



Delegasjonsvedtak i plansak NR: FBR 94/19

Vår saksbehandler Ole Erling Kvaal	Vår ref. 16/29015-54 L41 oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato 10.06.2019
---------------------------------------	---	------------	--------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Nedre Stavsetvegen 46, detaljregulering, r20170021

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 46, r20170021, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 22.05.2017, sist endret 13.03.2019, i bestemmelser datert 13.03.2019, og er beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 13.03.2019.

Før sluttbehandling skal det vurderes om overgangen fra foreslått bebyggelse og terrengbehandling mot ravinedalen i nordøst kan bedres.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse fra forslagsstiller.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Stavset Panorama AS.

Komplett planforslag forelå 21.03.2019.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å rive eksisterende våningshus og låve for å legge til rette for fortetting

med 15 boenheter i form av 5 rekkehus mot vest, 6 boenheter i leilighetsbygg mot sør og 4 kjedete eneboliger mot øst. Bygningene omkranser et tun som utgjør felles uteareal. Området skal reguleres til bolig- og trafikkformål.



Plankart

Det har i planprosessen vært utfordrende å innfri kravene til tilstrekkelige uteareal med gode solforhold, slik disse kravene fremgår av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Årsaken har vært både topografi og foreslåtte løsninger for ny bebyggelse. Å få avklart dette på en tilfredsstillende måte, har ført til at saken har brukt relativt lang tid fra oppstartsmøtet til komplett forslag forelå.

Den gamle låvebygningen (B3) var ønsket bevart eller videreført av Byantikvaren, alternativt at nytt bygningsvolum utformes innenfor samme volum. Kravene til mønehøyde og takvinkel er underveis delvis lempet på, blant annet for å kunne gi bedre solforhold på fellesarealet.

Bebyggelsen i nord og nordøst grenser mot en ravinedal, som går relativt bratt ned mot Kystadbekken. Det nordøstre hjørnet av B2 er spesielt eksponert mot denne dalen, noe som anses for å kunne gi et noe voldsomt visuelt inntrykk slik forslagsstillers forslag til løsning er vist.

Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende KPA viser planområdet som eksisterende boligbebyggelse, og planforslaget er i samsvar med dette. KPA viser i tillegg at området ligger i "Ytre sone" for uteroms- og parkeringskrav. *Tilstøtende områder er i KPA beskrevet som "viktig lokalt" og "viktig regionalt", men det er ikke registrert områder med biologisk mangfold eller naturverdier i direkte tilknytning til planområdet, men i bekkedalen nord for dette, og i et område lenger sør.*

Området er i dag regulert gjennom planene:

r0025v (stf 25.09.1984) dekker ca. 3700 m² av planområdet, østre og midtre del

r0025ae (stf 26.09.1980) dekker ca. 250 m² av planområdet mot nordvest

r0025o (stf 09.12.1983) dekker ca. 580 m², Nedre Stavsetvegen og krysset mot Enromvegen.

Reguleringsforslaget er i samsvar med disse planene.



Figur 1: Oversiktskart



Figur 2: Blått = eiendomsgrense, rødt = planomriss

Planområdet

Eiendommen Nedre Stavsetvegen 46 ligger på Stavset, og er en del av bydelen Byåsen. Stavset grenser i vest inntil Bymarka, i sør mot Granåsen, i øst mot Buenget og i nord mot Dalgård. Nedre Stavsetvegen 46 omfatter resterende gårdsbebyggelse og eiendommen utgjør 3685 m². Planområdet omfatter nødvendige samferdselsanlegg, og er noe større i areal (Figur 2).

Tilstøtende arealer er boligbebyggelse i vest og sør og grøntstruktur mot nord og øst.

Beskrivelse av planen

Planområdet er på ca. 4,5 daa totalt, hvorav 3,1 daa vil inngå som bolig, uteoppholdsareal og renovasjon. Bebyggelsen, som vil få opptil 15 boenheter, vil ha BYA på 60% på B1 og B2 (mot nordvest og nordøst) og 70% på B3 (mot sør).

Adkomst er tenkt via krysset Nedre Stavsetvegen/Enromvegen, vest for dagens låvebygning.

Dagens låve mot sør, som har antikvarisk verdi klasse C, ble etter byantikvarens befaring 28.09.2017 anbefalt bevart. Dette begrunnet med bygningens typologi, med henvisning til andre tilfeller der tidligere gårdstun med låver forsvinner i bynære strøk. I planforslaget er låven foreslått revet, og en ny bygning B3 viderefører opprinnelig typologi der tunet er bevart.

”Låvepreget” er søkt bevart gjennom at bestemmelsene til planen sikrer at vinduer, panel og farge skal gi en tilnærmet videreføring av den opprinnelige farge- og materialbruken.

Virkninger

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det vil bli noe økning i klimautslipp med 15 nye boliger i dette området.

