

Saksframlegg

Detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl., r20190032, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/129 (43061/21)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på to kart (over og under grunnen) i målestokk 1:1000, merket Asplan Vias AS, datert 26.6.2020, sist endret 9.3.2021, i bestemmelser sist endret 9.3.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 9.3.2021.

Reguleringsplanen kan ikke sluttbehandles før sak om *Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel - kunnskapsgrunnlag* (Utbyggingsrekkefølgesaken) er vedtatt.

Før saken legges ut til offentlig ettersyn og høring skal følgende endres:

Bestemmelsene

§ 3.6

Tredje kulepunkt, «Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade», skal fjernes.

§ 3.7

Første avsnitt. «Det tillates sideforskyvning med inntil 10 m (innkjøring p-kjeller), så fremt det ikke kommer i konflikt med sikt eller andre formål». Denne skal tas ut av bestemmelsen.

Andre avsnitt. «Det kan etableres inntil 30 parkeringsplasser til bilpoolordning. En stk. bilpool-parkingsplass reduserer krav til boligparkering med inntil 7 p-plasser. Bilpoolplasser må tinglyses for fradrag i parkeringskrav». Dette må tas ut.

Tredje avsnitt. Parkeringskrav for boliger og forretning skal være tilsvarende krav som ytre sone i KPA: Følgende tas inn: «Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller boenhet». «Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser maksimum 4 parkeringsplasser per 100 m² BRA forretningsareal.»

§ 4.1

Utnyttelsesgrad: Skal tilføyes med «Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet, boligsammensetning, tilgjengelige boenheter og uteromsregnskap kan ivaretas ved senere søknad om tillatelse til tiltak.»

Byggehøyder. Blokkbebyggelsen skal maksimum ha fem etasjer. Maksimums høyde for BBB1 må vurderes nærmere etter nye sol-/skyggestudier som viser virkninger for regulert barnehage i Øvre Solberg. Høyder på plankart må endres tilsvarende

Tredje avsnitt. Bestemmelsen om trappetårn/tekniske installasjoner gjelder lamellene. Bestemmelsen må presiseres slik at dette knyttes til feltnavn.

Trondheim kommune

Boligsammensetning: %-andel boenheter må endres til slik at det framkommer en større variasjon i antall rom.

Utforming av bebyggelse: Følgende skal tilføyes: «Det tillates ikke svalganger ut mot offentlige rom.»

Uterom: Bestemmelsen «Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag» er uklar, og må presiseres med «Offentlig friområde skal ikke inngå i uteromsregnskapet».

§ 10 Rekkefølgekrav: For å sikre opparbeidelsen av g/s fra Øvres Solberg til Lundåsen må følgende tas inn. «o_SGS2 fra Øvre Solberg til Lundåsen skal være opparbeidet før første brukstillatelse kan gis.».

Andre endringer:

Reguleringsplanen må avsette areal for barnehage på egen tomt. Denne skal reguleres til offentlig tjenesteyting.

Reguleringsplanen må avsette areal til skoletomt, jf «alternativ med skole» og illustrasjon. Dette avsettes som hvitt i plankartet, med egen reguleringsplanprosess senere.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Forslaget er utarbeidet av Brendeland & Kristoffersen arkitekter som planarkitekter og Asplan Viask AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Vestre Lund AS, representert ved Frost Eiendom AS.

Komplett planforslag for vurdering til behandling forelå 3.9.2020. Etter gjennomgang av materialet viste det seg at trafikknøtet ikke var komplett. Endelig komplett materiale forelå 8.12.2020.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde på Vestre Lund. Det planlegges minimum 414 boenheter, fordelt på flermannsboliger, rekkehus og større leilighetsbygg. Planen legger til rette for varierte uteområder, bilfrie gatetun, felles møteplasser som torg og et felles grendahus/paviljong.

