

Saksframlegg

Detaljregulering av Kastbrekka, gnr/bnr 87/7 og 88/8, r20160028, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 15/40737 (110671/18)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kastbrekka, gnr/bnr 87/7 og 88/8, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II, datert 6.2.2018, sist endret 9.2.2018, i bestemmelser sist endret 5.6.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 5.6.2018.

Før sluttbehandling skal følgende endres eller vurderes:

- Areal innenfor marka endres fra felles uteoppholdsareal til LNFR - friluftsmål. Bestemmelsene må endres tilsvarende, og bestemmelser om bruer må tas ut.
- Framtidig bruk av fjellhallen må avklares.
- Antall boliger og boligsammensetning må presiseres.
- Hvor mye balkonger, terrasser, m.m., samt kjellerareal kan tillates utover byggegrenser må presiseres i bestemmelsene.

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

Saken gjelder

Innsendte reguleringsplanforslag utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Kastbrekka Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 9.2.2018, og suppleringer av planforslaget 25.5.2018. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

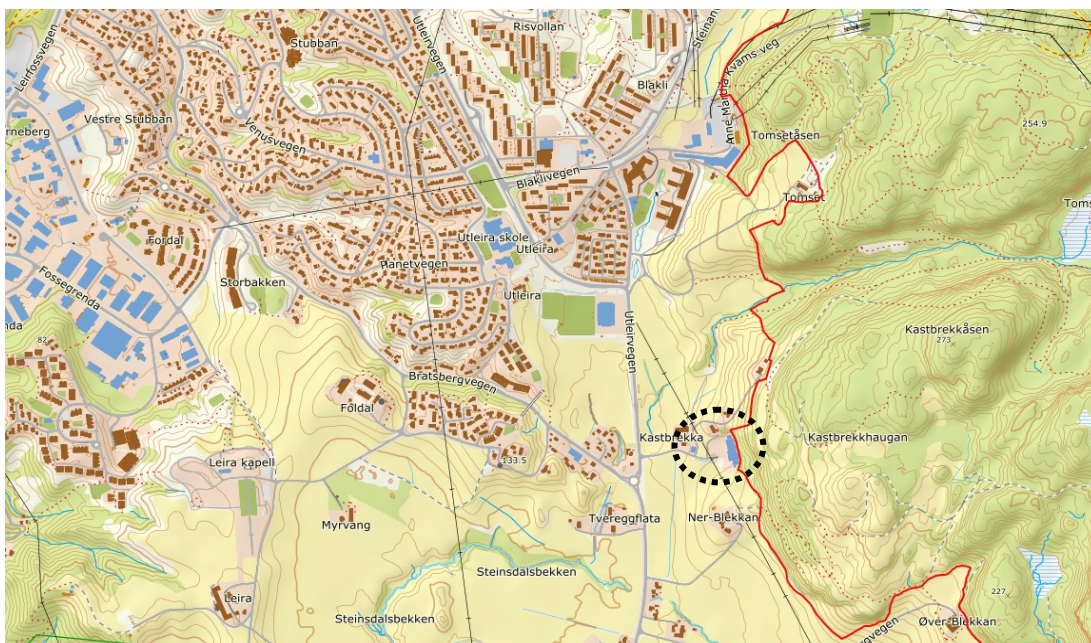
Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med variasjon i boligtyper. Planen skal sikre god utnyttelse og kvalitet på bebyggelse og utearealer.

Utfordringer i planen

Ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel ble eiendommene omdisponert til boligformål, uten at markagrensa ble flyttet tilsvarende. Ca. 5 daa av boligarealet ligger innenfor marka. Dette gir utydelige rammer for framtidig bruk av arealet.

Planområdet ligger i et område hvor landbruk er hovedvirksomhet. Drift og driftsmønster som kan foregå mer eller mindre uten å forstyrre andre i dag, kan bli mer utfordrende som følge av at det etableres boliger i området.

