



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 13/21

Vår saksbehandler
Synøve Tangerud

Vår referanse
20/26288-11
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
25.05.2021

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1, detaljregulering, r20200028

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Boligutvikling Ulstad AS og Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur, datert 15.09.2020, sist endret 18.03.2021, i bestemmelser sist endret 25.05.2021 og beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 25.05.2021.

Til sluttbehandling bør det legges fram en løsning med bedre utnyttelse av solforholdene på vestfasaden av bygget i BKS. Alle boenheten bør få et privat uterom med direkte atkomst innenfra alle boenhetene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av Boligutvikling Ulstad AS.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

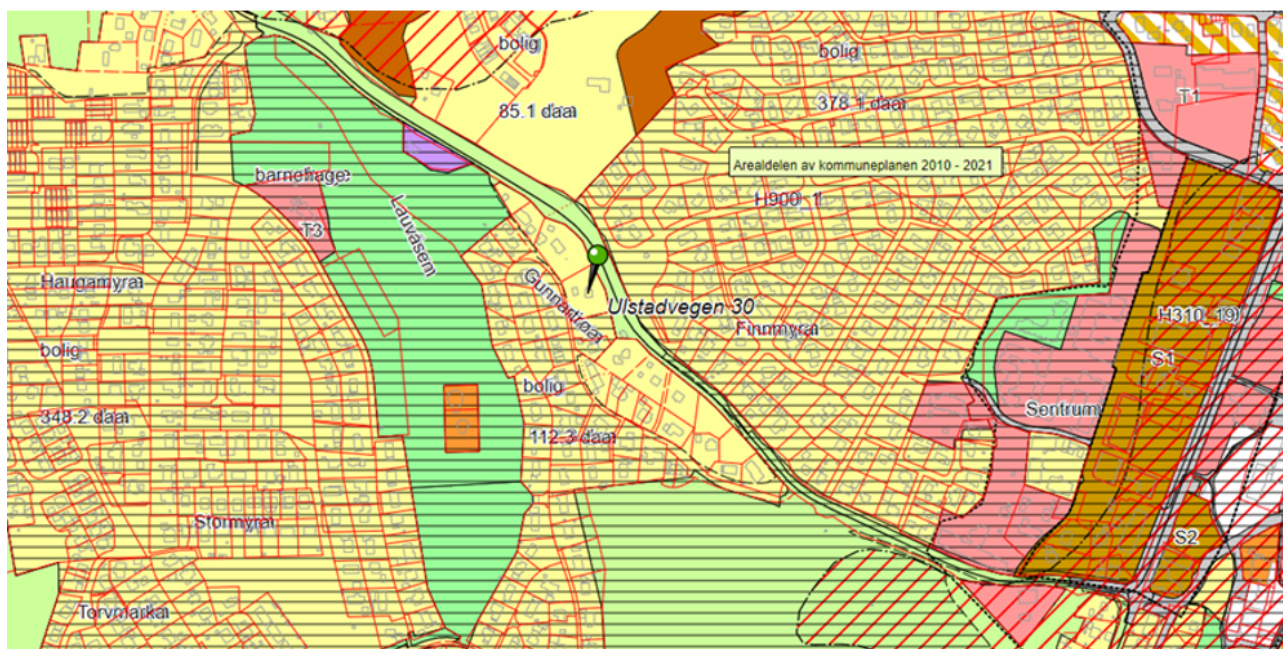
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

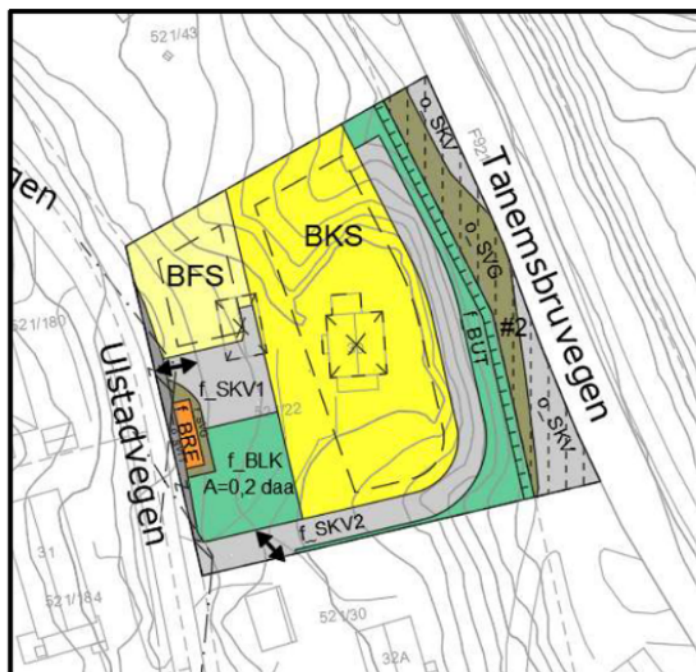
Internettadresse:



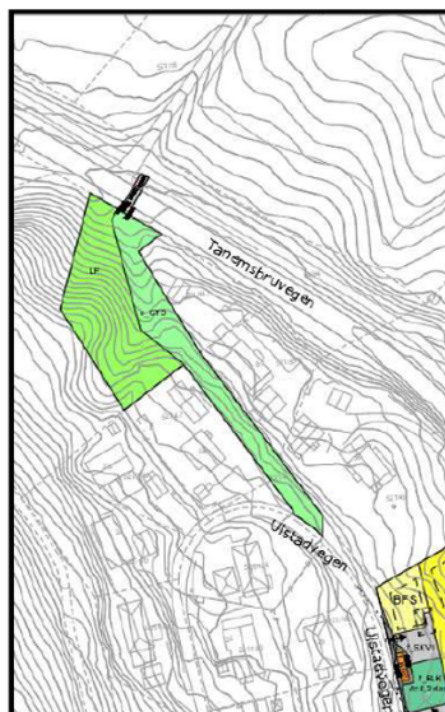
Arealdelen av kommuneplanen 2010- 2021, planområdet angitt ved en pil

Beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et samlet plankart for Ulstadvegen 30 og for turvegen ned til Tanumsbruvegen, da disse ligger nært hverandre.



Planforslag for byggeområdet



Planforslag for turvegen

Hensikten med planforslag er å regulere for oppføring av 10 boenheter i Ulstadvegen 30, og å legge til rette for etablering av en turveg fra boligområdet til Tanumsbruvegen.

Hovedutfordring med planen har vært stigningsforhold for turveg, støyforhold og å få sikret nødvendige geotekniske tiltak.

Utnyttelsen økes i forhold til gjeldende regulering, fra fem til ti boligenheter. Atkomst flyttes og forlenges til nordøstre side av bebyggelsen.



Foreslått bebyggelse sett fra tomtegrense mot nordvest



Foreslått bebyggelse sett mot nordvest fra avkjørsel til feles atkomstveg



Støysonekart



Situasjonsplan

Planen vil ikke gi vesentlige virkninger.

Vurdering

Planen er tilfredsstillende utredet.

Det legges opp til at underetasjen utformes som kun en parkeringsetasje, med direkte innkjøring for hver enkelt bolig. Med bakgrunn i at parkeringsetasjen ikke vil synes vesentlig fra

Tanemsbruvegen og at atkomsten til boligområdet blir fra Ulstadvegen, så kan en slik løsning aksepteres her. Parkeringskrav for bil settes fra minimum 1,0 plass til maks 2 plasser pr. boligenhet.

Det kunne vært lagt opp til en bedre utnyttelse av gode solforhold på vestfasaden av bygget i BKS. Det forutsettes at det vurderes en løsning med at alle boenhetene får et privat uterom med direkte atkomst innenfra boligen.

Området ligger forholdsvis nærme Klæbu sentrum. Turvegen vil gi bedre tilgjengelig til Klæbu sentrum for flere enn nye beboere i dette området. Det er forholdsvis god kollektivdekning i området, slik at det vil bli kunne bli relativt lett å leve uten bil her. Planforslaget er delvis i tråd med avtalen om at all vekst i persontrafikken skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport.

Innkomne merknader er i hovedsak ivaretatt i plankartet og bestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Turdraget og turvegen inngår som prosjekt som skal finansieres gjennom Miljøpakken. Det legges til grunn at kommunal infrastruktur, som veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m. har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Synøve Tangerud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger saken på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelsene, Notat 5196284-RIG01, datert 10.12.2020 fra Norconsult
- Vedlegg 5: Støyutredning
- Vedlegg 6: VA- notat
- Vedlegg 7: Overordnet VA- plan
- Vedlegg 8: Snitt
- Vedlegg 9: Terrengsnitt
- Vedlegg 10: Sol- og skygge 21.mars
- Vedlegg 11: Sol- og skygge 23.juni