

Saksframlegg

FO SSESTUEN GNR 320 BNR 3 OG 17

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/17514

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Fossestua som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Nerland
Prosjektutvikling senest datert 13.02.06 med bestemmelser senest datert 23.01.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan ble mottatt 02.04.2004. Tilstrekkelig materiale for behandling forelå 17.02.2005. Planen omfatter eiendommene Fossestuvegen 61, gnr. 320 bnr. 3, Fosselien, gnr. 320 bnr. 17 og Turistveien 62, tillegg 1, gnr. 320 bnr. 165.

Innspill til planen før første gangs behandling

Kunngjøring om igangsatt regulering ble rykket inn i Adresseavisen 28.02.2004. I tillegg ble varsel, med invitasjon til å komme med innspill, sendt til berørte parter 31.03.2004. Før første gangs behandling kom det inn en uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Fylkeskommunen skriver at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i området. Når planen sendes på høring, vil de vurdere nyere tids kulturminner.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 28.02.04 og 31.03.04.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF 2695/04 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring, med krav om følgende endringer før sluttbehandling:

- Planomrisset bør utvides, slik at hele avkjørselen fra Fossestuvegen blir med,
- Det tas med en bestemmelse i reguleringsplanen som sikrer tilrettelegging for fjernvarmetilknytting,
- Støyskjermer på illustrasjonsplan skal være 1,8 meter. Noen støyskjermer må vurderes flyttet nærmere fortauskant, slik at uteoppholdsarealene blir større.

Utlegging til offentlig ettersyn ble kunngjort i Adresseavisen 17.03.2005.

Høringsuttalelser og merknader

Bolig- og byfornyelseskantoret, e-post 13.04.2005.

Bolig- og byfornyelseskantoret mener det er for lite at 25% av boligene får livsløpstandard. Hele 1. etasje bør få livsløpstandard. De er også usikre på kvaliteten på utearealene, med hensyn til sol- og støyforhold. I tillegg synes området bratt og lite barnevennlig.

Kommentar:

Seks leiligheter i første etasje får livsløpstandard. De to øvrige leilighetene i første etasje har trapp til sokkel. Ved at seks leiligheter får livsløpstandard, blir andelen 46%. Merknaden er derfor på det nærmeste etterkommet.

Når det gjelder utearealene, skjermer åsen i sør mot lav vintersol. Forholdene sommerstid er akseptable. Det bratte, skogbevokste nærområdet mot Nidelva kan vurderes positivt som lekearealer for større barn. Støyforholdene i området er vurdert, og området støyskjermes i henhold til illustrasjonsplanen.

Byantikvaren, e-post 17.03.2005

Byantikvaren har noen generelle betraktninger om byggets historie. Videre understreker Byantikvaren at bygningen bør behandles med respekt for de opprinnelige karakteristiske eksteriørkvalitetene. Dette hensynet bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Også uteområdene bør sikres en behandling mest mulig

Trondheim kommune

i samsvar med anleggets opprinnelige formale idé.

Kommentar:

Ønsket om at bygningen skal behandles med respekt for de opprinnelige karakteristiske eksteriørkvalitetene tas til etterretning. Det samme gjelder ønsket for utearealene. Ved utforming av uteområdene må krav om støyskjerming tilpasses resten av anlegget i den grad det er mulig.

Norges Handikapforbund Trondheim, e-post 21.04.2005

NHF Trondheim foreslår at det anføres at minimum 50% av leilighetene skal ha universell utforming. Reguleringsbestemmelsene §3.2 bør endres til at også utearealer og atkomst skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Kommentar:

Merknadene tas til etterretning jf. kommentarene til Bolig- og byfornyelseskontorets merknader. Punktet angående reguleringsbestemmelsene etterkommes.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling, brev av 11.04.05

Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Videre peker de på at bygningen er av antikvarisk interesse, og ber om at det gjøres minst mulig inngrep i dagens bygning.

