

Saksframlegg

Detaljregulering av Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, r20160002, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/50141

Forslag til innstilling:

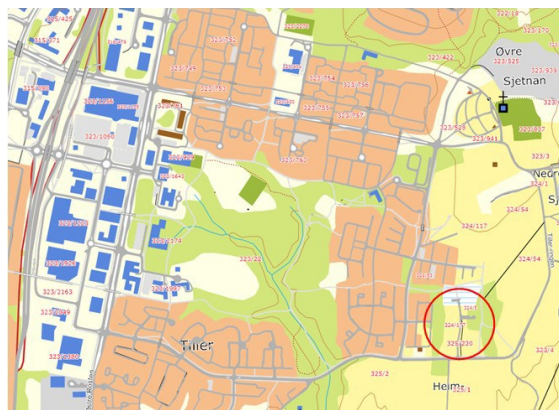
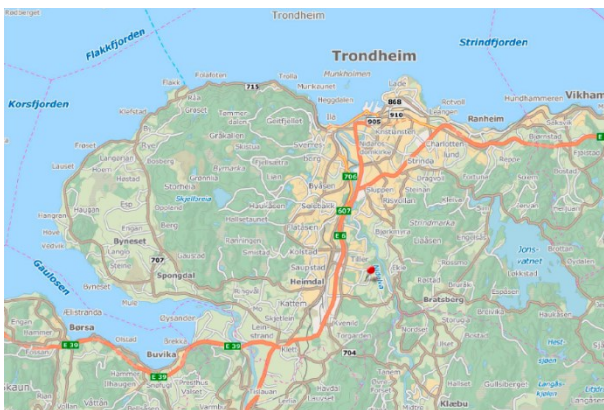
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Hårstad Mindes veg, gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS senest datert 12.1.2018 med bestemmelser senest datert 12.1.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 12.1.2018.

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

Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nils Uhlin Hansens vei 76 AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av 180 boliger.



Planområdets lokalisering

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 (KPA) avsatt til fremtidig boligutbygging, nåværende tjenesteyting og nåværende grønnstruktur.

Tilgrensende reguleringsplaner er:

1. Reguleringsplan for Skjetnan nedre gnr./bnr. 324/54 mfl. (r20110067)

I nord berører planområdet delvis reguleringsplan for Skjetnan nedre. Denne planen regulerer offentlig grønnstruktur med turveg og skiløype, samt gang- og sykkelveg, og boligformål med felles lek- og trafikkareal.

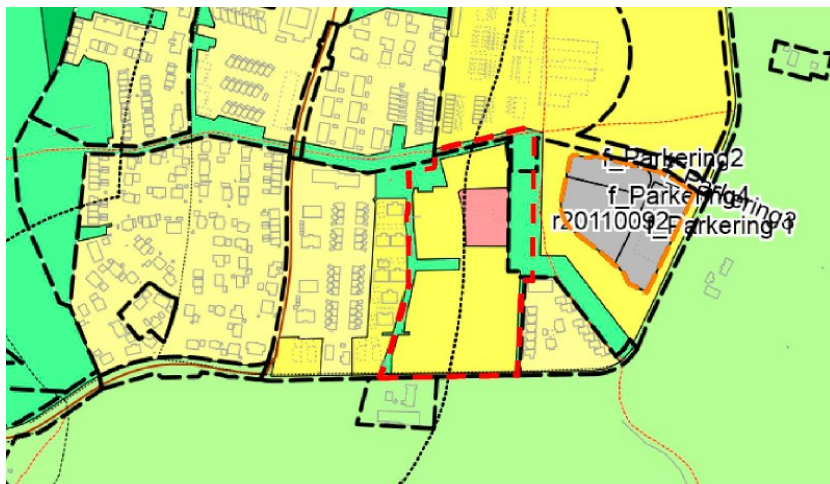
Trondheim kommune

2. Reguleringsplan for Harald Torps veg – Skjettengrenda, gnr./bnr. 324/1 (r2019a)
I nord berører også planområdet reguleringsplan for Harald Torps veg. Denne planen regulerer offentlige friområder med turveg og offentlige anlegg for lek, boligformål med felles lekeareal og trafikkområder.
3. Reguleringsplan for Hårstad Minde, Tiller-ringen 150 og 152 (r0014p)
I øst berører planområdet reguleringsplan for Hårstad Minde. Planen regulerer områder for boliger, offentlige og felles trafikkområder, offentlige friområder og felles lekeplasser.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 2455/16, 4.9.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet



Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 324/177, 324/5 og 325/220.

