

Saksframlegg

Detaljregulering Møllebakken 36, del av 423/286, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/3741

Forslag til innstilling:

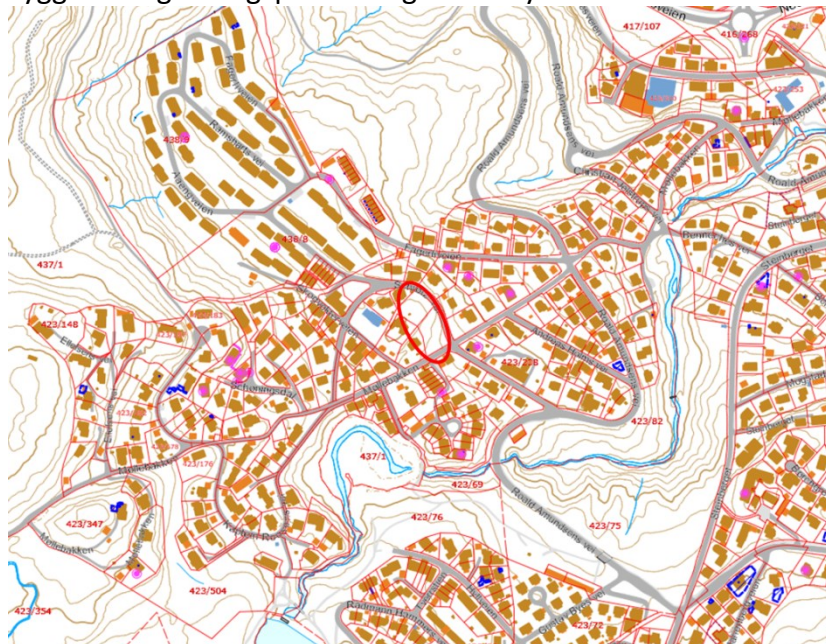
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Møllebakken 36 som vist på kart 1 og 2 i målestokk 1:500, merket BARK (Bergersen arkitekter AS) senest datert 10.8.2018 med bestemmelser senest datert 5.10.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 4.10.2018.

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

SAKSFRAMSTILLING

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HKM Bygg AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktskart

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av til sammen 12 boliger, hvorav 10 boliger ligger i Møllebakken 36 (gnr/bnr 423/286) og 2 boliger ligger i Skogvokterveien 2A (gnr/bnr 423/361).

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, omfattes av bestemmelse for kollektivåre, og parkering og uterom i kollektivåre i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Gjeldende reguleringsplan som inkluderer planområdet er r0307ao, vedtatt i 2010.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1072/17, datert 4.4.2017, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet måler 2470 m². Det ligger i Schøningsdal sørvest for "Vestoppfarten" ovenfor Ila. Det ligger opp mot Schiøtz' vei og Møllebakken. Planområdet omfatter naturtomta nord for Møllebakken 38 og fortau langs Møllebakken på vestre side opp til Skogvokterveien. Området ligger i en relativt bratt skråning som heller mot øst. Store deler av planområdet holdes på plass av en støttemur mot Schiøtz' vei. Høydeforskjellen mellom planområdet og Schiøtz' vei er ca 5,5 meter der planområdet er på det høyeste. Planområdet ligger omkranset av småhusbebyggelse med unntak av barnehagen i Kaptein Roosens veg 5.

Eksisterende bebyggelse i området er i stor grad villabebyggelse, med innslag av nyere rekkehus. Møllebakken 38 er en villa oppført i 1923 og har verneklasse B – høy antikvarisk verdi. Bygningen er nærmeste nabo til planområdet i vest, og ligger i dag med store grønne arealer rundt seg, noe som gir bygget en fremskutt, og solitær posisjon. Planområdet er en naturtomt som tidligere har tilhørt Møllebakken 38 og fungert som hage til denne bygningen.

Beskrivelse av planen

Planforslaget foreslår boligbebyggelse i tre byggeområder, B1, B2 og B3. B1 og B2 tillater terrassehustypologi bygd med inntil hhv. BRA 630 m² og 370 m². Bebyggelsen reguleres med høydebegrensninger der flate tak gir høyest utnyttelse. Plankart og bestemmelser gir relativt strenge rammer for form og materialitet for disse feltene. Byggene i B1 og B2 vil trappe seg opp langs skråningen med to etasjer i tillegg til sokkeletasje. Fasader i B1 og B2 skal utføres som pusset i jordfarger.

I B3 tillates to boliger på inntil BRA 300 m². Bebyggelsen reguleres med høydebegrensninger på gesims, og mulighet for å bygge saltak 1,5 meter over gesims. Størrelse og form på bebyggelse i B3 tilsvarer to av volumene i gjeldende reguleringsplan, men er i planforslaget i stedet sammenslått til ett volum. Byggeområdet reguleres åpent med hensyn til husform og inndeling, men begrenses av bestemmelser for materialbruk. Det skal i B3 være trefasader malt i fargeharmoni med omkringliggende villabebyggelse.



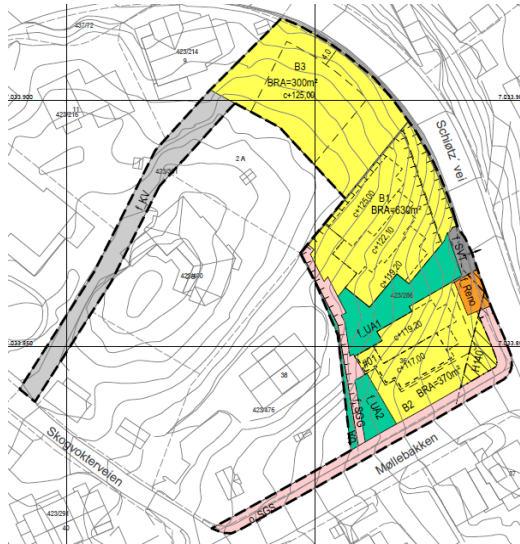
Snitt gjennom Schiøtz' vei

Det er satt av to felles uteområder som er felles for bebyggelsen i B1 og B2, der det ene området opparbeides som lekeplass og det andre vil fungere som en forhage for bebyggelsen i B1 og B3. Deler av felles uteområde ligger på tak.

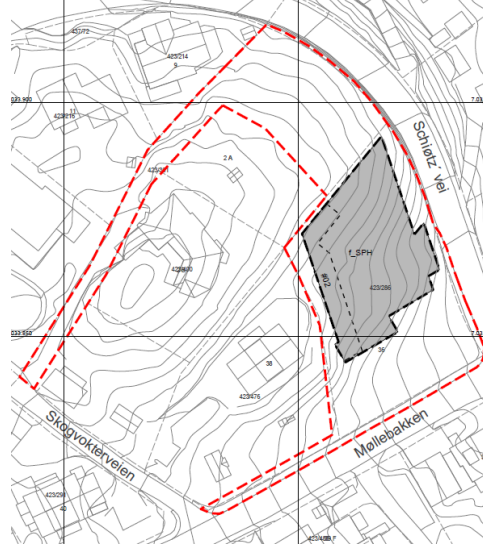
Trondheim kommune

Uteoppholdsarealene vil bli skjermet mot trafikkstøy. Foreslått felles uteoppholdsareal er til sammen 400 m², og er i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

Det etableres utvidet fortau langs Møllebakken innenfor planområdet og tilsvarende inn mot innkjøring til parkeringskjeller i Schiøtz' vei. Felt B3 vil ha adkomst via eksisterende adkomstveg til Skogvokterveien 2B, med forlengelse til feltet. Det legges i planforslaget til rette for 17 parkeringsplasser for bil og minimum 28 plasser for sykkel. Dette tilsvarer 1,4 bilparkeringsplasser per bolig og 2,3 sykkelparkeringsplasser per bolig, kravet i KPA for ytre sone er minimum 1,2 plasser per bolig for bil og minimum 2 plasser per bolig for sykkel.



