

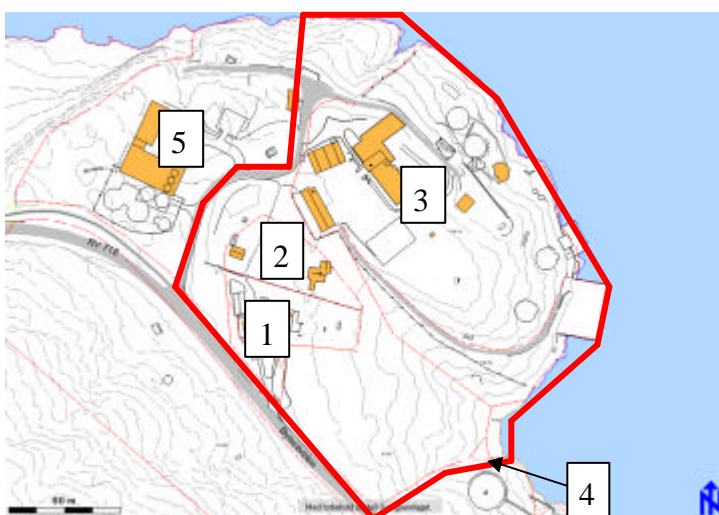
I 1970 ble Høvringen makeskiftet til Trondheim kommune fra Staten mot at Staten fikk en tomt på Gløshaugen til bruk for arkitektavdelingen ved NTNU. I etterkant ble påstående hus solgt til aktuelle interessenter på festede tomter eid av Trondheim kommune.



Det aktuelle planområdet er vist på kart nedenfor med rød strek.

Innenfor planområdet er Trondheim kommune grunneier unntagen for en liten "flik" lengst mot syd i området som eies av ESSO. Følgende har feste- og eier-rettigheter i området:

1. Tyrilistiftelsen Høvringen som fester av gnr/bnr 418/10,11
2. Finn Erlandsen som fester av bnr/bnr 418/12
3. Stiftelsen Midnor Besitek som fester av gnr/bnr 418/15 (fremfesteavtale til Falck Nutec AS)
4. Esso Norge som *eier* av gnr/bnr 418/13
5. Vest for planområdet er et av Trondheim kommunes to sentrale renseanleggene for spillvann lokalisert. Planområdet omfatter også avkjørselen til dette anlegget.



Gjeldende planer i området

For ulike deler i planområdet er det tidligere utarbeidet følgende vedtatte (detalj-)reguleringsplaner:

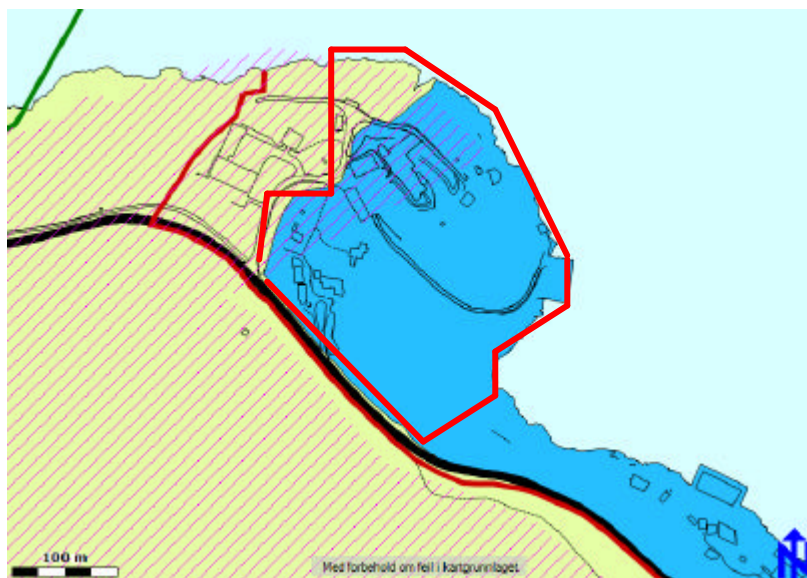
- For område mellom Bynesveien og fjorden, fra Fagervika til Brænebukta foreligger en plan fra

Trondheim kommune

1966. I følge denne planen kunne "Området tillates utnyttet til industrielle formål herunder bensin- og oljetanker og driftsbygninger i forbindelse med disse." (ref bestemmelsenes § 1 i reguleringsplan nr R1042).

