

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.01.2017
Sak: 6/17

Tittel: **Saksprotokoll - Turistveien 50 B, detaljregulering, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/44810

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Turistveien 50b som vist på kart i målestokk 1:1000, merket BARK AS senest datert 31.10.2016 med bestemmelser senest datert 31.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2016.

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

Behandling:

Morten Kokaas (PP) alternativt forslag:

Bystyret avviser planen om å omgjøre tomten på Turistvegen 50B fra næringsformål til boligformål.

Boligbygging så tett opp til en eksisterende industribedrift vil føre til konflikter og ødelegge muligheten for omlegging /ekspansjon.

Bystyret ser det som viktig at man prøver så godt som mulig å ta vare på de bedrifter som er igjen.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Kokaas' forslag ble innstillingen vedtatt mot 4 stemmer (2PP, 2R) avgitt for Kokaas' forslag.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Turistveien 50 B, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/44810

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Turistveien 50b som vist på kart i målestokk 1:1000, merket BARK AS senest datert 31.10.2016 med bestemmelser senest datert 31.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2016.

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

Saksframstilling

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Kartutsnitt som viser planområdet

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av BARK som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Riis eiendom. Kommunen mottok komplett planforslag med godkjent plankart 9.5.2015.

Trondheim kommune

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

Planområdet

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.



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

Beskrivelse av planen

Tomten skråner mot nordøst, og boligene er lagt i to nivå som tilpassning til terrenget, og for å gi best mulig sol- og utsiktsforhold. Tomten er på 2,3 daa og det tillates en BYA på 720 m² likt fordelt på to delområder. Parkering og adkomst er lagt ut mot Turistveien. Adkomst fra Fossestuvegen har vært vurdert, men er ikke mulig på grunn av trafikkforhold og veiføring.

Planforslaget har en utnyttelse på 3,5 boliger/daa og legger opp til en effektiv arealutnyttelse i tråd med kommuneplanens arealdel som krever minimum tre boliger per dekar for tomter på 1,5-6 dekar i eksisterende boligbebyggelse.

Felles uteområde er planlagt to steder på tomten: et sørvest for planlagt bebyggelse og et mellom bebyggelsen med god utsikt mot landskapsrommet rundt Leirfossen.

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 rådmannen som utfordrende for trafiksikkerheten og det stilles derfor rekkefølgekrav om opparbeidelse av deler av dette fortauet for å sikre trygg skolevei. Dette er i tråd med prinsippssaken om bygging av fortau (bygningsrådet 3.11.2015, sak 141/15), selv om fortauet ikke vil betjene flere enn 24 boliger, inkludert de åtte som planlegges bygget som følge denne reguleringsplanen. Prinsippssaken anbefaler fortau i eksisterende gater som ferdig utbygget vil betjene 30 boliger eller mer, men åpner opp for også å kreve det i tilfeller med betydelig næringstrafikk. Rådmannen og forslagsstiller er uenige om næringstrafikken i dette tilfellet kan betraktes som betydelig. Rådmannen mener det i dette tilfellet er nødvendig med nytt fortau dersom det skal bygges åtte nye boliger innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Virkninger

Planforslaget vil fortette et eksisterende bomiljø der det hovedsakelig er eneboliger og 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 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 godt kollektivtilbud og god bruk av eksisterende infrastruktur. Planen vurderes ikke å være i konflikt med naturmangfoldsloven.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse. 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, er avsatt til kontorformål. Reguleringsbestemmelsene tillater kontorbygg med inntil to etasjer med underetasje og loft under skråtak. Kommuneplanens arealdel gjelder foran denne reguleringsplanen.