Utfordringen med planen har vært atkomstforhold, behovet for skole, plassering av barnehage, parkeringsdekning og forholdet til nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Alternativ med skoletomt

I tråd med tidligere politiske vedtak beskrives et alternativ med skoletomt på området. Dette alternativet er ikke vist på plankartet, men i illustrasjon og en tomteevaluering. Planforslaget legger til grunn at andre arealformål i plankartet kan tas ut dersom det vedtas å sette av areal til skoletomt og at skoletomten da kan reguleres senere ved behov.



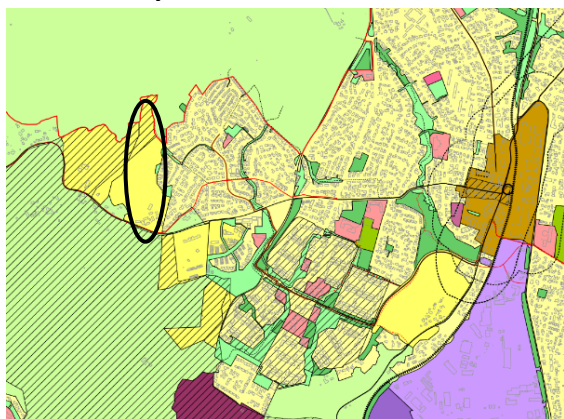
Planområdets plassering mot omkringliggende boligområder og lokalsentrum Heimdal

Tidligere vedtak i saken og planpremisser

Ved oppstart av planarbeidet ble det fremmet forespørselssak til bygningsrådet. Bygningsrådet vedtok 2.4.2019, sak 57/19 følgende: «En boligutbygging ved Vestre Lund er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet mener at det er positivt for nullvekstmålet med en etablering av dagligvarehandel, grendehus, mulighet for treningslokale, system for bildelingsbilder, og avstanden til Lund metrobussholdeplass.

Bygningsrådet ber tiltakshaver ta høyde for et forslag med og et uten skole på området.»

Overordna planer



I Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er området avsatt til framtidig boligbebyggelse, hensynssone for vilt (Leinstrandkorridoren) og en liten del innenfor LNF (planområdet markert i kart til venstre). Markagrensa går langs områdets nordre avgrensning.

Planforslaget er i tråd med KPA, med unntak av en liten del i sørvest som er avsatt til LNF i KPA.

Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. Planforslaget avviker fra dette med lavere dekning.

Utbyggingsrekkefølgesaken (kommer til bystyret snarlig)

Vestre Lund har fått følgende vurdering i høringsforslaget: «Middels dyrkingspotensial, lavt potensial for grønne reiser og behov for kommunale investeringer. Området kan omdisponeres fra bolig til LNF ved rullering av arealdelen, alternativt bygges og evt underlegges utbyggingsrekkefølge. En utbyggingsrekkefølge bør stå i avhengighet til annen, mer sentrumsnær boligutvikling, og finansiering av økt skolekapasitet». Hørings-saken viser blant annet til at målet om å begrense kommunale utgifter til ny infrastruktur blir vanskelig å nå her, da utbyggingen både vil kreve barnehage og bidra til behov for ny skole.

Trondheim kommune

Planområdet

Planområdet på ca 108 daa ligger vest i Heimdal, mellom etablerte boliger på Lundåsen og Jakob Vingsands veg, og Øvre Solberg som er under utvikling. Bymarka ligger i nord og Ringvålvegen og et gårdsbruket i sør. Området ligger på en høyde med gode sol- og utsiktsforhold. Det benyttes som hestebeite.

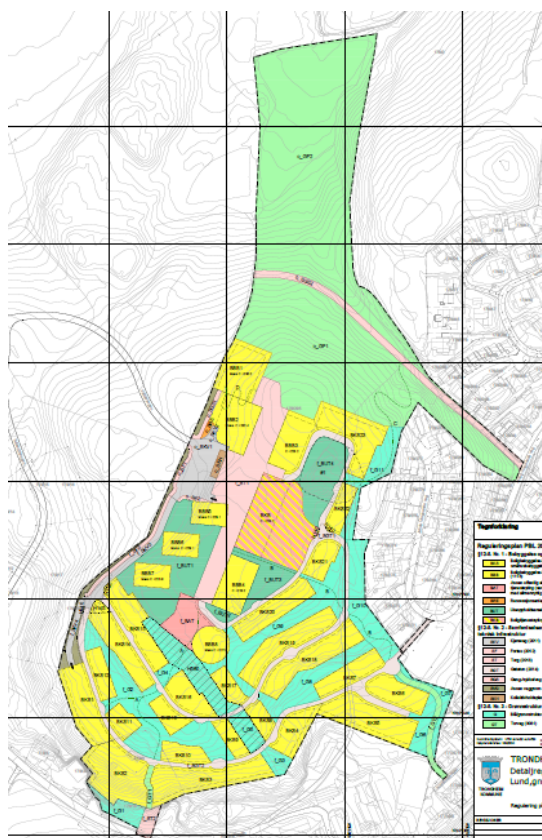
Viltkorridoren ble splittet opp ved reguleringen av Øvre Solberg. Funksjonen av delen av korridoren som ligger på Vestre Lund er vurdert som redusert. Det innlagte friområdet vil sikre god buffer mellom bebyggelsen og viltkorridor/markaområdene.

Planforslaget

Planforslaget er utformet med variert boligtypologi (flermannsboliger, rekkehus og blokker) med varierte uterom og mulighet for felles møteplasser som torg og grendehus. Det legges til rette for etablering av dagligvareforretning og en barnehage. Flere gangforbindelser knytter området sammen, mot Lundåsen og ned mot Ringvålveien. En heis gir direkte atkomst ned til gang- og sykkelvegen langs Ringvålvegen, som forbindelse til metrobusstasjonen på Lund og til Åsheim skole. Heimdal er nærmeste lokalsentrum, ca 2,5 km fra planområdet. Området hører til Åsheim skolekrets, som har begrenset kapasitet.

Adkomst til planområdet vil gå via regulert offentlig veg i tillegg til plan for Øvre Solberg. Det settes av grøntområder (32 daa) som friområde (bolig i KPA) på den nordlige delen av tomte mot viltkorridoren og marka.

Bilparkering legges under bakken i to parkeringskjellere. Det legges opp til et bilfritt boligområde med interne gatetun som kun tillater nødvendig nyttekjøring. Bakkeparkering tillates ikke.



Utsnitt av plankartet

Virksomheter

Landskapet endres fra et kulturlandskap med hestebeite, til et bebygd boligområde. Silhuettvirkningen endres, og der særlig de høyeste blokkene øverst i planområdet blir godt synlige.

Planlagt dagligvareforretning vil komme beboere i tillegg til boligområder til gode.

Ved parkeringskjelleren i sør planlegges det murer på 1 til 4 meters høyde. Det fremgår ikke av illustrasjoner, men i plankartet. Det framkommer ikke hvilken stigningsforhold det er i nedkjøringen, og hvordan gående skal komme seg til og fra parkering/bolig.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet ligger i utkanten av byen. Det vil ikke påvirke friluftsområder, men bygger ned områder som i dag brukes til hestebeite med jord av god kvalitet.

Støyvurderinger viser at økt trafikk gjennom Øvre Solberg fører til at flere boenheter i det ferdigregulerte boligfeltet kommer i gul støysone.

