



NOTAT

Vår referanse

14/8156-159 (230310/18)

Vår dato

7.12.2018

Til: Bystyret
Fra: Rådmannen

Sak 112/18, Detaljregulering av Byåsveien 162, r20140038 sluttbehandling Bystyrets møte 13.12.2018

Bakgrunn:

Bystyret fattet 21.6.2018 i sak 112/18 følgende vedtak:

«Saken utsettes. Rådmannen sender saken på ny begrenset høring og legger frem høringsinnspillene og alternativt planmateriale for bystyret raskest mulig.»

Rådmannen viste i notat datert 4.9.2018 til at rådmannen og utbygger ikke hadde kommet til enighet om tolking av innstillingen fra byutviklingskomiteens møte 7.6.2018, og at Rådmannen arbeidet videre med en løsning, i samarbeid med forslagstillere og plankonsulent. Rådmannen ba på denne bakgrunn om at saken ble utsatt.

Bystyret fattet 6.9.2018 i sak 112/18 følgende vedtak:

«Saken utsettes jfr. notat fra rådmannen datert 4.9.2018.»

Planen var lagt ut på begrenset høring i perioden 24.9.2018 til 19.10.2018. Under høringen kom det inn merknad fra I.K. Lykke Eiendom (Bunnpris Byåsveien 158) og Statens Vegvesen, samt innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag Fylkeskommune. Alle høringsinnspill er vedlagt dette notatet.

I tillegg sendte rådmannen følgende innspill til planforslaget etter høring:

- Ny inn-/utkjøring fra Havstadvegen for adkomstveg til planområdet og Byåsveien 158 må flyttes inntil tomtegrensen mot eiendommen 96/179, slik at det blir en rett linje fra avkjørsel.
- Det må opparbeides fortau og snøopplag parallelt med adkomstvegen, for å sikre trafikksikre forhold for myke trafikanter.

Planforslaget er endret i henhold til innsigelsene. Trøndelag Fylkeskommune har i brev datert 30.11.2018, og Fylkesmannen i Trøndelag i brev datert 7.12.2018 frafalt innsigelser til planen etter at det er gjort endringer som imøtekommer deres krav.

Faglige råd fra Statens Vegvesen om at det settes av to meter snøopplag mellom fortau og arealformål bolig/forretning/tjenesteyting, og at bestemmelsene for støy skjerpes, er tatt til følge i planforslaget.

Statens vegvesen sin anbefaling om inn- og utkjøring fra Byåsveien er ikke tatt til følge i planforslaget.

Planen er justert i henhold til innspill fra I.K. Lykke eiendom (Bunnpris Byåsveien 158), og adkomstveg er sikret i plankart og bestemmelser. Krav om fortau langs adkomstvegen og ønske om at inn-/utkjøring legges i rett linje fra Havstadvegen, er ikke imøtekommet.

Planmaterialet som nå legges fram til bystyret, er utarbeidet av forslagstiller pka ARKITEKTER AS. Forslagstiller har ikke villet justere planforslaget i tråd med innspill fra Rådmannen ved byplankontoret.

Rådmannens vurdering av planforslaget etter begrenset høring

Rådmannen har vurdert planforslaget slik det nå foreligger. Det er rådmannens oppfatning at planforslaget ikke bidrar til en god byutvikling i området. Planforslaget vil ikke bidra til at Byåsveien kan utvikles som en gate med en mer bymessig utforming. Planforslaget vil medføre at uterom på tak oppleves som isolert og ikke har sammenheng med andre uterom i området.

Adkomstveg

Adkomstvegen til eiendommen Byåsveien 158 skaper en barriere mellom eksisterende boligbebyggelse i vest og planlagt ny bebyggelse.

Endringene i planforslaget innskrenker adkomsten til Byåsveien 158 sammenliknet med tidligere forslag, fordi kunder nå må kjøres over nabotomta for å komme seg dit. Det vurderes som uheldig at størstedelen av trafikken til Byåsveien 158 må gå over tomte til Byåsveien 162.

