

Saksframlegg

NEDRE BAKKLANDET 56 og 58 B

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN VEDRØRENDE ETABLERING
AV PARKERINGSPLASSER I FØRSTE ETASJE, I DEL AV NÆRINGSAREAL

Arkivsaksnr.: 07/26635

Saksbehandler: Toril Nordal

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av 14 parkeringsplasser i del av forretningsareal i første etasje på eiendommen Nedre Bakklandet 56-58B.

Bygningsrådet/ det faste utvalg for plansaker finner ikke å kunne dispensere fra reguleringsplanen for omsøkte etablering av parkeringsplasser.

Saksutredning:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen ble mottatt 11.12.07. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av 14 parkeringsplasser i del av første etasje i område B, som er regulert til forretningsareal. Innkjøring til parkeringsarealet er planlagt fra Nedre Bakklandet.

Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av 14 parkeringsplasser i del av forretningsareal i første etasje med innkjøring fra Nedre Bakklandet. Bakgrunnen for søknaden er at forretningsarealet i første etasje er planlagt benyttet til en større dagligvareforretning som ønsker å omdisponere en del av første etasje til parkering i stedet for forretningsareal.

Fakta

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 157c, Nedre Bakklandet 56 m.fl. Planen er stadfestet 24.05.2007.

Eiendommen ligger på Nedre Bakklandet, og dispensasjonen omfatter del av første etasje i område B. Den aktuelle delen av anlegget som planlegges benyttet til parkering omfatter ca. 395 m² av det totale forretningsarealet på 1550 m².

Område B er regulert til kombinert formål, bolig, forretning, kontor. Av reguleringsbestemmelse § 7 følger bl.a. om område B at det tillates kun forretninger og kontorer i 1. etasje. Det følger av reguleringsbestemmelse § 3.7 om parkering i felt A, B og C at denne skal anordnes i parkeringskjeller.

For felt E, D og H følger at det for de to eksisterende boenhetene i Nedre Bakklandet 56c skal avsettes 2 p-plasser i parkeringskjelleren under felt A og B. Ut over dette skal det ikke tilrettelegges for parkering innenfor planområdet. Parkering skal skje i Bakke parkeringshus.

Merknader

Det foreligger merknader fra bl.a. Solvor Leistad, medlem av Bakklandets og Lillegårdsbakkens velforening og markedsansvarlig i Bakklandets Handels- og Håndtverksforening. Merknaden er i hovedsak rettet mot etablering av et større forretningsareal.

Det foreligger også innspill fra Ole Morten Berg som i hovedsak går på motstand mot etablering av en stor matvarekjedebutikk som ikke ivaretar Bakklandets miljø med et mangfold av smågeskjeft.

Det er mottatt felles merknad fra Olav Døsvik, Nedre Bakklandet 67, Svein Rune Kjønnø, Nedre Bakklandet 69, Leif Sigurd Hafskjold, Nedre Bakklandet 71 og Gunnar Gran, Nedre Bakklandet 73.

Forannevnte naboer sier at den omsøkte løsningen innebærer en vesentlig endring for trafikkbildet og bygningens fasade mot Nedre Bakklandet.

Forannevnte naboer sier at hensynet til myke trafikanter som ferdes langs Nedre Bakklandet må vektlegges og peker på at konfliktfylte situasjoner kan oppstå ved utkjøring rett i gata. Naboer frykter trafikk-kaos og viser til at det allerede kan være problematisk ved den eksisterende Bunnpris-butikken nærmere rundkjøringen. Naboer antar at det omsøkte parkeringsarealet i første etasje skal benyttes av kunder og til varelevering og frykter stor trafikkbelastning fordi utskiftningen av biler vil være stor, selv om antall

Trondheim kommune

parkeringsplasser er lavt. Nabo påpeke at en inn- og utkjøring fra Nedre Bakklandet vil være problematisk uavhengig om det er en stor daglivarebutikk eller ikke.

