



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160002

Arkivsak:15/50141

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

Planbeskrivelse

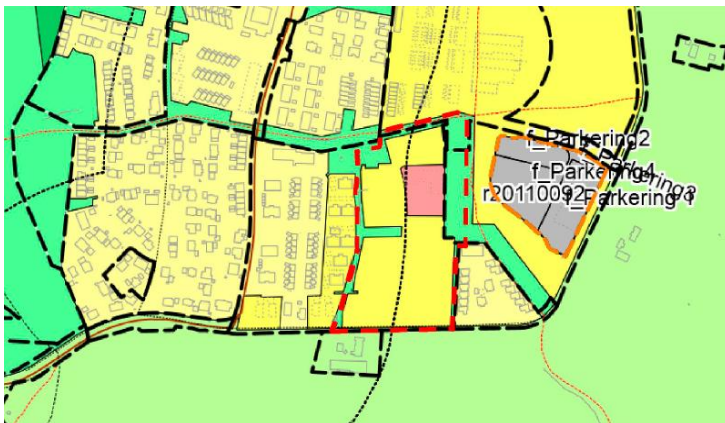
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.1.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 1.3.2018

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nils Uhlin Hansens vei 76 AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring boliger. Disse er organisert i lave blokker på mellom tre og fire etasjer og i to etasjes rekkehus. 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. Parkering ligger under bakken, under boligblokkene.



Utsnitt av Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Planområdet er markert med rød stiplet linje

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplan – kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 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, samt gang- og sykkelveg, og boligformål med felles lek- og trafikkareal.

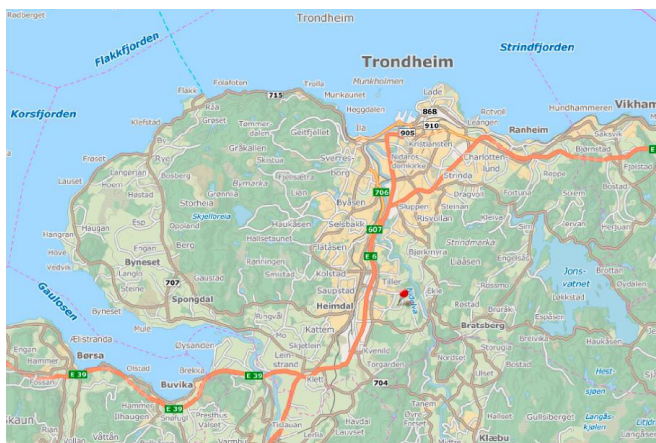
2. Reguleringsplan for Harald Torps veg – Skjettengrenda, gnr./bnr. 324/1 (r2019a).

I nord berører også planområdet reguleringsplan for Harald Torps veg. Denne planen regulerer offentlig 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.

Planområdet, eksisterende forhold



Planområdets lokalisering i regionen

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

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

Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk.

Planområdet er ubebygget og består av myrlendt terreng med lav furuvegetasjon i nord, tettere skog og kratt sentralt i øst og ryddet jordbruksareal for i hovedsak beite - /gressmark i sør. Infrastrukturen i planområdet er opparbeidet. Det gjelder adkomstgate, fortau, vann - og avløpsanlegg, fjernvarmeanlegg og søppelsug.

Beskrivelse av planforslaget

Plangrepet

Planen legger til rette for ca. 180 boliger. I tråd med føringer i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 vil dette tilsvare en utnyttelse på cirka sju boliger per dekar. Boligene vil inngå i et helhetlig plangrep, som også forholder seg til og tilpasser seg strukturene i tilgrensede nabofelt. Planforslaget viderefører også barnehagen i tidligere vedtatt plan.

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal organiseres i fire felt der størrelse og utstrekning på parsellene gir rom for en variasjon i organisering av bebyggelsen i tun eller lameller. Parsellene er relativt smale, og dette gir føringer på bebyggelsesstruktur og organisering av bebyggelse. Terreng og utsikt mot sør og vest legger føringer for bebyggelsens orientering.

Bebyggelsen danner veggene i uterommet. Ny bebyggelse sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og gaterommet/uterommet som dannes mellom eksisterende og ny bebyggelse.



Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/ -anlegg

Grønnstruktur

- Turveg/skiløype

Bebyggelsen

I B1 planlegges det småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus) i to etasjer i den søndre delen og blokker på tre og 4 etasjer i den nordre delen. I B2-B4 er det lavblokkbebyggelse i tre - fire etasjer. Boenhetene får en gjennomsnittlig størrelse på 75 m² BRA. Bebyggelsen skal harmonere med omkringliggende bebyggelse med hensyn til fasademateriale og høyder. Planforslaget legger opp til en variasjon av utnyttelse på mellom 6-13 boenheter per dekar innenfor delfeltene. Minimum utnyttelse på seks boliger per dekar er sikret i bestemmelsene. Maks utnyttelse for planforslaget er vist i illustrasjonsplanen.

Delfelt	Feltareal (m ²)	BYA (m ²) vist i illustrasjonsplan	Sum BYA (%)	Maks %-BYA i reguleringsplan
B1	8167	2175	26,6 %	27 %
B2	6709	2377	35,4 %	36 %
B3	2823	1270	45,0 %	45 %
B4	2845	1053	37,0 %	37 %
Total	20544	6875		

Tabell viser Utnyttelsesgrad

Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Det legges opp til en variasjon av lek og aktiviteter. Uteoppholdsarealet vil bestå av både felles og private uterom. Tabell under viser arealtall på uteoppholdsareal. Hvert delfelt tilfredsstiller krav om minste uteoppholdsareal.

Bruksareal (BRA) for planforslaget	Totalt kvalitativt uteareal	MUA-krav (50 % av BRA)
17650	13170	8825

Uteoppholdsareal

Solstudien viser gode solforhold på leke- og uteoppholdsareal. Det vises her også konsekvens for nærliggende bebyggelse og på barnehagens uteområder. Solforholdene for barnehagen, midtvinters etter kl 1500, er noe redusert.

Tabell viser areal til felles lek i den vedtatte reguleringsplanen r0014n og i planforslaget.

Uteoppholdsareal - felles lekeareal (m ²)			
Gammel reguleringsplan		Ny reguleringsplan	
FL1	1785	f_BLK1	1858
FL3	1406	f_BLK2	1929
FL4	653	f_BLK3	827
Total	3844	Total	4614

Som det går frem av tabellen vil planforslaget ikke redusere lekeareal, men vil tilføre mer areal til felles lek. Utover dette vil planforslaget sikre flere sammenhengende leke- og uteområder innenfor områder regulert til boligformål.

Barnehagen vil også ha et stort uteareal som vil være tilgjengelig utenfor åpningstidene. Dette arealet er ikke medtatt i tabellen og vil komme i tillegg.

Trafikkforhold

Det er opparbeidet veg i samsvar med tidligere vedtatt reguleringsplan r0014n «Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde. Boligene i området vil få adkomst fra denne adkomstgaten som går sentralt i området. Vegen vil betjene alle delfelt. Det legges opp til fartsgrense 30 km/t. Det skal etableres fortau på begge sider av internveien. Det legges til rette for flere koblinger mot eksisterende gang - og sykkelssystem og gir myke trafikanter snarveier nordover fra planområdet.

På tvers av planområdet skal det opprettes en ny forbindelse for gående og syklende for å sikre tilgjengeligheten til grønnstrukturen og styrke fremkommeligheten for myke trafikanter. Planforslaget sikrer at det etableres skiløype langs østsiden av den offentlige gang- og sykkelveien, øst i planområdet. Området ligger i Rosten barneskolekrets. Det er cirka 1,9 kilometer til skolen fra planområdet.

Denne strekningen tar cirka 5 minutter med sykkel. Det blir koblinger mot gang – og sykkelvegsystemet slik at man i stor utstrekning unngår at barn ferdes langs Tiller-Ringen. Det er opparbeidet et gang - og sykkelveinett som fungerer som raskeste vei fra planområdet til skolen.

I skoleveirapporten for Trondheim 2012 – 2016 trekkes fram to problemstrekninger i nærheten av Rosten skole. Det ene er at mopeder og biler kjører på gang - og sykkelvegen langs skolens østside. På vestsiden er det konflikt mellom gående og syklende på gang – og sykkelveien. Dette er utenfor planområdet og påvirkes ikke gjennom dette planarbeidet, men er viktig å sikre for å få en sikker skolevei i området.

