



DELEGASJONSSAK

NR: BYGGRÅD BU2 42/22.

On Arkitekter og Ingeniører AS
Orkdalsveien 82

NO-7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Trygve Risan Leikvam

Vår ref.
22/21509/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
02.01.2023

Melding om delegert vedtak - Kristines veg, gnr/bnr 522/35, endring av reguleringsplan

Saken er behandlet som saksnr BYGGRÅD BU2 42/22.

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar endring av reguleringsplan for Kristines veg, del av gnr/bnr 522/35 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ON Arkitekter og ingeniører AS senest datert 30.08.2022 og i bestemmelser senest datert 16.12.2022.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Forslag om reguleringsendring er innsendt av ON Arkitekter og ingeniører AS som plankonsulent på vegne av Aune Utvikling AS som forslagsstiller.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse av området BKS2 (saksnr. 22/82337), konkluderte Trondheim kommune med at det må søkes om endring av plan grunnet plassering av bebyggelse lengst sør. I rammesøknaden er det søkt om dispensasjon fra byggegrense i området BKS2. Gjeldende byggegrenser har vært tilpasset tidligere byggeprosjekt og er derfor ikke egnet for det reviderte prosjektet en nå ønsker å bygge ut. Det er behov for mer parkering enn det som er regulert inn i dagens plan (området f_SPP2) som er 0,3 daa. Økning i antall enheter tilsvarer en økning i parkeringsareal fra 0,3 til 0,4 daa.



Figur 1. Oversiktskart planområde



Figur 2. Gjeldende reguleringsplan med aktuell avgrensing

Gjeldende regulering har vist seg å være svært utfordrende å gjennomføre ifølge tiltakshaver. Gjeldende regulering var basert på et konsept kalt «BoKlok» utviklet av Skanska. Aune utvikling eier også nabotomten i nord hvor det også er gjennomført en endring av gjeldende reguleringsplan.

De geotekniske forholdene for planområdet

Geoteknisk rapport (vedlagt) laget i forbindelse med gjeldende reguleringsplan har tre krav:

- Det tillates ikke fylling eller vektøkning, som medfører at det må fjernes masser tilsvarende samme vekt som bygges (kompensert utgraving og fundamentering)
- Det tillates ikke utgravinger dypere enn 2-2,5m, da en vil komme ned til bløt leire
- Det tillates ikke mellomlagring av masser på tomta

Det er i dag stor høydeforskjell mellom eksisterende veg (Kristines veg) og planområdets terrengnivå. Dette gjør at det er geoteknisk svært utfordrende med oppfylling.

Mulig forurenset grunn

Ved mulighet for forurenset grunn på planområdet skal det gjøres undersøkelser og eventuelle tiltak. Dette er sikret i bestemmelser § 7.1.

Merknader fra berørte parter

Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte. Det er innkommet fem merknader. Følgende parter kom med merknader; NVE, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune og OBOS Block Watne AS som bygger på naboeiendommen i sør.

Merknadene har ført til disse endringene:

- Det er tatt inn minstekrav i reguleringsbestemmelsene om 28 boenheter.
- Det er tatt inn bestemmelse om forurenset grunn:

Forurenset grunn

§ Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Reguleringsendringen berører ikke statlige og/eller regionale interesser.

NVE brev datert 15.11.2022

NVE sendte inn merknad til endring av naboplanen i nord, og henviser derfor til denne også i denne plansaken. Dersom punkter i deres brev følges opp, vil det ikke være behov for flere geotekniske vurderinger i saken.

Byplansjefens kommentar:

De tidligere geotekniske arbeidene på området var en del av geotekniske sikringsarbeid for hele Klæbu sentrum

Statsforvalteren i Trøndelag brev datert 08.11.2022

Statsforvalteren registrerer at det ikke er gjort vurderinger av mulig tilbakeføring av arealet til landbruksformål, og ber på generelt grunnlag at kommunen vurdere dette.

Statsforvalteren ber om at det tas inn et minimumskrav til antall enheter.

