

Saksframlegg

Detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24, r20200014, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/188 (237030/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende tillegg:

- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti i tråd med reguleringsplan r20090012, mellom Ola Setroms og Odd Husebys veg, skal legges til før sluttbehandling.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS, datert 3.7.2020, sist endret 11.11.2020, i bestemmelser sist endret 11.12.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 11.12.2020.

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

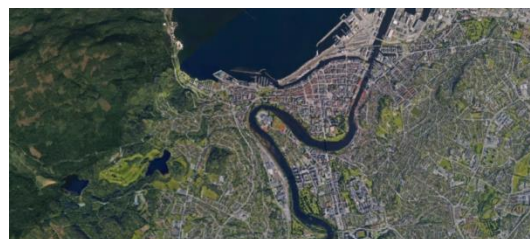
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ola Setroms veg Utvikling AS. Planforslaget ble sendt inn som komplett 27.7.2020, og ble sist supplert 13.11.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

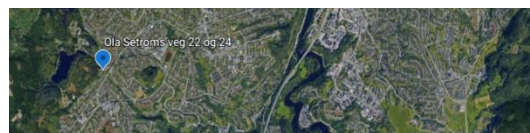
Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av 9 boliger i leilighetsbygg i Ola Setroms veg. Reguleringsplanen omfatter gnr/bnr 104/876 og 104/877. I tillegg reguleres deler av nabotomter mot vest, gnr/bnr 104/824 og 104/875, som midlertidig anleggsområde.

Planområdet er ikke bebygget og ligger i en bratt skråning ned mot Ola Setroms veg, like ved markagrensa. Omkringliggende bebyggelse er stort sett eneboliger. For gående og syklende er det omtrent 500 meter til Stavset lokale senter og 200 meter til buss i Odd Husebys veg, ved bruk av snarveger nord eller sør for planområdet.



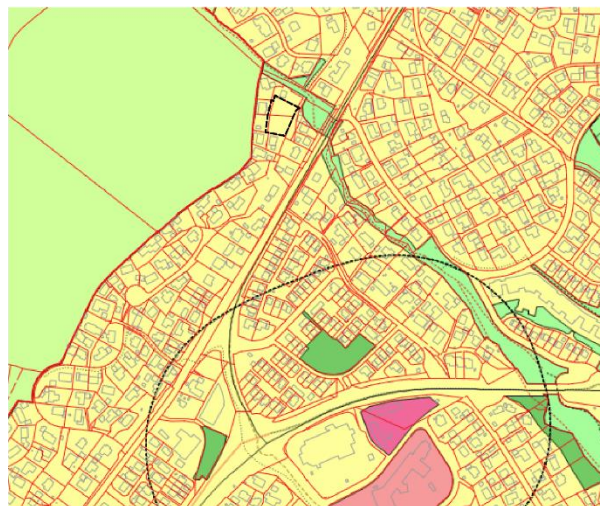
Figur 1 Oversiktskart, planområdet vises som blå markør nede i venstre hjørne.



Trondheim kommune

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som boligbebyggelse, med krav om utnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. I gjeldende reguleringsplan er det to eneboliger på området. Rett nord for planområdet er det regulert et turdrag fra Haukvatnet og ned langs Kystadbekken. Turdraget ble regulert i 2011, men er ikke opparbeidet.

Planforslaget har en utnyttelse tilsvarende 7,5 boliger per dekar. Med den foreslåtte utnyttelsen av tomte har det vært utfordrende å få til stedstilpasning, et godt og universelt utformet uterom og tiltak som gjør det attraktivt for gående og syklende for å avbøte på negativt utslag på nullvekstmålet for personbiltrafikk.



Figur 2 Utsnitt fra KPA 2012-2024. Plangrensen er vist med stiplede linje øverst i utsnittet. Den runde svarte linja markerer bestemmelsesområde for Stavset lokalsenter.

Planforslaget åpner for at det bygges parkeringssokkel med boligbebyggelse i tre etasjer over denne. Bebyggelsen er delt inn i tre bygningsvolum som ligger inn i terrenget, og taket har en tolkning av saltaksform. De to første etasjene er bundet sammen av en gang i bakkant, mens på den øverste etasjen ligger bygningene adskilt med utendørs passasje og uterom imellom. Felles uterom på terreng er plassert vest for bebyggelsen, med direkte utgang fra 3 etasje. Universelt utformet tilkomst er via heis. Uterommet er smalt, men solfylt og skjermet for støy. For å få nok areal er det nødvendig med støttemurer sør og vest for bebyggelsen.

Parkeringsdekningen er i tråd med krav i KPA med 11 plasser for bil og 18 plasser for sykkelparkering. Sykkelparkering legges i hovedsak til parkeringskjelleren med krav om etablering av rom for vask, verksted og parkering for lastesykler. All bilparkering skal være i parkeringskjeller, hvor det skal tilrettelegges for lading av elbil.

