

Saksframlegg

**SPØRSMÅL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING AV
BRUKSEIER OLSENS VEI 58B M. FL.
REGULERINGSENDRING**

Arkivsaksnr.: 10/44227-2

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet er enig i at det settes i gang detaljregulering av området Trollestranda til boliger.

Det vektlegges at område foreslått til boligformål er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En forutsetning for planarbeidet er følgende:

- Planene om småbåthavn må tas ut av planforslaget.
- Området som er vist som framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel må tas med i planområdet og sikres som friområde.
- Forholdene for allmennheten blir forbedret gjennom at områdene på nedsiden av veien og vest i området blir opparbeidet og tilrettelagt.

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

Byplankontoret har mottatt forespørsel om regulering av deler av eiendommen gnr. 420, bnr. 1 med tilliggende områder.

I den innsendte forespørselen er det skissert tre nye tomannsboliger, i tillegg til eksisterende bebyggelse. Videre legges det opp til utfartsparkering langs dagens atkomstvei, samt en småbåthavn for mindre båter. Planområdet er på 24 daa og uregulert. I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende tettbebyggelse og framtidig grønnstruktur.

Saken har også tidligere vært fremmet for bygningsrådet, og da som en politisk forespørsel i 2005. Ut i fra områdets status i kommuneplanens arealdel samt andre vedtak om planoppstart i området, har rådmannen nå endret syn i forhold til da saken sist ble behandlet.

Rådmannen anbefaler at det settes i gang arbeid med detaljregulering av området med tanke på nye boliger mellom de to eksisterende veiene i området, men fraråder at det planlegges småbåthavn på de kommunale arealene innenfor planområdet.

Bakgrunn

Anmodning om oppstart av detaljregulering ble innsendt 08.11.10 av Advokat Gunvor Skaar Kulseng som forslagsstiller, på vegne av grunneier Labek AS. Det innsendte materialet er vist i vedlegg 2.

Planområdet omfatter følgende eiendommer og hjemmelshavere:

- Gnr. 420, bnr. 1, eier: Labek
- Gnr. 420, bnr. 200, eier: Trondheim kommune
- Gnr. 420, bnr. 172, eier: Trondheim kommune
- Gnr. 420, bnr. 170, eier: Statens vegvesen
- Gnr. 420, bnr. 187, eier: Marianna og Roger Dahlberg
- Gnr. 420, bnr. 195, eier: Gerd Ellen Lorås
- Gnr. 420, bnr. 188, eier: Gerd Ellen Lorås
- Gnr. 420, bnr. 189, eier: Bjørn Olav Johnsen
- Gnr. 420, bnr. 191, eier: Kjell Terje og Elin W. Bekklund, Frank Foss, Lill Y. Sørensen, Liv Haugen, Gunn Fiske og Ingolf Kaldahl

Forespørselen har ikke vært drøftet med fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen eller Sør-Trøndelag fylkeskommune. Bygging på eiendommen har dog vært drøftet både med fylkesmannen og fylkeskommunen, samt internt i Trondheim kommune, i forbindelse med og som alternativ tomt til seniorboligene som er under planlegging på den gamle Texaco-tomta i Trolla.

Forespørselen ble første gang fremmet i bygningsrådet 08.06.05. På dette møtet ble saken avvist, og bygningsrådet fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke grunn til å fremme forslag til reguleringsplan for Trolla, del av gnr./bnr. 420/1, 420/200, 420/172, 420/187, 420/188, 420/189, 420/191, og 420/195, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket siv.ark. Rolf Johansson senest datert 24.11.04, med bestemmelser senest datert 24.11.04."

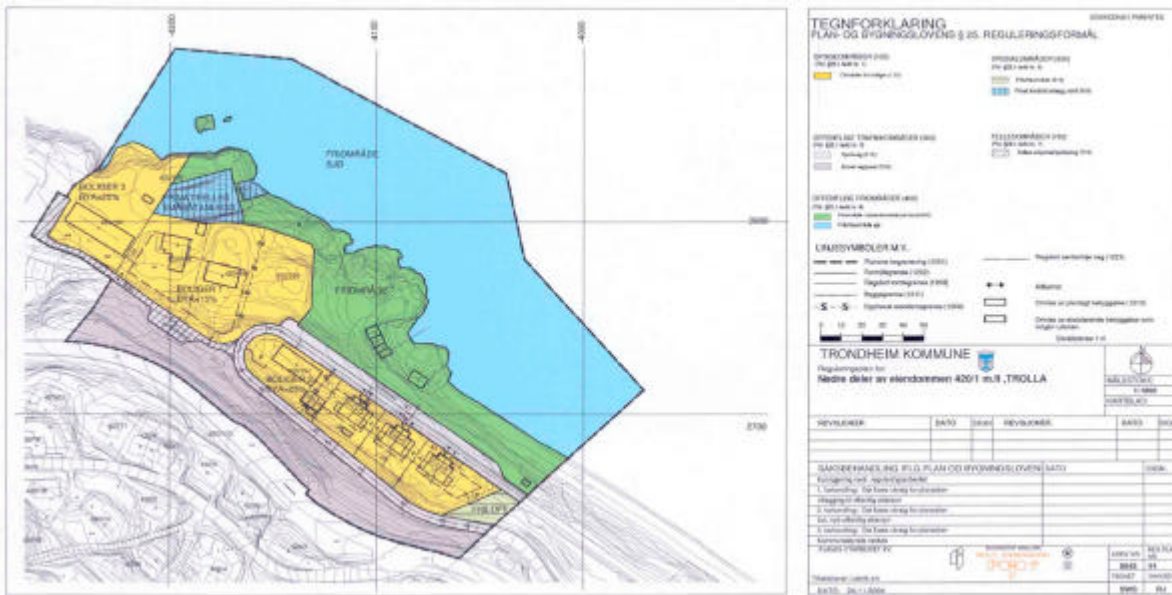
Begrunnelsen for frarådingen i 2005 var hensyn til ivaretagelse av ubebyggt areal i strandsonen, i forhold til

Trondheim kommune

biologisk mangfold, rekreasjon og allmennhetens tilgjengelighet.

Hensikten med planarbeidet

Den innsendte skissen til planforslag viser tre nye tomannsboliger og én boligtomt uten avmerket bebyggelse, i tillegg til eksisterende bebyggelse. De nye boligene skal ha atkomst til området via eksisterende avkjørsel fra Bynesvegen. Innkjøring til de nye boligene foreslås lagt til den delen av tomta som vender mot sjøen. Strandområdene er foreslått som friområder, med opparbeidet parkeringsplass for allmennheten langs atkomstveien og i en forlengelse av eksisterende parkeringsfelt. Planforslaget omfatter også en utsprengt tørrdokka utenfor den gamle bestyrerboligen i området, tenkt som småbåthavn for mindre båter.



Figur 1: Kart som viser foreslått plan

Forslagstiller mener etablering av tre nye boligbygg i området er en naturlig tilføyelse til den eksisterende bebyggelsen. I den tidligere vurderingen er det vist til hensyn til ivaretagelse av ubebygde areal i strandsonen, i forhold til biologisk mangfold, rekreasjon og allmennhetens tilgjengelighet. Forslagstiller mener det foreslåtte utbyggingsomfanget her ikke er større enn at disse interessene fortsatt kan ivaretas på en god måte. Videre mener forslagsstiller at foreslått ny boligbebyggelse vil føye seg inn som en naturlig fortsettelse av den eksisterende.

Labek AS er også kjent med at bygningsrådet har anbefalt oppstart av regulering for omtrent 30 seniorboliger på den såkalte Texaco-tomta, som ligger sør for disse eiendommene. I kommuneplanens arealdel er dette området vist som LNF-område, noe som tilsier en mer restriktiv vedtatt arealbruk enn det som her ønskes regulert til boligformål på Trollastranda. Forslagstiller mener de samme hensyn gjør seg gjeldende i de to områdene, dette gjelder også forhold som ble tillagt vekt i saken om Texaco-tomta, som for eksempel bedre tilgang til og tilrettelegging av strandområdet for allmennheten.

Gjeldende regulering og forholdet til overordnet plan

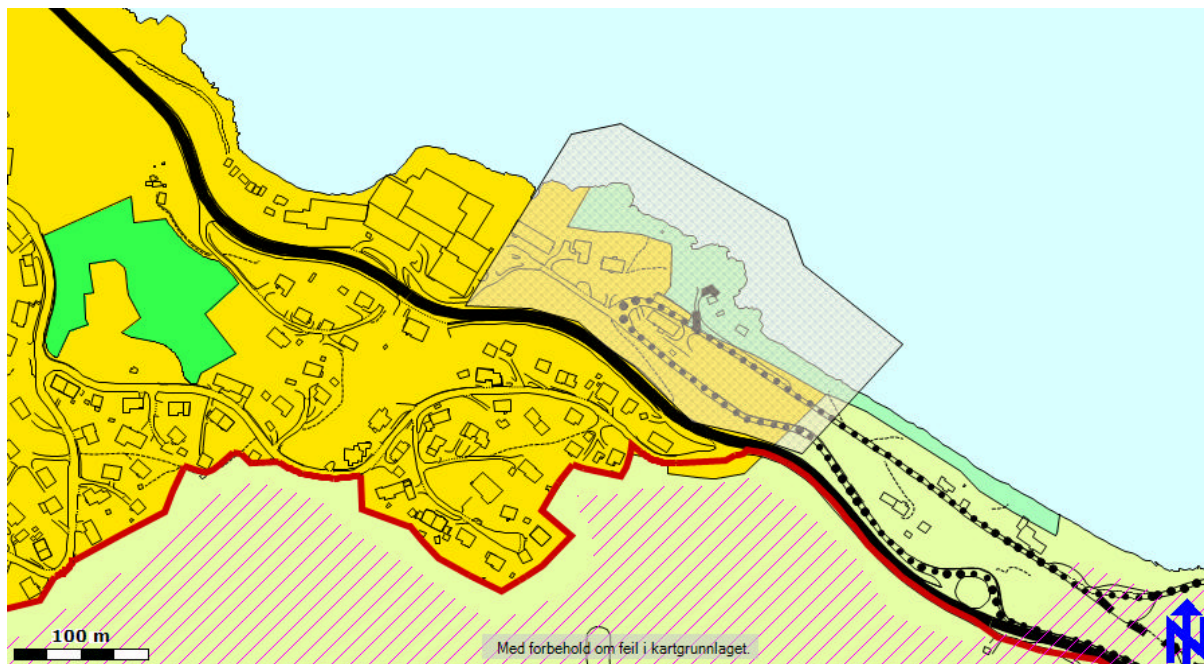
Deler av planområdet er vist som eksisterende tettbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Områdene langs sjøen, nedenfor dagens atkomstvei og eksisterende boliger, er vist som framtidig grønnstruktur.

Området er uregulert.

Trondheim kommune er eier av de områdene som i figur 1 er vist grønne og arealet på land som er vist

Trondheim kommune

blått.



Figur 2: Skisse som viser omtrentlig planområdet med kommuneplanens arealdel i bakgrunnen

Temaplan for strandsonen langs sjø, 2001

I temaplan for strandsonen langs sjø er det foreslått flere mål og strategier;

Mål:

- *Strandsonen i Trondheim skal planlegges og forvaltes ut fra hensynet til natur- og rekreasjonskvaliteter for allmennheten.*
- *Gjennom planer og kommunens saksbehandling skal strandarealer, som i dag er uten inngrep, sikres mot gjenbygging og andre tekniske inngrep.*

Strategi:

- *Dersom virksomhet i strandsonen opphører og område blir ledig for nye formål, så skal hensynet til strandsonen og allmennhetens frie ferdsel sikres.*

I rapporten er Brennebukta vist som eksisterende badeplass og Trollestranda vist som forslag til sjønært rekreasjonsområde.

Krav om planprogram – ROS-analyse

Ut fra foreløpige det innsendte materialet er det foreløpig vurdert at reguleringen ikke utløser krav om planprogram. Ettersom forslaget omfatter utbygging er det krav om ROS-analyse.

Planområdet, eksisterende forhold som har betydning for planspørsmålet

Planområdet ligger i Trolle mellom Bynesvegen i sør, og Trondheimsfjorden i nord. I vest avgrenses reguleringsplanen av eksisterende bebyggelse for Trolle Brug, og i øst avgrenses planen mot et friområde samt spredt bebyggelse lenger øst.

Planområdet er om lag 24 dekar. Området som planlegges bebyggt med boliger ligger mellom to veier, som er atkomst for eksisterende boliger i området. Nedenfor de planlagte boligene og atkomstveien er det i dag et strand- /fjæreområde med tre naust.

Dagens arealbruk i området er bolig, trafikkareal, friområde med badeoppholdsplass og ubebyggt areal.

Trondheim kommune

Arealene ligger i en nordøstvendt skråning ved sjøen, og inneholder noen av de eldste bygningene i Trolla utenom selve industribebyggelsen. Nede ved sjøen ligger en odde og en bukt som på varme sommerdager er befolkningen i Trolla sin bade- og samlingsplass.

Atkomstveien fra Bynesvegen ned til Trollastranda er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende turveg. Videre er det tilrettelagt med fiskeplass for rullestolbrukere sør for planområdet, på enden av denne atkomstvegen.

Skråningen opp mot Bynesvegen er skogkledd og består av rik edelløvskog, med blant annet lønn og alm. Området er klassifisert som lokalt svært viktig, kategori C, i kommunens kart over biologisk mangfold.

