

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV SKYÅSVEGEN 32 C

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/35240-32

Saksbehandler: Tone Bergsmyr

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Skyåsvegen 32 C som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Myrseth AS Arkitektkontor senest datert 20.05.2011 med bestemmelser senest datert 19.05.2011.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen med gnr./bnr. 9/612 fra offentlig friområde til boligformål, i tråd med dagens bruk. Eiendommen er i dag bebygd med en bolig fra 1958. Byggetillatelsen ble gitt som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r0081 Reguleringsplan for Hovmarken, stadfestet 31.07.1935, hvor eiendommen er vist som offentlig friområde (park). I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som eksisterende grønnstruktur.

Planforslaget beskriver dagens godkjente situasjon og vil i liten eller ingen grad påvirke mulighetene for friluftsliv. Det er imidlertid viktig å rydde opp i tilløp til privatisering av tilliggende areal.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Jon Tyldum.

Planområdet omfatter eiendommen Skyåsvegen 32c med gnr./bnr. 9/612 som eies av tiltakshaver.

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen med gnr./bnr. 9/612 fra offentlig friområde til boligformål, i tråd med dagens bruk. Eiendommen er i dag bebygd med en bolig fra 1958. Byggetillatelsen ble gitt som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke utarbeidet ROS-analyse for planområdet, da eiendommen allerede er utbygd og planforslaget viser eksisterende situasjon med hensyn til byggehøyde og BRA.

Planstatus

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Eiendommen omfattes av reguleringsplan r0081 Reguleringsplan for Hovmarken, stadfestet 31.07.1935, hvor eiendommen er vist som offentlig friområde (park). Dette i seg selv legger begrensninger på eiendommen. I tillegg sier bestemmelsenes § 2 at *"de på planen regulerte parker og plasser må ikke bebygges"*.

Det ble likevel gitt byggetillatelse for én enebolig på tomte av Strinda bygningsråd 16.06.1958. I sakens dokumenter kommer det fram at stadfestet reguleringsplan forutsetter park på tomten. Videre påpekes det at dette gjelder en fradelingssak og byggetillatelse, det vil si at det ikke medfører en endring av reguleringsformål. Tillatelsen anses derfor å være en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, jmfør lov om bygningsvesenet av 1924 § 7. I ytterste konsekvens betyr dette at dersom boligen skulle brenne ned, er det ikke tillatt å bygge den opp igjen uten en ny dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, eller en reguleringsendring i forhold til formålet.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som eksisterende grønnstruktur. Dette er et resultat av at eiendommen er vist som park i gjeldende reguleringsplan. Virkningene av dette er at det som følge av

Trondheim kommune

bestemmelsenes § 8.5 bare kan tillates *byggetiltak knyttet til friluftsliv i samsvar med områdets bruk.*

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 16/11 31.01.2011 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Kuhaugen i Trondheim, i området Persaunet/Tyholt , og er på cirka 1085 m². Eiendommen grenser i nord, vest og sør mot det offentlige friområdet Skyåsparken, og i øst mot Skyåsvegen. Adkomst er fra Skyåsvegen.

Eksisterende bebyggelse

Dagens enebolig ble bygd i 1958 og består av én boenhet. BRA er 292 m², inkludert én garasje og to utvendige p-plasser. Mønehøyden ligger på kote 116,91. Boligen er ikke registrert som verneverdig, og etter en vurdering fra byantikvaren, heller ikke bevaringsverdig. Det foreligger per i dag ingen planer om riving av boligen.

Naturverdier

Eiendommen er ikke registrert med verneverdier på kommunens kart over viktige naturverdier. Store deler av den tilgrensende Skyåsparken er imidlertid registrert som svært viktig lokalt (naturtype C). Dette er områder som i lokal målestokk er sjeldne eller på annen måte svært verdifulle. Skyåsparken er vurdert som en av få skogkledde grønne lunger (løvblandingsskog) i et ellers tettbygd område og bør derfor bevares. I tillegg er størrelsen på skogområdet, det vil si Skyåsparken sammen med tilgrensende grøntområder, av betydning. Kommunens naturtypedatabase sier dette om naturtype C:

Ofte større eller mindre skogholt med rikt fugleliv. Viktig for lokalt biologisk mangfold, spesielt når det ligger i tettbebyggelsen. Kan ha funksjon som viltkorridor eller oppholdsområde for smådyr. Bit for bit nedbygging er den største trusselen mot denne naturtypen som kan virke nokså triviell, men som kan være viktig for det lokale naturmangfoldet. Fragmentering må unngås og andre arealøkologiske prinsipper må legges til grunn ved arealbehandling.

