

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 28.09.2017
Sak: 124/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1, r20100061, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 12/9399

VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter AS senest datert 4.7.2016 med bestemmelser senest datert 15.7.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.5.2017.

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

Byggesaken med plan for avvikling av anleggstrafikk skal legges frem for politisk behandling.

Behandling:

Lagt på innsyn: Notat fra rådmannen datert 20.9.2017.

Geirmund Lykke (KrF) forslag pva KrF, V, MDG, Sp, SV og H:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter AS senest datert 4.7.2016 med bestemmelser senest datert 15.7.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.5.2017.

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

Ferhat Guven (Ap), forslag pva Ap, SP, SV, H, tillegg til Lykkes forslag:

Byggesaken med plan for avvikling av anleggstrafikk skal legges frem for politisk behandling.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Lykkes forslag, ble Lykkes forslag enstemmig vedtatt

Güvens forslag ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1, r20100061, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 12/9399-77

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter AS senest datert 4.7.2016 med bestemmelser senest datert 15.7.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.5.2017

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

Saken gjelder

Planforslag innsendt 12.5.2015 av ROJO arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Fredrik Kulsås. Komplette planforslag forelå 1.2.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Hensikten med planen er å regulere tunet på Kulsås gård til boligformål med tilhørende anlegg. Trafikksikkerhet, antikvariske verdier og konsekvenser for nabobebyggelsen har vært sentrale tema.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-24, med et generelt krav til en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar.

Arealdelens bestemmelser og retningslinjer er lagt til grunn for utformingen av planforslaget, men det er gjort avvik fra arealdelens krav til tetthet for boligbebyggelse, for å ivareta hensynet til bevaringsområdet for gårdstunet. Området er avsatt til institusjonsområde bevaring i gjeldende regulering.

Planområdet grenser i vest til markagrensa og hensynssone naturmiljø – viltkorridor i KPA.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 2394/15 20.4.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget var til sluttbehandling i bygningsrådet som sak 173/16 13.9.2016.

Byutviklingskomiteen vedtok 6.10.2016 følgende innstilling i sak 57/16:

"INNSTILLING:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter AS senest datert 4.7.2016 med bestemmelser senest datert 15.7.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.7.2016

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

I anleggsfasen skal anleggstrafikken til utbyggingsfeltene føres gjennom den gamle driftsvegen opp til Kulsås Gård."

Bystyret vedtok i påfølgende møte 27.10.2016 følgende i sak 155/16:

"Bystyret sender saken tilbake til rådmannen for å få utredet løsningen om anleggsvei som ble foreslått og vedtatt i byutviklingskomiteen."

Byplankontoret har i ettertid gjennomført en begrenset høring for å belyse konsekvensene av å føre anleggstrafikken på to ulike gamle driftsveger. Beskrivelse av de to alternativene er inkludert i planbeskrivelsen i eget kapittel, sammen med vurdering av virkninger og høringsinnspillene. Fylkesmannen fremmet vilkår om egengodkjenning til anleggsveg vist som alternativ 1, som var den som ble fremmet av en interessegruppe. Rådmannen beholder sin opprinnelige innstilling til planforslaget, som innebærer at det ikke tas stilling til hvilken anleggsveg som skal benyttes. Rådmannen mener det er gjennomførbart å benytte eksisterende boligater. Valg av anleggsveg må redegjøres for og tas endelig stilling til i byggesaken.

Trondheim kommune

Planområdet

Området er et gårdstun inne i et eksisterende boligområde på Kulsås. Tunet består i dag av låve i vinkel, trønderlån, verkstedbygg, stabbur, smie og nytt våningshus på tunet. Fem bygg er vist med antikvarisk verdi c, og området er regulert til spesialområde – bevaring i kommunens aktsomhetskart for kulturminner.

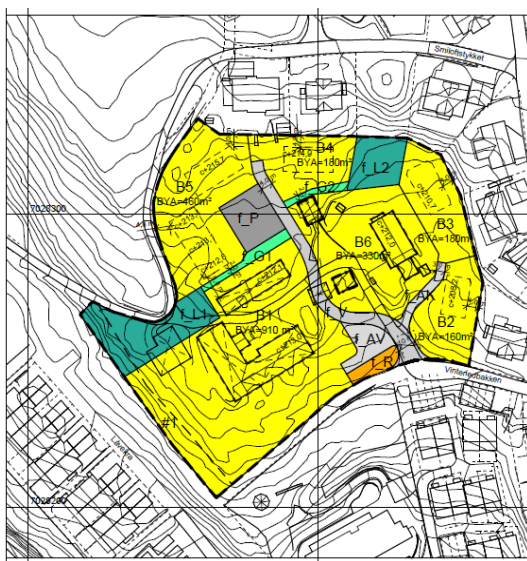


Gårdstunet har nyere bebyggelse på alle kanter, med unntak av i vest, med dyrka mark og markagrensa. Nedenfor låven og i vest ligger et sammenhengende grøntdrag og en barnehage. Området er sørvendt og har gode solforhold.

