



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200006

Arkivsak: 20/172

Detaljregulering av Harald Langhelles veg 14, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 12.11.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

1. Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects Norge, på vegne av forslagsstiller Chrom Eiendom. Komplette planforslag forelå 23.9.2020.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging i form av et leilighetsbygg med seks leiligheter, og en enebolig i et eksisterende boligområde litt øst for Munkvoll på Byåsen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men den er forkortet og det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.

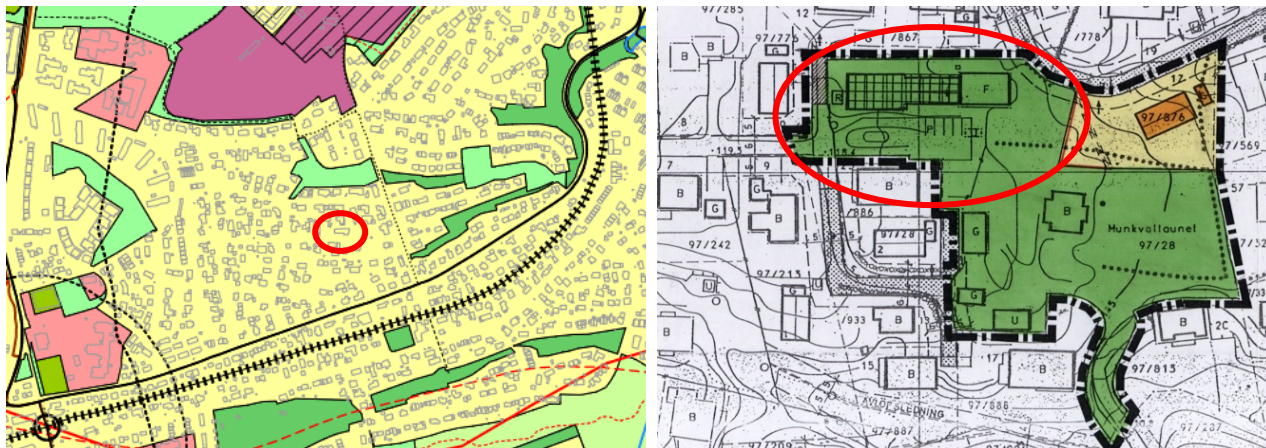


Planområdet ligger øst for Munkvoll på Byåsen.

2. Planstatus

Overordnede planer

Planområdet er vist som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Foreslått regulering er i tråd med formålet i KPA, men har litt lavere parkeringsdekning for bil enn kravet i KPA (1,0 plasser per boenhet, kravet er 1,2).



Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i KPA og regulert til gartneri i gjeldene regulering.

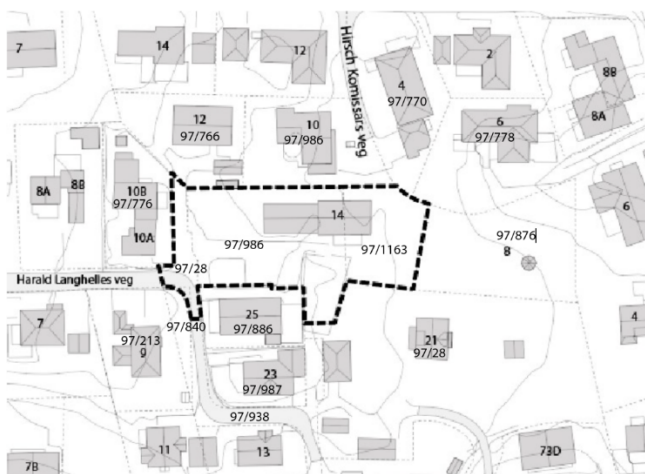
Gjeldende regulering og omkringliggende planer

Gjeldende regulering er fra 2001 og regulerer området til *Landbruksområder*, og spesifikt til *Områder for gartneri* (r1043aa - Munkvoldaunet, gnr. 97/28, Hirsch Komissars veg 8, gnr. 97/876 endret regulering). Det er regulert flere mindre boligplaner i nærområdet.

3. Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, størrelse, berørte eiendomsforhold og bruk

Planområdet ligger mellom Havstein kirkegård og Bøckmans veg, og er cirka 2 dekar stort. Det omfatter eiendommene gnr/bnr 97/986, 97/28, og 97/1163, og deler av eiendommen 97/840. Planområdet benyttes i dag til blomsterutsalg i sommerhalvåret, og står ubrukt i vinterhalvåret.