Sør for planområdet er deler av det offentlige friområdet tatt i bruk som privat hageareal for Skyåsvegen 32c. Dette utgjør til sammen cirka 280 m².

Innspill til planforslaget før førstegangs behandling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Adresseavisen 23.03.2010 og berørte parter ble varslet i brev av 25.03.2010. Dette gjaldt naboer, Fylkesmannen, fylkeskommunen, Forsvarsbygg og kommunale enheter. Følgende har kommet med innspill:

Byantikvaren, datert 15.04.2010:

I forbindelse med oppstart av reguleringsplanen reiste byantikvaren spørsmål om eksisterende bolig på eiendommen burde reguleres til bevaring som et eksempel på etterkrigstidas eneboligarkitektur. Bygningen har i utgangspunktet en karakter som gjør at den kunne være aktuell til bevaringsregulering. Forslagsstiller utarbeidet en kort bygningshistorikk og -analyse, og på bakgrunn av de endringer som er gjort med bygningen, er byantikvarens totalvurdering at man ikke ville øve noe påtrykk for å få Skyåsvegen 32c regulert til bevaring.

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 20.04.2010:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området, men fylkeskommunen minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Når det gjelder eventuelle verneverdier i bebyggelsen, vil disse neppe ha mer enn lokal verdi og fylkeskommunen overlater dermed til byantikvaren å vurdere disse.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 20.04.2010:

Området er i kommuneplanens arealdel vist som nåværende grønnstruktur. Fylkesmannen vil komme med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Ovennevnte reguleringsforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.02. - 24.03.2011. Det kom inn tre merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 11.02.2011:

Viser til tidligere uttalelse av 20.04.2010 og har ingen ytterligere merknader til saken. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Byantikvaren, datert 21.03.2011:

Byantikvaren fant for en tid tilbake at eksisterende enebolig ikke i sterk nok grad ga grunn til forslag om bevaring på grunn av kulturhistorisk verdi. Byantikvarens vurdering er at denne villaen ikke burde vært bygd og at tomta dersom eksisterende enebolig ikke lenger skal bli stående, svært gjerne bør tilbakeføres til friområdeformål og ikke bebygges på nytt.

Kommentar: Det foreligger per i dag ingen planer om riving av eksisterende bolig.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 21.03.2011:

Ingen merknader. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Andre endringer etter førstegangs behandling

NGU's løsmassekart viser at grunnun innenfor planområdet er registrert som tynt dekke hav-, fjord-, og strandavsetninger. Nærliggende grunnundersøkelser viser at fjellovergangen ligger grunt. Følgende bestemmelse er tatt inn i reguleringsbestemmelsene til sluttbehandling:

Utbygging skal godkjennes av geoteknisk fagkyndig.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrensen ligger fire meter fra eiendomsgrensene. Det betyr at dersom det en gang skal bygges en ny bolig på eiendommen, skal denne flyttes nærmere vegen i forhold til dagens situasjon. I dag er avstanden nede i tre meter mellom hushjørne i vest og eiendomsgrensa til friområdet.

Reguleringsbestemmelsene legger opp til en maksimal høyde lik dagens, det vil si kotehøyde 117. Samtidig åpnes det for at det kan etableres to boenheter.

Trondheim kommune

Planlagt arealbruk

Reguleringsbestemmelsene åpner for en samlet BRA på maksimum 292 m², det vil si som dagens situasjon. Ved to boenheter vil 54 m² BRA da kunne settes av til parkering, og de resterende 238 m² BRA til boligformål.