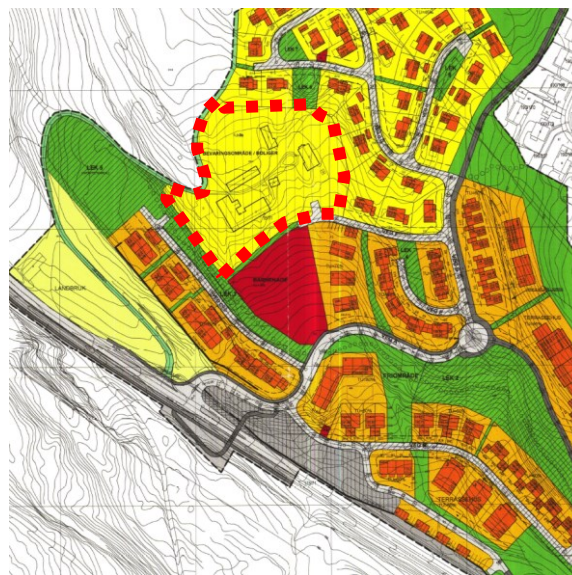
Atkomsten til området er fra Vinterledbakken via Kolsåslia. Vinterledbakken er en privat og flat veg uten fortau, mens Kolsåslia er en brattere, offentlig veg med fortau og gang- og sykkelveg.

Beskrivelse av planen

Planforslaget forutsetter riving av eksisterende låve og trønderlån. Gårdstunet bevares ved at ny bebyggelse - ett leilighetsbygg og en tomannsbolig - oppføres med samme volum som låven og trønderlåna, og med bestemmelser om detaljering av disse. Eksisterende bolighus på tomta beholdes, og bur og smie flyttes.



Planforslag:



Gjeldende plan, nytt planområde vist med rødt:

Det tillates til sammen minimum 19 og maksimum 22 boenheter innenfor planområdet, hvorav sju er leiligheter i nytt låvebygg. Øvrige boenheter er småhusbebyggelse. Dette gir en samlet utnyttelse på ca 2 boliger/daa, som er lavere utnyttelse enn minimumskravet i kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen er begrenset med byggegrenser, maksimalt bebygd areal og maks høyder.

Adkomst til boligene er fra Vinterledbakken som ikke er opparbeidet med fortau. Fortausløsninger har vært utredet, men eksisterende vegsnitt og boligbebyggelse gjør det vanskelig å gjennomføre. Dette gjør det nødvendig å begrense biltrafikken i Vinterledbakken av hensyn til trafikksikkerhet, slik at antall boliger samlet langs Vinterledbakken begrenses til 33.

Trondheim kommune

Virkninger

Planforslaget vil gi mer trafikk langs Vinterledbakken, som er ei gate uten fortau. Derfor er også antall boenheter begrenset.

Det eksisterende gårdstunet er regulert til bevaring i gjeldende plan, mens planforslaget innebærer riving av denne bebyggelsen og oppføring av ny bebyggelse i tilsvarende volum som boliger. De antikvariske verdiene av eksisterende bebyggelse går tapt, mens tunet som form består.

Det skal oppføres minst seks boenheter utformet som tilgjengelige boenheter, og lekeplasser med adkomst skal utformes med universell utforming. Nedgravde containere for renovasjon vil også ha universell utforming, men gangadkomst fra boligene til containerne er ikke universelt utformet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget gir flere boliger i tilknytning til allerede etablerte boliger og infrastruktur, som er i tråd med kommunens samordnede areal- og transportpolitikk. Utbygging her kan føre til økt bilbruk, men fortetting er også med på å bedre passasjergrunnlag for kollektivtrafikken i området. Tiltaket får ikke konsekvenser for naturmangfold eller tilliggende dyrkamark. Forslaget gir små konsekvenser for støy og luftforurensning for beboerne eller naboene.

Boligområdet er et område med lang avstand både til lokalsenter og bussholdeplasser. Avstanden til nærmeste bussholdeplass er ca 500 meter (buss nr 7 fra Flatåstoppen og buss nr 19 som går i Kongsvegen.) Avstandene til kollektivtrafikk og lokalsenter gjør at bilbruk er enklere enn å gå, sykle og reise kollektivt.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til reguleringsplanen. Tema har vært forurenset grunn, trafikksikkerhet, støy fra vegtrafikk og antikvariske bygninger og miljø.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget er en fortetting av et gårdstun i et åpent rom i et tett boligområde. Konsekvensene for naboene har derfor vært sentralt å belyse, samt å begrense konsekvenser for utsyn og skyggevirksomheter. Det har vært lagt vekt på felles lekearealer som kan bidra til å etablere nye forbindelser fra eksisterende bebyggelse, og gi trygge snarveger. Illustrasjonen under viser planlagt bebyggelse satt inn i gjeldende omkringliggende plan. Store, felles lekeplasser i tilknytning til eksisterende lekeplasser og friområder vil være et positivt bidrag til nærområdet.

