

Saksframlegg

SUNNLANDSVEGEN 4

FORESPØRSEL OM REGULERINGSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG

Arkivsaksnr.: 10/48636

Saksbehandler: Pall Tomasson

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet tilrår ikke at det igangsettes arbeid med ny reguleringsplan for eiendommen Sunnlandsvegen 4.

Det vises til Kommuneplanens arealdel, den gjeldende reguleringsplan og støyforhold.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Bakgrunn

Eier av Sunnlandsvegen 4, gnr/bnr 70/3 ønsker en prinsipiell avklaring i bygningsrådet om omregulering av tomta fra erverv til boligformål. Saken er tidligere blitt behandlet av bygningsrådet med konklusjon om at det ikke er ønskelig å stenge for videre utvikling av området til næringsbedrift ved å omregulere hele eiendommen 70/3 til boligformål.

Rådmannen er imidlertid åpen for at deler av eiendommen 70/3 omreguleres til boligformål, eventuelt kombinert med lettere næringsvirksomhet.

Motor-Trade har tidligere vært i kontakt med kommunen angående planer om utbygging på 70/3. Bedriften er i mot en omregulering.

Nardo skole har tidligere vært i kontakt med kommunen angående trafiksikkerhetsproblematikk, da adkomsten til næringsområdet og Motor-Trade også er skoleveg.

Fra beboerne foreligger en underskriftliste med mer enn 30 underskrifter, mot økning av tungtrafikk i bolig/skoleområdet.

Fakta

Omsøkte eiendom 70/3 Sunnlandsvegen 4

Eiendommens areal er 6414,7m² og den ligger sørvest for Nardo skole, mellom Sunnlandsskrenten og Omkjøringsvegen (vedlegg 1). På eiendommen var det tidligere gartnerivirksomhet. På eiendommen står det i dag to bolighus og et verksted.

Kommuneplanens arealdel (vedlegg 6) og gjeldende reguleringsplan (r290) (vedlegg 4), viser området som industriområde. På plankart vises grønnstruktur som er lokal viktig og er et isolasjonsbelte omkring ervervsområdet. Isolasjonsbeltet ligger i en bratt bakke. Utbygging av boliger i dette området, er ikke ønskelig.

Motor-Trade

Motor-Trade er etablert på Nardo i 1957. Bedriften har adkomst fra Sunnlandsvegen. Motor-Trade har ikke noen øyeblikkelige planer om utvidelse, men kan på sikt ha behov for å utvide driften. Motor-Trade er i mot at eiendommen 70/3 omreguleres til boligformål da det vil stenge inne deres virksomhet og muligheter for eventuell senere utvidelse. Bedriften har vurdert flytting, men har ikke funnet det regningssvarende. Bygningsmassen er etablert gjennom mange år og representerer en betydelig verdi.

Trafikk

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på trafikkforholdene i området. Etter at lastebilverkstedet er flyttet til Øysand er tungtrafikken i området redusert.

Støy

Motortrade får tidvis klager på støy fra omkringliggende boliger. Statens Vegvesen har gjennomført en støyanalyse i forbindelse med trafikk tall for 2009. Denne viser at omtrent halvdel av tomta 70/3 har

Trondheim kommune

støyeffekt fra vei over 60db og angir et område som ikke er egnet til boligbebyggelse. Resten av tomte har støyeffekt fra vei mellom 55 og 59db, en vurderingssone hvor boligbebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Analysen er laget etter at eksisterende støyskjermer ble satt opp. (Vedlegg 8)

Næringsforeningen i Trondheim (NIT)

NIT har ingen innvendinger til saken.

Fellesforbundet

Leder Bjørn Inge Fossmo sier til spørsmål om betydningen av Motor-Trade som arbeidsgiver på området at når det gjelder å sikre arbeidsplassene for medlemmer av Fellesforbundet er det nok best at bedriften har mulighet til utvidelse og ikke blir innstengt på tomten de er på i dag. (Vedlegg 9).

Generelt

Ettersom det er bygget flere boliger innenfor området bærer det delvis preg av å være boligområde. Dette fører til belastning for boligområdet angående trafikksikkerhet og støy. Samtidig fører det til vansker for bedriftene i området, da det stilles større krav til dem i forhold til å begrense støy, forurensning og trafikk.