Uterom og parkering

Eiendommen ligger i ytre sone, og minimumskravene ved to boenheter er 100 m² uterom hvorav 50 m² felles. Det skal opparbeides minimum tre p-plasser for bil og fire p-plasser for sykkel. Vedlagte illustrasjonsplan viser at ved maksimum mulig utbygging er disse kravene oppfylt.

Adkomst fra Skyåsvegen er uendret i forhold til dagens situasjon.

Avgrensing mot tilstøtende friområde

I eiendomsgrensa mot tilstøtende friområde skal etableres et lavt gjerde og/ eller hekk.

Gjennomføring

Det foreligger per i dag ingen planer om riving av eksisterende hus på eiendommen. Illustrasjonsplanen viser derfor mulig utbygging dersom eksisterende bolig en gang i fremtiden må rives, blir totalskadd i brann etc.

Virkninger av planforslaget

På bakgrunn av tema beskrevet ovenfor vurderer rådmannen at planforslaget ikke vil få vesentlige konsekvenser for helse og miljø. Planområdet ligger ikke i et ras- eller flomutsatt område, og er heller ikke utsatt for støy eller luftforurensning. Det foreligger ingen tegn på forurensning i grunnen og området er tilgjengelig for beredskapskjøretøy. Gjennomføring av planforslaget vil ikke endre dagens renovasjonsløsning, og vurderes ikke å få øvrige økonomiske konsekvenser for kommunen.

Forholdet til friområdet

Eiendommen grenser mot Skyåsparken både i sør, vest og nord. Hovedadkomsten til friområdet, en kjøreveg, ligger cirka 50 m sør for adkomsten til Skyåsvegen 32c. Planforslaget beskriver dagens situasjon og det er ikke registrert konflikter med friområdet eller muligheten for utøvelse av friluftsliv. Reguleringsbestemmelsene legger opp til at det langs eiendomsgrensen mot offentlig friområde skal etableres et lavt gjerde og/eller hekk, slik at man unngår privatisering av tilgrensende friareal.

Rådmannens vurdering og anbefaling

I 1958 ble gjeldende eiendom bebygd etter et makeskifte med Strinda kommune. Kommunen vedtok å fradele tomten og la den bebygge, mot at kommunen fikk overta eiendommen med gnr/bnr. 9/679 nord for Skyåsparken. Denne eiendom er nå satt av til eksisterende grøntområde i kommuneplanens arealdel. Vedtaket fra 1958 slår fast at dette gjelder en fradelingssak og byggetillatelse og ikke medfører endring av reguleringsformålet som er park. En endring av reguleringsformål har ulik prosess i forhold til å oppnå byggetillatelse/fradeling. En konsekvens av at dette vedtaket er at dersom noe skulle skje med boligen, må det søkes om dispensasjon for å oppføre ny bolig. På bakgrunn av dette mener rådmannen det er rimelig at Skyåsvegen 32c kan omreguleres til boligformål.

Det er viktig å presisere at dette ikke innebærer en generell åpning for omregulering av grøntområder til boligformål, men at slike eiendommer må vurderes individuelt. Denne saken skal således ikke danne

Trondheim kommune

presedens for lignende saker, av hensyn til grøntområder og deres kvaliteter. I denne saken er det kun formålet og ikke bruken, som endres. Planforslaget beskriver dagens godkjente bruk av eiendommen med unntak av på ett punkt. Reguleringsbestemmelsene åpner for at det kan etableres to boenheter mot dagens én enhet. Dette vil imidlertid bli ivaretatt innenfor eksisterende BRA og uteareal.

Med eiendommens beliggenhet i utkanten av friområdet og utenom hovedadkomsten til Skyåsparken, vil det i liten eller ingen grad påvirke mulighetene for friluftsliv. Det er imidlertid viktig å rydde opp i tilløp til privatisering av tilliggende areal, og dette vil blant annet skje ved etablering av gjerde/hekk i eiendomsgrensa.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.06.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Skisser: foreslått ny bebyggelse
- Vedlegg 6: Bygningshistorikk og -analyse

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