

Saksfremlegg

Detaljregulering av Harald Torps veg, gnr/bnr 323/2450, 323/2451 m.fl., r20180051, offentlig ettersyn

Arkivsak 20/104

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Harald Torps veg, gnr. 323/2450, 323/2451 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500 i tre nivåer, merket Voll Arkitekter AS, datert 18.2.2019, sist endret 10.10.2019, i bestemmelser sist endret 18.10.2019, og planbeskrivelse, sist endret 9.12.2019.

Før sluttbehandling skal det gjøres følgende endring i planforslaget:

- Tillegg i bestemmelse § 3.4.9: Det skal etableres forretningsareal i fasade ut mot Harald Torps veg. Det tillates ikke etablert parkering, eller nedkjøring til parkeringskjeller, på bakkeplan mellom Harald Torps veg og forretningsareal.

Plankart må endres i tråd med bestemmelsen.

- Endring av første og andre setning i bestemmelse § 3.1.4: Det skal anlegges minimum 0,8 biloppstillingsplass pr. bolig/70 m² BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

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

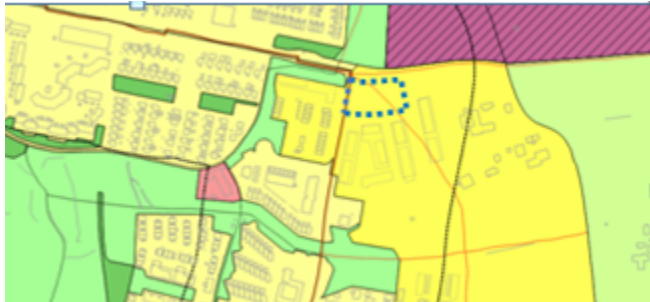
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Eiendomsgruppen Trondheim AS og Coop Midt-Norge AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning og boliger med tilhørende anlegg og infrastruktur. Planforslaget legger til rette for etablering av forretningsformål i førsteetasje/sokkel, med boligbebyggelse i tre etasjer over. Boligbebyggelsen foreslås endret til mindre leilighetsstørrelser og flere boenheter, enn i gjeldende plan, dvs en økning fra maksimalt 35 boenheter til maksimalt 42 boenheter. Bebygd areal foreslås i planforslaget økt med 30 % BYA i forhold til gjeldende plan.

Bilparkering for boliger og dagligvare tenkes både i deler av førstetasje/sokkel og i parkeringskjeller.

Det er gode muligheter for å oppnå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk ettersom området har kort vei til bussholdeplass, god bussdekning og ligger i gangavstand til regionalt sentrer.



I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er området avsatt for framtidig boligbebyggelse.

Iht. KPA§ 15.4 tillates det at nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA

Utsnitt av KPA, planområdet merket med blått



Gjeldene reguleringsplan er Detaljregulering av Sjetnan Øvre (r20110023) som ble vedtatt 21.11.2013.

Det er feltene B2 og B3 nordvest i planområdet med tilhørende formål for infrastruktur og grønnstruktur som omreguleres til kombinerte forretnings- og boligformål.

Planområdets plassering, rødt, innenfor gjeldende reguleringsplaner

Når det gjelder krav til antall parkeringsplasser hører planområdet til ytre sone, dvs minimum 1,2 biloppstillingsplass pr. bolig og minimum 1,5 og maksimum 4 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA forretning. I gjeldende reguleringsplan for området, som omfatter et større areal enn dette planforslaget er parkeringskravet i tråd med bestemmelser for ytre sone.

Komplett planforslag forelå første gang 11.3.2019. Byplankontoret kom med faglige råd om endringer av planforslaget og ga beskjed om at planforslaget ville bli foreslått avvist slik det forelå den gang. Behandlingsfrist ble utsatt og det er forsøkt kommet frem til et planforslag rådmannen kan anbefale.

Det gjenstår nå to forhold der det ikke er enighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren. Dette gjelder parkeringskrav for bil, og plasseringen av bakkeparkering i front av forretningen, ut mot Harald Torps veg. Disse forholdene mener rådmannen at må endres i planforslaget før sluttbehandling.



Oversikt av planområdet sett fra sørøst



Illustrasjon som viser bebyggelse med parkering i 1. etasje ut mot Harald Torps veg. Sett fra sørvest.

Vurdering

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan, med unntak av kravet om parkeringsdekning for bil. Kommunedirektøren mener at for å skape ett attraktivt bo- og gatemiljø, er det viktig at forretningen med sin publikumsfunksjon ligger synlig og lett tilgjengelig mot gaten, og ikke slik at publikum/kunder og beboere skal bli møtt av biler når de ankommer området. Dette understøttes også i kommunens veileder for byform og arkitektur. Kommunedirektøren mener at adkomst med bil til forretning har fått prioritet foran adkomst for de som kommer som fotgjengere eller syklist.

Kommunedirektøren mener at ved å trekke forretningen fram mot Harald Torps veg vil den både bli mer synlig og være mer attraktiv, enn en forretning gjemt blant parkerte biler. Biler foran inngang skaper også utrygg og lite lesbar framkommelighet for myke trafikkanter.

Forslagsstiller er uenig med Kommunedirektøren i denne vurderingen, og viser til at parkeringsplasser på gateplan foran inngang til butikk er mer attraktivt for kunder enn parkeringsplasser i kjelleretasje.

