

Saksframlegg

BYNESVEIEN 7

PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 07/37895-15

Saksbehandler: Marthe Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge privat forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Bynesveien 7 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem Hartmann AS, datert 24.10.09, sist endret 17.11.09 og i bestemmelser sist endret 17.11.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å endre gjeldende plan for å utvide boligbruk og legge rammer for ombygging og rehabilitering av et nedslitt næringsbygg med 25 hybler i Bynesveien 7 i Ila. Hybelbruken ønskes erstattet med 2- og 3-romsleiligheter, maksimalt 20 boenheter. Bygningen for øvrig skal benyttes til forretning, kontor, lager og parkering.

Utearealet har begrenset soltilgang i vinterhalvåret på grunn av lokalisering i terrenget, men rådmannen vurderer arealstørrelsen og plasseringen av utearealet som akseptabelt. Rådmannen mener at det er positivt med en oppgradering av området og at påbygningen er akseptabel og anbefaler å legge planen ut på offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Solem Hartmann AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Cornado AS. Planområdet omfatter disse eiendommene: gnr./bnr. 423/310, som er eid av Ila Bygginvest AS og del av gnr./bnr. 423/82 (Bynesveien) som er eid av Trondheim kommune.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen bygger på forslagstillers innsendte planbeskrivelse, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Tidligere vedtak

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er hovedparten av eiendommen avsatt som eksisterende tettbebyggelse. Resterende del er avsatt som LNF-område. Dette gjelder den bakre delen av planområdet, som er foreslått til garasjeanlegg med takterrasse. Markagrensa går i eiendomsgrensen.

Kommunedelplan for Ila

I kommunedelplanen for Ila (23.11.00) er Bynesveien 7 vist som ervervsområde. I henhold til kommuneplanens bestemmelser kan det tillates inntil 20 % boligformål i ervervsområdet. Foreliggende planforslag åpner for en langt høyere prosentandel boliger selv om første etasje og deler av sokkeletasjen vil opprettholdes som næringsareal.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan r415a, vedtatt 21.02.02. Reguleringsformålet er bolig/kontor/industri/lager med en boligandel på 22 %.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tema som er aktuelle for ROS-analyse er geotekniske forhold og trafiksikkerhet.

Avvik fra overordnet plan

Planforslaget avviker fra kommunedelplan for Ila og gjeldende reguleringsplan i forhold til tillatt boligandel.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger i bydelen Ila/Ilsvika, og området er avgrenset av Bynesveien i nord, Roald Amundsens vei i sør og boligeiendommer i vest, nord og øst. Høgdeforskjell mellom Roald Amundsens veg og terrengoverflata ved sørenden av bygningen på ca. 18 meter.



Fig.1: Flyfoto fra området

Dagens arealbruk



Fig. 2: Foto fra eksisterende situasjon bebyggelse i Bynesveien 7

Planområdet er 2.689 m² og inneholder en eksisterende bygning som benyttes til næring, lager og boliger.

Hovedvolum mot Bynesveien ble bygd i 1918. Bygningen er ikke registrert som bebyggelse som har antikvarisk verdi.

Bygningen er senere blitt påbygd mot sør mot skråningen opp Roald Amundsens veg. Dette har trolig skjedd i flere etapper opp gjennom årene. Denne bakre delen fremstår i dag med fasader som er nedslitt og

Bygningen inneholder i dag 25 boliger som er hybler på 15 m² BRA med felles kjøkken. Rammetillatelse for denne boligbruken ble gitt i 2002, og det er registrert at 890 m² BRA benyttes til bolig og 3533 m² BRA til annet; lager, kontor og verksted. Den eksisterende bygningen er 4 etasjer med mønehøyde på kote 36,0 meter.

Naboeiendommen Bynesveien 9 ble omregulert i 2006 til kombinasjon av bolig, parkering og næringsformål. Bynesveien 7 og 9 har samme eier. Det er allerede etablert parkeringskjeller for Bynesveien 7 sammen med nr. 9.