Området ligger på Tiller 8 km sør for Trondheim sentrum, og 1 km i luftlinje fra Tiller bydelssenter. Området er avgrenset av Tiller-ringen mot syd, eksisterende boligbebyggelse i nord, vest og øst.

Planområdet er ubebygget og består av myrlendt terreng med lav furuvegetasjon i nord, tettere skog og kratt sentralt i øst og beite- og gressmark i sør. Infrastrukturen i planområdet er opparbeidet. Det gjelder adkomst, fortau, vann - og avløpsanlegg, fjernvarmeanlegg og avfallsug.

Beskrivelse av planen

Planen legger til rette for ca. 180 boliger. Dette tilsvarer en utnyttelse på rundt sju boliger per dekar. Planforslaget viderefører også barnehagen i tidligere vedtatt plan.

Ny bebyggelse blir organisert i fire felt i tunløsninger og frittstående lameller og består av lave blokker fra to og fire etasjer og i to etasjes rekkehus.

Den sentralt beliggende adkomstveien inn i planområdet, Hårstad Mindes veg, er allerede opparbeidet og fører bl.a. inn til barnehagen, som ligger midt i planområdet og er regulert tidligere. All parkering til boligene ligger under bakken, under boligblokkene. Parkering til barnehagen ligger på bakken i tilknytning til og sør for denne.

Trondheim kommune



Barnehagen:
blå farge.

Blokker, 3 – 4 etasjer:
lys gul farge.

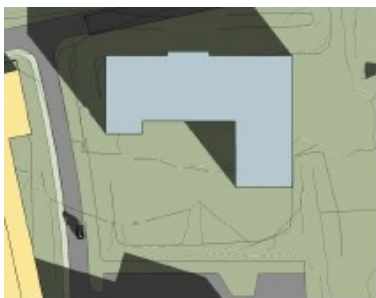
Blokker, 3 etasjer:
mørkere gul farge.

Blokker, 2 etasjer:
mørk gul farge.

Rekkehus, 2 etasjer:
brun farge

Uteoppholdsarealet vil bestå av både felles og private uterom og er jamt fordelt til de enkelte tunene.

Det er gode solforhold på leke- og uteoppholdsareal. Solforholdene for barnehagen, midtvinters etter 1400, er noe redusert, som vist i solstudien, men akseptable.



22. februar kl 10:00



22. februar kl 12:00



22. februar kl 15:00

Øst-vest, på tvers av planområdet, opprettes en ny forbindelse for gående og syklende for å sikre tilgjengeligheten til grønnstrukturen og styrke fremkommeligheten for myke trafikanter. Skiløype/turveg, øst i planområdet er sikret.

Parkering vil skje i parkeringskjeller, med nedkjøring i ramper fra adkomsten ved innkjøringen i området og innerst. Gjesteparkering er ved parkering for barnehagen.

Det blir minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet og sykkelparkering både i kjeller og på bakkeplan med minimum to plasser per boenhet.

Avfall løses med stasjonært avfallssug og allerede opparbeidet returpunkt for glass og papp i nedsenkede containere ved barnehagen.

Virkninger

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Om lag halvparten av arealet som skal bebygges, er i dag i bruk til jordbruksformål, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. God utnyttning av tomter er et bidrag til å ta i bruk mindre jordbruksarealer, på lang sikt. Samtidig ligger området ca. 8 km fra Trondheim sentrum, og ca. 1 km i luftlinje fra City Syd/Tiller lokalsenter. I følge reisevaneundersøkelser er det sannsynlig at man her vil ta i bruk bil mer enn om man bor i bysentrum. Utbyggingen vil generere en økt

Trondheim kommune

transportproduksjon på 3-4 turer pr. boenhet/dag. Det tilsier fra 550 – 750 turer /dag.

