

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.04.2017
Sak: 53/17

Tittel: **Saksprotokoll - Brudalsvegen 1B og 1C, detaljregulering, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 16/6396

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Brudalsvegen 1B & 1C som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øystein Thommesen arkitekter AS senest datert 18.4.2017 med bestemmelser senest datert 18.4.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.2.2017.

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

Behandling:

Lagt på innsyn: Notat fra rådmannen datert 18.4.2017.

Saksordfører viste til notat fra rådmannen datert 18.4.2017 og la fram forslag til ny innstilling: Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Brudalsvegen 1B & 1C som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øystein Thommesen arkitekter AS senest datert 18.4.2017 med bestemmelser senest datert 18.4.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.2.2017. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:

Ny innstilling ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Brudalsvegen 1B og 1C, detaljregulering, r20160006, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/6396-63

Forslag til innstilling:

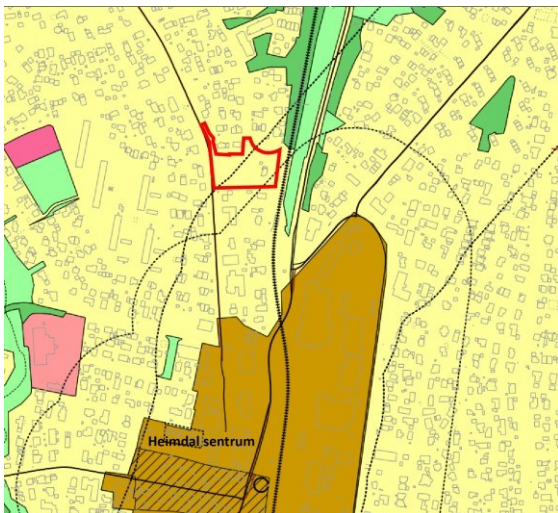
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Brudalsvegen 1B & 1C som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øystein Thommesen arkitekter AS senest datert 20.2.2017 med bestemmelser senest datert 22.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.2.2017.

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

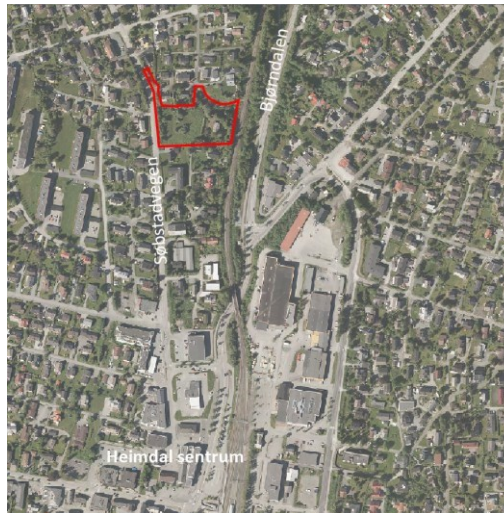
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Øystein Thommesen arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Bissmiet AS. Kommunen mottok komplett planforslag 7.10.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med ny boligbebyggelse i Brudalsvegen 1b og 1c, gnr/bnr 315/4, 315/352 og 197/939, på Heimdal. Eksisterende bebyggelse skal rives.



Planområdet i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24



Flyfoto over planområdet

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Området ligger i ytre sone, og ligger delvis innen bestemmelsesområde kollektivåre. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Gjeldende reguleringsplaner er r0114 "Heimdalsvegen, vest for Heimdalsvegen", fra 6.4.1981, og r0114ah "Heimdalsvegen, vest for Heimdalsvegen. Eiendommen Brudalsvegen 3B, gnr 315/353 m.fl", fra 21.3.1991, der planområdet er regulert til bolig og samferdselsformål.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 3416/16 den 26.10.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer.

1. Før sluttbehandling skal resterende del av turstien før jernbaneundergangen i øst tas inn i planavgrensningen og reguleres til offentlig tursti O_t.
2. Før sluttbehandling skal det vurderes *hvor* Brudalsvegen burde stenges av for gjennomkjøring.
3. Før sluttbehandling skal det ses på om høydene i planforslaget bør justeres ned av hensyn til stedstilpasning og utnyttelsesgrad.