Planavgrensning og gnr/bnr.



Området har småhus og grønt preg (google.com/maps).

Stedets karakter

Planområdet ligger i et eldre boligområde, som har blitt fortettet de siste årene. Bebyggelsen i området består av eneboliger og flermannsboliger. Hoveddelen av boligene har saltak og valmtak, men mange nyere bygg har flate tak. Området er preget småhus med stor grunnflate. Området er

ellers grønt og har en del store, gamle trær.

Landskap

Terrenget faller fra Havstein og Munkvoll og ned mot Nidelva. Planområdet ligger på en flate i denne åssiden litt nedfor Havstein og Munkvoll og selve planområdet heller slakt mot nordøst. I enden av Hirsch Komissars veg er et brattere område, rundt en etasje lavere enn resten av planområdet.



Helning i grader. Transparent (0-10), grønn (10-25), lys grønn (25-30), gul (30-45) Kilde: høydedata.no.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Harald Langhelles veg 9 og 21, henholdsvis sørvest og sør for planområdet, er registrert med antikvarisk verdi klasse C i Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner.

Naturverdier

Det er ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper innenfor, eller i nærheten av tomta. Det er registrert et område med lokalt viktig naturtype langs bekkeområdet nord for Hirsch Kommissars veg, rundt 60 meter nord for planområdet. Det er ikke registrert truede eller prioriterte arter innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Friluftsliv og rekreasjon

Det er ikke arealer tilrettelagt for friluftsliv eller rekreasjon innenfor planområdet.

Landbruk

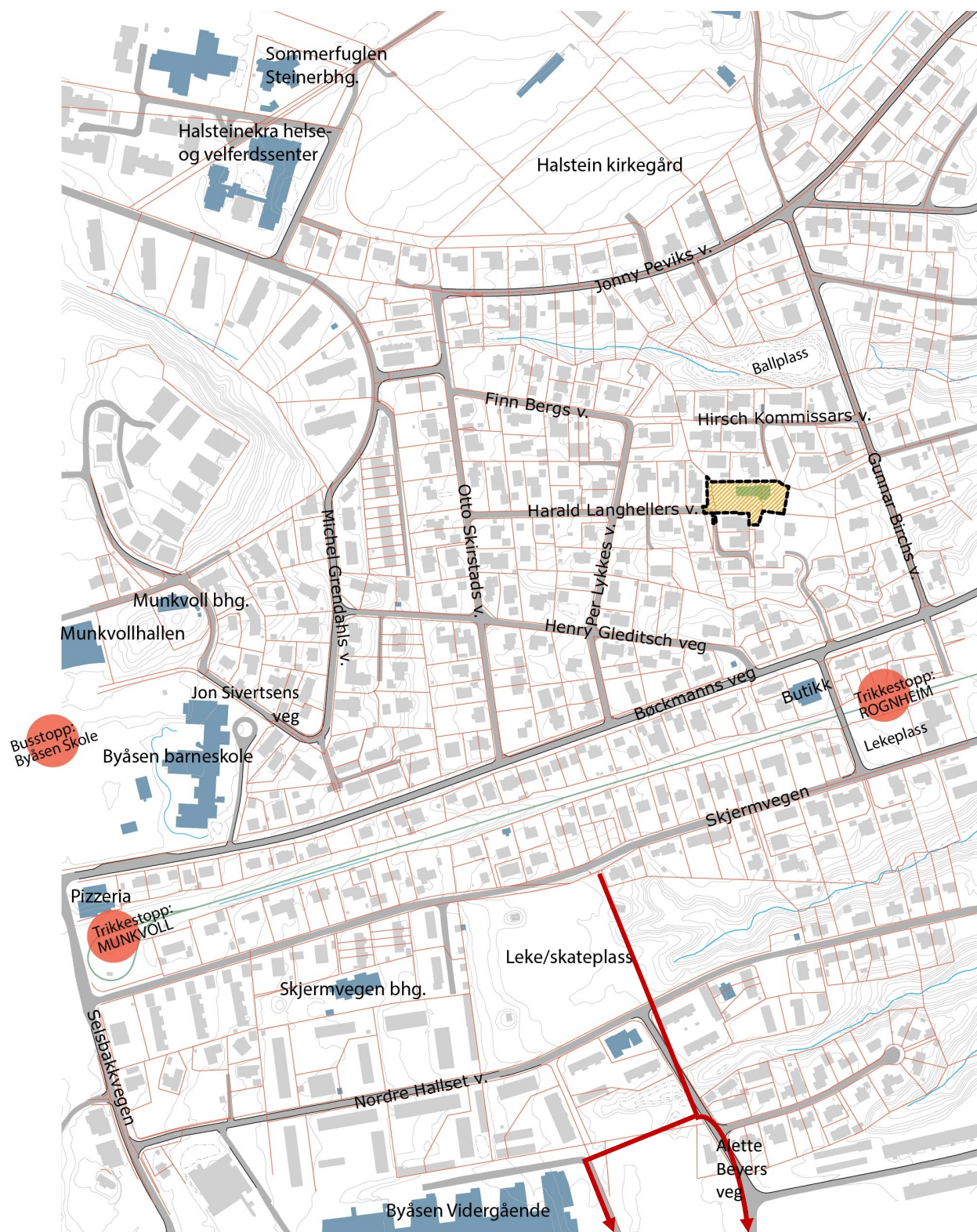
Området er registrert som bebyggt areal av NIBIO (kilden.nibio.no), og er brukt til blomsterutsalg.