Forslagsstiller har vist blant annet til Kiwi Angelltrøa som eksempel på en mulig løsning for parkering. Kommunedirektøren mener at tidligere byggeløsninger ikke nødvendigvis skal legge premisser for andre byggutforminger, men kan akseptere noe bakkeparkering i dette planforslaget. Denne må da etableres lenger inn/bak i planområdet, ikke ligge mot Harald Torps veg. Om dette kunne ha være løsbart utforming for denne reguleringsplanen er ikke drøftet og vist fra forslagsstiller.



Fotoillustrasjon av planlagt situasjon, tatt fra sørvest i Harald Torps veg.

Forslagsstiller mener det i planforslaget kan åpnes for minimum 0,7 og maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet, og minimum 0,5 og maksimum 1,5 bilparkeringsplass pr. 100 m² BRA forretningsareal.

Kommunedirektøren viser til at området ligger innenfor parkeringskrav for ytre sone, men ser at det kan være hensiktsmessig å imøtekomme ønsket om noe redusert bilparkeringskrav med tanke på områdets beliggenhet nært daglivareforretning, handelsområdet på Rosten og at det ligger innenfor kollektivåren. Forretningen vil også være en nærbutikk for en større omegn enn planområdet, der kunder kan komme til uten bruk av egen bil. Området ligger likevel i utkanten av byen der reisevaneundersøkelser viser at beboere i ytre sone ofte benytter bil til transport, slik at å redusere bildekkingen til disse krav som forslagsstiller foreslår, mener Kommunedirektøren er urealistisk og er redd det vil føre til villparkering og påfølgende ulemper for nærområdet.

Til sammenligning har Heimdal sentrum parkeringskrav for midtre sone i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren støtter forslagsstiller at parkeringskravet kan reduseres noe, og foreslår at det kan vedtas at parkeringskrav for midtre sone i kommuneplanens arealdel skal gjelde i planområdet; minimum 0,8 pr. boenhet og min. 1 – maks. 1,5 pr. 100 m² BRA forretningsareal. Dette må endres i reguleringsbestemmelsene til sluttbehandling.

Inntil 42 nye boenheter i planområdet vil bidra til fortetting av et område som er avsatt til boligformål i både overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Boligområdet har gode forbindelseslinjer både i nærområdet og til sentrum, med gang- og sykkelveger som henger sammen med et overordnet nett og med gode bussforbindelser.

Det er i planforslaget ikke foreslått å øke kravet for antall sykkelparkering utover kravene i KPA.

Planområdet ligger innenfor Tonstad skolekrets, som har begrenset kapasitet. Det forventes at skolen ikke har ledig kapasitet om 6-10 år og det vil også være få ledige plasser ved ungdomsskole. Det planlegges forholdsvis små boenheter (snittstørrelse på 59 m²) i planforslaget, og det vurderes derfor at planforslaget i begrenset grad gir konsekvenser for skolekapasiteten.

Kommunedirektøren vurderer at planen har fått tilfredsstillende kvalitet og utforming i forhold til byggehøyde, volum, uterom for boligene, støyforhold, forbindelseslinjer i området, terrengtilpasning, tilpasning til nabobebyggelse, utforming og materialbruk. Uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet er noe skyggefullt på tidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18, men kravet til uteoppholdsareal oppfylles fordi det i detaljregulering av Sjetan Øvre, r20110023, er tatt inn at 500 m² av uteoppholdsarealet kan medregnes i detaljregulering for Harald Torps veg fordi opparbeidelse av arealet også er et krav i denne detaljreguleringen.

Planforslaget fremmer næringsutvikling og gir arbeidsplasser i området, samt bidrar til variasjon i det boligområdet. Enkel og nær tilgang på dagligvareforretning gjør det enkelt for folk å gå og sykle til butikken, noe som igjen bidrar til god folkehelse. Etablering av forretning er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel om at nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 2000 m² tillates etablert i tilknytning til boligområder utenfor regionalt handlesenter eller lokalsenter. Varelevering til forretning er løst på en tilfredsstillende måte.

Ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet, kom det inn ni merknader. Hovedtema i merknadene var byggehøyder, tetthet og parkering. Fylkesmannen i Trøndelag mener blant annet at parkeringsdekningen for bil kan reduseres, sykkelparkering kan økes og at det er uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Sameiet Hagebyen Tiller mener miksen av boliger ikke vil gagne mangfoldet på Tiller og at byggehøyder må komme tydelig frem. Forslagsstiller har utredet at det er behov for mer kompakte boliger i området. Alle merknadene er vurdert og anses som godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle rekkefølgekrav fra overordnet reguleringsplan er tatt inn i planforslaget. Offentlig turveg (o_TV på plankartet) medfører økt driftsansvar.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med endringene som er foreslått i forslaget til innstilling.

Kommunedirektøren i Trondheim, 12.1.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Sol- og skyggediagrammer
- Vedlegg 6: Situasjonsplaner og snitt
- Vedlegg 7: Uteoppholdsarealer
- Vedlegg 8: 3D-illustrasjoner av nær- og fjernvirkning
- Vedlegg 9: Trafikknotat Sjetnan Øvre, datert 11.2.2019
- Vedlegg 10: Trafikkvurdering Sjetnan øvre, datert 14.8.2019
- Vedlegg 11: Overordnet ledningsplan
- Vedlegg 12: VA-plantegning
- Vedlegg 13: VA-notat
- Vedlegg 14: Geoteknisk utredning, datert 24.9.2012
- Vedlegg 15: Geoteknisk vurdering, datert 20.8.2019
- Vedlegg 16: Støyutredning, datert 16.8.2019
- Vedlegg 17: Brann teknisk notat, datert 15.8.2019