

Saksframlegg

Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, r20190035, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/130 (56740/21)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 6.11.2020, sist endret 16.4.2021, i bestemmelser sist endret 16.4.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.4.2021.

Før sluttbehandling skal rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau (o_SF) tas inn.

Før sluttbehandling skal byggehøyde reduseres av hensyn til den omliggende småhusbebyggelsen og skyggevirksomheter mot naboeiendommer.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller JM Norge AS. Komplette planforslag ble innsendt første gang 11.11.2020. Enkelte mangler gjorde at endelig komplett planforslag først forelå 24.3.2021, med siste supplering 16.4.2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktsbilde med planområdet markert

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

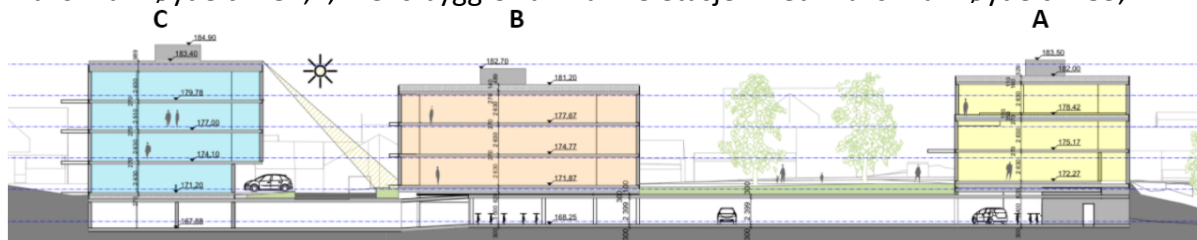
Planområdet

Planområdet ligger på Stavset langs Nils Uhlin Hansens veg, i underkant av 500 meter sørvest for Stavset senter og ca. 100 meter fra bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum i kommuneplanens arealdel (KPA). Størrelsen på planområdet er ca. 6,8 dekar. Planområdet er i KPA vist som eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 60 ligger også innenfor bestemmelsesområde for mulig fremtidig offentlig formål (helse- og velferdssenter); det er klargjort at Trondheim kommune ikke har behov for denne eiendommen til dette formålet.

På eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 58 står det i dag en enebolig i 1-2 etasjer med sokkelleilighet. På nr. 60 står det en bygning i 1-2 etasjer som i dag benyttes som kontor/garasje/verksted.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende parkeringskjeller i Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60. Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet. Bygg A kan ha tre etasjer der den øverste etasjen er inntrukket mot nord, maksimal høyde blir c+182 for den inntrukne etasjen og c+178,6 for etasjen under. Bygg B kan ha tre etasjer med maksimal høyde c+181,2, mens bygg C kan ha fire etasjer med maksimal høyde c+183,4.



Lengdesnitt sett fra øst



Situasjonsplan

Det er ca. 4,4 dekar boligformål i utbyggingsområdet innenfor planområdet (totalt 6,8 dekar inkludert vei og fortau). I henhold til KPA (gjennomsnittsstørrelse på 70 m² BRA) så gir det en tetthet på 11,9 boliger per dekar. Kravet til tetthet i KPA for dette planområdet er minimum 6 boliger per dekar. Bestemmelsene åpner opp for maksimalt 40 boliger. Ved maksimal utnyttelse vil tettheten være 9 boliger per dekar (kun boligformål).

Illustrasjonsprosjektet viser 1489 m² felles uteoppholdsareal på bakkeplan rundt og mellom bebyggelsen, og 563 m² privat uteoppholdsareal. Dette gir en uteromsdekning på ca. 51 m² uterom per boenhet (regnet ut i fra maksimalt 40 boenheter). Dette er i tråd med kravene i KPA.

Trondheim kommune

Det foreslås minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse.

Vurdering

Stedstilpasning

Ny blokkbebyggelse vil bryte med steds karakteren. Boligområdet er i dag preget av småhusbebyggelse. Foreslått typologi vil erstatte en eksisterende enebolig og industribebyggelse innenfor planområdet. Det er nylig vedtatt en reguleringsplan med boligblokker i Nils Uhlin Hansens veg 14 som ligger innenfor bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum (r20170045), ca. 100 meter nord for planområdet. Illustrasjonsprosjektet viser bebyggelse med flate tak. Omliggende småhusbebyggelse er i all hovedsak utført med saltak. Byantikvaren anbefaler at det vurderes formet tak på ny bebyggelse. Det legges til rette for at den nye bebyggelsen skal ha fasader i tremateriale med en fargebruk som skal hensynta eksisterende karakter i området, noe som vurderes som positivt.

Kommunedirektøren mener det kan åpnes opp for blokkbebyggelse selv om det vil bryte med steds karakteren, men det anbefales en lavere byggehøyde av hensyn til den omliggende småhusbebyggelsen.