Barn og unges interesser

Det er ikke vist registreringer på, eller i umiddelbar nærhet til planområdet i Trondheim kommunes barnetråkkart fra 2014. Det er registrert at flere barn bruker veger i nærområdet som skoleveg, det er ikke registrert at noen av disse oppleves som farlige. Et lite stykke unna planområdet, ved Gunnar Birchs veg, ligger en ballplass.

Sosial infrastruktur

Området tilhører Byåsen barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Begge skolene har ledig kapasitet, både i dag og i framskrevet situasjon. Ved Byåsen skole ligger også Munkvoll barnehage og Munkvollhallen.



Figuren viser kollektivholdeplasser, skoler og annen sosial infrastruktur i nærheten av planområdet. Selsbakk skole ligger cirka 200 meter sør for kartutsnittet. De røde pilene viser del av skoleveg til Selsbakk skole.

Byåsen barneskole ligger rundt 650 meter gange fra planområdet. Skolevegen dit går via Henry Gleditsch veg, Michel Grendahls veg og Jon Sivertsens veg. Disse gatene er uten fortau, men har lite trafikk. Bockmanns vei er mer trafikkert og har fortau.

Selsbakk ungdomsskole ligger cirka 1,5 kilometer å gå fra planområdet. Skolevegen går først

gjennom boligater uten fortau med lite trafikk før den krysser Bøckmans veg og trikkeskinnene. Den fortsetter videre via Skjermvegen som er uten fortau, gjennom Skjermvegen aktivitetspark og går deretter enten via snarveg mot Byåsen videregående, eller via Alette Beyers veg før den krysser Selsbakkvegen.

Av andre tilbud i nærområdet er en dagligvarebutikk ved Rognheim trikkeholdeplass (rundt 400 meters gangavstand fra planområdet) og flere pizzarestauranter på Munkvoll (rundt 1 kilometer gangavstand fra planområdet). Havstein kirkegård brukes som nærturterreng.

Trafikkforhold

Planområdet har to adkomster fra Bøckmans veg; en fra vest via Per Lykkes veg og Harald Langhelles veg, og en fra nord via Gunnar Birchs veg og Hirsch Komissars veg. Dagens trafikksituasjon er preget av blomsterutsalget, med både kunde- og varetransport.

Bøckmans veg har en ÅDT på 5180, mens Per Lykkes veg og Gunnar Birchs veg har en ÅDT på henholdsvis 200 og 500. Harald Langhelles veg og Hirsch Komissars veg er mindre boligater der ÅDT ikke er registrert eller beregnet.

Det er registrert flere ulykker nær planområdet, i hovedsak i Bøckmans veg. Ingen av ulykkene er registrert som alvorlige (behandlingskrevende). I tillegg er det registrert alvorlige ulykker i Bøckmans veg noe lenger unna planområdet.

Det er rundt 450 meter gangavstand til nærmeste trikkestop, Rognheim, med avgang hvert kvarter store deler av dagen. Nærmeste bussholdeplass, inkludert metrobusstasjon, er Byåsen skole, rundt 800 meter unna, med avganger opp til 15 ganger i timen (rute 3 og 23) i hver retning (mot sentrum, og mot Halset eller Sandmoen).

