

Saksframlegg

Detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, r2020024, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/187 (106625/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, alternativ 2, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Reguleringsplanforslaget er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert hhv. 11.5.2021 og 6.5.2021, sist endret 22.8.2022, i bestemmelser sist endret 22.8.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.8.2022.

Vedtaks punkt:

Før sluttbehandling skal bygningsvolumet vurderes redusert.

Bygningsrådet vedtar å ikke legge forslag til detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, alternativ 1, ut til offentlig ettersyn og på høring.

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

Alternativt forslag til vedtak

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, alternativ 1 og 2, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Reguleringsplanforslagene er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert hhv. 11.5.2021 og 6.5.2021, sist endret 22.8.2022, i bestemmelser sist endret 22.8.2022, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.8.2022.

Vedtaks punkt:

Før sluttbehandling skal bygningsvolumet vurderes redusert.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Plansmia AS og SPARK studio AS som plankonsulenter, på vegne av forslagsstiller Gamle Oslovei 85 AS og Beate Nordby. Endelig komplett planforslag forelå 24.6.2022. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og tilhørende anlegg og infrastruktur. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget legges frem til bygningsrådet med to alternative fortausløsninger langs østsiden av Gamle Oslovei. I alternativ 1 stoppes fortauet ved avkjørselen til ny bebyggelse i nord, mens alternativ 2 har et fortau som går helt opp til krysset med Skavlans veg. Forslagsstiller ønsker løsningen i alternativ 1. Kommunedirektøren anbefaler alternativ 2. Bortsett fra fortausløsning, er begge alternativ like.

Trondheim kommune



Planområdet

Planområdet ligger ved Kyvannet på Byåsen og avgrenses av Gamle Oslovei i vest, Gråkallbanen i sør og eksisterende boligbebyggelse i nord og øst.

Planområdet i sin helhet er ca. 5,9 dekar i alternativ 1 og 6,4 dekar i alternativ 2. Eksisterende bebyggelse i Gamle Oslovei 83 og 85 er to eneboliger.

Oversiktsfoto med planområdet (alternativ 2) markert med rødt

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås ny blokkbebyggelse i tre til fire etasjer, der hovedvolumet er brutt opp i volumer med variasjon i høyder og takform. Den bakenforliggende bebyggelsen (B2 og B3) legges inn mot skråningen/terrenget vest i planområdet og forbindes med en utvendig trapp fra felles uteoppholdsareal og opp til 2. etasje. Denne bebyggelsen foreslås i fire etasjer og med flate tak, med maksimal gesimshøyde på c+199,1. Bygg i B3 trappes ned til tre etasjer mot sør. Bygg i B1 og B4 trekkes ut mot vest og foreslås i tre etasjer, med saltak på den ytterste delen og flate tak med takterrasser inn mot volumene i bakkant. Maksimal mønehøyde blir her c+197,4 mens maksimal gesimshøyde blir c+195,9. Det tillates trapp og heis på taket maksimalt 1 meter over regulert gesimshøyde. Under bebyggelsen vil det være en parkeringssokkel/kjeller.



Planforslaget sett fra sørvest (til venstre) og nordvest (til høyre)

Det skal være minimum 3 boliger per dekar, og maksimalt 8 boliger per dekar. Det planlegges to-, tre- og fireroms leiligheter, der maksimalt 30 % av leilighetene kan være toroms og minimum 20 % skal være fireroms. Det skal være minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Det reguleres en 1,5 meter bred offentlig turvei som forbindelse mellom den nye bebyggelsen og fortauet og trikkeholdeplassen "Ugla" sørøst i planområdet. Denne vil gå i samme trasé som eksisterende sti på denne strekningen. Turveien går gjennom et område som reguleres som grønstruktur/turdrag i tråd med arealformålet i KPA. Det reguleres også et baneformål i dette området videreført fra gjeldende plan r0350.

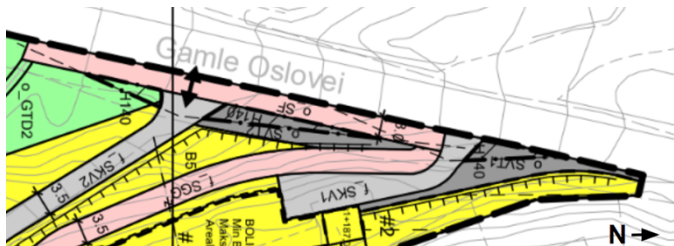
Trondheim kommune

Kommunedirektørens vurdering

Fortau og valg av alternativ

Det er uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller om fortausløsningen langs østsiden av Gamle Oslovei. Planforslaget legges derfor frem for bygningsrådet med to alternativ.

