

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 15.06.2017
Sak: 110/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 13/30282

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka arkitekter, datert 23.6.2015, sist endret 27.3.2017, i bestemmelser sist endret 27.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.3.2017. I bestemmelsen § 4.1.2 skal det tas inn at: "Parkeringsplasser for motorkjøretøy på terreng som angitt innenfor bestemmelsesområde parkering, skal ikke medregnes i BRA. I bestemmelsen § 4.1.9 skal det tas inn at: Det tillates oppført sykkelkur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 200 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Dette skal ikke medregnes i BRA".

Ved etablering av V3 må det sikres forsvarlig fotgjengerkryssing iht gjeldende retningslinjer fra Statens Vegvesen. En slik løsning vil hensynta vegens fartsgrense, trafikkmengde (ÅDT) og fotgjengerens synlighet.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2. Bestemmelsen innarbeides i reguleringsbestemmelsens § 8.

Matjord bør bevares og gjenbrukes som matjord andre steder, jf. Rådmannens notat til Bygningsrådet av 10.05.2017. Bystyret ber derfor om at formuleringen " eller opparbeiding av terreng innenfor planområdet" i § 3 6 i reguleringsbestemmelsene strykes.

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

FLERTALLSMERKNAD – MDG, Ap, R, PP:

Merknadsstiller mener at forslaget til detaljregulering av Granåslia har mange kvaliteter, men det er flere viktige ankepunkter som merknadsstiller ber rådmannen vurdere strengere når lignende områder skal reguleres for boligbygging i fremtiden.

Det bør være kommunens politikk at alle nye store reguleringer i større grad hensyntar eksisterende bebyggelse i naboområdene til feltet. Dette kan gjøres f.eks ved at bebyggelsen med lavest høyde bygges i randsonene mot naboer, mens høyere bebyggelse plasseres mer sentralt i feltet, slik det burde vært gjort i Granåslia.

Trondheim kommune

Ingen områder er like, terreng og kurvatur vil variere, poenget med merknaden er at kommunen i større grad skal ha som mål å skape mykere overganger mellom gammel og ny bebyggelse av hensyn til naboer og får å unngå unødige konflikter i utbyggingssaker.

Behandling:

Lagt på innsyn: Notater fra rådmannen datert 18.4.2017 og 24.5.2017.

Vegard Bilsbak (MDG) merknad pva MDG:

Merknadsstiller mener at forslaget til detaljregulering av Granåslia har mange kvaliteter, men det er flere viktige ankepunkter som merknadsstiller ber rådmannen vurdere strengere når lignende områder skal reguleres for boligbygging i fremtiden.

Det bør være kommunens politikk at alle nye store reguleringer i større grad hensyntar eksisterende bebyggelse i naboområdene til feltet. Dette kan gjøres f.eks ved at bebyggelsen med lavest høyde bygges i randsonene mot naboer, mens høyere bebyggelse plasseres mer sentralt i feltet, slik det burde vært gjort i Granåslia.

Ingen områder er like, terreng og kurvatur vil variere, poenget med merknaden er at kommunen i større grad skal ha som mål å skape mykere overganger mellom gammel og ny bebyggelse av hensyn til naboer og får å unngå unødige konflikter i utbyggingssaker.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt.

Ap, R, PP sluttet seg til merknaden fra MDG.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl., sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 13/30282

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka arkitekter, datert 23.6.2015, sist endret 27.3.2017, i bestemmelser sist endret 27.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.3.2017.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av pka arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Heimdal Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ca. 800 boenheter i blokk og rekkehus, ungdomsskole med fleridrettshall, barnehage og idrettsanlegg.

Innledning

Planområdet

Planområdet er 141 daa, det meste dyrka mark. Det heller mot nord, har gode solforhold og utsikt mot fjorden. Granåskollen med steinbruddet og Granåsen gård med de verneverdige bygningene, er særprega elementer i landskapet.

Beskrivelse av planen

800 boliger fordelt på 113 daa tomt gir drøyt 7-10 boliger/daa alt ettersom hvor stor gjennomsnittlig boligstørrelse man legger opp til. Minimumskravet i kommuneplanens arealdel er 6 boliger/daa. Kravet er oppfylt uansett regnemåte.

Det er uenighet om et av rekkefølgekravene i bestemmelsene § 9.11. Forslagsstiller mener at krav om opparbeiding av idrettsanlegget ikke skal knyttes til boligbyggingen.