Naboer stiller spørsmål om den planlagte utkjøringen er i tråd med bestemmelsene i forskrift om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg og vegloven, og påpeker at forslaget innebærer at minimum 3 parkeringsplasser forsvinner fra gate. Naboer har forståelse for at næringsvirksomheten behøver parkering, men fremhever at den foreslåtte inn- og utkjøringen, over fortau og ut i Nedre Bakklandet utgjør en vesentlig endring i forhold til det som er regulert.

Det foreligger to merknader fra Bakklandet Velforening ved styreleder Leif Tore Andersen. I første merknad anfører velforeningen at den omsøkte dispensasjonen, endringen av reguleringsplanen vil få merkbare konsekvenser med hensyn til trafiksikkerhet og vil belaste beboerne i området. Endringen vil også få merkbare konsekvenser i forhold til utformingen av bygget mot Nedre Bakklandet.

Ifølge naboer vil en utkjøring medføre en port eller stort hull i fasaden, noe som vil gi en vesentlig fasadeendring i forhold til opprinnelige planer. Dette vil ifølge naboene virke unaturlig og forstyrrende og ytterligere understreke at nybygget blir forskjellig fra det eksisterende bygningsmiljøet.

Velforeningen påpeker at det er planene om å etablere en stor kjedebutikk som er bakgrunn for søknad om parkering i første etasje. Bakklandet Velforening finner det betenkelig å åpne for en leietaker som er avhengig av en bilbasert kundegruppe og peker på at man tidlig i planprosessen signaliserte at næringsdelen skulle bestå av mindre virksomheter, med en fotgjengerbasert kundegruppe eller "langtidsparkerende" som for eksempel benytter Bakke parkeringshus.

Velforeningen påpeker at innkjøringen til en eventuell kundeparkering lett vil kunne fremstå som en lite tiltalende åpning i det som skulle være en butikk- eller næringsfasade. Det pekes på at det som vil bli en kryssing over dagens fortau vil kunne skape konflikt med gående.

Bakklandet Velforening viser til reguleringsbestemmelse § 3.5 der det under utforming følger at ny bebyggelse skal utformes i samsvar med eksisterende steds karakter. Velforeningen fremhever at en storformat butikk med parkeringsinnkjørsel i hovedfasaden har lite å gjøre med Bakklandets småskala bebyggelse, og kan vanskelig sies å være i tråd med eksisterende steds karakter.

Videre anføres at det i reguleringsplanen er spesifisert antall parkeringsplasser i parkeringskjeller, for beboerne, og at det ut over dette ikke skal tilrettelegges for parkering innenfor planområdet. Parkering skal skje i Bakke parkeringshus. I følge Bakklandet Velforening er dette en intensjon som må opprettholdes.

Velforeningen påpeker at Bakklandet er en av ytterst få sentrale gater i Trondheim som ikke har gjennomgangstrafikk og som er relativt godt tilrettelagt for fotgjengere, et forhold som bør opprettholdes og styrkes. En forflytning av den bilbaserte næringen innover Bakklandet vil etter velforeningens mening være uheldig både for beboerne og for de som daglig bruker Bakklandet som trase` for gang og sykkeltransport.

Bakklandet Velforening avslutter med å si at de protesterer mot tilrettelegging for parkering ut over det som er hjemlet i reguleringsplanen. På bakgrunn i stedskarakteren anbefaler velforeningen at det etableres små og mellomskala virksomheter i næringsdelen til nybygget Nedre Bakklandet 56 m.fl.

Vurdering

Foreliggende søknad krever dispensasjon fra reguleringsplanen. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.

Som særlige grunner viser søker til at en etablering av parkeringsplasser vil avlaste trafikksituasjonen i Nedre Bakklandet og at parkeringsplasser øremerket for kunder vil bidra til å hindre at det oppstår parkeringskaos ved kundebesøk på jakt etter parkeringsplass.

