



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150002

Arkivsak:14/44810

Detaljregulering av Turistveien 50 B, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.10.2016

Dato for godkjenning av Bystyret : 27.01.2017

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Bergersen arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Riis eiendom.

Hensikten med planen er å legge til rette for fire tomannsboliger på en ubebygd tomt i Turistveien i Kroppanmarka. Tomten er i dag regulert til næringsformål. Det reguleres også nytt fortau i deler av Turistveien.

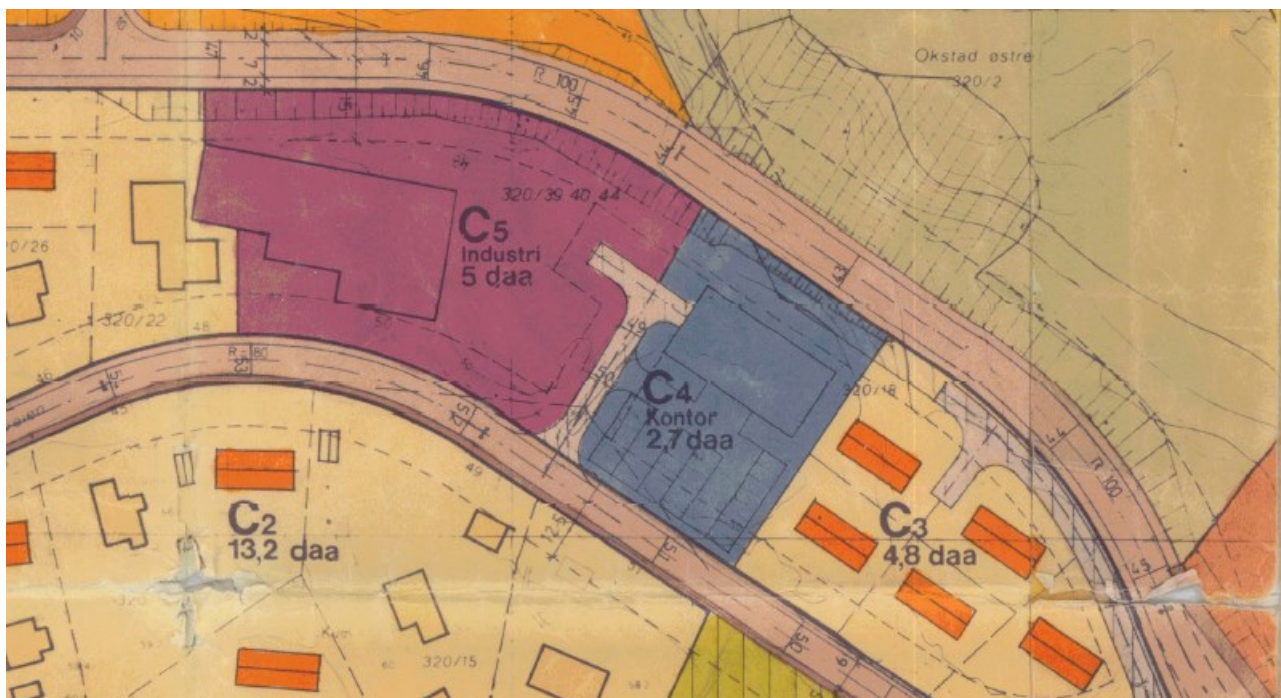
Planstatus

Planområdet er i kommuneplans arealdel i hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse. En mindre del av Turistveien grenser inn mot områder avsatt til LNF. Tomten er ubebygd.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-24 med veier og eiendomsgrenser. Turistveien 50b er markert med grønn knappenål.

Planområdet er regulert i "Reguleringsplan for Okstad boligområde med bestemmelser" (R 141) som ble vedtatt 17.1.1983. Planområdet utgjør i denne planen felt C4 som er avsatt til kontorformål. Reguleringsbestemmelsene tillater kontorbygg med inntil to etasjer (maks syv meter gesimshøyde) med underetasje og loft under skråtak.



Utsnitt fra gjeldene regulering som viser at tomten er avsatt til kontorbebyggelse, med bebyggelse på nordre del av tomten og parkeringsplasser i sør.



Modell som viser bebyggelse i henhold til gjeldene regulering

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak *FBR 2165/16 den 14.7.2016* vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Det ble i 2003 fremmet et forslag om omregulering fra kontor til boliger. Forslaget ble avvist i Bystyret fordi *"boligbygging så tett opp til en eksisterende industribedrift vil føre til konflikter og ødelegge mulighetene for omlegging/ekspansjon. Byen må ta vare på de få bedrifter som er igjen"*.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger i Kroppanmarka i Trondheim kommune. Størrelse på planområdet er ca. 2.3 daa.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

- Turistveien 50b, gnr. 320, bnr. 54
- Turistveien 50b, gnr. 320, bnr.55
- Grunneiendom (Turistveien), gnr. 320, bnr. 237, eier Trondheim kommune

Dagens bruk

Turistveien 50b er en ubebyggt tomt med småkupert terreng. På naboeiendommene i øst og sør er det boliger, mens det i vest ligger et industriområde hvor den lille bedriften Alupro-N AS holder til.



Kartutsnitt som viser planområdet

Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert boligområde øst for E6. Boligområdet strekker seg inn mot Leirfossen. Etablerte boligområder omkranser planområdet, med Fossegrenda nord for området og Sjetnemarka sør for dette området.

Planområdet ligger i et skrånende terreng ned mot Fossestuvegen og har flott utsikt mot vest, nord og øst utover et kupert landskap, der elva skjærer seg dypt ned i landskapet. Nærområdet preges av naturområder og landbruksarealer.

Planområdet er småkupert med en kulle på eiendommen. Det er ikke registrert spesielle naturverdier. Vegetasjonen består av blandingsskog med bjørk og gran som de mest fremtredende treslag.

Eksisterende bebyggelse i nabolaget består i hovedsak av eneboliger i tre med saltak, med tilhørende tilbygg og verandaer samt garasjer. Lenger vest er det en mer ensartet og tettere bebyggelse bestående av lav rekkehusbebyggelse og noen leilighetsbygg. Sørøst for planområdet er fire nye tomannsboliger under oppføring.