Parkering i planområdet skal skje i parkeringskjeller. Det skal anlegges nedkjøring i ramper fra adkomstgaten, som vist på illustrasjonsplanen. Det er også regulert gjesteparkering på bakken, sentralt i planområdet, like sør for barnehagen.

Dette er gjesteparkering for alle boligfeltene. Planen regulerer opparbeidet kjøreveg til barnehagen til vegformål. Denne vegen vil også gi adkomst til gjesteparkeringsplassen. Deler av området som reguleres til felles veg var i tidligere vedtatt reguleringsplan regulert til barnehage. Planforslaget legger til rette for minimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal anlegges sykkelparkering både i kjeller og på bakkeplan med minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet, i tråd med KPA.

Universell utforming

Føringene i plan - og bygningsloven (§ 1 - 1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 10) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Miljøforhold

Det er utarbeidet en støyfaglig utredning av Brekke og Strand datert 22. februar 2016. Rapporten konkluderer med at den fremtidige trafikkmengden på internveien og Tiller-Ringen ikke vil gi behov for avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav i kommuneplanens arealdel for støy. Den økte trafikkmengden som følge av tiltaket vil ikke gi utfordringer med hensyn til støv/luftkvalitet.

Grunnundersøkelser ved barnehagen viste at grunnen hadde innhold av olje som overskrider kvalitetskriteriene for lekeområder gitt i Miljøenhetens faktaark nr. 65. Bestemmelsene sikrer at det i byggesak må gjennomføres miljøteknisk undersøkelse av eiendommen i henhold til § 2 - 4 i forskrift om begrenning av forurensning.

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T1442:2012.

Avfallshåndtering

Løsning for avfall vil i hovedsak være stasjonært avfallssug. Innkast skal sikres innenfor en 50 meters gangavstand fra alle boenheter.

Det er allerede opparbeidet returpunkt for glass og papp i nedsenkede containere. Disse er plassert sentralt i området, sør for barnehagen og ut mot adkomstgaten inn i området.



Teknisk infrastruktur

Området skal tilknyttes kommunalt ledningsnett, som vist i prinsipiell vann - og avløpsplan. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Det er etablert opplegg for fjernvarme i internveien.

Virkninger av planforslaget

Landskapsbilde

Planområdet skråner svakt mot sør og sørøst og varierer mellom kote 159 - 154. Vest for tomten trappes terrenget ned mot kote 150 ved Harald Torps veg. Ny bebyggelse på vestre del av tomta i etasjehøyde fra og med 3. etasje vil ha utsikt over eksisterende bebyggelse mot vest. Den nye bebyggelsen vil ha innvirkning på eksisterende boliger vest for området, men er avtrappet slik at virkningen blir dempet.

Nabobebyggelse i sør - øst ligger på omtrent samme kote som planområdet. Det vil bli behov for masseutskiftning, men eksisterende terreng høyder vil i hovedsak videreføres og tilpasses omliggende terreng.

Skala og organisering av bygningsvolum søker å harmonere med tilliggende områder. Planforslaget knytter sammen eksisterende forbindelseslinjer og boligfelt.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljø i, eller i direkte tilknytning til planområdet. Planforslaget vil ikke berøre kulturminner eller kulturmiljø.

Grønnstruktur

Planforslaget skal sikre og videreføre regulert grøntdrag, turstier og gang - og sykkelveger som angitt i mulighetsstudie for Tiller øst. Allerede etablert grønnstruktur knyttes inn i og gjennom området ved gode forbindelser. Dette vil gi tilgjengelighet og bruksmuligheter på tvers av området som snarveger og gi gode for hold for myke trafikanter.

Naturmiljø og naturverdi

Det finnes ingen registreringer av prioriterte arter eller truede/nær truede naturtyper i planområdet. Tiltaket vil ikke berøre prioriterte arter og naturtyper i områder.

Deler av området er omfattet av naturtype med viktig lokal verdi. Deler av dette området vil bli sikret ved regulering av offentlig grønnstruktur og felles lekeplasser.