Det omsøkte parkeringsarealet omfatter ca. 25% av næringsarealet i første etasje. Søker viser til at en 25% reduksjon av næringsarealet vil medvirke til at parkeringsbehovet reduseres. Søker presiserer til slutt til at parkeringsarealet i første etasje vil kunne fungere som en snuhammer slik at trafikk ikke kjører inn til krysset Nedre Bakklandet/Nygata for å snu.

Rådmannen viser til søkers begrunnelse i sin helhet. Søkers begrunnelse for dispensasjon følger som saksvedlegg 1.

Det er en intensjon i kommuneplanens arealdel å begrense parkering for kunde- og arbeidsplassparkering i sentrale områder av byen.

Det er et overordnet mål å begrense biltrafikkøkningen i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklistar og kollektivtrafikkant. Det er også ønskelig å begrense overflateparkering ved utbygging av næringsbygg for å hindre at næringsareal nedbygges.

Reguleringsplanen legger ikke opp til at det skal være parkeringsplasser for næringsarealet på egen grunn. I reguleringsplanen er det kun avsatt parkering for beboerne og all parkering er lagt til kjeller.

Reguleringsplanen er av ny dato. Kommunens intensjoner om parkering i sentrale områder er derfor nedfelt i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Eiendommen ligger sentralt plassert og like ved Bakke parkeringshus som har innkjøring nord for eiendommen. Besøkende til næringsarealet har dermed mulighet til parkering i parkeringshus i umiddelbar nærhet til eiendommen.

Den omsøkte parkeringsløsningen er et resultat av at en større matbutikk ønskes etablert i kvartalet. Dette er ikke i samsvar med de intensjoner som lå til grunn ved oppstart av reguleringsplanen, da tanken var å etablere mindre virksomheter i tråd med opprinnelig struktur på Bakklandet.

Reguleringsplanen legger opp til at ny bebyggelse skal utformes i samsvar med eksisterende steds karakter der det skal legges særlig vekt på tilpasning, estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Det er også lagt opp til at nedkjøring til parkeringskjeller for beboerne skal skje fra nordsiden av nybygget vis-a-vis Bakke parkeringshus. Etter rådmannens vurdering er utforming av fasaden mot Nedre Bakklandet spesielt viktig. Det er fasaden mot Nedre Bakklandet som forholder seg til den småskalerte trehusbebyggelsen. En innkjøring til parkeringsanlegg fra nevnte gate vil derfor bryte med steds karakteren.

Rådmannen har til en viss grad forståelse for naboenes merknader når det gjelder mulige konfliktsituasjoner mellom gående og kjørende. Det er søkt om dispensasjon for etablering av 14 parkeringsplasser. Det er

Trondheim kommune

relativt få plasser, som vil benyttes til korttidsparkering for kunder slik at det vil bli hurtig utskiftning av biler i det omsøkte parkeringsanlegget. En kryssing over fortauet vil dermed kunne skape farlige situasjoner i møte mellom kjørende og gående/syklende.

Rådmannen er av den oppfatning at eiendommen ligger i et område der steds karakter og bygningsmiljø bør vies særkilt oppmerksomhet og der hensynet til myke trafikkanten bør tillegges vekt.

Rådmannen finner på bakgrunn av ovennevnte vurdering at det ikke foreligger særlige grunner for å dispensere fra reguleringsplanen for etablering av parkeringsplasser i del av næringsarealet i første etasje .

Konklusjon

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av ovenstående vurdering at det ikke dispenseres fra reguleringsplanen for etablering av parkeringsplasser i del av næringsareal i første etasje i område B.

Rådmannen i Trondheim, 26.02.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Redegjørelse fra søker

Saksvedlegg 2: Plan- og fasadetegning av nybygg

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt og ortofoto M=1: 1000

Orienteringsvedlegg 2: Reguleringskart