



Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 100/19

Vår saksbehandler
Ole Erling Kvaal

Vår referanse
17/41727-30
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
10.07.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Selsbakkvegen 55, detaljregulering, r20180040

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Selsbakkvegen 55 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, datert 13.12.2018, sist endret 24.06.2019, i bestemmelser sist endret 09.07.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 17.06.2019.

Før sluttbehandling skal det:

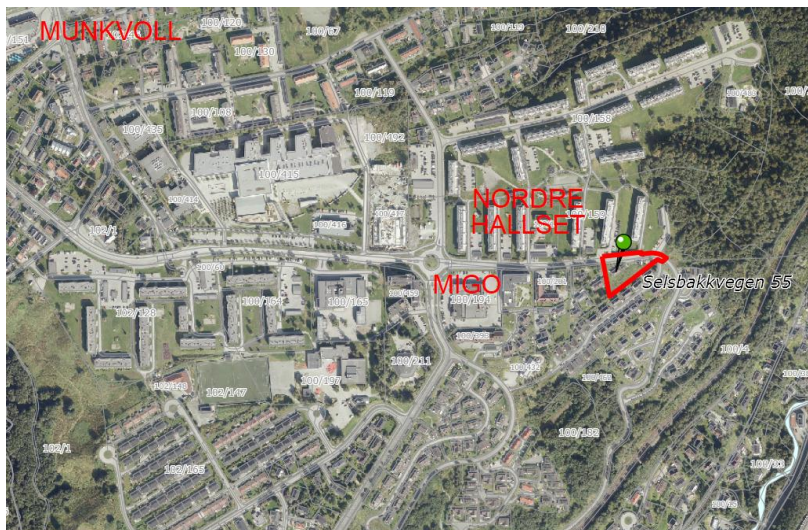
1. legges opp til en annen type adkomst til leilighetene enn via svalganger mot offentlig vei
2. foreligge en geoteknisk vurdering
3. vurderes hvorvidt regulert boligformål på det som er kommunal grunn (langs Selsbakkvegen) skal avsettes til offentlig annen veggrunn grønt.

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 fra forslagsstiller. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Prosjektpartner Midt-Norge AS. Komplette planforslag forelå 18.06.2019, og det ble komplettert 24.06.2019.



Figur 1: Oversiktsfoto

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg i 2 til 3 etasjer, med i alt 12 leiligheter. Leilighetene skal være i varierende størrelse der gjennomsnittsstørrelsen vil ligge på omtrent 70 m² BRA.

Utfordringer i planarbeidet

Utfordringer i planarbeidet har vært å tilpasse ny bygningsmasse på en måte som ikke vil føre til ulemper for naboene i sør, både når det gjelder utsikts- og solforhold, samtidig som KPAs krav til tetthet utgjør 6 boliger /daa i dette området. (Lokalsenterområde.)

Planområdet ligger mellom boligblokker og småhus, og det har også vært en utfordring å bli enige om hvordan de nye boligene best kan utgjøre en overgang mellom disse.

Tidligere vedtak og planpremisser

13.03. 2015 ble det avholdt forhåndskonferanse med byggesakskontoret, der 4 rekkehus med 3 boenheter i 3 etasjer ble vurdert. Tiltaket ble avslått grunnet forhold tilknyttet bygningsvolum, sol/skygge og stedstilpasning.

Det er tidligere også vurdert et fortettingsprosjekt med 4 eneboliger på tomten. Tiltaket ble avsluttet grunnet for lav utnyttelse i forhold til kravene i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). På bakgrunn av dette fremmes det forslag til detaljregulering.

Beliggenhet

Planområdet omfattes av gnr/bnr 100/208 mfl. Området ligger på Byåsen, Selsbakk, omtrent 200 meter fra bydelssenteret på Hallset, Migosenteret, og ca. 7 km fra Midtbyen.

Planområdet er på 4,2 daa og grenser mot Selsbakkvegen i nord og mot boligbebyggelse i sør, vest og delvis mot øst. Lenger øst for planområdet ligger det et offentlig friområde med trær og buskvegetasjon. Disse områdene er i KPA vist som eksisterende og fremtidig grøntstruktur, og som LNFR.