Kommentar:

Merknaden om aktsomhetsplikten etterkommes. Kommentaren vedrørende bygningens antikvariske interesse tas til etterretning og tas med videre i prosjektet.

Norges vassdrags- og energidirektorat, region Midt-Norge, brev av 20.04.05

NVE anbefaler at det gjennomføres en geoteknisk vurdering av områdene på motsatt side av Nidelven. Dette for å undersøke om reguleringsområdet har tilstrekkelig sikkerhet mot eventuelle utglidninger som starter utenfor planområdet.

Kommentar:

Rådmannen mener det ikke er rimelig grunn til å be forslagstiller dokumentere skredsikkerhet for Leira kvikkleirsoner. Leira kvikkleirsoner vil inngå i kommunens arbeid med skredsikkerhet på samme måte som øvrige kvikkleirsoner. Det vises til notat fra Trondheim byteknikk (saksvedlegg 5). Fossetua er fundamentert på fjell og løsmasser (ikke kvikkleire). Terrenget på nordsiden er bratt.

Planprosess

Reguleringsplansforslaget var klart for sluttbehandling i september 2005, men forslagstiller trakk forslaget like før sluttbehandling. Dette på grunn av at de ønsket å foreta endringer på forslaget, blant annet riving av eksisterende bebyggelse og en betydelig økning i antall boenheter. Rådmannen signaliserte at de ønskede endringene var for store til at planprosessen kunne fortsette. Med de skisserte endringene mente Rådmannen at planprosessen måtte starte på nytt.

Utbygger besluttet derfor å gå videre med det forslaget som hadde vært til førstegangs behandling, men med mindre endringer. Endringene går ut på følgende:

- Økning i antall parkeringsplasser fra 20 til 24. Det er også lagt til 5 parkeringsplasser for handikapparkering (mot to på forrige forslag)
- Økning fra 13 til 17 leiligheter. To av leilighetene har i tillegg en liten hybel.
- Andel leiligheter med universell utforming er økt fra 46% til 50%

Trondheim kommune

- Svalgang kan godkjennes

Rådmannen gikk også bort ifra ønskede endringer fra første gangs behandling til sluttbehandling vedrørende utvidelse av planområdet. Det er tilstrekkelig å markere atkomst til eiendommen med pil, i tillegg til tinglyst avtale om atkomstrett.

Beskrivelse av planområdet

Forhold til øvrige planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er den bebygde delen av eiendommen vist som eksisterende tettbebyggelse. Skråningen i nordøst og ubebygde areal i nordvest er vist som LNF-område og inngår i Nidelvkorridoren.

Gjeldende reguleringsplaner for området er reguleringsplan for Okstad boligområde (r141), godkjent 17.01.1983, og reguleringsplan for Fosslie (R141s), godkjent 10.08.1993. I begge planene er eiendommen regulert til allmennyttig formål, sykehjem.

Bygningen er på byantikvarens oversikt over antikvarisk bebyggelse registrert som klasse C, av antikvarisk verdi.

Beliggenhet eksisterende forhold

Planområdet ligger i Fossestuvegen, rett vest for Nedre Leirfoss. Opprinnelig var Fossestua et utfartssted, bygget rundt år 1900. Dette bygget var i sveitserstil. Byggeår for eksisterende bygning er ikke kjent. Bebyggelsen er begrenset til den flate delen av planområdet, og er godt synlig fra nordsiden av Nidelva. Bygningens beliggenhet i Nidelvkorridoren kan forklares med at den tidligere hadde funksjon som utfartssted. Med dagens bruk som hybelhus eller asylmottak er bygningen imidlertid et mer fremmed element i naturlandskapet rundt Nidelva.

Terreng

Sørvestre del av planområdet er stort sett flatt. Herifra er det flott utsikt mot nord og nordvest, og området har relativt gode solforhold om sommeren. Åsen mot sør skygger for vintersol.

Planområdets nordøstre del er bratt, nordvendt og bevokst med tett skog. Denne delen av området kan vanskelig utnyttes til bebyggelse eller anlegg. Det er heller ikke velegnet til rekreasjon. Derimot inngår det naturlig som en del av den grønne elvekorridoren, som består av elvestrengen og Nidelvens bredder.

Det er ikke påvist stabilitetsproblemer, forurensninger eller kulturminner i grunnen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen har to etasjer og kjeller under store deler. Bygningen har vært i bruk som sykehjem, hybelhus og asylmottak. Det er ca. 40 hybler i bygningen, men disse er ikke bebodd i dag.

Offentlig infrastruktur

Området ligger langs Fossestuvegen, som er kommunal hovedvei. Det er fortau på begge sider av veien. Rutebuss kjører forbi planområdet.

Kjøreatkomst er i vest av planområdet, nordvest for bomstasjonen.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Formål

Planforslaget går ut på å regulere eiendommen til boligformål (i sør), parkering i vest og friluftsområde (i nord).

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse skal rehabiliteres og ombygges til permanente boliger. Foreløpige skisser viser 17 leiligheter, med størrelse fra ca. 50 til 120 m² BRA. To av leilighetene planlegges også med hybel. Deler av eksisterende bygning, et en-etasjes bygg mot veien, skal rives for å gi bedre atkomst.

Utvendige boder skal etableres i eller ved inngang til leilighetene. Disse bodene er vist på illustrasjonsplan. I reguleringsbestemmelsene åpnes det for etablering av utvendige boder. For 1. og 2. etasje planlegges det nye verandatilbygg. Det er ikke planlagt ny bebyggelse utover dette.

Parkering

Parkering etableres som overflateparkering på egen grunn, med nødvendig antall plasser iht. parkeringsvedtektene. Det er vist plasser for 24 biler i tillegg til fem plasser tilpasset funksjonshemmede. Dette dekker parkeringskrav for 17 leiligheter.

Rekreasjon

Området har direkte tilgang til rekreasjonsområdet langs Nidelva, inkludert arealet som foreslås omregulert til friluftsområde. I møte mellom kommunen og grunneieren er det avtalt at friluftsområdet skjøtes over til kommunen etter at planforslaget er vedtatt.

Illustrasjonsplanen viser mulig plassering av lekeplasser og felles uteoppholdsareal. I forbindelse med byggesøknaden skal det sendes inn en plan over utearealene. Denne skal vise hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides. I bestemmelsene er det krav om at uterom med tilfredsstillende kvalitet opparbeides. Utearealene skal minimum være tilsvarende 50% av leilighetenes bruksareal. Minst 50% av dette uterommet skal avsettes til felles bruk på bakkenivå.

Infrastruktur

Kjøreatkomst til området opprettholdes som i dag. Atkomst er sammen med avkjørsel til område for kommunaltekniske anlegg og energiverk, og dermed over Trondheim Energiverk sin eiendom. Avtale om atkomstrett er inngått mellom Fossestua AS og TEV. Den forutsettes tinglyst før ombygging på eiendommen igangsettes.

Bebyggelsen er knyttet til offentlig VA-anlegg.

Det er bussholdeplass i Fossestuvegen, rett vest for planområdet.

Barn og unges interesser

Skolevegen til Okstad skole følger Fossestuvegen på fortau, deretter krysses veien via fotgjengerovergang. Resten av skoleveien følger Turistveien. Fossestuvegen har en fartsgrense på 50 km/t, med en trafikkmengde på ca. 2500 (ÅDT). Turistveien er ca. 6 meter bred, uten fortau og med en fartsgrense på 30 km/t og fartshumper. Skoleveien vurderes som tilfredsstillende.

Rundt planområdet finnes det store naturområder hvor barn kan leke og oppholde seg, men det finnes få opparbeidede lekearealer. For å tilfredsstille behov for lekeareal må det, innenfor planområdet,

Trondheim kommune

opparbeides leke- og uteareal som er vesentlig større enn de påkrevde 100 m².

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Arealet som reguleres til boligformål er relativt flatt. Både boliger, private og felles utearealer kan lett gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede. Det er derfor stilt krav om at 50% av leilighetene skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle rom i leiligheten og til leilighetens utearealer.