Virkninger

Av vesentlige virkninger har det vært mest oppmerksomhet rundt:

- trafikkløsningene, midlertidige og permanente. I den forbindelsen er trafiksikkerhet, støy og fremkommelighet sentrale tema. Tidspunktet for etablering av Brundalsforbindelsen utgjør en usikkerhetsfaktor, men det er lagt inn rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen før bolig nummer 271 tas i bruk. Etter at flere nabomerknader var kritisk til midlertidig atkomst mot sør er denne, etter samtaler med SVV og Fylkesmannen, lagt mot nord (til Nermarka). Trafikk- og støyanalysene viser at virkningene vil være akseptable.

Trondheim kommune

- byggehøyder og tetthet, og virkningene dette gir på landskapsbilde og nabobebyggelse. Noen vil miste utsikt. Det er vanskelig å ivareta åpenheten i landskapet og samtidig oppfylle gjeldende krav til god arealutnytting. I løpet av dialogen mellom rådmannen og forslagsstiller er høyder og tetthet redusert.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen medfører nedbygging av matjord, men er i tråd med kommuneplanens arealdel. Samtidig tilfører planen en fortetting av den bygde byen i et område med god kollektivdekning.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 ble det meste av eiendommen, ca 141 daa på østsiden av Granåsen gård, omdisponert fra landbruksformål til «kombinert formål bebyggelse og anlegg».

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok i sak 63/16 i møte 15.3.2016, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende flertallsmerknad;

”Både de midlertidige og permanente trafikkløsningene byr på store utfordringer. I den forbindelsen er trafikk sikkerhet, støy og fremkommelighet et sentralt tema. Tidspunktet for etablering av Brundalsforbindelsen utgjør en usikkerhetsfaktor og er i handlingsplanen for Miljøpakken utsatt. Før sluttbehandling bør det vurderes nærmere om utbyggingstakten av nye boliger på Granåsen må reguleres. Det vil kunne oppstå trafikkaos i området hvis ikke utfordringene er løst før alle de 800 boligene er ferdigstilt”.

I saksframlegget til førstegangsbehandling skrev rådmannen at før sluttbehandling skal det vurderes nærmere:

- om en mer direkte gangatkomst via boligfelt BB5, mellom barneskolen og idrettshallen, skal tas inn i planen.
- om rekkefølgekravet om å knytte opparbeiding av idrettsanlegget til boligbygginga, skal tas ut av bestemmelsene § 9.11.

Etter at det kom inn flere vilkår for egengodkjenning og merknader fra naboene med ønske om midlertidig adkomst fra nord heller enn fra sør, ble planen endret. Planen ble sendt på begrenset høring 22.7.2016.

Statens vegvesen ba om utsatt frist for merknader, og rettelser i støyrapporten og ytterligere dokumentasjon før de kom med sin merknad. 18.11.2016 ble alle vilkår for egengodkjenning trukket etter at Statens vegvesen og Fylkesmannen hadde mottatt materialet de ba om.

Risiko - og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalysen er ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Trondheim kommune

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget bygger opp om kvalitetene i området rundt Granås gård. Byggehøyder og tetthet kan likevel være grunnlag for diskusjon, med tanke på landskapshensyn og virkninger for eksisterende nabobebyggelse. Noen vil miste utsikt, og det blir dårligere solforhold i det store grøntdraget i øst inn mot Miljøbyen Granås.

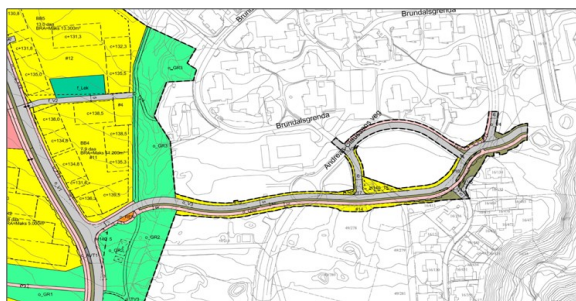
Offentlige friområder og grønnstruktur med turstier er godt ivaretatt. Veiene, inkludert gang- og sykkelveitilbudet, har i all hovedsak fått forsvarlig utforming. Et unntak er eksisterende gang- og sykkelvei, o_GS2, nord-sør langs jordet. Den er bratt. De midlertidige trafikkløsningene er tilfredsstillende, også om det skulle trekke ut i tid med etablering av Brundalsforbindelsen.

Likevel er det delte meninger om gangforbindelsen mellom Brundalen barneskole og den nye idrettshallen. Det er tenkt at barna skal følge gang- og sykkelvei langs kjørevei (Aunegrenda), med lysregulert kryssing lengst nord i den nye stamruteveien. Flere har tatt til orde for en mer direkte gangvei, noen ti-metre kortere, gjennom boligfelt BB5. Et ekstra krysningpunkt på den nye bussveien er i så fall akseptabelt, med tanke på trafiksikkerhet, hvis det blir tilstrekkelig avstand til lyskrysset. Det er uvisst hvor hovedinngangen på idrettshallen kommer. Foreløpig er det også et åpent spørsmål hvordan barneferdselen lar seg kanalisere i praksis. Snarveien er ikke tatt inn i planforslaget til sluttbehandling.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Nye premisser seint i prosessen

I arbeidet med områdeplan for Rotvoll har det seint i prosessen kommet fram en idé om at bussen bør ha mulighet til å kjøre via Brundalsforbindelsen, til Granåsen gård og videre til Dragvoll. Veien som er planlagt fra Granåsen gård til Brundalsforbindelsen, Andreas Claussens veg, er planlagt 1,5 meter for smal for buss. Rådmannen har valgt å ikke endre planforslaget for å tilpasse adkomstveien til en eventuell framtidig buss. Dersom det viser seg som en ønsket løsning seinere får det heller bli en egen plan for å utvide veien. Dette for å sikre forutsigbarhet og framdrift for utbygger av Granås gård, som har planlagt i tråd med busstraseen som ligger inne i kommuneplanens arealdel. En utvidelse ville medført ny varsling og nytt offentlig ettersyn, ny trafikkutredning og ny støyrappport. Det anser rådmannen som urimelig å ta inn så seint i prosessen.



Planlagt vei



Foreslått vei tilpasset buss

Trondheim kommune

Avveining av konsekvenser

Granåsen gård, østre del, vil gi et viktig bidrag til boligutbyggingen i Trondheim. Den nye ungdomsskolen for 600 elever vil avlaste Hoeggen og Blussuvoll skoler, som får dårlig kapasitet i nær fremtid.

Boligbebyggelsen i BB2 og BB3 vil gi noen ulemper i form av skygge på det store grøntdraget mot Miljøbyen Granås, og til en viss grad forringe solforholdene vest i Miljøbyen. Usikkerhet rundt etablering av Brundalsforbindelsen gjør at ulempene i midlertidig situasjon kan bli langvarige for eksisterende boligområder i nærheten. Ulempene i midlertidig situasjon som følge av økt trafikk langs Nermarka og videre nordover er utredet og sendt på høring. Det blir noe økt støy for boligene langs midlertidig adkomstvei. Trafikksikkerheten blir god med avbøtende tiltak. Rådmannen mener at ulempene er akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Erverv av tomtene til skole (16,7 dekar) og barnehage (4,1 dekar), samt bygging av barnehage og ny ungdomsskole med fleridrettshall medfører store utgifter for kommunen. Kommunen må påregne kostnader til drift av de offentlige anleggene fremover.

Barnehageprosjektet ligger inne i vedtatt økonomiplan 2017-20, som et mulig prosjekt i østbyen med ferdigstillelse i 2021. Ungdomsskolen ligger inne som uspesifisert prosjekt i vedtatt økonomiplan 2017-20, med ferdigstillelse etter økonomiplanperioden. Antatt byggestart for skolen er 2021, med ferdigstillelse 2023.

Opparbeiding av infrastruktur knyttet til planen, er satt som rekkefølgekrav. Det er lagt inn omfattende rekkefølgekrav på skolen og barnehagen:

Offentlig kjørevei med tilliggende fortau og sykkelvei frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole. o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget. o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen. Til skolen og barnehagen faller også rekkefølgekrav om offentlig friområde (o_FRI 1), turveiene i disse, samt nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet. Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Brundalsforbindelsen og oppgradering av rundkjøringa ved krysset Tungasletta – ramper til/fra E6 er ikke satt som rekkefølgekrav for barnehagen og skolen da disse feltene ikke vil bidra til mye trafikk.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av o_KT1 og o_KT 2 som er kollektivtraseene, så dette kan medføre utgifter for kommunen eller Miljøpakken. Mest sannsynlig vil o_KT2 opparbeides og brukes som midlertidig kjørevei med smalere snitt enn det som trengs som kollektivtrasé.

Medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 2.12.2013, samtidig fikk naboer og berørte parter varsel. Det gikk ut nytt varsel 10.5.2014, på grunn av utvidelse av planområdet.

Trondheim kommune

Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner samt naboer fikk tilsendt foreløpig planmateriale den 5.5.2015. Det ble avholdt samrådsmøte med naboer og representanter for ulike velforeninger og borettslag 28.5.2015. Det er avholdt fem arbeidsmøter med Brundalen Borettslag.

