



Detaljregulering av Loholt allé 2, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 9.2.2018

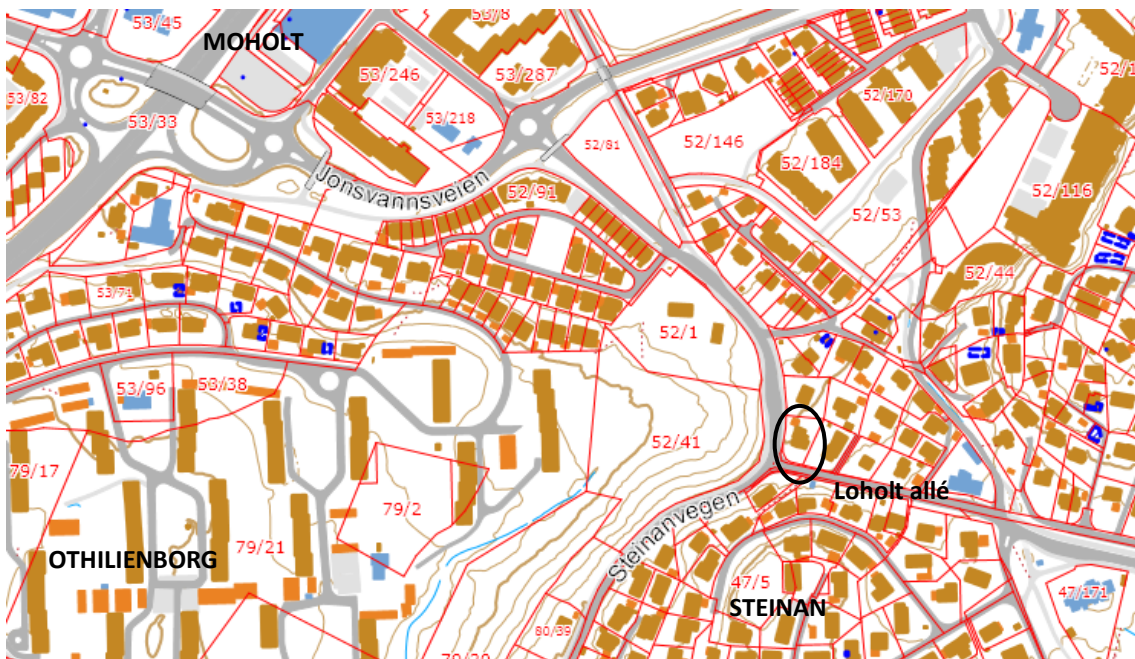
Dato for godkjenning av Bystyret: 12.4.2018

1. Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse av Loholt allé 2 som ligger på Steinan. Planområdet er 1,17 daa og byggetomta 1,05 daa. Tomta er i dag bebygget med en enebolig med et næringslokale i sokkel. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet, og det planlegges et nytt bygg i tre etasjer med inntil ni leiligheter.

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Arkitektfirmaet Odd Thommesen AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Hans Petter Faanes.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.



Figur 1: Planområdet ligger på Steinan, om lag fire km fra Trondheim sentrum.

2. Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er vist som boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i henhold til hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Planområdet omfattes av reguleringsplan r230a. Loholt allé, Steinanvegen og Bergheimsvegen, vedtatt 27.3.1980. I planen er tomta avsatt til boligbebyggelse i form av et bolighus i inntil to etasjer. Planforslaget avviker noe fra gjeldende reguleringsplan med økt byggehøyde og høyere utnyttelse av tomta.



Figur 2: Reguleringsplan r230a omfatter Loholt allé 2, og viser at tomta er regulert til boligformål.

Reguleringsplan r341, vedtatt 31.1.1991, grenser til tomta. Planen omfatter trafikkløsninger i Steinanvegen langs tomta og krysset mellom Steinanvegen og Loholt allé.



Figur 3: Reguleringsplan r341 med trafikkløsning for Steinanvegen og krysset mot Loholt allé.

Retten vest for planområdet, på motsatt side av Steinanvegen, er det regulert et boligprosjekt med 174 leiligheter (r20150022). Reguleringsplanen for dette ble vedtatt 26.5.2016.

3. Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Steinan om lag fire km sørøst for Trondheim sentrum og 500 meter fra Moholt lokalsenter. Tomten er på om lag ett daa, og avgrenset av Steinanvegen i vest, Loholt allé i sør og boligbebyggelse i nord og øst.

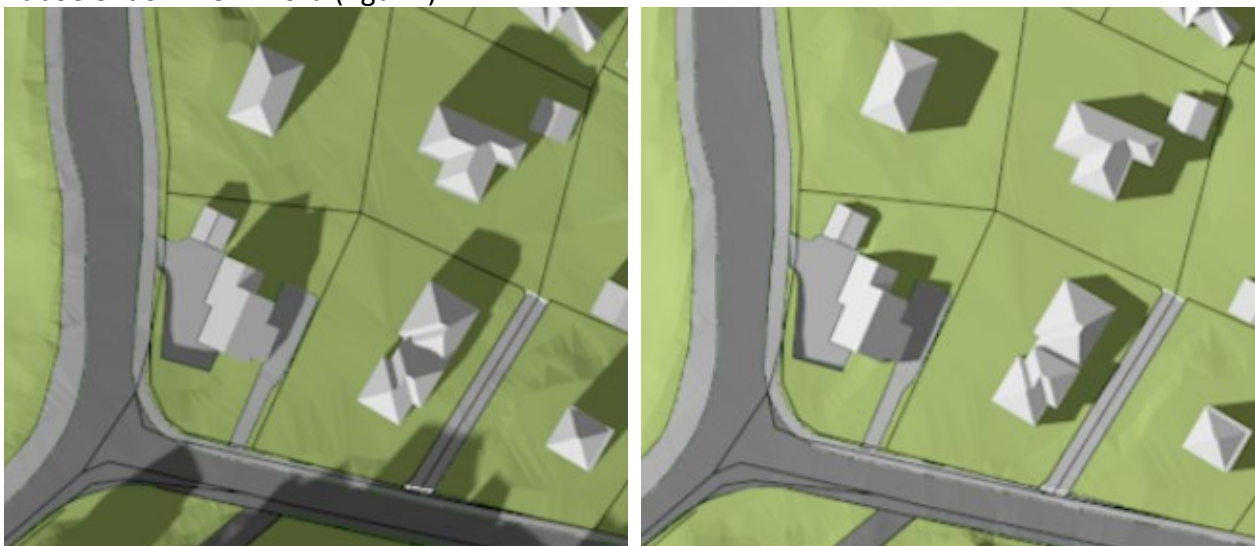
Dagens bruk

Tomta er bebygd med en enebolig fra 1958. Huset har næringsseksjon i sokkeletasjen (tidligere dagligvare), bolig på første plan, samt innredet loft. I tillegg er det en frittstående garasje på tomta.

Stedets karakter

Området består av eneboliger og tomannsboliger på romslige tomter fra ulike tidsperioder. I Heggdalen, på andre siden av Steinanvegen nordvest for tomten, er det regulert et større leilighetsprosjekt.

Eneboligen som ligger på tomta i dag kaster ingen skygge på naboeiendommen i øst på nøkkeltidspunktene (21. mars kl 15 og 21. juni kl 18), og kun marginalt med skygge på naboeiendommen i nord (figur 4).



Figur 4: Sol- og skyggeforhold i eksisterende situasjon, 21. mars kl 15.00 (til venstre) og 21. juni kl 18.00 (til høyre).

Landskap

Tomten ligger ca 150 meter over havnivå, heller svakt mot vest og har gode solforhold.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdige kulturminner innenfor planområdet.

Naturverdier og rekreasjonsverdi

Store deler av tomten er opparbeidet til parkeringsareal, og det er ingen spesielle naturverdier på tomten. Estenstadmarka ligger kun 250 meter fra planområdet, og har gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Barns interesser

Det er ikke kjent at tomten har vært i bruk som leke- eller rekreasjonsarealer for barn eller andre grupper.