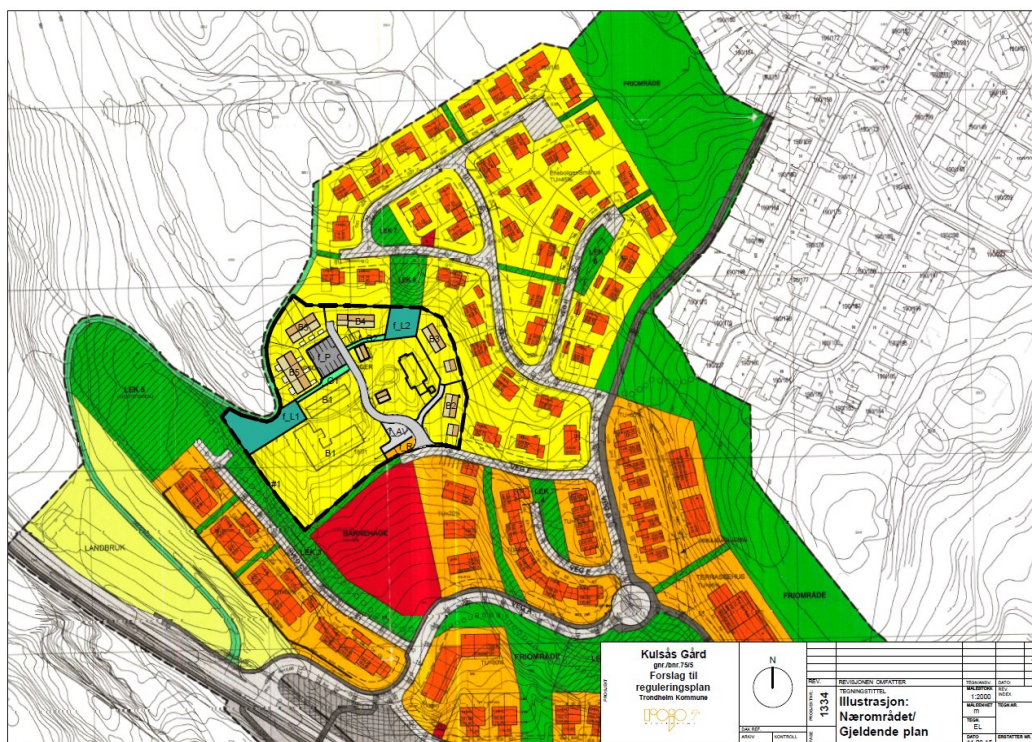
Ny bebyggelse vil få godt med uteoppholdsareal, over kommunens minimumskrav.

Fra antikvarisk ståsted har det vært sentralt å ivareta de historiefortellende kvalitetene ved det historiske gårdstunet. Dette medfører at store deler av planområdet er foreslått bevart ubebygget. Den tyngste bebyggelsen er samlet bak gårdstunet, nordvest i planområdet. Mot småhusbebyggelsen i Smiloftstykket, øst og nord i planområdet, foreslås småhus.

Låvebygget er plassert slik i landskapet at det har stor synlighet. Reetablering av dette volumet som boliger, gir boliger med god utsikt og solforhold, mens gårdstunet blir liggende i skyggen. Det

Trondheim kommune

har vært vurdert et mer typisk leilighetsbygg som erstatning for låven, noe som kunne gitt flere boenheter, parkeringskjeller, heis og utkragede balkonger. En slik løsning vil utløse behov for fortau og utfordre antikvariske hensyn. Valgt løsning gir mulighet for leiligheter over flere plan, noe som kan gi god bokvalitet og være lettere å realisere i tråd med de antikvariske hensynene.



Universell utforming - tilgjengelighet vs terreng og arealbruk

Minst 6 boenheter skal utformes som tilgjengelige boenheter. Planområdet ligger imidlertid slik til at flere gangveger i området er brattere enn kravene til universell utforming, og nøkkelfunksjoner som nærbutikk ligger på Flatåsen senterområde 1,8 km unna i gange. Bydelen er samlet sett ikke spesielt godt egnet til forflytningshemmede.

