



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 101/19

Vår saksbehandler
Sigrid Gilleberg

Vår referanse
17/23895-68
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
08.12.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., detaljregulering, r20170045

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 13.6.2019, sist endret 2.12.209, i bestemmelser sist endret 4.12.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 04.12.2019.

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 Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller JM Norge AS. Planforslaget ble sendt til kommunen 24.juni 2019, og det var komplett 4.10.2019.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger på tomten som i dag er benyttet til delvis bolig- og delvis næringsformål. Reguleringsforslaget innebærer fortetting med nye leilighetsbygg i tre til fem etasjer i et eksisterende småhusområde. Det foreslås minimum 45, og maksimum 64 boliger. Arealet som reguleres til ny boligbebyggelse er på til sammen 7,2 daa,

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/

inkludert offentlig parkareal. Om det bygges 64 boliger gir dette 8,8 boliger/daa, og en tetthet på 11,4 boliger/daa. (Kommuneplanens arealdel (KPA) legger en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m²BRA til grunn for beregning av tetthet).

Planområdet ligger innenfor det som er definert som lokalt sentrum i KPA. Flere nye beboere her vil styrke næringsgrunnlaget for butikkene og tjenestetilbudet i Stavset lokale sentrum. Det er få leiligheter på Stavset i dag, og planforslaget vil bidra til en mer variert boligsammensetning. Minstekravet i KPA er 6 boliger/daa.

Planområdet er støyuutsatt. Uten tiltak vil fasaden som vender mot Byåsveien ligge i rød støysone. Om det bygges støyskjerm, eller hastigheten på Byåsveien reduseres fra 60 til 50 km/t, vil boligene få fasade i gul støysone. Planforslaget legger til grunn at det skal bygges støyskjerm, men dersom hastigheten settes ned kan denne utgå. Det er ikke ønskelig med støyskjerm her.

Planforslaget inkluderer et areal på ca 2 daa, som i KPA er vist som fremtidig grønstruktur, og som er regulert til lekeplass for sameiet Rønningen. Dette arealet ligger i rød støysone i dag. Planforslaget foreslår å flytte lekeplassen opp mot Nils Uhlin Hansens veg på stille side, og tar i bruk ca 480 m² av grønstrukturen til boligformål. Gjenstående areal reguleres til park og skal opparbeides parkmessig (rekkefølgekrav).

Planforslaget med nye leilighetsbygg som er både høyere og større enn omkringliggende småhusbebyggelse, bryter med strøkskarakteren. En av de nærmeste naboene er Bygger'n, som er et stort næringsbygg, men som ligger lavere i terrenget. Planlagt ny bebyggelse bryter silhuetten av åsryggen i Bymarka, sett fra Stavset butikkcenter. Særlig en nabo i nord (Nils Uhlin Hansens veg 4) får mer skygge enn i dag, og vil miste areal dersom nytt fortau bygges som anbefalt.

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området, både på Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole.

Potensial for miljøvennlige transportmiddelvalg

Beboere i nye boliger i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 vil ha kort vei til to bussruter med 10-minutters avgang i rush, men ikke til metrobuss. Det er kort vei til to hovedsykkelruter for sykkel. Butikker, bevertning, skole og barnehage i Stavset lokale sentrum ligger vis-à-vis på andre siden av Byåsveien. Området ligger med kort avstand til Granåsen og Bymarka, med gode rekreasjonstilbud året rundt.

Avstanden til sentrum og høyde over havet tilsier likevel at nye beboere innenfor planområdet vil velge bil fremfor sykkel, kollektiv og gange i mange tilfeller. Nye boliger her vil imidlertid styrke Stavset lokale sentrum, og planen oppfyller krav i KPA til høyere boligtetthet i lokale sentra.

Potensialet for nå nullvekstmålet for personbiltrafikken vil bedres, dersom det legges bedre til rette for gående og syklende innenfor Stavset lokale sentrum. I planen er det sikret at en eksisterende snarvei fra boligområdet til undergang mot skole og butikkcenter blir oppgradert som offentlig gang- og sykkelvei, med lys og benker. Det stilles fra kommunedirektøren også krav om at det skal bygges nytt fortau i Nils Uhlin Hansens veg, fra planområdet til Odd Husbys veg, for å gjøre det enklere å gå til og fra bussen. Planen sørger også for at ny sykkelvei med fortau blir regulert langs deler av Byåsveien og Odd Husbys veg, men det stilles ikke krav om at denne skal opparbeides.

Vurdering

Planforslaget regulerer næringsareal til boligformål. Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 ligger nær hovedveinettet og innenfor Stavset lokale sentrum. Området er i så måte egnet for lokalservice. Samtidig ligger dette området tett på eksisterende boliger. Denne nærheten til boligene tilsier at det er vanskelig å utvikle næringsdrift og at arealet er mindre attraktivt som næringsareal. Nye boliger vil ha kort vei til kollektivtransport, skole, barnehage og handel, og vil kunne bygge opp under Stavset som lokalt sentrum i bydelen.

Det er ønskelig med høy tetthet innenfor lokale sentrum. Når det foreslås så mange som 11,4 boliger/daa (med KPA-faktor 70 m²), blir konsekvensen at prosjektet bryter med steds karakteren i et etablert småhusområde. For omgivelsene vil en reduksjon av volum og høyde være positivt. Kommunedirektøren forventer at dette vil bli tema i høringsperioden med påfølgende merknadsbehandling.