Trondheim kommune



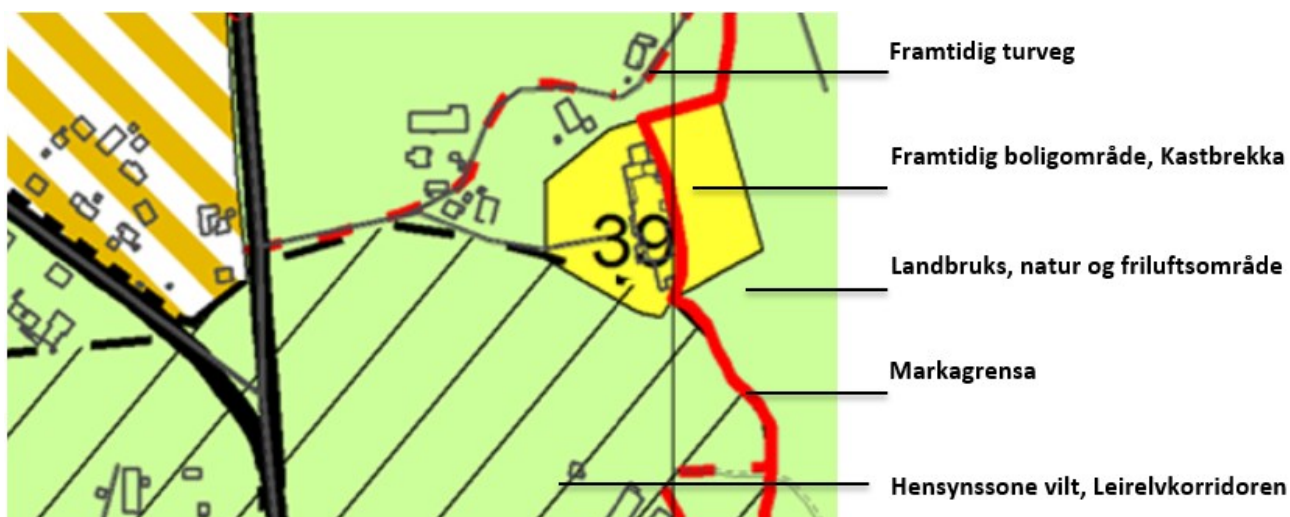
Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

Planområdet ligger i yttergrensen av tettbebyggelsen i byen. Ved bruk av Trondheim kommunes kriterier for vurdering av nullvekstmålet (avstand til sentrum, lokalt sentrum, holdeplass og sykkelvegnett), tilsier en samlet vurdering at utbygging på Kastbrekka vil kunne øke personbiltrafikken i Trondheim.

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel

Eiendommene 87/7 og 88/8 ble i kommuneplanens arealdel 2012-2024 omdisponert til framtidig boligområde. Markagrensa ligger i skrenten i bakkant av eksisterende bebyggelse, og ca. 5 daa av boligarealet ligger innenfor marka. En mindre del av eiendommen i sør ligger innenfor hensynssone for vilt (Leirelvkorridoren). Planforslaget er i samsvar med arealformålet i overordnet plan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kastbrekka er vist som framtidig boligområde med nummer 39.

Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert. Sørliche deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan r0432 Massedeponi Blekkan Nedre gnr. 88/2. Planen var en midlertidig regulering for deponiområde for rene masser, og gjaldt fram til 2015.

Trondheim kommune

Pågående planer i området

På vestsiden av Utleirvegen er det igangsatt planarbeid for Vestre Utleira, gnr/bnr 85/3, 90/186 m.fl. med planident r20150023. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger, barnehage og gjennomgående grønnstruktur fra idrettsanlegget i nord mot framtidig turveg i sør.

Planområdet

Planområdet Kastbrekka ligger i yttergrensen av byens bebygde område, i en vesthelling med Strindamarka i bakkant. Omkring tomten er det i dag spredt bebyggelse og jordbrukslandskap, og umiddelbar nærhet til markaområdene på østsiden av Trondheim. Avstanden til Trondheim sentrum mot nord er ca. 7 km og til Risvollan lokalsenter ca. 1 km mot nord.

Tomten preges i dag av en flat, asfaltert parkeringsplass foran industribygget til Isfjord Norway AS, og en bratt skrent bak bebyggelsen. Terrenget faller fra kote 160 øverst på tomten til kote 115 på laveste del. Industribygget er på ca. 5000 m² og er benyttet til industriell matproduksjon med frysetunnel i fjellet bak. Fjellhallen strekker seg 120 meter innover i fjellet, ligger på det dypeste ca. 50 meter under overflaten, og er ca. 16 meter bred. Fryseanlegget ble avviklet fra 2015, og Kastbrekka Eiendom AS har igangsatt avtining av fryselageret i 2017.

Markagrensa går gjennom planområdet, på toppen av bergskrenten bak dagens bebyggelse. Dette området er i markaplanen for Trondheim vist som "nærsone" for friluftsliv og som innfallsport til marka, med kobling til hovedtursti. Området er imidlertid i bruk til beite og det er ikke tilrettelagt for friluftsliv. Naturtypen beitemark med verdi C - svært viktig (lokalt) er registrert lengst nord i planområdet. Viltkorridor med verdi B - viktig (Leirelvkorridoren) berører planområdet i sør.

Atkomsten til planområdet er fra Utleirvegen, rett nord for rundkjøringen i krysset med Bratsbergvegen. Eksisterende adkomstveg er i dag en asfaltert gårdsveg som fører fram til et gårdsanlegg med to boliger, tre frittliggende eneboliger og industribygget. Nærmeste bussholdeplass er Tverregga, ca. 350 meter vest for planområdet.

I dag er det høyspentkabler både i grunnen på tomta og i luftspenn over tomta. Kablene må legges om ved utbygging av nye boliger.

Beskrivelse av planen

Planforslaget viser boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg under bakken, uteoppholdsareal og samferdselsanlegg med kjøreveg, fortau og sideareal. Mellom areal for boligbebyggelse og landbruksareal etableres det en vegetasjonsskjerm. Adkomstveg fra Utleirvegen fram til nytt boligområde reguleres felles for alle eiendommene vegen gir adkomst til i dag, i tillegg til de nye boligene som inngår i planforslaget. Felles atkomstveg videre inn i planområdet er felles for alle nye boliger. Eksisterende landbruksareal langs atkomstvegen reguleres til landbruk.

Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser vist i plankartet. I plankartet er også maksimal tillatt byggehøyde og bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) angitt. Det er illustrert 72 nye boliger innenfor areal avsatt til blokkbebyggelse, hvor det planlegges terrassehusleiligheter med ulike leilighetsstørrelser inn mot fjellskjæringen. Tillatt byggehøyde muliggjør bebyggelse i åtte etasjer. Innenfor areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse planlegges 16 eneboliger. Material- og fargebruken skal være varme jordfarger, tegl og naturlige trefarger. Dette skal gi minst mulig kontrast til omgivelsene.

Garasjeanlegg planlegges utnyttet til bil- og sykkelparkering og boder. Garasjeanlegget rommer bilparkering for alle boligene innenfor planområdet. Det legges til rette for HC-plasser, plasser med lading for EL-bil, samt gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, felles for alle boligene i