Planområdet

Planområdet ligger ca 500 meter nord for Heimdals sentrum, mellom Søbstadvegen i vest og Bjørndalen i øst. Planområdet ligger i enden av Brudalsvegen i sør, og grenser også til Dovrebanen i øst. Søbstadvegen er vedtatt som superbusstrasé i ny rutestruktur. Planområdet ligger midt i et eksisterende boligområde langs Søbstadvegen, med bebyggelse i 1-2 etasjer og innslag av noe blokkbebyggelse fra to til tre-fire etasjer lengre unna. Tomten heller mot øst, fra Søbstadvegen og ned mot jernbanen. Nordøst i planområdet går det en sti som i dag er regulert til offentlig gang-og sykkelveg men ikke opparbeidet, i kulvert under jernbanen, som forbinder planområdet med bussholdeplass og gang- og sykkelveg i Bjørndalen.

Planområdet er på 7,4 daa, og det står en enebolig med uthus på gnr/bnr 315/4 øst på tomten. Det har tidligere stått boligbebyggelse på gnr/bnr 315/352. Eksisterende bebyggelse har ikke antikvarisk verdi og er planlagt revet.

Beskrivelse av planen

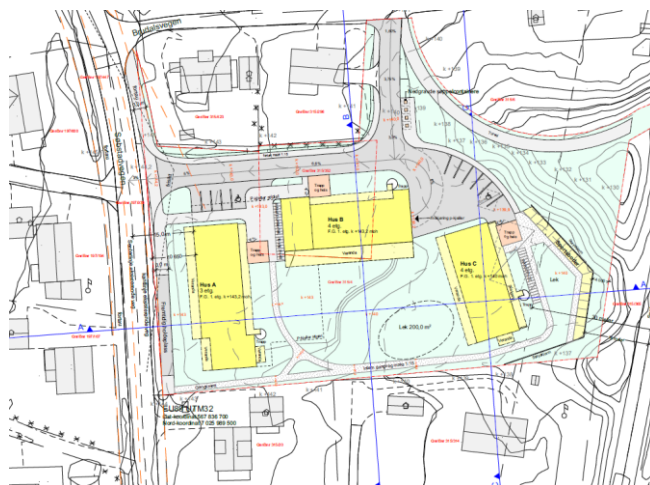
Planen legger til rette for ny boligbygging med blokkbebyggelse. Illustrasjonsmaterialet viser til sammen 45 boliger, fordelt på tre boligblokker i tre til fire etasjer, med tre etasjer mot Søbstadvegen, og fire etasjer mot Brudalsvegen og ned mot jernbanesporet. Planen legger til grunn en utnyttelse i tråd med KPA, på minimum 6 boliger per dekar.

Blokkene ligger rundt et felles sørvendt uterom, skjermet for trafikk. I planen brukes bebyggelsen mot Søbstadvegen og jernbanen som støyskjerm for fellesarealene, i tillegg til en egen støyskjerm langs jernbanen. Hovedvekt av parkering vil foregå i p-kjeller under bebyggelsen henvendt mot Søbstadvegen. Det er tilrettelagt for noe bakkeparkering ved adkomst fra Søbstadvegen og ved blokken mot jernbanen.

Trondheim kommune



Planforslaget



Illustrasjonsplan

Virkninger

Ny bebyggelse har høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse i området, og vil være høyere og av en annen bygningstypologi enn eneboligbebyggelsen rundt prosjektet. Bebyggelsen vil gi redusert utsikt, og noe redusert sol på enkelte tidspunkter for de nærmeste naboene i Brudalsvegen. Planforslaget gir likevel liten skyggevirking for nabobebyggelsen samlet sett.

