

Saksframlegg

Detaljregulering av Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl., r20130009, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 12/26336-88

Forslag til innstilling:

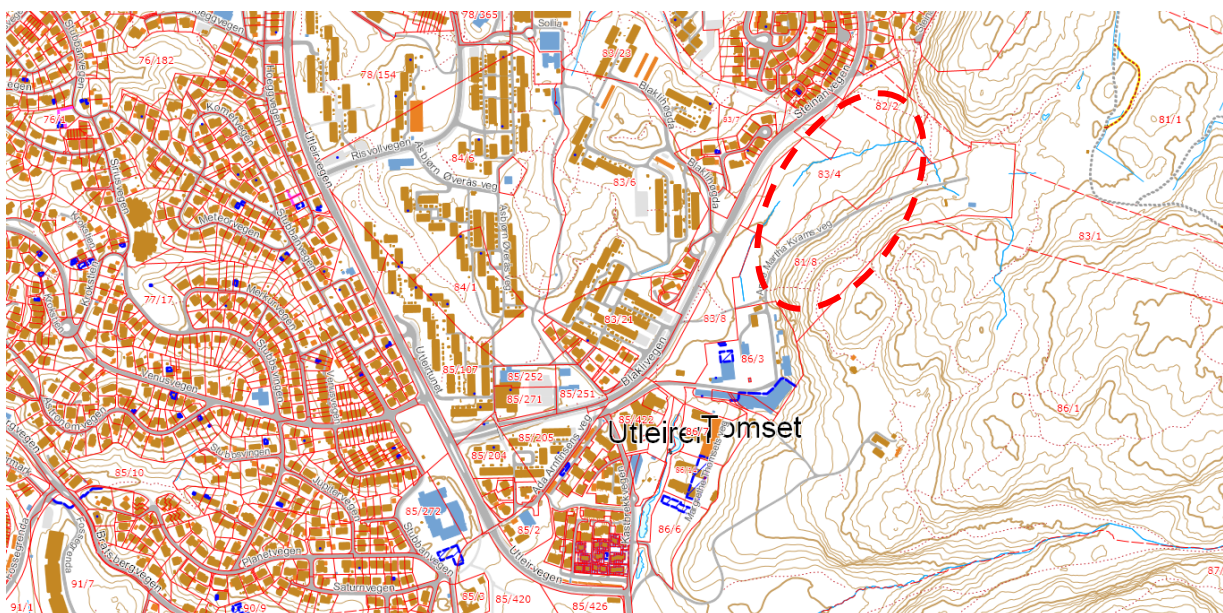
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS datert 9.4.2016, senest endret 28.8.2017 med bestemmelser senest datert 28.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.8.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Steinan Nedre Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av 180-250 boliger og adkomstveg for disse. Tiltaket innebærer omlegging av bekk, av høyspentlinje og av hovedvannledning.



Figur 1 - Planområdet ligger ca 5 km sørøst for Trondheim sentrum, ved Risvollan.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Planforslaget er i samsvar med KPA. Parkeringsdekning for bil foreslås satt til minimum 1,1 og maksimum 1,2 plasser per boenhet eller 70 m² BRA, mot minimum 1,2 plasser som er kravet i KPA.

Gjeldende regulering av skiløype og turveg innenfor planområdet i vest videreføres i planen.

Regulering av helse- og velferdssenter på tomte like sør for planområdet ble vedtatt av bystyret 31.8.2017. Planforslagene er koordinert med felles adkomstveg og renovasjonsløsning. Plassering av turvegtrasé og utfartsparkering; Omlegging av bekkeløp er også samordnet for begge planene.

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr FBR DR 2728/16 den 24.2.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I vedtaket ble det presisert at det skal gjøres en vurdering av parkeringsdekning og av behov for tosidig fortau på adkomstvegen før sluttbehandling.

Planområdet

Planområdet er ca 35 daa stort. Til offentlig ettersyn var planområdet 43 daa, men det er redusert i videre bearbeiding av planen fordi deler av arealet blir regulert av reguleringsplan helse- og velferdssenter i disse dager. Byggetomta utgjør ca 21 daa og ligger mellom etablerte boligområder i vest og Estenstadmarka i øst. Tomta har skålform og heller slakt mot sør.

Beskrivelse av planen

Planforslaget skal tilrettelegge for 180-250 boenheter, fordelt på rekkehus, lavblokker og høyblokker. Boligene er organisert i seks felt, med hver sin nærlekeplass og parkeringskjeller. Tetthet er høy, 14,7 boliger/daa dersom man regner om til boenheter med snittstørrelse på 70 m² BRA og legger arealet som reguleres til boligbebyggelse og uteoppholdsareal til grunn. Tetthet basert på reelt antall boenheter blir minimum 9,6 boenheter/daa (for minimum 180 boenheter) og maksimum 13,3 boenheter/daa (for maksimum 250 boenheter).



Figur 2 – Foreslått prosjekt sett fra nord

Trondheim kommune

Det renner en liten bekk gjennom området. Denne planlegges flyttet vest for boligområdet, langs kommende turveg. Tomta foreslås delvis fylt opp med masse. Det vil gi boligene bedre solforhold, og bidrar også til å forsterke bekken som flomveg. Flytting av den ene høyspenttraseen som passerer planområdet er en forutsetning for bygging av en stor andel av boligene. Deler av planområdet er utsatt for støy fra trafikk og trafo. Skjerming er nødvendig for å få tilfredsstillende støyforhold for boligene lengst mot sør og vest.

Endringer til sluttbehandling

Til førstegangsbehandling ble det foreslått å redusere parkeringsdekning for bil fra minimum 1,2 plasser til 0,8-1,2 plasser per 70 m² BRA eller boenhet. Sør-Trøndelag fylkeskommune frarådet dette, da det kan føre til villparkering i nærliggende områder. Parkeringsdekning er endret slik at den er minimum 1,1 og maksimum 1,2 plasser per boenhet.

Det reguleres inn tosidig fortau langs hele adkomstvegen.

Antall boenheter var 180-230 til førstegangsbehandling. Forslagsstiller sendte merknad til egen plan og ba om å få øke antall boenheter fra maks 230 til maks 280, uten å endre maks BRA. Rådmannen har veid de ulike hensynene opp mot hverandre og vurderer at en økning på 20 boenheter er akseptabelt med tanke på trafikkmengder, uterom og boligsammensetning. Tettheten (beregnet ut fra enheter med snittstørrelse på 70 m² BRA) er den samme som den var til offentlig ettersyn. Maks antall boenheter settes derfor til 250.

Virkninger

Planforslaget har ingen vesentlige virkninger.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Naturverdiene i og ved planområdet ivaretas i planforslaget. Det er et godt kollektivtilbud nær planområdet selv om dette ikke ligger nær MetroBusslinjene. En gjennomføring av planen medfører økt biltrafikk, men vil også støtte opp om eksisterende kollektivtilbud. Det ble drevet aktivt jordbruk på tomta til 2015. Tomta er avsatt til framtidig boligformål i KPA 2012-2024. En fortetting her kan redusere presset på dyrket mark andre steder i regionen. Håndtering av overvann og flomveger er innarbeidet i planforslaget.

Folkehelse

Nærlekeplassene og tunene i prosjektet kan bli gode møteplasser for beboerne. Tur- og rekreasjonsmulighetene omkranser planområdet, og kan gagne folkehelsen. Regulert turveg med tilhørende utfartsparkering er ivaretatt i planen.

Avveining av virkninger

Fortetting langs eksisterende infrastruktur med nærhet til lokalsenter og marka er positivt. På den negative siden vil gjennomføring av planen sannsynligvis medføre noe økt bilkjøring, spesielt siden parkeringsandelen er økt etter første gangs behandling.

Rådmannen vurderer at virkningene samlet sett er positive, selv om prosjektet ikke ligger langs nytt MetroBuss-system.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har høy utnyttelse, men har fått en god utforming med inndeling i mindre nabolag med tilhørende uteoppholdsareal. Det er stor variasjonen i boligtyper og bygningsvolum, og

Trondheim kommune

uterommet har gode solforhold. De høyeste byggene underordner seg åsen bakom.

Avveining av konsekvenser

Fordi området ligger i byens ytterkant og ikke er knyttet opp mot framtidig MetroBuss-system, har forholdet mellom utnyttelse og tilgjengelighet med bærekraftig transport vært et avveinings-spørsmål. Rådmannen har valgt å legge vekt på at planen bidrar til å styrke lokalsenterutviklingen på Risvollan, og at den gode kollektivdekningen gir mulighet for framtidige innbyggere i området til å velge bærekraftige transportløsninger. Planforslaget vurderes å kunne bli et godt boligområde med mange møteplasser, nærhet til tjenestetilbud og gode rekreasjonsmuligheter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen innebærer videreføring av offentlig turveg/skiløype som må driftes, samt ny turveg som tenkes koblet sammen med gang- og sykkelveg og fortau gjennom feltet.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varslet i annonse i Adresseavisen 3.2.2016 og sendt til offentlige høringsinstanser og berørte naboer 9.2.2016. Plankonsulent med forslagstiller avholdt informasjonsmøte for naboer den 16.2.2016.

Det kom inn fem merknader etter melding om planoppstart. Merknadene tok opp tema omkring elektromagnetiske felt, utnyttelse, miljøforhold, klimatilpassing, trafikkløsninger, solforhold, støy, vassdrag, flom og skred. Merknadene fra Statnett, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune og NVE er tatt til følge eller svart ut. Merknad fra Risvollan borettslag er svart ut.

Det kom inn tolv merknader etter offentlig ettersyn. Merknadene tok opp tema omkring fjernvarme, parkeringsdekning, omlegging av bekk, støy, adkomst til marka, trafiksikkerhet, utfartsparkering, omlegging av høyspentledning, antall boenheter, boligkvalitet og sosial infrastruktur.

Merknadene fra Statkraft varme AS, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statnett er tatt til følge eller svart ut. Merknadene fra naboene er svart ut og nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Løsninger for infrastruktur er samkjørt med pågående regulering av helse- og velferdssenter sør for planområdet og Statnetts adkomstbehov til anlegg i Estenstadmarka øst for planområdet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 5.9.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 7: Notat om snøskred og steinsprang
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: VA-utredning
- Vedlegg 10: VA-kart eksisterende
- Vedlegg 11: VA-kart planlagt
- Vedlegg 12: Vindrapport
- Vedlegg 13: Terrengsnitt
- Vedlegg 14: Trafikkanalyse
- Vedlegg 15: Oversikt uteareal

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.10.2017
Sak: 154/17

Tittel: **Saksprotokoll: Detaljregulering av Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl., r20130009, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 12/26336

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Blaklieggen, del av gnr/bnr 83/4, 83/7, 83/8 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS datert 9.4.2016, senest endret 28.8.2017 med bestemmelser senest datert 28.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.8.2017.

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

Behandling:

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) forslag:

Reguleringsbestemmelsene 3.1.4 endres til "Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være treroms og minimum 20 % skal være fireroms. Maksimum 30 % kan være ett- eller toroms, av disse kan maksimum 10 % kan være ettroms."

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Isachsens forslag fikk 19 stemmer (5MDG, 4SV, 4V, 2KrF, 2Sp, 2R) og falt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift