

Saksframlegg

Detaljregulering av Bakkehellet 5, detaljregulering , r20200013, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/182 (142612/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Bakkehellet 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 3.4.2020 sist endret 11.8.2020, i bestemmelser sist endret 12.8.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 12.8.2020.

Før sluttbehandling av planen skal det vurderes å redusere tettheten.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Bakkehellet 5 AS v/ Sigbjørn Gyldenskog Berstad og Tor Arne Brå.

Komplett planforslag forelå 1.7.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Beskrivelse av planforslaget

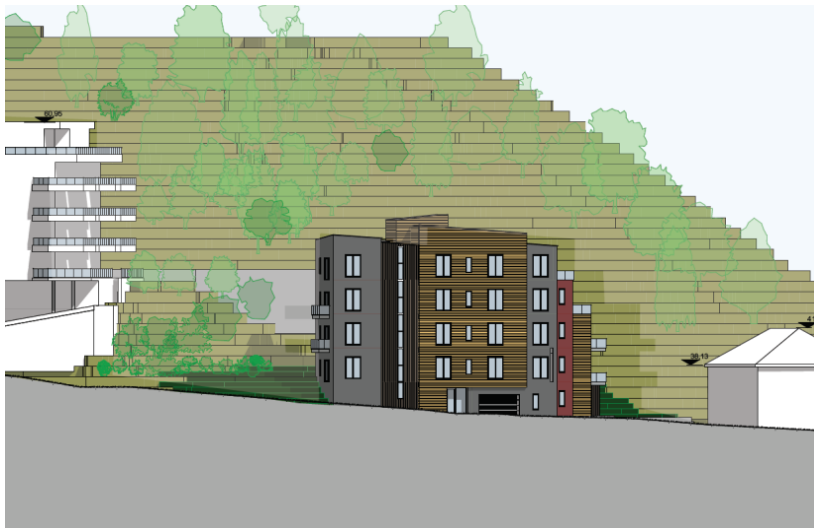
Det planlegges å legge til rette for ca. 20 nye boliger. Aktuell eiendom er i kommuneplanens arealdel er vist som eksisterende boligbebyggelse og fremtidig grønstruktur. Eksisterende bolighus planlegges revet.

Trondheim kommune



Planområdet omfatter eiendommene: gnr./bnr. 71/13, 71/15, 71/17, 71/19, 66/17 og 62/528 i Bakkehellet i Trondheim. Planområdet avgrenses av eiendomsgrensene til Bakkehellet 5 samt vegbredden og areal satt av til utvidelse av eksisterende fortau langs Bakkehellet ned til Klæbuveien. Planområdet er ca. 3,1 daa.

I gjeldende reguleringsplan er hele byggetomten satt av til boligformål med en maks utnyttelse på 35 % og maks byggehøyde på to etasjer. Forslagstiller ønsker høyere utnyttelse på tomten, noe som gir behov for en omregulering. Tomten ligger nært NTNU og det planlegges for små boenheter tilrettelagt for førstegangskjøpere og studenter. Bebyggelsen på naboeiendommen i sørvest, Bakkehellet 7 (2017) vurderes av forslagstiller å legge føringer for hvor grensen for mer bymessig boligtetthet skal gå. Reguleringsforslaget følger dermed tilsvarende bebyggelsesstruktur, men har til hensikt å i større grad tilpasse seg til de eksisterende seksmannsboligene i vest i volum og høyde. Disse, sammen med Klæbuveien 155 og 157, utgjør et arkitektonisk enhetlig område med en viss bevaringsverdi, men er ikke avmerket i kommunens aktsomhetskart for kulturminner.



Fasadeoppriss av bebyggelsen i skisseprosjekt mot nord. Gesimshøyder på bebyggelsen er henholdsvis C+61 (Bakkehellet 7), C+51,1 (Bakkehellet 5) og C+38,1 (Bakkehellet 3).

I forslag til reguleringsbestemmelsene åpnes det for minimum 10 boliger og maksimum 20 boliger innenfor feltet.. I skisseprosjektet er det vist et leilighetsbygg på ca. 870 m² BRA som gir en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 43,5 m². Beregnes det med en leilighetsstørrelse på 70 m², vil det utgjøre ca. 12 boliger pr dekar.

Trondheim kommune

Planområdet utfordringer

Deler av byggetomten er satt av til fremtidig grønnstruktur i KPA. Bakkehellet ligger i dalbunnen mellom de to ryggene; Sunnlandsskrenten og Nardoskrenten og inntil vegetasjonsbeltet som markerer Sunnlandsskrenten. Område merket som kl C - Svært viktig lokalt, i kommunens kart over biomangfold og naturverdier. Vegetasjonen på tomten er en del av et større sammenhengende skogsområde. Området er viktig for lokalt dyre- og fugleliv. Planforslaget vil ivareta disse intensjonene, men foreslår et makeskifte/omdisponering av grensen mellom bolig og grønnstruktur for en mer hensiktsmessig og mer landskapstilpasset utnytting av tomten.



