

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 26.04.2017
Sak: 56/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Tiller-ringen 58, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 15/40606

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tiller-ringen 58 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur senest datert 27.1.2017 med bestemmelser senest datert 2.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.1.2017

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

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Tiller-ringen 58, r20150039, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/40606-39

Forslag til innstilling:

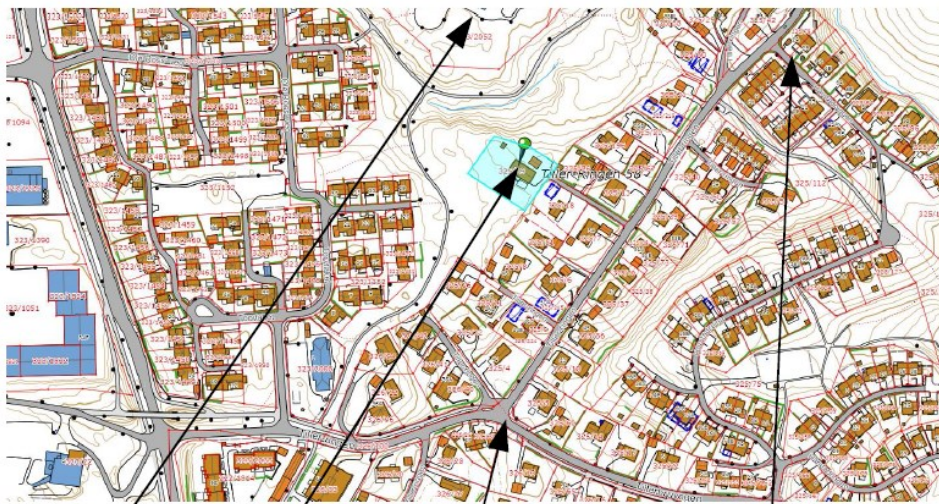
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Tiller-ringen 58 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur senest datert 27.1.2017 med bestemmelser senest datert 2.2.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.1.2017

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver er Zolen og Månen AS. Trondheim kommune mottok komplett planforslag 4.11.2015. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for eneboliger i kjede. Det er foreslått å anlegge åtte 2-etasjes bolighus anlagt i to rekker, med carport mellom boligene.



Skole/barnehage Planområde Kryss Tiller-ringen/Tillerbruvegen Hårstadryggen

Planområdet

Planområdet ligger ca. 70 m inntrukket fra Tiller-ringen, et framskutt platå inne i en grønstruktur på tre kanter. Tomta er på 2,35 daa og er i dag bebygd med en enebolig med en frittstående garasje, som skal rives. Avstand til Trondheim sentrum er 12 km. Planområdet omfatter eiendommen Tiller-ringen 58, gnr/ bnr 325/19, samt adkomstveg til Tiller-ringen, og en mindre del av tilliggende grønstruktur som er kommunalt eid.

Trondheim kommune

Eksisterende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende eneboliger fra tidlig 60-tall, på romslige tomter uten spesielle arkitektoniske særpreg. Det er ikke foretatt vesentlig fortetting innenfor den eldre villabebyggelsen. Senere oppført bebyggelse i øst er konsentrert småhusbebyggelse som rekke- og kjedehus. I nordvest ligger Hårstadryggen som er utbygd med konsentrert småhusbebyggelse.

Beskrivelse av planen

Planlagte byggeområder

Det gjelder områder for boligbebyggelse (ca 1750 m²), renovasjonsanlegg (ca 40 m²) og lekeplass (200 m²). I planen utgjør grønnstruktur 1,5 daa, og vei og parkering 1,1 daa. Det tilrettelegges ikke for utnyttelse under terreng. Maksimal tillatt utnyttelse er angitt som % BYA=60 %. Boligtettheten er 3,4 boliger/daa.

Det planlegges åtte boenheter som 2-etasjes bolighus plassert i to rekker, med carport mellom boligene. Maks byggehøyde er kote +163, som tilsvarer en byggehøyde på 8,5 m over terreng. Det avsettes plass til felles avfallshåndtering

Minst 30 % av boligene tilrettelegges som tilgjengelig boenhet. 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 4,5m. Lengden på gata/vegen krever ikke møteplasser såfremt det er tilstrekkelig møtesikt. Avkjørslar til eiendommer vil fungere som møteplasser. Til snøopplag benyttes vegskulder og tilstøtende eiendommer med krav om 80 cm på hver side.

Fra krysset Tiller-ringen/Tillerbruvegen er Tiller-ringen en blindveg uten fortau, stengt ved Hårstadryggen, og fungerer som adkomstveg til tilstøtende eiendommer inkl. adkomst til Hårstadryggen, totalt ca. 60 boliger.

Teknisk infrastruktur

Området er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tilgang til fjernvarme ligger ca 270 meter fra planlagte tiltak. Det vil ikke bli knyttet til det, men det vil bli lagt til rette for det på sikt. Det er utarbeidet en VA-plan som beskriver tilknytning til eksisterende vann- og avløpsnett og tilretteleggelse av fordrøyingstiltak.