Hensynene i bymiljøavtalen av 12.02.2016 ivaretas gjennom bedret tilrettelegging for gående og syklende (trapp og rampe til Nedre Stavsetvegen mot nordvest) og ved at det legges opp til fire sykler per boenhet mot 2, som ligger i kravet. Avstand til kollektivtrafikk er ca. 100-150 meter. Bussavgang for linje 11 vil fra høsten -19 være hvert 10. minutt (morgen og ettermiddag) eller hvert 20. minutt (kveld). Kollektivtilgangen anses som god.

Nærbutikk (Stavset senter) og barneskole (Stavset) ligger begge innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen, mens det er 350-400 meter til hovedsykkelnettet i Byåsvegen.

Avstanden til Torvet i Trondheim er 8 km.

Alt i alt vil området kun i begrenset grad innfri nullvekstmålet, selv om noe kan hentes inn ved kort avstand til marka og rekreasjonsmuligheter.

Biologisk mangfold, rekreasjons- og naturverdier

- Bekkedalrn nord for planområdet er i kommunens kart over arealressurser vist som ”område ID 441 – viktig regionalt”
- Sør for planområdet er landskapsrommet mellom Enromvegen og eksisterende bebyggelse vist som ID 440 – viktig lokalt.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Prosjektet vil ikke endre landskapsbildet i området i vesentlig grad, med unntak av avslutningen mot ravinedalen. Med én bolig vis-a-vis (Nedre Stavsetvegen) og én i øst (Enromsvegen) vil en mindre fortetting her virke fornuftig.

Det er positivt at forslagsstiller har videreført den gamle tunstrukturen med bebyggelse (med et ”låvevolum” mot sør) rundt en gårdsplass/felles uteareal).

Sol- og skyggeforhold og uteareal

Med 15 boliger er det krav om minimum 750 m² uteoppholdsareal, hvorav halvparten skal være på bakkenivå. Kravet innfris ved at også et mindre areal mellom B3 og atkomstvei er tatt inn som felles uteareal, i tillegg til tunet.

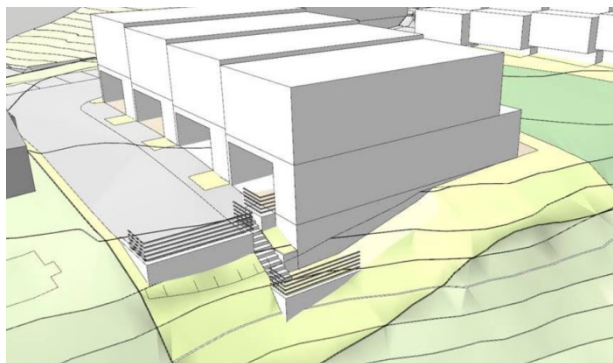
Planforslaget har fått en tilfredsstillende løsning, også når det gjelder krav til universell utforming av utearealet.

Fjernvirkning og forholdet til ravinedalen.

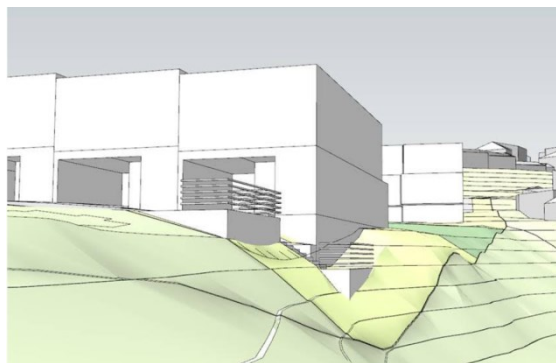
Mot nord og nordøst ligger eiendommen og planlagt bebyggelse på et platå over en bratt skråning /ravinedal som fører ned mot Kystadbekken. Det ytterste hjørnet av B2 ligger på kote 138, mens det nedenforliggende ”platået” rundt huset ligger 2 meter lavere. Løsningen til terrengovergang i planforslaget, er en trapp m/gelender rundt hjørnet på bygningen, samt en støttemur utenfor

bygningkroppen. Dette er et tiltak utenfor byggegrensen.

Skisser som viser foreslått løsning:



Figur 3



Figur 4

Før sluttbehandling av planen bør det vurderes om bygningkroppen virker for dominerende ute på kanten mot den etter hvert bratte skråningen. I bestemmelsene er det tatt høyde for at trapp (og støttemur) kan overskride byggegrensen med inntil 2 meter.

Skolekapasitet

Både Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole har for tiden ledig kapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for kommunen utover økt vedlikehold av offentlig infrastruktur.

Medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 19.04.2017. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser.

Alle innspill anses å være godt nok vurdert og fulgt opp, og planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Konklusjon

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Ole Erling Kvaal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, 13.03.2019
Vedlegg 2: Reguleringskart, 11.03.2019, sist endret 22.05.2019
Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, 09.04.2019
Vedlegg 4: Illustrasjoner, sol/skygge m.m.
Vedlegg 5: ROS-analyse
Vedlegg 6: Vann og avløp,