



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 1503/17

Vår saksbehandler Erlend Wold	Vår referanse 16/25126-24 L12 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 4.11.2018
----------------------------------	--	-----------------	-------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Richard Withs vei 9, detaljregulering, r20170019

I tråd med Trondheim kommunes delegasjonsreglement har byplansjefen fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Richard Withs vei 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter as, datert 8.6.2017, sist endret 18.6.2018, i bestemmelser sist endret 31.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.10.2018.

Før sluttbehandling skal det tas stilling til antall biloppstillingsplasser som skal ha atkomst fra Jarlheimbakken.

Før sluttbehandling må behovet for støttemurer utenfor byggegrense avklares.

Før sluttbehandling må bunker under planområdet merkes som eksakt hensynssone på plankartet.

Før sluttbehandling skal det sees på om etablering av snarvei nord i planområdet som forbinder Richard Withs vei og Jarlheimbakken skal reguleres som offentlig.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er nærmere beskrevet i utfyllende planbeskrivelse, som er vedlagt som vedlegg 1.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Innledning

Reguleringsforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Blokkheim AS. Kommunen mottok komplett planforslag sist 18.6.2018.

Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende tomannsbolig for å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med inntil åtte nye boenheter. Leilighetsbygget skal være terrassert.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Byggesakskontoret 16.10.2015. Det ble i møtet konkludert med at oppføring av åtte boenheter ville kreve reguleringsplan.

Planstatus

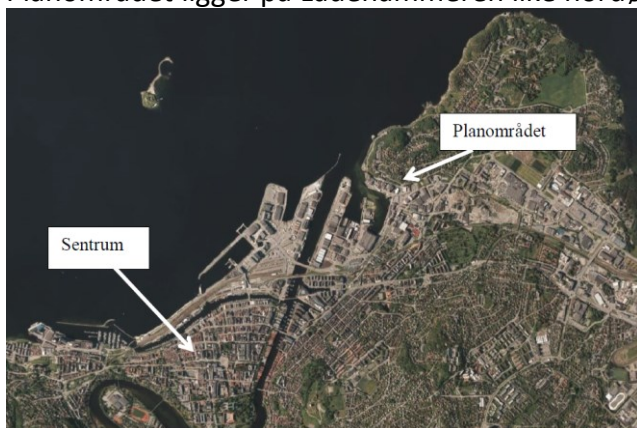
Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og ligger i midtre sone. Reguleringsplan r400k "Endret reguleringsplan for Richard Withs vei 9, 11 og 13", vedtatt 27.7.1982, viser planområdet som boligformål.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivarettatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Ladehammeren like nordøst for Trondheim sentrum.



Figur 1 Planområdet

Ladehammerens lasarettbunker ligger delvis under planområdet. Bunkeren er en forholdsvis intakt bevart bunker fra okkupasjonstiden, og denne må tas hensyn til i forbindelse med prosjektering. Ved sluttbehandling skal omfanget av den kartlegges og angis som hensynssone i plankartet.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng mellom Richard Withs veg og Lade allé.

Området består av en relativt homogen bygningstypologi bestående av toetasjes en- og flermannsboliger med saltak/valmtak. De nærmeste eiendommene er i hovedsak bebygde med en- og tomannsboliger. Det er også terrassehus etablert i nærheten av området, i Jarlsborgveien 14-20.

Nærmeste busstopp er Ladehammeren like vest for planområdet. Bussholdeplassen betjenes av

rute 3 med 15 min frekvens i rush.

Det går i dag en snarvei som forbinder Richard Withs vei og Jarlheimbakken. Stien er smal og bratt, men brukes av barn og unge.

