

Saksfremlegg

Anders Tvereggens veg 9 - detaljregulering til sluttbehandling

2025/4727

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget innstiller til Bystyret å vedta forslag til detaljregulering av Anders Tvereggens veg 9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum senest datert 30.10.2024 med bestemmelser senest datert 28.01.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.01.2025.

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

Sammendrag

Planforslaget åpner for riving av eksisterende bolig og fortetting av inntil ni nye boenheter i Anders Tvereggens veg. I planprosessen er det sett spesielt på grunnforhold, tilkomst til grønnstruktur og bokvalitet. Byrådet mener planen slutter seg fint til eksisterende bygningsmasse, sikrer offentlig tilgang ned til grønnstrukturen og ivaretar god bokvalitet. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

Bakgrunn



Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av nye boliger med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal. Det skal etableres en turveg fra Anders Tvereggens veg gjennom planområdet til grønnstrukturen på motsatt side.

Kilde: PKA Arkitekter AS

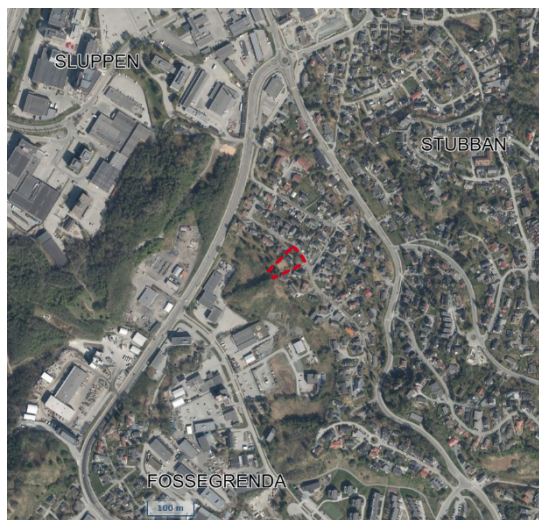
Hensynet til de geotekniske grunnforholdene, offentlig tilgjengelighet mellom Anders Tvereggens veg og dagens grønnstruktur, og bokvalitet er spesielt sett på i planprosessen.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tor Kalland Wigum.

Komplett planforslag forelå 06.02.2024. Byplankontoret sendte saken på offentlig ettersyn med delegert myndighet. Det har vært behov for å få løst innsigelser fra NVE og Statsforvalteren i saken. Byrådet anbefaler at planforslaget vedtas.

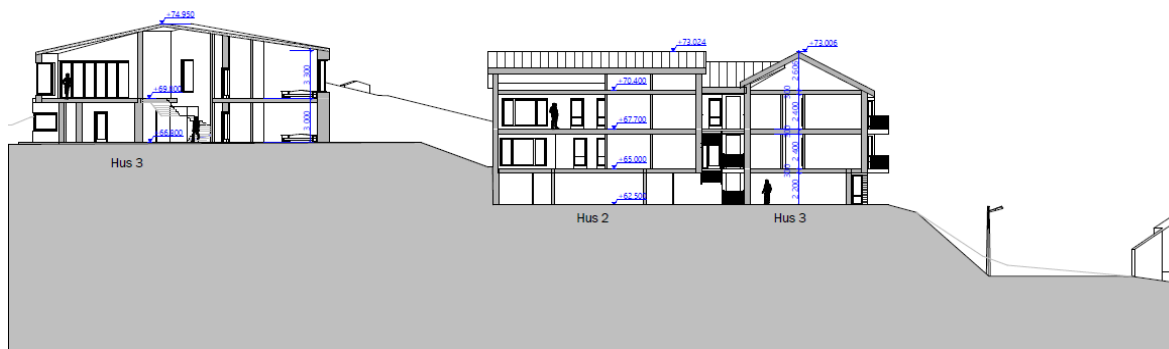
Fakta

Beskrivelse av planforslaget



Bildene over viser beliggenheten, og planlagt bebyggelse sett fra grøntdraget i sørvest.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny boligbebyggelse (7-9 boenheter) med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal. Det skal etableres en smal turveg (o_TV) fra Anders Tvereggens veg gjennom planområdet til grønnstrukturen på motsatt side. Eksisterende bolig rives.



Snitt med Anders Tvereggens veg til høyre.

Vesentlige virkninger av planforslaget

- Nye boliger etableres innenfor eksisterende bystruktur i tråd med overordnede retningslinjer for byutvikling.
- Planlagt bebyggelse krever at terrengtoppen innenfor felt B2 må avlastes for å sikre tilfredsstillende geotekniske forhold. Det er kun behov for geotekniske tiltak innenfor planområdet.
- Det etableres en offentlig turveg (o_TV) fra Anders Tvereggens veg gjennom eiendommen til eksisterende grøntdrag på sørsiden av planområdet.