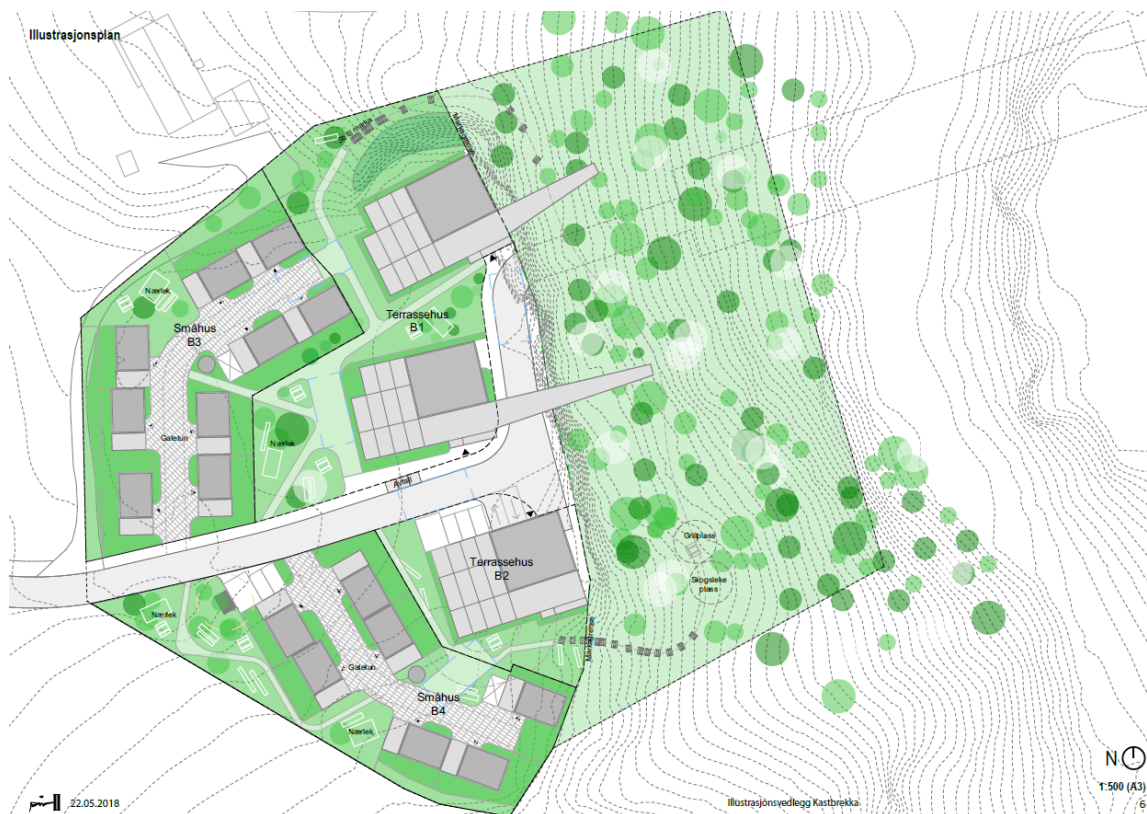
Trondheim kommune

planområdet. Det stilles krav om minimum tre sykkelparkeringsplasser per bolig for småhusene og minimum to plasser for leiligheter i terrassehus. Planforslaget viser eksisterende fjellhall som garasjeanlegg. Det er usikkert om fjellhallen vil bli bygget om og sikret for bruk, eller om denne vil stenges av. Parkering for boligene er derfor sikret i parkeringsanlegg under bakken utenfor hallen. Bruk av fjellhallen skal avklares før sluttbehandling av planen.

Ny adkomstveg ligger i samme trasé som eksisterende kjøreveg, men den planlegges med ny trafiksikker profil med fortau. Kjørebredde er 5,5 meter (asfaltert bredde 5 meter), og med fortau på nordsiden av vegen med bredde 2,75 meter (asfaltert bredde 2,5 meter) fram til nytt boligområde, og 2 meter bredde langs de nye boligene. Sideareal til vegen har skråninger på 1:7 og skal tilbakeføres til jordbruk når vegen ferdigstilles. Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal etableres en trafiksikker gangkryssing av Utleirvegen.

Det reguleres felles uteoppholdsareal, som sammen med private uterom oppfyller krav til uteoppholdsareal for midtre og ytre sone, 50m² uteareal per 100m² boligformål. Felles uteoppholdsareal i området over fjellskrenten er ikke medregnet i uteromsregnskapet fordi terrenget er for bratt og det ligger innenfor marka. I bestemmelser åpnes det for universell utformet adkomst via bro av lette konstruksjoner fra felles takterrasse i terrasseblokker til dette området.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser sikrer at alle uteoppholdsareal, samferdselsanlegg innenfor planområdet og trafiksikker kryssing av Utleirvegen skal være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk. Høyspentkabel som krysser området skal være lagt om før det kan igangsettes utbygging av småhusbebyggelsen. Det er også stilt krav om at det skal etableres sikringsgjerd/vegetasjonsskjerm mot landbruksareal og på toppen av fjellskjæring.



Utsnitt av illustrasjonsplan

Trondheim kommune

Virksomheter

Planforslaget legger til rette for ny bygningsstruktur, med en kombinasjon av smale bygningskropper og småhusbebyggelse foran, som vil gi en annen karakter som er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskap enn dagens bebyggelse på tomte. Bebyggelsens høyde inn mot fjellskjæringen er åtte etasjer, mens småhusbebyggelsen er i tre etasjer. Det gir en gunstig virkning at byggene ikke er parallelle og at de har noe ulik høyde. Det er utført fjernvirkningsstudier som viser hvilken virkning bebyggelsen vil ha fra flere standpunkt.