I gjeldende reguleringsplans bestemmelser §8 står det at "Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å ville medføre ulemper eller virke skjemmende for omkringliggende strøk, tillates ikke." Denne bestemmelse må tas i betraktning ved en eventuell byggsøknad fra Motor-Trade om verkstedsutvidelse. I §8 i bestemmelsene står det at "Boligbebyggelse tillates ikke oppført i områdene som er regulert til offentlig bebyggelse, gartneri, industri og lager. Bygningsrådet kan tillate boliger som er nødvendige for driften av de ulike bygg".

Trafikkforholdene i området er problematiske og fra alle parter etterlyses trafikksikkerhetstiltak. Det er satt opp lysregulering i krysset Torbjørns Brattsveg / Nardovegen, men ved skolen og barnehagen oppstår det fortsatt uheldige situasjoner i forbindelse med hentning / bringing av barn. Utbygging på eiendommen 70/3 og 72/60 vil sannsynligvis resultere i økt eller endret trafikkmønster, enten det forblir næringsområde eller det åpnes for boligbygging.

Problemstillinger

Hovedsaklig står vi over for følgende problemstillinger:

- En gammel reguleringsplan (1987) som ikke på alle punkter samsvarer med dagens situasjon, behov og interesser.
- Hjemmelshaver til eiendommen 70/3 ønsker annen arealbruk enn gjeldende reguleringsplan tilsier.
- Motor-Trade framhever at på sikt må bedriften sikres muligheter for å utvides i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
- Området er svært støybelastet og dårlig egnet til boligformål.

Vurdering

Ved en eventuell utarbeidelse av en ny reguleringsplan vil det være krav om samlet regulering for eiendommen 70/3, 70/60, 70/80 og 70/1. Disse eiendommene ligger innenfor felt regulert til industri i gjeldende reguleringsplan. Det vil kreves dokumentasjon på en rekke områder som f.eks: trafikk, støy, trafikksikkerhet, forurensning, grunnstabilitet, buffersoner og grønstruktur.

Støy er et vesentlig problem i området. Store deler av området ligger innen for Rød sone (vedlegg 8) som har utendørs støynivå fra vei på 65db. I Miljøverndepartementets dokument "Retningslinje for behandling

Trondheim kommune

av støy i arealplanlegging”, sier i paragraf 3.2.2 at i rød sone bør kommunen ikke tillate etablering av boliger. Andre deler av området som ikke faller under rød sone hører under Gul sone som har utendørs støynivå mellom 55- og 65db. Gul sone er i følge Miljøverndepartementets retningslinje en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen skal det utarbeides støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Det legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Beliggenheten for Sunnlandsvegen 4, topografien på tomten og retningen på støykilden (Omkjøringsvegen) gjør at tomten, etter rådmannens oppfatning, er uegnet for etablering av nye boliger. Det er vanskelig å se hvordan man kan etablere uteområder med både tilfredsstillende solforhold og støyforurensning under forskriftskrav. En boligutbygging vil innebære en uakseptabel støysituasjon for framtidige beboere.

Ettersom en stor del av område (gul sone) faktisk ligger på støynivå 60- til 64db kan det vanskelig ses hvordan det er mulig å oppnå de tilsatte målene.

Motor-Trade er en stor arbeidsplass og for å trygge arbeidsplassene er det vanskelig for bedriften og videre utvikling hvis området blir omregulert til boligformål.

Konklusjon

På bakgrunn av kommuneplanens arealdel, den gjeldende reguleringsplan og de problematiske forholdene med støy anbefales det ikke at omregulering på området igangsettes.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Oversiktskart 1:20000

Vedlegg 2: Kartutsnitt 1:1000

Vedlegg 3: Flyfoto 1:2000

Vedlegg 4: Gjeldende reguleringsplan

Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser for gjeldende reguleringsplan

Vedlegg 6: Utsnitt fra Kommuneplanen (arealdel) 1:5000

Vedlegg 7: Kart over Biomangfold og naturverdier 1:2000

Vedlegg 8: Statens Veivesens støyanalysekart

Vedlegg 9: Uttalelse fra Fellesforbundet

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)