

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.04.2017
Sak: 55/17

Tittel: **Saksprotokoll - Aasta Hansteens veg 17, del av gnr/bnr 57/225, r20160009, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 15/47940

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Aasta Hansteens veg 17, gnr/bnr 57/225 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter senest datert 20.2.2017 med bestemmelser senest datert 20.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.2.2017.

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

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Aasta Hansteens veg 17, del av gnr/bnr 57/225, r20160009, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/47940-46

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Aasta Hansteens veg 17, gnr/bnr 57/225 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter senest datert 20.2.2017 med bestemmelser senest datert 20.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.2.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Intro Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 28.9.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for høyere utnyttning av tomta. En eksisterende enebolig rives og det bygges en større "byvilla". Det er planlagt at bygningen skal inneholde 12 leiligheter med parkering i sokkel/kjeller. Adkomst er planlagt fra Cecilie Thoresens veg i øst. Uterom er lagt mot sør og vest og er godt tilgjengelig i begge retninger fra inngangen.

Planområdet

Planområdet ligger sentralt i Trondheim øst, i sørlige deler av Persaunet, og 300-400 meter nord for Valentinlyst senter. Området er for det meste bebygd med boliger, og preges av eneboliger og toetasjes og to til firemanns boliger, samt innslag av blokker. Nord for området ligger Persaunet helse- og velferdssenter, med bebyggelse opp til sju etasjer, og som er under oppføring. Området har gjennomgående gode solforhold.

Beskrivelse av planen

Det legges opp til 12 boliger i ett bygningsvolum, innenfor planområdet. Planen har en utnyttelsesgrad på 114 % BRA. Det planlegges 13 parkeringsplasser i sokkel/kjeller og to på bakkeplan. Det skal være to oppstillingsplasser for sykkel per leilighet. En halvdel legges i kjeller og den andre ved hovedinngangen til bygningen. Bygningen består av tre etasjer med leilighetsbygg på sokkel/ kjeller og med inntrukket fjerdeetasje, som hører til leiligheter i tredjeetasjen.

Trondheim kommune

Uteoppholdsareal med lekeplass er felles for alle beboerne. Det samme gjelder parkeringskjeller. Det planlegges felles nedgravd, bunntømt avfallsanlegg for alle boliger i planområdet. Dette plasseres i Cecilie Thoresens veg, med oppstillingsplass for renovasjonsbil.



Figur 1: Planlagt disposisjon av tomta



Figur 2: Flyfoto der den nye bygningen er plassert inn.

Virkninger

Planlagt bygg vil i noen grad bryte med eksisterende karakter i boligområdet. Det er imidlertid stor variasjon i områdets typologi. Økt skygge fra nytt bygg vil hovedsakelig falle på veg i nordøst. Det vil bli noe økt skygge på nabotomta i øst. Det vil bli en mindre økning i biltrafikk i tilliggende gater, hovedsakelig Cecilie Thoresens veg. Utover det er det ingen vesentlige virkninger av planen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbygging vil ikke gi vesentlige virkninger for klima og miljø, ut over noe økt trafikk.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Planområdet omfattes i dag av gjeldende reguleringsplan r0126a, *Bromstad – Tyholtmo m.fl.*, hvor det er regulert inn en firemannsbolig på eiendommen. Planområdet grenser i nord mot detaljregulerings-plan for Persaunet helse- og velferdssenter r20120027, *Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl.*

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 3326/16 02.11.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Området ligger lengst nord i et boligkvarter med forholdsvis lav bebyggelse. Adkomst for gående og parkering er fra Cecilie Thoresens veg på østsiden av bygget. Det er gode solforhold på felles uterom som ligger mot vest og sør. En økt utnyttning på tomta vil bety at bygget i noen vil grad bryte med eksisterende karakter i boligområdet isolert sett. Det er store variasjoner i typologi totalt sett i området. Foreslått bygg vil harmonere med øvrig nybygging i området.

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Generelt er det flere faktorer som vil medvirke til at området kan bli et godt boligområde. Det er liten biltrafikk, kort veg til bussholdeplass, skole, barnehage og større grønt uteareal. Gode sykkelforbindelser og relativ liten biltrafikk vil skape trygge forhold for fotgjengere. Bygningen vil med sitt volum og høyde skape en slags overgang mot helse- og velferdssentret som bygges på den andre siden av Aasta Hansteens veg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil bety en mindre økning i driftskostnader for Trondheim kommune, for tømning av nedgravde avfallscontainere.

Medvirkningsprosess

Planoppstart er annonsert i Adresseavisen 13.5.016 og varslet til naboer. Det er blitt avholdt informasjonsmøte med naboer. Ved annonsering av planoppstart kom det fem innspill fra offentlige instanser. De fleste innspillene er av generell karakter og ble ivaretatt i arbeidet med planen før utlegging til offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 4.11.2016 til 17.12.2016. Det kom inn 11 merknader innen høringsfristen. Innspillene har i stor grad dreid seg om størrelse og høyde på ny bebyggelse og med dertil skyggevirkninger, i tillegg til trafikkavvikling/adkomstforhold og støy.

Det kom innspill fra en nabo, som er bekymret for at planlagt bygg vil øke skygge på nabotomta i større grad, og at utbygging vil bety dårligere trafikk sikkerhet. I planarbeidet er det jobbet med reduksjon av fotavtrykk og høyde av planlagt nytt bygg for å minske skyggevirkning på nabotomta. Fortetting vil bety økt skygge, men skyggevirkning på nøkkeltidspunktene 20. mars kl. 15, og 21. juni kl. 18, vurderes som ivaretatt. Atkomstforholdene anses også som akseptabel med utgangspunkt i prosjektets størrelse.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 5.3.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Randi Storeng
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: VA-utredning