Det er omtrent fire kilometer til lokalsenter i Ila og ca. fem kilometer til Trondheim sentrum. Trolla har ikke noe servicetilbud som butikk, lege, post, og lignende. Tilbudet med kollektivtransport langs Bynesvegen er dårlig, med ca. én buss i timen, opp til to avganger i rushperioder.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Boligformål – arealet mellom veien

Det aktuelle området er vist som eksisterende byggeformål i kommuneplanens arealdel, men ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er viktige friluftssinteresser i området - både knyttet til strandområdene, turvei, atkomst til fiskeplass tilrettelagt for handikappede mv.

Siden sist rådmannen behandlet forespørselen, har kommuneplanens arealdel vært gjenstand for rullering og området er videreført som eksisterende tettbebyggelse. Så lenge området er vist som eksisterende tettbebyggelse, omfattes det ikke av bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet på samme måte som områder utenfor arealer avsatt til byggeformål. Rådmannen vurderer det også slik at veien fungerer som en form for buffer mellom strandsonen og området ovenfor.

Området har dårlig offentlig tilbud, både gjennom at det er langt til skole, butikk og annet offentlig tjenestetilbud. Utbyggingen vil gi boliger med bilavhengighet og ut fra prinsippene om areal- og transportplanlegging er det derfor ikke gunstig med utbygging her.

Som tidligere nevnt er det aktuelle området drøftet som alternativ tomt i forbindelse med planlegging av seniorboliger på den gamle Texaco-tomta i Trolla. Selv om denne lokaliseringen ikke har vært aktuell for initiativtakerne for seniorboliger har det vært positive tilbakemeldinger til bygging på denne tomte både internt i Trondheim kommune og i fylkeskommunen, både administrativt og fra fylkesutvalget.

At formålet i kommuneplanens arealdel er videreført etter forrige gang saken var til behandling, samt positivt vedtak om oppstart av seniorboliger i LNF-område lengre øst i Trolla, kan gi grunn for å vurdere forespørselen annerledes nå enn sist den var til behandling. Det er også vektlagt at det gjennom prosessen med seniorboliger har kommet positive tilbakemeldinger om bygging på det aktuelle arealet.

Boligbebyggelse - vest i området

En framtidig regulering av området må bedre mulighetene for friluftslivet, gjennom at det legges til rette for et sammenhengende grønt belte langs sjøen. På denne måten kan det i framtiden gis mulighet for ferdsel langs stranden her, selv om terrenget er bratt og ulendt.

Det må påventes strenge byggegrenser mot sjøen for eksisterende boligeiendommer, og det kan ikke påregnes at det kan bygges nærmere sjøen enn i dag. Det kan heller ikke påventes å få bygge ytterligere

Trondheim kommune

boliger i den vestlige delen av området. Videre bør den ubebygde eiendommen, 420/195, inngå som en del av strandsonen, og ikke reguleres til boligformål, som foreslått i det innsendte materialet.

Småbåthavn

Det er to store småbåthavner under planlegging i kommunen i dag – i Grillstadfjæra og en på Rye. Rådmannen anbefaler derfor ikke at planforslaget legger opp til å romme en småbåthavn. Begrunnelsen for dette er både et ønske om å samle denne typen inngrep, samt at kommunens behov med all sannsynlighet vil bli dekket gjennom disse to prosjektene. I tillegg til å være kritisk til ytterligere en småbåthavn, ønsker ikke rådmannen at det legges opp til denne type inngrep på kommunens areal. Det er verken ønskelig med inngrep i, eller ytterligere privatisering av, sjønære arealer.

Generelt

En forutsetning for at rådmannen anbefaler oppstart av regulering for området er at reguleringen ikke kommer i konflikt med tilrettelegging for allmennhetens adgang til strandsonen, herunder handikapfiskeplass, eller vanskeliggjør mulighet for å utøve friluftsliv mv.

Rådmannen uttaler seg i denne saken ut fra om det bør startes reguleringsplanprosess eller ikke. Det tas ikke stilling til konkret utforming av planforslaget. Det er ikke tatt stilling til foreslått bebyggelse, støy, solforhold, gode utearealer, skolekapasitet, geoteknikk, utvidet avkjørselstillatelse mv. At disse forholdene kan løses på en god måte og at området er bebyggbart må avklares gjennom planprosessen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at det settes i gang arbeid med detaljregulering av området Trollestranda og at kommunen bistår i planarbeidet ut fra følgende forutsetninger:

- Planene om småbåthavn tas ut av planforslaget.
- Området som er vist som framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel må tas med i planområdet og sikres som friområde.
- Forholdene for allmennheten blir forbedret gjennom at områdene på nedsiden av veien og vest i området blir opparbeidet og tilrettelagt.

Rådmannen i Trondheim, 01.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Oversiktskart

Vedlegg 2: Innsendt anmodning om oppstart av detaljregulering