Trafikkforhold

Tomta ligger langs kollektivåre. Området betjenes av flere bussruter, og nærmeste busstopp er ved tomta. Det er fortau langs hele eiendommen, med bredde fra om lag 2 til 2,5 meter (smalest i svingen). På motsatt side av Steinanvegen er det gang- og sykkelveg. Tomta er i kort kjøreavstand fra Omkjøringsvegen (E6). Det er to avkjørsler inn på tomta, en fra Loholt allé og en fra Steinanvegen.

Skole og barnehage

Planområdet tilhører Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Nærmeste barnehage ligger i Loholt allé 21, ca 250 meter unna planområdet.

Teknisk infrastruktur

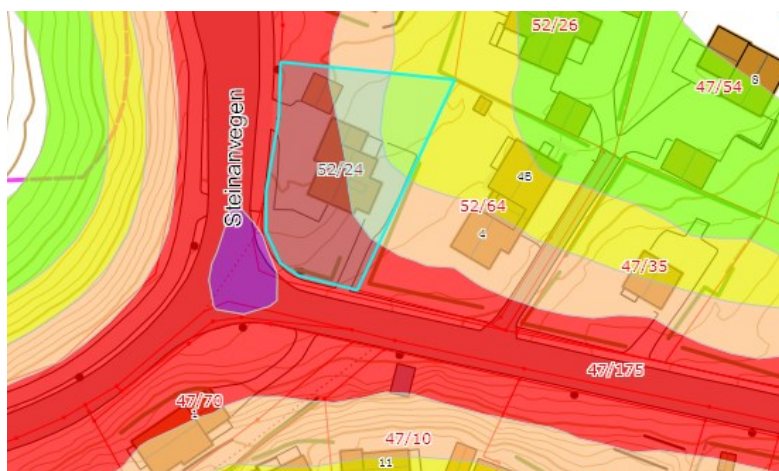
Tomten ligger inntil offentlig veg med vann- og avløpsledning. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger i overgang mellom morene og sand, og det er derfor ikke leireproblemer her. Det kan være fyllmasser øverst som det ikke er mulig å fundamenterer i, og det kan bli problemer med innsig av vann.

Støy og luftkvalitet

I henhold til temakart vist på kommunens kartside er hele planområdet utsatt for trafikkstøy fra Loholt allé og Steinanvegen.



Figur 5: Støykart.

Planområdet ligger langt nok unna Omkjøringsvegen (E6) til at trafikken derfra ikke forringer luftkvaliteten på tomta. ÅDT er 6800 i Steinanvegen og 2500 i Loholt allé. Topografien er ikke til hinder for luftgjennomstrømning i området.

4. Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Det planlegges et leilighetsbygg i tre etasjer, med inntil ni enheter samt parkeringskjeller under bakken. Bygningsvolumet er plassert nordøst på tomta. Byggegrensen er satt med fire meters avstand til nabogrense, og balkonger tillates heller ikke nærmere nabogrensen enn fire meter.



Figur 6a: Foreslått prosjekt sett fra vest.



Figur 6b: Foreslått prosjekt sett fra sørvest.



Figur 6c: Foreslått prosjekt sett fra sørøst.

Grad av utnyttning

Det er lagt opp til høy utnyttelse. Planlagt bebyggelse over terreng utgjør ca 708 m² BRA. Det tilsvarer 9,6 boenheter/daa ved omregning til enheter med snittstørrelse 70 m² BRA.

Tabell 1: Oversikt over arealbruk

Areal byggetomt	1050 m ² / 1,05 daa
Antall boliger	Maks 9
Tetthet (reelt antall boliger)	8,5 boliger/daa
BRA bolig over terreng	708 m ²
Tetthet (omregnet til boenheter på 70 m ²)	9,6 boliger/daa
Bebygd areal (BYA)	298 m ²
BRA under terreng	420 m ²

Leilighetsfordeling

Planlagte leiligheter varierer i størrelse fra ca 47 til 138 m².

