



Detaljregulering av Lundlia, gnr/bnr 177/733 og 177/731, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 30.10.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av JST Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HAW Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 7.4.2017.

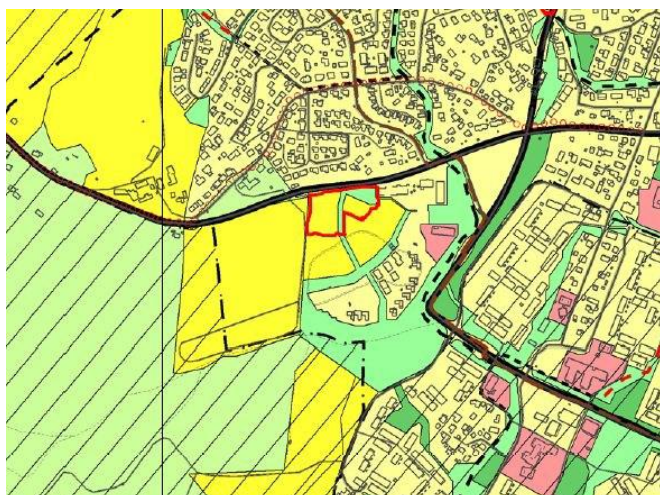
Hensikten med planen er å bygge boliger på de to siste feltene innenfor gjeldende reguleringsplan for Lund Østre (r1101m) vedtatt 27.8.2009.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Figur 1: Oversiktskart med planomriss i gult. Kilde: Google.com

Planstatus



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er i KPA vist som "ny boligbebyggelse" og eksisterende grønnstruktur, og føringer for "ytre sone" parkering og uterom gjelder.

Det foreslås en reduisering av minimumskravet til parkering som er et avvik i forhold til parkeringsnormen.



Lund Østre (r 1101m) vedtatt 27.6.2009. Reguleringsplanen (r 1101m) gir konkrete føringer for planforslaget. Dette gjelder bl.a. rammer for bebyggelsen som plassering og utforming av bebyggelsen, krav til opparbeidelse av grønnstrukturen og rekkefølgekrav om støyskjerming mot Ringvålvegen, og krav til detaljregulering. Vedtatt plan er en "områdeplan" sett i forhold til omsøkt plangrep.

Planforslaget avviker med gjeldene reguleringsplan på to punkt:

1. Høyde (en etasje ekstra; fra 3 til 4 etasjer i planforslaget for den nederste blokkens vestre del (felt B 13))
2. Leilighetsfordeling.

Se for øvrig beskrivelsen av prosjektet. Det reguleres inn nytt fortau på oversiden av eksisterende felles atkomst Lundlia. Ut over dette samsvarer planforslaget i all hovedsak med reguleringsplanen for Lund Østre.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 177/731 og 177/33.

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er lokalisert på Lund Østre, nordvest for Kattem, avstanden til Heimdal sentrum er ca 1,5 km langs Ringvålvegen. Planområdet består av de to siste feltene (B11 og B13) i gjeldende reguleringsplan for Lund Østre (r1101m). I sør avgrenses planforslaget av hovedatkomstvegen inn i boligområdet. I vest grenser planområdet mot "annet fellesareal", i nord mot Ringvålvegen og i øst mot eksisterende boliger.

Stedets karakter og arealbruk

Planområdet har vært brukt som jordbruks-/utmarksområde før ikrafttredelsen av plan r1101m.

