

Saksframlegg

Detaljregulering av Damlia 3, r20170024, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 16/18192 (138451/18)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Damlia 3 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

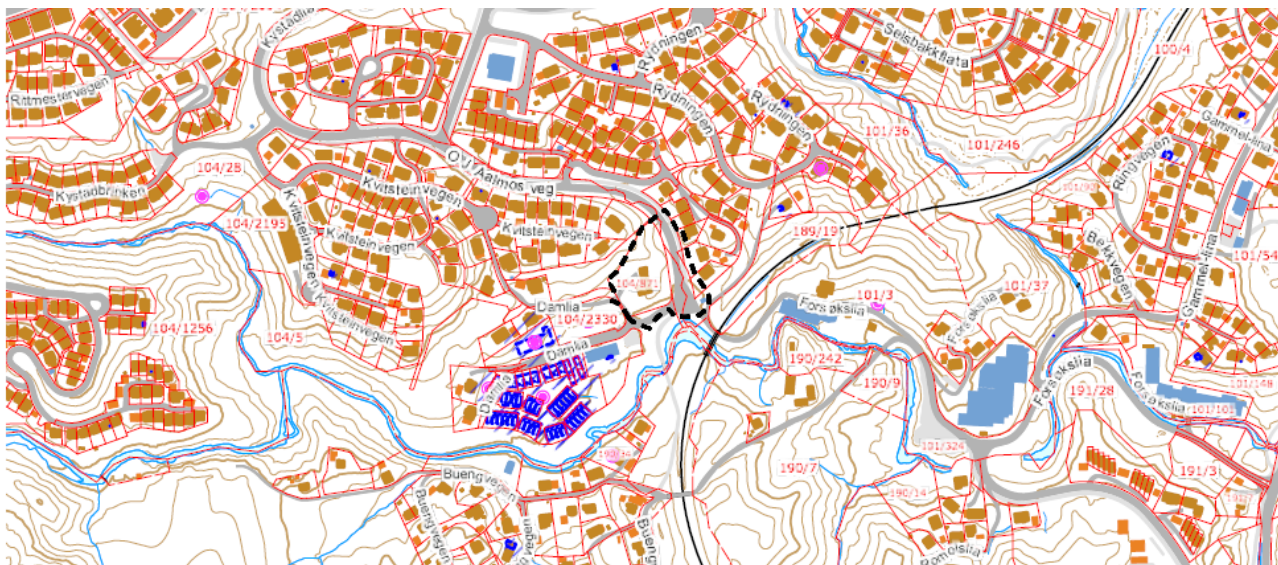
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter v/ pka ARKITEKTER, datert 24.4.2018, sist endret 17.8.2018, i bestemmelser sist endret 20.8.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.8.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Berit Ianssen med søsken. Komplette planforslag forelå 2.5.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Formålet med planen er å regulere planområdet til boligformål med 15 boenheter. Boligene er i planforslaget utformet som rekkehus, delvis med underliggende kjeller for parkering og boder. Planforslaget inkluderer også noe vegareal, fortau og areal til holdeplass og snuplass for buss.



Utfordringer i planen

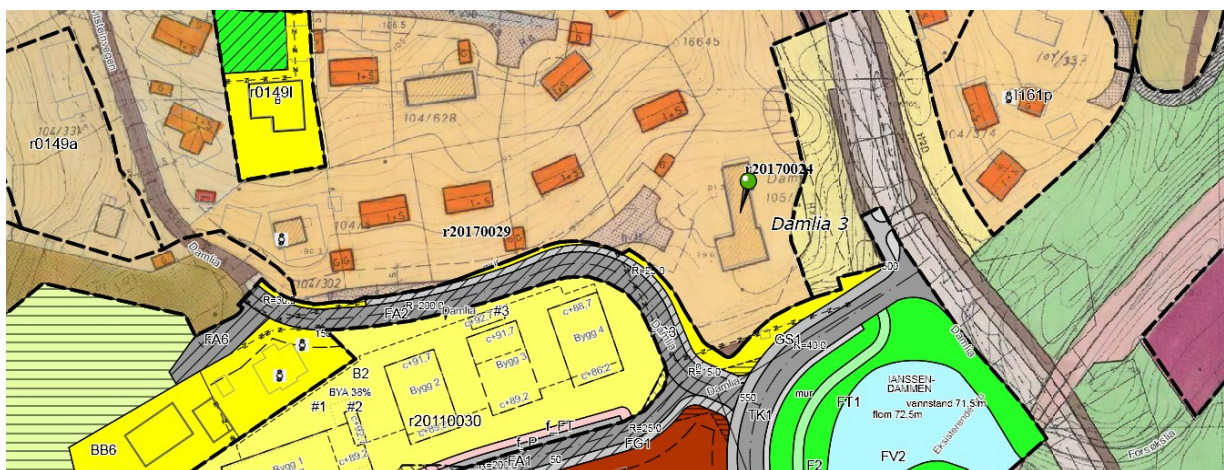
Spesielle utfordringer i planarbeidet har vært hensynet til regulert hovedvei fra Damlia til Bjørndalen, sett opp mot behovet for å etablere nye fortau for å sikre trygg skolevei. Det foreligger

Trondheim kommune

ingen konkrete planer for å etablere den regulerte hovedveien til Bjørndalen som sees i sammenheng med utredning av en mulig ny tunnel på Byåsen. Uten denne veien er det behov for en snuplass for rutebuss og nye fortau må forholde seg til denne snuplassen. Planforslaget innebærer derfor at den regulerte hovedveien erstattes av en snuplass. Bygging av nytt fortau rundt snuplassen vil ikke være en stor hindring for at man på et senere tidspunkt kan velge å bygge en hovedvei mellom Damlia og Bjørndalen.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget er i tråd med gjeldene kommuneplanens arealdel, bortsett fra forholdet til den fremtidige hovedveien mellom Damlia og Bjørndalen som er beskrevet over. I gjeldende reguleringsplan er utbyggingsområdet avsatt til bolig, men kun vist med en bolig.



Sammenstilling av gjeldene reguleringsplaner, Damlia 3 markert med grønn knappenål.

Planområdet

Planområdet er på 8,0 dekar og ligger på Buenget, drøyt 5 km sør for Trondheim sentrum. Planen avgrenses av O.J. Aalmos veg i øst, Damlia i sør og vest og Høieggen i nord. Omkringliggende bebyggelse nord og øst for planområdet er hovedsakelig frittliggende småhus. I vest og sør ligger i dag ubebygde areal klargjort for bygging av blokkbebyggelse i 3-4 etasjer samt et nytt rekkehusområde på elvesletta langs Leira sør-vest for planområdet. Rett sør for planområdet ligger en barnehage i to etasjer.

Planområdet er ikke registrert som spesielt verdifullt for biologisk mangfold. Leira, rett sør for planområdet, er registrert som et viktig bekkedrag i Trondheim. Den sammenhengende grønnsstrukturen er viktig fordi den fungerer som viltkorridor mellom Bymarka i vest og skogene øst i kommunen.

Planområdet tilhører Hallset barneskole- og Selsbakk ungdomsskolekrets. Det er begrenset kapasitet, og det må vurderes nærmere om det kan tillates nye byggetiltak.

Beskrivelse av planen

Planområdet foreslås utbygd med inntil 15 boenheter utformet som rekkehus. Dette forutsetter at den eksisterende boligen rives. Boenhetene plasseres i to rekker rundt et felles tun der eneboligen lå. Det etableres en sokkeletasje mot O.J. Aalmos veg og Damlia for en underliggende p-kjeller under deler av den nye bebyggelsen.

Trondheim kommune

Planforslaget åpner for inntil 2400 m² BRA bolig. P-anlegg med boder og tekniske anlegg utgjør i tillegg 900 m² BRA. Planområdet er på ca. 8,0 dekar, der området regulert til bebyggelse og anlegg er på 4,8 daa. Med inntil 15 rekkehus blir det for området regulert til bebyggelse og anlegg en utnyttelse på 3,1 boliger/dekar, (og 7,1 bolig per dekar dersom man beregner 70 m² BRA per bolig), noe som er i tråd med kravene i KPA.

Planforslaget omfatter deler av Damlia og O.J. Aalmos veg. Eksisterende snuplass utvides mot øst for å sikre dagens snuareal for buss. På hver side av veien reguleres busslommer (viderefører eksisterende regulering) og fortau for å sikre trygge gangforbindelser.

Virkninger

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Mot sør grenser planområdet mot Leira som er registrert som en viktig regional naturtype. Planforslaget kommer ikke i konflikt med dette området. Deler av planområdet er kartlagt som del av viltkorridoren som strekker seg fra Strindamarka til Bymarka. Planlagt bebyggelse vil hovedsakelig ta i bruk den delen av tomte som i dag er bebyggt. Den nordlige delen av planområdet vil være ubebyggt.