Flyfoto som viser nabolaget

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det vurderes som lite sannsynlig at det er automatisk fredede kulturminner innenfor planen.

Rekreasjonsverdi og naturverdi

Planområdet ligger i et område med god kontakt med grøntområder og offentlige friområder.

Planområdet ligger i en nord-østvendt skråning. Det er tett vegetasjon på tomte og den er for det meste utilgjengelig og bratt. Det vurderes ikke å være et spesielt verdifullt uteareal for barn eller voksne. Utbyggingsområdet er ikke registrert med naturverdi i kommunens database.

Trafikkforhold

Planområdet ligger mellom Turistveien og Fossestuvegen. Atkomst til planområdet skjer i dag fra Turistveien, som er en rolig blindgate. Turistveien er regulert med et smalt fortau (ca. 1,5 meter) som ikke er opparbeidet. Regulert veibredde er 6 meter, men den er opparbeidet med varierende bredde fra 6 meter til 4,5 meter innenfor planområdet. Det er lite biltrafikk til og fra boligene i Turistveien. Den lille bedriften Alupro-N på naboeiendommen driver lett industriproduksjon av aluminiumskomponenter. Ansatte jobber i skift og det er trafikk knyttet til vaktskifte. Det foregår noe varetransport med større lastebiler til og fra bedriften. Trafikkarealet er utflytende og dårlig definert. Totalt sett er det lite trafikk i denne delen av Turistveien.

Turistveien er skolevei for elever som skal til Okstad barneskole og Sjetne barne- og ungdomsskole. Fossestuvegen er en del av hovedsykkelveinettet i Trondheim, og sikrer således svært god forbindelse til lokale destinasjoner, sentrum og viktige rekreasjonsområder.

Nærmeste bussholdeplasser ligger i Fossestuvegen, ca 140 meter fra planområdet.

Skolekrets og – kapasitet

Eiendommen ligger i Okstad og Sjetne skolekrets. Okstad skole har god skolekapasitet, og Sjetne skole skal utvides og vil også få nok kapasitet.

Offentlige ledninger

Offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger går gjennom nedre del av planområdet. Planforslaget er ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger, eller eksisterende bekker.

Stikkledning for vann koples til eksisterende kommunal vannledning 8DN 150mm i Fossestuvegen. Stikkledning for spillvann koples til kommunal vannledning 8DN 200mm i Fossestuvegen.

Overvann fra nybygg med drenering og utomhusareal planlegges ført i ny ledning i felles grøft med vann- og spillvannledning. Kommunen vil stille krav om eventuelle overvannsreducerende tiltak med forsinking og fordrøyning av overvann ved godkjenning av teknisk plan for vann- og avløp.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger i en nord-østvendt skråning på en liten forhøyning i terrenget (kote ca 45-52). Eldre kart viser at det kan være gjort terrengendringer langs den vestre eiendomsgrense. Nord på planområdet heller terrenget bratt ned mot Fossestuvegen, med en gjennomsnittlig helning på ca 1:2. Planområdet ligger ikke i eller nedenfor noen registrert kvikkleiresone.

Planområdet ligger under marin grense med hav- og fjordavsetning (leire og silt). Det er grunt til fjell og noen steder er det fjell i dagen. Ved nordre hjørne av planområdet ligger fjellet litt dypere, med største målte løsmassetykkelse på 6,9 meter. I vestre del av planområdet består løsmassene av mineralske fyllmasser (sand og grus over leirmasser). Egenskapene til løsmassene på resten av området er ikke undersøkt. Fundamentering delvis i løsmasser og delvis på fjell kan føre til skjevsetninger. Dette må det tas hensyn til ved plasseringen av bygg.

Forurensning i grunnen

Planområdet er ikke merket av på aktsomhetskart forurenset grunn, men på grunn av tidligere glassproduksjon på naboeiendommen i Turistvegen 50, må det gjøres miljøundersøkelser for å utelukke forurensning i grunnen på planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Støyforhold

Tomten er utsatt for støy fra Fossestuvegen. Deler av tomten ligger innenfor gul støysone. Støyforholdene er nærmere beskrevet i en støyrapport som er utarbeidet av Brekke & Strand, datert 5.3.2015.

Det var ved planoppstart bekymring for mulig støy fra metallverkstedet til bedriften Alupro-N på naboeiendommen i vest. Støyforholdene ved bedriften er derfor kartlagt. Gjennomførte støymålinger viser at det ikke er overskridelser fra de anbefalte grenseverdiene for industristøy i T-1442/2012, samt de generelle vibrasjonsanbefalingene i NS8176. Støyrapporten som er utarbeidet av Brekke & Strand, datert 15.10.2015.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å regulere tomten gnr./ bnr. 320/54 og 55 fra kontorformål til boligformål. Det planlegges ny boligbebyggelse med til sammen åtte boenheter. Tomten er på ca. 2,3 daa og ligger mellom Turistveien og Fossestuvegen.

Arealbruksformål	Bebyggelse	Fortau	Kjøreveg, Annen veggrunn	Parkering
Sum grunnareal (m ²)	2 054m ²	377 m ²	1 073m ²	221 m ²

Tillatt BYA er angitt på plankartet.

For B1 tillates BYA 360 m² og for B2 tillates BYA 360 m², til sammen 720m².

Illustrasjonsprosjektet har for B1 vist en BYA på 358m², og for B2 en BYA på 354m².

Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

- Byggeområde: boligbebyggelse og renovasjonsanlegg.
- Samferdselsanlegg: kjøreveg, fortau, annen veggrunn (grøntareal) og parkeringsplasser

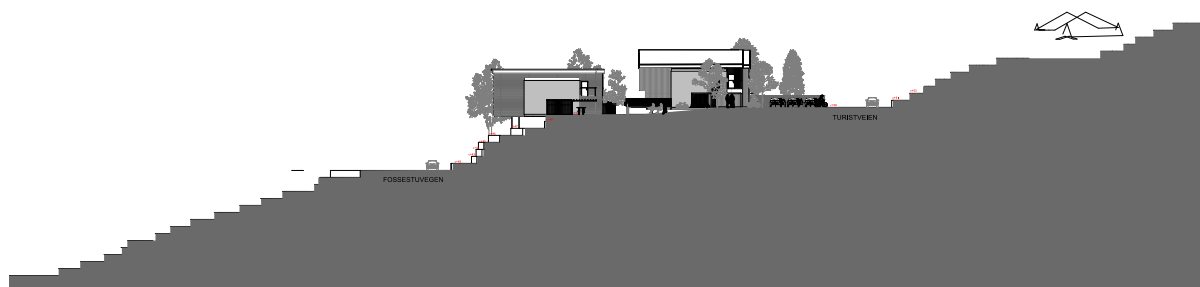
Bebyggelsens plassering og utforming

I planområdet kan det oppføres til sammen åtte enheter i form av fire vertikaldelte tomannsboliger. Byggene oppføres med to etasjer. Tomannsboligene plasseres i to rekker.

Tomten skråner, og boligene er lagt i to nivåer for å tilpasses terrenget. Inngangsnivåene ligger i illustrasjonsprosjektet på henholdsvis kote +49 og kote +50. Tillatt møne og gesimshøyde er angitt på plankartet. For B1 tillates gesimsøyde på kote +56,3 og mønehøyde på 58,5. For B2 tillates kun flate tak med en gesimshøyde på kote +55,5 slik at boligene blir minst mulig dominerende sett fra Leirfossen og kaster minst mulig skygge på nabo i øst.



Illustrasjonsplan som viser fordeling av funksjoner



Snitt som viser hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget



Perspektiv som viser organisering av bebyggelse, uterom, renovasjon og parkering

Boenhetene planlegges med en grunnflate på ca. 64-68 m² og med to etasjer. Illustrasjonsprosjektet viser hvordan boenhetene kan plasseres litt forskjøvet i forhold til hverandre for å kunne skjerme de private uterommene. Boligene er gjennomgående.

Boligene tillates med saltak eller flate tak mot Turistveien, og kun med flate tak mot Fossestuvegen.



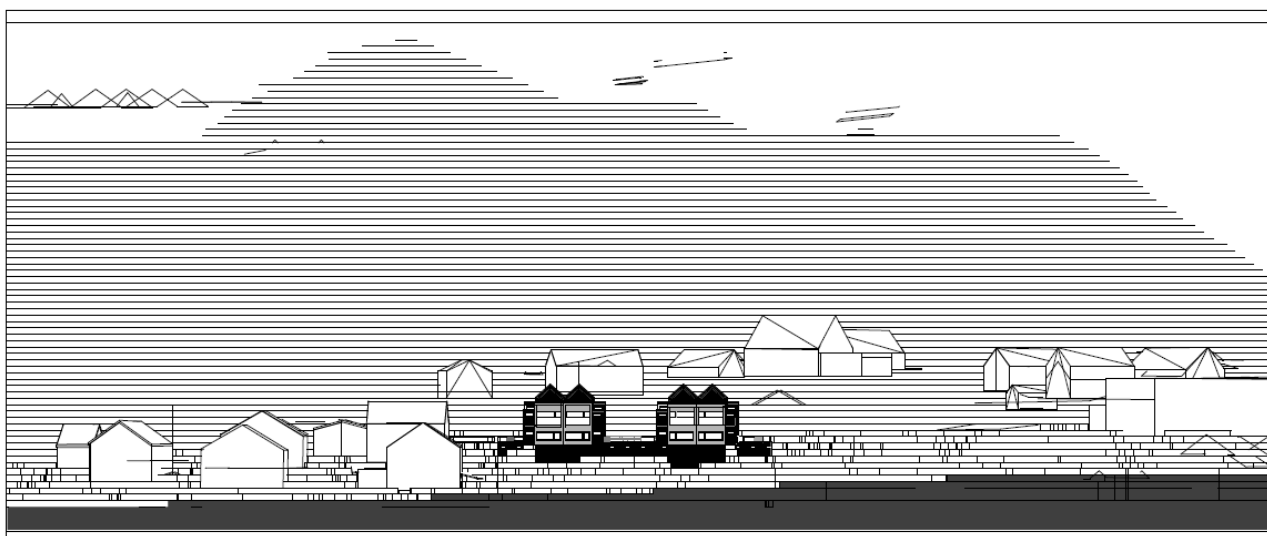
Perspektiv som viser boligene sett fra nord.



Snitt (over) som viser planlagt bebyggelse med støttemur i grensen mot Alupro-N, Turistveien 50a.



Snitt (over) som viser bebyggelsen sett fra Turistveien.



Snitt som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse, sett fra nord.

Universell utforming

Fellesfunksjoner som felles uterom, parkering og sone for renovasjon vil utformes etter prinsipper for universell utforming.

Boligmiljø

Gjeldende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel fastslår at boligene skal ha minimum 50 m² opparbeidet uterom pr 100 m² BRA boligformål eller boenhet.



Med åtte boenheter utløses det krav om til sammen 400 m² opparbeidet uterom. Minst halvparten av dette skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uterom. Illustrasjonsplanen viser ca 650m² opparbeidet uterom. Private uterom planlegges i form av terrasser, balkonger og forhager, totalt ca 435m². Felles uterom er plassert sentralt mellom boligene i nord-sørlig retning og sør for boligene. Denne løsningen gir ca 215 m² felles uterom på bakken.

Den bratte delen av tomten som heller ned mot Fossestuveien er ikke medregnet som uteareal. Kjørbar gangadkomst og plass i midten av planområdet er ikke medregnet som uterom, men vil være egnet for lek og opphold.

Solforhold



21.mars kl 15



21.juni kl 18

Ved nøkkeltidspunktene kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 21.juli har halvparten av det som er vist som felles uterom sol. Enhetene i rekken som ligger mot nord vil ha lite sol på private uterom på nøkkeltidspunktene, de øvrige vil ha sol på uteplass på sørsiden av boligene. Tomten er nord-østvendt og har adkomst fra sør. Det gjør at mye av det mest solfylte arealet planlegges som adkomstområde med renovasjon og parkering. Dette gjøres fordi det ikke ønskelig å trekke biler lengre inn på tomten.

