

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 16.11.2017
Sak: 169/17

Tittel: **Saksprotokoll - Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr 425/355, detaljregulering, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 16/18122

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr. 425/355 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Asplan Viak, senest datert 25.9.2017, i bestemmelser senest datert 25.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 25.9.2017.

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

Behandling:

Dokumenter i møtet:

- e-post fra NFU v/Steinar Johnsen 13.11.2017
- notat fra rådmannen datert 15.11.2017

Tone Sletten (H) fratrådte under behandling av saken, inhabil etter forvaltningsloven § 6, andre ledd. Carina Hepsø (H) tiltrådte.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr 425/355, r20160024, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/18122-41

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr. 425/355 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Asplan Viak, senest datert 25.9.2017, i bestemmelser senest datert 25.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 25.9.2017.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune, Trondheim eiendom. Kommunen mottok komplett planforslag 27.2.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Figur 1: Oversiktskart, planområdet på Byåsen og er vist med rød stipling.

Trondheim kommune

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av et bofellesskap for personer med utviklingshemming på en del av eiendommen gnr/bnr 425/355 i Johan Falkbergets vei. Bofellesskapet skal kunne tilby inntil ni boliger med tilhørende felles- og tjenesteareal, utearealer og parkering. Planlagt bruk forutsetter omregulering av eiendommen fra offentlig friområde til formål for offentlig tjenesteyting – institusjon.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er planområdet avsatt til offentlig grønnstruktur. Utbyggingsområdet ligger innenfor følgende godkjente reguleringsplaner:

R623v "Johan Falkbergets vei 19-23, gnr. 425/355" vedtatt 15.12.1997. Eiendommen er regulert til park/ friområde. R0623 "Valset, Byåsen" som ble vedtatt 16.3.1962.

Foreslått regulering avviker fra kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Det er nærmere redegjort for avvikene under avsnittet "Planforslagets utforming og kvalitet" og i planbeskrivelsen. Det er tidligere bestemt i oppstartsmøte 13.6.2016 at reglene for planprogram og konsekvensutredning ikke gjelder for dette planarbeidet.

Bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i sak 86/17 i møte 23.5.2017.

Planområdet

Planområdet er på ca. 3,4 daa og ligger ved Valset sør for Sverresborg, ca. 4 km sørvest for Trondheim sentrum. Området grenser til eksisterende lav boligbebyggelse på alle kanter.

Beskrivelse av planen

Planen skal legge til rette for bygging av inntil ni omsorgsboliger i institusjon i form av et bofellesskap i to etasjer med tilhørende fellesanlegg på den østre delen av tomte (ca. 1,7 daa). Foreslått utnyttning gir i underkant av fem boliger per dekar. Tillatt % BYA= 50 %.

Den vestre delen av tomte på ca. 1 daa skal opprettholdes som offentlig friområde, o_FO, i tråd med kommuneplanens arealdel. For å ivareta interessene til barn og unge, i tillegg til øvrige beboere langs Johan Falkbergets vei, skal øvre del av friområdet tilrettelegges for opphold på en måte som ivaretar kravene til universell utforming.

Virkninger

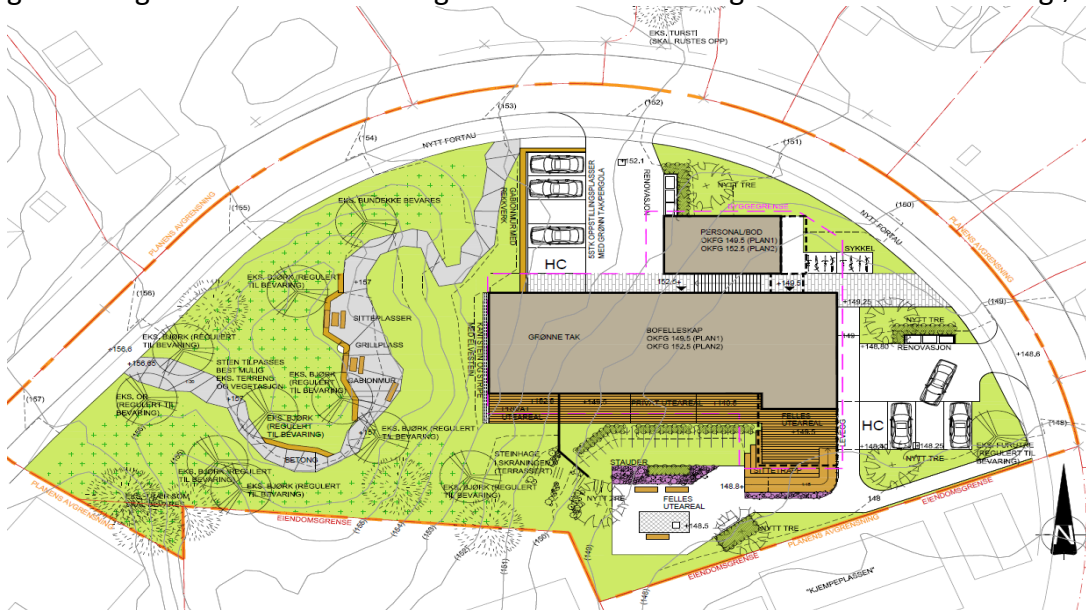
Ved å tilrettelegge for bygging av en kommunal institusjon, et bofellesskap, har planen positive virkninger for samfunnet og for mottakerne av slike tjenester. I et fortetningsperspektiv er området godt egnet da eksisterende offentlig infrastruktur og kollektivtilbud i kan benyttes.