Tilgjengelige boliger og universell utforming

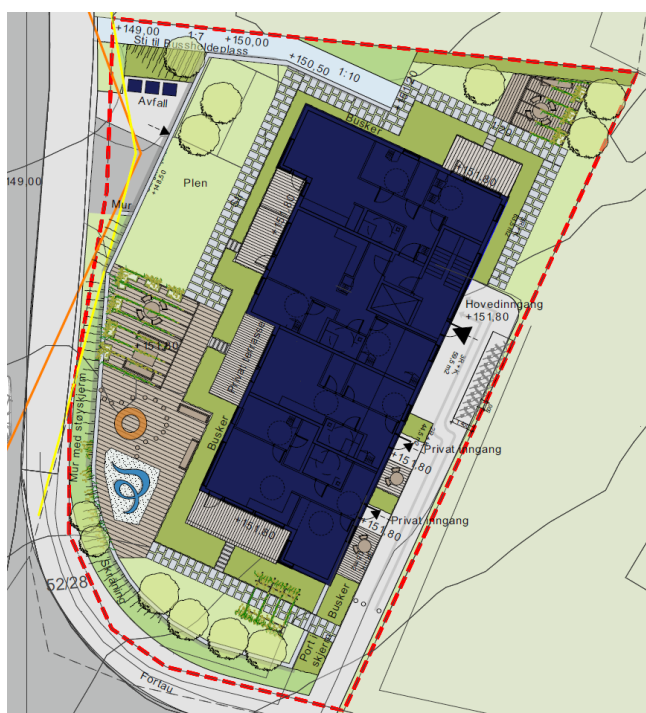
Alle leilighetene er tilgjengelige boenheter og har adkomst fra heis. Det er en HC-parkeringsplass i parkeringskjeller. Tilnærmet alt felles uteareal er flatt og universelt tilgjengelig fra hovedinngang.

Uterom

Det er krav om minimum 50 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Av dette skal minimum 50 % være på terreng, og 50 % av arealet på terreng skal ha sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15.00 og 23. juni kl 18.00. Det planlegges 410 m² felles uteoppholdsareal på terreng. Utearealet får en plassering som sikrer gode solforhold, og vil bli opparbeidet med lekeareal og sittegrupper. Utearealet blir omgitt av støyskjerm, likevel er det gul støysone på deler av arealet hvor det er foreslått lek (se figur 7). Bestemmelsene sikrer at lekearealet ikke plasseres der det er gul støysone eller høyere. Skjermen skal integreres i leke- og utemøbleringen. Hver leilighet får i tillegg privat uteareal på balkonger eller terrasser, men det er kun terrassene i første etasje som har tilfredsstillende støynivå. Det er tilstrekkelig felles uterom på bakken til at planforslaget oppfyller arealkravet i KPA til uteareal med sol, skjermet for støy.

Tabell 2: Planlagt uteareal og minimumskrav

		Sum	Terreng (felles)	Balkong/terreng (privat)
Krav		354 m ²	177 m ²	-
Planlagt		540 m ²	410 m ²	130 m ²
Planlagt med tilfredsstillende sol- og støyforhold	21. mars kl 15		250 m ²	
	23. juni kl 18		386 m ²	



Figur 7: Landskapsplan som viser fellesareal for lek og opphold. Noe lekeareal er vist i gul støysone (se figur 8), men det er sikret i bestemmelsene at lekearealet legges utenom gul støysone.

Parkering for sykkel

Det er planlagt to sykkelparkeringsplasser per leilighet, halvparten på bakkeplan ved hovedinngang og halvparten i parkeringskjeller.

Parkering for bil

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. All parkering for bil plasseres i kjeller, inkludert gjesteparkering. Parkeringskjelleren har direkte innkjøring fra Steinanvegen. Terrengforskjellene på tomta gjør at nedkjøringsrampen blir kort og at mesteparten av parkeringskjelleren blir liggende under terreng.

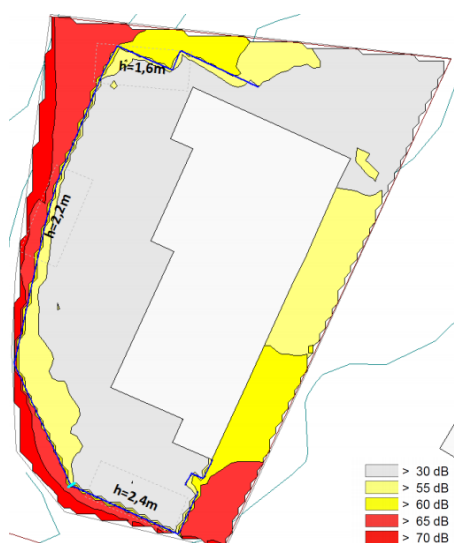
Fortau

Bredden på fortauet langs byggetomta skal økes, slik at bredden blir tre meter.