- For selve Bynesveien med tilliggende langsgående områder er utarbeidet egen reguleringsplan; R0150A vedtatt i 1981.
- Utbygging av kommunens renseanlegg er hjemlet i henhold til reguleringsplan vedtatt i 1999. (R0383A).

Kommuneplanens arealdel(KPA) viser følgende:



Her er deler i det aktuelle planområdet vist som ervervsområde. Langs nordsida av aktuelt planområde er areal avsatt til offentlig grøntområde (LNF). Nordre del av planområdet er i tillegg avsatt til spesialområde, Evighetsskog.

Avgrensningene og formål i KPA er noe unøyaktig mellom de enkelte bruksområder. Spesielt gjelder dette Evighetsskogen som i grunnlagsdokumentasjon begrenser seg til kun sørvestsida av Bynesveien i dette området.

Utviklingsplaner i området

Følgende planer kan her antydes:

- Tyrilistiftelsen Høvringen har etablert seg i området med ønske om å tilrettelegge behandlingstilbud for rusmisbrukere. De ønsker å kunne bruke noe av nærområdene, spesielt areal ned mot Trondheimsfjorden, for sjøaktiviteter. Aktuelt er her samarbeid med Kystens Arv.
- Falck Nutec AS sin kjerneaktivitet er sikkerhets og beredskapsopplæring av personell som jobber innen olje og gassnæringen offshore samt maritim og landbasert virksomhet. Pr i dag kurses 5000 personer pr år. Markedet er sterkt voksende og man ønsker å kunne fordoble sin aktivitet i forhold til dagens bruk.
- Trondheim kommune ønsker å tilrettelegge friområdene for offentlig tilgjengelighet. Pr i dag er disse områdene fysisk utilgjengelig. Videre ønskes å muliggjøre og å realisere framføring av gang-sykkelveg langs Bynesveien samt å trygge trafikksikkerheten.

Øvrige aktiviteter som for eksempel renseanlegg ønskes opprettholdt i området.

Trondheim kommune

Konklusjon

Med bakgrunn i de tre parter som spesielt har utviklingsinteresser i området, er det utarbeidet et forslag til en (samarbeids-)avtale. Avtalens intensjon er i fellesskap å fremme en reguleringsplan for området. Privat huseier er ikke med i avtalen om planarbeid, men vil fortløpende bli orientert om prosessen i samsvar med krav gitt i Plan- og bygningsloven. Avtalen er vist i vedlegg 1.

Det anbefales at Trondheim kommune deltar aktivt i planarbeidet og leder prosessen med utarbeidelse av nødvendig plangrunnlag.

Rådmannen i Trondheim, 12. januar 2011.

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør for Byutvikling

Bjørn Ekle
Stabssjef
Stabsenhet for byutvikling

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Forslag til samarbeidsavtale.

AVTALE

MELLOM

TRONDHEIM KOMMUNE STABSENHET FOR BYUTVIKLING, TYRILISTIFTELSEN HØVRINGEN OG STIFLTESEN MIDNOR BESITEK

1. Bakgrunn

Vedlagte kartutsnitt viser området som er aktuelt for plansamarbeid merket med rød farge.