Planområdet ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Det er i dag bebyggt med én enebolig. Det er forholdsvis liten trafikk, med en ÅDT på 3000, delvis avtagende jo lenger øst i Selsbakkvegen man kommer. Fartsgrensen er 30 km/t.

Planområdet ligger godt til når det gjelder tilgang til skole og barnehage.

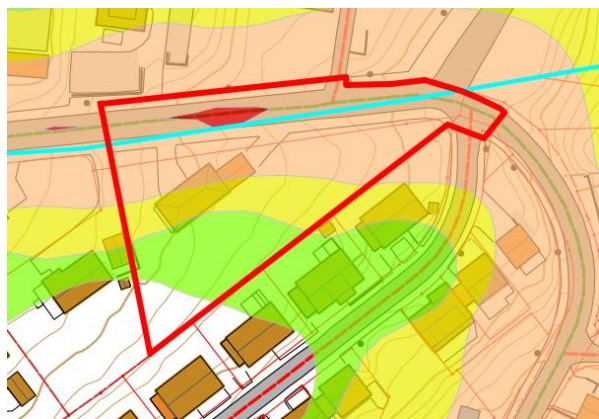
Vann og avløp:

Det ligger kommunale ledninger på begge sider av planområdet. Kapasiteten på ledningsnettets oppgis å være god.

Grunnforhold

Det er ikke registrert fareområde for kvikkleire.

Støy:



Figur 5: Støyforhold

Ifølge støykart ligger området innenfor grønn støysone 50-55 dB sør på tomten. Midten av tomten omfatter gul støysone 55-60 dB og i nord lys rød støysone på 60-65 dB. Gul og lys rød støysone er vurderingssoner, der støyfølsom bebyggelse som boliger kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

ROS-analyse

ROS-analysen avdekket tre mindre sannsynlige hendelser med mindre alvorlig og alvorlig skadegrad. Se vedlegg.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å legge til rette for et leilighetsbygg med 12 boliger, i 2 til 3 etasjer. Tilliggende arealer settes av til «*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med fortau og kjøreveg*». Planen vil også omfatte deler av kryss på motsatt side av Selsbakkvegen og kryss ved veien Hallsetreina, dette for å rydde opp i eldre reguleringsplaner. Areal til «*renovasjonsanlegg*» er regulert ved adkomsten inn til tomten.

Areal under bakken er regulert til kombinert formål under «Bebyggelse og anlegg, boligformål og parkering» og «*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med parkeringshus/-anlegg*».

Bygningen er plassert langs med Selsbakkvegen, på eiendommens nordre del, og utearealet blir derfor liggende i en svak helling, men det er vist muligheter for opparbeidelse med sittegrupper m.m. At utearealet er lagt i sør, sørger også for gode solforhold og at bygningen fungerer som støyskjerming for utearealet.

Parkering og renovasjon

I parkeringskjelleren legges det opp til minimum 15 parkeringsplasser for bil (hvorav 1 til HC-bil) og 17 plasser for sykkel, i tillegg til 7 sykkelparkeringsplasser på terreng. Atkomst til P-kjeller er fra Selsbakkvegen, på eiendommens nordøstre side. Mellom nedkjøring og bygningskropp er det satt av et areal til taxi, flyttebil og lignende.

Renovasjon skjer fra nedkjøringen til P-kjeller. (Frittstående avfallscontainere.)

Uteareal

Utearealet opparbeides med universell utforming, og adkomst primært via utgang på blokkens sørside, og sekundært via trapp/rampe.

Virkninger

Bygningen er planlagt som et sammenhengende volum, men er brutt opp i ulike fløyer med hensyn til stedstilpasning og for å trappe ned høyden mot naboeiendommen i øst. Bygget vil på sitt høyeste ha en gesimshøyde på +122,5, og det høyeste punktet for møne vil ligge på kote +121. Dette tilsvarer en gesimshøyde på totalt 9,8 meter over terrenget.

