

Saksframlegg

Detaljregulering av Kattenskogen, gnr/bnr 198/2, 198/3, 198/75 m.fl., r20170014, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/39354

Forslag til innstilling:

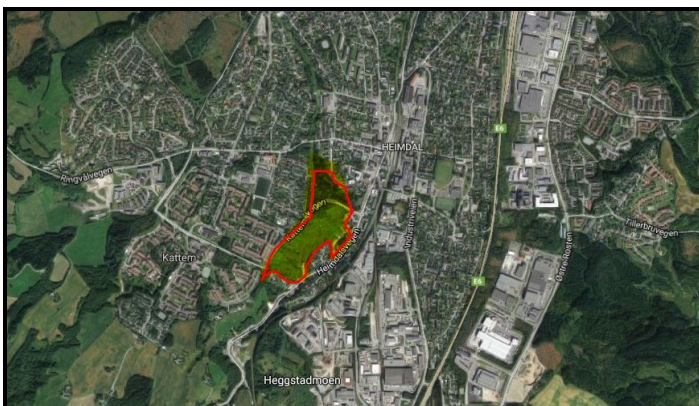
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kattenskogen gnr/bnr 198/2, 198/3, 198/75 m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 24.11.2017 med bestemmelser senest datert 27.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 27.11.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Block Watne AS og Kattenskogen AS. Kommunen mottok komplett planforslag 5.4.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt boligområde i Sørølia med boliger, barnehage og areal for teknisk infrastruktur. Det reguleres nye offentlige friområder. Området foreslås i hovedsak utbygd med blokkbebyggelse og noen rekkehus inndelt i et nett av grønstruktur knyttet til tilgrensende grønstruktur, gater og turstier. Det er behov for etablering av et venstresvingefelt i Kattenskogen til hovedatkomsten til planområdet for å sikre at Metrobussen får fri passasje og for å unngå tilbakeblokkering i rundkjøringen. Det etableres også en ny atkomst lenger vest i planområdet.



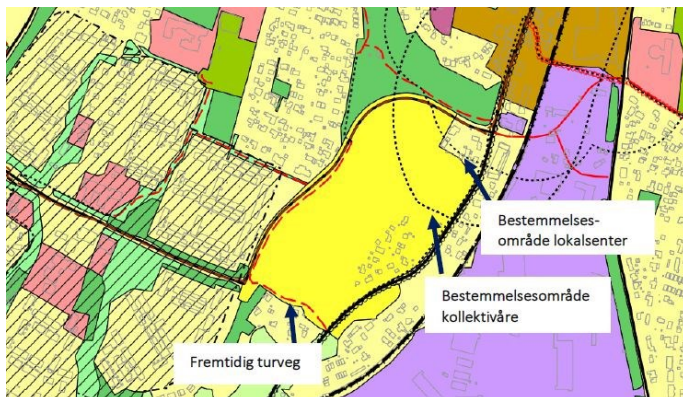
Planområdets lokalisering på Heimdal i rødt.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplans arealdel 2012 – 2024 avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur, og ligger i ytre sone for parkering og uterom iht. normene. Planen avviker i forhold til parkeringsnormen. Planforslaget tar hensyn til ny holdeplass for Metrobuss langs vejen Kattenskogen.



Det er ingen gjeldende eller tilgrensende reguleringsplaner som berøres av planforslaget.

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet den 9.8.2016, sak nr. 149/16, og ble da avvist. Vedtaket om å avslå planforslaget ble begrunnet med at: (1) hovedadkomsten til området ikke ble ansett som løst, (2) utnyttelsen var for høy samt (3) gjenværende ravedaler ned mot Søravassdraget ikke var tilstrekkelig sikret.

Planforslaget ble bearbeidet for å imøtekomme punktene i bygningsrådets vedtak den 9.8.2016, bl.a. er utnyttelsen redusert fra 800 boliger til 640 der minimumskravet er 600 boliger. Hovedadkomsten er løst med et venstresvingefelt for å sikre framkommelighet for spesielt Metrobuss, og det er gjort endringer på byggegrense og mulig turvei for å bedre sikre ravinene mot Søravassdraget.

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok i sak 110/17 i møte 27.6.2017 å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet er sørøstvendt med gode solforhold, avgrenset av vegene Heimdalsvegen og Kattenskogen. Planområdet ligger i gangavstand til Heimdal sentrum. To større raviner strekker seg nordvest inn i eiendommen med utløp i bunnen av dalen langs Heimdalsvegen. Området er klassifisert som svært viktig naturtype lokalt (c-verdi). Nærområdet preges av blokk- og småhusbebyggelse. Like sør for planområdet ligger kvikkleiresone 435, Heggstadrønningen, registrert med middels faregrad. Kattenskogen har bra vegstandard og kapasitet i forhold til trafikkmengde. Der Bekkasinvegen krysser Kattenskogen i vest er det i dag holdeplass. Området krysses av en 66 kV høyspentlinje.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen for Åsheim barneskole og ungdomsskole. Planområdet ligger også tett inntil skolekretsene til Kattem barneskole og Stabbursmoen barne- og ungdomsskole. Kattenskogen barnehage grenser til planområdet. Kattem helse- og velferdssenter ligger ca 450 meter fra sørlige del av planområdet.

Beskrivelse av planen

Det planlegges ca. 640 boliger (blokker i 2-7 etasjer og rekkehus i 2-3 etasjer), som tilsvarer en tetthet på ca. 6 boliger pr. daa. Minimumskravet for antall boliger er satt til 600 stk. Området er østvendt og ligger i tilknytning til en ravedal. Alle boligene i området ligger enten i tilknytning til et overordnet grøntdrag eller har egne store uteområder.

Det reguleres inn areal til offentlig 6-avdelings barnehage. Det tillates maksimalt 10 % ettroms leiligheter og minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større. Det legges til rette for etablering av et nærmiljøanlegg på ca. 1 490m².

Trondheim kommune

Uterom

Krav til totalt uteareal (50 m² pr boenhet hvorav 25 m² fellesareal på bakken) er beregnet til å være 31 120 m². Området har et potensielt uteareal på totalt ca. 36 260 m², uten medregnet offentlig friområde og kvartalslekeplass. Noen felter som ligger i gul støysone er medregnet i potensielt uteareal. Dette tilsvarer til sammen 1 600 m². Totalregnskapet er godt innenfor kravet, selv om disse arealene skulle trekkes ut av regnskapet.

Det er to atkomster til planområdet. Disse er fra Katteskogen, lengst nord i planområdet for mesteparten av feltene, og fra nordvest. Bakgrunn for plassering av hovedavkjørsel er å unngå at trafikk til det nye boligområdet føres forbi eksisterende boligområde langs Katteskogen, og på grunn av terrengsituasjonen i området.

Virkninger

Planforslaget binder sammen boligfeltene på Kattem og småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen. Mot naboer i sørøst er bebyggelsen utformet som åpne tunløsnings, med nedtrapping til tre og to etasjer ut mot nabobebyggelsen. Det samme gjelder mot naboer i sørvest. Grønndragene i sør og øst vil fungere som buffersone mellom ny og eksisterende bebyggelse. Mot naboer i nordvest er bebyggelsen forsøkt åpnet for å ivareta gode solforhold på utearealene. Ravinedalene mot Søravassdraget vil med foreslåtte byggegrenser kunne bevares i stor grad som i dag.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Nærhet til Heimdal sentrum og holdeplass for MetroBuss, gjør at det er satt et maksimumskrav på parkering til maksimum 1,5 bilplass pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA.

Planområdet ligger på et tidligere skogsområde. Planen berører dyrkbar jord, men ikke nedbygging av eksisterende matjord. Tiltaket vil medføre bebyggelse i område hvor det er registrert en svært viktig lokal naturtype, ravinedal.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planforslaget er godt tilpasset omgivelsene og åpner opp for boligbebyggelse med gode kvaliteter med hensyn på uterom, internt strukturering og hvordan planområdet forholder seg til området rundt. Utnyttelsen ligger i nedre sjikt i forhold til kravet i KPA. Det er regulert inn en offentlig barnehage.