Rettighetshavere i området er:

Trondheim kommune, gnr/bnr 418/2, org nr 942 110 464

Tyrilistiftelsen Høvringen, gnr/bnr 418/10, org nr. 961 025 311

Stiftelsen Midnor Besitek, gnr/bnr 418/15, org nr 875 937 812

Aktuelle utbyggingsformål er utvikling av eksisterende anlegg til Falck Nutec AS (Midnor Besitek) og Tyrili Høvringen foruten områder aktuelt for offentlig tilgjengelighet eid av Trondheim kommune.

I Kommuneplanens Arealdel 2007 – 2018 er områdene merket som område for eksisterende ervervsområde.

Planområdet omfatter ca 65 daa.

2. Intensjon/formål

Avtalens intensjon er å tilrettelegge for at Trondheim kommune kan selge eller bortfeste areal til aktuelle virksomheter i henhold til vedtatt reguleringsplan når denne foreligger.

Rettighetshaverne forestår nødvendig planlegging med sikte på å få utarbeidet en reguleringsplan for området. Trondheim kommune Stabsenhet for byutvikling er prosjektleder for gjennomføring av reguleringsplanarbeidet fram til oversendelse av planforslag til Byplankontoret for den politiske behandlingen.

Planleggingen skal vektlegge en helhetlig utvikling av området, herunder ivaretagelse av behov for offentlige areal og anlegg, og private behov vedr fortsatt drift.

3. Planarbeidet

Planarbeidet skal igangsettes umiddelbart etter undertegning av avtalen av alle parter.

Trondheim kommune er ansvarlig for utførelse av all nødvendig planlegging i henhold til gjeldende lovverk fram til og med ferdig vedtatt reguleringsplan.

For utarbeidelse av plandokumenter engasjeres rådgivere i nødvendig omfang av Trondheim kommune på vegne av alle avtalepartene.

Kostnader knyttet til utvikling av området fram til stadfestet reguleringsplan deles likt på rettighetshaverne. Kostnadsanslag for hele planarbeidet er ca kr 1 000 000. Det tas forbehold om dette beløpets størrelse til man har innhentet pris for planarbeid fra ulike konsulenter.

4. Grunnundersøkelser

Eventuelle grunnundersøkelser som er nødvendige i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, utover de undersøkelser som allerede er foretatt, utføres i regi av Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Trondheim kommune

Kostnader vedr. undersøkelsene forskutteres av Trondheim kommune.

Med grunnundersøkelser menes fysiske undersøkelser i marken.

Rettighetshaverne gir, ved underskrift av denne avtalen, kommunen eller den som engasjeres rett til å foreta nødvendige undersøkelser i planområdet.

5. Arkeologi

Trondheim kommune kontakter antikvariske myndigheter vedr. eventuelle undersøkelser i området.

6. Kjøpesum

Kjøpesum/festebeløp fastsettes ved takst. Takst utføres av eiendomsmegler som partene blir enige om å benytte.

Salgsomkostninger (dok.avg., behandlings- og tinglysingsgebyr) betales av den som erverver/fester.

Kjøpe-/festesum forutsettes avklart ved forhandlinger mellom partene.

7. Uenighet

Dersom partene ikke blir enige om kjøp-/leiesum ut fra takst, ref pkt 6 over, forutsettes beløpet fastsatt ved skjønn. Partene er da enige om at det avholdes et avtaleskjønn iht skjønnsprosesslovens §4 til fastsetting av prisen for det areal som avstås. Et skjønn skal påstevnes av Trondheim kommune senest 6 mndr etter mottatt takst. Ved skjønnet skal anvendes de prinsipper som gjelder ved ekspropriasjon. Partene har anledning til å begjære overskjønn så vidt gjeldende lovgiving gir adgang til dette.

8. Avsluttende bestemmelser

Avtalen er bindende først ved godkjennelse i Formannskapet sammen med Stabssjefens underskrift.