Utbyggingen medfører nedbygging av ca. 1 700 m² grønnstruktur. Det er ikke funnet at barn bruker området til lek eller ferdsel. Dette skyldes trolig tomtas karakter som i dag fremstår gjengrodd. Det er heller ikke registrerte forekomster av verdifulle naturtyper eller fauna i området. At deler av friområdet opparbeides for å legge til rette for en sosial møteplass for alle brukergrupper kan kompensere for tap av friområde.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for klima ved at det legges til rette for nye arbeidsplasser med god kollektivdekning og godt tilbud for syklende og gående. Parkeringskravet for bil er redusert og det er ingen parkeringsplasser for ansatte. Dette nye kommunale bofellesskapet etableres ved siden av et eksisterende privat bofellesskap av same type

(Kiempeplassen). Selv om de to bofellesskapene ikke planlegges driftet som en enhet, vil det bli gode muligheter for samarbeid og sambruk av arealer og ressurser ved behov og ønske.



Det vurderes som uheldig at et eksisterende friområde bygges igjen. Det blir noe lengre til lokale friområder og lekeområder som gjør det mulig å være i aktivitet i naturen uten bruk av bil. Samtidig legges det til rette for bedre tilgjengelighet i den delen av friområdet som beholdes, og det stilles krav om tiltak for å bedre tilgjengeligheten til nærliggende friområde i nord. Det er positivt at eksisterende store trær sikres i plankart og bestemmelser.

Vurdering

Forslagsstiller har fremmet et planforslag som er godt tilpasset tomtas topografi og strøkets karakter. Ved å bryte opp bygningskroppene i mindre enheter i to etasjer, tilpasser prosjektet seg nabobebyggelsen som i all hovedsak består av frittliggende eneboligbebyggelse. Dette bidrar til å ivareta identiteten til området, i tillegg til å redusere institusjonspreget. Utnyttingsgraden har vært gjenstand for intern vurdering i kommunen, blant annet hvorvidt bebyggelsen bør oppføres i tre etasjer med den hensikt å redusere fotavtrykket og frigjøre mer areal til friområde. Rådmannen er av den oppfatning at et bygg i tre etasjer i større grad vil oppfattes som et fremmedelement i området og i større grad bidra til uheldige skyggevirksomheter. Et bygg i tre etasjer vil også utløse andre driftsmessige krav som for eksempel økt bemanning nattestid.

Grad av utnytting og krav til felles areal for utendørs opphold, bil- og sykkelparkering og solforhold er godt ivarettatt innenfor tomten. Parkeringsløsning er delt på to flater med separat avkjøring fra Johan Falkbergets vei for å sikre terskelfri adkomst fra parkering til begge etasjer av bygget.

Områdets verdi som leke- og oppholdsareal er pr. i dag er begrenset. Planlagt utbygging legger til rette for en økt bruk av friområde som beholdes ved etablering av et universelt utformet oppholdsareal på vestre deler av tomte.



Figur 3: Modellbilde av illustrasjonsprosjektet

Avveining av konsekvenser

Planen medfører omdisponering av areal vist som grønnstruktur i KPA 2012-24. Generelt er det uheldig at friområder omdisponeres til byggeområder i strid overordnede planer. Rådmannen mener likevel at verdien av grøntområdet har begrenset brukbarhet og attraktivitet slik det fremstår i dag. En delvis utbygging av tomte til kommunalt bofellesskap kan forsvares dersom det resterende friområdet tilrettelegges for økt bruk. Trafikale hensyn synes tilstrekkelig ivaretatt i planen, og konsekvenser for naboer med tanke på sol-/skyggeforhold er begrensede.

