

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 07.12.2017  
**Sak:** 184/17

**Tittel:** **Saksprotokoll - Detaljregulering av Nedre Sjetnan, del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1, r20160034, sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 16/27275

### **Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nedre Sjetnan, del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1 som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS i samarbeid med Skibnes Arkitekter datert 16.2.2017, senest endret 30.10.2017 med bestemmelser senest datert 1.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.11.2017.

Reguleringsbestemmelse 8.1.4 endres til:

Tekniske planer for veg, vann og avløp, avfallssug skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes.

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

### **Behandling:**

Dokumenter til møtet: Notat fra rådmannen datert 6.12.2017.

**Heidi Eidem (Ap)** viste til notatet fra rådmannen og foreslo:

Reguleringsbestemmelse 8.1.4 endres til:

Tekniske planer for veg, vann og avløp, avfallssug skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes.

### **Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Eidems forslag ble enstemmig vedtatt.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Nedre Sjetnan, del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1, r20160034, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/27275-37

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nedre Sjetnan, del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1 som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS i samarbeid med Skibnes Arkitekter datert 16.2.2017, senest endret 30.10.2017 med bestemmelser senest datert 1.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.11.2017.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent i samarbeid med Skibnes Arkitekter, på vegne av forslagstiller OBOS Nye Hjem og Veidekke Eiendom. Kommunen mottok komplett planforslag 16.2.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å fullføre siste del av boligområdet Tiller øst - Nedre Sjetnan med boliger primært i blokkbebyggelse og rekkehus. I tillegg reguleres det inn noen tomter for en- og tomannsboliger. Innenfor planområdet legges det opp til bilfrie tun og ganglinjer/ grønnstruktur som knyttes sammen med eksisterende turdrag og grønnstruktur utenfor planområdet.



## Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Planstatus og rammebetingelser



#### *Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 (KPA)*

Planområdet er vist med svart skravur. Planområdet ligger i et område avsatt til utbyggingsformål; framtidig tettbebyggelse. Framtidige turvegtrasèer krysser området. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet; "ytre sone" for parkering og uterom, og grenser opp mot LNFR i øst.

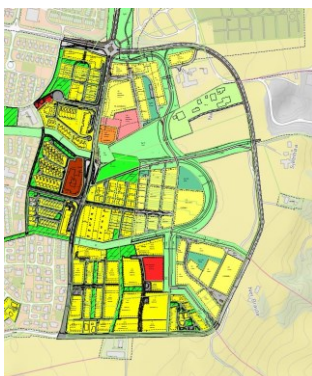
Planforslaget er i samsvar med KPA.



#### *Mulighetsstudie Tiller Øst, vedtatt i bygningsrådet 31.7.2007*

Mulighetsstudie Tiller Øst omfatter store deler av Sjetnan, og gir føringer for blant annet dette planforslaget.

Planforslaget er i tråd med prinsippene vedtatt i mulighetsstudie Tiller Øst.



#### *Gjeldende reguleringsplaner i området*

Planforslaget som fremmes er siste uregulerte del av arealene som er planlagt utviklet iht. Mulighetsstudie Tiller Øst på Sjetnan.

#### Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok i sak 71/17 i møte 9.5.2017, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

#### **Planområdet**

Planområdet ligger på Tiller Øst, ca 8 km sør for Trondheim sentrum og ca 1 km (i luftlinje) fra City Syd/Tiller bydelssenter. Gården Sjetntrøa er tilgrensende nabo i øst og gården Nedre Sjetnan i nord. Planområdet ligger i periferien til landbruksarealer på Tiller øst. Planområdet er i dag ubebygd, og nyttes til jordbruk, har gode solforhold og er relativt synlig i en større landskapsmessig sammenheng. Det er gode utsiktsforhold mot Bratsberg og Vassfjellet i øst-sørøstlig retning, og det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Nærmeste hovedveg til planområdet er Østre Rosten i vest. Området har god kollektivdekning, med ca 400-500 m til nærmeste bussholdeplasser. Tiller Øst er basert på et planfritt gang – og sykkelssystem. Det har ikke vært trafikkulykker på vegnettet i de siste 8 år. Kapasiteten for teknisk infrastruktur i området er tilfredsstillende også med påkobling til planområdet.