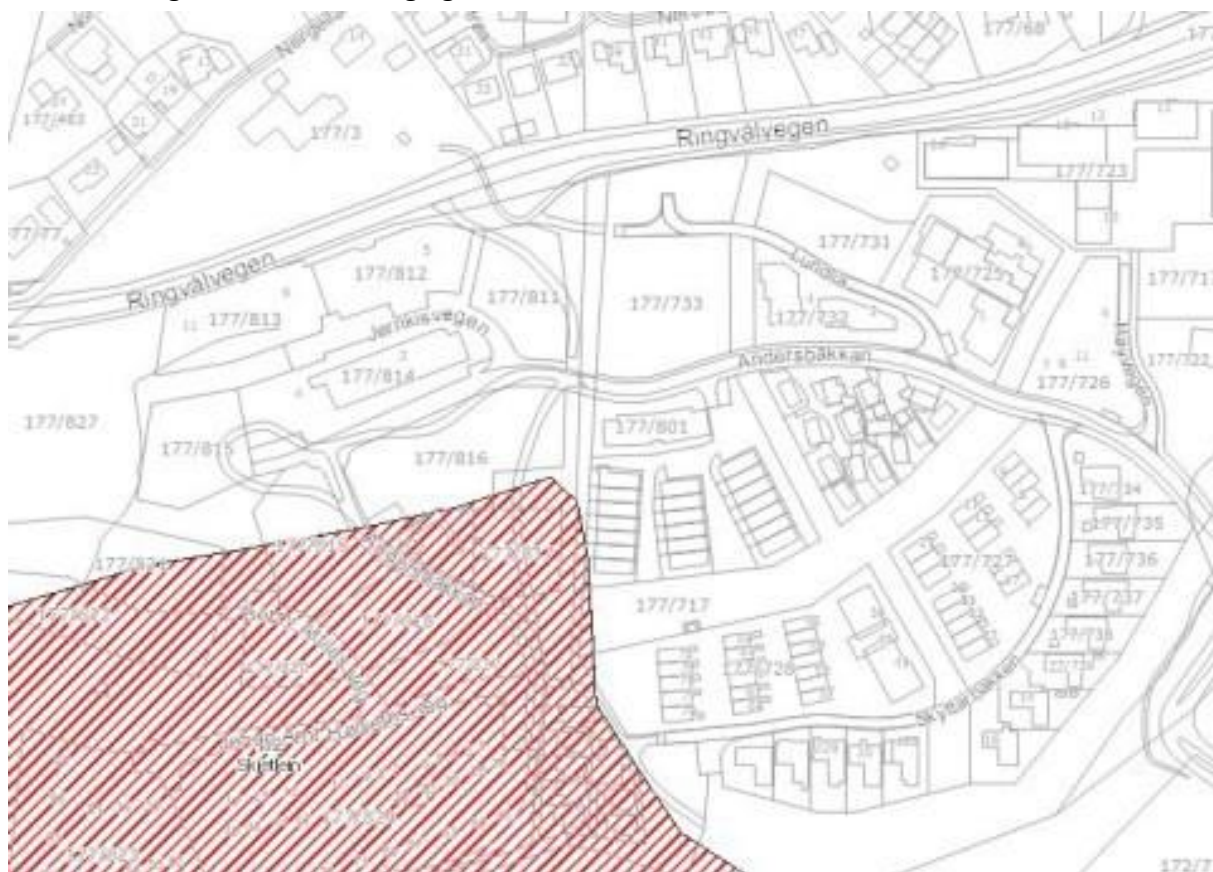
Planområdet er delvis meget bratt og heller mot sør, og det er generelt gode solforhold i området og på tomte.

Lund Østre området domineres av ulik blokkbebyggelse. Lundåsen i nord, på andre siden av Ringvålvegen, domineres av småhusbebyggelse. På Kattem er det rekkehusbebyggelse som er mest dominerende.

Det er utført flere grunnundersøkelser på og rundt planområdet i forbindelse med utbygging av nabofeltene innenfor gjeldende plan og godkjente byggesaker på naboplan, Lund Østre, trinn 2. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor planområdet, men kvikkleire sonen "Skjettlein" er lokalisert sørvest for planområdet.

Det er tatt inn en bestemmelse om at rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig utarbeidet før det søkes om igangsettingstillatelse. Av rapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Det er ikke registrert forurensing i grunnen.



Kultur-, natur- og rekreasjonsverdier i området

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i grunnen, og planområdet inneholder ikke antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg. Det er ikke registrert spesielle naturverdier. Området har ikke spesiell rekreasjonsverdi utenom de opparbeidede fellesarealene innenfor gjeldende reguleringsplan.

Barn og unges interesser

Det er et felles lekeareal som i dag er opparbeidet og som er en del av planområdet (FL2) nordøst i planområdet.



Støykilden er Ringvålvegen. Støyskjerming i forhold til planlagt bebyggelse anses som løsbart. Eksisterende felles lekeareal i nordøst i planområdet ligger i utgangspunktet i gul/rød støysone uten skjermingstiltak. Det er i dag bygd en støyskjerm langs Ringvålvegen.

Støyberegninger utført av Sweco Norge AS den 4.4.2017, jfr. vedlegg, viser at det er noen overskridelser av grenseverdi på fasade. Boenhetene må sikres stille side og være gjennomgående (jfr. T 1442). Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene § 3.11.

Felles uteareal og private uteareal er under grenseverdi da det allerede er etablert støyskjerm langs Ringvålvegen.

