

Saksframlegg

Detaljregulering av Leistadvegen 1, r20140036, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/18392

Forslag til innstilling:

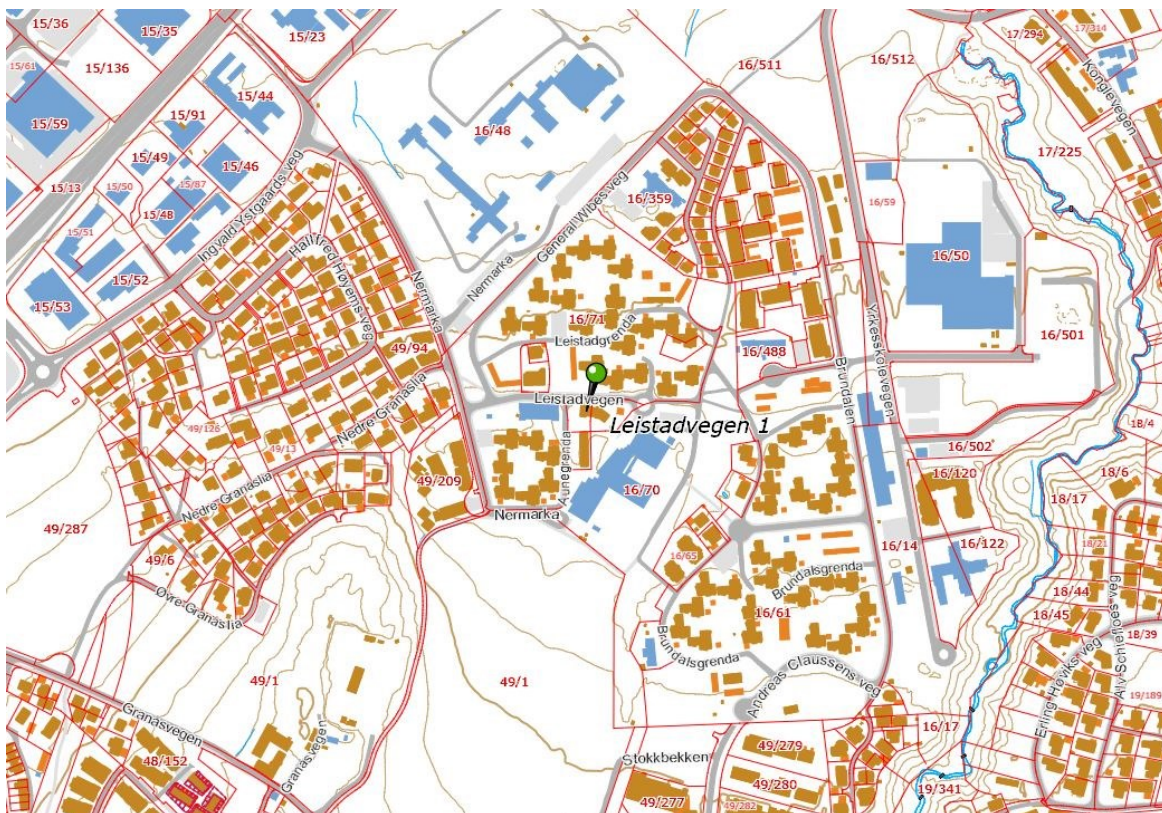
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leistadvegen 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER senest datert 9.10.2017, med bestemmelser senest datert 9.10.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.10.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HAW Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av boliger i Leistadvegen 1 i Brundalen. Planområdet er bebyggt med to eneboliger og brakker som forutsettes revet. Ny plan foreslår blokkbebyggelse i tre-fire etasjer.



Figur 1 - Planforslaget sin plassering i området

Trondheim kommune

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) hvor området er avsatt til boligbebyggelse med et minstekrav til utnyttelse på tre boliger pr. dekar. Planområdet er en del av plan R1108a "Regulering av Brundalen mv. Trondheim kommune", stadfestet 19.7.1968.

Tidligere vedtak i saken

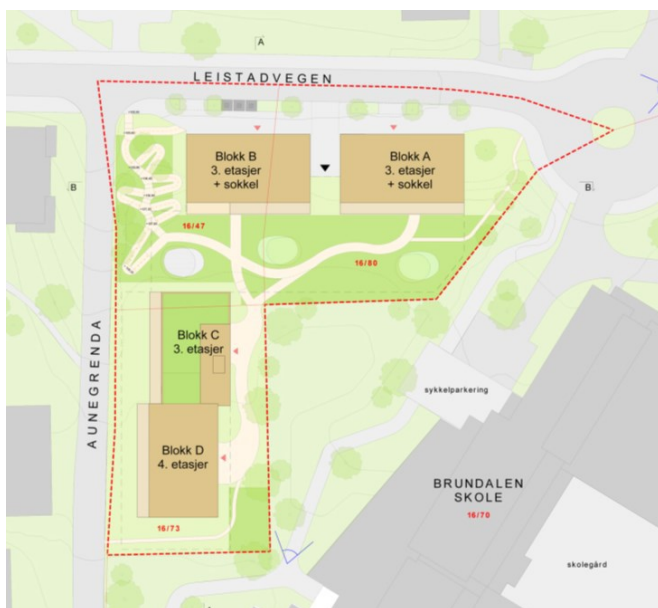
Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 3737/16 27.1.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet på ca. 5 dekar ligger 5 km fra sentrum og har karakter som forstadsbebyggelse. Tomten er 3,4 dekar og ligger like vest for Brundalen barneskole. Tomta har en høydeforskjell på seks meter og faller mot nordøst. Området har gode solforhold og mulighet for utsikt nordøstover mot Trondheimsfjorden. Planområdet er ikke støy- og støvutsatt.

Beskrivelse av planen

Det er planlagt tre boligblokker i tre og fire etasjer, to nord i planområdet og en sør i planområdet. Blokk i sør er underdelt i to volum. Det samlede arealet til boligformål er 3 900 m² BRA. Det er planlagt 43 boenheter, noe som gir en tetthet på 12,6 boliger per dekar. Ved omregning av BRA boligformål til boenheter med gjennomsnittstørrelse 70 m² BRA, gir det en tetthet på 16,4 boliger per dekar. Det er planlagt balkong eller liten hage for alle leilighetene.



Figur 2 – Illustrasjonsplan



Figur 3 - Sett fra rundkjøring i nordøst.



Figur 4 - Sett fra sørsiden av uteområdet.

Trondheim kommune

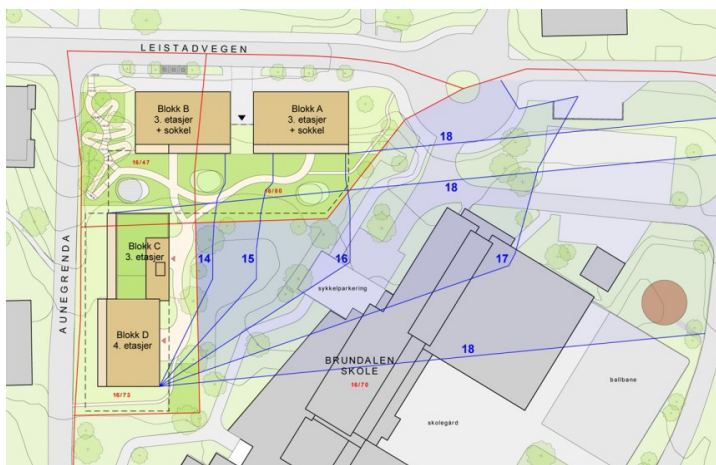
Virkninger

Planområdet har gode solforhold. Med foreslått bebyggelse oppnås gode solforhold fra øst, sør og vest og kravene til uterom i KPA oppfylles. 21. mars kl. 15.00 viser solstudiene at ny bebyggelse vil kaste noe skygge på én blokk nord for planområdet, på den andre siden av Leistadvegen.