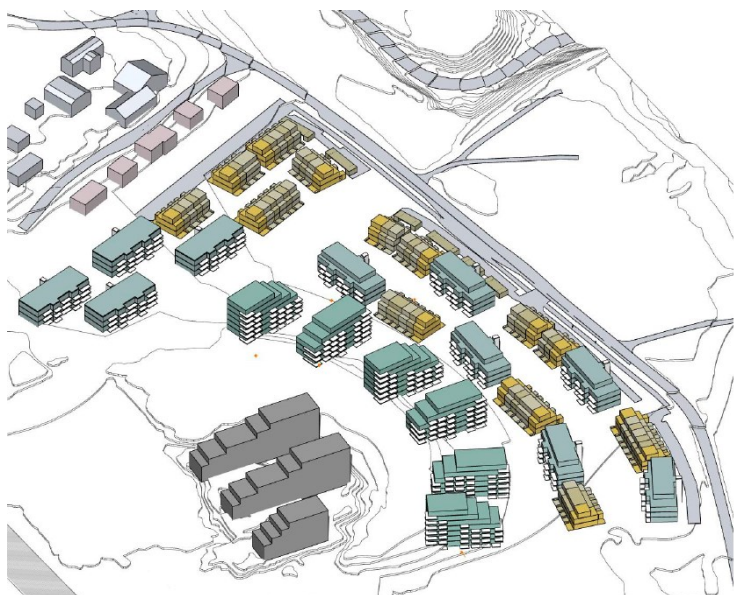
Geotekniske forhold anses som løsbare og det er ikke kjent at grunnen i området er forurenset. Skolekapasiteten kan bli utfordrende i framtiden.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planen

Planområdet er ca 46 daa. Planforslaget viser en utvikling av området med 350 – 400 boenheter, som tilsvarer en tetthet på ca. 8,7 boliger pr. dekar.

### Planlagt bebyggelse



Kilde: Skibnes arkitekter AS

Lamellblokker (maks 7 etasjer) lokaliseres mot terrengkammen i vest. Rekkehus (3 etasjer) og lavblokker (4 etasjer) organiseres i tun. Mot gården Nedre Sjetnan i nord foreslås det 4-6 ene -/ tomannsboligtomter. Lamellblokkene får en nedtrapping og lavblokkene får en intrukket toppetasje.

Utnyttelse for utbyggingsfeltene er styrt med maksimum tillatt m<sup>2</sup> BRA og maksimum kotehøyde.

Det tillates maksimum 10 % ett - roms leiligheter og minimum 20 % av leilighetene skal være fire - roms eller større, jf. reguleringsbestemmelse § 4.1.4

På bakgrunn av rammene for bebyggelsen; maksimum tillatt BRA innenfor hvert felt, maksimum kotehøyder og byggegrenser, er det rom for avvik i antall boenheter anslagsvis 5 % - 10 %, for å ha en buffer i forhold til markedet og med tanke på at utbyggingen av planområdet vil skje over tid.

### Uteoppholdsarealer



Det er lagt stor vekt på å skape en sammenhengende grønnstruktur mellom tunene, slik at barn kan leke i trygge omgivelser, samt at det er gode forbindelser til turvegsystemer utenfor området. Tunene mellom husene gir beboerne store, bilfrie og skjermede uterom i tillegg til privat terrasse/hage.

Det er satt av areal til to kvartalslekeplasser innenfor planområdet. Alle boligbygg vil grense til et eller flere felles uterom.

Andel planlagte uterom, og kvaliteten på disse anses tilfredsstillende iht. Trondheim kommunes uteromsnorm.

## Trondheim kommune

### **Støyforhold, revidert støyutredning Asplan Viak datert 1.9.2017**

Ny støyutredning er utført på bakgrunn av innspill fra Statens vegvesen og trafikknottet er revidert. Nye støyberegninger viser i tillegg punktberginger på fasaden på eksisterende boliger ut mot Tillerringen og fremtidig situasjon hvor eksisterende støyskjerming er tatt med. For framtidig støysituasjon i området, vises det til delen om "virkningene av planforslaget".

### **Trafikkforhold, jf. revidert trafikkanalyse fra Asplan Viak datert 1.9.2017 vedlegg nr 7**

Trafikkrapporten er revidert etter offentlig ettersyn og innspill fra Statens vegvesen. Trafikkberegningene omfatter også Hallstein gård og Tillerlandet. Det er sett spesielt på kapasitetsberegninger i kryssene Østre Rosten – John Aaes veg og Østre Rosten – Ivar Skjånes veg med og uten ny E6. For framtidig trafikksituasjon i området, vises det til delen om "virkningene av planforslaget".

### **Atkomst - og parkeringsforhold**

Biltrafikken er organisert med tre innkjørsler fra Tillerringen. Det er satt krav om minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet og minimum 2 sykkelparkeringss plasser pr. boenhet. Mesteparten av bilparkeringen vil skje i parkeringskjeller eller langs Tiller-ringen.

### **Teknisk infrastruktur**

Vannledningsnett etableres som et ringsystem. Det vil være behov for fordrøyning av overvannet. Teknisk plan for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune, jf. reguleringsbestemmelse § 8.1.4. Det planlegges for avfallsug i alle felt utenom B1 (en- og tomannsboligtomtene) som skal kobles på eksisterende nett for avfallsug i området. Området kobles til fjernvarme.

### **Virkninger**

#### **Kulturminner**

Riksantikvaren har gitt dispensasjon for berørte kulturminner, det vises til reguleringsbestemmelse § 6.1

Ny bebyggelse mot nord trappes ned til en høyde på 3 etasjer mot våningshuset og stabburet til gården Nedre Sjetnan, som ligger direkte nord for planområdet.

#### **Framtidig trafikksituasjon**

Kapasitetsberegninger Østre Rosten - John Aaes veg, *uten ny E6*, vil full utbygging (inkludert Tiller øst og Hallstein gård) medføre at trafikkavviklingen blir kritisk – med køer og forsinkelser. Samme kryss, *med ny E6*, viser trafikkberegninger god avvikling i krysset.

Kapasitetsberegninger Østre Rosten - Ivar Skjånes veg, *uten ny E6*, medfører at trafikkavviklingen blir kritisk. Samme kryss, *med ny E6*, viser trafikkberegningene god avvikling og trafikkmengder under kapasitetsgrensen for krysset.

Mulige tiltak for å bedre kapasiteten i krysset og forbedringer av framkommeligheten for kollektivtrafikken innenfor dagens regulering kan være:

- Endre feltbruk
- Optimalisering av signalplaner

#### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

##### **Transportbehov**

Den nye kollektivrutestrukturen vil få betydning for planområdet med de nye MetroBusslinjene og knutepunkt på Tiller ved City Syd. Det planlegges stamlinjer som vil benytte dagens trasé gjennom Harald Torps veg og fungere som matelinje til MetroBussen. Reisevaneundersøkelsen viser likevel

## **Trondheim kommune**

at det er sannsynlig at de som flytter inn i området vil velge bil som fremste framkomstmiddel, og at utbyggingen vil bidra til økt biltrafikk.

Planområdets tilknytning til det overordnede gang- og sykkelsystemet i området, der det er mulig med planfrie krysninger, kan bidra til å redusere bilkjøring i området.

### *Fjernvirkninger*

Planområdet er godt synlig i en større landskapsmessig sammenheng. Ny bebyggelse er høyest nær skrenten i vest på eiendommen og trappes ned mot Tilleringen. Nedtrappingen fra 7 etasjer i vest til 4 og 3 etasjer i øst gjør at bebyggelsen får en naturlig avslutning mot det åpne jordbrukslandskapet og i forhold til bakenforliggende eksisterende bebyggelse. Det vises til vedlegg 4 og 5. Det er tatt inn en bestemmelse om valg av farger og materialer med sikte på å minimere prosjektets påvirkning både i nærsituasjonen og på landskapssilhuetten, jf. bestemmelse § 3.6.

### *Naturmangfoldet*

Naturbasen viser at området er fulldyrket jord. Matjorda er registrert med svært god kvalitet, jf. kilden.skogoglandskap.no. Overskudd av matjord skal skaves av og tas vare på. Det skal utarbeides en plan for videre disponering av matjorda som skal godkjennes av kommunen, jf. § 3.4.

