

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 18.05.2017
Sak: 89/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Egganvegen 1 og 3, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 15/48859

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Egganvegen 1 og 3 med bebyggelse i to etasjer og inntrukket tredje etasje, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 1.2.2016, senest revidert 18.4.2017 med bestemmelser senest datert 24.4.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 24.4.2017.

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

Behandling:

Elin Marie Andreassen (FrP) alternativt forslag:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Egganvegen 1 og 3, som vist på kart på grunn og under grunn begge i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur senest datert 28.11.2015, sist endret 30.1.2017, med bestemmelser senest datert 6.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.2.2017.

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

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Andreassens forslag ble innstillingen vedtatt mot 4 stemmer (4FrP) avgitt for Andreassens forslag.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Egganvegen 1 og 3, r20160001, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/48859-36

Forslag til innstilling:

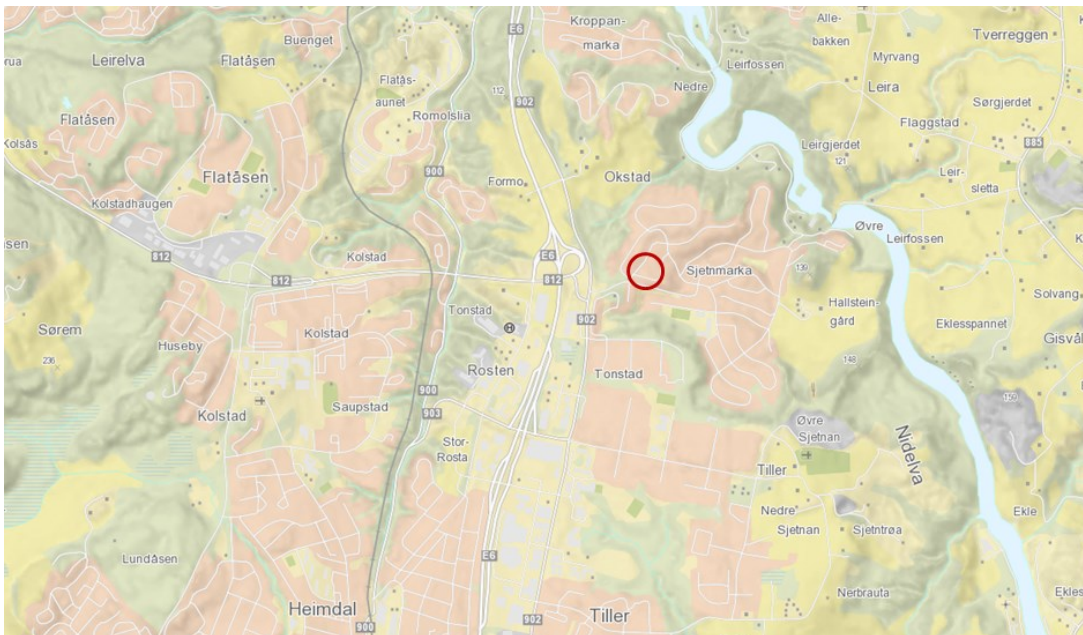
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Egganvegen 1 og 3, som vist på kart på grunn og under grunn begge i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur senest datert 28.11.2015, sist endret 30.1.2017, med bestemmelser senest datert 6.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.2.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Egganvegen 1 Eiendom AS. Trondheim kommune mottok komplett planforslag 22.2.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og økt utnyttelse av to eiendommer i Sjetnemarka. Planforslaget omfatter to blokker med til sammen 25 leiligheter. Blokkene planlegges i henholdsvis tre og fire etasjer. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes revet.



Planområdet ligger i Sjetnemarka, ca åtte km sør for Trondheim sentrum.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og planforslaget er i henhold til det. Uteroms- og parkeringsnorm for ytre sone skal legges til grunn for planarbeidet. Planområde omfattes av tre reguleringsplaner:

- r1054-1, vedtatt 11.12.1963, Sjetnehaugane, Nordre del
- r1054k, vedtak 28.8.1968, om å regulere til forretning
- r1054æ, vedtatt 30.10.1986, Egganvegen 1 reguleres til forretning

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan gjennom økt byggehøyde, økt utnyttelse og endring av formål forretninger til bolig. Ut over dette har planforslaget ingen vesentlige avvik fra gjeldende reguleringsplan, bestemmelser eller retningslinjer.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