Det er vanskelige grunnforhold på tomten. Den ligger mot en høy skråning og det er nødvendig med oppfylling og byggegrøp innenfor grønnstrukturen for å stabilisere tomten for tiltenkt prosjekt. Den vedlagte geotekniske utredningen viser hvordan stabilitetsproblemer kan løses. Det bør ikke fjernes vegetasjon, det vil påvirke stabilitet negativt.

Utvikling av eiendommen i tråd med planforslaget vil medføre, med bakgrunn i grunnforholdene, en større oppfylling og parkering i sokkel mot vei. Dette kan resultere i en lite attraktiv fasade i 1 etasje mot vei. Dette har en prøvd å unngå med en bestemmelse om at fasaden rundt p-sokkelen mot nord og vest skal fremstå med en aktiv fasade og med tilsvarende materialbruk som bebyggelsen for øvrig. Den skal ha innslag av vinduer og tildekkes med terreng og vegetasjon der dette er mulig.

Planområdet ligger i nedre del av gul støysone, og det er i bestemmelsene sikret at alle rom for opphold (soverom og stue) skal ha minst ett vindu som kan åpnes ut mot stille sone <55dB.

Trondheim kommune

Infrastruktur

Det bør ved nye prosjekt legges til rette for lading av elbiler. Nettstasjon som betjener utbyggingsområdet har begrenset kapasitet. Dersom det skal legges til rette for ladning av alle parkeringsplassene for bil, vil det kunne bli for lite kapasitet på strømnettet. Forslagsstiller har derfor ikke foreslått dette i planen.

Det er per i dag nok kapasitet på vann- og avløpsnettet til den foreslåtte utbyggingen. Det vises til planbeskrivelse, overordnet VA plan og VA notat for beskrivelse av løsninger.

Planområdet ligger i Nardo skolekrets. Nardo skole ligger ca. 800 m langs vei, øst for planområdet. Nardo barneskole er nylig utvidet og har god skolekapasitet.

Trafikksikkerheten på skoleveg til barneskole og ungdomsskole er ikke tilfredsstillende i dag. Det planlegges utvidelse av fortau mot Klæbuvegen, dette er kan bedre forholdene noe.



Vurdering

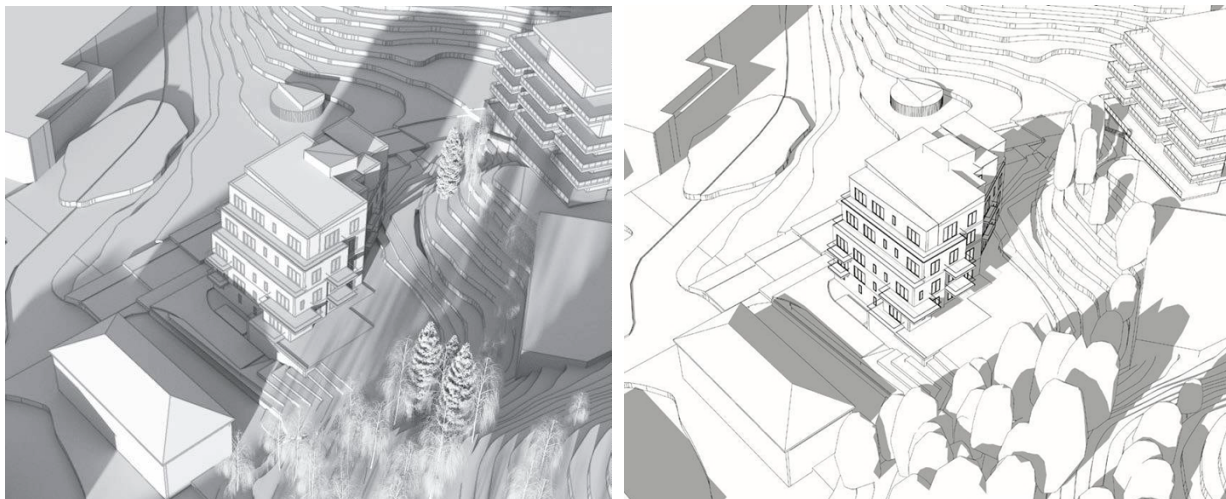
Prosjektet er noe mer tilpasset nabobebyggelsen i øst enn tidligere forslag i planprosessen, særlig ved at bebyggelsen trapper seg ned mot seksmannsboligene. Strøkskarakter og grønne kvaliteter blir etter kommunedirektørens vurdering fremdeles utfordret, jamfør ambisjonene for god fortetting i Veileder for byform og arkitektur. Generelt vurderer kommunedirektøren at prosjektet fremdeles er for kompakt for eiendommen, og at antall maks enheter bør reduseres.