Byplansjefens kommentar:

Arealet som foreslås endret ble regulert til boligbebyggelse i 2004 ved gjeldende plan og var i kommuneplan for Klæbu kommune satt av til framtidig boligbebyggelse. Arealets nærhet til Klæbu sentrum og i direkte tilknytning til allerede opparbeidet infrastruktur, vil boliger her bidra til en av kommunens byutviklingsstrategier – om å styrke lokalsenteret på Klæbu, og at dette kan skje med gange, sykkel og kollektiv. Det er også gjort geotekniske sikringstiltak i området i perioden 2008-2014 som gjør det naturlig å få gjennomført ønsket arealbruk.

Minimumskrav om 28 enheter tas med i bestemmelsene.

Statens vegvesen, brev datert 28.10.2022

Ingen merknader til endringen av reguleringsplanen som følge av de geotekniske forholdene.

Trøndelag fylkeskommune brev datert 15.11.2022

Fylkeskommunen anbefaler at områdene vurderes i sammenheng (naboplanen i nord) og at de bindes sammen med gode gangløsninger slik at planendringene ikke medfører forringelse av kvalitet. Bygningstiljøet innenfor BKS2 bør være stedstilpasset ved utforming ved takform, materialvalg og fargevalg. Bestemmelsene bør i så måte konkretisere behovet for stedstilpasning ytterligere.

Byplansjefens kommentar:

Planendringen er samkjørt med naboplanen. Illustrasjonsplanen viser hvordan dette er ivarettatt, spesielt med tanke på gode gangløsninger.

Det legges opp til bebyggelse med tradisjonell utforming. Byggene skal oppføres i to etasjer, bygges i tre og ha saltak. Dette er i tråd med den tradisjonelle byggeskikken i området. Det vurderes at bestemmelse § 3.2 er godt nok for å styre stedstilpasningen innenfor område med småhusbebyggelse.



Figur 3



Figur 4

OBOS Block Vatne AS

OBOS Block Vatne AS eier nabotomten i sør og sendte inn merknad på bruken av deres grunn til parkeringsareal. f_SPP1 eies av OBOS og Aune utvikling har i sin situasjonsplan benyttet dette arealet for å illustrere parkering for nytt bygg i sør.

Endringer fra gjeldende reguleringsplans byggegrenser ved «bokser» for bygg til flateregulering aksepteres ikke.

Parkeringsareal f_SPP1 skal søkes redusert og ikke utvidet.

Det registreres at ved forslag til endring av plan vil gjeldende reguleringsbestemmelser for parkering i § 6.5 slettes.

Byplansjefens kommentar:

Problemstillingen omfatter en privatrettslig avtale som forutsettes løst før bygging kan igangsettes. Det foreligger en privatrettslig avtale mellom tomtene 522/35 og 522/75 om bruk av areal for parkering på hverandres tomt.

Byplansjefen anser regulerte byggegrenser som akseptable og situasjonsplan datert 05.12.2022 vil være førende.

Utvidet parkeringsareal er ansett som nødvendig som konsekvens av åtte ekstra boenheter.

Reguleringsbestemmelse § 6 ble ved en feil slettet ved begrenset høring. Denne er nå tatt inn igjen.

Advansia på vegne av OBOS Block Vatne AS

Det vises til gjeldende KPA, § 3.1, hvor foreslått antall boliger er over det som kommuneplanens arealdel definerer som større tiltak. Dette er ikke i samsvar med kommunens praksis. Det gjøres

oppmerksom på at dette er en dramatisk endring av bomiljøet for de som snart skal flytte inn her, og som har forholdt seg til en vedtatt plan av tidligere kommunestyre i Klæbu.

Beboerne får en betydelig mindre andel grønt og uterom i nærheten, og en god del av boligene får mindre utsikt, og det kan dermed ikke sies å være en mindre endring. Den er i strid med intensjonene i gjeldende plan.

Det er lov å foreslå en ny reguleringsplan som endrer på gjeldende plan. Denne planen tar imidlertid ikke hensyn til forutsetningene for løsningene i gjeldende plan.

Illustrasjonsplan og plankart henger ikke sammen. Kjørbar adkomst fram til foreslått bygg er ikke vist i plankart. Intensjonen er at det skal være biladkomst med parkering i sør- og nordenden. Med kjørløsning fra f_SPP1 fram til foreslått ny bebyggelse, bilkjøring tillatt nærmest i hele planområdet lengde, og intensjonen om å redusere bilparkeringen ivaretas heller ikke.