Som et svar på klimautfordringene, vedtok Stortinget i 2012 målet om nullvekst for personbiltrafikken. Nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransport i byområdene skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Trondheim kommune har forpliktet seg til å jobbe for å nå dette målet gjennom bymiljøavtalen av 12.2.2016. Trondheim kommune utvikler et sett kriterier for å vurdere måloppnåelsen i den enkelte plansak. Metoden er under utvikling, men grovt sett vurderes måloppnåelsen som høy, middels eller lav basert på et sett kriterier. Disse er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Konklusjonen i vurderingen er at utbygging her vil øke personbiltransporten i Trondheim. Det vil øke behovet for bilrestriktive tiltak for Trondheim som helhet og øke behovet for et nytt kollektivtilbud for at kommunen skal nå nullvekstmålet. I dette området vil noen ta buss til jobb, men det er relativt langt å gå eller sykle til de daglige gjøremål. Det er dessuten over en kilometer til både barne- og ungdomsskole. Planområdet ansees derfor ikke å bidra til å nå nullvekstmålet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har valgt en boligtypologi som lar seg tilpasse terrenget på tomte og som i skala forholder seg godt til omkringliggende eneboliger. Parkeringssokkelen får en fasade ut mot Damlia og i noen grad O.J. Aalmos veg som vil kunne virke massiv og avvisende. I løpet av planprosessen er imidlertid høyden på muren redusert ved at parkeringsanlegget er senket noe som er positivt for strøkskarakteren og forholdet mellom de planlagte boligene og omgivelsene.

Det stilles i bestemmelsene rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau fra boligens adkomst og rundt snuplassen i enden av O.J. Aalmås veg. Samme rekkefølgekrav er stilt i pågående planarbeid for boliger i Damlia.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget legger opp til fortetting i et eksisterende småhusbebyggelsesområde med umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk samt rekreasjonsmuligheter langs grøntdrag og lekeplasser.

Trondheim kommune

Planforslaget sikrer trygge overganger og forbindelser for gående og syklende. Planforslaget ligger på en hylle ca. 15 m lavere enn eksisterende nabobebyggelse nord for planområdet slik at planlagt bebyggelse ikke vil ta sikt eller sol fra disse.

Støyberegninger viser at støynivå ved enkelte fasader vil ligge opp mot 60 db. Boenhetene er gjennomgående og alle boenheter vil få en stille side og uteområder i hvit støysone på bakkenivå ved å etablere to lokale støyskjermer.

Den tidligere planlagte hovedveien mellom Damlia og Bjørndalen er sikret i eksisterende reguleringsplan fra 2009. Det er behov for å etablere fortau for å sikre trygg skolevei for foreslåtte nye boliger i Damlia 3. Dersom fortau bygges som regulert, medfører det at snuplassen som i dag benyttes av rutebuss må fjernes. Det er ikke ønskelig. For å sikre trygg skolevei og mulighet for kollektivtilbud i nær fremtid regulerer dette planforslaget bort den gjennomgående hovedveien. Det legges ikke hindringer for at snuplass og fortau kan utvikles, og at hovedveien kan bygges i fremtiden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen forutsetter at det bygges 160 meter fortau i tilsutning til eksisterende fortau. Det vil gi kommunen økt driftsansvar.

Det stilles ikke her krav om opparbeidelse av bussholdeplassene innenfor planområdet ettersom det er en videreføring av eksisterende regulering og ikke et behov som er utløst av denne planen.

Det er begrenset skolekapasitet i området og det må gjøres konkrete vurderinger før det kan tillates nye boliger dersom skolekapasiteten ikke økes.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av detaljregulering ble varslet med brev 10.4.2017, og med annonse i Adresseavisen 12.4.2017. Ved utvidelse av planområdet mot øst og sør ble det sendt ut en begrenset varslings til berørte naboer og etater 1.2.2018. Det kom inn innspill fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, fra Bane Nor, Posten Norge og Bjørn Olav Naas. Innspillene omhandlet krav til tetthet, hensynet til blå-grønne strukturer, behov for støyberegninger og geoteknisk vurdering, plassering av bussholdeplass og hensynet til storvilt.

Tettheten innenfor utbyggingsområdet er i tråd med krav i KPA, det er utført støyberegninger og geoteknisk vurdering, og disse er fulgt opp i bestemmelsene. Plankonsulenten har gjort rede for plassering av bussholdeplass og hensynet til storvilt og blå-grønne strukturer.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 27.8.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1:	Planbeskrivelse
Vedlegg 2:	Reguleringskart
Vedlegg 3:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 4:	Oversiktskart
Vedlegg 5:	Ledningskart
Vedlegg 6:	Situasjonsplan
Vedlegg 7:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 8:	Stedsanalyse
Vedlegg 9:	Sol- og skyggekart
Vedlegg 10:	Uteoppholdsareal
Vedlegg 11:	Perspektiv
Vedlegg 12:	Snitt
Vedlegg 13:	Modellbilder
Vedlegg 14:	ROS-analyse
Vedlegg 15:	Beregning av støy
Vedlegg 16:	Teknisk plan VA
Vedlegg 17:	Geoteknisk vurderingsrapport
Vedlegg 18:	Geoteknisk datarapport
Vedlegg 19:	Vegtegninger