Annen infrastruktur

Vann- og avløpsforhold

I forbindelse med de andre feltene i reguleringsplan r1101m, ble infrastruktur for VA bygd i 2011 som ivaretar tilkobling fra B11 og B13. Det ble lagt en VL160, SP200 og OV200 i ny veg (Lundlia) og en VL160, SP200 og OV315 i Andersbakken. Det er også lagt stikkledninger ut fra kommunale traseer. Det er bygd felles fordrøyningsmagasin som fordrøyer overvann fra hele Østre Lund som merket i reguleringsplan r1101m.

Stikkledninger fra B11 og B13 tilkobles eksisterende stikkledninger lagt i 2011. Det presiseres at stikkledninger i overordnet VA-plan er forslag til plassering, og at nærmere plasseringer må vurderes i en detaljeringsfase i samråd med øvrige prosjekterende. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 3.3.

Det opplyses om tilstrekkelig kapasitet til uttak på 50 l/s fordelt på to uttak fra alle brannkummer. Det vil være mulig å nå inngangspartiene til alle tre bygg med et slangeutlegg på 25-50 m langs vei som påkrevet i TEK10. Plassering og mengde brannvann må kontrolleres i detaljfasen.

Ny pumpestasjon som ble bygd i 2011 er overbelastet. Kommunen har planer om å bygge en ny stasjon rett sør for planområdet som kommer til å frigjøre kapasitet på eks. pumpestasjon fra 2011. Felt B11 og B13 kan kobles slik det er tilrettelagt for i 2011. Spillvann tilkobles eks. stikkledninger lagt inn mot feltet.

I forbindelse med utbygging av infrastruktur i 2011 ble det bygd et felles fordrøyningsmagasin. Underlag mottatt fra kommunalteknikk og gjennomgang av volum og mengder viser at fordrøying av B11 og B13 er ivare tatt i eks. felles fordrøyningsmagasin bygd i 2011.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på 9421 m², hvorav 6073 m² BRA er avsatt til boligbebyggelse.

Felt B11: 1584 m²

Felt B13: 4489 m²

Felt FL 2: 1946 m²

Felt FL 6: 475 m².

Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Felles lekeareal

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Fortau
- Avfallssug /retturpunkt avfall

Bestemmelsesområder

- Felles uteopphold
- Frisiktsone

Planlagt bebyggelse



Figur 4: Perspektiv sett fra nordvest. Kilde: JST Arkitekter AS.

Boligbebyggelsen

Planforslaget legger opp til maksimal utnyttelse, med minimum 65 og maksimum 80 boenheter, fordelt på to etasjebygg (blokkbebyggelse) og to rekker med rekkehus, med tilhørende garasjeanlegg. Bebyggelsen er planlagt plassert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Feltet B13 er inndelt i mindre delfelt; B1-B4, som vist på plankartet.

Hovedfeltet B11

Maksimum BRA for felt B11 er satt til 2350 m². Det tillates leilighetsbygg i tre etasjer + sokkel, og det tillates etablert felles takterrasse med tilhørende heis- og trapperom og glassrekkverk med høyde over gesims på 1,1 meter. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimum kotehøyder for de ulike delene er påført plankartet. Gangadkomst og parkeringskjeller er fra Lundlia (felles atkomstveg) og det legges opp til utganger til oppholdsarealer på nordsiden av bygget.

Hovedfeltet B13 (inndelt i delfelt B1-B4)

Maksimum BRA for felt B13 er satt til 4750 m². Det tillates rekkehus innenfor delfelt B2, B3 og B4 som skal avtrappes. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimum kotehøyder for de ulike delene er påført plankartet.

Utforming delfelt B1 (avvik i forhold til gjeldende reguleringsplan)

Bebyggelsen er et etasjebygg i 3 til 4 etasjer med flatt tak som er avtrappet for å tilpasse seg gateformen mot Andersbakken. Gangatkomst og parkeringskjelleratkomst er fra Andersbakken, i tillegg er det utganger på oversiden til uteområdet på nordsiden.

Bebyggelsen avviker med gjeldende reguleringsplan med sin fjerde etasje i vest. Konsekvensene for nabobebyggelsen anses som minimal, jf. situasjonsplan med sol -/skygge for mars og junimnd, vedlegg nr. 8 og 9.