Planområdet er ikke bebygd i dag, og ny bebyggelse medfører et stort terrenginngrep som gir endret opplevelse av gata og strøkskarakteren. Det er lagt inn krav om beplantning foran støttemurer og parkeringssokkelen for å dempe inntrykket av disse. Fra Ola Setroms veg i nord og øst, vil bebyggelsen framstå som fire etasjer, inkludert sokkeletasjen. På grunn av den bratte tomte, vil bebyggelsen kun framstå med en etasje for de nærmeste naboene, i vest. Foreslått bebyggelse kaster ikke skygge på nabobenes uteareal, men noe skygge på turstien og tomt brukt til parkering og garasje rett nord for planområdet.

Planen vil medføre noe trafikkøkning i Ola Setroms veg, men ikke nok til at det påvirker ulykkesrisikoen. Planområdets beliggenhet gjør det sannsynlig at det ved gjennomføring av planen vil bli vanskeligere for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. For å avbøte på dette er satt krav om sykkelverksted, lastesykkelparkering og infrastruktur for elbillading.

Vurdering

Bebyggelsen består av tre volum over en parkeringskjeller som er bygd inn i terrenget. Nærområdet er ellers stort sett bebygd med eneboliger i varierende uttrykk, stilarter og størrelser. De foreslåtte bygningsvolumene er hver for seg ikke dominerende, men det totale uttrykket mot gata og utnyttelsen av tomte, bryter med strøkskarakteren. Kommunedirektøren vurderer at åpenheten mellom bygningsvolumene, formede tak og beplantning foran kjelleretasjen, vil bidra til å redusere bruddet med strøkskarakteren. Nabolaget er fra før av ikke preget av et enhetlig



Figur 3 Mulig utnyttelse som følge av planen. Over: Fasade mot øst. Under: Bebyggelsen sett fra Ola Setroms veg i nord.

bygningssuttrykk, så det vurderes at prosjektets brudd med strøkskarakteren her er innenfor det som kan aksepteres.

Det er vist lite felles uterom med akseptable solforhold og bruksmuligheter i planforslaget. Størrelse og kvalitet på felles uterom vurderes å ligge så vidt innenfor kravene i KPA. Samtidig er det god tilgjengelighet til turområder i marka og det stilles krav i bestemmelser om romslige leilighetsstørrelser. Bokkvaliteten og hensynet til folkehelse vurderes derfor som ivaretatt.

Kommunedirektøren vurderer at planområdet ligger for langt unna kollektivåre og lokalt senter på Stavset til å være i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken. Planen vil bidra til noe økt biltrafikk i Ola Setroms veg. Tilgjengeligheten for myke trafikanter er god dersom man benytter seg av eksisterende snarveger, men kommunedirektøren vurderer at det fortsatt vil være mer attraktivt for nye beboere å velge bilen.

Dersom regulert turveg mellom Ola Setroms veg og Odd Husebys veg etableres, vil nye beboere få en direkte snarveg til bussholdeplassen. Kommunedirektøren mener at et rekkefølgekrav



Figur 4 Kommunedirektøren vurderer at eksisterende snarveger (merket med heltrukken linje) er for langt unna og at et rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulert tursti, merket med rød stiplet linje, er nødvendig for å gjøre det attraktivt for myke trafikanter

Trondheim kommune

om dette vil bedre situasjonen nok til at planen kan anbefales med foreslått utnyttelse. Forslagsstiller mener at et slikt rekkefølgekrav vil være urimelig i forhold til prosjektets størrelse.

I sum vurderer Kommunedirektøren at planforslaget har noen gode kvaliteter, men at det også presser grensene for hva som kan godtas av utnyttelse i et område som ligger utenfor prioriterte fortettingsområder. Kommunedirektøren vil anbefale at planen legges ut til offentlig ettersyn med vedtakspunkt om at rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti skal tas med til sluttbehandling.

Etter varsel om planoppstart har det kommet innspill fra naboer og offentlige høringsparter. Naboene er stort sett positive til ny bebyggelse, men skeptisk til trafikkavvikling og manglende tilpasning til strøkskarakteren. Fylkesmannen peker på at foreslått bebyggelse vil være dominerende, og at det vil være utfordrende å få til nok uterom med kvalitet. Etter oppstart er uterommet utvidet og åpningen mellom bebyggelsen er blitt noe større. Alle innspillene er oppsummert og svart ut i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ikke noen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med forbehold om at rekkefølgekrav om etablering av tursti mellom Ola Setroms veg og Odd Husebys veg legges til før sluttbehandling.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.12.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: Geoutredning
- Vedlegg 9: Stedsanalyse
- Vedlegg 10: Illustrasjoner inkludert skyggevirkning