Endringer som er gjort etter 1. gangsbehandling (offentlig ettersyn)

- Faresone; ras- og skredfare er lagt inn i plankartet (oppfølging av innsigelse NVE) med tilhørende reguleringsbestemmelser. Geoteknisk vurderingsrapport er gjort juridisk bindende for å ivareta sikkerhet for ras- og skredfare i hele byggefasen.

- Krav til parkering og uterom er noe justert for å være i tråd med føringer i ny KPA. Det er også satt et krav til maksimum antall boenheter (9 stykk).
- Planbestemmelsene er styrket på klimahensyn, bl.a. med krav til ombrukskartlegging, massehåndtering og vurdering av klimavennlig energikilde.

Byplankontorets vurdering

Stedstilpasning

Material- og fargebruk skal ta hensyn til eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer. Bebyggelsen i området B1 skal utføres med saltak. Bebyggelsen i område B2 kan utføres med flatt tak. Byplankontoret vurderer at planforslaget har en akseptabel stedstilpasning. Terrenget stiger ganske mye opp fra Anders Tvereggens veg, og det kan bli en noe ruvende virkning sett fra vegen. Det vil der være tre synlige etasjer med høydeplassing et stykke over vegen.

Parkering, mobilitet

Krav til bil- og sykkelparkering er i tråd med ny KPA. Det er gangavstand til bussholdeplasser i Bratsbergvegen og Leirfossvegen, og til lokaltilbud på Nidarvoll. Både Bratsbergvegen og Leirfossvegen har gang- og sykkelveg. Det er grunn til å tro at det vil være enklere å velge gange, sykkel og kollektiv for de daglige gjøremålene enn privat bil.

Uterom

Krav til uterom er i tråd med KPA for 2012-2024. Illustrasjonsprosjektet viser at det også er mulig å imøtekomme kravet til uterom i ny KPA.

Skolekapasitet

Eiendommen hører til Nidarvoll barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Begge skolene er registrert med ledig kapasitet (16.08.2024). Det generelle rekkefølgekravet om skolekapasitet følger likevel saken dersom skolesituasjonen skulle endre seg.

Vurdering av fortau

Det har vært vurdert om det skal stilles rekkefølgekrav om etablering av fortau i Anders Tvereggens veg som følge av planforslaget. Planen er utarbeidet med grunnlag i KPA 2012-2024, men Byplankontoret er oppmerksom på bestemmelse § 4.3 i ny KPA som sier:

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole (...). For tiltak med inntil 1000 m2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning. Med etterfølgende retningslinje om at for adkomstveg som betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

I Anders Tvereggens veg er det noe over 30 boliger. Planforslaget her tillater maks 1000 m2 BRA og det har også vært vurdert å stille krav om opparbeidelse langs tomtas utstrekning. I dette tilfellet er dette en skråning her som er spesielt grønn som gir et verdifullt preg i gateløpet. Denne er foreslått regulert som bevaring naturmiljø. Anders Tvereggens veg er i dag en privat blindveg med grusdekke. ÅDT på vegen er lav og gateparkering er ikke tillatt. Det er heller ikke registrert ulykker på vegen. Etablering av fortau her krever full oppgradering av vegstandarden og vesentlige inngrep i skrånende terreng/ støttemurer/ eksisterende bebyggelse.

Det er videre vurdert at ytterligere fortetningspotensial i vegen er begrenset. Området har allerede noe eplehagefortetting og er byggesone 3 i ny KPA. Det innebærer at småhuspreget skal beholdes. Samlet sett vurderes det at fortau ikke er avgjørende for trygg gangveg, at det er lite sannsynlig med andre utbygginger som kan kobles på et fortau langs tomta her, og at det samlet sett innebærer unødig omfattende endringer sett opp mot nytteverdien.

Turveg

Det blir regulert en smal offentlig turveg mellom vegen og grønnstrukturen i sørvest. Det anses som svært positivt. Grønnstrukturen sørvest for tomta er lokalt viktig naturtype og kobler seg på det viktige Smidalen grøntområde ved Sluppen. Det er få adkomster fra Anders Tverreggens veg til denne grønnstrukturen og derfor er det viktig å styrke disse forbindelsene. Terrenget er bratt og det er trangt mellom bebyggelsen, slik at det er krevende å få til fullstandard forbindelser i dette tilfellet. Den regulerte forbindelsen er 1,2 meter bred og vil i praksis fremstå som en gangsti. Det vil ikke være mulig å gjøre den universelt utformet eller å vinterdrifte den. Byplankontoret vurderer at ut fra forholdene på stedet er det vanskelig å få til en høyere standard. At man kan få til en viss forbindelse er veldig bra, og Byplankontoret mener derfor at løsningen vist i planen er tilfredsstillende.

Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Klima- og miljøenheten og Kommunalteknikk har hatt merknader i saken. Deres innspill i saken er i vesentlig grad fulgt opp.

Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt naboer og overordnede myndigheter 22.11.2022 med svarfrist for innspill 13.01.2023. Oppstart av regulering ble annonsert i Adresseavisen 30.11.2022. Det kom i alt 6 innspill. Innspillene er vurdert og svart ut i saken som ble vedtatt delegert av byplansjefen 30.05.2024

I forbindelse med offentlig ettersyn (30.05.2024 - 08.08.2024) kom det ni merknader. Statsforvalteren og NVE hadde innsigelse til planforslaget som handlet om støy og støv, og hensynet til skred. Innsigelser fra partene er trukket i saken. De andre merknadene omfattet tema som; sykkel- og bilparkering, overvannshåndtering, solcelleanlegg som tema i ROS-analysen, offentlig turveg, hensyn til kulturminner og brann- og redningstjenesten, geoteknikk, naturmangfold, vegstandard Anders Tverreggens veg, antall boenheter og innsyn. Alle merknader er kommentert/ svart ut på slutten av planbeskrivelsen.

Byrådets vurdering

Trondheim by er avhengig av gode fortettingsprosjekter slik at vi utnytter byens eksisterende infrastruktur godt framfor å hele tiden utvide med nye områder. I Leangenerklæringen stadfester byrådet at det skal fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene. Det er viktig at vi bygger ut nok og varierte boliger tilpasset folks ulike behov, og at det sikres gode rekreasjonsmuligheter og grøntområder.

Planforslaget viser en forsiktig fortetting i et etablert boligområdet. Planen er tilpasset omkringliggende bebyggelse med takform, materiale og fargebruk. Planområdet ligger nært eksisterende lokalsenter på Nidarvoll og nært eksisterende kollektivtilbud. Det er også god skolekapasitet i området.

Planen grenser til en viktig sammenhengende grønnstruktur i sør som leder inn mot Smidalen og Sluppen. Det er sikret en offentlig gangsti forbi området og ned til grønnstrukturen. Dette er et godt grep selv om den ikke vil kunne opparbeides til full standard og vinterdriftes. Byrådet slutter seg til fagenhetens vurdering om behov for fortau langs Anders Tvereggens veg.

Byrådet har et mål om å tilrettelegge for at det i snitt tilføres 1800 nye boliger i året i Trondheim. Dette prosjekter åpner for inntil ni nye boenheter.

Byrådet mener prosjekter viser en akseptabel fortetting i eksisterende boligbebyggelse i et område som har gangavstand til eksisterende lokalsenter på Nidarvoll og god skolekapasitet. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

- Eksisterende vegetasjon innenfor hensynsone H560 skal bevares (§ 5.2).
- I bygge- og anleggsfasen stilles det krav til beskyttelse av omgivelser (§ 7.7).
- Eksisterende bygning skal kartlegges for mulig ombruk og det skal lages plan for materialbruk for å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter. Det skal også vurderes alternativ klimavennlig energikilde i prosjektet (§ 7.4).
- Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm (§ 7.3).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget regulerer en offentlig turveg (o_TV) gjennom planområdet som er ca. 75 meter lang og 1,2 meter bred. Dette utgjør omtrent 70 m² som etterhvert må overtas og driftes av kommunen. Turvegen er tenkt som et sommertilbud. Se rekkefølgekrav § 8.3. Drift og vedlikehold må finansieres innenfor eksisterende budsjettammer.

Ut over dette er det ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Dette omfatter teknisk infrastruktur, turveg og geotekniske krav.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget legger til rette for en god fortetting med inntil 9 boenheter tilpasset eksisterende strøkskarakter. Planen sikrer også en offentlig forbindelse ned mot eksisterende grønnstruktur. Byrådet anbefaler at bystyret vedtar planforslaget.

Byrådet i Trondheim, 20.02.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030 - sluttbehandling
- 2 Vedlegg 1: Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030 - planbeskrivelse sluttbehandling
- 3 Vedlegg 2: Anders Tvereggens veg 9 r20220030 Reguleringskart datert 14.01.2024 revidert 30.10.2024
- 4 Vedlegg 3: Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030 - bestemmelser sluttbehandling
- 5 Vedlegg 4: Geoteknisk vurderingsrapport Løvlien Georåd 23116 nr. 2 revisjon 08.04.2024
- 6 Vedlegg 5: ROS analyse datert 27.11.2024