Grunnforhold

Planområdet er ikke utsatt for kvikkleire. Grunnen består av løsmasser av fast leire og det er ikke truffet på fjell ved lokale sonderingsboringer i området.

Miljøforhold

Tiltaket vil ikke gi støyutfordringer utover grenseverdiene satt i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 i Trondheim kommune. Økningen i trafikk vil ikke gi utfordringer knyttet til luftkvalitet. Grunnundersøkelser av barnehagetomten viser høye verdier av olje. Det må utføres miljøteknisk undersøkelse for å undersøke grad av forurensing. Eventuelt forurensede masser må avhendes på mottak. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelse § 8.5.

Trafikkforhold

Det genereres cirka 500 ÅDT fra det nye boligområdet, basert på en trafikkanalyse fra Vianova. Oversikt i krysset ved Tiller-ringen er sikret gjennom frisktlinje i henhold til Håndbok N100 – Veg - og gateutforming. Dette vil gi god lesbarhet i krysset.

Teknisk infrastruktur

Det er god kapasitet på vanntilførsel og brannvann i området. Det er allerede opparbeidet adkomstveg med vann - og avløpssystem. Det er også opparbeidet fjernvarmeledning og ledning for avfallssug til stasjonært anlegg.

Sosial infrastruktur

Det er kort veg til skole og barnehage som er tilgjengelig langs lite trafikkerte veger og gang - og sykkelveger. Det ligger egen barnehage innenfor området som vil gi kortere vei til tiliggende områder.

Skolekapasiteten på barntrinnet i skolekretsen, Rosten skole, er begrenset, mens ungdomstrinnet har foreløpig tilstrekkelig kapasitet. Det blir gjort en ny vurdering av kapasiteten i løpet av vinteren 2018. Ved rammesøknad må det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

Universell utforming

Uteoppholdsareal og offentlig grønnstruktur skal være universelt utformet og skal sikre god tilgjengelighet til og igjennom planområdet.

Rekreasjonsinteresser

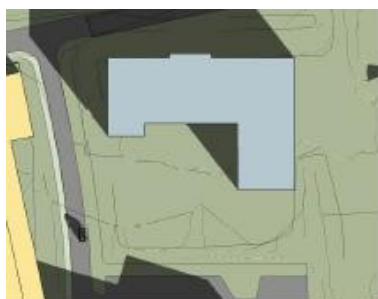
Tiltaket regulerer tilgrensende grønnstruktur med gang og sykkelveg, slik den har blitt opparbeidet i dag. Gjennom dette gangnettet er det mange tur- og kontaktmuligheter.

Barns interesser

Det er utført barnetråkk i området. Barnas interesser er viktige ved utforming av de interne gangforbindelsene. Det er tilrettelagt med en rekke lekeplasser som varierer i størrelse og innhold og planområdet brukes i dag av barn til ski og lek.

Barnehagen

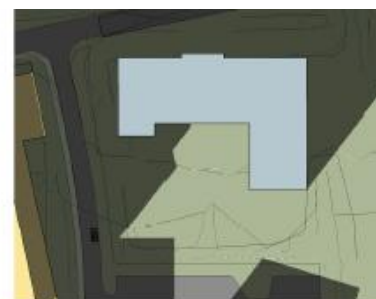
Midtvinters (januar og februar) vil det fra kl. 1400 være en del skygge på utearealene for barnehagen, men samlet sett er solforholdene tilfredsstillende.



22. februar kl 10:00



22. februar kl 12:00



22. februar kl 15:00



23. mars kl 10:00



23. mars kl 12:00



23. mars kl 15:00

Planlagt gjennomføring

Rekkefølgen av utbyggingen av området følger nummereringen av boligfeltene B3, B4, B1 og B2 med B4 først. Bygging av ca. 180 boliger vil bli gjennomført med ca. 50 boliger av gangen. Utbyggingsprosess for hver del blir satt i gang når 60 % av boligene er solgt.

Innspill til planforslaget

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 3.12.2015.

Annonse med kunngjøring oppstart av reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa 09.2.2016.

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.