Planområdet ligger nært Bøckmans veg, hvor det er sykkelrute med varierende standard. Fra nedre del av Bøckmans veg er det gode sykkelforbindelser til store deler av Trondheim.

Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er tilknyttet private vann- og avløpsledninger. Det er ikke registrert flomveger eller forsenkninger i terrenget innenfor planområdet i Trondheim kommunes temakart for Flomfare.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Området ligger under marin grense, og har løsmasser som består av sammenhengende dekke med hav- og fjordavsetninger. Dette gir potensial for kvikkleire. Området er kartlagt for store naturlige områdeskred. Det er ikke registrert kvikkleire, men dette kan likevel forekomme utenfor de kartlagte sonene.

Det er gjennomført en supplerende undersøkelse med enkel sondering for å kartlegge lagdeling og avklare eventuell forekomst av bløt eller sensitiv leire på den aktuelle tomte. Undersøkelsene har vist at øverste del av grunnen består av cirka 3 meter med fyllmasser. Under dette er det lagdelt fast til middels fast leire/silt ned til overgang til faste masser (antatt morene) 8 meter under terreng. Boringen er avsluttet mot fjell/stor stein 8,8 meter under terreng.

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet. Området har tidligere vært blomsterutsalg. Gartnerivirksomheten har kun vært knyttet til videresalg av planter, og ikke planteproduksjon på stedet. Dette betyr at det ikke er risiko for miljøgifter i grunnen etter tidligere virksomhet. Det er registrert moderat til lav aktsomhet for radon.

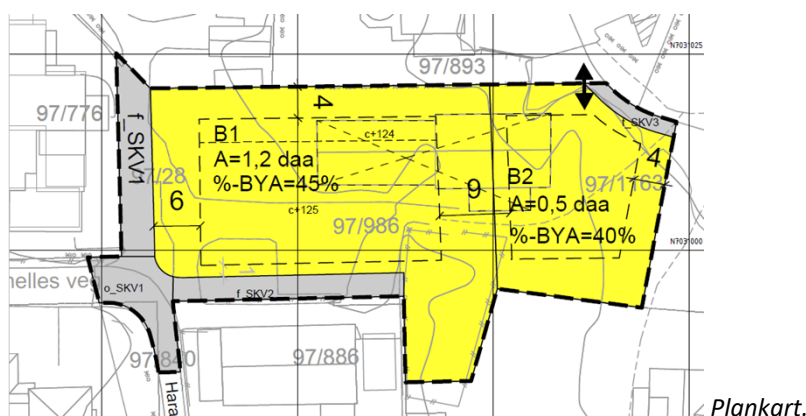
Støy og luftforurensning

Området er ikke støyutsatt. Siden området ikke har trafikkstøy antas det at luftkvaliteten er god.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

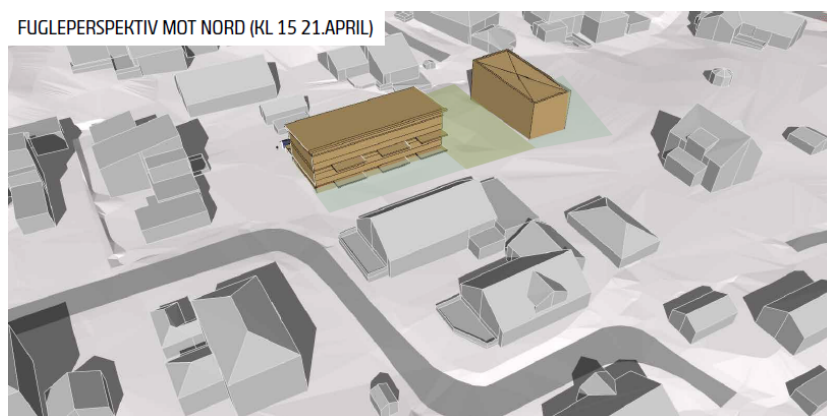
Planlagt arealbruk omfatter boligbebyggelse (1,8 dekar) og kjørevege (0,3 dekar). Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.



Utnyttingsgrad

Det planlegges 9 boliger og sikres minimum 7 boliger. Utnyttelsen er maks 45 % BYA for B1 og 40 % BYA for B2. Samlet BRA for boligbyggene i B1 og B2 er cirka 1143 m² BRA (medregnet sokkel i B2).