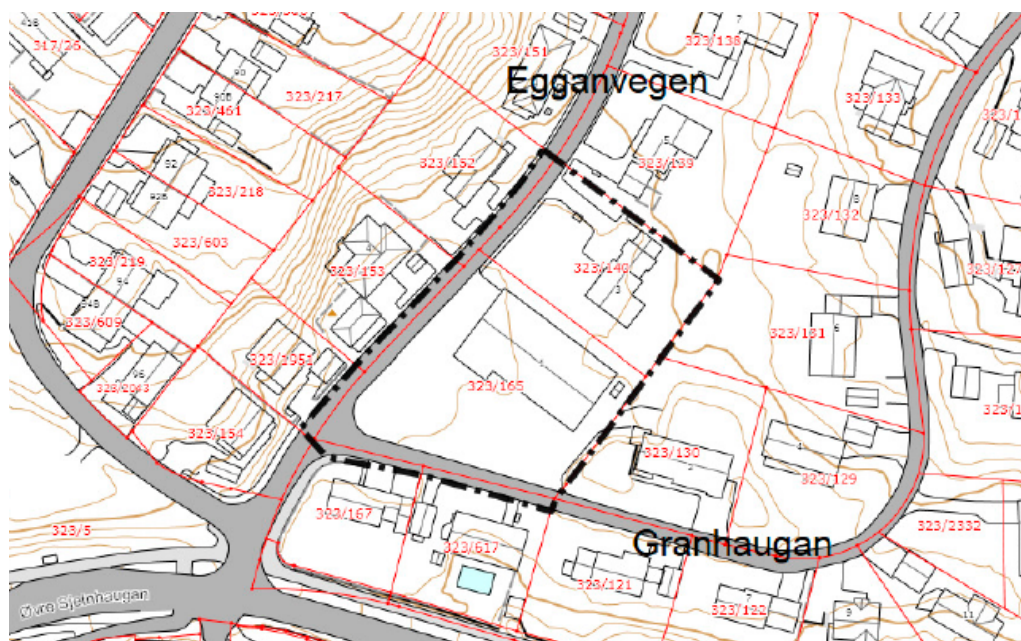
Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 2055/16 1.7.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I vedtaket er følgende presisert:

Før sluttbehandling skal en reduksjon av utnyttelsesgraden vurderes og planforslaget bearbejdes slik at planlagt bebyggelse får en bedre stedstilpasning. Antall kjøreadkomster skal også vurderes til sluttbehandling.

Planområdet

Planområdet er 4,8 daa stort, og av dette reguleres 3,3 daa til bebyggelse og anlegg. Planområdet ligger i Sjetnemarka bydel, om lag åtte km sør for Trondheim sentrum. Byggetomta er relativt flat og ligger på en liten høyde i terrenget. Bebyggelsen i bydelen for øvrig består i stor grad av lav småhusbebyggelse på store tomter. Kravet til tetthet ved regulering av områder på 1,5-6 daa i eksisterende boligbebyggelse, er minimum 3 boliger/daa.



Planens avgrensning.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planen

Planforslaget skal tilrettelegge for boligbebyggelse og økt utnyttning av Egganvegen 1 og 3. Det planlegges inntil 25 leiligheter fordelt på to blokker. Ved omregning av BRA boligformål til boenheter med snittstørrelse 70 m², gir det en tetthet på 10,6 boenheter/daa (snittstørrelse). Tettheten er 3,5 ganger så høy som tetthetskravet i KPA.

Deler av området er utsatt for trafikkstøy. Hovedtyngden av bebyggelsen er lagt langs Egganvegen for å skjerme utearealene mot støy, samtidig som sol- og utsiktsforhold blir best mulig. Adkomst til parkeringskjeller er fra Egganvegen. I tillegg planlegges det to andre kjøreadkomster inn på planområdet.



Foreslått prosjekt sett fra Egganvegen.

Virkninger

Prosjektet som er vist i planforslaget, er ikke tilpasset eksisterende bebyggelse, men framstår høyt og ruvende i forhold til nabobebyggelsen og i gatebildet. Skissert prosjekt kaster noe skygge på naboeiendommene. Sjetnemarka har en utfordrende trafiksituasjon, og enhver økning av biltrafikken i området vil bidra negativt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger i nærheten av en kollektivåre og har et godt kollektivtilbud. Likevel vil planen sannsynligvis medføre økt bilkjøring, noe som strider mot miljømålene kommunen har satt seg. Samtidig er dette et fortettingsprosjekt som gir bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og kan bidra til å redusere presset på nedbygging av matjord andre steder i kommunen.

Folkehelse

Planen har ingen større konsekvenser for folkehelsen, men det er positivt at planforslaget vil tilføre bydelen en større variasjon av boligtyper. Bydelen har i hovedsak småhusbebyggelse. Det er derfor positivt å få et breiere utvalg av boligtyper, i form av tilgjengelige boenheter med parkeringskjeller og heis. Det gir beboerne i Sjetnemarka en mulighet til å bli boende i lokalmiljøet, selv om behovet for enklere boforhold skulle oppstå.

