



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150039

Arkivsak:15/40606

Detaljregulering av Tiller-ringen 58, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 30.1.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 26.4.2017



Skole/barnehage Planområde Kryss Tiller-ringen/Tillerbruvegen Hårstadryggen



Tiller-ringen 58

Hårstadryggen

1. Bakgrunn

Hensikten med planen

Det er foreslått å anlegge åtte 2-etasjes bolighus plassert i to rekker med carport mellom boligene. Tomta er på 2,35 daa, og ligger ca. 70 m inntrukket fra Tiller-ringen med grønnstruktur på tre kanter. På tomte er det i dag en enebolig med en frittstående garasje. Dette skal rives.

Veiforbindelsen til Tiller-ringen brukes i dag også av to andre eiendommer. Bebyggelsen rundt er konsentrert småhusbebyggelse av rekke- og kjedehus og frittliggende småhusbebyggelse.

Plankonsulent, forslagsstiller

Planforslaget er innsendt av Norconsult Solem Arkitektur som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Zolen og Månen AS.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak 1040/16, datert 21.7.2016, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn fra 29.7 – 3.9.2016.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Det er ikke fastsatt planprogram eller utarbeidet konsekvensutredning.

2. Planstatus og rammebetingelserOverordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-24. Det har vært en justering av areal, som har gitt noe mer grønt på nordsida mot noe mer boligareal på sørsida, i tråd med eiendomsgrensen for planområdet. Arealene oppveier hverandre.

Gjeldende reguleringsplaner

R208 Hårstadmarka, Hårstad, gnr.325/1 og Tiller-ringen med tilliggende bebyggelse fra nr. 43 til 86, vedtatt 25.10.2001. I denne planen er omsøkte eiendom avsatt til boliger med muligheter til fortetting.

R318 Hølbekken, søndre boligkvadrant, Heimdalsbyen, vedtatt 25.5.1988. Reguleringsformål er boliger, barnehage, veianlegg og grøntstruktur.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planlagte tiltak avviker ikke fra statlig, regionale eller kommunale planer eller retningslinjer.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forholdBeliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Avstand til Trondheim sentrum er ca. 12 km. Planområde omfatter eiendommen Tiller-ringen 58, gnr. 325 bnr. 19, som er på ca. 2350m², samt adkomstveg til Tiller-ringen. Videre omfatter planen en mindre del av tilliggende grønnstruktur som er kommunalt eid.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Tiller-ringen 58 benyttes i dag til boligformål. Tilstøtende områder er boliger og grønnstruktur.

Stedets karakter

Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende eneboliger fra tidlig 60-tall, på romslige tomter uten noen karakteristiske arkitektoniske særpreg. Det er ikke foretatt vesentlig fortetting innenfor den eldre villabebyggelsen.

Senere oppført bebyggelse i øst ligger i en sone med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke- og kjedehus. I nordvest ligger Hårstadryggen med konsentrert småhusbebyggelse.

Landskap; topografi, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Tiller-ringen 58 heller svakt fra vest mot øst og ligger mellom kote +153-155. Eiendommen ligger i sørøstre del av landskapsområde benevnt som Hårstad. Landskapet utgjør et relativt flatt platå som etter hvert faller ned mot byen og fjorden. Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret. Vinterhalvåret har også gode solforhold. Mellom planområdet og Hårstad skole er det en liten bekkedal med delvis åpen bekk. Planområdet grenser inntil sammenhengende grønnstruktur på 3 sider.

Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen registreringer av kulturminner innenfor planområdet, jfr. søk i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden.

Naturverdier

Det er ingen registreringer mht. naturverdier.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Grønnstrukturen har stor verdi for området. Tett inntil går det en turveg, som bl.a. benyttes som skoleveg til Hårstad skole.

Trafikkforhold

Fra krysset Tiller-ringen/Tillerbruvegen er Tiller-ringen en blindveg (stengt ved Hårstadryggen) og fungerer som adkomstveg til tilstøtende eiendommer inkl. adkomst til Hårstadryggen, totalt ca. 60 boliger. Det er ingen trafikkskapende virksomheter utenom boliger på denne veglenken av Tiller-ringen. Bydelen har et godt utbygd kollektivtilbud.

Barns interesser

Planområdet benyttes ikke av barn til aktiv lek. Det er viktig med forbindelse til eksisterende turveg som kan benyttes av skolebarn som «snarvei».

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Det er kort veg til Hårstad barnehage, som er en kommunal barnehage med ca. 75 barn, og til Hårstad barneskole, som er en barneskole for 1.- 7. trinn og har ca. 380 elever.