Støytiltak

Det er utarbeidet en rapport på støy av Brekke & Strand datert 5.3.2015. Rapporten konkluderer

med at de to nordligste byggene ligger i gul støysone, med støynivåer inntil Lden=59dB. De to sørligste byggene ligger utenfor denne støysonen. Medregnet uteareal har støynivå under grenseverdien i T-1442 på Lden=55dB. Kun areal i skråning ned mot Fossestuvegen vil ha overskridelser.

I utgangspunktet skal det ikke plasseres støyfølsom bebyggelse i gul støysone, men bestemmelse § 21.2 i kommuneplanens arealdel (KPA 2012-2024) åpner for støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang på egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Dette er ivare tatt i planforslaget. Boligene som har fasade i gul støysone har flott utsikt mot naturen langs Leirfossen, noe som kan være med på å øke bokvaliteten og gjøre boligene attraktive til tross for støyforholdene på stedet.

Ved søknad om igangsetting må det gjennomføres vurderinger av krav til lydisolasjon i fasader for å sikre at krav innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige tiltak i fasadene i tråd med støyrapporten sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Trafikkløsninger:

Fortau

Det reguleres nytt fortau fra boligene forbi naboeiendommen, hvor det er etablert en liten bedrift som produserer aluminiumskomponenter. Varelevering og trafikk knyttet til skiftarbeid vurderes av kommunen som utfordrende for trafikksikkerheten, og det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av deler av fortauet for å sikre trygg skolevei. Dette er i tråd med prinsipp-saken om bygging av fortau, som ble vedtatt av formannskapet i 2015 (PS 0141/15), selv om fortauet ikke vil betjene flere en 24 boliger, inkludert de åtte som planlegges bygget som følge denne reguleringsplanen. Prinsipp-saken anbefaler fortau i eksisterende gater som ferdig utbygget vil betjene 30 boliger eller mer, men åpner opp for å kreve det i tilfeller med betydelig næringstrafikk. Forslagsstiller er ikke enig i at det i dette tilfellet er snakk om betydelig næringstrafikk, basert på egen kjennskap til stedet. Bedriften ønsker på sin side å utvide driften.

Fortauet som reguleres er etter dagens standard (2,5 meter asfaltert fortau med 0,5 meter skulder). Dette medfører at vegbredden reduseres til 4,5 meter. Areal som avsettes til kjørevei, fortau og annet veiareal er i kommunal eie. På deler av strekningen vil det være nødvendig med mur for å ta opp terrengforskjellen mellom private hager og fortauet. Bygging av fortauet vil derfor medføre midlertidige inngrep i private hager.

Det stilles ikke rekkefølgekrav om opparbeidelse av hele det regulerte fortauet og det skal gjøres tilpasninger til eksisterende avkjørsler i hver ende av fortauet slik at disse blir minst mulig berørt. Ved avgrensning av fortauet i plankartet legges det til grunn at fortauet på sikt skal forlenges og fortau vil da bygges forbi disse avkjørslene.

Det er vedtatt tidsbegrenset parkeringsforbud i denne delen av Turistveien forbi planområdet, i sak 14/36368/Q80 datert 31.3.2016. Parkeringsforbudet vil bedre trafikksikkerheten for gående, ettersom biler parkert i veikanten hindrer sikt og gir dårligere fremkommelighet, spesielt for barn. Parkeringsforbudet var under planlegging da behovet for nytt fortau ble vurdert og endrer ikke kravet om etablering av fortau.

Det er i forbindelse med bygging av boliger lengre øst i Turistveien etablert nye fortau i tråd med reguleringsplanen fra 1983. Dette fortauet er smalere enn det som i dag kreves for helårs drift. Det kreves ikke etablering av fortau mellom Turistveien 50 b og dette nye, smale fortauet.

Parkering

Det etableres felles parkeringsplass for ti biler. Minst en av plassene skal tilpasses bevegelsehemmede. Parkeringsplassen planlegges med to avkjørsler fra Turistveien slik at det totale parkeringsarealet blir minst mulig. Antall parkeringsplasser for bil er i henhold til minimumskrav i parkeringsnormen til KPA 2012-2024. Krav til parkering for boliger i Turistveien er 1,2 parkeringsplasser for bil per bolig.

Det skal opparbeides to sykkelplasser per boenhet. Disse er planlagt plassert ved inngangspartiet til hver bolig.

Gangadkomst

Reguleringsplanen legger opp til gangadkomst i planområdets midtakse, fra Turistveien til nedre inngangsnivå. Gangadkomsten skal ikke benyttes til daglig trafikk, men vil kunne benyttes ved flytting eller annet sporadisk tilkjøring. Brannbiler trenger ikke ha tilkomst fra denne kjørbare gangvegen. De kan ha oppstilling på p-plassen, og har tilgjengelige brannkummer derfra. Dette er avklart med Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur:

Adkomst til offentlig vei

Det etableres to adkomster fra felles parkeringsområde til Turistveien.

Ledninger for VA

Eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann ligger i dag langs Fossestuvegen i tomtas nordøstlige hjørne. Avstandskravet til eksisterende ledninger opprettholdes med viste byggegrenser.

Avfallsløsning

Avfallsløsning er planlagt i samråd med Renholdsverket, i henhold til bestemmelser til gjeldende kommuneplans arealdel. Det er åtte boenheter i forslaget, og det planlegges for beholdere på hjul. Adkomst for tømmebil fra Turistveien er avklart med Renholdsverket.

Grunnforhold

Planområdet ligger i følge NGU sine løsmassekart på marine avsetninger, og i slike områder kan det forekomme kvikkleire og sensitiv leire, noe som potensielt gir anstrengt stabilitet. Det kan finnes skredfarlige kvikkleireområder også utenfor de angitte faresonene. Det er derfor utarbeidet en geoteknisk vurdering som grunnlag for ROS-analysen som følger planforslaget. Vurderingene i rapporten konkluderer med at det ikke er risiko for masseras eller skred og heller ikke snø- og isras på byggetomten i Turistveien 50B.

Dersom sprengning blir nødvendig, må det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det anbefales at det gjøres en tilstandskartlegging av de nærmeste bygningene før sprengningsarbeidene starter, for skille mellom eventuelle skader påført av sprengningen og skader som fantes fra før.

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for bomiljøet

Planforslaget åpner opp for å bygge åtte boenheter i tomannsboliger i et område med hovedsakelig eneboliger. Dette vil gi et mer variert boligtilbud. Planforslaget innebærer sikring av

skolevei ved at det opparbeides fortau i Turistveien på en strekning med utflytende trafikkareal og varelevering med lastebil.

Konsekvenser for utsikt fra naboeiendommer.

Tiltaket vil endre deler av utsynet mot nord og vest for eksisterende bebyggelse som ligger øst for planområdet, spesielt for boligene i Turistveien 52 og 60. I dag er det relativt tett vegetasjon på planområdet. Utsynet mot natur og trær vil bli erstattet av utsyn mot ny bebyggelse. Ny bebyggelse plasseres fire meter fra eiendomsgrensen, men vil kunne oppleves som tett på de eksisterende boligene. Boligene vil fortsatt ha hele utsikten i front intakt, også oppover mot øst.



Snitt som viser bebyggelsens plassering sett fra Turistveien

Konsekvenser for solforhold for naboeiendommer

På nøkkeltidspunktene har nabo i nordøst, Turistveien 60 også dårlige solforhold. Denne boligen ligger lavt i terrenget øst for planområdet og planlagt bebyggelse vil kaste skygge på denne boligen.

21. juni kl 17 kaster ny bebyggelse lite skygge inn på naboeiene i øst. I dag er planområdet tett bevokst og eksisterende vegetasjon kaster også skygge.