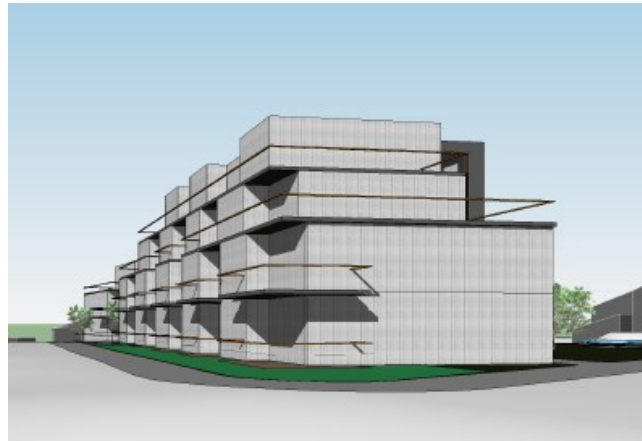
Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget legger opp til høy tetthet. Utnyttelsen av tomta bryter med skalaen i området. Ved fortetting er det ønskelig at utnyttelsen økes noe, men fire etasjer vil virke dominerende i omgivelsene. Rådmannen mener at to etasjer med en inntrukket tredje etasje ville være bedre tilpasset stedet.

Trondheim kommune

Det er gjort en ny vurdering av utnyttelsen og tilpasning til stedet før sluttbehandling. Ved høring kom det innspill fra tre naboer. Ingen av disse får vesentlig forringelse av solforholdene. Terrenget faller mot vest på andre siden av Egganvegen. Foreslått prosjekt vil derfor framstå ruvende og bli svært synlig i landskapet. Balkongene i fjerde etasje mot Egganvegen er trukket tilbake for å dempe bygget noe sett fra Egganvegen (se figur under). Rådmannen fastholder likevel at to etasjer med inntrukket tredje etasje vil tilpasse seg stedet, mens foreslått prosjekt bryter med områdekarakteren og dimensjonene på omkringliggende bygg. Likevel er planforslaget ansett akseptabelt da det ikke forringer solforholdene hos naboene vesentlig.



Balkongene i fjerde etasje mot Egganvegen er trukket inn etter førstegangsbehandling. Illustrasjonene over viser situasjonen før (til venstre) og etter (til høyre).

Eggranvegen 1 er planlagt bygd ut først. Det har lagt en del føringer for planens utforming. Adkomst til parkeringskjeller er lagt på tomte til Eggranvegen 1, langs tomtegrensen til Eggranvegen 3. Nedkjøringsrampen skjærer derfor inn i fellesareal, noe som gir redusert kvaliteten på uterommet. I tillegg er det to andre kjøreadkomster til planområdet grunnet plassering av renovasjon, inngangspartier og gjesteparkering, samt adkomst for Granhaugen 2 via planområdet.

Av trafiksikkerhetshensyn ville det vært positivt å redusere antall kjøreadkomster. I saksframlegget til førstegangsbehandling sto det at det skulle gjøres en vurdering av antall kjøreadkomster til sluttbehandling. Det har ikke kommet noen innspill på dette, og antall kjøreadkomster beholdes derfor som til førstegangsbehandling.

Avveining av konsekvenser

Planen legger opp til fortetting i et boligområde med lav utnyttig, noe som er positivt, fordi det utnytter eksisterende infrastruktur bedre og kan redusere utbyggingspresset på matjord andre steder. Samtidig må forholdet mellom behovet for fortetting og de ulempene som oppstår veies opp mot hverandre.

Utnyttelsen er tre og en halv gang så høy (10,6 boliger/daa) som minimumskravet i kommuneplanens arealdel 2012-2014 (3 boliger/daa). Det er problematisk fordi foreslått bebyggelse framstår svært massiv i eksisterende småhusområde og bryter med områdekarakteren. Selv om de øverste etasjene er trukket inn, kunne prosjektet med fordel vært redusert til maks tre etasjer. Det ville bedret forholdet mellom utnyttelse, byform og områdekarakter. Når planen likevel vurderes som akseptabel er det fordi prosjektet ikke gir vesentlig forringelse av solforholdene hos naboene.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører en liten økning i driftskostnader for kommunen ved at det reguleres inn offentlig fortau langs tomten.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i annonse i Adresseavisen 28.11.2015. Berørte naboer og offentlige høringsinstanser ble informert i brev datert 19.11.2015 og e-post datert 20.11.2015.

En mulig utvidelse av planområdet med Eggenvegen 5 ble annonsert 15.1.2016. Berørte naboer og offentlige høringsinstanser ble informert i brev datert 12.1.2016 og e-post datert 13.1.2016. Forslagsstiller gikk senere bort fra utvidelsen grunnet usikkerhet rundt framdrift.

Det kom inn syv merknader etter melding om planoppstart, og fem merknader ved varsel om utvidet planområde. Merknadene fra fylkeskommunen, fylkesmannen, Norges vassdrags- og energidirektorat og Trøndelag brann- og redningstjeneste er tatt til følge. Merknadene fra posten og naboer er svart ut.

Ved offentlig ettersyn kom det inn seks merknader som omhandler støy, høy utnyttelse, trafiksikkerhet og fuktproblematikk. Merknadene fra fylkeskommunen, fylkesmannen og statens vegvesen er tatt til følge eller svart ut. Merknadene fra naboene er svart ut.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 6.2.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: VA-utredning
- Vedlegg 9: Snitt