Bebyggelsen mot Søbstadvegen og jernbanen får fasader som ligger i gul støysone. Deler av fasaden i 4. etasje i blokken mot jernbanen ligger i rød støysone. Det trengs avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på fasade og private uterom. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det er åpnet for private takterrasser for boligene i fjerde etasje på mindre del av blokk B i vest. Dette kan medføre større grad av innsyn til naboene.

Det er stilt rekkefølgekrav om at stien ned til jernbaneundergangen, skal reguleres til offentlig turveg og oppgraderes i forbindelse med etablering av nye boliger med belysning og håndløper etc.

Det vil bli ny avkjørsel til planområdet og eiendommene sør i Brudalsvegen (Søbstadvegen 35, Brudalsvegen 1A, 2, 3). Eksisterende adkomst til Brudalsvegen i sør vil bli stengt. Brudalsvegen vil bli også stengt for gjennomkjøring sør for avkjørsel til Brudalsvegen 4A-B og 3A-B. Det vil bli økt trafikkbelastning i ny avkjørsel fra Søbstadvegen med ca. 160 bilturer i døgnet, i tillegg til kjøring til de 4 eneboligene som får ny adkomst.

Kollektivplanlegging – Framtidig rutestruktur 2019-2029 (vedtatt 14.6.2016) peker ut Søbstadvegen som en del av trasé 2 for superbuss. Det blir i planforslaget regulert superbustasjon i planområdets avgrensning mot Søbstadvegen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Rådmannen mener planforslaget underbygger målet om nullvekst med sin plassering og fortetting i kollektivkorridor, med gangavstand til Heimdal tettsted, direkte adkomst til sykkeltrasé i Bjørndalen og god kollektivdekning. Ved etablering av superbusholdeplass i plangrensen til Søbstadvegen, vil planområdet bli tilknyttet prioritert høyfrekvent kollektivtilbud. Planforslaget tilrettelegger også for syklende og gående med opparbeidelse av nye gangforbindelser til eksisterende fortau og gang- og sykkelveger, og tilgjengelig sykkelparkering både innen- og utendørs. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet.

Trondheim kommune

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget oppfyller bestemmelser i kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til boligtetthet, krav til parkering og uteoppholdsareal. Det er positivt at bebyggelsen brukes som støyskjerm, og at de oppnår bilfrie utearealer med parkeringskjeller under prosjektet. Det er også positivt at det i planen tilrettelegges for et tettere forbindelsesnettverk for gående og syklende med fortau til viktige gang- og sykkelforbindelser i området, og til kollektivholdeplasser. Det er også gjort grep for å sikre og opparbeide forbindelsen under jernbanen med offentlig turveg.

Avveining av konsekvenser

Støy

Bebyggelsen i planforslaget er støyutsatt fra to sider. Ved å bruke bebyggelsen som støyskjerm, blir støyforholdene på bakkeplan og utearealer tilfredsstillende. Det skal etableres støyskjerm langs jernbanen, dette avbøter noe på støypåvirkning fra jernbanen og Bjørndalen. Alle boliger har tilgang til stille side mot det sørvendte utearealet. Det må gjennomføres tiltak for å få til balkonger med støyforhold under 55dB mot Søbstadvegen, og det må også gjøres tiltak for å unngå rød støysone i 4. etasje i blokken mot Dovrebanen. Dette er sikret i bestemmelsene.

Utnyttelse, høyder og stedstilpasning

Det har vært uenighet mellom plankonsulent og rådmannen om utregning at utnyttelsesgrad på prosjektet, se *Beskrivelse av planforslaget* i planbeskrivelsen til førstegangsbehandling. Byplankontoret hadde til førstegangsbehandling dialog med plankonsulent om høydene i planforslaget sett i lys av innkomne merknader ved oppstart av planen og tilpasning til eksisterende boligområde. Plankonsulent trakk som følge av dette ned bebyggelsen mot Bjørndalen fra 5 til 4 etasjer. Det har kommet flere merknader om prosjektets utnyttelse og høyde med tanke på eksisterende bebyggelse rundt planforslaget under offentlig ettersyn. Fylkesmannen vurderer områdets utnyttelse som i tråd med minimumskravet til utnyttelse, og beregner tilsvarende utnyttelse som plankonsulent, med utregning etter minimum antall boliger foreslått i planforslaget, delt på antall dekar.