21.juni kl 16

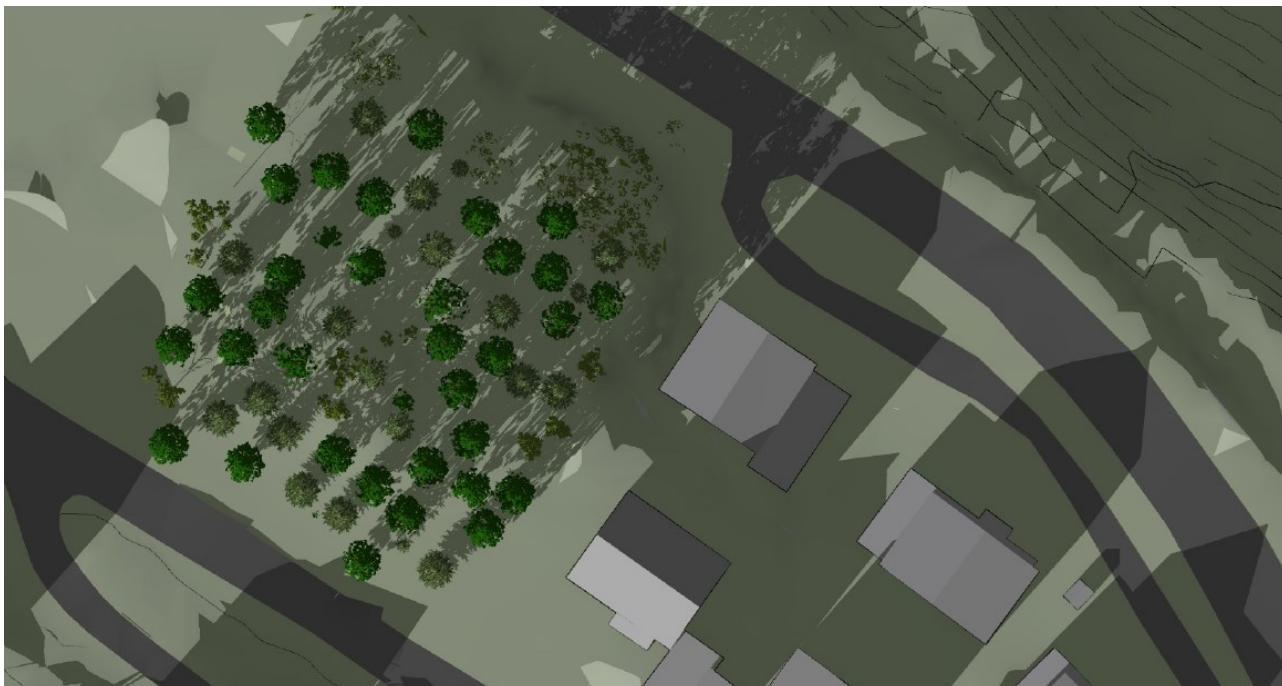


21.juni kl 17

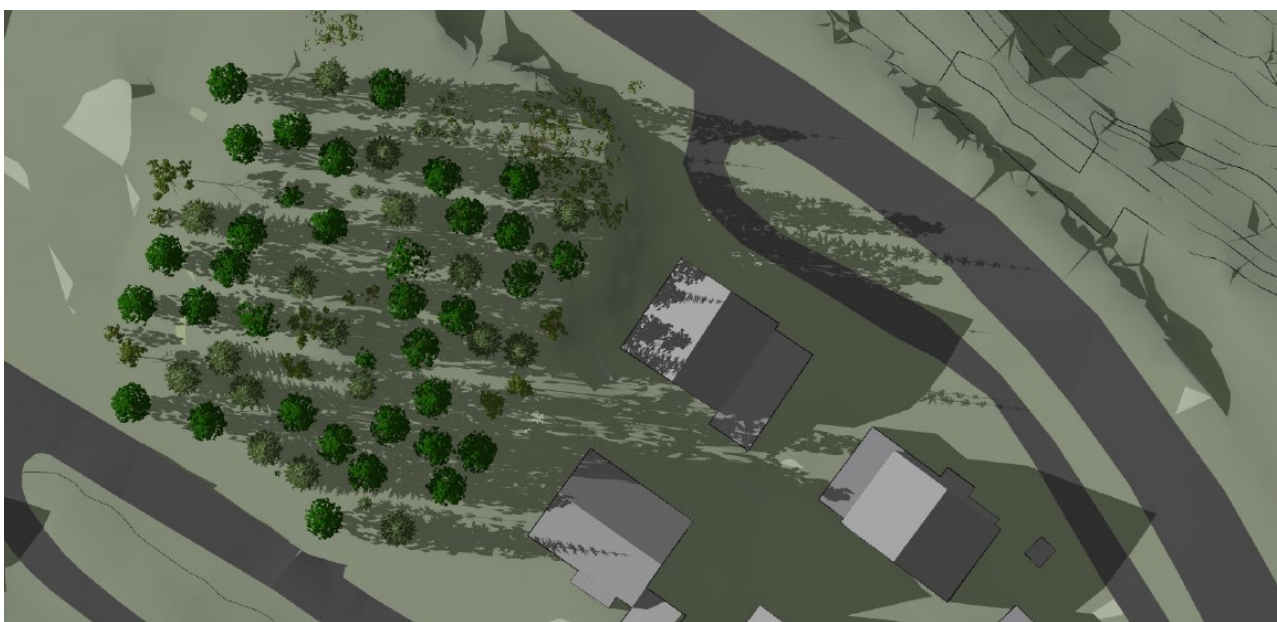


21.juni kl 18

Eksisterende vegetasjon er ikke innmålt men det er gjort et anslag i den digitale 3D-modellen for å illustrere dagens situasjon. Den viser at heller ikke i dag har denne boligen sol på nøkkeltidspunktene. Vegetasjonen på tomten består i hovedsak av høyvokste grantrær, samt enkelte løvtrær. Trærne danner en vegg av vegetasjon mot eksisterende bebyggelse. På illustrasjonen er trærne vist med en høyde på mellom 8 og 15 meter og det er lagt inn en blanding av løvtrær og gran



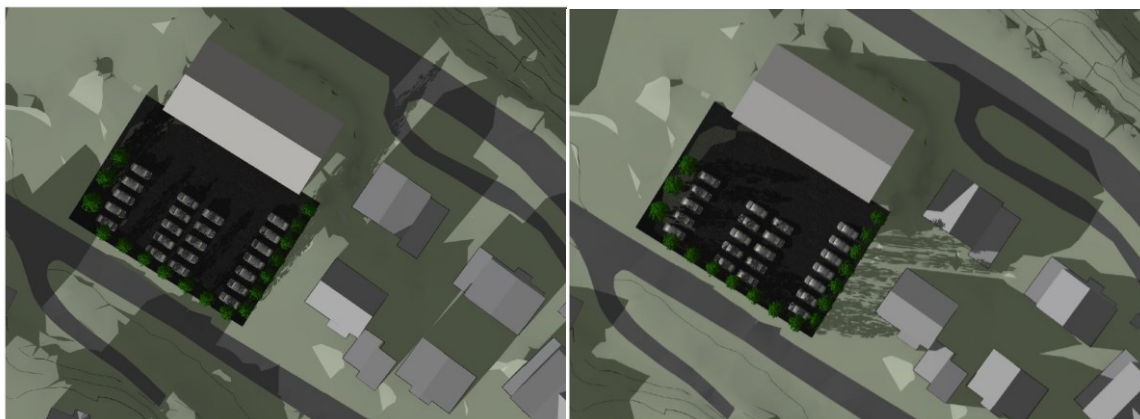
Sol- og skygge i eksiterende situasjon, 21.mars kl 15, NB ikke innmålt vegetasjon



Sol- og skygge i eksiterende situasjon, 21.juni kl 18, NB ikke innmålt vegetasjon

Gjeldene regulering tillater bygging av et kontorbygg på tomten. Kontorbygget kan ha maksimalt to etasjer og sokkel. Det kreves i den reguleringsplanen saltak. Maksimal gesimshøyde er syv meter. Dette bygget er i planen plassert nord på tomten, tilsvarende de fire nordligste boligene.

Under er det dokumentert sol- og skyggeeffekt av gjeldene regulering på nøkkeltidspunktene 21. mars og kl 15 og 21. juni kl 18:



21.mars kl 15

21.jun kl 18

Forholdet til krav i naturmangfoldsloven

Planområdet er ubebygget og gjengrodd i dag. Det har derfor verdi i seg selv som levested for planter, dyr og insekter. Naboer melder om rikt dyreliv på tomten og at det trekker elg og rådyr i området. Planområdet er i kommunens naturdatabase ikke registrert med noen spesiell naturverdi og det ligger i et område med store naturområder som er sikret som viltkorridor. Planen vurderes derfor ikke å være i konflikt med naturmangfoldsloven.

Folkehelse

Boliger som bygges innenfor planområdet vil ha nærhet og god tilgjengelighet til attraktive friområder og naturområder.

Dårlige solforhold i nærhet til boligene er negativt for folkehelsen fordi man i mindre grad kan velge å gå ut i friluft. Det finnes imidlertid gode fri- og naturområder i området som egner seg for fysisk aktivitet og opphold utendørs.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget grenser inn mot en liten bedrift, Alupro-N AS. Utformingen av planen legger ikke begrensninger på deres drift slik den foregår i dag. De har opparbeidet kjøreadkomst utenfor egen tomtegrense, inn på Turistveien 50b, og denne må derfor legges om. Nye boliger tett inntil denne næringseiendommen vil sette begrensninger på fremtidig utvidelse eller endring i driften fordi bedriften da må forholde seg til boliger også i øst. Krav til støy og vibrasjoner må overholdes i fremtiden. Det er bedriftens ansvar å skjerme nabobebyggelsen for støy dersom man i fremtiden endrer driften slik at det blir mer støy enn i dag. I dette perspektivet vil industrieiendommen få redusert verdi som følge av reguleringsplanen.

Planområdet er i dag regulert til kontorbebyggelse, men det vurderes som lite ønskelig å etablere flere arbeidsplasser i denne boligkvarteret fordi dette ikke er et område prioritert for kontordrift.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen, utover endret behov for brøyting på grunn av nytt fortau.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger til rette for fortetting av et eksisterende boligområde. Det er ønskelig at byen

vokser ved fortetting. Fortetting er med på å legge grunnlaget for et godt kollektivtilbud og god bruk av eksisterende infrastruktur.