Skyggevirkninger for naboeiendommer

Bygg A vil gi skyggevirkninger mot nabo i Nils Uhlin Hansens veg 32 sin terrasse og husfasade noen timer på kveld, samt på nr. 34 og 36 på kveldstid på utredet tidspunkt 22. april. Bygg B vil gi skyggevirkninger mot øst på naboeiendom i nr. 50 fra tidlig kveld på flere utredede tidspunkt fra vår til sommer, og på nr. 56 på kveld om våren. Det vil bli skygge på husfasade og på enkelte private balkonger. Bygg C vil gi skyggevirkninger på husfasade og balkonger på nr. 52 og 54 fra kveld på flere tidspunkt fra vår/sommer. I tillegg vil bygg B og delvis bygg C gi skyggevirkninger på et felles leke- og uteoppholdsareal på gnr/bnr 104/163 på kveld på flere tidspunkt på vår/sommer. Det er lagt inn terreng i modellen av landskapet som ligger til vest for planområdet, for å se når sola går ned bak høydedragene. De store grantrærne på toppen av terrenget er imidlertid ikke lagt inn, og dette vil trolig medføre at sola går ned tidligere enn det som er modellert. Det betyr at de faktiske skyggevirkningene for naboene på østsiden av planområdet kan være noe mindre enn det som vises i sol- og skyggestudiet. Dette bør oppdateres før sluttbehandling.

Kommunedirektøren mener lavere byggehøyde vil kunne redusere skyggevirkningene mot naboene nord og øst for planområdet. Forslagsstiller mener bygg B ivaretar skyggevirkninger mot naboene i øst i tilstrekkelig grad, samt at bygg C spiller på dagens terrengforskjeller og føyer seg inn i området med tanke på byggehøyder.

Utnyttelse

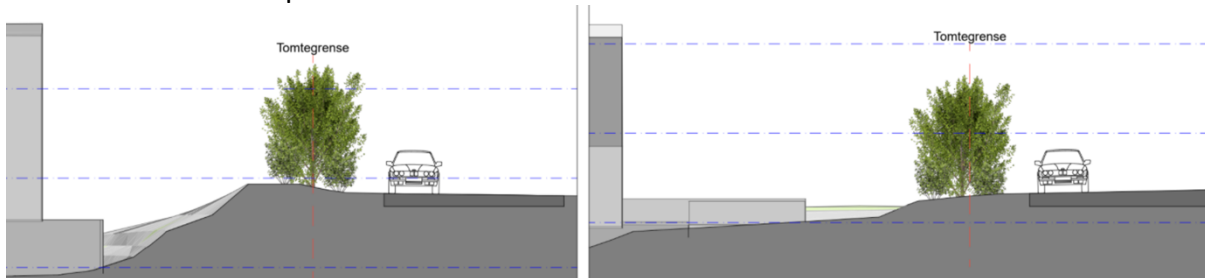
Planforslaget tilfredsstillers krav til tetthet i KPA på minimum 6 boliger per dekar, men Kommunedirektøren mener likevel planforslaget har for høy utnyttelse med hensyn til eksisterende småhusområde, planområdets beliggenhet og forholdet til nullvekstmålet. Selv om planområdet ligger relativt nært Stavset lokale sentrum, så ligger det ikke innenfor prioriterte utviklingsområder i kommunens byutviklingsstrategi. Det anbefales derfor at antall boliger reduseres. Forslagsstiller mener planforslaget bygger opp under nullvekstmålet og at utnyttelsen er i tråd med dette. Forholdene som påpekes i avsnittene over er i tråd med nabomerknader som har kommet inn etter varsel om planoppstart.

Fortau og uenighet om rekkefølgekrav

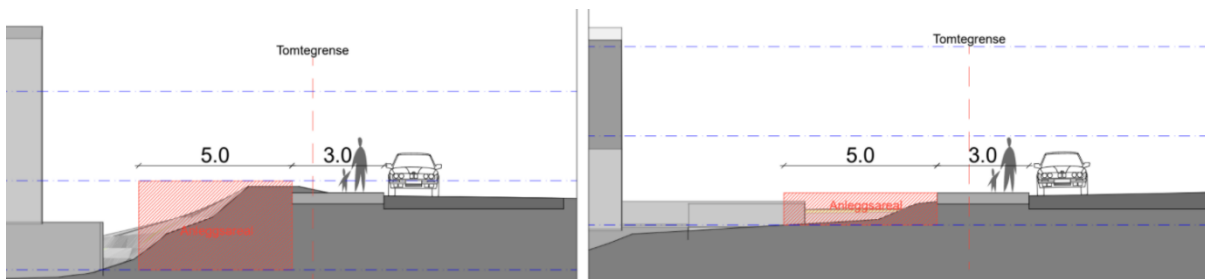
Det er uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller når det gjelder rekkefølgekrav om opparbeidelse av det tre meter brede fortauet som reguleres langs planområdet fra eiendommen