Figur 5 - Skyggevirkning på naboblokk nord for Leistadvegen 21. mars kl. 15.00

Solstudiene viser også at 21. mars vil det bli skygge på skolens vestlige uteareal fra kl. 14.00 og fram til kl. 18.00. Det er mest skygge fra kl. 16.00 og frem til kl. 18.00, etter skoledagens slutt og mot slutten av SFO-tiden. Dette, sammen med at skolens elevinnganger og at det meste av skolegården ligger øst for skolen, gjør dette avviket akseptabelt.



Figur 6 - Skyggevirkning på skolens uteareal 21. mars fra kl. 14.00 til kl. 18.00

Kapasiteten på Brundalen barneskole er nylig utvidet. Det planlegges en ny ungdomsskole ved Granåskollen. Markaplassen og Charlottenlund ungdomsskoler ser ut til å få for lite kapasitet rundt år 2020. En gjennomføring av planforslaget vil legge ytterligere press på skolekapasiteten.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er positivt med flere boliger som kan bruke den allerede etablerte infrastrukturen i området. Området er godt tilrettelagt for sykling, og har god kollektivdekning med to bussholdeplasser 500 meter fra planområdet. Det er flere barnehager, barneskole og ungdomsskole i nærområdet, og samlet sett kan dette bidra til at man velger andre transportmidler enn bil.

Det er ikke registrert kulturminner eller naturverdier av spesiell verdi innenfor planområdet.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har fått en tilfredsstillende utforming og kvalitet, og er i tråd med overordnede planer.

Trondheim kommune

Det er et krav (se planbeskrivelse) om maksimum 50 meter fra inngangsdør til nedkastpunkt for renovasjon. Fra Blokk D, som er lengst unna, vil det bli 70 meter. Noe lenger avstand til renovasjon enn kravet veies opp av at renovasjonen får en sentral plassering ved adkomsten til tomten. Den er nær utkjøring fra parkeringskjelleren som nås med heis av alle beboere.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelsesgrad. Det er sikret gode uterom og solforhold innenfor planområdet. Solstudiene viser at bebyggelsen vil kaste noe skygge på én blokk nord for planområdet 21. mars kl. 15.00. 21. mai og 21. juni vil ikke prosjektet kaste skygge på blokkene nord for planområdet. Skyggevirkingen er en akseptabel virkning av fortettingen på tomten.

Solstudiene viser også at det vil bli noe skygge på vestlig del av skolens uteareal fra kl. 14.00, 21. mars, og at andelen skygge øker utover ettermiddagen (se figur 6). Skolens elevinnganger og det meste av skolegården ligger øst for skolen. Siden skolegården er i mindre bruk på ettermiddagen når det er mest skyggevirking, anses avviket som akseptabelt.

Planområdet har trygg skoleveg til Brundalen barneskole som ligger like inntil planområdet. Det er også lekearealer på skolen som kan brukes av beboerne utenom skole- og SFO-tiden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører drifting av offentlig fortau og to parkeringsplasser.

Medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 7.8.2014. Samtidig fikk naboer og berørte parter varsel direkte i brev. Det kom inn seks innspill som er ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.1.2017 – 18.3.2017. Det kom inn seks merknader, hvor de vesentligste omhandler kapasitet på nettstasjon, trafiksikkerhet, fjernvarme og plassering av postkasser.

Trønderenergi påpeker at dagens nettstasjon ikke har nok kapasitet til å forsyne den nye bebyggelsen på tomte. Nettstasjonen må enten bygges om, eller det må etableres ny nettstasjon for de nye byggene.

Merknadene er ivaretatt i bestemmelsene eller svart ut i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 19.10.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Rune Tonstad Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Plantegninger - sokkel/kjeller og 1. etasje
- Vedlegg 6: VA-plan
- Vedlegg 7: VA-notat
- Vedlegg 8: ROS-analyse