Trafikk- og miljøforhold

Adkomst til planområdet vil skje fra Bynesveien. Etter etablering av Nordre avlastningsvei har Bynesveien fått vesentlig mindre trafikk enn ved trafikkellingene på 1990-tallet som viste ÅDT ca. 4300.

Trondheim kommune

Skole

Nærmeste barneskole er Ila skole. Området sokner til Sverresborg ungdomsskole. Skolene har tilfredsstillende kapasitet.

Skoleveg

Det er ca. 800 meter til Ila skole fra planområdet, med fortau langs adkomstvegene. Sverresborg ungdomsskole ligger ca. 2 km fra Bynesveien.

Barnehager

De nærmeste barnehagene er Møllebakken barnehage og Ilsvika barnehage som ligger ca. 200 meter fra planområdet langs Bynesveien.

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass, dagligvarebutikk og andre servicefunksjoner i Ilsvika ligger ca. 300 meter nord for planområdet. Nærmeste trikkeholdeplass ligger ca. 500 øst for planområdet.

Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor kvikkleireområder. Det er i senere tid gjennomført opprensing av løse masser i deler i av bergveggen mellom eksisterende bebyggelse og Roald Amundsens vei. Dette avdekker at det er fast fjell i grunnen og etter at bunnvegetasjonen har etablert seg igjen er sannsynligheten for at det skal skje skred i området liten.

Miljøforhold

Planområdet har dårlige solforhold vinter, vår og høst. Om sommeren er solforholdene tilfredsstillende, selv om topografi og vegetasjon gjør at planområdet er skyggelagt på deler av kvelden. Planområdet har god vindskjerming fra åsen bak bygningen.

Trondheim kommunes aktsomhetskart viser ikke forurensset grunn på planområdet. Det har tidligere vært drevet renseri på eiendommen. Det er stilt vilkår om miljøteknisk undersøkelse i § 5.3.

Nærmeste støykilde til planområdet er riksvei 715, men trafikken er liten etter veiomleggingen ved Ilsvika. Hoveddelen av trafikken vil gå cirka 90 meter sør for planområdet. På grunn av stor avstand og høydeforskjell til Roald Amundsens vei er det lite støy også fra denne veien.

Annen infrastruktur

Offentlige vann- og avløpsledninger ligger i Bynesveien.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Planprosess

Det ble gjennomført oppstartmøte 21.11.07. Planarbeidet ble annonsert i 19.09.08 og brev til berørte naboer og høringsinstanser sendt ut 20.11.08. Næringsforeningen og LO ble forspurt, men har ingen motforestillinger mot mulig reduksjon av næringslokaler i Bynesveien 7.

Forespørsel om regulering ble sendt fra Solem Hartmann AS 04.03.08. Byplankontorets svar i brev av 24.04.08 til forespørselen er tatt inn i planforslaget gjennom bestemmelser om at det ikke tillates boliger i 1. etasje mot vest, samt ved at et volum mot sør på takterrasse er tatt ut.

Merknader til planforslaget ved oppstart av reguleringsplanarbeidet

1) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 11.12.08

Vurderer at det er liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten. Det må legges vekt på å dokumentere at leke- og oppholdsarealene er tilstrekkelige, både i kvalitet og areal. De tilrår at hovedbygningen mot Bynesveien blir bevart mest mulig intakt da den har arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

2) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 04.12.08

Viser til uttalelsen fra fylkeskommunen vedrørende leke- og oppholdsarealene. I forbindelse med etablering av boliger, må det gjennomføres støyberegninger for å kartlegge om grenseverdiene i rundskriv T-1442 overholdes.

3) Barnas representant, brev datert 17.04.08

Planforslaget viser til at krav til uterom ikke er tilfredsstillende, verken i størrelse eller kvalitet. Naturlig uteoppholdsareal på bakkenivå synes å være svært begrenset. Foreslår å beholde en boligandel på 22 %.

Rådmannens felleskommentar til alle merknadene:

Rådmannen viser til redegjørelse for uteareal for boliger i vedlegg nr. 3 og rådmannens vurdering av uteoppholdsareal. Statskraft Grøner AS har beregnet innendørs vegtrafikkstøy i Bynesveien 7 i rapport datert 26.04.02, og konkluderte med at målte støyverdi for Bynesveien er tilfredsstillende. Etter etablering av Nordre avlastningsvei er Bynesveien endret til en rolig boliggate.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Hensikten med reguleringsplanen er blant annet å øke rammen for boligbruk fra 22 % iht. dagens reguleringsbestemmelser til 37 %. Boenhetene vil bli 2- og 3-roms leiligheter, eventuelt også noen større, og det er i bestemmelsene satt en øvre grense for boligbruk på 1400 m² BRA. Øvrige arealer i bygget vil bli benyttet til lager, kontor, forretning og parkering. Øvrige arealer i planen er felles adkomstareal.

Planlagt bebyggelse

Eksisterende fasade på bebyggelsen i Bynesveien 7 vil bli uendret sett fra Bynesveien. I bakkant vil planforslaget innebærer blant annet riving av eksisterende 3. etasje i den søndre del av bygget. Dette arealet ønskes erstattet med et påbygg i to etasjer mot øst og takterrasse, som vist på figuren nedenfor. Påbyggets høyde vil underordne seg eksisterende bygningsvolum mot Bynesveien. Påbygget er tenkt bygd med private terrasser og et fasademateriale i malt pusset mur. I utformingen er det viktig å ta hensyn til den eksisterende bebyggelsen. Takterrassen skal tilrettelegges for felles uteopphold og lek, og skal ha direkte forbindelse til øvrige utearealer på eiendommen mot sør.

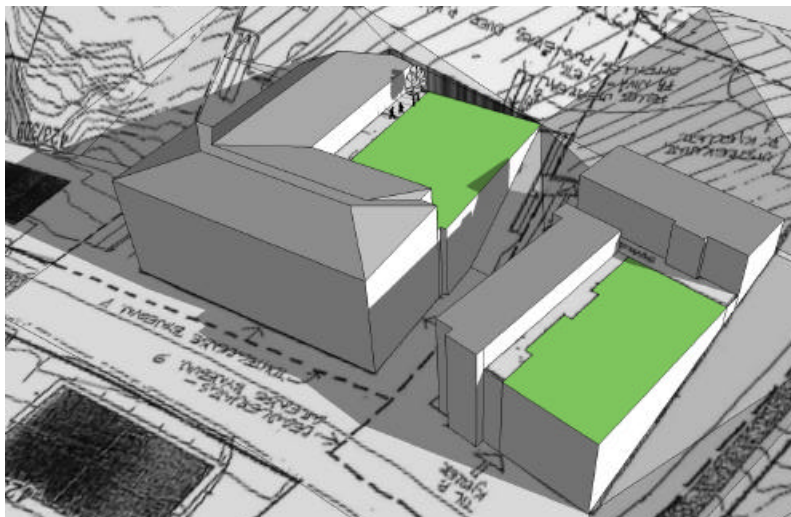


Fig. 3: Volumstudier av Bynesveien 7 og 9

Det kan bli aktuelt å legge noe parkeringsareal inn i bygget i tillegg til parkeringskjeller. Dekket over parkeringskjelleren skal fylles opp og utformes som uteareal sammen med uteareal for nr. 9.

Av et samlet bruksareal på ca. 3750 m² vil den planlagte summen av boligenes BRA utgjøre ca. 1400 m² eller ca. 37 %. Byggets samlede areal vil forbli omtrent uendret.

Bygget vil oppfylle generelle krav til tilgjengelighet ettersom det er heis i bygningen. Heisen vil bli oppgradert og vil kunne gi tilgang til hele bygget. 50 % av leilighetene forutsettes tilrettelagt med universell utforming.

Parkering

Parkeringsbehov for prosjektet vil være ca. 20 bilplasser jf. bestemmelser i kommuneplanens arealdel basert på et boligareal på 1400 m², samt noe tillegg for næringsdelen. Foreløpige skisser viser minst 35 plasser i parkeringskjeller som dekker dette behovet. Forslagsstiller ønsker i tillegg et mindre antall utendørs parkeringsplasser nord for eksisterende bebyggelse. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, dvs. minst 40 plasser.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanen gir et krav på 50 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² bruksareal for boliger. Det gir et samlet krav om minimum 700 m² uteoppholdsareal. Det er redegjort for at utearealet er tilfredsstillende i vedlegg nr. 3. Kort oppsummert skal uteoppholdsarealet etableres på takterrasse og i oppfylt areal i skråning mot Roald Amundsens vei. Til sammen vil dette arealet bli ca. 725 m², og det vil kobles sammen med utearealet for Bynesveien 9. I tillegg planlegges toppleilighetene i 3. og 4. etasje med private balkonger, samt at det etableres en gårdsplass på ca. 200 m² foran østre inngang til bygningen. Utearealet i Bynesveien 9 har forbindelse til turveien fra Ilsvika til Elsterparken og Bymarka. Nærområdet har flere tilbud til lek og opphold. Kvalitetsmessig er det dårlige solforhold på tomten i vinterhalvåret. Utearealet på bakken er ikke solbelyst vårjevndøgn, men størstedelen av terrassen er solbelyst på denne årstiden. Det er gode solforhold ved sommersolhverv.

Infrastruktur

Planforslaget medfører ingen endring i etablert veistruktur. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Bynesveien. Det stilles krav om tilrettelegging for tilknytning til fjemvarme. Bebyggelsen vil knytte seg til eksisterende drikkevanns-, overflatevanns- og spillvannsledninger i området.

Trondheim kommune

Miljøforhold

Eiendommen er eksponert for støy fra trafikk i Bynesveien, men trafikken er så liten at det med bakgrunn i tidligere målinger ikke er lagt opp til støyreducerende tiltak.

Forslagsstiller ønsker at det legges opp til felles renovasjonsordning med Bynesveien 9. I Bynesveien 9 er det godkjent løsning med avfallsholdere i plast i eget rom. Forslagsstiller er også åpen for å etablere bunntømte containere, da det ses som mest hensiktsmessig på vinterstid og for arbeidssituasjonen til renholdsarbeidere. Begge løsningene er tatt inn i bestemmelsene, og det er ønskelig at renovasjonsløsning velges i forbindelse med byggesøknad.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingen er tenkt gjennomført så raskt som mulig etter godkjenning.

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for byrom, bybildet og fjernvirkning

Eksisterende bygning mot Bynesveien skal bestå. Tiltaket vil derfor få en relativt begrenset strøkvirkning. Nybygget i bakkant vil derimot være godt synlig fra Bynesveien fra øst og fra Roald Amundsens vei, men ikke fra Bynesveien fra vest jf. perspektiv i øyehøyde fra Bynesveien i vedlegg 4. Eksisterende påbygg sørover er dårlig vedlikeholdt, som vist på foto i figur 2 i saksutredningen, og har behov for oppgradering. Påbygget vil med nytt planforslag bli ca. 4 meter høyere enn eksisterende påbygg.

Konsekvenser for trafikk, støy og forurensning

Det skal tilrettelegges for noen flere parkeringsplasser enn i dag, og tiltaket kan derfor skape noe mer trafikk i dag. Kapasiteten på veien er god, med lite trafikk og tilsvarende lite støy og luftforurensning.