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse sett fra gangbro ved Tverreggen, rett vest for planområdet. Bildets nederste del viser dagens situasjon.

Plankonsulenten har vurdert at den nye bebyggelsen har en god visuell forankring ved å følge linjene i landskapet omkring, og at bebyggelsen står i et harmonisk forhold til stedets skala, med eksisterende gårdsbebyggelse.

Byantikvarens vurdering er at planforslaget er problematisk for landskapet og gårdsanlegget som ligger i forkant, som består av tre antikvarisk klasse C-bygninger. Området, særlig øst for Utleirvegen, utgjør et godt bevart kulturlandskap med gårdsanlegg og åkre, der åsene utgjør en naturlig grense mot marka. De store dimensjonene vil klart bryte med steds- og strøkskarakteren, og ha vesentlig negativ innvirkning på landskapsilhuetten.

Ved utbygging av nye boliger vil det fortsatt være lav trafikkmengde på atkomstvegen, som ikke vil gi kapasitets- eller avviklingsproblemer i kryssene i Utleirvegen. Det foreslås en utvidelse av atkomstvegen fra Utleirvegen med økt vegbredde og fortau, som gir bedret trafiksikkerhet. For å utbedre vegstandarden må vegen utvides på andre hjemmelshaveres eiendom. Enkelte hjemmelshavere har innvendinger til en omdisponering av areal. Dette må løses ved gjennomføring av planen.

Ved atkomsten skal det etableres ny fotgjengerkryssing over Utleirvegen. Det anbefales å skilte ned hastigheten i Utleirvegen til 40 km/t for å få en trygg gangkryssing. Dette vil ha svært liten innvirkning for fremkommeligheten til bilistene, i tillegg til at det blir tryggere for myke trafikanter å krysse. Med hastighet 40 km/t anbefales opphøyd gangfelt og i tillegg god belysning. Dersom hastigheten ikke skiltes ned, bør gangfeltet signalreguleres.

I ROS-analysen faller flere hendelse i gul kategori, men ingen i rød. For hendelser som faller inn under gul kategori er mulige tiltak vurdert. Planbestemmelsene sikrer at de mest nødvendige tiltakene blir fulgt opp ved prosjektering og utbygging. Det er blant annet stilt krav for tema masseras/skred med bestemmelser om geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering ved søknad om tiltak, at det skal etableres god belysning ved fotgjengerkryssing, sikringsgjerd på toppen av fjellskjæringen og krav til ulike planer og sikringstiltak i anleggsperioden.

Trondheim kommune

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er gjort en vurdering av måloppnåelse for nullvekst i personbiltrafikken, med utgangspunkt i vurderingskriterier satt av Trondheim kommune. Utbygging av boliger på Kastbrekka vurderes av plankonsulentene å gi middels muligheter for å nå nullvekstmålet. Tiltak som er innarbeidet i planen for å nå nullvekstmålet er en parkeringsdekning på minimumskravet i arealdelen, og det er satt av god plass til og lagt opp til gode løsninger for sykkelparkering for hver boenhet. Det reguleres trafiksikker atkomst til bussholdeplass.

Rådmannens vurdering er at planen gir lav måloppnåelse etter kriteriene for vurdering av nullvekstmålet, og at utbyggingen vil kunne medføre en økning i personbiltrafikken i Trondheim. Området har stor avstand til sentrum, og planen medfører ingen endring i avstand til lokalsenter og bussholdeplass. Det er ikke stilt krav til maks antall parkeringsplasser i bestemmelsene, og planen åpner for parkering både i kjeller under boligene og i fjellhallen. Planforslaget gir imidlertid en bedring av trafiksikkerheten fram til etablert gang- og sykkelnett. Dette vil gi bedre forhold for å gå og sykle til daglige gjøremål.