Trondheim kommune

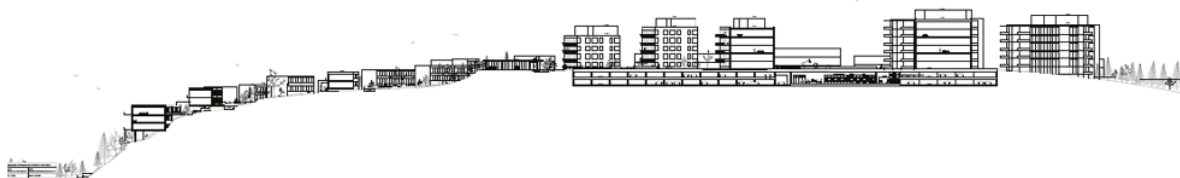
Nullvekstmålet

Forslagstiller mener at metoden kommunen benytter for å måle antall kjørte kilometer ikke tar hensyn til at mange velger å bosette seg i nabokommunene fordi de der finner boligtypen de ønsker seg, og det er god kapasitet på hovedveinettet sør og nordover. Forslagstiller mener planområdet har en beliggenhet med god nærhet til sнопlass for to av tre metrobusser i byen, med høy frekvens på kollektivtilbudet (5-minuttersfrekvens). Det er lagt opp til en tett utbygging med kort gangavstand til daglige tilbud som dagligvarebutikk, barnehage mm som vil redusere transportbehov. Flere nye gangforbindelser vil gjøre det enkelt å velge gange, sykkel eller kollektiv som framkomstmiddel.

Skoleutbygging

En utbygging med skole vil måtte føre til endringer i framlagt planforslag. Det er utarbeidet en illustrasjon som viser at det er plass for en skole med areal på 17,8 dekar. Det er beskrevet hvilke deler av planforslaget som må tas ut, dersom det avsettes areal til skole. Med en mindre justering av et gatetun vil resterende del av planforslaget være gjennomførbart. Antall boenheter reduseres da til 293.

Kommunedirektøren viser til at en igangsetting av utbygging av området vil være avhengig av at rekkefølgekrav for skolekapasitet er sikret. Utbyggingen ved Vestre Lund vil gi større press innenfor en skolekrets med allerede begrensa kapasitet. En etablering av skole her vil kunne gå på bekostning av tiltak ved, eller etablering av, skoler lokalisert i områder som ligger mer til rette for oppfylling av nullvekstmålet



Snitt fra øst, gjennom torget/allmenningen. Med Ringvålvegen til venstre, og markaområdene mot høyre.

Vurdering

Det er ikke enighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på enkelte av temaene i planforslaget. Forslagsstiller ønsker planforslaget behandlet slik det foreligger, og det legges derfor fram med følgende vurderinger.

Uenighet om parkeringsdekning og nullvekstmål: § 3.7 Når det gjelder parkeringsdekning for bolig har forslagsstiller satt bestemmelsen til «Det skal anlegges maksimum 1 biloppstillingsplass per boenhet eller per 70 m² BRA bolig». Kommunedirektøren viser til at det ikke er satt minimumsgrense for forslagsstillers parkeringskrav, noe som i prinsippet legger til rette for en svært lav til ingen parkeringsdekning. Kommunedirektøren mener parkeringsdekning for bil må endres til kravet i ytre sone og ligge på minimum 1,2 per boenhet/70 m² BRA bolig. For forretning må den endres tilsvarende til KPA minimum 1,5 maksimum 4 parkeringsplasser per 100 m² BRA.

Forslagstiller ønsker å legge til rette for en bildelingsordning, som vil erstatte behov for private biler, og foreslår derfor et lavt tall for parkeringsplasser. Kommunedirektøren mener bildelingsordning er et positivt tiltak, men dette kan ikke sikres i en reguleringsplan. Plan- og bygningsloven (PBL) innehar ingen hjemmel for å sikre at dette lar seg realisere, uavhengig av om at det skal tinglyses eller ei. Planen må sikre nok parkeringsplasser til sine beboerne i hht krav i KPA og PBL.

Trondheim kommune

Det er positivt at det er lagt til rette for flere gangløsninger internt i planområdet, og mot viktige målpunkt utenfor området. Dette bygger oppunder målet om at flere reiser skal tas til fots og sykkel. Snarveger med trapp vil dog ikke være tilgjengelig for alle til fots eller med sykkel. Snarveiene ligger til grunn for avstandsberegningene som er gjort til metrobussen. Kommunedirektøren viser til at det er krevende å opprettholde denne type snarveier vinterstid med snø og is i området.