Støy og luftkvalitet

Området er utsatt for støy. Ved boligbygging er det derfor nødvendig med tiltak for å kunne gi tilfredsstillende støyforhold. Uteareal skjermes med støyskjerm mot Steinanvegen og Loholt allé. I tillegg er det foreslått enkle bygningsmessige grep som sikrer at alle leiligheter får stille side.

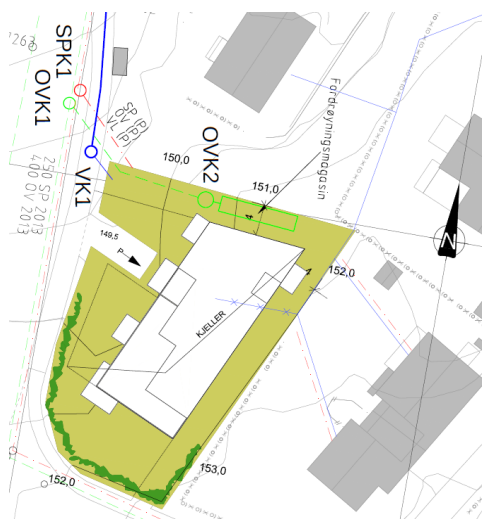
Det er sikret i bestemmelsene at luftinntak skal vende bort fra Steinanvegen og Loholt allé.



Figur 8: Beregnet støy, $L_{d,env}$ ved uteoppholdsareal med skjermingstiltak. Beregningshøyde 1,5 meter over terreng.

Vann og avløp

Vann og avløp benytter eksisterende anlegg. Det planlegges ikke utbygging av nye offentlige anlegg. Det er utarbeidet plan for VA-ledninger samt tilknytning til offentlig nett.



Figur 9: Ledningskart.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen er småbeholdere på hjul.

5. Virkninger av planforslaget

Stedstilpasning

Foreslått prosjektet bryter med småhuskarakteren i området. Leilighetsbygget utgjør et større volum enn de øvrige boligene øst for Steinanvegen, men tredje etasje er trukket inn fra nord, øst og sør, noe som demper volumet. Naboer i Loholt allé 4/4B vil miste noe utsikt.

Sol- og skyggeforhold

Planlagt bebyggelse påvirker solforholdene på naboeiendommer og vil kaste skygge på deler av disse (se figur 10).

Støyskjermen vil kaste noe skygge på felles uteareal for beboerne innen planområdet. I sol- og skyggediagrammene (figur 10) er skjermen vist i glass. Ved endelig utforming av skjermen vil det bli noe mer skygge på utearealet til beboerne i planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at skjermen skal utformes med variasjon, og at areal for lek og opphold ikke skal skyggelegges.



Figur 10: Sol- og skyggeforhold 15. mars kl 15.00 (til venstre) og 21. juni kl 18.00 (til høyre). Støyskjermen er vist i glass. Ved endelig utforming vil støyskjermen også få tette felt. Det vil gi noe mer skygge på utearealet.

ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse hvor følgende tema er vurdert nærmere; ras/skred/grunnforhold, avfallsbehandling ved riving av eksisterende bygg, trafikksikkerhet, vann- og avløpsforhold, støy/støv og forhold i anleggsfasen. Det er ikke framkommet vesentlig risiko- og sårbarhet fra ROS-analysen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen gir ingen vesentlige virkninger for klima og miljø. Utbyggingen kan medføre noe økt biltrafikk, men vil samtidig støtte opp om eksisterende kollektivårer. Fortetting innenfor eksisterende boligområder kan bidra til å redusere presset på nedbygging av matjord andre steder, samt at det gir bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Avveining av virkninger

Fortetting er i tråd med kommunens fortetningspolitikk. 9,6 boliger/daa er likevel en høy utnyttelse av denne tomte.