Beskrivelse av planen

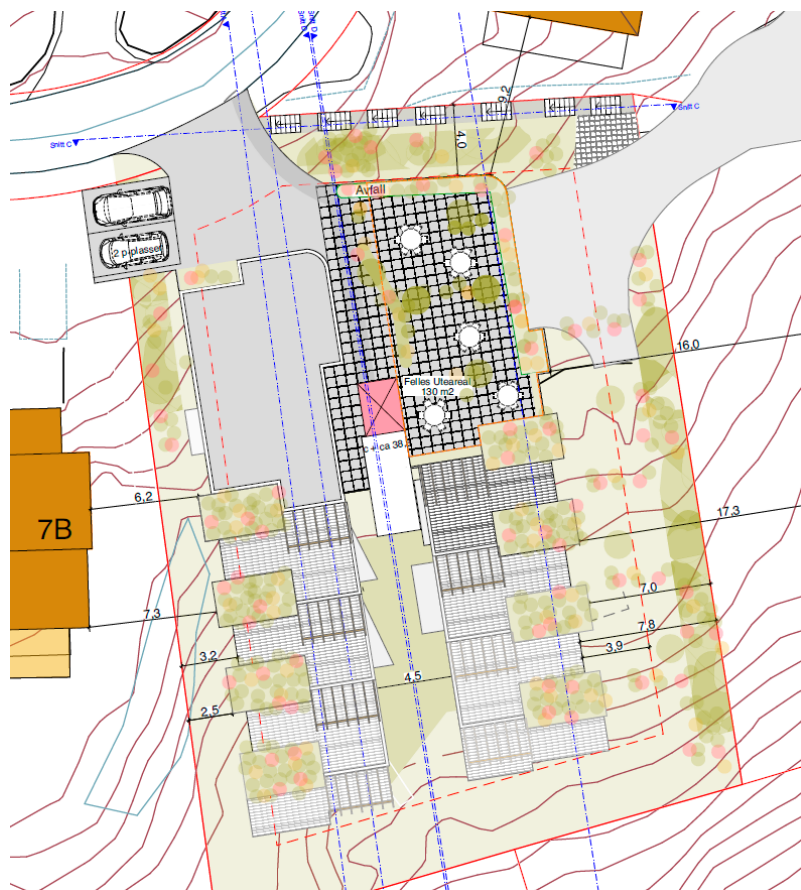
Eiendommen, gnr/bnr 414/206, er ca. 1,3 daa. To biloppstillingsplasser vil delvis være på naboeiendom 414/472. Planlagt bebyggelse er om lag 1200 m² BRA.

Det legges opp til åtte boenheter innenfor planområdet. Med grunnlag i oppgitte tall vil maksimal tetthet være 6,2 boliger per daa. Med gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per leilighet gir dette en tetthet på 13,2 boliger per daa.

Planområdet hører til Lade barne- og ungdomsskole. Tiltaket forventes ikke å komme i konflikt med skolekapasiteten i området.

Bebyggelsen skal være i totalt fem plan. Bebyggelsen er organisert som to terrasserte huskropper med mellomliggende trapperom og heis. Av totalt åtte boenheter ligger sju under adkomstplanet fra Richard Withs vei.

Det er planlagt felles uterom på tak på adkomstplanet, og i tillegg skal hver leilighet ha privat uterom på private takterrasser. Uterommet er vurdert til å oppfylle krav til kvalitet og tilgjengelighet i henhold til kommuneplanens arealdel.



Figur 2 Opparbeidet snarvei i nord. Uterom løses med felles uterom og private takterrasser

Atkomst er planlagt både fra Richard Withs vei og fra Jarlheimbakken.

To biloppstillingsplasser skal plasseres på taket til første etasje med atkomst fra Richard Withs vei, og seks biloppstillingsplasser skal plasseres på første underetasje og skal ha atkomst via Jarlheimbakken.

Forslagsstiller har foreslått å oppgradere snarveien nord i planområdet ned fra Richard Withs vei. Stien skal ikke overtas eller vedlikeholdes av Trondheim kommune, og det er dermed ingen krav om at den skal være åpen for alminnelig ferdsel. Behovet for å opprettholde stien må tas stilling til i løpet av høringen.

Innspill fra offentlige instanser er fulgt opp, og planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Virkninger av planen

Sol- og skyggediagram viser ved nøkkeltidspunktene, vårjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer kl. 18.00, at nytt bygg vil gi akseptable solforhold også for naboene. Det vil imidlertid bli noe mer skygge på Richard Withs vei 13 ved vårjevndøgn og Richard Withs vei 11A ved midtsommer.



Vår/høstjevndøgn kl 15.00



Midtsommer kl 18.00

Høyden av nytt bygg vil redusere utsikten noe for boligene nord for planområdet, Richard Withs vei 13 og 13B, samt noe for Richard Withs vei 22A og B.

Planbestemmelser sikrer tilfredsstillende forhold i anleggsfasen.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget oppfyller kommuneplanens arealdel hva gjelder krav til boligtetthet, parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal. Kommuneplanens arealdel § 27.1 angir en tetthet på minimum tre boliger per dekar. Planforslaget med åtte boliger tilsvarer 6,2 boliger per dekar, men rådmannen vurderer eiendommen som egnet for fortetting både på grunn av prosjektets utforming, eksisterende infrastruktur, nærhet til kollektivtransport og på grunn av tilføring av tilgjengelige og energieffektive boenheter. Tiltaket gir ikke uheldige fjernvirkninger. Nærvirkningene er vurdert å være akseptable.

Det er positivt at prosjektet tilpasser seg høydene langs Richard Withs vei, for slik å bevare utsikten for naboene i størst mulig grad. Det er allerede etablert tilsvarende typologi som i planforslaget like øst i Jarlsborgveien 14-20, og i forbindelse med utbygging i Lade allé vil det

tilføres flere større boligbygg tett opp mot planområdet.

Det vil bli behov for støttemurer på deler av tomta, også utenfor byggegrensa, men dette er ikke detaljprosjektert ennå. Det forutsettes at det ses nærmere på høyder på støttemurer og ev. konsekvenser for naboer før sluttbehandling.