Alternativ 1 med kort fortau

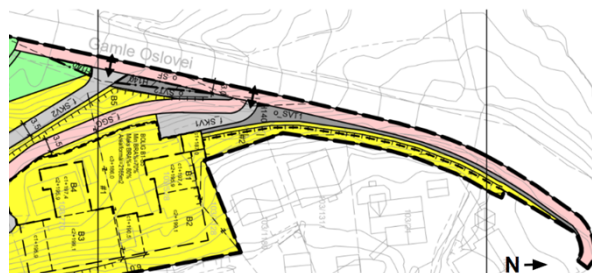


Fortauet går fra turveien i sør og stoppes ved planområdets avkjørsel i nord.

Kryssing over Gamle Oslovei skjer ved avkjørslene eller turveien.

Alternativet gir mindre terrenginngrep og berører i liten grad andre private eiendommer.

Alternativ 2 med langt fortau



Fortauet går fra turveien i sør og opp til Skavlans veg i nord.

Kryssing over Gamle Oslovei gjøres ved eksisterende gangfelt ved krysset med Skavlans veg, tilknyttet bussholdeplass.

Alternativet krever terrenginngrep og støttemurer inn på private eiendommer i Skavlans veg.

Forslagsstiller ønsker at alternativ 1 vedtas, da dette alternativet medfører mindre inngrep på private eiendommer. Forslagsstiller mener kryssing av Gamle Oslovei kan løses ved boligenes avkjørsel, og at trafikksikkerheten kan ivaretas ved å etablere et nytt gangfelt (eventuelt opphøyd) på strekningen. Kommunedirektøren vurderer at en kryssing av veien, der sikten for kjørende er lite optimal, ikke er forsvarlig trafikksikkerhetsmessig. Det vil heller ikke være tilstrekkelig antall kryssende for å etablere et gangfelt iht. kriterier i Statens vegvesens håndbok V127 "Kryssingssteder for gående". Arealet som berøres på de fire private eiendommer i alternativ 2 er i stor grad bratt terreng ned mot veien med liten bruksverdi i dagens situasjon. Kommunedirektøren anbefaler derfor at fortausløsningen i alternativ 2 tas med videre i planprosessen.

Stedstilpasning, utnyttelse og nabovirkninger

Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelsesgrad og en annen bygningstypologi innenfor planområdet enn i området for øvrig. Bebyggelsens høyde, volum og innslag av flate tak og takterrasser bryter med steds karakteren. Den eksponerte sokkelen med parkeringsanlegg samt støttemurer i foreslått omfang er også noe som ikke finnes i dette området i dag.

Bebyggelsen utformes som leilighetsbygg med variasjon i høyder, takform og materialbruk. Oppdeling av hovedvolumet er et tiltak for å bedre tilpasse seg til det omkringliggende småhusområdet. Det vurderes likevel at planforslaget presser grensene for utnyttelse og størrelse på bygningsvolum sett i sammenheng med steds karakteren. Planområdet ligger i byutviklingsstrategien innenfor område for fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Kommunedirektøren mener derfor at bygningsvolumet bør reduseres før sluttbehandling.

Trondheim kommune

Planforslaget vil gi nærvirkninger spesielt for enkelte naboeiendommer. Skavlans veg 1C ligger høyere i terrenget enn den nye bebyggelsen, men vil miste noe utsikt mot sør der ny bebyggelse vil ligge med opptil fire etasjehøyder (B2). Denne utsikten er imidlertid i dag begrenset av tett vegetasjon innenfor planområdet. Utsikt mot vest, som er husets primære henvendelsesretning, vil ikke berøres. Gamle Oslovei 87 ligger på samme nivå i terrenget som den nye bebyggelsen mot nord, skalaforskjellen blir her stor. Dette huset henvender seg imidlertid i hovedsak mot vest og sør. Foreslått bebyggelse i B3 er også trappet ned til tre etasjer mot denne naboen. Ny bebyggelse kaster skygge mot naboeiendommen Skavlans veg 1C i nord sitt plenareal på vestsiden av huset kl. 12 den 21. mars, men skyggen avtar frem mot kl. 15. Naboeiendommene Skavlans veg 3 og 3B berøres av skygge på vestsiden av husene sen ettermiddag 21. mars. Disse arealene ser ikke ut til å være i bruk som uteoppholdsareal i dag. Midtsommers gir ikke den nye bebyggelsen vesentlige skyggevirksomheter mot noen av naboeiendommene. Sol- og skyggeanalyser er laget uten vegetasjon som i dagens situasjon påvirker solforholdene til de berørte naboeiendommene. Kommunedirektøren vurderer at reduserte bygningsvolum også vil redusere nabovirkningene.



Skyggevirksomheter mot Skavlans veg 1C 21. mars kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (i midten), og Skavlans veg 3 og 3B 21. mars kl. 18 (til høyre)

Forslagsstiller mener planforslaget tar tilstrekkelig hensyn til områdets steds karakter, både med tanke på takformer, oppdeling av volumer og materialitet, og at området tåler denne utnyttelsen. Forslagsstiller mener at ved å for eksempel redusere bebyggelsen med én etasje for alle volum, vil prosjektet fremstå som lite i forhold til den omkringliggende bebyggelsen som ligger høyere plassert i landskapet. Mot naboen i sør er bebyggelsen trappet ned til tre etasjer. Det vises til at planforslaget verken utfordrer uteromskravene eller krav til parkeringsdekning, og at naboers sol- og utsiktsforhold og private uterom ivaretas i tilstrekkelig grad. Forslagsstiller viser også til at området har ledig skolekapasitet, tilfredsstillende gang- og sykkeltilbud, og at planområdet ligger nært natur- og friluftslivområder og kollektivtrafikk. Forslagsstiller mener den høye utnyttelsen er særlig viktig for å verne om de ubebygde arealene (jordbruksareal o.l.) i kommunen, iht. statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Terrengtilpasning

Planforslaget medfører store terrenginngrep og behov for omfattende støttemurer innenfor planområdet. Foreslått boligbebyggelse vil trekkes inn mot eksisterende terreng øst i planområdet for å ta opp høydeforskjellen i landskapet. Ny bebyggelse tar opp to etasjers terrengfall fra baksiden av nybygget og ned til uteoppholdsarealet og innganger i første etasje. Parkeringssokkel/kjeller vil ligge fremtredende og eksponert i fasade mot vest. Fra uteoppholdsarealet og ned til Gamle Oslovei er det ca. 8-10 meter høydeforskjell og behov for terrengforstøtning. Vest for ny bebyggelse etableres terrengmurer i to nivåer med skråning på 1:2 mellom murene. Skråningen bidrar til å redusere høyden på disse murene, og det skal etableres beplantning som reduserer murens synlighet.

Trondheim kommune

Trafikk

Renovasjonsbilen må rygge inn fra Gamle Oslovei for å få tilgang til avfallsløsningen i parkeringsanlegget. Dette medfører at bilen må benytte deler av motsatt kjørefelt til manøvreringsareal på en strekning langs Gamle Oslovei som ikke har optimale siktforhold. Kommunedirektøren vurderer at løsningen er akseptabel, selv om trafiksikkerheten blir redusert, da henting av avfall kun skjer på ukentlig basis.

Bokvalitet

Felles og privat uteoppholdsareal vil med støyskjerming få tilfredsstillende støyforhold, og luftkvaliteten innenfor planområdet er god. Uteoppholdsarealet vil også ha tilfredsstillende solforhold. Planområdet ligger i bratt terreng, men det legges til rette for en universelt utformet gangadkomst (f_SGG) opp til boligene. Fortau langs østsiden av Gamle Oslovei og oppgradert turveiforbindelse til trikkeholdeplass er positivt for trafiksikkerhet og fremkommelighet i området. Fortetting nært natur- og friluftsområder i Bymarka og flere idrettsanlegg med varierte tilbud er positivt i et folkehelseperspektiv.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Det er nærhet til både buss og trikk med god frekvens. Det er relativt kort vei til nærmeste dagligvarehandel samt skoler og barnehager, og det er i underkant av 1 km til Dalgård som er nærmeste lokalsenter. Avstanden til sentrum er ca. 5 km med stor høydeforskjell. Det går en hovedsykkelrute (Sverresborgruta) langs Gamle Oslovei som ikke har et separat tilbud for syklist langsgang langs planområdet, men som Miljøpakken planlegger utbygd med sykkelvei med fortau. Planområdets beliggenhet gjør at potensialet for miljøvennlige transportvalg på dagligdagse gjøremål i nærområdet er relativt høyt, mens for sentrumsrettede og andre lengre reiser er potensialet lavere. Planforslagets alternativ 1 mangler en trafiksikker kryssing av veien og forbindelse til kollektivtilbudet med hyppigst frekvens. Alternativ 2 vurderes derfor å gi et noe høyere potensial for miljøvennlige transportvalg. Planforslaget vurderes derfor til en viss grad være i tråd med byveksttalen.

Skolekapasitet

Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet, men søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 16.7.2020, og sendt til offentlige høringsinstanser, naboer og andre interessenter 13.7.2020. Planområdet ble utvidet som følge av arealbehov knyttet til fortau i alternativ 2, dette ble varslet til berørte parter 1.6.2022. Det vises til planbeskrivelsen for forslagsstillers kommentarer til merknadene og hvordan de ivaretas i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal opparbeides et offentlig fortau langs Gamle Oslovei som må driftes av kommunen. Offentlig turvei og grønnstruktur som reguleres i planforslaget ligger på kommunal eiendom der kommunen har ansvar for drift og vedlikehold også i dag. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslagets alternativ 2 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.8.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen, alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart på og under grunnen, alternativ 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 7: Støyutredning
- Vedlegg 8: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 9: Trafikksikkerhetsnotat
- Vedlegg 10: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 11: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 12: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 13: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 14: Terrengsnitt