Foreslått prosjekt kaster skygge på deler av naboeiendommer i øst, men ikke på uteplassene inntil naboens husvegg. Det er derfor vurdert som akseptabelt.

Planlagt uterom har gode solforhold, men tomte er støyuksatt og det er derfor behov for støyskjerming av utearealet. Støyskjermen er opptil 2,4 meter høy. For at støyskjermen ikke skal framstå som for massiv, skal den ha variasjon i materialbruk og utstrakt bruk av glass. Glasset skal også sikre sol på leke- og oppholdsarealene. De fleste private balkongene har støyyverdier over grenseverdien, og ligger innenfor gul støysone. Balkongene har gode sol- og utsiktsforhold og anses derfor å være attraktive likevel. Nærhet til Estenstadmarka er også vektlagt i helhetsvurderingen av planen.

6. Planprosess og innkomne innspill

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 4.3.2016. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert 23.2.2016.

Innspill til planforslaget før offentlig ettersyn

Ved melding om oppstart av regulering kom det inn tre uttalelser. Den vesentligste var fra nabo i Loholt allé 4/4B. Innspillet omhandlet at planlagt bygg var for stort og massivt for omgivelsene, samt at det ville ha negativ innvirkning på deres eiendom gjennom dårligere solforhold og redusert utsikt. Det ble gjort noen justeringer av prosjektet til førstegangsbehandling for bedre situasjonen for naboen. Disse er innarbeidet i planforslaget. Vi viser til saksframstillingen til offentlig ettersyn for nærmere beskrivelse av innholdet i innspillet og hvordan det er ivaretatt i planarbeidet.

De to øvrige innspillene var:

- Fylkeskommunen som minnet om generell aktsomhetsplikten etter kulturminneloven.
- Heimdal Bolig AS (utvikler naboeiendommen i vest) som ville holdes orientert.

Høringsuttalelser og merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn

Reguleringsforslaget var til offentlig ettersyn i perioden fra 23.1.2017 til 18.3.2017. Det kom inn ni merknader. Nedenfor følger sammendrag av innspillene og hvordan de er ivaretatt i planforslaget.

Politiet, Sør-Trøndelag politidistrikt, datert 9.2.2017:

Ber om en svært nøye vurdering av trafikksikkerheten ved inn- og utkjøring til garasjelegget fra Steinanvegen. Årsaken er potensiell konflikt med syklistene som holder høy fart nedover bakken.

Kommentar:

Planen viste to kjøreadkomster til tomte ved førstegangsbehandling; en fra Loholt allé og en fra

Steinanvegen. Adkomstene er vurdert opp mot hverandre, og adkomsten fra Loholt allé er tatt ut av planen. Sikten fra utkjøring til Steinanvegen fra garasjeanlegget er bedret.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 16.2.2017:

Minner om brannforebyggende tiltak og tilrettelegging for effektiv redning og slokning.

Kommentar:

Følges opp i prosjekteringsfasen.

Statkraft Varme AS, datert 16.2.2017:

Ønsker tidlig dialog om tilknytning til fjernvarme.

Kommentar:

Følges opp i prosjekteringsfasen.

NVE, datert 10.3.2017:

Viser til sin sjekklister for oppstart av planarbeid.

Kommentar:

Planområdet omfattes ikke av noen av punktene listet opp i sjekklister.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 13.3.2017

Minner om:

- den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven
- prinsippene om universell utforming i plan og bygningsloven

Kommentar:

Følges opp i prosjekteringsfasen.

Statens vegvesen, datert 8.3.2017:

- Anbefaler at all kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Steinanvegen og at det ikke legges til rette for kjøreadkomst fra Loholt allé av trafiksikkerhetsmessige årsaker.
- Anbefaler bestemmelse om minimum ett soverom per boenhet mot stille side.
- Anbefaler at det regulerte området på plankartet forstørres, for å øke lesbarheten.

Kommentar:

- Innkjøringen fra Loholt allé er tatt ut av planforslaget til sluttbehandling.
- Det er sikret i bestemmelsene at alle boenheter har halvparten av rom for varig opphold, og minst et soverom mot stille side.
- Målestokken er endret fra 1:1000 til 1:500.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 13.3.2017:

- Anbefaler at planen sikres bedre støyforhold på balkongene.
- Etterspør en vurdering av luftkvaliteten i området.