Forhold til nullvekstmålet

Planens bidrag til å nå nullvekstmålet er av middels verdi, men en tilknytning forbindelse til sykkelfelt i Bøckmanns veg ligger inne som et prioritert tiltak hos Miljøpakken, i tillegg til at dagens sykkelrute "Selsbakkruta" passerer området.

Det er ca. 6,7 kilometer til Trondheim sentrum, noe som gir en reisetid på rundt ett kvarter. Det er relativt bratt stigning opp til Hallset/Selsbakk.

Fra august 2019 vil imidlertid området også betjenes av metrobuss, med omtrent 400 meter langs fortau fra planområdet til holdeplassen.

Det er kort avstand til skoler og idrettsanlegg, MIGO-senteret ligger 300 meter unna og metrobussholdeplass ligger omtrent 400 meter unna. Likevel regnes det som sannsynlig at beliggenheten kan generere en del ekstra biltrafikk.

Skolekapasitet

Både Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole har ledig kapasitet.

Stedstilpasning

Planforslaget legger, gjennom bruk av saltak og nedtrapping av bygningsvolumet, opp til et minst mulig brudd med omkringliggende arkitektur, og legger gjennom bestemmelsene også opp til å fortsette antydningen av en gammel allé langs sørsiden av Selsbakkvegen.

Vurdering**Planforslagets utforming og kvalitet**

For å tilpasse seg de ulike bygningstypene rundt eiendommen samt topografien, trappes byningshøyden ned mot øst, dette i tillegg til at bebyggelsen gis saltakform. Dette bidrar også til å bedre sol- og skyggeforhold på egen og på naboers eiendom.

Eiendommen henvender seg både til den nyere bebyggelsen langs sørsiden av Selsbakkvegen, til lamellblokkbebyggelsen på nordsiden og til småhusbebyggelsen på sørsiden. Det er byplankontorets mening at man her har kommet frem til en tilfredsstillende løsning som ivaretar omgivelsene på en god måte, tatt i betraktning kravet til høy tetthet.

Byplankontorets fremste innvending mot prosjektet som det fremstår i denne fasen, er at det ikke er ønskelig med svalganger mot offentlig veg. Svalganger som fører til passasje foran soverom er heller ingen god løsning, selv om det i dette tilfellet vil være snakk om å passere maksimum to soverom per svalgang.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen anses ikke å ville medføre større økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Det ble gitt varsel om igangsatt planarbeid i brev fra Selberg Arkitekter AS, datert 29.05.2019. For merknader, se vedlegg 16.

Byplankontoret mener at de fleste merknadene er tilfredsstillende svart ut av forslagsstiller. Merknaden fra naboene i sør dreide seg i hovedsak om konsekvensene av et tidligere, avsluttet planforslag, og en utbygging med 50 % flere boliger enn det foreliggende forslag opererer med. Vi mener allikevel at det skal legges frem en uttalelse om de geotekniske forholdene, slik Bane Nor ber om i sin merknad. Dette skal foreligge før sluttbehandling.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling skal det foreligge en annen atkomstløsning enn ved bruk av svalganger mot offentlig vei.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Ole Erling Kvaal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

(Vedleggene nummereres fortløpende)

Vedlegg 1: Forslagsstillers planbeskrivelse (rev. 17.06.2019)

Vedlegg 2a: Reguleringskart over grunnen

- Vedlegg 2b: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, rev. 25.06.2019, sist endret 10.07.2019)
- Vedlegg 4: Prinsipiell illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Snitt og oppriss
- Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 7: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 8: Plan- og profiltegning
- Vedlegg 9: VA-notat/VA-plan, ViaNova 14.11.2019
- Vedlegg 10: Støyutredning
- Vedlegg 11: Brannsikkerhet
- Vedlegg 12: ROS-analyse, rev. 13.12.2018
- Vedlegg 13: Stedsanalyse, del 1
- Vedlegg 14: Stedsanalyse, del 2
- Vedlegg 15: Kunngjøring om planoppstart
- Vedlegg 16: Merknader