Avveining av virkninger

Planforslaget har overveiende positive virkninger. Det er ønskelig med fortetting i eksisterende boligområder, og tomten som har vært regulert til kontorbygg/næring har ikke blitt bebygd etter reguleringen ble fastsatt i 1983. Turistveien er et godt etablert bomiljø med god nærhet til skole, barnehage, grønnstruktur og kollektivtilbud.

Naboer i øst vil oppleve negative konsekvenser som følge av utbyggingen. Ny bebyggelse innenfor planområdet vil kaste skygge på nabotomtene. Naboene i øst ligger lavere enn planområdet og skyggelegges også i dag av eksisterende vegetasjon. Gjeldene regulering tillater bebyggelse som vil gi noe av de samme konsekvensene. Det vil også kunne oppleves som negativt å få nye boliger som nabo heller enn dagens naturtomt.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Boligene innenfor planen kan bygges så snart reguleringsplanen er fastsatt og byggesaken er gjennomført. Det foreligger noen vilkår for gjennomføring knyttet til undersøkelser av grunnen og plan for anleggsfasen. Før det kan gis brukstillatelse til boligene skal deler av fortauet som inngår i planforslaget være bygget i henhold til rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Vilkår for gjennomføring

Krav om tiltak i grunnen

Det skal gjennomføres en undersøkelse av grunnen med hensyn på mulig forurensning, før igangsettingstillatelse kan gis. Dette er sikret gjennom bestemmelsene til planen.

Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Tilstanden på nærliggende boliger skal undersøkes i forkant av eventuelle sprengningsarbeider for å kunne skille på eksisterende skader og eventuelle skader som følge av rystelser i grunnen knyttet til byggeprosessen.

Rekkefølgekrav

Del av Turistveien som inngår i planen skal opparbeides med fortau på 2,5meter og skulder på 0,5meter i henhold til tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Strekingen er nærmere definert i reguleringsbestemmelsene med vedlegg



Vedlegg til bestemmelsene som angir nøyaktig omfang av fortau som skal opparbeides.

Innspill til planforslaget

Igangsatt regulering ble varslet i kunngjøringsannonse i Adresseavisen den 5.1.2015. Naboer og offentlige instanser i henhold til naboliste fra infoland, og liste over offentlige instanser som avtalt med Byplankontoret, ble varslet om igrangsatt reguleringsplan i brev av 7.1.2015. Frist for merknader ble satt til 1.2.2015.

Det ble avholdt Informasjonsmøte den 20.1.2015 hos Bergersen arkitekter. Informasjonsmøtet ble varslet og kunngjort i Adresseavisen, samt i utsendte brev til alle berørte naboer og instanser. I tillegg til Bergersen arkitekter, saksbehandler Sigrid Gilleberg fra byplankontoret og Erlend Hynne fra Riis Eiendom kom det én nabo fra Turistveien 52.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.7.2016 til 3.9.2016. Det er innkommet seks merknader.

Planområdet ble i løpet av planprosessen utvidet slik at midlertidige anleggsområder ved etablering av fortau kunne inkluderes i planområdet. Dette ble varslet berørte naboer i brev datert 21.3 med tre ukers frist for merknad. To naboer kom med merknad etter dette varselet.

Det er innkommet fire innspill etter varsling av planoppstart, hvorav to fra naboer i Turistveien. NVE kom med merknad om at det kan finnes kvikkleire i området, så dette er vurdert nærmere av geotekniker hos Multiconsult. Nærmeste nabo påpekte at boligene bryter i stil med eksisterende boliger og han ønsker lavere byggehøyde i form av flate tak. En nabo stilte spørsmål til gjennomføringen av fortausbyggingen, men var i utgangspunktet positiv til at det kreves fortau.

Oversikt over innkomne merknader ved offentlig ettersyn:

Merknad fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 26.7.2016

Opplyser om at det ikke er registrert kulturminner innenfor planområdet, men minner om aktsomhetsplikten.

Kommentar: Tas til orientering.

Merknad fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 25.8.2016

Planen legger opp til en effektiv arealutnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag gir et faglig råd om å sikre minimumsutnyttelsen av tomten. Fortetting er positivt fordi det på sikt vil kunne bidra til at presset på omkringliggende natur og

landbruksområder reduseres. Fylkesmannen vurderer at hensynet til støy og luftkvalitet er ivaretatt i tilstrekkelig grad i planforslaget. Bestemmelsen om støy trenger ikke omtale rød støysone siden planområdet kun ligger i gul støysone. Planlagt bebyggelse kunne hatt bedre solforhold, men prioritering av parkeringsløsning som ikke gir trafikk over tomten er fornuftig.

Kommentar: Det er lagt til en bestemmelse som sikrer minimum utnyttelse på tre boliger per dekar i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen om støy er endret slik at den bare omtaler gul støysone.

Merknad fra Statens vegvesen, datert 1.9.2016

Statens vegvesen har kommet med et faglig råd om at anbefalingen i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442-12) om at minst et soverom skal plasseres ut mot stille side tas inn i bestemmelsene. Statens vegvesen anbefaler også en bestemmelse om at nødvendige skjermingstiltak mot støv og støy må være etablert før boligen tas i bruk.

Kommentar: Bestemmelsene er ikke oppdatert i henhold til faglig råd. En slik skjerping av bestemmelsen går lenger enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Etablering av nødvendige skjermingstiltak ivaretas i byggesaken.

Merknad fra Trond Andreas Rønning (Alupro-N), datert 23.8.2016

Daglig leder ved Alupro-N as har sendt inn merknad. I merknaden refereres det til en tidligere planprosess i 2003 hvor bystyret avviste ny boligbebyggelse inntil denne industribedriften fordi det "vil kunne føre til konflikter og ødelegge muligheter for ekspansjon". Merknaden redegjør for at det er et ønske om å utvide virksomheten med økt produksjonsareal og økt trafikk dersom etterspørselen øker. Etablering av nye boliger inn mot tomtegrensen vil kunne ødelegge muligheten for ekspansjon og omlegging, og tomtens verdi som industriareal forringes. Planen bygger på måling av støy og vibrasjoner på et gitt tidspunkt og vil ikke nødvendigvis "dekke alle forekommende forhold ved bedriften". Plassering av maskiner innenfor nåværende bygning påvirker resultatet. Alupro-N mener planen må ta høyde for at miljøpåvirkningene kan bli høyere enn de målte verdiene.

Det er avgjørende for bedriften at muligheten for av- og pålasting foran bygget beholdes sammen med transport fra oversiden til nedsiden av bygget med truck. Det kan ikke etableres fortau på deres side av veien som vil kunne stenge for varetransport. Det er et mål for bedriften å drive kontinuerlig med to-skifts drift.

Kommentar:

Støymålingene viser at det i dag ikke er behov for støytiltak for å skjerme nye boliger og deres uteområde. Støy og vibrasjoner som er målt ved de planlagte boligene er innenfor det som tillates i Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2012. Støyen som ble produsert ved måling foregikk med åpent vind og port. Med lukket vindu eller port er støyen ikke målbar ved de planlagte boligene. Det er med dagens drift og bruk av lokalene ikke behov for å skjerme boligene mot støy fra bedriften. Utbygging av boliger vil imidlertid sette noen begrensninger på bruken av tomten til industriformål. Dersom det i fremtiden blir aktuelt å endre produksjonsform og/eller lokaler vil det være denne bedriften som får ansvar for skjerming av støybelastningen, for eksempel ved lokal skjerming av støyen. Dette vil, som merknadsstilleren beskriver forringe tomten som industritomt. Samtidig ligger den i et etablert boligområde. Det er viktig for kommunen at vi fortetter slike områder med flere boliger.

Fortauet er i planforslaget plassert på motsatt side av veien og det er ikke aktuelt å flytte det.

Fortauet har til hensikt å gjøre det trafikkikkert å ferdes forbi industribedriften og vil være med på å dempe en eventuell konflikt mellom myke trafikanter og varetransport, også ved eventuell økt trafikk. I kartgrunnlaget vises det at nåværende driftsvei går delvis inn på eiendommen til Turistveien 50b, og må legges om ved utbygging. Det er tilstrekkelig areal til det innenfor egen eiendom.

Merknad fra Alexander og Maragrita Wexler, datert 27.8.2016 og 2.9.2016

Naboene protesterer sterkt mot planlagt ny bebyggelse som de mener vil gi dem betydelige ulemper. De oppfatter planlagt bebyggelse som ruvende og dominerende i forhold til deres eget hus. De protesterer mot at deres uteområder skyggelegges på nøkkeltidspunktene 15. mars kl 15 og 21.juni kl 18.

Naboene er bekymret for økt innsyn, økt trafikk-, støy- og støvbelastning. Naboene er også bekymret for at tomten vil få dårligere utlufting fordi det med planlagt bebyggelse vil være bebyggelse på tre sider av deres bolig. Redegjørelse for disse konsekvensene er ikke medtatt i tilstrekkelig grad i planbeskrivelsen.

Naboene i Turistveien 60 informerer om at området rundt tomten var sterkt forurenset med PVC og tungmetaller, og de er bekymret for konsekvensen det vil ha for helsen til fremtidige beboere i planlagt bebyggelse.

Naboene i Turistveien 60 opplyser at deres bolig er oppført i mur på betongplate. På grunn av byggemetoden kan rystelser under byggearbeidene medføre at boligen blir skadet. De ber om at risiko for dette blir utredet og at kommunen vurderer konkrete forebyggende krav. Naboene opplyser om at det er rikt dyreliv på tomten.

De ber om at planene reduseres fra fire tomannsboliger til to tomannsboliger (fire boenheter).

Kommentar:

For denne boligen vil planlagt bebyggelse både kaste skygge og gi mulig innsyn. Illustrert prosjekt har ikke vinduer mot denne boligen, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. Eksisterende reguleringsplan åpner opp for å bygge et kontorbygg på samme sted det hvor to av de fire planlagte tomannsboligene ligger. Utbygging etter eksisterende reguleringsplan ville gitt noen av de samme negative konsekvensene i forhold til skyggelegging av boligen. Konsekvenser for solforholdene til denne boligen er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen til sluttbehandling, under overskriften "konsekvenser av planforslaget".

Kommuneplanens arealdel har krav til utnyttelse ved regulering til bolig. I dette området kreves minimum utnyttelse på 3 boliger/daa, noe som tilsvarer minimum syv boliger. Planforslaget benytter at tomten heller mot nord for å legge ny bebyggelse laves mulig på tomten.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal gjøres undersøkelser av forurensning i grunnen og nødvendige tiltak dersom det gjøres slike funn.

Det er til sluttbehandling lagt til en bestemmelse som sikrer at tilstand til bygg nær anleggsområdet kartlegges før sprengningsarbeider for å kunne skille mellom eventuelle nye og gamle bygningskader.

Forholdet til dyrelivet på tomta er nærmere beskrevet under punktet om naturmangfold over.

Merknad fra Norvald Kjenstad, datert 1.9.2016

Det er i reguleringsplanen stilt krav om fortau som skal opparbeides etter Trondheim kommunes normer fra gangadkomsten til de nye boligene som planlegges i Turistveien 50b. Det kreves ikke fortau forbi parkeringsplassen og videre bort til et nylig etablert fortau sørøst for planområdet. Det kreves ikke at fortauet forlenges østover til boligene som er under opparbeidelse der. Det er ikke heldig skriver naboen. Opplyser også om at det er rikt dyreliv på tomten.

Kommentar:

Parkeringsplassen er planlagt slik at det ikke vil være nødvendig eller naturlig å rygge ut i veibanen. Det nylig etablerte fortauet ved boligene som er under oppføring er bygget etter den eksisterende reguleringsplanen fra 1983, og er ikke bredt nok etter dagens standard. Dette fortauet kan ikke vedlikeholdes om vinteren fordi det er så smalt og regnes ikke som et fortaustilbud. Trondheim kommune stiller rekkefølgekrav som sikrer at de nye boligene får en trafiksikker skolevei. Det er i dette tilfellet ikke vurdert som nødvendig med nytt fortau utenfor parkeringsplassen. Forholdet til dyrelivet på tomten er nærmere beskrevet under punktet om naturmangfold over.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.