Denne avtale er utferdiget i 3 – tre- likelydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

Trondheim, den

.....
Bjørn Ekle
Stabssjef
Stabsenhet for byutvikling

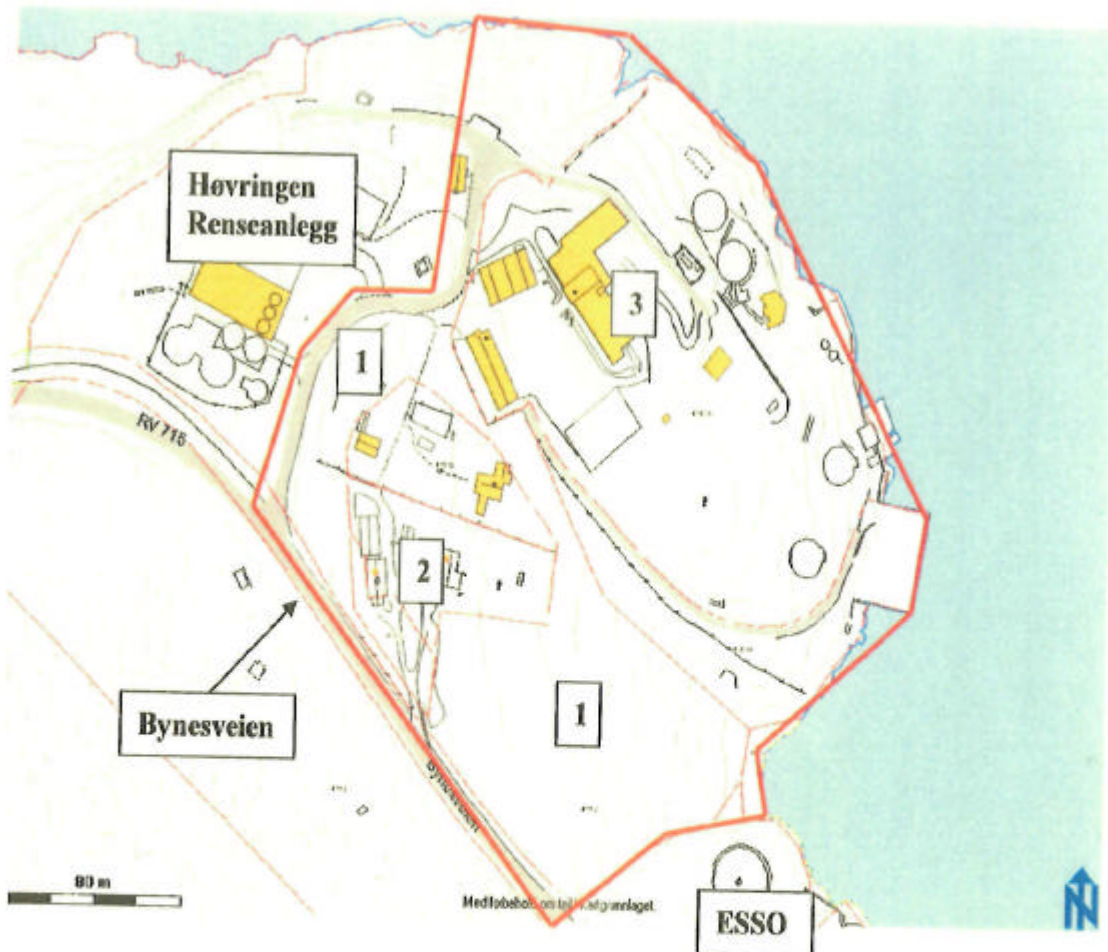
Trondheim, den

6/1-2011
.....
Stig-Brevik
Enhetsleder
Tyrili Høvringen

Trondheim, den

17/12-2010
.....
Roar Orekåsa
Daglig leder
Stiftelsen Midnor Besitek

Trondheim kommune



 Aktuelt planområde

1. Trondheim kommune, gnr/bnr 418/2
2. Tyrilistiftelsen Høvingen, gnr/bnr 418/10
3. Stiftelsen Midnor Besitek, gnr/bnr 418/15

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)