

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 16.11.2017
Sak: 168/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Være Østre, del av gnr/bnr 27/2, r20150048, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/47260

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Være Østre, del av gnr/bnr 27/2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg arkitekter AS senest datert 26.4.2017 med bestemmelser senest datert 14.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 14.8.2017.

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

Behandling:

Jørgen Knapskog (Ap) fratrådte under behandling av saken, inhabil etter forvaltningsloven § 6e. Berit Forbord Moen (Ap) tiltrådte.

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Være Østre, del av gnr/bnr 27/2, r20150048, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/47260

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Være Østre, del av gnr/bnr 27/2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg arkitekter AS senest datert 26.4.2017 med bestemmelser senest datert 14.8.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 14.8.2017.

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

Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av Selberg arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Være Østre utbyggingsselskap. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging med rekkehus og blokkbebyggelse på Være Østre gnr/bnr 27/2, i tråd med KPA.



Planområdet (merket med rødt) i KPA 2012-24



Flyfoto, planområdet markert med rødt

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet er uregulert, tidligere jordbruksland, LNFR, men står avsatt til framtidig boligformål i Kommuneplanens arealdel 2012-2024. Deler av planområdet og atkomsten til planområdet berører planene r0117c *Væretrøa* og r0117f *Være Østre, Bergstua*, og medfører endringer i krysset Væresvegen og Væretrøa.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak RS 0037/16 den 30.8.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet ligger øst i byen, nordvest for eksisterende boligområde i Væretrøa og sør for Malvikvegen. Landskapet heller svakt mot nord mot fjorden, og planområdet er adskilt fra Malvikvegen med et jordbruksområde.

Området som skal reguleres er på ca. 22 dekar. Planområdet er tidligere landbruksareal, og i dag gjengrodd krattskog. Grusveier langsmed områdeavgrensningen i nordvest og i sørvest har vært brukt som gangveg for beboere i Væretrøa boligfelt til Malvikvegen.

Beskrivelse av planen

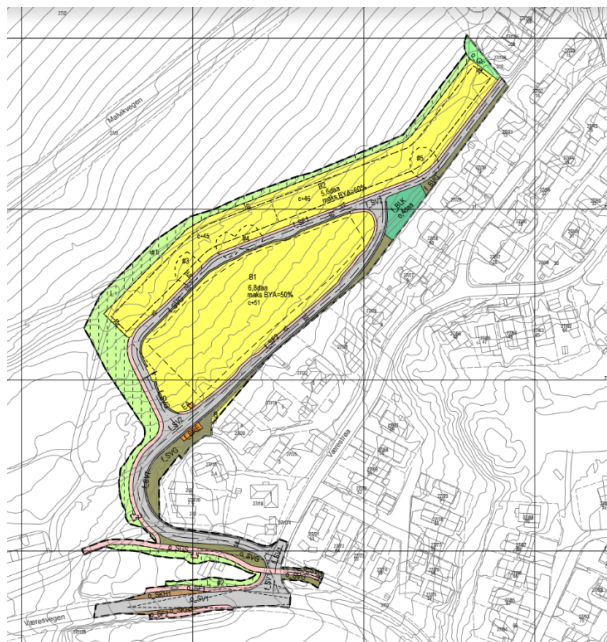
Planen legger til rette for ny boligbygging med rekkehus og blokkbebyggelse.

Illustrasjonsmaterialet viser 103 boenheter fordelt på fire blokker og seks rekkehus. Blokkene planlegges i tre etasjer med p-kjeller i sokkel, under bakken, og noen få på bakkeplan.

Rekkehusene planlegges i to og tre etasjer. Tillatt grad av utnyttning er 12 400 m² BRA.

Boligtettheten er 8 boliger per daa, med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per leilighet.

I planen fungerer rekkehusbebyggelse mot Malvikvegen som støyskjerm for blokkbebyggelsen og fellesarealene bak. Hovedvekten av parkering vil foregå i felles p-kjeller ved atkomst til planområdet. Det er tilrettelagt for noe bakkeparkering helt i nord mot eksisterende bebyggelse, og langsmed blokkene nærmest atkomstvegen i sørøst.