Den delen av tomten som ligger innenfor markagrensa er foreslått regulert til uteoppholdsareal, fordi arealet er vist som byggeformål bolig og ikke LNFR i arealdelen. Bestemmelser til planen skal sikre den helhetlige sammenhengen med marka ved at området skal være åpent og tilgjengelig, at økologiske funksjoner skal bevares, og at vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Vurderinger av støy og luftkvalitet viser at uteoppholdsarealene ligger utenfor gul sone for veitrafikk, og det er derfor ikke nødvendig med noen ytterligere tiltak utendørs for å skjerme mot veitrafikk. Støynivåene fra jordbruksmaskiner er relativt høyt. For å ivareta hensynet til helse anbefales det derfor at jordbruksmaskiner ikke opererer nærmere enn 50 meter fra boligene på natt. I overgangen mellom uterom og landbruksareal skal det etableres buffer med vegetasjon og gjerde for å hindre støv og avdrift fra tiliggende landbruksområder, og for å hindre at barn leker der når det pågår arbeid på dyrkamarka.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Eiendommene 87/7 og 88/8 ble i kommuneplanens arealdel 2012-2024 omdisponert til framtidig boligområde. Markagrensa ble ikke flyttet ved omdisponering av eiendommene. Ca. 5 daa av boligarealet ligger innenfor marka. Dette gir utydelige rammer for framtidig bruk av arealet. Rådmannen vurderer at markas verdi ikke er endret som følge av at arealformålet på eiendommen er endret. Strindamarka har stor verdi for området i dag, og den vil få større verdi i framtiden fordi store boligområder i bydelen er under utvikling. Å regulere areal innenfor marka til felles uteoppholdsareal, som er et formål i kategorien "Bebyggelse og anlegg" (PBL § 12-5 nr. 5), vil være i strid med intensjonene i bestemmelsene for bestemmelsesområdet for marka. Det samme gjelder privat tilrettelegging, med bruer fra bebyggelsen og inn i marka. Rådmannen mener at arealet innenfor marka bør reguleres til LNFR - friluftformål, og anbefaler at dette innarbeides i planen før sluttbehandling. Dette for å sikre markaområdene i tråd med KPA, samt ivareta allmennhetens tilgang til marka for framtiden. Videre mener rådmannen at mulighet for å etablere brukonstruksjoner fra bebyggelsens takterrasser til området som ligger innafor marka bør utgå.

Planområdet ligger i et område hvor landbruk er hovedvirksomhet. Drift og driftsmønster som kan foregå mer eller mindre uten å forstyrre andre i dag, kan bli mer utfordrende som følge av at det etableres boliger i området. Hensynet til omkringliggende landbruksområder, og konsekvenser for den tiliggende dyrka marka, var særlig vektlagt av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i deres merknad til rullering av kommuneplanens arealdel, og var også grunnlag for deres vilkår for

Trondheim kommune

egengodkjenning. Det er stort press på dyrkamarka i dette området, ved at det bygges ut på flere tilgrensende arealer. Selv om det står bebyggelse på tomta i dag, vil etablering av et nytt boligområde her tilføre et nytt element i det som oppleves som et helhetlig kulturlandskap. Det vil kunne legge begrensninger på driften av de gjenværende landbruksområdene. Det er vist vegetasjonsskjermer mot dyrkamarka som skal skjerme boligene for ulemper med støv og avdrift fra sprøyting, men det settes spørsmålstejn ved om avsatt areal er bredt nok til å ha tilstrekkelig effekt.

Tidligere forslag har vist parkering i eksisterende fjellhall, samt i carport ved eneboligene. Etter innsending av komplett planforslag er det gjort endringer i planen, ved at det er utarbeidet et forslag med parkering i kjeller for all bebyggelse. Dette er en positiv endring, som medfører at man kan tilrettelegge for bilfrie tun innenfor BFS1-2. Det er imidlertid noen uklarheter om parkeringsarealene i planen. Slik planen er utformet nå tillates parkering både i fjellhallen og i kjeller. Rådmannen mener at bruk av fjellhallen må avklares før sluttbehandling av planen.

