



Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR PLN 84/19

Vår saksbehandler
Jogeir Engeset Mikalsen

Vår referanse
17/44375-23
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
27.5.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl., detaljregulering

r20180027

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart over og under grunnen i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter Trondheim, datert 28.11.2018, sist endret 18.3.2019, i bestemmelser, sist endret 16.5.2019 og i planbeskrivelse, sist endret 16.5.2019.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

- Om felles uteoppholdsareal skal reguleres med eget formål
- Endelig løsning for sykkeladkomst til parkeringskjeller.
- Bruken av svalganger og fargesetting av bebyggelsen.
- Om adkomst, gjennom felt BBB2, til tursti langs Vikelva skal sikres i plankart slik den er vist i illustrasjonsplanen for området.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ranheimsfjæra utbyggingsselskap II AS.

Planforslag ble innsendt 11.12.2018. Det ble supplert til å bli komplett 12.3.2019.

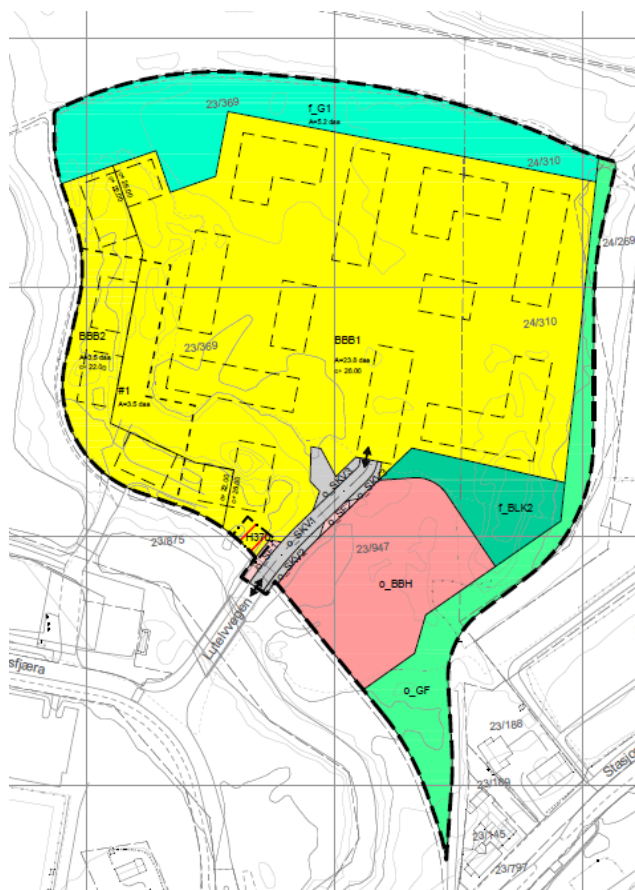
Formålet med planarbeidet

Planforslaget er en endring av en detaljreguleringsplan fra 2014. Hensikten med planforslaget er å skape en bedre bebyggelsesstruktur med bedre uterom, skjerming fra vind og høyere utnyttelse. Det planlegges ca. 420 boliger, i motsetning til 225 boliger i gjeldende plan. Til gjengjeld blir området mer bilfritt. Planen regulerer også areal til barnehage, lekeplass, grønnstruktur og friområde.



Ranheim sentrum sett fra sør. Planområdet er vist med rød strek, og ligger på en gammel fylling ned mot fjorden like øst for Vikelva





3D illustrasjon av planområdet sett fra nordvest. Plankart

Utfordringer i planen

Utfordringer i planen har vært knyttet til forurensing i grunnen, forholdet til kirkegården i øst og skolekapasitet.

Av hensynet til kirka tillates det ikke balkonger på fasadene nærmest kirkegården. Bestemmelsene sikrer at gass fra grunnen ikke påvirker boligene eller den kommunale barnehagen som er under bygging.

Virkninger

Vurdering av nullvekstmål for personbiltrafikk

Ranheim er definert som lokalsenter i KPA og vil bli betjent av metrobuss. Planområdet ligger i gangavstand til Ranheim senterområde, idrettsanlegg og i umiddelbar nærhet til planlagt ny dagligvareforretning. Det er planlagt ekspress-sykkelveg til sentrum via Lade, og denne er delvis utbygget. Det tilrettelegges for gode løsninger for sykkel i planen med blant annet krav til rom for vedlikehold.

Planområdet scorer middels bra i en poengvurdering av hvor enkelt det er å velge miljøvennlige reiser i området. Det er avstand til Trondheim sentrum som ikke gir full score. Det vil derfor ved en utbygging her være nødvendig med bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer i kommunen som helhet for å hindre økning i personbiltrafikken.