Rådmannen tar derfor Fylkesmannens merknad om utnyttelse til etterretning, og vil derfor ikke vurdere ytterligere justering av høyder i planforslaget, da det med Fylkesmannens føringer vil gi en tetthet på under minstekravet for utnyttelse på 6 boliger per dekar. Selv om forslaget kan sies å medføre ulempe gjennom endret bomiljø og stedskaraktér, viser sol- og skyggediagrammene at nabobebyggelsen i stor grad er skjermet for vesentlig skyggevirksomhet på egen tomt. Planforslaget bidrar samtidig til å nå kommunens mål om tetthet, og ligger godt til rette for bruk av bruk av gange, sykkel og kollektivtransport for daglige gjøremål.

Ny adkomst og stenging av Brudalsvegen for gjennomkjøring

Det har ved offentlig ettersyn kommet positive tilbakemeldinger på ny adkomst til planområdet og stengepunktene i Brudalsvegen. Stengepunkt med rekkefølgekrav om opparbeidelse er tatt inn i planforslaget.

Superbusstasjon og midlertidig anlegg- og riggplass

Plassering av superbussholdeplass/stasjon og gatesnitt mot Søbstadvegen er tatt inn i plankartet til sluttbehandling. Det er også sikret areal til midlertidig anlegg- og riggplass mellom Søbstadvegen og ny bebyggelse, til bruk ved anleggsarbeid i forbindelse med utbedring av Søbstadvegen og etablering av stasjoner for superbuss.

Trondheim kommune

Turveg

Til sluttbehandling er turvegen forlenget fram til jernbaneundergangen og det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av denne. Forslagstiller mener det ikke er rimelig å hevde at det er denne utbyggingen som medfører at eksisterende turveg må oppgraderes. Det er heller ikke forhold som gjør at turvegen ikke kan oppgraderes uavhengig av fremdriften i denne utbyggingen. Forslagsstiller mener av disse årsaker at det ikke er hjemmel for å kreve opparbeidelse av turveg som et rekkefølgekrav overfor utbygger. Rådmannen viser til at utbyggingen på minimum 45 enheter vil medføre økt fotgjengertrafikk i området. Stien, som er en viktig forbindelse for gående og syklende til skole- og fritidsformål, er i dag regulert til gang- og sykkelveg, men har aldri blitt opparbeidet. Da terrenget ikke tilrettelegger for universell utforming av stien, må den omreguleres til turveg og opparbeides etter dagens standard med belysning. Dette vil være en god måte for prosjektet å tilføre kvaliteter til nærmiljøet sitt på, iht §9.1 i KPA, om tilføring av nye kvaliteter for prosjekter med høy tetthet som gir brudd med eksisterende steds karakter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fortau og turveg er regulert som offentlige arealer i planen. Det er stilt rekkefølgekrav om oppgradering av turvegen i planen, samt fortau fra planområdets nye adkomst og nord til dagens bussholdeplass. Arealene vil kreve drifting av Trondheim kommune.

Medvirkningsprosess

Det har kommet innspill fra naboer om at planen vil medføre brudd med steds karakter, kan endre lysforhold og skygge på nærmiljøet og nærliggende bebyggelse, positiv tilbakemelding på stenging av Brudalsvegen, og positiv tilbakemelding på opparbeidning av tursti. Rådmannen mener at ulempene reguleringsforslaget gir for naboer er akseptable. Fortetting med nye boliger i dette området er positivt og vil kunne bidra til å bygge opp om Heimdal som senterområde.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 3.3.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Julie Nordhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Supplering av sol – og skyggestudier april/mai/juni kveld