Planforslaget



Illustrasjonsplan

Virkninger

Bebyggelsen ned mot Malvikvegen får fasader som ligger i gul støysone. Det trengs avbøtende tiltak for å oppnå stille side på uterom og enkelte av leilighetene i blokkbebyggelsen.

Ny bebyggelse vil være høyere og med en annen typologi enn eksisterende eneboligbebyggelse i

Trondheim kommune

området på en til to etasjer. Bebyggelsen vil gi redusert utsikt og redusert sol for de nærmeste naboene i Væretrøa boligområde på kveldstid, men ikke ved kommunens nøkkeltidspunkter 21.mars kl.15, og 23.juni kl.18.

Det vil bli økt trafikkbelastning i krysset Væresvegen/Væretrøa med ca. 250 kjøretøy per døgn fra det nye boligområdet.

Gang- og sykkelvegen langs Væresvegen vil bli utbedret ved bedre siktforhold og prioritering av gående og syklende ved kryssing av Væretrøa. Planforslaget medfører også at kollektivholdeplassene blir opparbeidet til vegvesenets standard, og at det blir etablert gangfelt over Væresvegen, samt redusert hastighet på veien. Dette blant annet for å oppnå tryggere skoleveg til skoleskys.

Planforslaget medfører at kulturminner må fjernes fra området.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Gjennom bymiljøavtalen har Trondheim kommune forpliktet seg til å sikre en byutvikling som ivaretar 0-vekstmålet, dvs. at all vekst i persontransporten skal skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk. Planforslaget vil kunne medføre økt biltrafikk, og vil kunne bidra negativt til Trondheims muligheter for å ivareta nullvekstmålet. Selv om planområdet og området som helhet er tilknyttet gang- og sykkelveger, er det så langt utenfor sentrum og lokalsentrum at man må regne med bilbruk med mindre det gjøres konkrete grep for å forhindre økt biltrafikk. Det er gjort flere grep i planen for å styrke gående og syklendes tilgjengelighet til kollektivholdeplass og hovedsykkelnett i planen for å bøte på dette. Kommuneplanens arealdel krever høy utnyttelse ved regulering av nye områder for boligbebyggelse, dette for å utnytte nye arealressurser og redusere byspredning. Samtidig vil samme utnyttelseskrav for områder i byens periferi som i sentrumsnære områder bidra til at byens vekst ikke nødvendigvis skjer på den måten som gir de beste vilkårene for å nå nullvekstmålet.

Planområdet ligger på tidligere dyrka mark, nå krattskog, som er kategorisert som lokalt viktig som hekke-, skjule-, trekkområder og spredningskorridorer for dyr og planter, men det utgjør ikke en del av en større sammenhengende trekkveg eller økologisk korridor.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget oppfyller kommuneplanens arealdel hva gjelder krav til boligtetthet, parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal. Det er positivt at planforslaget har tilrettelagt for parkeringskjeller ved inngangen til planområdet for å minske gjennomfartstrafikk i boligområdet, og at det etableres fortau langs internvegene. Det er også positivt at bebyggelsen mot veien brukes som støyskjerming, og at ny bebyggelse henvender seg slik at det opprettes siktlinjer ned til fjorden for eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil også bidra til at eksisterende bebyggelse blir skjermet for støy fra Malvikvegen. Det er gjort grep for å tilkoble planområdet til Malvikvegen i nord med turveg.

Avveiing av konsekvenser

Støy

Planområdet ligger i gul og delvis oransje støysone. Ved å bruke rekkehusbebyggelsen som støyskjerm mot Malvikvegen, oppnås det gode støyforhold på bakkeplan for utearealene og

Trondheim kommune

blokkene bak. Med lokale skjermer og enkle tiltak kan bebyggelsen få tilfredsstillende støyforhold. Krav i bestemmelsene sikrer gjennomgående leiligheter og tilfredsstillende støynivå på uterom.

Endringer til sluttbehandling

Turveg

Turvegen i sørvest er tatt ut til sluttbehandling etter vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen.