Tillerbyen har godt utbygd helsetilbud, og annen offentlig og privat tjenesteyting.

Erfaringstall tilsier at denne formen for utbygging genererer ca. 0,3 barn pr. alderstrinn.

Universell tilgjengelighet

Området er tilnærmet flatt, noe som innebærer gode lekearealer på bakkenivå og som er universell tilrettelagt. For øvrig skal boliger tilpasses KPA's bestemmelser mht. funksjonskrav.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Avstand til ledningsnett er ca. 270 meter.

Nærmeste vannledning ligger i selve Tillerringen som de nye boligene kan tilknyttes for forbruksvann/brannvann. Nord for tomten ligger det en spillvannsledning og en overvannsledning

som boligene kan tilknyttet. Der er utarbeidet overordna VA-plan for prosjektet.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

I følge tilgjengelige data (www.ngu.no) består løsmassene på eiendommen av torv og myr og tykk strandavsetning.

Støyforhold

Planområdet berøres ikke av støysoner generert fra vegtrafikk. Forøvrig er det ikke andre støykilder som er negative mht. bokvalitet.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planlagte byggeområder

Gjelder områder for boligbebyggelse (ca 1750 m²), renovasjonsanlegg (ca 40 m²) og lekeplass (200 m²). Maksimal tillatt utnyttelse er angitt som % BYA=60 %. Det tilrettelegges ikke for utnyttelse under terreng.

Arealbruksformål i planen	Bolig	Andre Byggeformål, lek	Andre Byggeformål, Avfall m.m.	Sum alle byggeformål	Grønnstruktur	Veg og parkering
Sum grunnareal	1750m ²	200m ²	50m ²	2000m ²	1500m ²	1100m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	Sum m ² 1200 BRA					
Boliger	8					

Det er foreslått å anlegge åtte boenheter som 2-etasjes bolighus plassert i to rekker, med carport mellom boligene. Maks byggehøyde er inntil kote + 163, som tilsvarer en byggehøyde på 8,5 m over terreng. Eksisterende bebyggelse har i dag tilsvarende høyde og nabobebyggelsen har byggehøyder som ligger på kote +161-163. Det avsettes plass til felles avfallshåndtering.

Byggeområdet er tilbaketrukket fra trafikkerte veger og er omgitt av grønnstruktur på tre sider. Bebyggelsen utformes som egnet for barnefamilier. Minst 30 % av boligene tilrettelegges som tilgjengelig boenheter. Omtrent samtlige boliger har eget uteareal over carport.



Fra grønnstruktur / nordøst



Fra adkomst / vest

Adkomsten er felles for eiendommene Tiller-ringen 56, 58 og 60. Gata bygges med ett kjørefelt, med en regulert bredde på 4,5 m, og er gjennomførbar i areal mellom eksisterende eiendomsgrenser. Lengden på vegen krever ikke møteplasser såfremt det er tilstrekkelig møtesikt. Avkjørsler til eiendommer vil fungere som møteplasser. Til snøopplag benyttes vegskulder og tilstøtende eiendommer med krav om 80 cm på hver side iflg. norm for Trondheim kommune.

Bruksområde	Tverrprofil
Fartsgrense 30 km/t og ÅDT < 300 Det bør være møte eller passeringsmulighet for hver 100 meter	<p>Kk 0,25 Kjf 3,5 Kk 0,25</p>

Normalprofil adkomstveg

Byggeområdet er tilnærmet flatt, noe som gir gode løsninger mht til universell utforming av uteområder og felles lekeplass.

Teknisk infrastruktur

Boligene vil ikke bli knyttet til fjernvarme, men det vil bli lagt til rette for at de kan tilknyttes på sikt.

Det er utarbeidet VA-plan som beskriver tilknytning til omkringliggende vann- og avløpsledninger.

Grønnstruktur

Fra planområdet er det tilknytning til turveg som gir trafikksikker adkomst til skole og barnehage. Denne brøytes ikke, så vinterstid vil skoleveien være Tiller-ringen, enten sørover mot Torvtaket og Ole Ross' veg som går over i brøytet gangvei fram til skolen, eller mot nord til Ivar Skjånes veg og Hølbekken. Plassering av bebyggelsen medfører ingen terrenginngrep i grønnstrukturen.

Gjennomføring, miljøoppfølging

I planbestemmelsene foreslås rekkefølgebestemmelser som skal sikre opparbeidelse av lekeplass og felles kjøreveg, og plan for anleggsgjennomføringen. Planen har til hensikt å ivareta flere miljøkrav, bl.a. til riving av eksisterende bebyggelse og hensynet til støy i anleggsfasen.

5. Virkninger av planforslaget

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse, som avdekker behov for eventuell oppfølging mht. geoteknikk. Konklusjonen er at reguleringsplan foreløpig vurderes å ha tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred iht TEK10. Mht. at området ligger utenfor aktsomhetsområder, samt kjennskap til området, anser en det ikke som nødvendig med videre kartlegging, jfr pkt 4.3 i NVE's veileder 7/14 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» på reguleringsplannivå.

Ut i fra «føre/var- prinsippet» og at området grenser inntil en bekkedal, samt nærhet til skole og barnehage, er det tatt inn egen planbestemmelse, med krav til geoteknisk oppfølging knyttet til byggetiltakene.

Det skal utarbeides plan for å unngå trafikkulykker ved anleggsgjennomføringen

Stedstilpassing

Ny bebyggelse blir liggende i randsonen mellom frittliggende villabebyggelse langs Tiller-ringen i vest og konsentrert småhusbebyggelse i øst som i hovedsak består av rekke- og kjedehus i 2-3 et. Den vil ikke skille seg ut og avvike fra omkringliggende bebyggelse mht. høyde/etasjetall, volum og takvinkel.

Solforhold

Området har gode solforhold. Det er utarbeidet sol- og skyggestudier for 21.mars/september, 21. mai/juli og 21. juni. Nærliggende vegetasjon i sør vil i en viss grad ha betydning for solinnfall, spesielt tidlig om våren og sen høst.



23. mars kl. 1500



21. juni kl. 1800

Sol- og skyggediagram viser at det ikke er avvik fra krav fastsatt i kommuneplanens arealdel med hensyn til solinnfall og kvalitet på leke- og utomhusarealene. Felles lekeplass vil ha skygge deler av døgnet iht. sol- og skyggediagrammene pga. den tette vegetasjonen. Det kan bli aktuelt med en fortykning av en del av skogen tett innpå barnehagen. Dette skal utføres i samarbeid med Trondheim kommune.

Kulturminne og kulturmiljø

Planlagte tiltak har ingen negative innvirkninger på kulturminner eller kulturmiljøer.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Tomten som skal utbygges, benyttes i dag til boligformål og selv om det legges opp til flere boenheter innenfor Tiller-ringen 58 forventes det ikke at dette vil gi vesentlige negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet.

Det vurderes at området er tilstrekkelig undersøkt og at en utvidet undersøkelse i henhold til § 9 i naturmangfoldloven ikke er nødvendig.

Transport, trafikk og trafiksikkerhet

Tilbakemelding gitt ved varsel om oppstart planarbeid viser at det bør foretas utbedring av felles avkjørsel fra Tiller-ringen. Dagens vegstandard tilfredsstillende ikke økt trafikk fra åtte nye boenheter og må oppgraderes med hensyn til bæreevne og fast dekke. Det tilrettelegges for felles avfallshåndtering på avsatt fellesområde.

Utbyggingen er av relativt lite omfang, og vil ikke ha vesentlig innvirkning på kapasiteten i kollektivtrafikken.

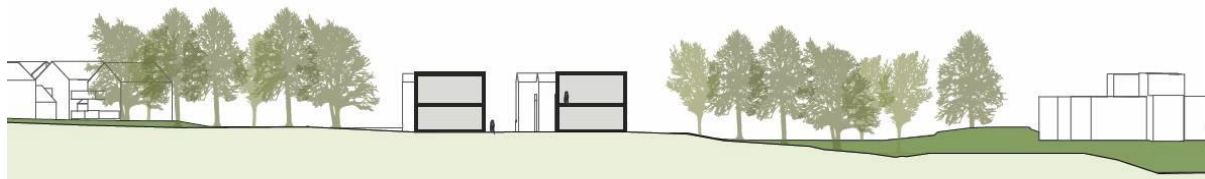
Valgte løsning med parkering på egen grunn betraktes som en god nok løsning mht. trafiksikkerhet. Plassering av lekeplass medfører ingen trafikk der barna leker.

Rasfare m.m.

Det er ikke registrert rasfare eller geotekniske forhold som skulle tilsi vanskeligheter med foreslått bebyggelse. Planområdet ligger utenfor område for mulig havstigning. Det er stilt krav om geoteknisk prosjektering i bestemmelsene.

Arealbruk og konsekvenser for tilstøtende grønnstruktur

Planforslag er i tråd med kommuneplanens arealanvendelse og krav til arealutnyttelse.