Deler av området er omfattet av naturtype med viktig lokal verdi. Deler av dette blir sikret som offentlig grønnstruktur. Tiltaket vil ikke berøre prioriterte arter og naturtyper.

Påvirkning på de omkringliggende bebygde omgivelsene

For å redusere virkningen av den nye bebyggelsen, er den lavere og trappet ned mot nabobebyggelsen. Den høyeste bebyggelsen er i hovedsak plassert inn mot adkomstveien. Bygninger inn mot barnehagen er trappet ned for å redusere skyggevirksomheten.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Hovedgrepet for utnyttelse av området er bra. Bygningenes innbyrdes avstand og romdannelsene bygningene danner, gir nødvendig lys og åpenhet og god plass for utomhusaktiviteter. Høyden på bygningene føyer seg inn i og understreker dette forholdet.

Endringer etter offentlig ettersyn

Virkningen ny bebyggelse har på eksisterende nabobebyggelse har ført til at der disse møtes, er ny bebyggelse enten redusert i høyde eller blitt flyttet noe etter offentlig ettersyn. Dette har resultert i litt færre boliger.

Vestre nedkjøring til p-kjeller ved adkomst er endret etter offentlig ettersyn, slik at ferdsel rundt bygningen kan skje uhindret. Det har ført til noe reduksjon av boliger.

Tverrforbindelsen øst-vest omtrent midt i området, har blitt bredere etter offentlig ettersyn for å gi større åpenhet for forbindelsen.

Strekning av gangveisystem i nordre del av området som henger sammen med det overordnede felles gangveinettet skal ha belysning.

Avveiing av konsekvenser

Dette blir et godt boligområde. Det blir noe skygge på nabofeltet i øst, grøntdraget og barnehagen, men etter arbeid med høydene etter offentlig ettersyn er dette bedret. Rådmannen mener konsekvensene er akseptable. Planen medfører bygging på dyrka mark, men dette er allerede avklart i tidligere planarbeid som også regulerer boliger her, men med en lavere tetthet. Når først dyrka mark skal bygges, er det positivt at det bygges tett.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Skolekapasiteten i området er en utfordring. Om 6 -10 år er det sannsynlig at skolekapasiteten på barnetrinnet vil være for liten. Det er prosess i gang for å øke kapasiteten, men det er ikke vedtatt planer for dette. En bestemmelse i planen sier at det ikke kan godkjennes boligbygging før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Medvirkningsprosess

Planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 12.8 – 24.9.2016. Det kom inn sju merknader og ingen vilkår for egengodkjenning. Merknadene er redegjort for i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen påpekte at alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal med støynivå under $L_{den} 55db$ som tilfredsstillende grenseverdikravet til T-1442/2012. Det ble påpekt at

Trondheim kommune

solforholdene for barnehagen var for dårlige, spesielt i februar og mars. I nord var bebyggelsen lagt for nær det offentlige turdraget. Disse forholdene er brakt i orden.

Fylkesmannen anbefalte at det skulle være en bestemmelse om at skjerm skulle settes opp mellom bebyggelsen i sør og Tiller-ringen. Støyrapporten viser at bebyggelsen ikke vil bli liggende i gul sone, så hvis en kan unngå støyskjermer, er det å foretrekke. Krav til uteareal for planprosjektet er oppfylt uten å ta i bruk areal mellom bebyggelse i sør og Tiller-ringen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 17.1.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Gunn Helen Lundgreen
byplansjef

Pål Guthorm Kavli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Situasjonsplan
- Vedlegg 6: Sol- /skyggediagram
- Vedlegg 7: Snitt A-A, B-B og C-C
- Vedlegg 8: Perspektiv