Konsekvenser for sosiale forhold, rekreasjonsinteresser og barn og unges interesser

Det vil bli tilrettelagt for felles uteoppholdsareal på tak. Om takterrassen vil fungere godt er avhengig av at utformingen tilfredsstillende opphold for ulike aldersgrupper og hindrer uønsket ferdsel på arealer rett utenfor leilighetene gjennom blant annet beplantning, belegning, soner og andre elementer. Takterrassen vil henge sammen med uteoppholdsareal på bakkeplan noe som er en fordel for bruken av takterrassen. I og med at utearealene på eiendommen er begrenset i forhold til utforming og størrelse, er det viktig at det finnes leke- og oppholdsareal i nærmiljøet, noe oversikt i vedlegg 3 viser at det gjør.

Planforslaget medfører en økning av boareal i området. En endring fra 25 hybler på 15 m² til 20 større leiligheter, gjør det mer attraktivt for eksempelvis unge par, eldre og barnefamilier å bosette seg her enn i dag.

Konsekvenser for solforhold

Det søkes tilrettelagt for boliger i et område som generelt sett har dårlig lys- og solforhold vinterstid, men tilfredsstillende forhold midt på sommeren. Av soldigrammene ser det ikke ut til at nytt påbygg i Bynesveien 7 vil få konsekvenser for solforholdene på uteoppholdsareal til omkringliggende boliger.

Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggsperioden vil medføre økte støy- og støvplager for tilgrensende boligbebyggelse.

Avveining av konsekvenser

Det er positivt med en forskjønning av bygningen og tomten. En utvidet boligbruk fra 22 % til 37 % av

Trondheim kommune

bygningens areal og en endring fra hybelbruk til 2- og 3-romsleiligheter gir også positive konsekvenser i form av at det også etableres parkering og uteareal som tilfredsstillende overordnede planer. Påbygget vil fra Bynesveien fremstå som beskjedent.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen direkte kostnader for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Forhold til overordnet plan og tidligere vedtak, formålsendring

Rådmannen finner det akseptabelt med en økning i boligarealet i bygningen ettersom Ilsvika ikke er høyt prioritert for lokalisering av arbeidsintensive virksomheter. Bynesveien er nedgradert til en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og det blir tilrettelagt for tilfredsstillende parkering og uteoppholdsareal for boligene.

Uteoppholdsareal og parkering

Parkeringsdekningen er tilfredsstillende løst for eiendommen og rådmannen mener at det er positivt at alle bil- og sykkelparkeringsplasser kan løses i parkeringskjeller. Rådmannen er negativ til at det legges opp til parkeringsplasser på bakkeplan foran bygningen i nord fordi det kan skape en uryddig situasjon og rygging ut i offentlig vei og fortau. Rådmannen anbefaler at dette forholdet tas ut av bestemmelsenes § 3.5.

Uteoppholdsarealet er tilfredsstillende i forhold til størrelse. Området er middels sentrumsnært. At en del av utearealet lokaliseres på takterrasse mener rådmannen kan aksepteres, særlig ettersom takterrassen skal ha sammenheng med uteareal på bakken. Rådmannen mener det er positivt med et tydelig skille mellom trafikkareal og uteareal. Rådmannen finner å kunne akseptere utearealet selv om solforholdene ikke tilfredsstillende normen i vinterhalvåret. Det vises også til at det er godkjent samme bruk på naboeiendommen og at solforholdene på sommeren er gode når utearealet er mest i bruk.

Rådmannens anbefaling

Tilrettelegging for utvidet boligbruk er i tråd med overordnede målsettinger i kommuneplanens arealdel og samordnet areal- og transportplanlegging. Planen legger til rette for en utvidelse og oppgradering av eksisterende bygningsmasse på en skånsom og godt tilpasset måte.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Rådmannen i Trondheim, 15.12.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1:

Reguleringskart, sist datert 17.11.09

Juridisk vedlegg 2:

Reguleringsbestemmelser, sist datert 17.11.09

Trondheim kommune

Vedlegg 3:	Redegjørelse for uterom
Vedlegg 4:	Perspektiv fra Bynesveien, øst og vest
Vedlegg 5:	Snitt av bebyggelse, målestokk 1: 200
Vedlegg 6:	Ideskisse fasade øst og vest, målestokk 1: 200