Kravene i støyregelverket er oppfylt uten særlige skjermingstiltak, med unntak av mindre overskridelser for de mest utsatte leilighetene i felt A1 og A2. Det foreligger ikke konkrete planløsninger, men bestemmelsen i reguleringsplanen sikrer at støykrav ivaretas.

Rådmannen mener det er akseptabelt med et maksimumskrav for bilparkering på bakgrunn av nærheten til Heimdal sentrum og holdeplassen for Metrobuss i Katteskogen. Bilparkering skal hovedsakelig plasseres under bakkenivå.

Når det gjelder skolekapasitet viser rådmannen til "Skolebehovsplanen" fra august 2017. Den viser at skolekretsene er innfor de kretser med forventet størst prosentvis vekst. Utbyggingsområdene Katteskogen og vest for Lundåsen vil utfordre samlet skolekapasitet i området ved full utbygging, da det ikke er ledig skolekapasitet ved de skolekretsene disse utbyggingsområdene sokner til i dag.

Trondheim kommune



Fugleperspektiv sett fra øst, kilde: Asplan Viak AS

Boligene på Kattenskogen vil få lett tilgang til grønne rekreasjonsområder. Det sikres uteareal, der uterommene vil være mest mulig sammenhengende, og ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå. Tiltakene anses som viktige for å kunne gå og sykle i nærområdet, og for å fremme fysisk og mental helse. Fortetting har også et folkehelseaspekt siden det bidrar til å redusere behov for motorisert transport.

For vurdering av tiltaket opp mot naturmangfoldloven vises det til planbeskrivelsen side 11.

Avveining av konsekvenser

Det har ikke vært mulig å planlegge med utgangspunkt i dagens terreng, som har stor grad av dype ravineformasjoner og et lite tilgjengelig terreng. Utbygging av planområdet forutsetter derfor omforming av terrenget. I forhold til plassering av bebyggelsen, er det lagt vekt på å legge nytt terreng med hensyn til tilgjengelighet på overside og nedside av bebyggelsen, for å utnytte terrengeforskjellene best mulig. Ravinedalene ned mot Søravassdraget vil med foreslåtte byggegrensler kunne bevares i stor grad og landskapet ned mot bekken vil bevares som i dag.

Planforslaget i fht målet om nullvekst

Eksisterende reisevaneundersøkelser tilsier at beboere her vil foretrekke å bruke bil. Området har likevel et potensial for å bidra til nullvekstmålet fordi det ligger nært Heimdal sentrum som er et velfungerende lokalt sentrum og fordi metrobusstraseen passerer rett forbi planområdet. Rådmannen har vurdert at det her er akseptabelt å sette maksimumskrav for bilparkering i stedet for å sette et minimumskrav, fordi det kan medføre uønsket parkering i planområdet, samt at et maksimumskrav i større grad også vil bidra til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom regulert gangveg med gangbru i offentlig friområde realiseres må dette bekostes av Trondheim kommune. Det er ikke satt rekkefølgekrav til gangvegen og gangbrua.

Drift av offentlige anlegg som renovasjon (1 370 m²) og offentlig barnehage (3 891 m²) må belastes Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Medvirkningsprosess

Planforslaget ble varslet per brev den 12.3.2013 til berørte grunneiere og offentlige etater. Planforslaget ble langt ut på høring og offentlig ettersyn 3.7.2017, med frist for innspill til 26.8.2017.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens Vegvesen (SVV) og ga faglige råd, der de ba om redegjørelse for støysituasjonen for eksisterende bebyggelse. SVV ba også om en trafiksikkerhetsrevisjon, samt en kapasitetsberegning av tilkoblingen til Heimdalsvegen for vurdering av tilbakeblokkering. De anbefaler også at "Skoleveg" belyses bedre både i forhold til trafiksikkerhet og med tanke på sannsynlige bevegelsesmønstre. SVV hadde også noen kommentarer ang. justeringer av planbestemmelsene og plankart.

Rådmannens kommentar: For å utløse krav om tiltak på eksisterende bebyggelse, må støy som følge av økt trafikk bidra til en økning med +3dB. Trafikken må med dette dobles. Trafikk fra planområdet vil ikke bidra til en slik økning. Dersom anlegget bidrar til vesentlig overskridelse av grenseverdiene, dvs. dersom 20 % eller mer av totalbelastningen kan tilbakeføres til anlegget, kan det bli stilt krav om avbøtende tiltak. Rådmannen kan ikke se at planforslaget medfører en slik økning av totalbelastningen.

Rådmannen viser til at det er gjort supplerende beregninger av kapasiteten i både rundkjøringen i Heimdalsvegen og i atkomsten til planområdet. Beregningene viser fortsatt god avvikling i fremtidig situasjon med trafikkøkning som følge av utbygging av alle boligfeltene på Lund/Solberg/Kattem. Avviklingen ligger godt under kapasitetsgrensen med små forsinkelser og køer.

Snarvegen fra Heimdalsvegen og gjennom planområdet er hensyntatt i planen og ført opp mot regulert fortau langs Kattemskogen. Det har blitt utført en studie av X-krysset Kattemskogen/Oustmyrvegen med forslag til utbedringer med tanke på sikker kryssing for skolebarn. Dette kan løses med etablering av krysningsfelt for myke trafikanter over vejen Kattemskogen, slik at skolebarn ledes til Oustmyrvegen. Dette vil være korteste veg mellom det nye boligområdet Kattemskogen og Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole, se planbeskrivelsen side 13.

Justeringer av planbestemmelsene og tilpasningen av kartet for holdeplassen til MetroBuss er gjort.

Eier av Heimdalsvegen 55 ønsker at trær som står i eiendomsgrensa mot utbyggingsområdet blir bevart. Eier viser også til tidligere utrasing av deres eiendom ned mot bekkedalen, og regner med at dette blir utbedret og sikret i fbm utbyggingen.

Rådmannens kommentar: Geoteknisk vurdering skal vise at hensyn til områdestabilitet og lokalstabilitet blir ivaretatt. Eiendommen grenser mot offentlig friområde og vegetasjonen her blir vurdert dersom det skal gjøres tiltak i området.

Voll arkitekter har på vegne av eier av Kirkeringen 12 fremmet ønske om justering av grensen for grøntområdet ved Kirkeringen 12.

Rådmannen mener dette bør tas som en egen sak utenom reguleringsplanprosessen.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Prosjektet er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024. En tett utbygging utnytter arealene, samtidig som grøntstrukturen er godt ivaretatt. Gode gangforbindelser og korte avstander til Heimdal sentrum og bussholdeplass for MetroBuss vil kunne innfri forventningene om begrenset behov for bruk av personbil.

Rådmannen i Trondheim, 4.12.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Inger Anne Ryen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist datert 27.11.2017
- Vedlegg 2: Reguleringskart, sist datert 24.11.2017
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist datert 27.11.2017
- Vedlegg 4: VA-utredning, Asplan viak datert 26.5.2015
- Vedlegg 5: Støyrapport, Asplan viak datert 27.3.2017
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan, Asplan viak 21.2.2017
- Vedlegg 7: Illustrasjonsmateriale, Asplan viak 14.3.2017
- Vedlegg 8: Geoteknikk, vurdering av områdestabilitet, Multiconsult revidert 22.5.2013
- Vedlegg 9: Geoteknikk, vurdering av erosjonsfare i bekkeløp, Multiconsult 13.5.2013
- Vedlegg 10: Trafikknotat, asplan viak 20.3.2017
- Vedlegg 11: Kapasitetsberegning Rundkjøring, Asplan viak 21.11.2017
- Vedlegg 12: ROS-analyse, Asplan viak 28.3.2017