Tomten er ubebygget. 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"*.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 2165/16, 14.7.2016, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen gir rammer for fire tomannsboliger. Parkering er samlet ved inngangen til feltet, ut mot veien slik at uterommet mellom boligene holdes bilfritt. Det er positivt at parkering samles, men samtidig benyttes det mest solfylte arealet på tomten til parkering. Tomten heller nordover, mot Fossestuveien. Denne orienteringen gjør at solforholdene på tomten ikke er optimale, men dette kan til dels kompenseres med den gode utsikten mot landskapsrommet rundt Leirfossen. Tre av boligene vil ha lite sol på privat uteplass ved nøkkeltidspunktene angitt av kommunen.

For å få universell tilgjengelighet til alle boligene, fylles tomten noe opp, og det etableres mur mot naboeiendommene for å ta opp høydeforskjellene. Kjøreadkomst til sokkeletasjen på næringseiendommen ved siden av (Turistveien 50a, Alupro AS) går i dag delvis inn på tomten til Turistveien 50a, og må legges noe om som følge av ny utbygging.

Kommuneplanens bestemmelse § 28.1 om bokvalitet sier at i reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Tomannsboliger regnes som småhus. Bestemmelsen skal sikre at det i Trondheim skal være et variert boligtilbud, og er nærmere begrunnet i kommunens boligprogram (2011-2014).

Plankonsulenten har argumentert for at det her skal gjøres et avvik fra § 28.1 i KPA, fordi planen legger til rette for kun åtte boliger og det er hensiktsmessig at alle åtte utformes og bygges med

Trondheim kommune

samme planløsning. I dette tilfellet vurderer de at den beste planløsningen er å ha stue og kjøkken samlet i andre etasje som vil ha utsikt mot Leirfossen og gode lysforhold. Ved førstegangs behandling ble det angitt at det ved sluttbehandling skulle avklares om kravet (tilsvarer to boenheter) skulle sikres i bestemmelsene. Det er i høringsperioden ikke kommet noen merknader knyttet til dette forholdet. Det er imidlertid ytterligere problematisert at det er lite sol på uterommet. Private uteplasser er i stor grad vist på nordsiden av bebyggelsen, orientert mot utsikten, men med relativt lite sol. Det vurderes dermed som viktig at oppholdsrommene kjøkken og stue kan etableres i andre etasje slik at disse rommene får best mulig solforhold på fasaden



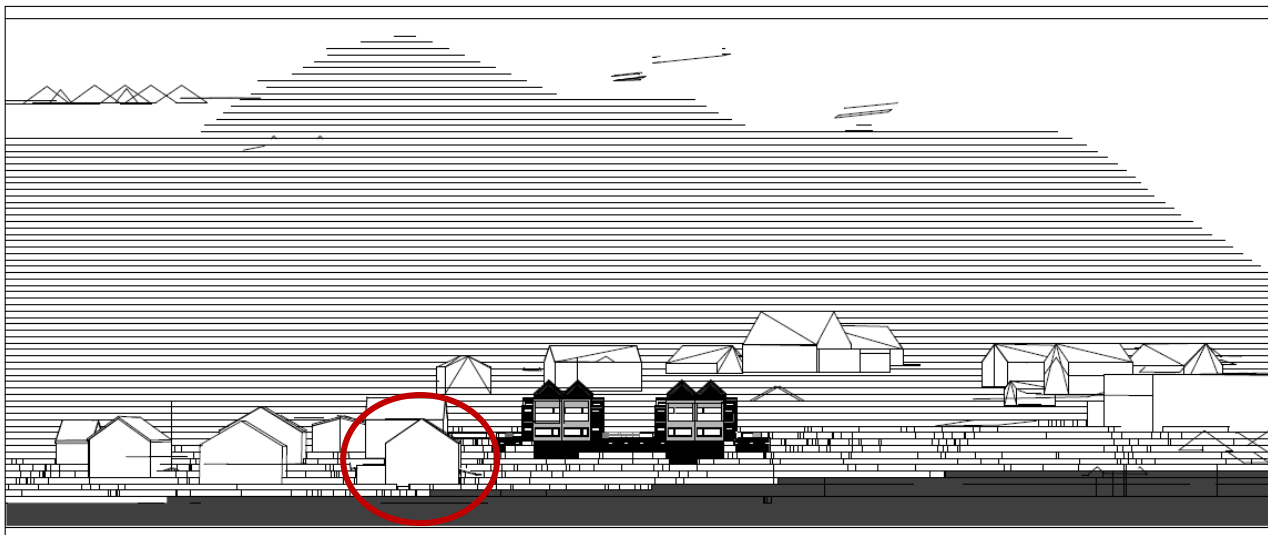
Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse. Sett fra nord