Boligmiljø

Leilighetsfordeling (avvik i forhold til gjeldende reguleringsplan)

Prosjektet legger opp til en variasjon mellom to - til fire-/femroms leiligheter. Ett - og toroms leiligheter skal samlet utgjøre maks. 30 % av samlet antall boenheter. Fire- roms leiligheter eller større skal utgjøre minst 30 % av samlet antall boenheter.

Dette er et avvik fra bestemmelsene i gjeldende plan der kravet er at minimum 50 % av alle leiligheter innenfor planen skal være fire- roms eller større, og maksimalt 30 % skal være to - til tre - roms.

Avviket begrunnes i salgbarheten i hva som reelt etterspørres av leilighetstyper og at det for naboområdet i planen for "Lund Østre trinn 2" er satt følgende krav til leilighetsfordeling: minimum 25 % fire- roms eller større, maksimalt 25 % to - roms, samt at det åpnes opp for 25 % ett - roms i deler av området.

Uteoppholdsarealer

Planforslaget legger opp til private uterom som balkonger og terrasser samt felles takterrasse

innenfor felt B11. De to feltenes andel av fellesarealene felt FL2 og FL6, dekker opp store deler av kravet til felles uteareal samt nærlekeplasser.

Det foreslås etablert to nærlekeplasser; i nordvest mellom delfeltene B3 og B4, og i sør, mellom delfeltene B1 og B2, som vist på plankartet innenfor bestemmelsesområde #1.

Kravet til privat og felles uterom anses oppfylt i planforslaget med hensyn på kravene i kommunens uteromsnorm.

Kjørevegen som krysser felles lekeareal kan bli problematisk med hensyn på trafiksikkerheten. Det er etter offentlig ettersyn tatt inn en bestemmelse om at det skal etableres fartsdempende tiltak der vegen krysser felles lekeareal, FL 2 og FL 6.

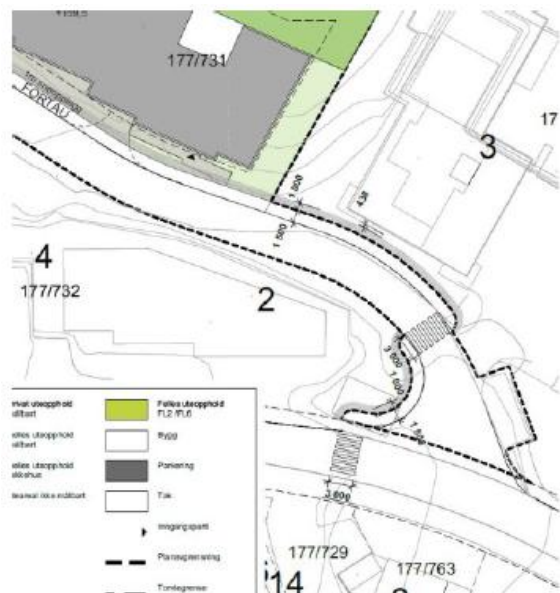
Lundlia er en blindveg slik at trafikken som genereres her, er trafikken de 13 rekkehusene vil gi. Gjeldene reguleringsplan fra 2009 fastslår denne arealbruken, både for atkomstvegen og felles lekearealer.

Sol-skyggeforhold



Figur 5: Sol-/Skyggevirkninger. Kilde: JST Arkitekter AS

Sol- /skyggeforholdene anses som akseptable for naboene og i forhold til uterommene i planforslaget.



Figur 6: Illustrasjon med fortau (venstre) og dagens situasjon (flyfoto).

Planforslaget regulerer inn privat fortau på oversiden av Lundlia fram til felles lekeområder med kobling til eksisterende fortau i Andersbakken via gangfelt. Fortauet vil serve ca 65 % av beboerne i planforslaget siden søndre leilighetsbygg innenfor hovedfeltet B13 får atkomst fra Andersbakken. Fortauet får en bredde på 1,5 m + 1 m snøopplag på grunn av den trange eksisterende situasjonen langs Lundlia. Opparbeidelse av fortauet er sikret i bestemmelse § 5.3

Regulering av fortau er en oppfølging av prinsippaken i bygningsrådet i sak nr. 141/15, den 3.11.2015, spesielt punkt 2:

"Fortau reguleres og bygges langs eksisterende veger som etter ferdig utbygging vil betjene 30 eller flere boliger."

Parkeringsforhold (avvik i forhold til parkeringsnormen)

Parkeringskravet iht. parkeringsnormen for ytre sone er; minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA. Om det brukes pr. boenhet tilsvarer dette 84 bilparkeringsplasser, og i forhold til totalt BRA tilsvarer dette 87 bilparkeringsplasser.