Teknisk forskrift krever at det skal være universell utforming fra boliger utformet som tilgjengelige boenheter til avfallssystem. Dette kravet er ikke ivaretatt i planforslaget siden vegen er for bratt. I reguleringsfasen er dette vurdert av kommunen og plankonsulent. Tatt i betraktning omkringliggende bratt terreng og hensynet til bevaring av gårdstun, er løsning med universell utforming kun fra boliger til lekearealer og ved nedkastpunkt funnet akseptabel og endelig løsning må godkjennes av kommunen ved behandling av byggesøknaden. Renovasjonsanlegget skal etableres med nedgravde containere.

Forflytningshemmede vil uansett være avhengig av bil/motorisert kjøretøy for å komme seg rundt i nærområdet fordi verken terrengforholdene internt i området eller atkomsten til planområdet – fra offentlig veg eller fra offentlig transportmiddel – tilfredsstillende kravene til universell utforming. I dette området begrenses tilgjengeligheten til at beboerne i de tilgjengelig utformede boenhetene får universelt utformet atkomst fra boligen til egen biloppstillingsplass, tilgjengelig uteareal og felles lekeareal, og at renovasjonsanlegget i seg selv er universelt utformet. Dette er sikret i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av boligområdet rundt Kulsås gård, og samtidig sikre bevaring av tunet. Fortetting gir bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur; vegger, ledningsnett, bussruter og skoler. Hensynet til bevaring har her veid tyngre enn kravet til fortetting. Ønsket om bevaring, samt manglende fortau i eksisterende vegnett, medfører en lavere utnyttelse enn kommunens gjeldende målsetting for fortetting.

Bygningsrådet vedtok 3.11.2015 i sak 141/15 retningslinjer som sier at:

"Fortau reguleres og bygges langs eksisterende vegger som etter ferdig utbygging vil betjene 30 eller flere boliger."

Ved full utbygging av planområdet vil 33 boliger ha bilatkomst fra denne vegen, og planarbeidet ble startet opp lenge før retningslinjene ble vedtatt av bygningsrådet. Trafikksikkerheten langs Vinterledbakken anses som akseptabel med antall tilhørende boliger og vegens utforming.

Avveining av konsekvenser for anleggsveg på to alternative gamle driftsveger

Alternativene er beskrevet i planbeskrivelsen. De to alternative anleggsvegene som ble vurdert har ulike utfordringer. Rådmannen fraråder at disse alternativene videreføres som anleggsveg. Valg av anleggsveg foreslås ikke sikret i planforslaget. Det innebærer at anleggstrafikken kan benytte de eksisterende bolig gatene. Rådmannen bemerker at det ved søknad om tiltak skal følge en plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen, jf. reguleringsbestemmelsene § 8.7



Alternativ 1: Fylkesmannen har varslet vilkår om egengodkjenning på bakgrunn av jordvern. Dyp torv, en større vannledning i grunnen og bratt stigning vil i tillegg medføre alt for omfattende tiltak til at alternativet anbefales videreført.

Alternativ 2: Torv, va-ledninger og dyrkamark er i liten grad berørt i alternativet. Stigningsforholdet er også bedre på dette alternativet, men bakken er fortsatt noe for bratt. Rådmannen kan ikke anbefale avkjøring for anleggstrafikken ut i Kolsåslia. Statens vegvesen avventer å behandle søknad om avkjøring til Kongsvegen til den er innsendt, men uttrykker skepsis. Rådmannen anbefaler ikke alternativet av trafikksikkerhetshensyn.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen forutsetter ingen offentlige tiltak.

Medvirkningsprosess

Planleggingen av Kulsås gård har gått over lang tid, med første varsel om oppstart i oktober 2010 og i 2012 og med samrådsfase på en tidligere variant av planforslaget med vesentlig høyere utnytting. Det ble varslet oppstart på nytt november 2014, og sendt skriftlig samråd samtidig med endret prosjekt. I samrådsfasen har det vært flere møter med byantikvaren og kommunen.

Naboer har hatt innspill til høyder, tetthet og trafiksikkerhet, og er svært bekymret for anleggsfasen og anleggstrafikken. Vurdert opp mot Statens Vegvesens veiledninger for gateutforming kan rådmannen imidlertid ikke se at dagens vegstandard skulle være til hinder for foreslåtte utbygging. En plan for anleggsfasen, for å ivareta beskyttelse av omkringliggende bebyggelse ved anleggstrafikk og andre ulemper i forbindelse med byggeaktivitet, må utarbeides før anleggsfasen igangsettes, der vil også valg av anleggsvei inngå.

Etter behandling av planforslaget i bystyret 27.10.2016 følgende i sak 155/16 ble det gjennomført en begrenset høring av anleggsveg på to gamle driftsveger til gårdstunet. Innspill er beskrevet i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 22.5.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Anne Torres Mollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Terrengsnitt A, B, C
- Vedlegg 6: Sol- skyggestudier
- Vedlegg 7: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan