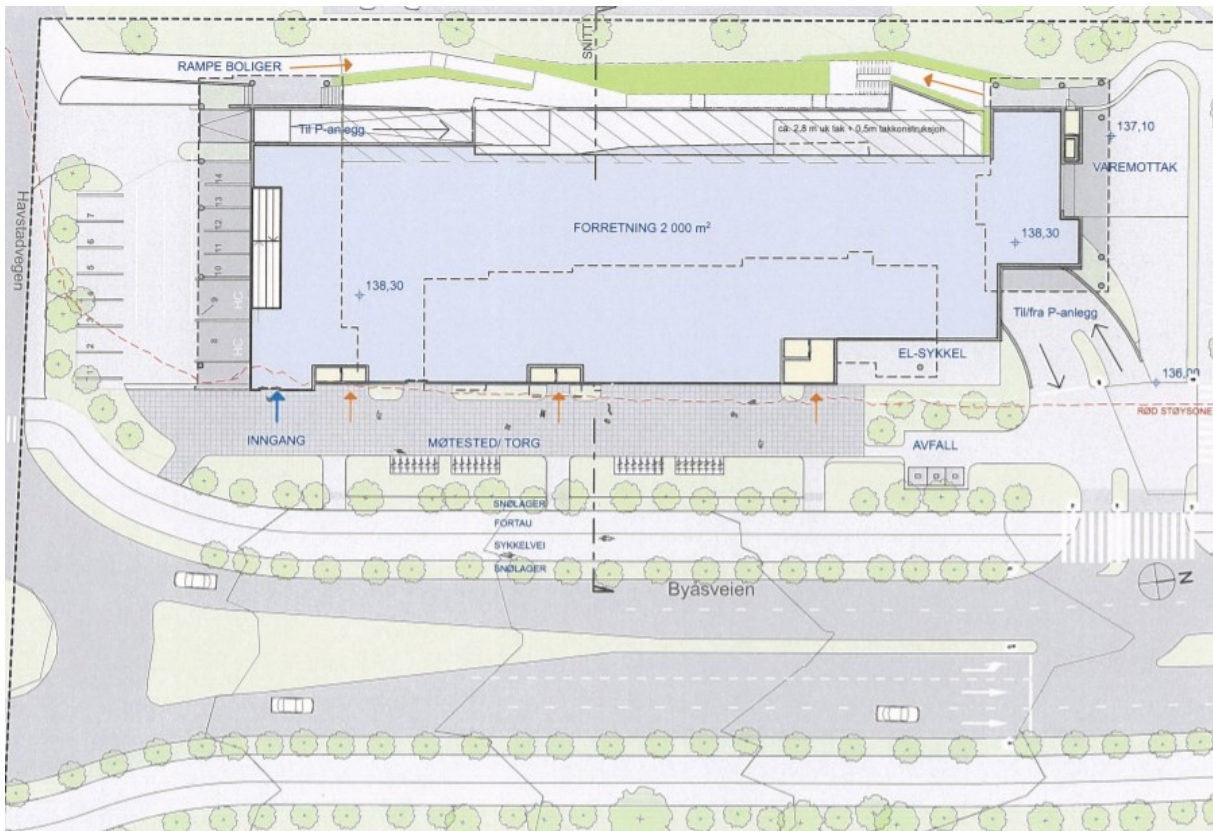
Det er ikke lagt til rette for en trafiksikker løsning for myke trafikanter langs ny adkomstveg. Langs adkomstvegen må det, etter Rådmannens syn, etableres fortau og tilstrekkelig areal til snøopplag.

Uterom

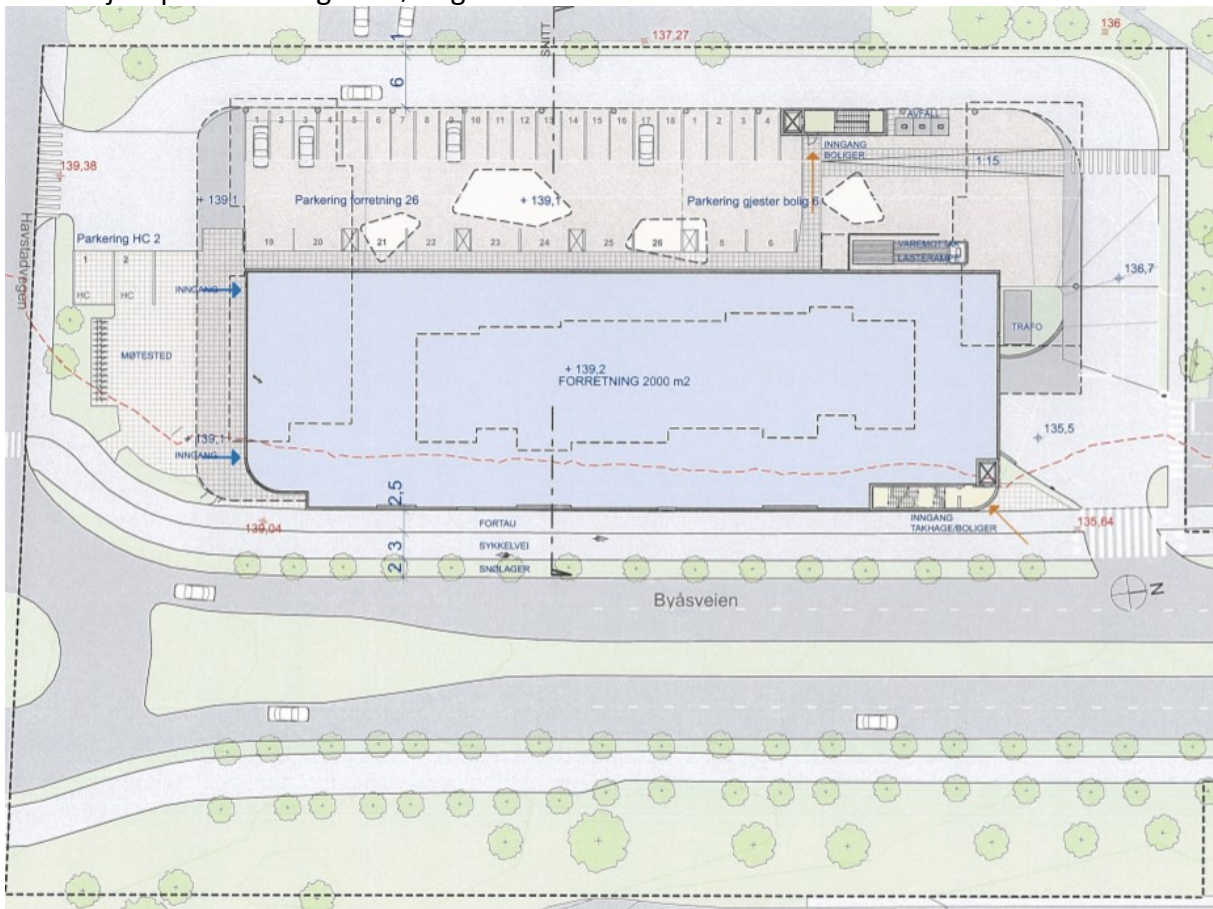
Felles uterom på tak vil framstå som isolert fra omgivelsene, og det må bygges støyskjerm på taket mot Byåsveien for at uterommet skal oppnå tilfredsstillende støykrav for felles uterom til lek og opphold.

Direkte overgang fra uterommet på taket til det langsgående grøntarealet, som tidligere var sikret i planen, er tatt ut i planforslaget som har vært på ny høring. Det medfører at tilgjengelighet til, og sammenheng med omkringliggende områder, er svekket. Gjester og lekekamerater har ikke direkte tilgang, men må få tillatelse til bruk av trapp eller heis for å komme seg til og fra uterommet på taket.

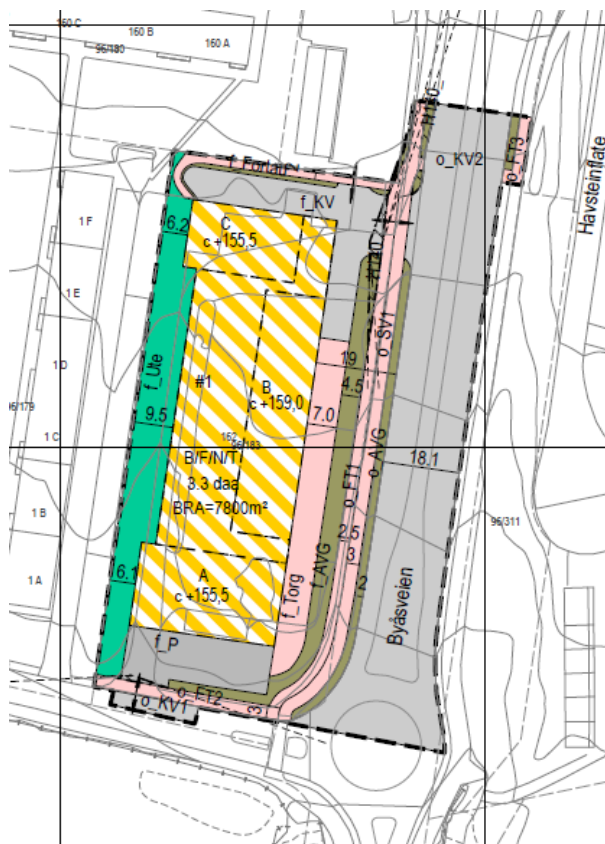
Felles uterom på bakken mot naboene i vest er tatt ut av planen.