Virkningen av foreslåtte arealbruksendringer for miljø og samfunn er vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bygging av dette bofellesskapet ligger inne i gjeldene handlings- og økonomiplan. I reguleringsplanen stilles det krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal, parkeringstilbud og teknisk infrastruktur før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Utover gjennomføring av selve byggeprosjektet medfører planen kostnader for kommunen med rekkefølgekrav om ca. 120 m fortau, en enkel opprusting av gjenværende offentlig friområde/park med ny gangsti og oppholdsplass og forbedret standard på eksisterende gangsti til et større friområde rett nordøst for planområdet. Disse tiltakene er kostnadsberegnet og nærmere redegjort for i planbeskrivelsen. Alle kostnader til prosjektet søkes gjennomført innenfor avsatte midler i handlings- og økonomiplanen. Sikkerhet for endelig kostnad på prosjektet krever videre prosjektering.

Medvirkningsprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med byplankontoret i Trondheim kommune 13.6.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort 28.8.2016, med merknadsfrist 16.9.2016. Saken er også forelagt Ungdommens bystyre i møte 1.2.2017 for behandling der.

Trondheim kommune

Ungdommens bystyre kom med følgende uttalelse:

Vi i Ungdommens bystyre stiller oss positive til utbyggingen i grøntområdet i Johan Falkbergets vei. Vi er i utgangspunktet skeptisk til bebyggelse over grøntområder, men med tanke på at grøntområdet er lite i bruk, og med et krav om at tilgangen til de nærliggende grøntområdene bedres, stiller vi oss positive til dette forslaget. Vi i UB synes det er praktisk å plassere bokollektivet nærliggende det allerede eksisterende bokollektivet, med tanke på at det kan skape et bedre samarbeid og fellesskap mellom disse.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 23.5.2017 til 10.7.2017. Det er innkommet syv merknader.

Fylkesmannen savnet en nærmere vurdering av hvilken konsekvens utbyggingen vil få for den overordnede grønnstrukturen, men ser også at grøntbeltet opp mot marka er ivaretatt og vurderer at det er tilstrekkelig for å ivareta friluftsliv, naturmangfold og overvannshåndtering. De vurderte at planområdet er tilstrekkelig utnyttet med en boligtetthet på fem boliger/daa. Sør-Trøndelag fylkeskommune hadde ingen kommentar til vurderingen av grønnstrukturen siden det er snakk om lokale forhold. Naboer er bekymret for innsyn og for utforming av p-plasser, samt faren for økt gateparkering. En nabo mener også at planlagt bebyggelse må reduseres i størrelse.

Plankartet er ikke endret etter offentlig ettersyn. Det er gjort mindre justeringer og forenklinger av bestemmelsene. Planbeskrivelsen er supplert med et avsnitt om virkninger for naboer på Kiempeplassen sør for planområdet. Foreslått parkeringsløsning er utformet med fri sikt og med gode stigningsforhold. Trondheim kommune fører en restriktiv parkeringspolitikk som en del av arbeidet for å redusere bilbruken. Utbygging og tilrettelegging av gjenværende del av friområdet vil føre til økt bruk og dermed også økt innsyn til naboer. Det er gjort tiltak i planen for å redusere disse ulempene mest mulig. Eksisterende store trær skal bevares og planlagt ny bebyggelse er trukket mot nord slik at felles uterom mellom Kiempeplassen og det nye bofellesskapet blir størst mulig.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Rådmannen understreker at utbygging på eksisterende friområder som hovedregel ikke bør tillates. Dette friområdet har over tid vært i lite bruk; det er godt med friområder i nærheten og kort veg til marka. At rådmannen åpner for at deler av friområdet omdisponeres til bruk for et kommunalt bofellesskap er begrunnet i at den aktuelle tomten egner seg god til formålet og ligger ved siden av et tilsvarende bofellesskap. Det er positivt at det i tillegg gjøres tiltak for å bedre tilgjengelighet og bruk av det resterende arealet som opprettholdes som friområde.

Rådmannen i Trondheim, 1.10.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

Vedlegg 5: Illustrasjonshefte