Vestre Lund er lokalisert slik at det er vanskelig å kunne velge gange, sykkel eller kollektive reisemåter. Området ligger langt fra servicefunksjoner og arbeidsplasser. Avstanden til metrobuss vil være over en kilometer, ca. 15 min gange, og det er delvis bratt. Reisevaneundersøkelser viser at denne delen av byen i dag har 60-70 % andel bilreiser. Kommunedirektøren mener terreng og avstand til buss vil avgjøre om det blir attraktivt å reise miljøvennlig fra området.

Uenighet om støy: Når det gjelder utformingen av støybestemmelsen § 3.6, mener kommunedirektøren at bestemmelsen «Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade» skal tas ut. Kommunedirektøren mener planlegging av boenhetene må tilpasses støyforholdene, og sikre at stille side og uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier ivaretas, i tråd med KPA. For eksempel skal det være luftemulighet uten bruk av helt innglasset balkong eller lignende.

Det er ikke oppnådd enighet om utnyttingsgrad og høyder: Maksimal utnyttelse i BRA er på 55 941 m². Det skal etableres minimum 414 boenheter, fordelt på 242 leiligheter og 173 rekkehus/flermannsboliger og eneboliger. Dette gir en tetthet på 5,5 boliger per dekar innen arealet som er avsatt til byggeområder, og en tetthet på 3,9 boliger per dekar for hele planområdet. Området skal i utgangspunktet ha boligtetthet på minimum 6 boliger per dekar. På grunn av hensynet til terrengtilpasning, nærhet til marka og friluftsinnteresser, mener kommunedirektøren at det kan være tilrådelig med en lavere boligtetthet enn kravet i KPA.

Tyngdepunktet av boligene i planforslaget er blokker på fire til sju etasjer plassert øverst oppe ved en kolle. Kommunedirektøren mener blokkene med sju etasjer må reduseres. Til sammenligning er høyeste bygg i "Stasjonsbyen" på Heimdal på åtte etasjer, fordi det skulle bidra til å markere sentrum. Kommunedirektøren mener at områdets beliggenhet ved marka, og i utkanten av boligområdene av byen, tilsier at det her kan aksepteres lavere tetthet og utnyttelse. Bebyggelsen vil uansett skape fjernvirkning ved å bryte horisontlinja, men det bør være et mål å redusere denne. Det er gjort tilpasninger av bebyggelsen sør i planområdet, men det at disse blokkene ligger på en høyde må også tas hensyn til.

Kommunedirektøren viser til at spesielt felt BBB1 vil gi skyggelagte uteareal formiddagstid på regulert barnehage i Øvre Solberg. Dette gir også grunnlag for at etasjentalet må reduseres.

Det er uenighet om samlokalisering barnehage og boligbygg: Planforslaget åpner for en kombinasjon av tjenesteyting og bolig. Det muliggjør etablering av barnehage, men definerer ikke om den skal være offentlig eller privat. Hovedutfordringen ved samlokalisering av boliger og offentlig barnehage er forholdet til lov om offentlige anskaffelser, kvalitetskriterier og utbyggingstakt/behov når planen skal gjennomføres. Samlokalisering kan være egnet i tettbygde områder der det er knapphet på arealer og uterom. Kommunedirektøren mener barnehagen skal reguleres som offentlig barnehage og avsettes på egen tomt.

Boligsammensetning: Bestemmelsen «Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor planområdet. Minimum 20 % av boenhetene skal være 4-roms eller mer.» åpner for at 80 % av boenhetene kan være ett- og toroms. Kommunedirektøren mener bestemmelsen må endres for å sikre og tydeliggjøre en større variasjon i leilighetsfordelingen.