Kommentar:

- Støy er problematisk på tomte. Tomte er liten og har støy og sol fra sør og vest, samt utsikt mot sør og vest. Det er vanskelig å få gode solforhold på balkongene og samtidig stenge støy ute. Det er tilstrekkelig uterom på bakken til å oppfylle uteromsnormen. Balkongene kan sees på som et supplement.

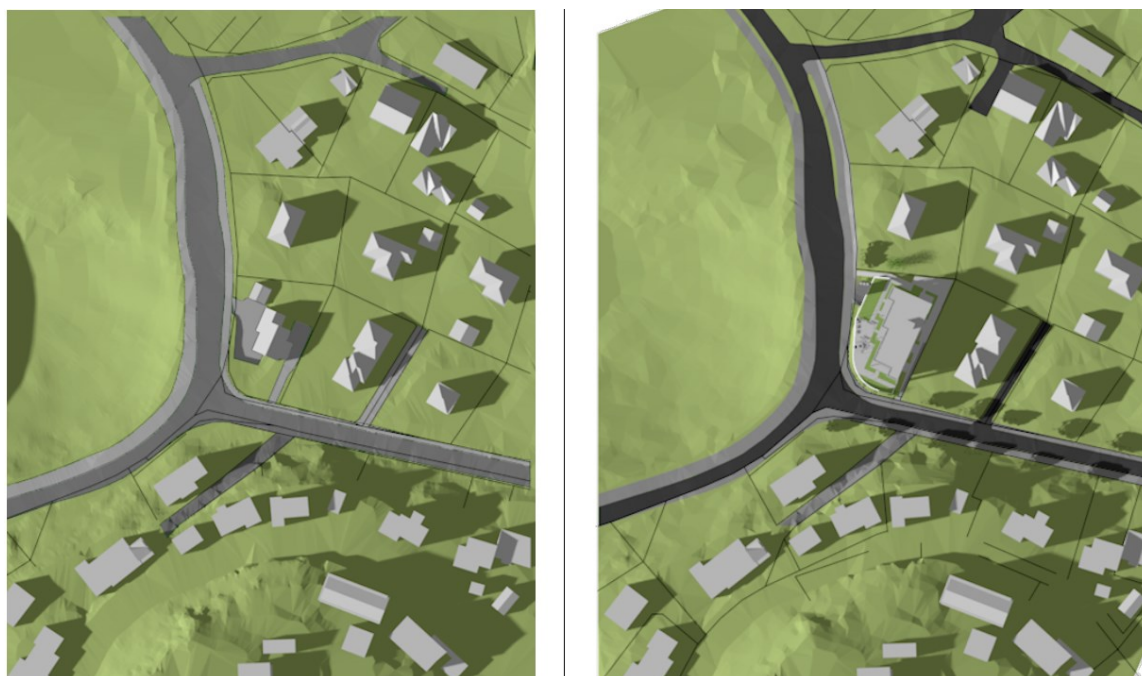
- En rapport om luftkvalitet ville ikke gitt endringer for planen, med mindre man ikke tillater bygging av boliger her, noe som er lite sannsynlig da sammenlignbare tomter i Trondheim ikke er gitt byggeforbud. Rapport om luftkvalitet er derfor vurdert som ikke nødvendig.

Naboer i Loholt allé 4/4B, datert 10.3.2017

- Mener bygget bryter med strøkets karakter.
- Ønsker sol- og skyggediagram for flere tidspunkt.
- Ønsker betydelig bedre solforhold på egen tomt.
- Ønsker snitt som viser foreslått bebyggelse og bebyggelse i Loholt allé 4/4B.