Det kom inn 40 merknader til planen ved varsel om oppstart og i samrådsfasen. Disse ble besvart ved første gangs behandling. Ved offentlig ettersyn kom det inn ca 29 merknader (enkelte sendte flere merknader, og deltok i forskjellige grupperinger, noe som gjør telling komplisert) og 9 vilkår for egengodkjenning. Innkomne merknader i forbindelse med offentlig ettersyn er i hovedsak knyttet til innholdet i trafikkanalysen, etableringen av Brundalsforbindelsen, midlertidig situasjon og byggehøyder på felt BB1-BB3. Disse er besvart i et eget vedlegg. Vilkårene for egengodkjenning er trukket i brev av 16.11.2016.

Endringer i planforslaget etter første gangs behandling

Endring av midlertidig atkomst

Midlertidig atkomst for de første 270 boenhetene foreslås nå nordover, via Nermarka. Trafikken vil da videre føres via Ingvald Ystgaards vei til kryss med Omkjøringsveien ved Tungasletta.

270 boenheter gir en økt trafikkmengde i Nermarka på ca. 750 kjøretøy per døgn (ÅDT). Når Brundalsforbindelsen er etablert vil all boligtrafikk fra Granåsen gård øst tilknyttes Brundalsforbindelsen, og Nermarka vil da kun belastes med trafikk til/fra skolen og busstrafikk. Trafikken til og fra den nye ungdomsskolen og flerbrukshallen blir på ca. 400 kjøretøy per døgn. Det må etableres sikringstiltak i forbindelse med to gangkryssinger av Nermarka. Det anbefales enten signalregulert gangfelt (ved fartsgrense 50 km/t) eller opphøyd gangfelt (ved fartsgrense 40 km/t). Ca 150 meter nord for planområdet er det etablert gangfelt over Nermarka (mellom Leistadvegen og Nedre Granåslia). Ved 40 km/t eller 30 km/t kan dette opphøyes for å bedre trafiksikkerheten ytterligere.

Det er utført støyberegninger for dagens situasjon uten boliger på Granåsen gård og for midlertidig situasjon der 270 boenhetene får adkomst via Nermarka. Beregningene viser at boliger nord for Leistadvegen får en økning på ca. 1 dB som følge av etablering av 270 boliger. Det er ansett som en lite merkbar endring i lydnivå. Boligene sør for Leistadvegen får en økning på ca. 2-3 dB. Boliger på vestsiden av Nermarka er boligblokker i tre etasjer med bare gjennomgående leiligheter (Borettslaget Idyll), hvor alle har balkong og tilgang til uterom på stille side. På østsiden av Nermarka ligger Brundalen Borettslag. Boligblokkene er i tre og fire etasjer. Borettslaget har glasset inn balkongene, og alle boenheter har også tilgang til annet uterom på stille side på borettslagets eiendom.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav i § 10.3 som er nytt, og som omhandler utbedring av rundkjøringen ut på omkjøringsveien på Tunga som følge av økt trafikk i midlertidig fase. dette kravet er også lagt på Granåsen gård vest.

Endring av byggegrense langs Granåsvegen

Byggegrensen langs Granåsvegen er endret for å få plass til sykkelvei med fortau dersom det blir nødvendig, for eksempel ved større utbygging på Dragvoll.

Trondheim kommune

Utvidelse av LNF-formålet

LNF-området rundt gården er utvidet for å få en større buffer rundt gårdsbebyggelsen, for å unngå hærverk og for å kunne benytte kjørevei ned til kjelleren til låven.

Buss-stasjoner er tatt inn

Det er satt av plass til buss-stasjoner

Endringer i bestemmelsene

Det er lagt inn enkelte mindre endringer i bestemmelsene for å sikre entydighet, at de ikke gjentar gjeldende lovverk, kommuneplanens arealdel eller TEK der dette uansett gjelder, eller er i strid med målreglene i TEK. Bestemmelsen om hensynssone bevaring er strammet inn etter innspill fra Fylkeskommunen, muligheten til å bygge svært mange sykkelkur i utearealene er fjernet, og det er lagt inn rekkefølgekrav om at fotballbanen skal opparbeides før boligene, barnehagen og skolen tas i bruk. Det er underdekning på idrettsanlegg i Trondheim øst, og rådmannen mener at ved en så stor boligbygging er det helt klart behov for å øke kapasiteten.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 27.3.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Ragna Fagerli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Støyrapport
- Vedlegg 5: Trafikkanalyse
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplaner
- Vedlegg 7: Perspektiver
- Vedlegg 8: Merknader, besvart