Det er ikke registrert at selve området har viktige naturverdier. Det er et beiteområde for elg og rådyr ca en kilometer sørøst for planområdet ned mot Nidelva. Her er det også et område for bever. Det vurderes at disse forholdene ikke blir påvirket av planen i nevneverdig grad. Sørvest for planområdet er det registrert lokalt viktige naturverdier (Område ID 9248, myr med småskog). Det er ikke registrert rødlistearter eller viltverdier i området.

### *Støy- og støvforhold*

Området berøres generelt i svært liten grad av trafikkstøy fra Tiller-ringen. To bygninger i planforslaget er registrert med for høye støyverdier på fasader; bebyggelse i nordøst innenfor felt B2 har 55.2 dB i 3. etasje, og eneboligen i øst innenfor felt B1 har 56.1 og 56.5 i 2 og 3. etasje ved de mest utsatte fasadene. Disse har stille side på tre fasader slik at støykrav anses ivaretatt, jf. revidert støyutredning Asplan Viak datert 1.9.2017. Støvforholdene i området anses også som uproblematisk.

### *Skolekapasitet*

På grunn av utfordrende skolekapasitet i hele Tillerområdet legges det opp til at utbyggingen skal skje over tid og tilpasses tilgjengelig skolekapasitet. Jf, § 9.1.1

### **Rådmannens vurdering**

#### ***Planforslagets utforming og kvalitet***

Planforslaget har en god utforming med mulighet for å oppnå høy bokvalitet. Mesteparten av planområdet vil være bilfritt siden atkomstene til parkeringskjellerne legges i øst og parkering skal skje i parkeringskjeller eller langs Tiller-ringen. Tun og oppholdsarealer er knyttet til det overordnede turdraget i området. Planforslaget vil påvirke silhuettvirkningen sett fra landskapsområdene på vestsiden av Nidelva.

#### ***Avveining av konsekvenser***

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 det gode tilbudet for gående og syklende mot Tiller sentrum, og muligheten for å velge buss med god frekvens som miljøvennlig transport inn mot metrobuss-systemet.

## Trondheim kommune

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

### **Medvirkningsprosess**

Planforslaget ble varslet igangsatt i slutten av august 2016 og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 9.5.2017 med høringsfrist 17.6.2017. Følgende parter kom med innspill: Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, NVE og TrønderEnergi Nett AS.

Innspillene omfattet: 1) Vilkår om å ta inn bestemmelse og revidere plankart angående hensynet til automatisk fredete kulturminner, 2) vilkår om behov for revidering av trafikkrapport mtp kollektivtrafikkens framkommelighet og 3) Vilkår om behov for revidering av støyrapport mtp på ny trafikkrapport.

Innspill vedrørende utnyttelse, etablering av kollektivtilbud i Tiller-ringen, punktberegninger i støyrapporten, revidering av bestemmelser mhp T-1442/16 og T-1520, og godkjenning av nettstasjonsplassering.

Alle innspillene i forbindelse med offentlig ettersyn anses som ivaretatt og er kommentert i planforslaget som fremmes til sluttbehandling. Det vises til planbeskrivelsen under temaet "innspill til planforslaget".

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Planforslaget har en god utforming med mulighet for å oppnå høy bokvalitet. Planforslaget følger opp planlagt og ønsket utvikling av Tillerområdet fra Mulighetsstudie Tiller Øst.

Rådmannen i Trondheim, 5.11.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Jon Sivert Granhaug  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 1.11.2017
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen, datert 16.2.2017, senest endret 30.10.2017
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen, datert 16.2.2017, senest endret 30.10.2017
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser datert 1.11.2017
- Vedlegg 5: Fjernvirkninger 1
- Vedlegg 6: Fjernvirkninger 2
- Vedlegg 7: Sol/ skyggediagram, Skibnes Arkitekter AS, revidert 31.7.2017
- Vedlegg 8: Trafikkanalyse Asplan Viak, datert 1.9.2017
- Vedlegg 9: Støyrapport Asplan Viak, datert 1.9.2017
- Vedlegg 10: Støytegninger X001-6
- Vedlegg 11: Notat VA, Asplan Viak, datert 4.9.2017
- Vedlegg 12: VA og AFS oversiktstegning, Asplan Viak, datert 31.8.2017

## **Trondheim kommune**

Vedlegg 13: ROS- analyse, datert 31.1.2017

Vedlegg 14: Vurdering av Skred, Rambøll, datert 3.2.2012