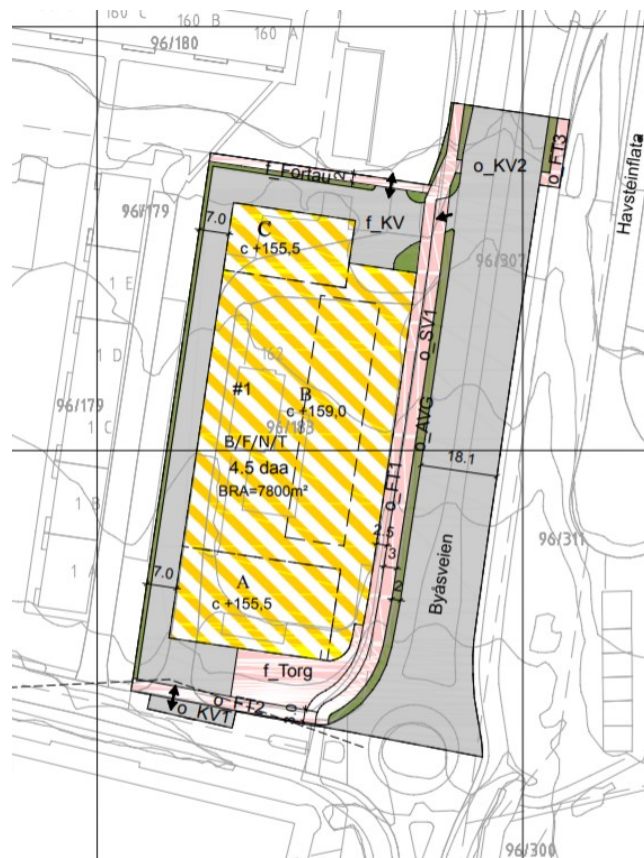
Illustrasjonsplan fra tidligere høring



Illustrasjonsplan til revidert planforslag



Forslag til plankart fra tidligere høring



Forslag til revidert plankart

Byåsveien

Ved at arealet for forretning nå foreslås trukket helt ut mot Byåsveien har Statens vegvesen stilt krav om snøoppkrag langs fasaden. Målet om å skape en åpen og levende fasade ut mot et torg kan ikke oppnås, slik det tidligere var foreslått ut mot Byåsveien. Det er ikke stilt krav om at forretninger skal ha inngang fra Byåsveien, og bygget vil kunne fremstå med en lukket fasade uten innganger fra gata, og dermed ikke bidra til en bymessig struktur.

Parkering på bakkeplan

Parkeringsplasser på bakkeplan er fra 14 til 24 plasser. De er nå lagt under dekket i vest. Dette vil være en forverring av miljøet for naboene i vest. Slike overdekte parkeringsplasser vil være lite attraktive som utsikt fra blokkene. De vil gjerne enten framstå som et mørkt og utrygt hull, en passiv og tett fasade eller være sterkt belyst hele døgnet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler ikke planforslaget slik som det foreligger etter begrenset høring. Rådmannen anbefaler at planforslaget ikke vedtas.

Hvis forslagstiller sitt planforslag skal vedtas, mener rådmannen at det må endres slik at det sikres opparbeidelse av 2 meter fortau og 2 m grønntributt til snøopplag mot naboene i vest, at adkomst fra Havstadveien rettes ut og at det kreves en inngang til forretningsarealene ut mot Byåsveien.



Illustrasjon mot Byåsveien, lagt fram for bygningsrådet 7.6.2018 som sak 40/18



Illustrasjon mot Byåsveien, revidert forslag



Illustrasjon mot sørvest, lagt fram for bygningsrådet 7.6.2018 som sak 40/18



Illustrasjon mot sørvest, revidert forslag

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar ikke forslag til detaljregulering av Byåsveien 162, r20140038. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Einar Aasved Hansen
kommunaldirektør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Innspill og merknader etter begrenset høring
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse

- Vedlegg 3: Planbestemmelser
- Vedlegg 4: Plankart på bakken
- Vedlegg 5: Plankart under bakken
- Vedlegg 6: Siktanalyse
- Vedlegg 7: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 8: Snitt
- Vedlegg 9: 3D illustrasjon
- Vedlegg 10: 3D illustrasjon
- Vedlegg 11: Fotgjengertrafikk
- Vedlegg 12: Støyrapport