Reguleringskart på grunnen



Reguleringskart under grunnen

Virksomheter

Området er i dag en naturtomt med store trær. Dermed vil endringene som planen medfører være store med tanke på opparbeidelse, inngrep i landskapet og eksisterende bomiljø.

Området består i dag hovedsakelig av villabebyggelse, men planforslaget tilpasses strøkskarakteren ved at de to terrassehusene i felt B1 og B2 får litt avstand mellom seg, og ikke fremstår som sammenhengende. Det forutsettes også at B1 og B2 får pusset eksteriør fargesatt i jordfarger slik at byggene fremstår som mer kontrasterende. Felt B3 skal ha trefasader malt i harmoni med omkringliggende villabebyggelse. Bestemmelse om materialitet og farge er tatt inn etter byantikvarens ønske.

Planforslaget vil med 12 boliger ikke ha noen målbar innvirkning på trafikken i området.

Bjørkerekka på nordsiden av Møllebakken langs planområdet må fjernes for at fortauet kan opparbeides etter dagens standard. Planforslagets regulerte kjellerareal vil også bety at eiketreet som har høyest verdi må felles.

Skolekapasiteten ved Ila skole og Sverresborg ungdomsskole dekker behovet som planforslaget skaper. Det er tatt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før søknad om utbyggingstiltak for boliger kan godkjennes.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det vil måtte fjernes en del av den eksisterende vegetasjonen, men det vil etableres ny vegetasjon. Ny vegetasjon skal vises på utomhusplan som kreves ved søknad om tiltak. Nærhet til bussholdeplass med hyppig frekvens (6 avganger i timen i rushtid) og relativ nærhet til sentrum, kan bidra til at de nye beboerne velger miljøvennlige transportmidler.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

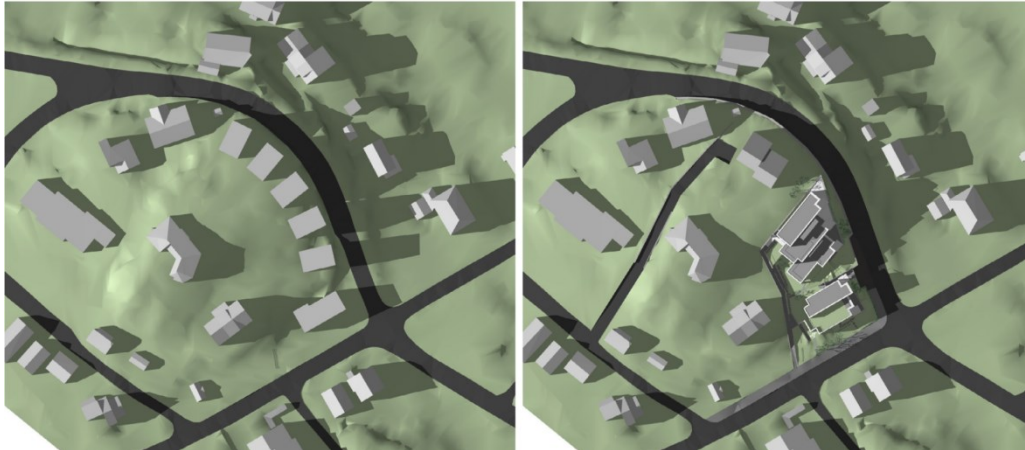
Planforslaget vil gi en fortetting av boliger med gode kvaliteter som universell tilgjengelighet, god utsikt mot Trondheimsfjorden og nærhet til sentrum og Bymarka. Det er universell tilgjengelighet fra parkeringskjeller til 9 av 10 boenheter i B1 og B2, med heisadkomst til 7 av enhetene. Det er utvendig adkomst til hver av eiendommene i planområdet, med internt gangveisystem eller kjøreveg som tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget medfører store konsekvenser for naturtomta. Planområdet er likevel i sin helhet regulert til boliger i vedtatt plan fra 2010 med noe lavere utnyttelse, men med behov for like store inngrep i terreng og vegetasjon. På bakgrunn av dette, velger rådmannen å støtte planforslaget.

Planforslaget vil svekke Møllebakken 38 sin posisjon på stedet, men bygningene i planforslaget vil være noe lavere foran Møllebakken 38 sett fra Møllebakken, øst for krysset med Schiøtz' vei, sammenlignet med i gjeldende plan. Terrassehustypologien i planforslaget vil være en form som forstyrrer lesbarheten til Møllebakken 38 i større grad enn gjeldende plan. Rådmannen mener at forskjellen mellom gjeldende plan og planforslaget er liten i den samlede vurderingen av virkningen.

Ny bebyggelse vil ha en negativ konsekvens for naboer med tanke på skyggevirkninger og innsyn. Sammenlignet med gjeldende plan er forskjellen mellom virkningene små. Planforslaget skaper en noe mer sammenhengende skygge, men gjeldende plan skyggelegger et større areal sammenlagt. Virkningene vurderes likevel til å være akseptable. Det samme vil gjelde utsikt for bebyggelse som ligger ovenfor planområdet.



Sammenligning av solforhold 23. juni kl. 18 i gjeldende plan (til venstre) og i planforslaget (til høyre).

Det skal i områder langs bestemmelsesområde for kollektivårer være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar, i henhold til kommuneplanens arealdel. Tettheten som planforslaget tillater er 7,4 boliger per dekar, beregnet etter en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA. I planforslaget er antall boliger (12 stk) sikret i bestemmelsene, noe som medfører en høyere gjennomsnittlig boligstørrelse. Byantikvaren mener i utgangspunktet at prosjektet har en høy utnyttelse, men har bidratt med innspill til avbøtende bestemmelsene om farger, materialbruk og utomhusplan.

Planforslaget legger til rette for et fortau med tilstrekkelig bredde for at det kan driftes med maskinelt utstyr.

Trondheim kommune

Møllebakken er bratt og det kan oppstå farlige situasjoner særlig på glatt vinterføre, og med et bredt fortau vil gående ha et eget tilrettelagt areal langs planområdet. Dette vil også bidra til økt trafiksikkerhet på skoleveien for elever til Ila skole og Sverresborg ungdomsskole. Det vurderes derfor at sikring av trygg skolevei er viktigere enn å bevare den eksisterende trerekka langs planområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for fortau med tilstrekkelig bredde for vinterdrift. Fortauene skal være offentlige, og vil derfor driftes av Trondheim kommune.

Medvirkningsprosess

Planforslaget ble varslet med annonse i Adresseavisen 9.7.2016. Planforslaget ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring etter delegasjon i perioden 4.4.2017 til 20.5.2017. På bakgrunn av innkommet merknad fra tomteeier av gnr/bnr 423/361 ble planforslaget sendt til begrenset høring i perioden 3.4.2018 til 25.4.2018.

Fylkesmannen har forslag til bestemmelse om støy. Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, samt at prinsippene om universell utforming etter § 1-1 i plan- og bygningsloven skal ivaretas i planleggingen.

Det har kommet innspill fra naboer ved offentlig ettersyn og den begrensede høringen angående blant annet skyggevirksomheter, innsyn, økte støy- og støvforhold, bevaring av vegetasjon, adkomst, brudd med strøkskarakter og for høy tetthet. Rådmannen mener at ulempene planforslaget gir for naboene er akseptable, veid opp imot målet om fortetting og sammenlignet med gjeldende plan. For utfyllende kommentarer til merknadene, vises det til planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget vil gi en fortetting av boliger med gode kvaliteter, og vil bidra til økt trafiksikkerhet i området ved opparbeidelse av tilstrekkelig bredde på fortau.

Rådmannen i Trondheim, 5.10.2018

Siri A. Rasmussen
kons. kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart 1 – på grunnen

Trondheim kommune

- Vedlegg 3: Reguleringskart 2 – under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Støyutredning
- Vedlegg 7: Sol- og skyggediagrammer