Tetthetskravet i KPA er minimum 3 boliger per dekar, beregnet ut i fra en gjennomsnittstørrelse på 70 m² BRA. Tettheten vist i planforslaget er 9 boliger per dekar (ved snittstørrelse på 70 m² BRA). Det planlegges 9 boliger og sikres minimum 7 boliger. Antall planlagte boliger per dekar er 5 og det er sikret minimum 3,9 boliger per dekar.

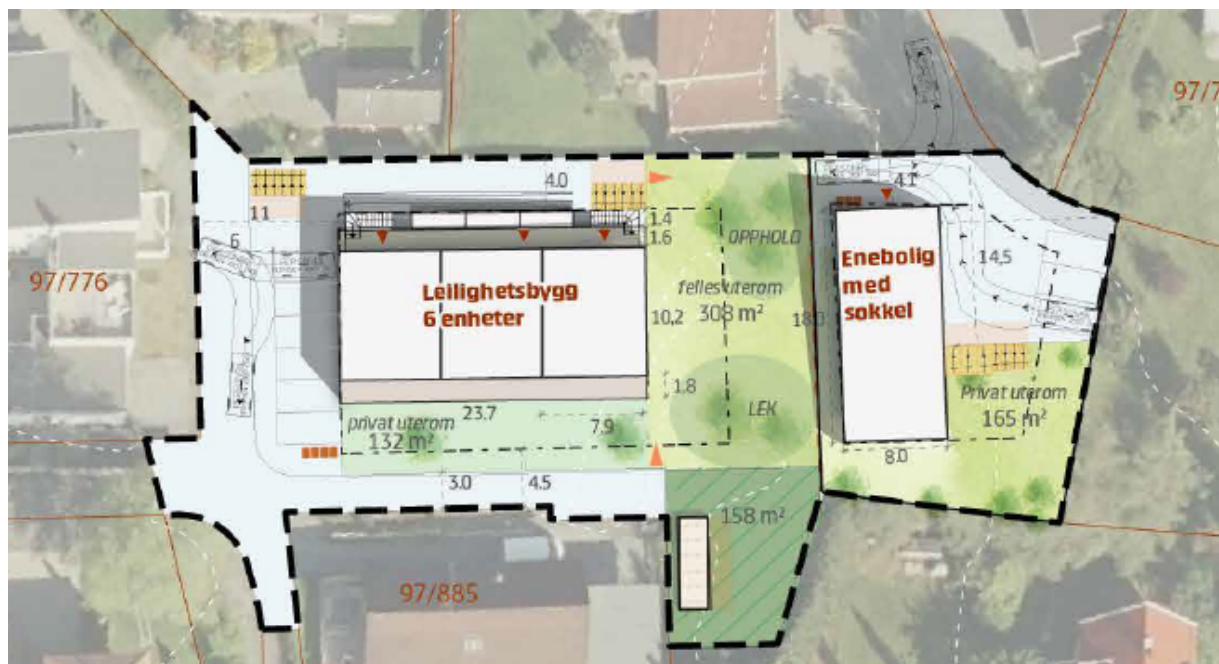


Foreslått prosjekt i fugleperspektiv.

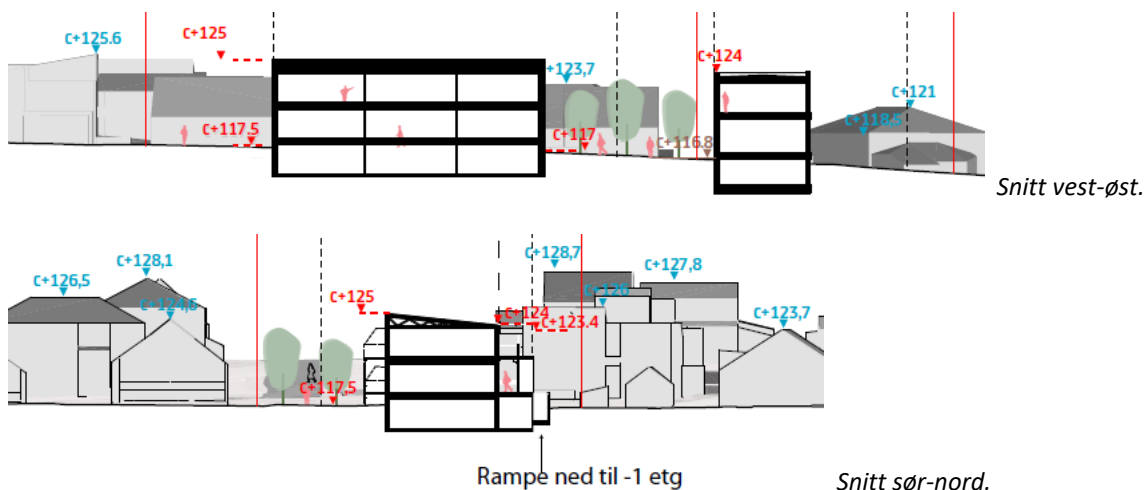
Bebyggelse

B1 er vist som leilighetsbygg med seks leiligheter, og B2 som enebolig med to sekundærleiligheter.

