

Saksframlegg

Detaljregulering av Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578, r20120010, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 11/55140

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart over grunnen i målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter AS, datert hhv. 7.7.2012, sist endret 4.11.2019, og i kart under grunnen datert 4.11.2019, sist endret 22.11.2019, i bestemmelser sist endret 25.11.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.11.2019.

Forslag til endringer før sluttbehandling:

1. Gode avbøtende tiltak for å kompensere for redusert parkeringsdekning for bil må innarbeides. Dette kan f.eks. være mer areal til innendørs sykkelparkering og innendørs areal for vask og vedlikehold av sykler.
2. Fortau langs Stavnevegen bør vurderes tatt inn i planområdet.

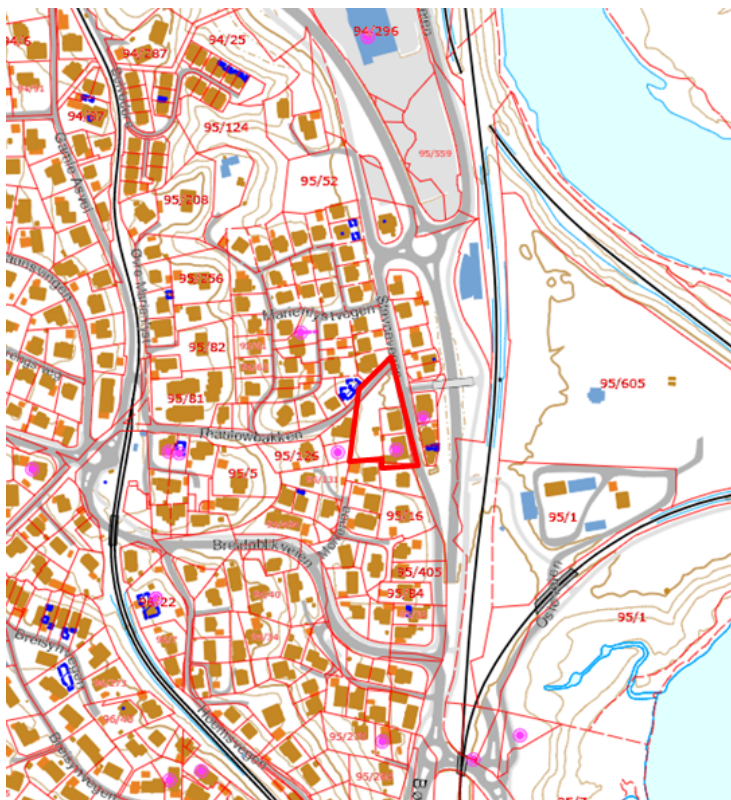
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller ECO Eiendomsforvaltning AS. Komplette planforslag forelå 30.10.2017. Planprosessen har tatt lang tid, og det skyldes flere forhold. Blant annet lå planen helt stille i ca. tre år etter tilbakemeldinger fra oppstartsmøtet i 2012, i påvente av å få gjennomført geotekniske undersøkelser for planområdet. Videre avviste bygningsrådet planforslaget 8.8.2017 i sak 122/17 med bakgrunn i Rådmannens innstilling. Senere har det tatt tid å komme frem til et omforent planforslag. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger i tre bygg med tilhørende anlegg og funksjoner.

Trondheim kommune



Planområdet ligger på Breidablikk/Stavne

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget ble i bygningsrådet 8.8.2017, sak 122/17, vedtatt avvist med bakgrunn i Rådmannens innstilling. Rådmannens begrunnelse for innstillingen var at bygg 1 i felt B1 hadde for stort fotavtrykk sammenlignet med den eksisterende bebyggelsen som skal bevares i planområdet. Dette bygget kalles kun B1 i nåværende utforming av planforslaget. Det ble også anbefalt å redusere høyden på bygget. I tillegg ville bygget ligget for tett på Thaulowbakken, og dermed vanskeliggjøre en fremtidig bygging av fortau langs veien på nordsiden av planområdet.

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Gjeldende reguleringsplaner for området er r0087f – Breidablikkvegen fra Breidablikk stasjon til Osloveien ved Mørlenda med tilliggende områder (vedtatt 4.3.1985) og r0426 – E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget (vedtatt 31.8.2006).

Planområdet

Planområdets størrelse er 3704 m², og det ligger rett sør for krysset mellom Stavnevegen og Thaulowbakken ved foten av Byåsen. Planområdet består i dag hovedsakelig av tett vegetasjon der den nye bebyggelsen er planlagt, på gnr/bnr 95/578. Planområdet inkluderer også to eksisterende bygninger med antikvarisk verdi C på eiendommene med gnr/bnr 95/43 (Stavnevegen 25 og 27) og gnr/bnr 95/42 (Stavnevegen 29). Planområdet grenser i nord til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, og området består ellers hovedsakelig av boligbebyggelse.