Forslaget er ikke en mindre endring, og sammenstillingen av illustrasjoner og vurderinger viser at både intensjoner med uterom og bilparkering ikke er ivaretatt. Uterommene og kvalitetene som ble oppnådd som resultat av arbeidet i forrige planprosess må gjelde som føringer videre, og forslaget med bolig på planlagt åpent areal ivaretar ikke dette.

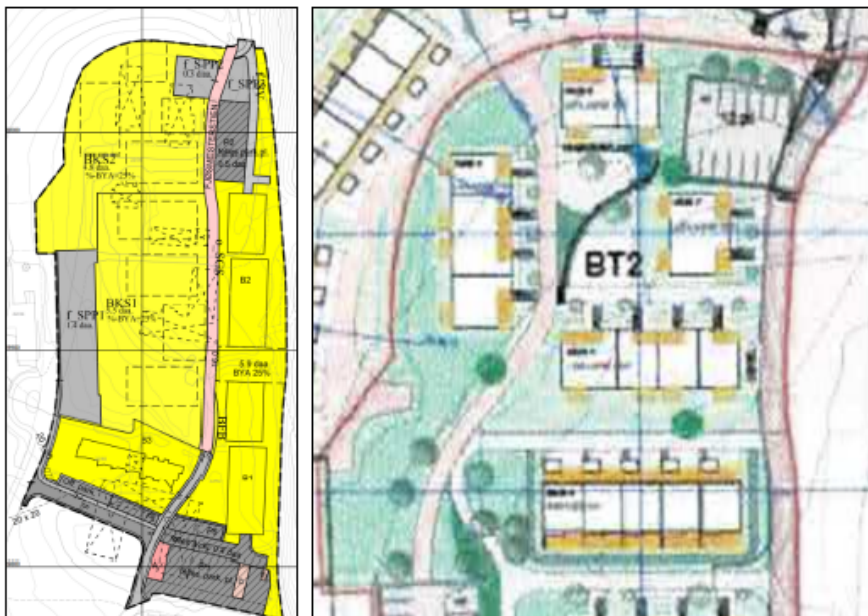
Byplansjefens kommentar:

Byplansjefen understreker at §3.1 i KPA er veiledende og ikke et krav. Paragrafen tydeliggjør også at praksisen ikke er absolutt, kun normalen som innebærer at dersom planmyndighetene anser endringen som bedre enn andre løsninger kan den gjennomføres. Byplansjefen viser til at endringen er av liten grad og ikke vil påvirke bomiljøet i særlig stor grad og har på den bakgrunn valgt å behandle det som en endring av plan.

Andel grønne uterom videreføres gjennom endringen selv om det bygges på eksisterende grønne rom. Rommene mellom bebyggelsene er åpne og av god kvalitet. I tillegg opparbeides det tre lekeplasser mellom bebyggelsen. Dette er sett i sammenheng med planområdet i nord. Utsikt vil ikke reduseres grunnet god avstand mellom byggene og høydeforskjell. Det er over 12 meter til nærmeste bygg hos Aune utvikling vest for OBOS sine bygg.

Forslag om endring av plan ivaretar overordnede rammer og føringer i gjeldende plan.

Byplansjefen vurderer at plankartet i god nok grad sikrer de intensjonene som vises i situasjonsplan. Interne veier og GSV er ikke regulert inn gjeldende plankart og det er derfor heller ikke gjort i endringsforslaget. Veier og GSV er ivaretatt gjennom situasjonsplan som er førende for prosjektet. Det tillates ikke biltrafikk inn på området.

Beskrivelse av planforslaget

Figur 5: Gammel reg. plan. Figur 6: Gammel situasjonsplan



Figur 7: Forslag endring reg. plan. Figur 8: Forslag endring situasjonsplan.



Figur 9: Oversiktsbilde boligtype.