Avveiing av konsekvenser

I Miljøverndepartementets vurdering av området, ved avklaring av innsigelser til kommuneplanens arealdel 2012-2024, inngikk at det planlagte boligområdet ikke støtter opp under målsettinger om byfortetting, bl.a. at all trafikkvekst skal skje gjennom miljøvennlig transport. Området ligger utenfor eksisterende bebyggelse, hvor tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektiv er dårligere enn de fleste steder innenfor tettbebyggelsen. Ved bruk av Trondheim kommunes kriterier for vurdering av nullvekstmålet som er under utvikling (avstand til sentrum, lokalt sentrum, holdeplass og sykkelvegnett), tilsier en samlet vurdering at utbygging på Kastbrekka vil kunne øke personbiltrafikken i Trondheim.

Gevinsten ved etablering av nye boliger må veies opp mot hensynet til omkringliggende dyrkamark og kulturlandskap, marka og nullvekstmålet. Når dette vurderes helhetlig virker boligtettheten å være for høy. Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 6 boliger/daa. Rådmannen har gjennom hele prosessen vektlagt at dette er et område hvor tetthetskravene ikke skal utfordres, men at boligtettheten bør holdes nede. Selv om tettheten er redusert fra opprinnelig forslag, utfordrer forslaget fortsatt terreng og omgivelser, samt mål om nullvekst i persontrafikken. Boligtettheten er i planbeskrivelsen beregnet til 6,5 boliger/daa, dersom alt areal vist som boligformål medregnes. Boligtettheten er beregnet med utgangspunkt i at det etableres 89 boenheter. Dersom en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per boenhet legges til grunn, vurderer rådmannen at dette tilsvarer en tetthet på opp mot 9 boliger/daa. Dersom areal innenfor marka ikke medregnes, tilsvarer dette over 14 boliger/daa. Dersom boligtettheten reduseres, kan også de negative effektene på omgivelsene og nullvekstmålet reduseres.

Adkomstvegen til det nye boligområdet går over privat grunn. To av grunneierne aksepterer ikke at vegen utvides og får en annen bruk enn dagens veg, og mener at planforslaget vil gi negative konsekvenser for deres boforhold. Alternative traseer for adkomst er vurdert, men alle alternativer medfører tap av mer dyrka mark, noe som ikke er ønskelig. Trafikken til det nye området er beregnet å bli minimalt større enn dagens virksomhet på tomta.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Offentlig infrastruktur som vann og avløp, og omlegging av høyspentanlegg, inngår i rekkefølgekrav. Det gjelder også samferdselsanlegg.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 3.9.2016, og på internett www.pir2.no/news. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 26.8.2016. I planprosessen har både forslagsstiller og plankonsulent vært i kontakt med berørte av og interesserte i planarbeidet.

I forbindelse med varsling av oppstart av planen kom det 10 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Innspillene fra offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner omhandlet følgende tema: Krav om ROS-analyse, arealutnyttelse og hensyn til dyrka mark, forurenset grunn, boforhold, støy og støv, trafiksikkerhet, teknisk infrastruktur, idrettens behov, forholdet til marka.

To naboer ga innspill om at vegtrasé fram til området ikke vil bli akseptert over privat grunn, og om at planforslaget vil gi negative konsekvenser for boforhold, trafiksikkerhet og landbruksinteresser. Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere redegjørelse.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler deler av planforslaget, men anbefaler flere endringer fram mot sluttvedtak. Før sluttbehandling skal følgende vurderes eller endres:

- Areal innenfor marka endres fra felles uteoppholdsareal til LNFR - friluftsmål. Bestemmelsene må endres tilsvarende, og bestemmelser om bruer må tas ut.
- Framtidig bruk av fjellhallen må avklares.
- Antall boliger og boligsammensetning må presiseres. Planen åpner nå for å bygge flere små leiligheter (kun begrensninger på antall to-roms).
- Hvor mye balkonger, terrasser, m.m., samt kjellerareal kan tillates utover byggegrenser må presiseres i bestemmelsene.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 11.6.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 6: Støyrapport

Trondheim kommune

- Vedlegg 7: Skredfarevurderinger
- Vedlegg 8: Notat – Drensløsninger fjellskjæring
- Vedlegg 9: Trafikkanalyse
- Vedlegg 10: Vegtegninger
- Vedlegg 11: Notat - VA-rammeplan
- Vedlegg 12: VA-tegninger