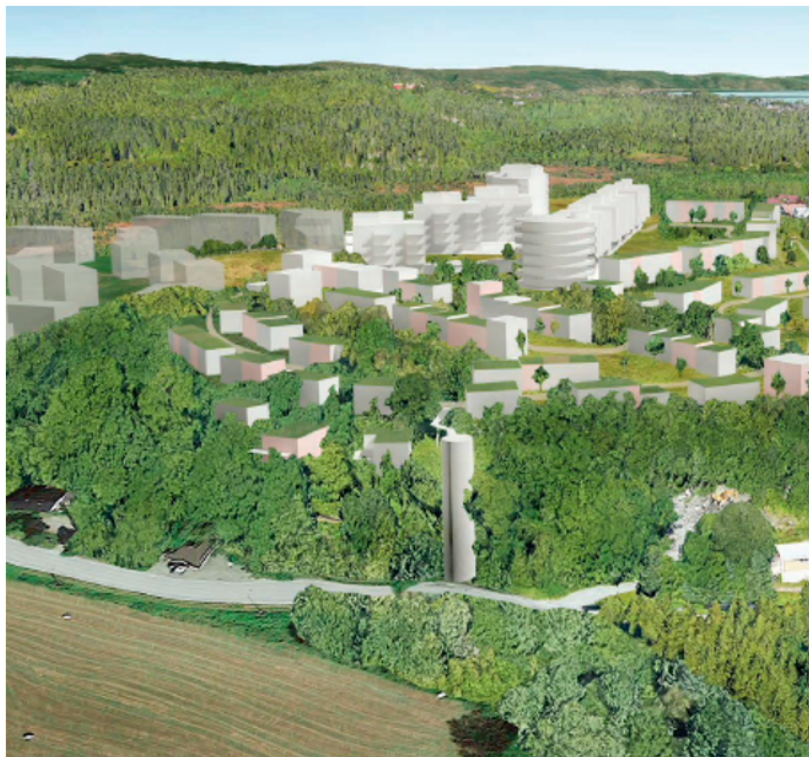
Trondheim kommune

Planbestemmelsene sier at det skal etableres minimum 414 boenheter. Dette tallet ligger til grunn for beregnet parkeringsdekning og trafikknotatet, og i illustrasjoner. Dette bør derfor være maksimalt antall boenheter, men det bør også settes et minimum for antall enheter.

Vegatkomst: Reguleringsplanen for Øvre Solberg tar høyde for at 10% av trafikken til Vestre Lund skulle gå der. All trafikk er nå foreslått lagt gjennom dette området, noe som medfører økt støy på flere av boenhetene i Øvre Solberg.

Hovedatkomstvegen har regulert bredde på 5,5 meter. Dette gir ikke rom for at større kjøretøy kan møtes. Planforslaget for Vestre Lund legger til rette for buss, med holdeplass øverst i feltet, i tillegg skal renovasjon, brøytebiler og varebiler inn i området. Anleggsperioden for Vestre Lund er anslått med varighet på 7-10 år. Alt dette tilsier at det må være rom for at større kjøretøy skal kunne møtes for å unngå at de skaper trafikkfarlige situasjoner. Forslagstiller har tatt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsen der veien skal utvides til 6,0 meter bredde ved bruk av annen veggrunn. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at denne må utformes med 6,5 meters bredde, men mener den kan vurderes nærmere før sluttbehandling.

Regulert gang- og sykkelveg (g/s) fra r20130068 Øvre Solberg: Kommunedirektøren viser til at gang- og sykkelvegen skal videreføres slik den er regulert i plan for Øvre Solberg. Dette kommer i konflikt med en mye brukt akebakke i Åsabakkan. Forslagstiller har derfor redusert bredden på gang- og sykkelvegen til tre meter. Enden av Jakob Vingsands veg, der g/s kommer er biladkomst for boliger. For å både ivareta akebakken, og trafikksikre løsninger må bredden av g/s vurderes videre til sluttbehandling av planen.



Perspektiv med planlagt bebyggelse. Heis til Ringvålvegen i forkant. Planlagt bebyggelse til venstre, eksisterende bebyggelse i Lundåsen til høyre.



Lys rosa areal viser areal for skoletomt, med stilisert bygg. Barnehagen i Øvre Solberg til venstre i lysegrønt areal.

Vurdering av behovet for skoletomt:

Trondheim kommune

Det er begrenset kapasitet innenfor Åsheim skolekrets i dag, og det kommer flere utbygginger i området.