Kommentar:

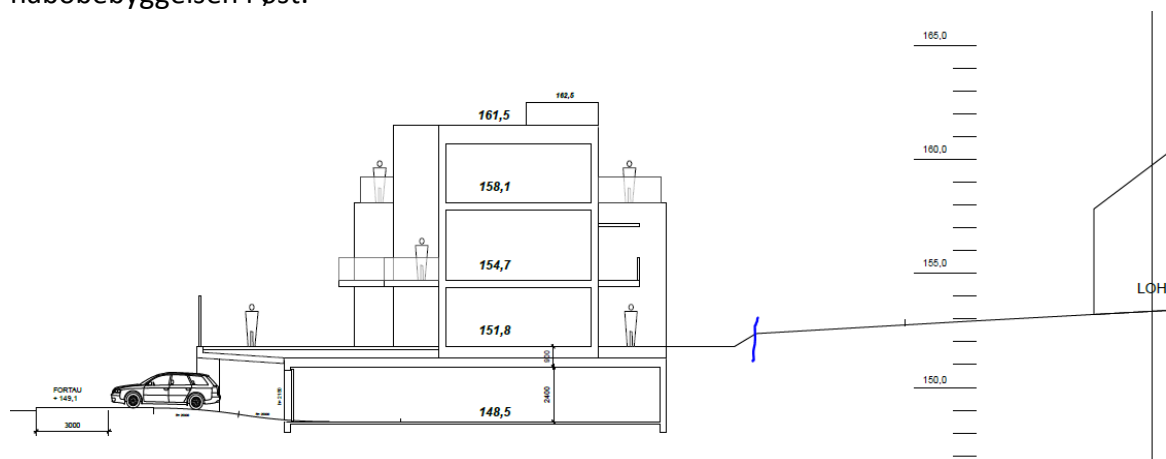
- Bygget bryter med småhusbebyggelsen, men tomten ligger innenfor kollektivtrasé og fortetting er da i tråd med kommunens fortettingspolitikk. Bygget er senket en meter til sluttbehandling og tredje etasje trukket inn tre meter fra nord og øst, noe som gjør at bygningsvolumet framstår mer dempet og bryter mindre med småhusbebyggelsen.
- Sol- og skyggediagram som viser dagens situasjon kan sees i figur 4. Figurene viser at eiendommen Loholt allé 4/4B ikke får noe skygge fra bygget i Loholt allé 2 i dagens situasjon på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18. Sol- og skyggediagram for flere tidspunkt er vedlegg til planen. Solforholdene for nabotomten i øst er som følger:
 - 15. mars kl 12 og 15 er det gode solforhold
 - 18. april kl 12 og 15 er det gode solforhold
 - 18. april kl 18 skyggelegges mesteparten av hagen slik prosjektet var på høring (se figur 11).
 - 23. juni kl 12 og 15 er det gode solforhold
 - 23. juni kl 18 er det en del skygge, men sol langs husveggen



Figur 11: Sol og skyggeforhold 18. april kl 18. Dagens situasjon til venstre, planforslaget slik det var ved høring høyre. Foreslått bebyggelse skyggelegger mesteparten av hagen til naboeiendommen i øst på dette tidspunktet. Prosjektet er derfor endret til sluttbehandling.

- For å bedre solforholdene på nabotomten i øst er høyden på bebyggelsen redusert med en meter, samt at tredje etasje er trukket inn tre meter fra nord og øst (se sol- og skyggediagram i figur 10).

- Snittet under viser høyden og plassering av foreslått bebyggelse i forhold til nabobebyggelsen i øst.



Figur 12: Snittet viser plassering av foreslått prosjekt i forhold til nabobebyggelsen i øst. Den blå streken markerer tomtegrensen.

Naboer i Steinanvegen 32

- Mener prosjektet er noe stort og ønsker at det reduseres.
- Forutsetter varsling i forbindelse med tiltak og at deres eiendom ikke blir negativt påvirket av byggearbeidet.

Kommentar:

- En mindre del av Steinanvegen 32 får skygge på uteområdet 21. mars kl 15. Midtsommers kl 18 påvirkes ikke eiendommen av skyggeeffekter fra prosjektet. Høyden på bygget er redusert med en meter etter førstegangsbehandling, og tredje etasje er trukket inn tre meter fra nord. Det er sikret i bestemmelsene at støyskjermen i nord er maksimum 1,6 meter høy og at denne er i glass for å minimere skyggeeffekten.
- Følges opp i prosjekteringsfasen.