Det vil være et viktig moment i videre prosjektering å påse at bunker under planområdet blir tilstrekkelig ivaretatt. I forbindelse med sluttbehandling må eksakt hensynssone påføres plankart for å vise hvor bunkeren går. Bunkeren må behandles spesielt i sprengningsplan og utredning av grunnforhold.

Nullvekstmålet

Tilgjengeligheten til kollektivtransport og nærhet til Trondheim sentrum reduserer behovet for bil, og gjør at eiendommen er godt egnet for fortetting.

Atkomst

Planforslaget legger opp til to biloppstillingsplasser med atkomst fra Richard Withs vei, og seks biloppstillingsplasser fra Jarlheimbakken. Jarlheimbakken brukes i dag som atkomst til eksisterende tomannsbolig på eiendommen.

Avkjørsel til Jarlheimbakken er om lag 3 meter bred, og er ikke av god nok standard til at utvidet bruk bør tillates. Jarlheimbakken brukes i dag av både fotgjengere og syklistene, i tillegg til å være atkomst for om lag 30 boenheter. Den siste delen av veien er en snarvei mellom Jarlsborgveien og Lade allé. Den bratteste del av veien har i følge vårt kartsystem en stigning på ca. 13 %. Kravet som stilles i Statens vegvesens håndbøker er at veger normalt ikke kan ha en stigning på mer enn 8 %. Jarlheimbakken munner ut i Lade allé, som er en viktig trasé for gange og sykkel mellom byen og Lade. Denne kan også komme til å bli brukt for fremtidig busstrafikk. Det er da viktig å sikre at det er minst mulig trafikk som kan være til hinder for bussens fremkommelighet. Det er også viktig å sørge for trafikksikre forhold for gående og syklende langs Lade allé. Det viktigste grepet er da å sikre at det er minst mulig biltrafikk i Lade allé.

Byplansjefen ønsker ikke en utvidet bruk av privat avkjørsel til planområdet. Dette vil si at byplansjefen vil at det skal legges opp til maksimalt fire biloppstillingsplasser med atkomst fra Jarlheimbakken, og totalt seks biloppstillingsplasser for prosjektet. Det har vært uenighet om dette i forbindelse med planprosessen, og det må ses videre på denne løsningen i høringsperioden. Planforslaget som nå legges til høring er basert på forslagsstillers ønske.

Richard Withs vei 9 har en sentral beliggenhet med god kollektivdekning. Trondheim kommune har gjennom bymiljøavtalen forpliktet seg til å treffe tiltak som sikrer at veksten i persontrafikk tas med kollektiv, sykling eller gange. Med en så sentral beliggenhet som denne eiendommen har vurderes det at det ikke er behov for flere biloppstillingsplasser enn totalt seks. Før sluttbehandling må det tas endelig stilling til antall biloppstillinger som skal ha atkomst via Lade allé.

Avveiing av konsekvenser

Bygget skiller seg fra den omkringliggende bebyggelsen ved at det har et større fotavtrykk og høyere boligtetthet på eiendommen.

Prosjektet er i tråd med kommunens fortetningspolitikk, og krav til tetthet er oppfylt i henhold til kommuneplanen. Det er positivt at det bygges leiligheter med universell utforming i et etablert område. Det er positivt at det bygges leiligheter nært mot kollektivtraseer og sentrum for å redusere behovet for bilbruk.

I løpet av dialogen mellom utbygger og byplankontoret er bygget trukket lenger mot vest, og tatt ned i høyde for å redusere uheldige nabovirkninger mot naboer i nord og øst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Grunneiere, naboer og offentlige etater ble varslet om igangsatt reguleringsarbeid 2.1.2017.

Naboer har uttrykt bekymringer i forbindelse med fortetting i eksisterende boligområde.

Kommentar

Nabomerknader er nærmere besvart i planbeskrivelsen.

Nytt tiltak vil redusere noe utsikt og solforhold for omkringliggende naboer, men konsekvensene er vurdert som akseptable. Skyggevirkingene er størst ved midtsommer for Richard Withs vei 11 i øst, men bygget er etter naboinnspill flyttet vestover for å redusere dette noe.

Konklusjon

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnende planer og mål for byutviklingen. Byplansjefen mener boligprosjektet har en akseptabel skala, både med tanke på tetthet, byggehøyder og kontrast til eksisterende bebyggelse. Ulempene vurderes som akseptable, og fordelene ved utbygginga er større enn ulempene.

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Erlend Wold
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Plankart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: ROS- analyse

Vedlegg 5: Utsiktsvurderinger

Vedlegg 6: 3D-illustrasjoner

Vedlegg 7: Sol- og skyggediagrammer

Vedlegg 8: Planer og snitt

Vedlegg 9: Fjernvirkning