Avveining av konsekvenser

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 bebyggt etter reguleringen ble vedtatt i 1983. Turistveien er et godt etablert bomiljø med god nærhet til skole, barnehage, grønnstruktur og kollektivtilbud.

Næringseiendommen i Turistveien 50a vil få begrensninger på utvidelsesmuligheter på egen tomt. Støy og vibrasjoner fra dagens drift er målt og ligger innenfor krav i dagens regelverk. Ved en eventuell utvidelse eller endret drift vil det i fremtiden pålegges å sørge for tilstrekkelig skjerming av eventuell økt støy og vibrasjoner. Næringseiendommen kan derfor sies å få redusert sin kvalitet noe som følge av ny boligbebyggelse. Hensynet til ønsket om fortetting av boliger i eksisterende boligområder er vurdert som viktigere i dette tilfellet.

Nabo i Turistveien 60 vil kunne oppleve å få forverret sin boligkvalitet. De ligger i dag lavere i terrenget enn de planlagte boligene. Det står i dag tett skog på tomten som også kaster skygge, men denne skyggen endrer seg gjennom årstidene og har en annen karakter enn skygge fra et tett bygg. Planlagt bebyggelse nærmest boligen er imidlertid lavere enn det som gjeldende regulering tillater. Gjeldende regulering tillater et kontorbygg med to etasjer på inntil syv meter og saltak. Foreslått boligbebyggelse nærmest denne boligen skal bygges med flatt tak.



Snitt som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse. Turistveien 60 markert med sirkel.

Solforhold

Planlagt bebyggelse kunne hatt bedre solforhold, men det er prioritert en løsning som ikke gir trafikk over tomte og inn mellom boligene. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag støtter denne vurderingen. Planlagt bebyggelse vil kaste skygge på naboer i øst (spesielt Turistveien 60) i nøkkeltidspunktet 21.juni kl 18. Kl 17 vil de fortsatt ha sol på sørsiden av boligen sin. De vil også ha lite sol på nøkkeltidspunktet 15.mars kl 15, men denne skyggen kastes av et annet nabobygg utenfor planområdet. I dag er tomten tett bevokst med trær, og denne vegetasjonen kaster mye skygge på naboene i øst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover økte driftsutgifter ved brøyting av fortau.

Medvirkningsprosess

Planoppstart er varslet i henhold til plan- og bygningsloven og det er invitert til et informasjonsmøte for naboer. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.7.2016 til 3.9.2016. Det er innkommet syv merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ber om at minimum utnyttelse sikres i bestemmelsene. Det er tatt til følge. Statens vegvesen ber om at bestemmelsene om støy skjerpes mer enn føringene som ligger i KPA. Det er ikke tatt til følge. Nabo i Turistveien 50 (industribedriften Alupro-N) protesterer mot omregulering fra kontor til bolig fordi det gir begrensninger for hvor mye støy eller andre miljøbelastninger de kan avgi i fremtiden ved eventuelle endringer i driften. Hensynet til ønsket fortetningspolitikk er vurdert som viktigere i dette tilfellet. Naboer i Turistveien 60 får negative konsekvenser ved en utbygging, men ikke verre enn det som allerede er tiltatt gjennom gjeldende regulering. Tomten skal være forurenset etter tidligere industrivirksomhet. Det er stilt krav i bestemmelsene om at dette skal undersøkes og følges opp.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 2.11.2016

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Sigrid Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Vedlegg til reguleringsbestemmelsene – vegtegning C1