Beskrivelse av planen

Planforslaget omfatter fem boligfelt (B1-5) som samsvarer med tre eiendommer:

- B1-3: Gnr/bnr 95/578 (utbyggingsområdet)
- B4: Stavnevegen 25 og 27, gnr/bnr 95/43 (eksisterende bygg som bevares)
- B5: Stavnevegen 29, gnr/bnr 95/42 (eksisterende bygg som bevares)

Trondheim kommune

Bygg i B1 lengst nord i planområdet danner en forlengelse av fasaderekken til Stavnevegen 25, 27 og 29, som avsluttes mot Thaulowbakken. Bygget blir på 3 etasjer og kjeller med boder. Vest i planområdet planlegges en 4-mannsbolig (B2) og en 6-mannsbolig (B3) i skrenten bak eksisterende bebyggelse. Byggene blir på 2 etasjer og sokkel med parkering og boder. Byggehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist i plankartet. Det er også regulert maks gesimshøyde for bygg B1. Takoppbygg tillates over regulert gesimshøyde, men ikke over angitt kotehøyde i plankartet. Det er også sikret at de nye byggene skal ha formet tak (saltak eller mansardtak med eller uten valm) for alle de nye byggene



3D-illustrasjoner av planforslaget, sett fra nordøst (til venstre) og nordvest (til høyre)

Det planlegges totalt 19 nye leiligheter, og de fordeles i skisseprosjektet på 13 stk 2-romsleiligheter og 6 stk 3-romsleiligheter. Leilighetsfordelingen er ikke sikret i bestemmelsene. I eksisterende bygg er det til sammen ca. 12 boenheter.

Dersom man utelukkende ser på nye boliger innenfor planområdet (felt B1-3), så gir det en tetthet på ca. 4,3 boliger per dekar ut ifra en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m². Dersom man ser på planområdet i sin helhet (B1-5), så vil tettheten bli ca. 8,2 boliger per dekar. Krav til tetthet i KPA er minimum 3 boliger per dekar for dette området.

Planområdet får adkomst fra Stavnevegen fra tre avkjørsler. Avkjørsel lengst nord i planområdet gir adkomst til felt B1 og B4. På nordsiden av felt B5 opprettholdes avkjørselen til eiendommen som i dag. Lengst sør i planområdet oppgraderes avkjørselen som i dagens situasjon tilhører Stavnevegen 31 (gnr/bnr 95/476). Avkjørselen vil gi adkomst til felt B2 og B3, i tillegg til Stavnevegen 31. Det reguleres et fortau langs sørsiden av Thaulowbakken, men det stilles ikke krav til opparbeidelse av fortauet i denne planen.

Det legges til rette for minimum 10 bilparkeringsplasser for de nye boligene der én av plassene skal avsettes til HC-parkering. Dette gir en parkeringsdekning på ca. 0,8 plasser per 70 m² BRA boligareal for de nye boligene i planområdet (B1-3), som er under kravet i dagens KPA.

Virkninger

Ny bebyggelse i felt B1-3 er tilpasset de to eksisterende byggene innenfor planområdet, med tanke på utforming og fotavtrykk. B1 forlenger også fasaderekken i Stavnevegen inn mot Thaulowbakken, og forsterker gatepreget i området. B2 og B3 vurderes også å ha en tilpasning med form og dimensjoner som er akseptable sett opp mot hensynet til de to antikvarisk klassifiserte bygningene i planområdet og områdekarakteren for øvrig.

Planforslaget medfører at den eksisterende skogen i skråningen på vestsiden av planområdet må fjernes. Planforslaget tilpasses det omliggende landskapet, og det legges til rette for begrensede terrenginngrep.

Trondheim kommune

Planforslaget vurderes ikke å få betydelig virkning på trafikkavviklingen i området. Det vurderes heller ikke at den nyskapt trafikk planforslaget medfører vil gi merkbar støypåvirkning på omgivelsene.

Skolekapasiteten ved Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole dekker per dags dato behovet som planforslaget skaper.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger i relativ nærhet til sentrum, og det er et godt tilbud for gående og syklende, samt god kollektivtransport i området. Dette kan bidra til at beboerne velger miljøvennlige transportmiddel.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget bidrar til å innføre tilgjengelige leiligheter til området. De nye byggenes volum og fotavtrykk tilpasser seg eksisterende bygg på tomta. Det planlegges bakkeparkering for seks biler mellom to av de nye byggene B1 og B2 for boligene i eksisterende bygg (B4). Plasseringen av parkeringen gjør at det er vanskelig å få en god helhet for uterom på bakken og gode løsninger for gående og syklende. Uterom på bakken for de nye boligene er i hovedsak løst mellom byggene B2 og B3.