Endringens hovedgrep er én ny boligbygning i sør og noe økning i parkeringsareal. Opprinnelig plan viste to seksmannsboliger og to firemannsboliger med makshøyde to etasjer, men er endret til å omfatte fire seksmannsboliger og en firemannsbolig. Maks høyde er fortsatt to etasjer, som er sikret i bestemmelser fra tidligere plan. Det gir totalt 28 boenheter og ett ekstra bygg, som er en økning på åtte boenheter fra tidligere vedtatt plan. En utebod følger med hver boenhet.

Situasjonsplanen viser én bilparkeringsplass (carport med elbillading) for hver boenhet, totalt 28 stk. fordelt på f_SPP1 og f_SPP2. Det er satt av seks gjesteparkeringsplasser. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at det skal opparbeides lekeplass på ca. 300 m² vest på tomten som grenser til nabotomten.

Nytt plankart har følgende endringer;

- Det er lagt inn én byggegrense for hele utbyggingsområdet i stedet for rundt hvert bygg. Dette omfatter også nytt bygg i sørvest.
- Byggegrense er 4 meter fra nabogrense, men ikke langs østlig grense mot felt f_SPP2, dvs parkeringsarealet inntil Kristines veg.
- Økning i areal til parkering i f_SPP2 fra 0,3 daa til 0,4 daa.

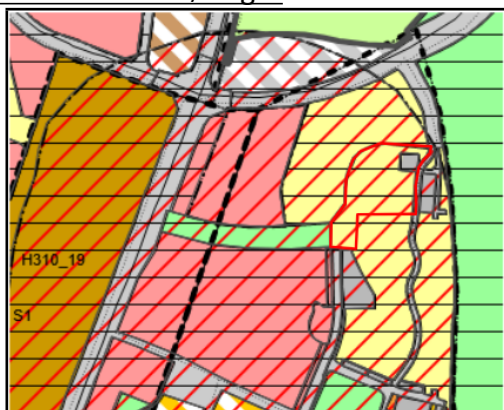
Nytt plankart er vedlagt.

Bestemmelser foreslås endret i tråd med hovedgrepene nevnt ovenfor. Punktvis gjelder dette;

- Utnyttelsen er satt til maks 35% BYA og minimum 40% BRA innenfor BKS2. Dette er endret etter høring, men endringen er av liten grad og påvirker ikke planen som var på høring. Tidligere utnyttelse var BYA 25% og TU 30%.
- Minimumskrav på 28 boenheter.
- Carporter kan plasseres utenfor byggegrensene.

Virkninger av planforslaget

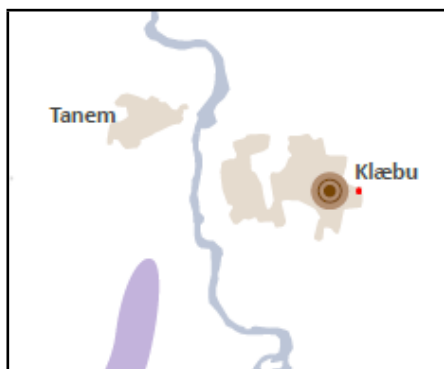
Overordnede føringer



Figur 10

Området som foreslås endret er i gjeldende kommuneplan arealdel for Klæbu vist som «nåværende boligbebyggelse» og ligger innenfor faresone «ras- og skredfare». Endringene er i tråd med gjeldende KPA for Klæbu.

Endringene er i tråd med byutviklingsstrategien da de vil bygge opp om sentrumsutviklingen i Klæbu lokale senter. Lokalisering av planområdet er vist med rød prikk.



Figur 11

Endringene videreutvikler og fortetter dagens struktur, men bevarer eksisterende karakter og tar hensyn til eksisterende bolig- og bymiljøer.