Terrengsnitt gjennom byggeområde

Planlagt utbygging er tilpasset eksisterende terreng, og det planlegges ikke terrenginngrep, f.eks. skjæringer og fyllinger som berører tilstøtende grønnstruktur, se terrengsnitt ovenfor.

Tilgjengeligheten til grønnstruktur i nærmiljøet blir ikke forringet som følge av utbyggingen. En utbygging iht. planforslaget vil gi økt tilgjengelighet ved at det etableres adkomstmuligheter over Tiller-ringen 58. Denne snarvegen kan bl.a. benyttes av skolebarna.

Den eksisterende vegetasjonen vil skygge for uteareal, noe som tilsier at det kan komme anmodning om fjerning/uttynning av vegetasjon senere. Dette må skje etter en skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen iht. bestemmelsene.

Beredskap og ulykkesrisiko

Noe økt ferdsel med bil i Tiller-ringen vil medføre liten risiko for trafikkulykker.

Boligfortetting vil kunne medføre økt risiko for boligbranner. Adkomst med brannbil til alle boliger er vist.

Barn- og unges oppvekstvilkår

Innenfor utbyggingsområdet er det tilrettelagt for egen lekeplass på 200 m², dvs. 25 m² felles lekeareal pr. boenhet. Videre har hver boenhet over 25 m² gode leke og utearealer på egen grunn som gir trygge lekemuligheter for de minste barna. Nytt byggeområde ligger tett inntil grønnstruktur som er bevokst med store trær, noe som vil bidra til variert lek. Kort avstand til skole og barnehage vil gi tilgang til et tilrettelagt aktivitetsområde for barn og unge etter skole og barnehagens åpningstider.

Samlet sett framstår området meget godt egnet for barn og unge.

Annen infrastruktur

Utbyggingen er av et relativt lite omfang og vil ha liten innvirkning på skolekapasiteten i området.

Teknisk infrastruktur

Utbyggingen vil gi noe økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres noe tettere flater enn i dag. Beliggenheten medfører at må gjennomføres fordrøyningsiltak. VA-notatet beskriver betongrør Ø600 som fordrøyningsmagasin.

Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak. Plan for VA-tiltak skal godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Tilrettelegging av 8 nye enheter utløser ikke behov for tiltak på off. ledningsanlegg, og er heller ikke til ulempe for omkringliggende bebyggelse. Gjenfylt grøftetråse gjennom grønnstruktur kan revegeteres eller benyttes som snarveg/turveg til skole og barnehage.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet omfatter privat eid grunn og fellesareal. Det legges til grunn at kommunal infrastruktur (veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m.) har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre.

6. Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess mv.

Med bakgrunn i anbefalinger gitt i oppstartsmøte 9.9.2015, ble oppstart av planarbeid kunngjort. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post. Frist for innspill ble satt til 10.10.15. Det er gjennomført samrådsmøte med naboer mht til bruk av felles adkomstveg og plassering/skjerming av avfallsløsning. Planen ble lagt ut på høring 29.7 – 3.9.2016.

Innspill ved varsel om igangsetting av planforslaget

NVE, e-post datert 25.09.15

Grunnet begrenset kapasitet vil NVE ikke komme med konkrete innspill til melding om oppstart av planarbeid. For å lette høringsprosessen ber NVE om at det kommer tydelig frem hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort.

Kommentar

Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommen i å bestå av "torv og myr" og «tykk strandavsetning». Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kvikkleiresone «Tillerrønningen» som har faregrad høg. Konklusjon er at reguleringsplan vurderes å ha tilstrekkelig sikkerhet mot alle typer skred iht TEK10. Selv om reguleringsområdet ligger under marin grense, ligger det aktuelle området utenfor risikoområde for kvikkleire (NVE 2015).

Mht. til at området ligger utenfor aktsomhetsområder, samt kjennskap til området, anser en det ikke som nødvendig med videre kartlegging, jfr. pkt 4.3 i NVE's veileder 7/14 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» på reguleringsplannivå. Ut i fra «føre/varprinsippet » og at området ligger under Marin Grense, er det tatt inn egen planbestemmelse knyttet til gjennomføring av anlegget. Utbyggingsplanene skal vurderes mht til fare for ras/skred før alle former for tiltak på eiendommen kan settes i gang.

Statkraft Varme AS, e-post datert 30.09.15

Statkraft har vurdert muligheten med å forsyne det nye prosjektet med fjernvarme. Fremføring av fjernvarme vil medføre et anleggsbidrag på underkant av kr. 200.000,- pr. boenhet.