Fylkesmannen. 20.10.2016

Fylkesmannen anbefaler å endre bestemmelse § 8.1 slik:

"Alle boliger i B1- B4 skal ha en stille side med støynivå under L_{den} 55 db. Minst halvparten av oppholdsrommene og minst 1 soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet utendørs oppholdsareal under L_{den} 55 db som tilfredsstillende grenseverdikravet i retningslinje T-1442/2012".

Fylkesmannen anbefaler at det tas med i bestemmelsene at skjerm settes opp mellom bebyggelsen i sør og Tiller-ringen og at denne tegnes inn i plankart.

Rådmannens kommentar

Endringen i § 8.1 er tatt til følge. Boligblokkene vil ikke ligge i gul støysone og det er da ikke nødvendig eller ønskelig med ekstra støyskjerming.

Statkraft v/Vigdís S. Mæhre. 30.9.2016

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Statkraft ønsker å levere fjernvarme til prosjektet og vil bli holdt informert om framdriften slik at koordinering med kommunen og utbygger kan sikres.

Rådmannens kommentar

Det skal legges til rette for fjernvarme og utbygger vil holde kontakt med Statkraft om dette.

Sameiet Hårstadhaugen 59 – 65. 17.10.16

Er negativ til den økte utnyttelsen og spesielt med blokker på tre til fire etasjer i B2. Deres boliger ligger lavere i terrenget enn den nye bebyggelsen. På grunn av mulige dreneringsproblemer ved at tomtegrensen deres går inn i tomta mot planområdet, ønsker de en befaring før bygging iverksettes.

Rådmannens kommentar

Det skal gjennomføres befaring slik som det er uttrykt ønske om.
For øvrig se kommentar under, til Styret i Sameiet Hårstadhaugen.

Styret i Sameiet Hårstadhaugen. 17.10.2016

De reagerer på den store økningen i utnyttelsen av området fra den forrige vedtatte planen der gesimshøyden ikke skulle overstige henholdsvis 7,5 og 10,5 meter. Med planlagte blokkbebyggelse vil det bli en helt annen fortetning enn de hadde sett for seg med økt trafikk, flere beboere, mer støy og ruvende blokker som vil overskygge eksisterende småhusbebyggelse. De ønsker at planen omgjøres til bebyggelse i to etasjer.

Rådmannens kommentar

Mulighet for utforming av ny plan med høyere utnyttelse ble utløst av endringer i kravet om tetthet ved revisjon av Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Tetthetskravet ble da endret fra min. 5 boliger/daa til min. 6 boliger/daa.

I "Retningslinjer og bestemmelser" i KPA er følgende paragraf.

§ 27.2. Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger pr. daa.

Tettheten i det aktuelle planforslaget er ca. 7 boliger/daa.

Bjarte Voie, Movollen 49. 20.9.2016

Blokker vil ødelegge Tillerlandet. Anlagte turstier med felles bakerovn vil bli skyggelagte av femte etasjen av bebyggelse i B4. Barnehage bør ikke ha blokker rundt seg. Bebyggelsen bør være maks to etasjer.

Rådmannens kommentar

Bebyggelsen er trukket tilbake og lagt 10 meter fra byggegrensa. Bygningen er redusert med en etasje til fire etasjer.

Rachel Tiller, Movollen 55, 27.9.2016

Er i mot blokker på fem etasjer i B4 og vil at blokkene skal plasseres med tverrenden vendt mot deres bebyggelse. Mange nyter morgenkaffen ute mellom 7 og 10. Ønsker skilting med forbud mot motorsykkel og moped og hester på gangstien gjennom turdraget. Ønsker også belysning av turstien.

Rådmannens kommentar

Vedrørende reduksjon av bygningsmassen, se over. Å vri bygningsmassen 90° er problematisk da barnehagen allerede har tomt og plassering fra tidligere plan som begrenser handlingsrommet. Skilting med forbud på offentlig gang og sykkelveg og overholdelse av innholdet er en politisak. Delen av turstien i turdraget innenfor planen skal ha god belysning.

Øystein Flø, Hårstadhaugen 57, 14.10.2016

Synes utnyttelsen av området er for høy.

Rådmannens kommentar

Se kommentaren til Sameiet Hårstadhaugen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.