

Saksframlegg

Detaljregulering av Lundlia, gnr/bnr 177/733 og 177/731, r20170010, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/34063

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lundlia, gnr/bnr 177/733 og 177/731 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket JST Arkitekter AS senest datert 30.11.2017 med bestemmelser senest datert 30.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.10.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av JST Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Haw Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 7.4.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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



Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

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

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

Reguleringsplanen for Lund Østre (r1101m) gir konkrete føringer for planforslaget. Dette er rammer for bebyggelsen som plassering og utforming av bebyggelsen, krav til opparbeidelse av grøntstrukturen og rekkefølgekrav om støyskjerming mot Ringvålvegen, og krav til detaljregulering.

Planforslaget avviker fra gjeldene reguleringsplan på to punkt:

- (1) Det foreslås 4 etasjer i stedet for 3 etasjer for den nederste blokkens vestre del (felt B13).
- (2) Leilighetsfordelingen. Se beskrivelsen av prosjektet.
- (3) 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.

Bygningsrådet vedtok i møte 27.6.2017, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet er lokalisert på Lund Østre, nordvest for Kattem, avstanden til Heimdal sentrum er 1,5 km langs Ringvålvegen. Planområdet består av de to siste feltene (B11 og B13) i gjeldende reguleringsplan for Lund Østre (r1101m). Planområdet har vært brukt som jordbruks-/utmarksområde før ikrafttreidelsen av plan r1101m. Det er generelt gode solforhold i området og på tomta. Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse av planområdet.

Beskrivelse av planen

Planområdet er på 9 421 m², hvorav 6 073 m² BRA er avsatt til boligbebyggelse.

Felt B11: 1 584 m²

Felt B13: 4 489 m²

Felt FL 2: 1 946 m²

Felt FL 6: 475 m²

Planforslaget har minimum 65 og maksimum 80 boenheter, fordelt på to etasjebygg (blokkbebyggelse) og to rekker med rekkehus, med tilhørende garasjelegg. Bebyggelsen er planlagt plassert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Feltet B13 er inndelt i mindre delfelt: B1-B4, som vist på plankartet.

Planforslaget foreslår følgende avvik fra gjeldende reguleringsplan Lund Østre (2009):

- Utforming av delfelt B1, hvor det foreslås en fjerde etasje i vest – i stedet for tre etasjer.
- Avvik i forhold til leilighetsinndelingen: Det foreslås minimum 30 % fire- roms leiligheter eller større der gjeldende plan har et krav på minimum 50 %,
- Det foreslås minimum 30 % samlet ett- og toroms leiligheter der gjeldende plan har et krav på minimum 30 % to- til tre- roms.
- Planforslaget foreslår en parkeringsdekning på 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet over 50 m² og 0,3 bilparkeringsplasser pr. boenhet under 50 m², der kravet i parkeringsnormen for ytre sone er; minimum 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA.
- Fortau langs Lundlia

Trondheim kommune

Det vises til rådmannens vurdering i forhold til avvikene.



Figur 1: Modell av planlagt utbygging. Kilfe: JST Arkitekter AS.

Virkninger

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet er i dag et inneklemt ubebyggt areal der det tidligere er tatt stilling til at arealene kan omdisponeres fra landbruksjord til boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan for Lund Østre fra 2009. Området ligger i en del av byen der reisevaneundersøkelser viser at folk i stor grad velger å kjøre personbil.

Foreslåtte parkeringsdekning medfører færre parkeringsplasser og kan bidra til at flere sykler, går eller bruker kollektivtransport. Det er kollektivåre langs Ringvålvegen, med relativt god kollektivdekning i ny rutestruktur. Planområdet ligger ca. 500 meter fra metrobusstasjon på Lund som er endeholdeplass for 2 metrobuslinjer. Det er også gangavstand til Heimdal sentrum med sin beliggenhet ca. 1,5 km i østlig retning.

Planforslaget anses ikke å ha noen negativ konsekvenser for naturmangfoldet i området. Planområdet er omsluttet av/vil bli omsluttet av boligbebyggelse iht. overordnede planer for Lund Østre.

Fortau langs felles atkomstveg Lundlia

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".

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget slutfører siste ubebygde del innenfor reguleringsplanen for Lund Øste (2009). Det etableres boliger tilpasset omgivelsene. Boligene anses å ha gode boligkvaliteter og som bidrar til å ferdigstille tilgrensende felles lekeareal (FL6). Barn og unges oppvekstvilkår anses godt ivaretatt i planforslaget.

Trondheim kommune

Vurdering av planforslagets tre avvik:

Ekstra etasje

Utforming delfelt B1 – fire etasjer i vest av leilighetsbygget (se også planbeskrivelsen).

En fjerde etasje i vest for bebyggelsen i delfelt B1 anses ikke å ha for store negative konsekvenser for naboene iht. sol -/ skyggediagrammet. Nærmeste bebyggelse i vest vil ligge minst 20 m i avstand til delfelt B1 med et grønnstrukturbelte i mellom seg. I sør er også avstanden minst 20 m med Andersbakken i mellom seg. Rådmannen aksepterer en fjerde etasje her.

Leilighetsinndeling i prosjektet ift. Kravet i gjeldende reguleringsplan

Rådmannen mener at foreslåtte leilighetsinndeling vil sikre en god blanding av ulike typer leiligheter, noe som er hovedintensjonen med kravet i gjeldende reguleringsplan. Avvik fra leilighetsfordelingen er også utført i naboplanen for Lund Østre trinn 2.

Parkeringsdekningen (avvik i forhold til parkeringsnormen).

Rådmannen ser en trend i planforslag som fremmes der parkeringskravet ønskes nedjustert. Rådmannen er i utgangspunktet positiv til dette der nærhet til viktige målpoint er kort og kollektivdekningen god. Rådmannen kan akseptere foreslåtte parkeringsdekning, som også er akseptert i naboplanen for Lund Østre trinn 2, med bakgrunn i at det skal etableres superbusholdeplass på Lund, og at det er km til Heimdal sentrum.

Avveining av konsekvenser

Kjøreveg som krysser felles lekeområde.

Rådmannen kan akseptere at atkomsten til de to innerste rekkehusene går gjennom et felles lekeareal. Gjeldene reguleringsplan for Lund Østre (2009) har gitt klare føringer for dette grepet. Dersom disse rekkehusene skal ha en egen atkomst må dette skje fra Ringvålvegen, noe som ikke er ønskelig trafikkfaglig. Veggen Lundlia er planlagt som en blindveg og det er trafikken fra 13 rekkehus dette omfatter.

Det er etter offentlig ettersyn tatt inn en bestemmelse og rekkefølgekrav om at fartsreducerende tiltak skal etableres samtidig med anleggelse og ferdigstilling av fortau langs Lundlia.

Nytt fortau langs felles atkomstveg Lundlia:

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”. Spørsmålet er også vurdert trafikkfaglig hos rådmannen og det er ønskelig at det etableres fortau langs atkomstvegen Lundlia av trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Tiltakshaver ønsker ikke at det etableres fortau på denne strekningen da de er skeptisk og kritisk til om det vil la seg gjennomføre uten at det gjennomføres tvangsverv og vesentlige terrenginngrep på ferdig bebygde nabotomter. Dette vil også medføre flytting av større forstøtningsmurer, reduksjon av private uteareal m.m. Se vedlegg 11 for høringsmerknaden i sin helhet.

Vurdering av planens bidrag til å oppfylle nullvekstmålet

Med bakgrunn i dagens reisevaner og på grunn av planområdets beliggenhet i bybebyggelsens ytterkant, er det lite trolig at innbyggere som flytter inn i planområdet vil endre reisevaner som vil få stor innvirkning på målet om nullvekst i personbiltrafikken. Dette til tross for nærheten til Heimdal sentrum og til endeholdeplassen for de to metrobuslinjene på Lund.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Det ble i desember 2016 varslet oppstart til berørte parter med frist for innspill satt til den 9.1.2017. Den 2.1.2017 ble det avholdt et nabomøte spesielt vedrørende etasjetall. Følgende parter hadde innspill til planforslaget ved varsel om igangsetting av reguleringsarbeid: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, NVE, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, naboer i forbindelse med nabomøtet, Stig og Jorun Godø (Lundlia 4), og Sameiet Lundtoppen. Det vises til planbeskrivelsen for nærmere oppfølging av innspillene.

Rådmannen anser alle innspillene for godt nok vurdert/kommentert slik at planforslaget kan behandles.

Saken lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 4.7.2017 til 26.8.2017. Det kom inn 7 merknader innen fristens utløp. Innspillene er ivaretatt i planforslaget.

Innspillene omhandlet i hovedsak leilighetsstørrelsen, fortau langs Lundlia og innkjørig til feltet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 3.11.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Randi Storeng
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 30.10.2017

Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, datert 30.10.2017

Vedlegg 3: Plankart under grunnen, datert 30.10.2017

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 30.10.2017

Vedlegg 5: ROS- analyse, datert 19.1.2017

Vedlegg 6: Støyrapport Sweco Norge AS, datert 4.4.2017

Vedlegg 7: VA- notat Rambøll Norge AS, datert 5.3.2017

Vedlegg 8: Situasjonsplan med sol -/skygge 21. mars kl. 15.00, revidert 6.6.2017

Vedlegg 9: Situasjonsplan med sol -/skygge 21. juni kl. 18.00, revidert 6.6.2017

Vedlegg 10: Situasjonsplanen, revidert 6.6.2017

Vedlegg 11: Merknad vedr fortau fra tiltakshaver Haw Entreprenør AS.

.. Sett inn saksutredningen over denne linja