Heis er i eksisterende bygg på østre side av bygningen, og denne planlegges videreført. Siden parkeringsplassene er vest for bygningen innebærer dette en betydelig avstand mellom parkering og atkomst. Dersom parkering skulle vært etablert like ved heisen, ville store deler av de mest attraktive områdene for lek og opphold gå tapt til parkeringsformål.

Konsekvenser av planforslaget

Foreliggende planforslag regulerer skråningen i nordøst til friluftsområde, i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Arealet i nordvest, som i arealdelen også er vist som LNF-område, foreslås regulert til boligformål. Dette arealet skal brukes til parkering og uteareal for beboerne. I dag er dette arealet opparbeidet med gress og noen trær. Arealet foran bygningen brukes i dag som parkeringsareal. Det er positivt at arealene foran bygningen tas i bruk til uteareal for boligene, og at parkeringsplassene legges vest for bygningen.

Skole- og barnehagekapasitet

Området sogner til Okstad skole (1.-4. klasse) og Sjetnemarka skole (5.-10. klasse). På begge skoler er det tilstrekkelig kapasitet. Det er flere barnehager i nærheten av planområdet.

Trafikk og trafiksikkerhet

Planforslaget vurderes ikke til å gi vesentlig trafikkøkning.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet kreves det, i henhold til retningslinjer til kommuneplanens arealdel og kommunal vedtekt sak B107/1990, dispensasjon fra byggeforskriftenes § 9-23 dersom annet varmeanlegg enn fjernvarme velges.

TEV fjernvarme uttaler at de ikke er interessert i å knytte den aktuelle bygningen til fjernvarmenettet. Dette begrunnes i at det er langt til nærmeste forsyningsledning.

Bestemmelsen om tilrettelegging for fjernvarme er likevel beholdt. Slik kan bebyggelsen knyttes til fjernvarme dersom det blir aktuelt senere.

Støy

Interconsult har utarbeidet en støyrapport for området, datert 17.11.2004. Rapporten konkluderer med at fasade mot vei vil få et ekvivalent lydnivå fra 59 til 61 dBA for 1. etasje og fra 60 til 62 dBA for 2. etasje. Etersom området mot veien skal brukes til uteopphold, bør det skjermes for at lydnivået skal komme under 55 dBA. Det bør settes opp en 1,8 meter høy støyskjerm mot veien. Mellom gang- og sykkelveien og støyskjermen må det settes av tilstrekkelig plass for snøopplag. Støyskjerming blir også utført med flere mindre skjermes ved definerte uteoppholdsplasser.

Trondheim kommune

Beregninger av innendørs lydnivå, med standardverdier for fasadeelementer gir innenivå fra 30.7 dBA og nedover. Klaffeventiler eller tallerkenventiler av udempet type bør ikke anvendes. De minste rommene bør utstyres med støydempende ventiler.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planframstilling. Eiendommen omreguleres fra allmenntillegget formål til boligformål. På grunn av beliggenhet anses den ikke som særlig godt egnet for det nye formålet. Eiendommen er utsatt for støy og får små utearealer, i tillegg til at den ligger i Nidelvkorridoren. Rådmannen mener likevel at disse forholdene er tilstrekkelig ivare tatt gjennom avbøtende tiltak, i form av støyskjerming og skjermede hager og balkonger. Inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon er små.

Det er vanskelig å opprettholde en privat eiendom til allmenntillegget formål. Planforslaget innebærer at en eksisterende bygningen kan få en kontinuerlig bruk. En omregulering til boligformål anses derfor å være en akseptabel løsning.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Fossestua godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 04.04.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Saksvedlegg 3:	Illustrasjonsplan
Saksvedlegg 4:	Illustrasjoner
Saksvedlegg 5:	Notat fra Trondheim byteknikk vedrørende geoteknisk vurdering
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart
Utrykt orienteringsvedlegg 2:	Kopi av saksmateriale sak