Trondheim kommune

til Nils Uhlin Hansens veg 60 i sør til og med eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 16A i nord. I tillegg reguleres et areal på eiendommene til Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24 til midlertidig bygge- og anleggsområde. Dersom det skal opparbeides et fortau på strekningen mellom nr. 18 og 16A, så vil det medføre at disse eneboligene vil miste uteareal og dagens vegetasjon/trær langs veien. Eneboligene har hovedsakelig sitt uteoppholdsareal på denne siden av husene, et fortau vil dermed redusere kvaliteten på dette. Opparbeidelse av fortauet vil kreve erverv av deler av de private eiendommene.



Eksisterende situasjon i Nils Uhlin Hansens veg 24 (til venstre) og 20 (til høyre)



Ny situasjon som viser opparbeidet fortau og behovet for midlertidig anleggsareal

Forslagsstiller mener et fortau langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg ikke er nødvendig da det allerede finnes et tilbud for gående og syklende (gang- og sykkelvei) langs vestsiden av veien, og at det ikke vil medføre noen trafikksikkerhetsrisiko å krysse veien over til dette tilbudet.

Forslagsstiller mener det er urimelig at naboene må avstå grunn og miste bokvaliteter som følge av planforslaget. De berørte naboene er negative til å avstå grunn til et nytt fortau.

Kommunedirektøren mener planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av veien. Dette som et nødvendig trafikksikkerhetstiltak og for å sikre fremkommelighet og orienterbarhet for myke trafikanter langs østsiden av veien. Det forventes mer utbygging i dette området i fremtiden, blant annet på kommunens egen eiendom avsatt til et helse- og velferdssenter. Fortauet vil koble seg på det regulerede fortauet i planen for Nils Uhlin Hansens veg 14. m.fl. og være en sammenhengende forbindelse mot Stavset skole, lokalsenteret og busstilbud. Kommunedirektøren mener opparbeidelse av fortauet er viktig for planen og legger derfor inn et vedtakspunkt om at rekkefølgekravet skal tas inn før sluttbehandling. Fortauet må opparbeides før nye boliger kan tas i bruk.

Konsekvenser for næringsutvikling

Eiendommen Nils Uhlin Hansens veg 60 er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan (r0025) og huser i dag en maskinentreprenørbedrift. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse i KPA. Dagens virksomhet har et lite egnet tilholdssted inne i et etablert boligområde, hvor det er utfordrende å drive og utvikle virksomheten uten å skape konflikter. Det vurderes derfor som positivt at dette arealet erstattes med boligbebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal. Planforslaget vil dermed også tilføre mer grøntareal sammenlignet med dagens situasjon innenfor planområdet som har store og grusbelagte parkerings- og lagringsområder.

Trondheim kommune

Skolekapasitet

Både Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Konsekvenser for klima og miljø, potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet har relativ nærhet til sentrumsrettet kollektivtilbud, og det ligger ved to hovedveier for sykkel. Men ettersom avstanden til Trondheim sentrum er såpass lang og høydeforskjellen stor, vurderes det at planforslaget vil medføre økt personbiltransport. Samtidig kan planområdets beliggenhet i rimelig avstand fra det lokale sentrumet på Stavset, skole, barnehager og rekreasjonsområder, føre til at flere velger miljøvennlige transportmidler for mange dagligdagse gjøremål som finnes i nærområdet. Dette vil bygge opp under det lokale sentrumet og vurderes som positivt, også fra et folkehelseperspektiv.

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til naboer, berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 1.10.2019. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 27.9.2019. Plan-dokumentene ble samtidig synliggjort på plankonsulentens hjemmeside. Det kom inn ni innspill som omhandler blant annet stedstilpasning og grad av utnyttning. Det vises til planbeskrivelsen for forslagsstillers kommentarer til innspillene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom bare arealbruken blir regulert, og det ikke stilles krav om opparbeidelse av fortau, vil kommunen måtte erverve nødvendig areal fra eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24. Dette dersom regulert løsning skal etableres på et senere tidspunkt. Kommunen må stå for drift og vedlikehold av fortauet uavhengig av når det etableres.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.4.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: ROS-analyse for 375 mm vannledning
- Vedlegg 6: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 7: Følgebrev til overordnet VA-plan

Trondheim kommune

Vedlegg 8: Situasjonsplan

Vedlegg 9: Solstudie

Vedlegg 10: Snittegninger

Vedlegg 11: Perspektiver

Vedlegg 12: Trafikknotat

Vedlegg 13: Arealbehov for fortau