Planforslaget foreslår en parkeringsdekning på 1,2 plasser pr. boenhet over 50 m² og 0,3 plasser pr. boenhet under 50 m².

Dersom en ender opp med maks 30 % ett/ toroms leiligheter (tilsvarer 24 stk av totalt 80), og at disse er under 50 m², gir dette totalt 76 parkeringsplasser.

Parkeringsnormen iht. KPA vil gi 96 parkeringsplasser (1,2 p- dekning * 80 boenheter).

Begrunnelsen for avviket i parkeringsdekningen i planforslaget er at naboområdet Lund Østre har dette parkeringsdekningsskravet. Avstanden til Heimdal sentrum er 1,5 km langs Ringvålvegen og det vil gå superbuss i Ringvålvegen.

For sykkel er kravet 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA. Kravet til antall sykkelparkeringsplasser i prosjektet oppfylles iht. normen.

Varelevering

Oppstillingsplass for varebiler/flyttebiler og utrykningskjøretøy er ivaretatt i "lommer" på egen tomt ved inngangspartiene i begge etasjebyggene.

Annen infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA -plan for området tilpasset etablerte og planlagte løsninger. Bebyggelsen knytter seg på eksisterende forsyningsnett i området, jf. vedlegg nr. 7.

Renovasjon

Bebyggelsen innenfor hovedfelt B11 kan nytte avfallsanlegg i krysset Andersbakken/Lundlia, vist som AF 6 i vedtatt plan og i planforslaget, og etasjebygget i sør innenfor felt B13, kan nytte avfallsanlegget på motsatt side av Andersbakken, AF 5 i vedtatt plan.

Trafikale forhold

Felles atkomstveg

Atkomstvegen Lundlia (blindvei) er privat og eies av Lund Østre velforening. Bredden varierer mellom 4-4,5 meter. Det skal etableres nytt fortau på nordsiden av vegen.

Vegen er vist som FA3 i overordnet plan med bestemmelser som sier at denne er felles for felt B11 og B 13 som omsøkt plan regulerer.

Virkninger av planforslaget

Rasfare (ROS – analysen)

Området skråner relativt bratt mot sør på det felt B 13.

Grunnen består i hovedsak av et toppskikt med vekslende tykkelse og fjell. Det anses ikke som sannsynlig at utbyggingen vil medføre utglidning av løsmasser, men det må forberedes sikringstiltak under grave- og sprengningsarbeidene i tilfelle uforutsette hendelser. Området er ikke skredutsatt og den nye bebyggelsen vil ikke bli berørt av interne skred. Det vises til reguleringsbestemmelse § 3.10 Geoteknikk.

Forurensing i grunnen

Det er ikke registrert forurensing i grunnen for de omsøkte eiendommene.

Folkehelse

Nærmiljø og kriminalitetsforebygging

Bebyggelsens plassering og form gjør at leilighetene i området vil få godt utsyn mot gate, gang- og sykkelveger og felles uterom. Dette samsvarer med kriminalitetsforebyggende planlegging og iht. veilederen Trygge nærmiljøer utgitt av Det kriminalitetsforebyggende råd. Denne muligheten for oversikt over nærområdet styrker den sosiale, uformelle kontrollen; fremmede blir sett og beboerne får oversikt. Begge deler bidrar til sikkerhet og trygghet og reduserer muligheter for kriminalitet.

Bokvalitet og tilgjengelighet til uteområder

Valgte bebyggelsesstruktur gir gode og i all hovedsak tosidig/flersidig belyste leiligheter med gode utsiktsforhold. Ingen av leilighetene er ensidig belyst mot nord og øst. Alle leilighetene får minimum ett soverom og stue/kjøkken som vender seg mot støyfrie utearealer, utsikt og sol. Alle boenhetene har tilgang til privat uteareal i form av balkong eller terrasse.

Barn og unges oppvekstvilkår

Planen knytter seg til gode felles utearealer med et stort spekter av aktivitetsmuligheter. Det etableres nærlekeplasser for de minste og det er tilgang til felles lekearealer i umiddelbar nærhet.

Det skal etableres fortau langs Lundlia.