Avveiing av konsekvenser

Planforslaget legger til rette for fortetting innenfor et område med gode forbindelser for miljøvennlige transportmidler både til sentrum og til Byåsen, og bidrar således til en bærekraftig byutvikling. Det er derfor vurdert at parkeringsdekningen kan reduseres i forhold til minimumskravet for ytre sone i KPA som er 1,2 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig.

Felles uteoppholdsareal f_U for felt B1-3 oppfylder kravene til solforhold. De nye byggene i felt B2 og B3 gir skyggevirksomheter på den eksisterende bebyggelsen i B4 og B5 sine uteoppholdsareal. Planforslaget klarer derfor ikke helt å oppfylle kravet til solforhold 21. mars kl. 15. For nøkkeltidspunktet 23. juni kl. 18 er det imidlertid tilstrekkelig med sol på B4 og B5 sine uteoppholdsareal. Dagens situasjon gir også ugunstige solforhold på grunn av skråningen med høy og tett vegetasjon på vestsiden av planområdet, planforslaget vil derfor trolig forbedre forholdene sammenlignet med dagens situasjon. Avveid opp mot målet om fortetting i sentrale strøk vurderes skyggevirksomhetene som følger av planforslaget som akseptable.

Fortau langs Stavnevegen bør vurderes tatt inn i planområdet før sluttbehandling. Fortauet er regulert i tilgrensende plan r0426, men er ikke opparbeidet i tråd med planen. Anlegget er likevel overtatt av Trondheim kommune. Kommunedirektøren mener det vil være hensiktsmessig å regulere fortauet langs planområdet på nytt for å legge til rette for en bedre løsning for myke trafikanter langs Stavnevegen. Forslagsstiller er ikke enig i kommunedirektørens begrunnelse og mener opparbeiding av regulert fortau skulle vært løst i forbindelse med utbyggingen av plan r0426, og mener at hvordan offentlig samferdsel løses i tilgrensende planer ikke er av relevans for planforslaget.

Bakkeparkeringen som reguleres, vurderes som uheldig fordi den går på bekostning av god helhet og gode uterom.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Sammenligning med tidligere avviste planforslag

Planforslaget er revidert i henhold til begrunnelsen for avvismingen i bygningsrådet i 2017. Det vil si at bygg 1, som nå kalles B1, har fått en utforming og fotavtrykk som i større grad samsvarer med den eksisterende nabobebyggelsen. Bygget skal oppføres i maksimalt 3 etasjer og ha en takform og gesimshøyde tilpasset Stavenevegen 25, 27 og 29. Byggegrensen langs Thaulowbakken er nå satt med en avstand på 10,25 meter fra senter av vei for å sikre plass til et eventuelt fremtidig fortau langs veien, fortauet blir i tillegg regulert. Bygg 2 og 3, som nå kalles B2 og B3, er også endret på i det reviderte planforslaget. Byggene får større avstand mellom seg, blant annet for å gjøre skyggevirkningene på de eksisterende byggene i B4 og B5 mindre. Byggene er nå orientert annerledes, med balkonger som vender mot sør i stedet for mot øst. Terrenget mellom B2 og B3 blir også bearbeidet på en bedre måte. Det felles uteoppholdsarealet i f_U er vist i plankartet.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet planoppstart til berørte naboer 22.2.2012, og til myndigheter og interesseorganisasjoner 23.2.2012. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen og på plankonsulentens nettside 28.2.2012. Etter ønske fra byantikvaren, ble planområdet utvidet til å inkludere Stavnevegen 25, 27 og 29 (tidligere Osloveien 142 og 144). Dette ble kunngjort på plankonsulentens nettside 2.3.2012 og i Adresseavisen 8.3.2012.

Merknadene, som ble gitt ved planoppstart i 2012, er til et planforslag som hadde en noe annen utforming enn det har nå. Det er likevel avklart at det ikke er behov for ny varsling og kunngjøring etter at planforslaget ble avvist av bygningsrådet 8.8.2017. Endringene i planforslaget skal tydeliggjøres i forbindelse med behandling og vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, slik at berørte parter får anledning til å uttale seg. For utfyllende kommentarer til merknadene, vises det til planbeskrivelsen.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.11.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: VA-utredning

Trondheim kommune

Vedlegg 8: Sol- og skyggediagrammer