

Saksframlegg

PERSAUNET, OMRÅDE B6

ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/31475

Saksbehandler: Gunvor Skaar Kulseng

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar å endre reguleringsbestemmelsene for Persaunet, plan R 455, § 3.1.3, 1. avsnitt og § 3.5.2.

Reguleringsplankart og øvrige reguleringsplanbestemmelser vedtatt 26.08.2004 endres ikke.

Vedtaket er truffet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Planendringsarbeidet har til hensikt å tilrettelegge for utelukkende 2-roms omsorgsboliger i et område der gjeldende plan krever variert leilighetssammensetning med hensyn til størrelse.

Rådmannen mener det bør tilrettelegges for det planlagte prosjektet i område B6, da det samsvarer med kommunens helhetlige omsorgsplan og for øvrig representerer et ønsket omsorgstibud som hittil ikke finnes.

Rådmannen vurderer ikke at endringen vil ha noen negativ virkning for en forsvarlig gjennomføring av reguleringsplan for Persaunet, godkjent 26.08.2004.

Bakgrunn

Endringsforslaget har bakgrunn i planlagt bebyggelse for Tryggbo AS, med oppføring av private omsorgsboliger i Persauneveien 24 A og B.

Det planlagte prosjektet består av to bygg med til sammen 23 leiligheter og et fellesareal i bygg A. Boligene vil være 2-romsleiligheter med omsorgsboligstandard. Leilighetene blir organisert som et borettslag, der hver enkelt andelseier kjøper seg inn med et innskudd i tillegg til at man betaler husleie som dekker nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, vaktmester mm samt utgifter til en vertsfunksjon tilknyttet fellesarealet. For at prosjektet skal aksepteres som omsorgsboligtiltak, er det en forutsetning og et krav at omsorgsboligene klausuleres for formålet i hele bygningenes levealder, og videre at boligene prisreguleres tilsvarende som det gjøres for omsorgsboliger. Dette skal å sikre at "inngangsbilletten" til denne type botilbud får en pris som målgruppen vil og har råd til å kjøpe. Denne klausuleringen skjer i forbindelse med salget, og ligger utenfor kommunens reguleringsmyndighet.

Fellesarealet i bygg A skal være betjent 6 timer hver dag hele uken gjennom. Verten skal bl.a. ha som oppgave å legge til rette for felles bespisning og aktivisering. Vertsfunksjonen vil være en trykghetsfaktor for beboerne på huset, som gjør at de kan bli boende lengre hjemme i egen bolig enn ellers. I tillegg vil gevinst av sunt kosthold og sosial trykghet bidra til redusert behov for hjelp og bistand fra det offentlige.

Prosjektet vil være et tiltak for beboere som har mer behov for oppfølging og tilrettelegging enn hva en ordinær trykdebilig eller omsorgsbilig dekker, men som ikke har behov for heldøgns omsorgstilbud. Trondheim kommune ønsker å utvikle en helhetlig omsorgskjede; fra litt hjelp til husarbeid i opprinnelig bolig/omsorgsbilig frem til et heldøgns omsorgstilbud på sykehjems nivå. Et mellomtilbud tilsvarende det som Tryggbo AS ønsker å utvikle eksisterer ikke i dag. Kommunen støtter derfor prosjektet, da det vil representere et viktig og manglende element i omsorgstilbudskjeden.

Gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.1.3. krever at det i hvert delområde skal være en sammensatt leilighetsstruktur, med varierte leilighetsstørrelser. Gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.5., som gjelder for blant annet område B6, gjør ikke noe unntak fra dette, og planlagt bebyggelse for Tryggbo AS vil ikke tilfredsstillende reguleringsbestemmelsene. Fordi prosjektet etter sitt innhold samsvarer med kommunens helhetlige omsorgsplan og dette omsorgstilbudet ellers ikke finnes, foreslås reguleringsbestemmelsene endret slik at tiltaket kan realiseres i område B6. Det er forutsatt at endringen ikke påvirker fordelingen i leilighetssammensetningen i planområdet for øvrig. Reguleringsformålet vil fortsatt være bolig.

Reguleringsbestemmelsene endres slik (endringsteksten er angitt i kursiv):

§ 3.1.3., 1. avsnitt skal lyde:

Trondheim kommune

Området skal ha en variert boligsammensetning. *I område B6 tillates oppført omsorgsboliger med utelukkende 2-romsleiligheter.* Som helhet skal det øvrige planområdet inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2-3-roms, minimum 20% 4-roms og minimum 10% 5-roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur, *men for område B6 tillates oppført omsorgsboliger med utelukkende 2-roms-leiligheter.* For feltene B1, B4, B8, B9, B10a N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning som angitt i første setning, men hensyn til fredningen skal gå foran. For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

§ 3.1.3., 2. og 3. avsnitt skal fortsatt lyde som i reguleringsplan vedtatt 26.08.2004.