Målet om nullvekst i personbil trafikken

- Redusert bilparkeringsdekning

- Nærhet til MetroBusstasjon

Nærhet til Heimdal sentrum

- trygg skoleveg der kryssing kan skje planfritt

Planlagt gjennomføring

De tre ulike delene; Rekkehusene (B2-B4), etasjebygg B1 på felt B13, og etasjebygg på felt B11, kan realiseres som egne uavhengige byggesaker.

Det er stilt følgende føringer for planarbeidet:

- Det er stilt krav om opparbeidelse av fortauet, jf. bestemmelse § 7.1
- Det er stilt krav opparbeidelse av nærlekeplasser og felles utearealer, jf. § 7.2
- Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp, jf. § 3.3
- Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis, jf. § 3.10.

Innspill til planforslaget

Det ble i desember 2016 varslet oppstart til berørte parter med frist for innspill satt til den 9.1. januar 2017. Den 2. januar 2017 ble det avholdt et nabomøte spesielt vedrørende etasjetall. Innspillene er blitt ivaretatt i planforslaget.

Saken ble i Bygningsrådet den 27.6.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Saken lå ute til offentlig ettersyn og høring fra 4.7.2017 til 26.8.2017. Det kom inn 7 merknader innen fristen. Innspillene er gjengitt i korthet nedenfor:

Part	Merknad	Rådmannen kommentar
Trønder Energi Nett	Ingen merknad	Ingen kommentar
Haw entreprenør AS	Innvendinger mot etablering av fortau langs Lundlia. De mener det ikke vil la seg gjennomføre uten at det gjennomføres tvangsservv og vesentlige terrenginngrep på ferdig bebygd naboeiendom i øst (flytting av større forstøtningsmurer, reduksjon av private uteareal m.m)	Rådmannen vurderer situasjonen dit hen at det er behov for fortau på denne strekningen av sikkerhetsmessige grunner og viser til prinsippvedtak 141/15 om at det skal anlegges fortau hvis det reguleres 30 eller flere boliger.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Ferdigstillelse av støyskjerm langs Ringvålvegen må sikres av Trondheim kommune. Forskriftenes krav til universell utforming må sikres i bestemmelsene.	Forhold vedrørende både støyskjerming og universell utforming sikres i bestemmelsene.
Statens vegvesen	Ferdigstillelse av støyskjerm langs Ringvålvegen skal ivaretas av Trondheim kommune.	Se ovenfor

Naboer i Lundlia 2 og 4	De mener vegen ikke er egnet for anleggstrafikk og at dette er en privat veg. I tillegg har de innvendinger mot at det etableres fortau langs Lundlia. De ber om at det ses på muligheter for å anlegge en andre inn- og utkjøring til Lund Østre via Ringvålvegen da det tidvis er kø i inn- og utkjøringen under skibrua. De forutsetter at anleggsbrakker og parkering av anleggsbiler ikke berører felles lekeområde og friområde.	Vegen er adkomstveg til det øverste feltet i B13 (rekkehusene) og blokken i B11. Gjeldene reguleringsplan forutsetter at veien nyttes om adkomst i byggeperioden så vel som til adkomst til boligene. Det skal utarbeides egen anleggsplan som skal sikre trafiksikkerhet m. m i anleggsperioden. Ringvålvegen har stor trafikk og det er ønskelig med færreste mulig inn- og utkjøringer til/ fra denne. I tillegg er foreslått atkomst regulert i vedtatt overordnet plan. Det skal i forbindelse med anleggsarbeid utarbeides en egen plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport og trafiksikkerhet. Se for øvrig bestemmelse § 7.4.
Frode Tyvoll	Er kritisk til at utbygger får bygge med færre parkeringsplasser. Dette fører til villparkering og det er beboerne som får utfordringer med dette ved at det forekommer villparkering og at gjesteparkering benyttes. Han ønsker ikke vinduer på kortveggen mot Lundlia 4.	Rådmannen har vurdert at et avvik fra kommunenes parkeringsnorm er akseptabelt i dette området som ligger i nærhet til Metrobuss holdeplass (Lund sнопlass) og Heimdal sentrum. Dette ses nærmere på i byggesaken.
Vegar Kjøsnes	Vedkommende er negativ til planen og motsetter seg at det blir flere småleiligheter i området.	Det tillates flere små leiligheter, som er et avvik fra vedtatt plan, for å kunne ha større fleksibilitet ift leilighetsfordelig enn hva gjeldende reguleringsplan legger opp til. Konkret leilighetsfordeling kan derimot endres noe i byggesak.

Rådmannen vurderer innspillene som godt ivaretatt i planen.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.