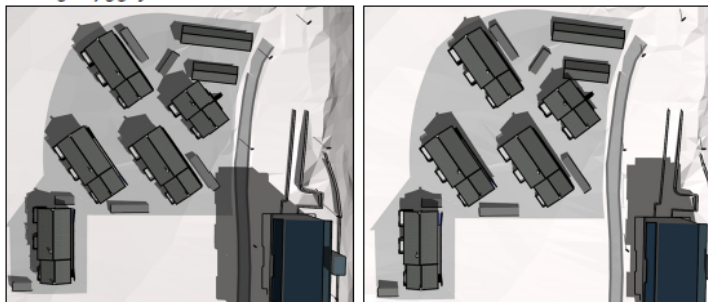
Boligkvalitet

Lekeareal

I KPA for Klæbu er det pekt på de rikspolitiske retningslinjer når det gjelder hensynet til barn- og unges interesser (lekeareal mm.). Krav til uterom basert på gjeldende KPA for Trondheim gir følgende forholdstall; dersom det legges til grunn antall boenheter; 28 stk. x 50 m² (krav for midtre og ytre sone) = minst 1.400 m² egnet uterom der halvparten av 1.400 m² skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Endringen medfører at det blir krav til ca. 700 m² felles opparbeidet uterom. Ny plan oppfyller uteromskravet i KPA for Trondheim kommune. Det er vist at gjennomsnittlig uteareal på balkong/terrasser er ca. 13 m², og totalt felles uteareal inkludert lekeareal utgjør ca. 2600 m².

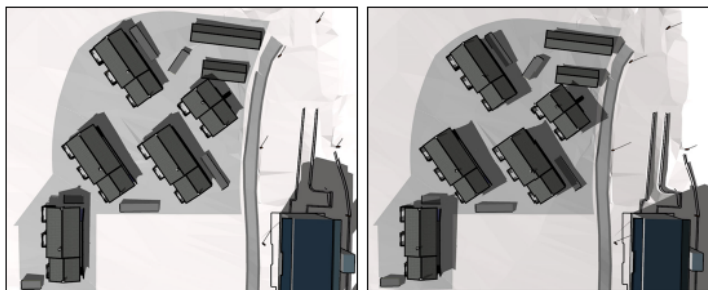
Endringen vil også være i tråd med forslag til ny KPA sine føringer for byggesone 2 for uterom.