Planforslaget slik det ligger nå har en maksutnyttelse på 20 leiligheter. Skisseprosjektet viser at den gjennomsnittlige leilighet vil være i overkant av 40 m². Det er ikke sikret variasjon av størrelse på leilighetene. Dette er svært små leiligheter, motivet er at de skal tas i bruk av studenter og førstegangskjøpere. Det ikke er mulig å bestemme hvilke brukergrupper som kjøper leilighet her.

Det er viktig å bevare sammenhengen i grønnstrukturen, hvor arealet i denne planen er en del av et viktig vegetasjonsbelte som omkranser platåene. Sammenheng i grønnstruktur er en del av målsettingen i Plan for friluftsliv og grønne områder: Nok, Nært, Variert, sammenhengende. Kommunen vurderer at det viktig at den bevares etter denne intensjonen, og har satt krav om at den skal være offentlig. Forslagsstiller har behov for større inngrep i anleggsfasen og ønsker om senere skjøtsel kan være utfordrende. Det er satt krav om at plan for inngrep i anleggsfasen og plan for regvegetering skal godkjennes av kommunen før igangsetting. Selv om utbyggingen legges til den delen av tomte som er satt av til bolig i KPA, så er erfaringene at bygging tett inntil bratte skrenter fører til kraftig hogst i vegetasjonen.

Dette må også vurderes i sammenheng med etablering av uterom innenfor areal avsatt til boligformål. Det vil bli krevende å oppnå nok uterom med god kvalitet, og spesielt uterommet på bakkeplan vil preges av at tomte er del av en vegetasjonsrik skråning. En maksutnyttelse av tomte vil gi 31 m² uterom pr 100 m² BRA. Dette er lite, men innenfor krav til uterom satt for indre sone i KPA. Tomten ligger i ytre sone, men i et kryssingspunkt for indre, midtre og ytre sone, og det er vurdert at man her kan redusere på kravet på grunn av beliggenheten. Sol og skygge illustrasjoner (vedlagt) viser at eiendommen er skyggefull gjennom vinterhalvåret. Diagrammer for 21. mars er generert med vegetasjon uten bladverk. Disse viser at bakgården får noe sol- og lysinnslipp, filtrert gjennom vegetasjon mot sør på ettermiddagstid. Balkonger i sørøst og øst vil sjelden få sol.

Trondheim kommune



Sol-skygge illustrasjon - 21. mars kl 17 og 21.juni kl 18.

Trondheim kommunes aktsomhetskart for friluftsliv og grønne verdier viser ingen registrerte turmål eller nærturer i nærheten av planområdet. Det er heller ingen områdelekeplasser i gåavstand fra planområdet.

Det vurderes at planforslaget ikke tilstrekkelig tilrettelegger for folks helse, forhold knyttet til tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal eller rekreasjonsområder, synes ikke å være ivaretatt godt nok.

Trondheim kommune har «null-vekst» som mål for personbiltrafikken, også ved boligfortetting. Utbygging av boliger ved etablerte lokalsentrum, i sentrumsnære områder og inntil kollektivårer kan bidra til at trafikanter velger kollektive transportmidler, sammenlignet med mer perifer boligetablering. Avstand til nærmeste servicefunksjoner er ca. 670 meter, på Tempe. På reiser under 500 meter vil et stort flertall gå eller sykle, mens på reiser under 1000 meter vil om lag halvparten av reisene foregå som gange eller sykling. Det er litt over 1 km til NTNU, men under 100 meter til bussholdeplass med hyppige frekvens i rush. Kommunedirektøren vurderer at totalt sett er planområdet middels godt lokalisert for å kunne bidra til nullvekst målet.

Innspill til varsel om oppstart

Det er kommet 11 innspill til oppstart, 7 av disse er fra naboer. Vedlagt ligger sammenstilling av merknader med forslagstillers kommentarer. Naboer henviser til at det foregår mye villparkering i Bakkehellet etter utbyggingen av nabotomten Bakkehellet 7, og at planlagte bygg synes for høye til området. Det er også innspill knyttet til bevaring av grønnstruktur, biologisk mangfold og naboene er generelt negative til en slik fortetning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er satt krav om at grønnskruturen innenfor planområdet skal være offentlig. Ved å regulere det til offentlig, innebærer det at kommunen i utgangspunktet skal ta over drift og vedlikehold av arealet.

Tiltak knyttet til teknisk infrastruktur som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at en så kraftig fortetning i et eksisterende boligområde og på en så utfordrende tomt, kan være uheldig. Kommunedirektøren anbefaler allikevel at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, men at antall enheter bør begrenses noe før sluttbehandling for å oppnå god bokvalitet og bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse i øst.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.8.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Situasjonsplan skisseprosjekt
- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: VA-notat
- Vedlegg 8: Overordnet VA plan
- Vedlegg 9: Alle innspill samlet
- Vedlegg 10: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 11: Sammenstilling av innkommende innspill med forslagstillers merknad