Kommentar

Det er kommunen som har bestemt at boligprosjekter over 500 m² innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarme. Derfor er det kommunen som behandler avvik fra dette kravet.

Forslagsstiller mener at tilknytningsbidraget virker noe høyt. Det er tatt kontakt med Statkraft Varme AS for å se på løsninger i nye boliger som på sikt kan tilknyttes fjernvarme. Her kan etablering av vannbåren varme være et alternativ der andre energikilder benyttes inntil fjernvarme føres frem til området.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 07.10.15

Når det gjelder overordna føringer har fylkesmannen ingen merknader til eventuell omdisponering av grønnstruktur, såfremt grønnstrukturens funksjon ikke endres.

Fylkesmannen forutsetter at arealutnyttelsen er i samsvar med KPA.

Viser til gjeldende grenser for støy i anleggsfasen. Angitt støygrenser i T-1442/2012 skal sikres i planbestemmelsene med henvisning til tabell 4 i 1442/2012.

Hvis det er mistanke om forurenset grunn, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse. Bygninger som skal rives skal kartlegges for ev innhold av miljøgifter. Hvis det skal gjøres inngrep utenfor tomta, f.eks. i tilstøtende bekkedal, må det tas inn bestemmelser som istandsetting etter terrenginngrep.

Minner om utarbeidelse av ROS-analyse, bl.a. vurdering mht til fremtidige klimaendringer. Det må avklares om tiltaket medfører noen støypåvirkning.

Barn- og unges rettigheter må ivaretas, og det bør fremgå hvordan planområdet er tenkt knyttet til eksisterende gang- og snarveger til skole og til grønnstruktur.

Ber om at universell utforming blir ivaretatt i planleggingen.

Kommentar

Område som omfattes av reguleringsplan er eksisterende villatomt som ikke benyttes til grønnstruktur. Arealbruken og utnytting er i samsvar med KPA. Hensynet til støykrav er ivaretatt i bestemmelsene.

Ut i fra tidligere bruk som villaeiendom, er det ingen indikasjoner av forurenset grunn. Området/tomta inngår heller ikke i tilgjengelige databaser over forurenset grunn. Planlagte tiltak medfører ingen inngrep i tilstøtende bekkedal. Det kan være behov for oppgradering av avløpsledninger. Løsninger er vurdert mht. klimaendringer. ROS-analysen er justert mht. pkt. 37.

Planforslaget ivaretar trafiksikker adkomst til skole og grønnstruktur, Området er tilnærmet flatt, noe som gir gode løsninger for privat og felles leke- og oppholdsarealer. For øvrig legges KPA's bestemmelser til grunn ved utforming av uteområder og boliger.

Grunneiere av Tiller-ringen 56 og 60

Påpeker at dagens adkomstveg til planområdet er av dårlig standard. Adkomstvegen er også

adkomst til deres eie – Tiller-ringen 56 og 60. Veggen vil neppe tåle anleggstrafikk og hensynet til adkomst og parkering må ivaretas i anleggsperioden. Er hensynet til trasèer for el og fiber kjent? Ber om møte mht avkaringer.

Kommentar

Det er gjennomført samrådsmøte med grunneiere, forslagsstiller og utbygger. Det er bestemt at:

- Adkomstvegen er felles for eksisterende og ny bebyggelse.
- Eksisterende veg fra byggeområde til Tiller-ringen skal opparbeides med fastdekke. Krav og gjennomføring er tatt i planbestemmelsene

Videre ble spørsmål knyttet til anleggsgjennomføringen, bl.a. riggplass, parkering i anleggsfasen gjennomgått. Her er det tatt inn i planbestemmelsene krav om plan for anleggsgjennomføringen, bl.a. til parkering og hvordan trafikkavviklingen skal skje i anleggsfasen.

Tørris Andreas Stene, Tiller-Ringen 60, 28.8.2016

Ønsker ikke å ha naboenes avfallskontainere «inn i sin hage» og vil ha en annen løsning; Plassere dem bak garasjen i Tiller-Ringen 56, hvor det i følge planen er tenkt gjesteparkering. Gjesteparkeringen kan heller flyttes på samme side som nr. 60.

Kommentar

Ønsket er etterkommet.

Oppsummering samråd og medvirkning.

- Innspillene fra Fylkesmannen er ivaretatt og fra NVE ved at geoteknisk vurdering er foretatt og føringer implementert.
- Innspillet fra Statkraft Varme etterkommes ved at boligene får et oppvarmingssystem som legges til rette for fjernvarme senere.
- Innspillet fra beboere i Tiller-ringen 56 og 60 er etterkommet.