Sol- og skyggeforhold



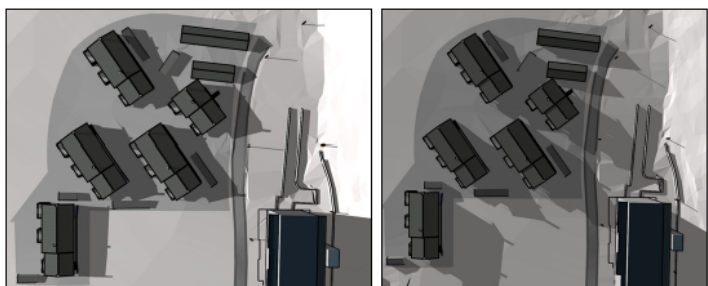
Sommersolverv kl 10:00

Sommersolverv kl 12:00



Sommersolverv kl 14:00

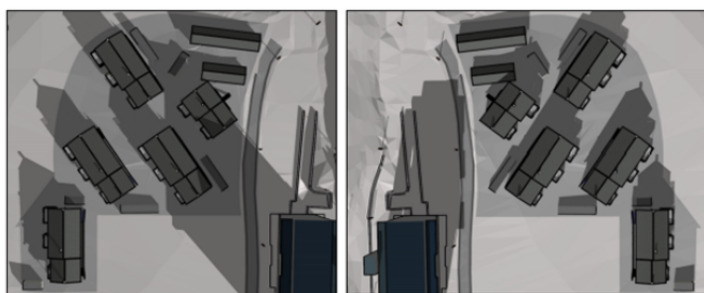
Sommersolverv kl 16:00



Sommersolverv kl 18:00

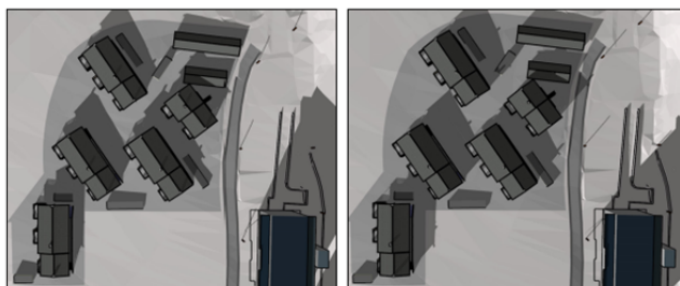
Sommersolverv kl 20:00

Figur 12



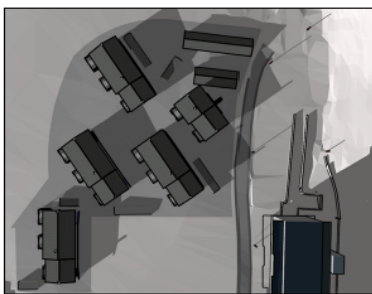
Vår/høstjevndøgn kl 10:00

Vår/høstjevndøgn kl 12:00



Vår/høstjevndøgn kl 14:00

Vår/høstjevndøgn kl 15:00



Vår/høstjevndøgn kl 16:00

Figur 13

Som sol- og skyggestudiene viser er det gode solforhold for de perioder av året det er forventet at man skal ha tilgang på solfylte arealer. Byplansjefen anser solforholdene for å være tilfredsstillende i planområdet.

Klima og miljø

Planendringer vurderes å ikke gi vesentlige konsekvenser for miljø og klima sammenlignet med gjeldende regulering. Grunnen i planområdet er i dag bearbeidet og klar som utbyggingsområde.

I forbindelse med massefjerning og nedplaneringen med de geotekniske sikringsarbeidene i området, ble det aller meste av A- og B-sjiktet matjord transportert ut av området. På platået øverst ble ca. 3 m av det øverste laget flyttet og brukt som motfylling på området ved kulturhuset der skatebanen er i dag. Landbruksarealet som ligger på planområdet i dag består av leire med et tynt jordlag over.

Det skal opparbeides ca. 0,3 daa med lekeareal i tillegg til grøntareal mellom byggene i forbindelse med utbygging av boligområdet. Det planlegges å gjenbruke resterende lag med jord på stedet.

Folkehelse

Planendringer vurderes i en viss grad å gi bedre folkehelse enn opprinnelig reguleringsplan, da det reguleres ett sentralt lekeareal som får gode solforhold. Samme hovedgrep videreføres med planendringene som vil gi et bilfritt boligområde med bilparkering konsentrert ved innkjøringa. Det er også gangavstand til Klæbu sentrum og relativt god kollektivdekning i området.

Byplansjefens vurdering og konklusjon

Vurdering av om omfanget av endringer kan behandles som endring av plan

Hovedregelen er at endringer i reguleringsplan kan gjøres når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl § 12-14

Byplansjefen mener at intensjonen i opprinnelig plan ikke tilsidesettes - planens hovedprinsipp - der selve boligområdet er skjermet for bilparkering, videreføres. Byplansjefen mener endringene at de er såpass små, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planens utstrekning forholder seg til gjeldende reguleringsplan. Det blir en noe høyere tetthet med nye boenheter, men dette løses på en gode måte gjennom byggenes plassering og vinkling. Det sikres også opparbeidelse av lekeplass.

Utbyggingsområdet ligger i gang –og sykkelavstand til Klæbu sentrum og vurderes å kunne styrke utviklingen av Klæbu sentrum.

Omfanget av høringsinnspillene gjør at endringene kan behandles av byplansjefen.

Byplansjefen vedtar på denne bakgrunn endring i gjeldende reguleringsplan som beskrevet ovenfor, jamfør plan- og bygningslovens §1 2-14 andre ledd.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Trygve Risan Leikvam
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Plankart datert 30.08.2022

Vedlegg 2: Situasjonsplan datert 08.12.2021, ON Arkitekter og Ingeniører AS

Vedlegg 3: Situasjonsplan med nabotomt datert 05.12.2022, ON Arkitekter og Ingeniører AS

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser senest datert 16.12.2022

Vedlegg 5: Geoteknisk Notat utarbeidet av Sweco N-RIG-01 REV.04, datert 22/05-2014

Kopi:

Aune Utvikling AS, Moøya 7290 STØREN

Statsforvalteren i Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Norges Vassdrags- Og, Abels gate 9, 7030 TRONDHEIM

Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Statens vegvesen, Postboks 2001 Moldegård, 6422 MOLDE

OBOS Block Vatne AS, Ranheimsvegen 9, 7044 Trondheim