Utnyttelse og høyder

Ny bebyggelse er høyere enn eksisterende eneboligområde i Bergstua- og Væretrøa boligområde. Planforslaget har også høyere tetthet og en annen bygningstypologi. Dette medfører redusert utsikt og solforhold for de nærmeste naboene. Ny bebyggelse er plassert slik at den ivaretar mest mulig kvaliteter i eksisterende område med tanke på orientering av bebyggelse og siktlinjer til fjorden. Solforholdene for nabobebyggelsen er også akseptable til kommunens nøkkeltidspunkter, men det nye boligområdets beliggenhet nordvest for eksisterende bebyggelse medfører tap av sol for de nærmeste naboene fra kl.19 og utover fra april .

Atkomstveg

Atkomsten fra Væresvegen og Væretrøa inn til planområdet medfører økt trafikkbelastning i krysset inn til Væretrøa borettslag. Det har vært uttrykt bekymring fra naboer for trafiksikkerheten for gående og syklende ved økning i trafikkmengde. Flere andre traseer har vært utredet i planprosessen, Det er imidlertid ikke ønskelig med flere atkomster fra fylkesvegen, og foreslåtte trasé er vurdert som mest trafiksikker. Det er gjort flere tiltak for å øke trafiksikkerhet for gående og syklende i området.

Kollektivholdeplasser

Det er ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass: Være Østre. Herfra går AtB's rute 6 til Flatåsen via Trondheim sentrum to til seks ganger i timen fra Væretrøa, som tar ca 22 min. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av kollektivholdeplassene til vegvesenets standard langs Væresvegen ved Væretrøa. Statens vegvesen ønsker også å redusere farten på strekningen rundt kollektivholdeplassene for å gjøre overgangen mer trafiksikker.

Kulturminner

Det ligger gravrøyser fra jernalderen på tomten. Det er i samråd med fylkeskommunen og riksantikvaren avtalt at kulturminnene ikke innarbeides i planen, og det er stilt rekkefølgekrav til planen om arkeologisk utgraving av gravrøysene.

Kommunedelplan for dobbeltspor Leangen-Hommelvik

Det er avklart til sluttbehandling at trasé for dobbeltspor ikke vil berøre planområdet.

Slamskiller

Væretrøa boligfelt har privat slamskiller liggende innenfor planområdet. Avvikling av slamskiller og etablering av ny avløpsledning er rekkefølgekrav i planen.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten i Ranheimsområdet er kritisk, og boligområdet må avvente bygging til ny skole på Jakobsli er planlagt ferdig i 2020. Det er lagt inn bestemmelse om dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet før godkjenning om utbyggingstiltak.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen for opparbeidelse og drift av veg, da fylkeskommunen har driftsansvaret for fylkesvegen med kollektivholdeplasser og tilhørende gang- og sykkelveg som oppgraderes i planen. Kommunen vil få kostnader knyttet til avvikling av slamskinneren, ved etablering av ny avløpsledning fra planområdet til eksisterende avløpsnett.

Medvirkningsprosess

Ved offentlig ettersyn stilte Statens vegevesen, Jernbaneverket og Sør- Tøndelag fylkeskommune vilkår for egengodkjenning angående kryssløsning, turveg til Malvikvegen, utbedring av gang- og sykkeløsning, bussholdeplasser, skredfarevurdering og sikkerhet i forhold til jernbanen, avklaring av trasévalg for kommunedelplan for dobbeltspor, samt krav om arkeologisk utgraving. Vilkårene er avklart med innsigelsesmyndighetene til sluttbehandling.

Det har vært avholdt nabomøte. Naboene har både før og etter offentlig ettersyn uttrykt skepsis til bebyggelsens utnyttelse, høyder, skyggevirkning, plassering opp mot eksisterende bebyggelse, og bekymring over atkomstløsning og trafikksikkerhet i krysset Væresvegen og Væretrøa, samt skolekapasiteten i området. Væretrøa borettslag er negativ til nedleggelse av slamskinner som ligger i planområdet. Innspillene er besvart i planmaterialet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 21.8.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Julie Nordhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Trafikknotat
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Sol- og skyggediagrammer – supplert med flere tidspunkter
- Vedlegg 7: Uteromsregnskap
- Vedlegg 8: Geoteknisk rapport med kontroll
- Vedlegg 9: Notat vann og avløp