Det tilføres samtidig nye kvaliteter til strøket: en støyutsatt lekeplass opparbeides på stille side av bebyggelsen, nye leiligheter bidrar til variert boligsammensetning og en viktig snarvei oppgraderes til brøytbar standard med lys, benker og bedre stigningsforhold enn i dag. Dette er positivt for folkehelsen. Det skal gjøres tiltak for å redusere støybelastningen: enten en reduksjon av fart på Byåsveien eller ved bygging av støyskjermer. Kommunedirektøren mener en reduksjon i tillatt fartsgrense på Byåsveien forbi planområdet vil være den beste løsningen. Det er Statens vegvesen som avgjør om dette lar seg gjøre.

Det stilles krav om opparbeidelse av forbedret tilbud for gående og syklende før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk: ca 145 lengdemeter nytt fortau langs Nils Uhlin Hansens veg med tilrettelagt kryssing av veien. Kommunedirektøren mener det er nødvendig å bygge fortau fra planområdet til bussholdeplass i Odd Husbys veg. For gående til og fra bussholdeplassen, med trafikkretning *fra* sentrum, vil det være kortere å gå i veikanten langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg, og mange vil gjøre det. Naboer som må avstå grunn til fortauet, vil med fortau her få en mur ca. 5 meter fra inngangen sin. En eksisterende gammel garasje vil måtte rives og erstattes. Ved varsel om oppstart har denne naboen uttalt at de ikke ønsker å avstå grunn til nytt fortau.

Forslagsstiller er ikke enig i Kommunedirektørens krav om fortau i Nils Uhlin Hansens veg og mener at det er et tilstrekkelig godt tilbud med den eksisterende gang- og sykkelveien som ligger på motsatt side av veien. Forslagsstiller ønsker kun å bygge fortau forbi egen tomt (ca 70 meter) og å legge til rette for kryssing med nytt fotgjengerfelt. Kommunedirektøren forventer at dette vil bli tema i høringsperioden, med påfølgende merknadsbehandling.

I bestemmelsene stilles det rekkefølgekrav om opparbeidelse av ca 190 meter med gang- og sykkelvei og snarvei gjennom planområdet og parkmessig opparbeidelse av grønnstrukturen mellom Byåsveien og de planlagte boligene. Dette er det enighet om med forslagsstiller. Gang- og sykkelveien vil krysse over den private parkeringskjelleren. Det er i utgangspunktet uheldig, men er i denne planen vurdert som nødvendig. Det er aktuelt å sikre forholdene gjennom en servitutt ved vedlikehold av parkeringskjelleren. Da kan gang- og sykkelvegen være en grunneiendom hvor kommunen står som eier.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 25.10.2017 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 27.10.2017. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 24.11.2017. Det kom inn 11 skriftelige innspill.

Hovedtema i innspillene var at det er positivt med fortetting i lokale sentrum, men at det ikke må gå på bekostning av andre kvaliteter. Det må sikres bedre tilrettelegging for gående og syklende i forbindelse med rundkjøring/undergang og det er en bekymring for økt trafikk.

Dagens tilbud til gående og syklende er vurdert som en del av planarbeidet, og det stilles flere krav som skal forbedre situasjonen. Planforslaget løser likevel ikke alle utfordringene som finnes for gående og syklende i Stavset lokale sentrum. Ved planoppstart ønsket forslagsstiller å legge til rette for 80 boliger, dette er redusert i løpet av planprosessen til 64 for å imøtekomme innspillene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for etablering av nytt tilbud for gående og syklende som må vedlikeholdes. Det påvirker kommunens driftsbudsjett, samtidig som det vil bidra til at kommunen når sine mål om nullvekst i personbiltransporten. Arealet som skal opparbeides parkmessig er i kommunal eie i dag, men økt kvalitet på opparbeidelsen vil øke forventningene om økt driftsinnsats.

Planforslaget forutsetter at kommunen selger ca 350 m² til den som skal bygge boligene. Ikke alle tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det forventes at sykkelvei med fortau langs Byåsveien og Odd Husbys veg vil bli opparbeidet i regi av Miljøpakken.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, sist endret 2.12.2019
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, sist endret 3.10.2019
- Vedlegg 5: ROS- analyse, datert 27.8.2019, versjon 3
- Vedlegg 6: Utomhusplan og adkomstløsninger
- Vedlegg 7: Illustrasjoner samlet
- Vedlegg 8: Solforhold, sol og skygge
- Vedlegg 9: Geoteknisk utredning og miljøteknisk vurdering, G-not-001 rev 1, datert 2.9.2019
- Vedlegg 7: Støyrapport, AKU02 med vedlegg
- Vedlegg 8: Luftkvalitet, Luft01 - utredning av svevestøv J05, 24.9.2019
- Vedlegg 9: VA- utredning, datert 27.8.2019
- Vedlegg 10: Stedsanalyse
- Vedlegg 11: Miljøkartlegging
- Vedlegg 12: Vurdering gå- og sykkeltrafikk
- Vedlegg 13: Vurdering biologisk mangfold og klimatilpasning
- Vedlegg 14: Notat uteareal Sameiet Rønningstad

Vedlegg 15: Fortau modell