Bestemmelsene sikrer minimum fem boenheter for B1 og minimum to boenheter for B2. Begge feltene tillates i to etasjer og sokkel. Takterrasse tillates for B2. Andre etasje i felt B1 planlegges med tilkomst via trapp og svalgang på nordsiden av bygget.



Illustrasjonsplan.



Parkering, atkomst og renovasjon

Det stilles krav til minimum 1 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenheter. I tillegg sikres følgende for sykkel:

- Minst en tredjedel av plassene skal være for større sykler
- Minst halvparten av plassene skal være under tak og for B1 skal disse være i låsbar bod.

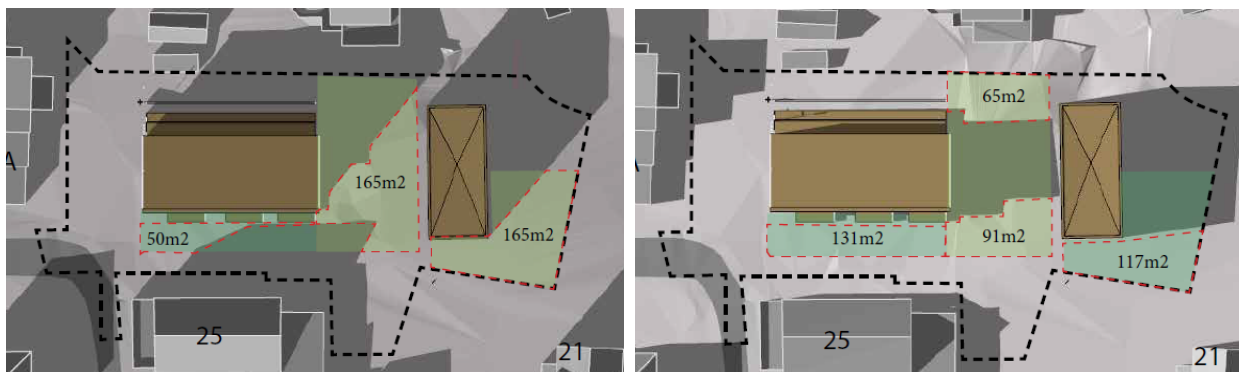
Forslaget kobler seg på eksisterende vegsystem i boligområdet, og tar i bruk eksisterende adkomster. Eksisterende adkomst til Harald Langhelles veg 25 (gnr/bnr 97/886) og Harald Langhelles veg 10 og 12 (gnr/bnr 97/776 og 97/766) over planområdet ivaretas.

Renovasjonsløsning planlegges med småbeholdere på hjul. Renovasjonsbil snur i dag sør for planområdet i Harald Langhelles veg, og renholdsverket har bekreftet at løsningen videreføres.

Uteareal

Krav til uteareal er 50 m² per boenhet. Minimum halvparten skal være avsatt på terreng og halvparten av dette igjen skal ha sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. For B1 skal minimum halvparten av uterommet være felles. For B2 er det ikke krav til felles uterom.

Det avsettes tilstrekkelig uterom og uterommet har gode solforhold på dagtid og tilstrekkelig med sol på ettermiddagen. Krav til uterom oppfylles.



Sol- og skyggeforhold på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

		Totalt	Uteareal på terreng	Uteareal på terreng med sol	
				21. mars kl. 15	23. juni kl. 18
B1	Krav (ved 6 boenheter)	300 m ²	Felles 150 m ²	Felles 75 m ²	Felles 75 m ²
	Planlagt	440 m ²	Felles 308 m ²	Felles 165 m ²	Felles 156 m ²
B2	Krav (ved 3 boenheter)	150 m ²	75 m ²	38 m ²	38 m ²
	Planlagt	200 m ²	189 m ²	165 m ²	117 m ²

Universell utforming

Planen er i tråd med krav til universell utforming i TEK17 og KPA.

5. Virkninger av planforslaget

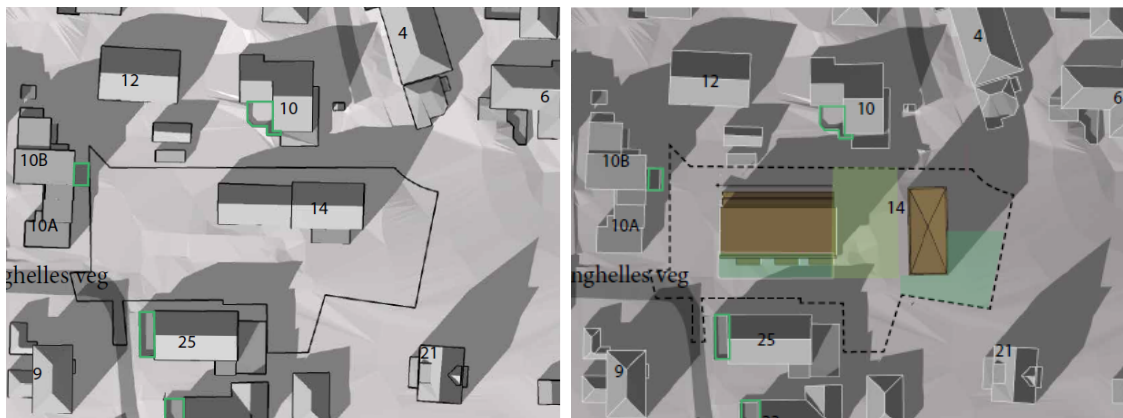
Planforslaget har ingen vesentlige virkning. Størrelsen på foreslått bebyggelse skiller seg ikke vesentlig fra omkringliggende småhus. Nabo i nord vil få noe skyggevirkning. Trafikkmengden i området antas å reduseres fra dagens situasjon med gartnerivirksomhet.

Virkning av redusert parkeringsdekning

Foreslått reduksjon i parkeringsdekning er liten (fra 1,2 til 1,0 bilparkeringsplasser per bolig). For 9 boenheter tilsvarer det en reduksjon fra 11 til 9 plasser. Reduksjonen er liten, men kan medføre noe uønsket parkering i omkringliggende gater.

Skyggevirkning for naboer

Ny bebyggelse vil gi noe mer skygge på utearealene til Hirsch Komissars veg 10 på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15 enn i dagens situasjon, men det er lagt vekt på å ha sol på terrassen (se figur under).



Nabo i Hirsch Kommisars veg 10 vil få noe mer skygge i hagen enn i dagens situasjon, 21. mars kl 15.

Natur, miljø og jordressurser

Planen er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, og anses ikke å ha natur- og miljømessige konsekvenser. Planen anses ikke å få konsekvenser for jordressurser da arealet er avsatt til boligformål i KPA.

Virkninger for folkehelse

Planforslaget har ingen store virkninger for folkehelsen, men det er positivt med nye boliger i et område uten støy og luftforurensing hvor mange målpunkt nås ved å gå, sykle eller reise kollektivt.

Risiko og sårbarhet

Vurderinger i ROS-analysen tilsier at planforslaget ikke vil medføre særskilte negative konsekvenser for miljø eller samfunn. Planområdet anses dermed ikke å være særlig utsatt. Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke være knyttet til ulykker med gående/syklende, ulykker ved anleggsgjennomføring og potensial for forekomst av kvikkleire innenfor planområdet.

Klimaendringer

ROS-analysene for planforslaget har ikke avdekket spesiell risiko for flom eller skred som vil kunne påvirkes av klimaendringer. Unntaket er potensial for kvikkleire.

Grunnforhold

Grunnet potensial for kvikkleire er det gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet, samt en geoteknisk sondering. Det ble ikke registrert sensitiv eller kvikk leire i byggeområdet, og grunnforholdene på tomte vurderes som forholdsvis gode.

Tidligere undersøkelser viser at utbyggingsområdet ligger mellom et område der det er registrert kvikkleire, og et område der det ikke er registrert slike masser. Den supplerende sonderingen har vist at grunnforholdene på tomte er forholdsvis gode, og det ikke er registrert sensitiv eller kvikk leire i det aktuelle området for utbyggingen.

Den planlagte utbyggingen vurderes ikke som spesielt utfordrende for geotekniske problemstillinger knyttet til utgraving, fylling og fundamentering. Byggene skal utføres med kjeller/sokkel og utgravingen av massene tilsvarer omtrent vekten av byggene. Utbyggingen vil derfor ikke ha noen konsekvenser for stabilitet av området.

Bestemmelsene sikrer at geoteknisk prosjektering, som også gir råd for utførelse av bygge- og anleggsarbeid i tråd med geoteknisk vurdering, skal foreligge før det kan gis tillatelse til igangsetting.

Trafikksikkerhet

Dagens trafikkmønster vil endres med en utbygging av nye boliger. Boligene vil føre med seg noe biltrafikk. Samtidig vil dagens trafikk i sommerhalvåret fra kunder og varelevering i tilknytning til blomsterutsalget forsvinne, herunder semitrailere som rygger. I sum vurderes det som sannsynlig at utbygging av boliger i området vil gi mindre trafikk, og dermed lavere risiko for trafikkulykker. I anleggsfasen er det noe økt risiko for trafikkulykker. Bestemmelsene stiller krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen.

Planens forhold til bymiljøavtalen

Området kommer middels ut ved vurdering av potensialet for grønne reiser, og det betyr at nye beboere trolig vil velge bil ved en del reiser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen er får ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

6. Innspill til planforslaget

Planoppstart og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet ved utsendelse av brev datert 09.12.2019 til berørte grunneiere, offentlige instanser og andre interessenter. Frist for merknader og innspill var 10.01.2020. Oppstart ble også annonsert i Adresseavisen 09.12.2019, med frist for merknader og innspill 06.01.2020.

Det kom inn 3 innspill ved varsel om oppstart. I tillegg har plankonsulent hatt dialog med Trondheim renholdsverk angående krav til adkomst for renovasjonsbil og areal til avfallsbeholdere, som også er oppsummert under.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Trøndelag Fylkeskommune, 08.01.2020

Bebyggelse som skal rives, bør fotodokumenteres før rivning.

Kommentar

Dette er gjennomført og sendt inn sammen med komplett plan.

Fylkesmannen i Trøndelag, 06.01.2020

1. Forventer at det innarbeides restriktive bestemmelser som sikrer en god arealutnyttelse.
2. Oppfølging av nullvekstmålet jf. Miljøpakken, og vurderinger knyttet til håndtering av eventuelt forurensset grunn knyttet til tidligere gartneridrift, er sentrale klima- og miljøtema som bør utredes i planarbeidet.
3. Tydeliggjøre krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Viser til Husbankens råd, og anbefaler at det tilrettelegges for at 50 % av arealet på fellesareal skal være solbelagt ved vårjevndøgn (21. mars) kl. 15.00. Det skal være 5 timer sol på lekeplassen ved vår- og høstjevndøgn.
4. Hvordan trafikksikker skoleveg skal sikres må fremkomme av planen.
5. Det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-

1442/2016), kapittel 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

Kommentar

1. Det er stilt krav til arealutnyttelse i bestemmelsene.
2. Planens innvirkning på nullvekstmålet er beskrevet i planbeskrivelsen. Temaet forurenset grunn er behandlet i ROS-analysen og anses å være tilstrekkelig dokumentert. Ingen avbøtende tiltak foreslås.
3. Det er stilt krav til solforhold på uteareal i bestemmelsene. KPA stiller krav til lekeområder for barn og unge, og tilrettelegging av lekeområder innenfor planområdet sikres av denne.
4. Skoleveg er beskrevet i planbeskrivelsen.
5. Det er stilt krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen samt grenseverdier for støy og luftkvalitet i anleggsfasen i tråd med innspillet

Statens vegvesen, 13.12.2019

Forutsetter at hovedatkomsten fra fylkesveg 6656 går via Otto Skirstads veg eller Per Lykkes veg.

Kommentar

Adkomst til felt B1 vil være fra Otto Skirstads veg eller Per Lykkes veg. Adkomst til felt B2 går via Gunnar Birchs veg. Planen legger ikke opp til nye adkomster fra Fv. 6656 (Bøckmans veg).

Trondheim Renholdsverk, 20.01.20

Krav til avfallsbeholdere er 12 stk. 370-litere. Eventuelt kan det være 7 stk. 660-litere, men det vil gi strengere krav til tilkomst for renovasjonsbil og renovatør. Det skal være terskelfri tilkomst, og plass til å gå og trille beholdere ved siden av. Snuplass for renovasjonsbilen tilsvarer stor lastebil.

Kommentar

Det er satt av tilstrekkelig plass til avfallsbeholdere.

7. Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.