Forslagsstiller stiller spørsmål ved det reelle behovet for skoletomt, sett i lys av politiske saker om skolekretsjusteringer og andre politiske vedtak samt statistisk nedgang i fødsels- og barnetall. Forslagsstiller har derfor gjort egne utregninger.

Kommunedirektøren mener at det i utgangspunktet generelt ikke er ønske om lokalisering av skoletomter i periferien av Trondheim. Med bakgrunn i ønske om regulering av Vestre Lund har Trondheim kommune nå gjort en grundigere behovsvurdering som viser at boligbygging på Vestre Lund gir behov for ytterligere skolekapasitet i området.

Folkehelse

I planforslaget tilrettelegges det for varierte grønne områder og uteopphold. God tilgang til markaområdene vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adressa 29.9. 2019. Berørte grunneiere, rettighetshavere og naboer, samt offentlige myndigheter og organisasjoner ble varslet per brev. Frist for merknader var 20. september 2019. Det kom ni skriftlige innspill til arbeidet ved oppstart og knyttet til åpent møte.

Det ble avholdt et åpent møte om planarbeidet 16.10.2019 på Stabbursmoen skole. Det var 51 personer tilstede. Beboerne var spesielt opptatt av at det ikke måtte gå mer trafikk/buss gjennom Jakob Vingsands veg, fjernvirkning fra marka og høyde på bebyggelsen, ivaretagelse av eksisterende akebakke, tilpasning mot naboene med høyder og avstand, trygg skoleveg og parkering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Avsetting av areal til skoletomt vil på sikt gi store økonomiske konsekvenser for kommunen i form av reguleringsplanprosess og bygging og drift av skolen. Dette vil gå på bekostning av etablering og vedlikehold av skoler i eksisterende bystruktur.

Etablering av offentlig barnehage vil også gi økonomiske konsekvenser.

Hovedatkomstveg med fortau, snuplassen med holdeplass for framtidig busstilbud, offentlig friområde i nord, samt gang- og sykkelveg over friområdet og renovasjonsanlegg skal overtas og driftes av Trondheim kommune.

Konklusjon

Hvis bygningsrådet vedtar at planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, må planbestemmelsene endres på flere punkter, jf alternativ 2 i kommunedirektørens forslag til vedtak.

Reguleringsplanen må avsette areal for barnehage på egen tomt. Denne skal reguleres til offentlig tjenesteyting.

Reguleringsplanen må avsette areal til skoletomt, jf «alternativ med skole» og illustrasjon. Dette avsettes som hvitt i plankartet, med egen reguleringsplanprosess senere.

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.3.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart 2 stk, på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse, 23.6.2020
- Vedlegg 5: Tomtevurdering av skole, 25.2.2021
- Vedlegg 6: Ingeniørgeologisk vurdering, Multiconsult 30.4.2020
- Vedlegg 7: Støyutredning, 18.6.2020
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan, 8.6.2020
- Vedlegg 9: VA-notat, ViaNova 8.6.2020
- Vedlegg 10: Illustrasjonsplan A1 1:1000, 31.8.2020
- Vedlegg 11: Illustrasjonshefte A3, 25.2.2021 (snitt, uteromsregnskap, sol-/skyggestudier, perspektiv, fjernvirkning, illustrasjonsplan med skoletomt, illustrasjonsplan uten skoletomt)
- Vedlegg 12: Trafikknotat, ViaNova 4.12.2020
- Vedlegg 13: Veg prosjekteringsforutsetninger, plan og profiltegninger, ViaNova 10.6.2020
- Vedlegg 14: Tilgjengelighet og areal over 1:3, 12.11.2020
- Vedlegg 15: Situasjonsplan, nye og eksisterende koter, 12.11.2020
- Vedlegg 16: Grunnundersøkelser, Multiconsult 30.4.2020
- Vedlegg 17: Matjordplan, Asplan Viak 29.5.2020
- Vedlegg 18: Grov beregning av skolekapasitet og elevtall (Frost)
- Vedlegg 19: Sammendrag av merknader med kommentarer