§ 3.5.2. skal lyde:

Boligene i B6 tillates oppført som omsorgsboliger med 2-roms-leiligheter. Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet. *All bebyggelse i B6 skal utformes etter prinsippene for universell utforming for bevegelses- og orienteringshemmede.*

Reguleringsplankartet og de øvrige bestemmelsene endres ikke.

Planprosess

Planarbeidet er lovlig kunngjort og varslet 04.09.2006.

Det kom inn merknad fra Persaunet Borettslag, som peker på at det er viktig å ha et bevisst forhold til sammensetning av beboere i omsorgsboligene, og det må tas hensyn til øvrige beboere og bruk av området på Persaunet.

Førstegangsbehandling

Byplansjefen vedtok i delegasjonssak FBR BU2 2174/06 å legge endringsforslaget ut til offentlig ettersyn. Vedtaket er lovlig kunngjort og varslet hhv 05.10.06 og 02.10.06.

Høringsuttalelser og merknader

Forsvarsbygg har i brev av 06.10.06 ingen merknad.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i e-mail av 14.11.2006 ingen merknad.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev av 03.11.06 ingen merknad.

Vangen Eiendom AS, saksvedlegg 1

Advokat Morten Brandhaug har på vegne av Vangen Eiendom AS i brev av 05.10.2006 flere innvendinger mot endringsforslaget og kommunens praktisering av gjeldende reguleringsbestemmelser. Vangen Eiendom AS har to pågående rettstvister med Trondheim kommune om bruken av gjeldende bestemmelse pkt 3.1.3. og om bruk av angitte eksisterende boliger til ettromsleiligheter. Utfallet av disse sakene vil etter advokatens mening ha betydning for flere utbyggere i området, og det er derfor underlig at man velger å foreslå en reguleringsendring før disse er rettskraftig avgjort. I motsatt fall er advokaten bekymret for muligheten for å realisert målet om en variert boligsammensetning. Vangen Eiendom AS er uenig i at det her er overvekt av hensyn som taler for en omregulering som her foreslås, og hevder dette også bidrar til å svekke bevaringsintensjonen i reguleringsplan R 455. Vangen Eiendom AS har for sin del ikke fått gjennomslag for å bygge omsorgsboliger i eksisterende trehusbebyggelse i område B4 og B8, og det stilles spørsmål om hva som ligger bak den ulike vurderingen som er gjort av de to forslagene.

Trondheim kommune

Vangen Eiendom AS peker også på at manglende skolekapasitet ikke er vurdert i forhold til endringsforslaget, til tross for at det må legges til grunn at planlagt bebyggelse i B6 vil gi press på skolekapasiteten.

Vurdering:

Arealplanlegging er en offentlig oppgave, og myndigheten til å fastsette arealbruk i kommunen ligger hos bystyret som øverste planmyndighet. Plan- og bygningsloven pålegger myndighetene å planlegge og forvalte til størst mulig gavn for den enkelte og for samfunnet, jfr lovens formålsparagraf § 2. Ut over dette har ikke plan- og bygningsloven noe krav om likefordeling mellom grunneiere eller andre konkrete kriterier for hva som er god arealbruk, og valgene må ofte bero på interesseavveininger. Myndigheter på regionalt nivå kan for øvrig hindre vedtakelse av arealbruk som er i strid med regionale eller nasjonale interesser.

Endringsforslaget i B6 har sin bakgrunn i et prosjekt kommunen ønsker å ha i sitt omsorgstilbud, og som mangler i dag. Prosjektet er som sådant vurdert som godt gjennomførbart i område B6. Prosjektets positive tilskudd til omsorgstilbudskjeden i Trondheim tilsier at hensynet til det overordnede målet om variert leilighets sammensetning i hele planområdet må kunne vike her. Område B6 er regulert til ny bebyggelse, og rådmannen kan ikke se at endringsforslaget truer bevaringsintensjonen i planen. Fylkeskommunen som sektormyndighet på kulturminneområdet har heller ikke motsatt seg endringsforslaget.

Forholdet til skolekapasitet vil være et spørsmål som det må tas stilling til ved behandling av byggessøknaden for tiltaket. Det legges imidlertid til grunn at prosjektet etter sin art ikke vil medføre særlig press på skolekapasiteten i området.

Konklusjon

Rådmannen mener det er av stor betydning for kommunen å få gjennomført bygging av de planlagte omsorgsboligene i område B6. Boligene tilfører kommunen en ønsket type omsorgsboliger man ikke har fra før.

Rådmannen vil derfor anbefale at reguleringsbestemmelsene andres slik at prosjektet kan realiseres.

Rådmannen i Trondheim, 13.12.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Trondheim kommune

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Endrede reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Merknad fra advokat Morten Brandhaug datert 05.11.06