Naturmangfold og rekreasjon

Det er gjort omfattende rensetiltak for Vikelva, som planområdet ligger inntil. I bestemmelsene er det sikret at vegetasjonen og det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva skal ivaretas ved alle tiltak. Det er rekkefølgekrav om opparbeidelse av nye turstier langs planområdet, og eksisterende sti langs Vikelva skal holdes åpen i anleggsperioden.

Havnivåstigning

Gulvet i første etasje for boliger er planlagt fra kote 6,5 og vil ligge godt over kote 4,87, som er forventet maksimal stormflo i 2100, med 1000-års stormflo og 1,2 meter bølgepåvirkning. Parkeringskjelleren er planlagt med gulv på kote 4, som er over kravet i teknisk forskrift til byggverk i flomutsatte områder. Parkeringskjelleren planlegges med vanntett betong, og konsekvensene ved vann i kjeller er vurdert som lav.

Vurdering

Bebyggelsens utforming og høyde

Planforslaget viderefører maks høyde fra gjeldende plan, og er vist med kun blokkbebyggelse. 50 % av bebyggelsen innefor felt BBB1 tillates inntil seks etasjer over parkeringskjeller. Resterende bebyggelse skal varieres mellom tre og fem etasjer i samme felt. Felt BBB2 ligger langs Vikelva. Her er bebyggelsen endret fra tomannsboliger i gjeldende plan til blokkbebyggelse. 70 % av bebyggelsen innenfor felt BBB2 tillates inntil fire etasjer og resten inntil tre etasjer.



Illustrasjonsplan for området

Bebyggelsen er illustrert med svalganger på ett bygg. Svalgangene vil kun betjene to dører fra hver trappeoppgang. Til sluttbehandling må det sikres at bruken av svalganger er lav og at det ikke blir svalganger mot offentlig veg, tursti eller kirkegård.

Til sluttbehandling skal det også vurderes om fargesetting av byggene skal sikres i bestemmelsene.

Til sluttbehandling skal det vurderes om felles uteoppholdsareal skal reguleres med eget formål i plankartet for å sikre god nok kvalitet på uterommene.

Adkomst og parkering

Parkeringsdekningen er redusert til 0,8 -1,0 parkeringsplass per boenhet, noe som er et avvik fra kommuneplanens bestemmelser om minimum 1,2 plasser per boenhet.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal etableres fysisk skille mellom bil og sykkel i nedkjøringsrampe til parkeringskjeller for å minke sannsynligheten for ulykker. Endelig løsning for sykkeladkomst til parkeringskjeller må løses før sluttbehandling.

I gjeldende plan er det sikret adkomst fra planområdet og frem til tursti langs Vikelva. Til sluttbehandling skal det vurderes om adkomsten til tursti skal sikres i plankart, slik den er vist i illustrasjonsplanen for området.

Skolekapasitet og barnehagekapasitet

Det er god barnehagedekning på Ranheim. Trondheim kommunes plan for å løse barneskolekapasiteten har Granås ungdomsskole som nr 3 på prioriteringslisten over nye skolebygg. Det skal legges frem en politisk sak der Granås ungdomsskole foreslås flyttet til 2. plass på prioriteringslisten. Bygging av Granås ungdomsskole vil løse problemene med skolekapasitet i dette området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli nødvendig med tiltak for å øke elevkapasiteten på ungdomsskole i området. I tillegg vil det bli økt behov for drifting av ca. 150 meter veg, bro og fortau. Barnehagen innenfor området er under bygging i tråd med gjeldende plan og krever ingen nye investeringer.

Medvirkningsprosess

Innspill fra offentlige myndigheter, Trønder energi og Den norske kirke er tatt inn i planen og svart ut i planbeskrivelsen.

Konklusjon

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

Rådmannen i Trondheim,

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 16.5.2019
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, datert 28.11.2018, sist endret 18.3.2019
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen, datert 28.11.2018, sist endret 18.3.2019
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 16.5.2019
- Vedlegg 5: ROS- analyse, datert 28.11.2018
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering, datert 17.8.2018
- Vedlegg 7: Støyutredning, datert 20.11.2018
- Vedlegg 8: VA-plan
- Vedlegg 9: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 10: Miljøgeologisk rapport med tiltaksplan, datert 16.10.2015
- Vedlegg 11: Supplerende undersøkelser til miljøgeologisk rapport, datert 22.10.2018
- Vedlegg 12: Adresseliste

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved.