



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 45/20

Vår saksbehandler
Trine Gjessen

Vår referanse
20/172-11
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
12.11.2020

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Harald Langhelles veg 14, detaljregulering, r20200006

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Harald Langhelles veg 14 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Gottlieb Paludan Architects, datert 16.09.2020, sist endret 10.11.2020, i bestemmelser sist endret 12.11.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 12.11.2020.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Chrom eiendom. Komplette planforslag forelå 23.9.2020. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse. For å få med hele vegbredden i Harald Langhelles veg er om lag 20 m² av gnr/bnr 97/840 tatt inn i planområdet etter at det ble varslet oppstart.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er 2,1 dekar stort, og ligger i et eksisterende småhusområde litt øst for Munkvoll på Byåsen.

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:



Planområdet ligger på Byåsen, øst for Munkvoll og sør for Havstein kirkegård.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging i form av et leilighetsbygg med seks leiligheter og en enebolig. Byggene planlegges i to etasjer, samt kjeller/sokkel. Foreslått tetthet er 5 boliger per dekar, men ved en omregning til enheter med snittstørrelse på 70 m² blir tettheten 9 boliger per dekar. Minimumskravet er 3 boliger med snittstørrelse på 70 m² per dekar.



Foreslått prosjekt sett fra vest fra Harald Langhelles veg, og i fugleperspektiv fra nordøst.

Grunnet usikkerhet omkring potensialet for kvikkleire i grunnen er det gjennomført sonderinger. Disse viser at grunnforholdene er uproblematisk. Utover det er det ingen vesentlige utfordringer i planarbeidet. Planen har heller ingen vesentlige virkninger. Solforhold for nabo i nord er hensyntatt.

Området kommer middels ut ved vurdering av grønne reiser, og årsaken er sammensatt. Det skyldes at avstand til torget er mer enn 2,5 kilometer (gangavstand til torget er 4,8 kilometer), at avstand til lokalt sentrum er mer enn 500 meter, at avstand til hovedsykkelnett er mer enn 250 meter (avstanden er 350 meter), at planområdet ligger mer enn 50 høydemeter over havet, og at det er mer enn 300 meter til kollektivholdeplass med timinuttersfrekvens. Samtidig har planområdet 450 meter gangavstand til Rognheim trikkeholdeplass og matbutikk, og dermed enkel tilgang på forutsigbar kollektivtransport og dagligvarer.

Vurdering

Planen har ingen vesentlige virkninger. Foreslått bebyggelse er i samme størrelsesorden som omkringliggende bebyggelse. Nye boliger vurderes å gi noe biltrafikk, men mindre enn trafikken knyttet til gartneriutsalget. Trafikken til gartneriutsalget flyttes trolig til andre gartneri og trafikkmengden i Trondheim kan dermed øke noe med en gjennomføring av planen. Samtidig vil nye boliger i dette området bygge opp om eksisterende infrastruktur og kollektivtransport, og er slik sett et egnet sted for fortetting.

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og føringer, men foreslår en parkeringsdekning på 1,0 plasser per boenhet som er noe lavere enn kommuneplanens anbefaling på 1,2 plasser. Dette er utbyggers ønske, og begrunnes med nærhet til kollektivholdeplasser og sykkelruter. Kommunedirektøren vurderer at reduksjonen kan gi noe uønsket parkering i omkringliggende gater, men at eventuell uønsket parkering vil være svært begrenset.

Både i dagens, og i framskrevet situasjon, er det tilstrekkelig skolekapasitet. Det er også krav i bestemmelsene om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse kan gis. Deler av skolevegen går gjennom boliggater uten fortau, men med lav trafikkmengde.

Oppstart ble varslet 9.12.2019, og det kom tre innspill. Trøndelag fylkeskommunen anbefaler å fotodokumentere bebyggelse som skal rives. Fylkesmannen i Trøndelag forventer god arealutnyttelse, at klima- og miljøkrav ivaretas, at det blir gode utareal, trafiksikker skoleveg og at støy ivaretas. Statens vegvesen forutsetter hovedatkomst fra eksisterende veger. Innspillene er ivaretatt i planarbeidet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 6: Erklæring om tidligere bruk og grunnforhold etter blomsterutsalg
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Vår referanse
20/172

Vår dato
12.11.2020

Vedlegg 9: Snitt