Grønnstruktur

Fra planområdet er det tilknytning til turveg som gir trafikksikker adkomst til skole og barnehage. Plassering av bebyggelsen medfører ingen terrenginngrep i grønnstrukturen.

Trondheim kommune

Virkninger

Stedstilpassing

Ny bebyggelse blir liggende i randsonen mellom frittliggende villabebyggelse langs Tillerringen i vest og konsentrert småhusbebyggelse i øst som i hovedsak består av rekke- og kjedehus i 2-3 etasjer.

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 etter en skjøtselplan i samarbeid med Trondheim kommune.

Biologisk mangfold og naturmiljø

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

Transport, trafikk og trafiksikkerhet

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om utbedring av felles avkjørsel fra Tiller-ringen. Dagens vegstandard tilfredsstiller 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.

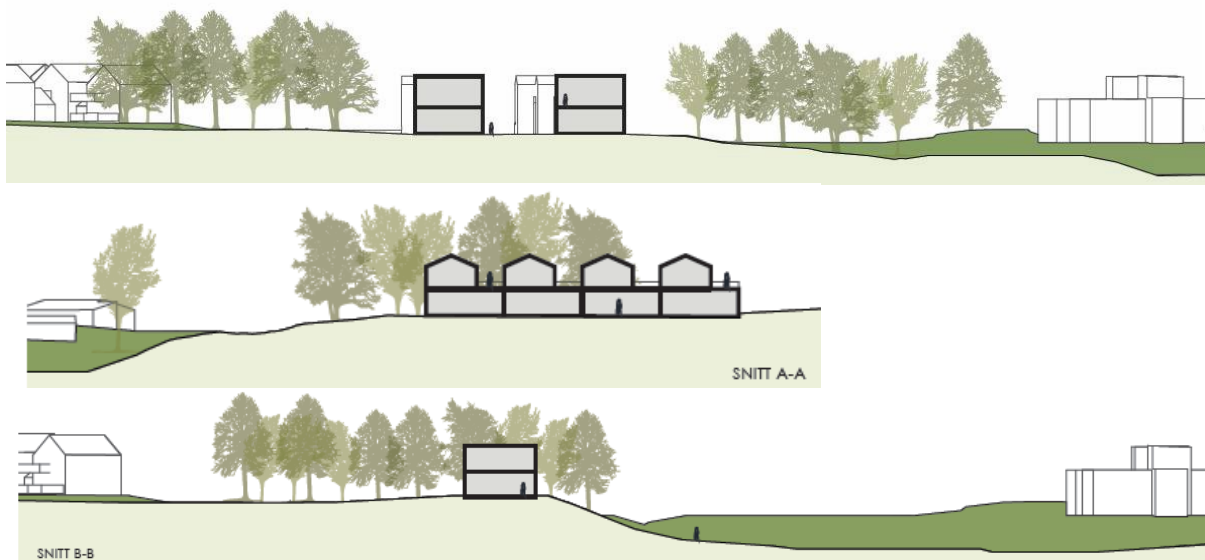
Valgte løsning med parkering på egen grunn betraktes som en trafiksikker løsning. Plassering av lekeplass medfører ingen trafikk der barna leker.

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.

Arealbruk og konsekvenser for tilstøtende grønnstruktur.

Planforslag er i tråd med kommuneplanens arealbruk 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 grønnsstruktur, se terrengsnitt ovenfor.

Tilgjengeligheten til grønnsstruktur i nærmiljøet blir ikke forringet som følge av utbyggingen. Foreslått utbygging vil gi økt tilgjengelighet ved at det etableres adkomstmuligheter over Tiller-ringen 58. Denne snarvegen kan bl.a. benyttes av skolebarna. Evt. fjærning av vegetasjon må gjøres iht. en skjøtselsplan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektet har liten innvirkning på overordnende forhold pga. sin størrelse.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

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.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr. FBR 1040/16, 14.7.2016, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 29.7 – 3.9.2016.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har fått en tilfredsstillende utforming og vil være et godt tilskudd til bebyggelsen i området, uten at det vil gå på bekostning av sine omgivelser.

Avveining av konsekvenser

Blanding av gående og biler på adkomstvei aksepteres. Løsningen gir en god utnyttelse av tomta og unngår stort samlet parkeringsareal. Fare for fjærning av skog på offentlig grunn vest for boligene sikres ved en bestemmelse.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Med bakgrunn i oppstartsmøte, 9.9.2015, ble oppstart av planarbeid igangsatt. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post. Frist for innspill ble satt til 10.10.2015. Det er gjennomført samrådsmøte med naboer mht til bruk av felles adkomstveg og plassering/skjerming av avfallsløsning.

Innspillene fra Fylkesmannen er ivaretatt og fra NVE ved at geoteknisk vurdering er foretatt og føringer ivaretatt. 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.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.2.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Pål Guthorm Kavli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner m. sol/skygge
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: VA-plan
- Vedlegg 7: VA-notat
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering