

Saksframlegg

Detaljregulering av Richard Withs vei 9, r20170018, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/25126-66

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Richard Withs vei 9, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS senest datert 9.8.2019 med bestemmelser senest datert 8.8.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 8.8.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS, på vegne av forslagstiller Blokkheim AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende tomannsbolig for å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med inntil åtte nye boenheter. Leilighetsbygget skal være terrassert.

Utfordringer i planen

Fortetting i eksisterende boligområder er utfordrende da det er vanskelig å fortette uten at noen naboer får redusert utsikt, eller at solforhold endres. Hensynet til de nærmeste naboene har medført at prosjektet har gjennomgått flere omarbeidinger.

Atkomst via privat avkjørsel fra øst har vært et tema helt siden oppstart av planen. Dagens atkomst til Richard Withs vei 9 går fra Lade allé og via Jarlheimbakken. Det er av trafiksikkerhetsmessige hensyn ikke ønskelig å videreføre eller tilrettelegge for utvidet bruk av denne adkomsten.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Byggesakskontoret 16.10.2015. Det ble i møtet konkludert med at oppføring av åtte boenheter ville kreve reguleringsplan. Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i sak 1503/17 den 4.11.2018.

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, og ligger i midtre sone mht. krav til uterom og parkering. Reguleringsplan r400k "Endret reguleringsplan for Richard Withs vei 9, 11 og 13", vedtatt 27.7.1982, viser planområdet som boligformål.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

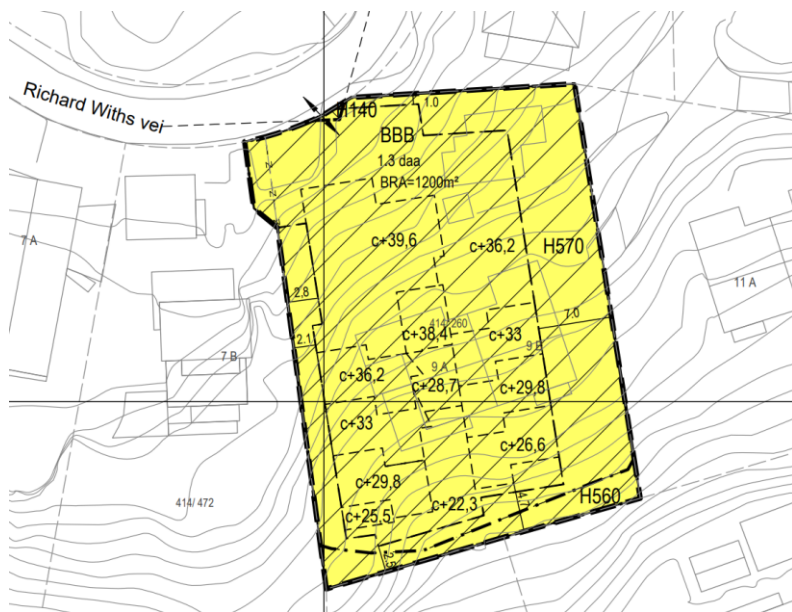
Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved

Trondheim kommune

utforming av forslag til plan og bestemmelser. ROS-analysen er supplert i forbindelse med sluttbehandling etter innspill ved høring.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Avkjørselspil i øst i retning Jarlheimbakken er tatt ut av plankartet. Det vil ikke tilrettelegges for økt trafikk via privat avkjørsel og Jarlheimbakken. Det er også lagt til en bestemmelse om at anleggstrafikk skal skje via Richard Withs vei.
- Det er lagt inn bestemmelse om at det skal etableres bilheis fra parkeringskjeller og til adkomstplanet fra Richard Withs vei.
- Det er lagt inn hensynssone for naturmiljø og kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Dette er gjort for å sikre Ladehammeren lasarettbunker som ligger under planområdet, og området som er avsatt til grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel sør for planområdet.



Plankart til sluttbehandling

Planområdet

Planområdet ligger på Ladehammeren like nordøst for Trondheim sentrum.



Figur 1 Planområdet

Ladehammerens lasarettbunker ligger delvis under planområdet. Bunkeren er en forholdsvis intakt bevart bunker fra okkupasjonstiden, og denne må tas hensyn til i forbindelse med prosjektering.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med berg og vegetasjon mellom Richard Withs veg og Lade allé.

Området består av en relativt homogen bygningstypologi bestående av toetasjes ene- og flermannsboliger med saltak/valmtak. De nærmeste eiendommene er i hovedsak bebygd med en- og tomannsboliger. Det er terrassehus etablert i nærheten av området, i Jarlsborgveien 14-20.

Nærmeste busstopp er Ladehammeren like vest for planområdet. Bussholdeplassen betjenes av en rute med 15 min frekvens i rush også etter ruteomlegging 3.8.2019. Det vil gå metabuss i Jarleveien som ligger ca. 800 meter øst for planområdet.

Det går i dag en snarveg som forbinder Richard Withs vei og Jarlheimbakken nord i planområdet. Stien er smal og bratt, men brukes av barn og unge.

Beskrivelse av planen

Eiendommen, gnr/bnr 414/206, er ca. 1,3 daa. En liten del av planområdet ligger på naboeiendommen 414/472. Dette er gjort for å legge til rette for biloppstilling og uterom på adkomstplanet. Planlagt bebyggelse er på om lag 1200 m² BRA.

Det legges opp til åtte boenheter innenfor planområdet. Med grunnlag i oppgitte tall vil maksimal tetthet være 6,2 boliger per daa. Med gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per leilighet gir dette en tetthet på 13,2 boliger per daa.

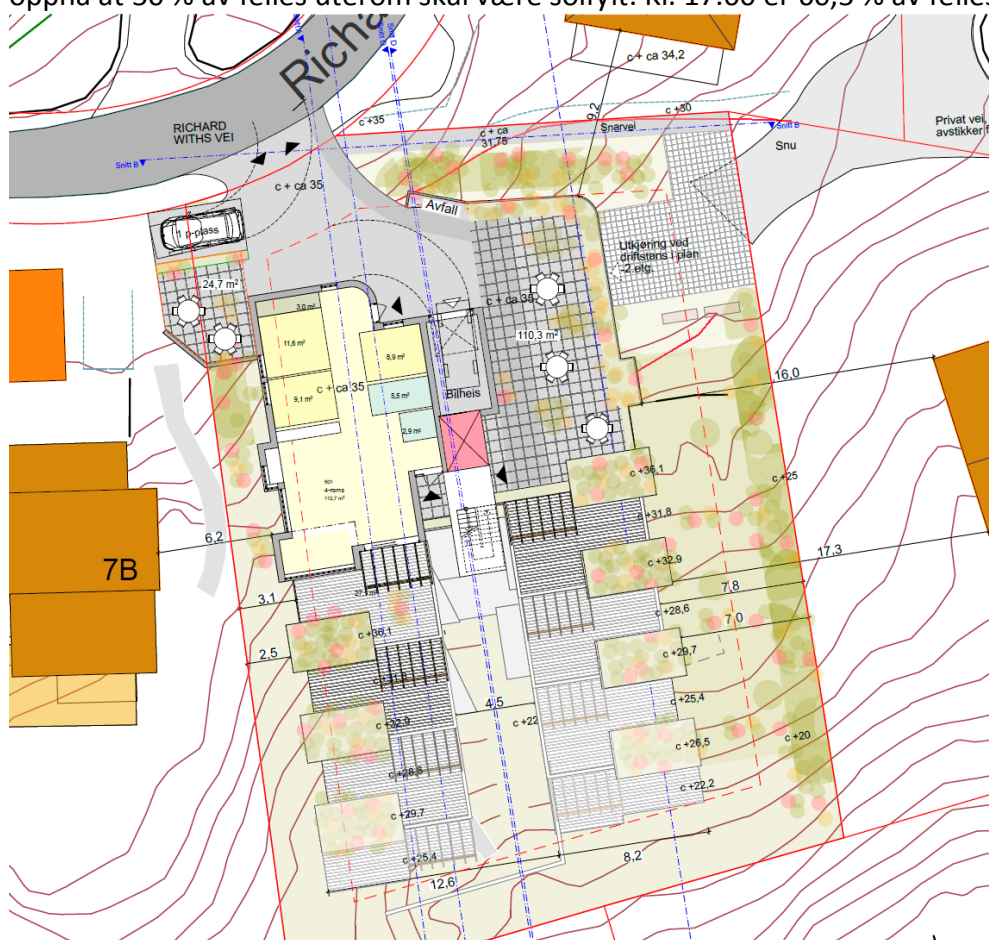
Planområdet hører til Lade barne- og ungdomsskole. Tiltaket forventes ikke å komme i konflikt med skolekapasiteten i området.

Trondheim kommune

Bebyggelsen skal være i totalt fem plan. Bebyggelsen er organisert som to terrasserte huskropper med mellomliggende trapperom, fellesområde, bilheis og heis. Av totalt åtte boenheter ligger sju under adkomstplanet fra Richard Withs vei. Høyden på boenheten på adkomstplanet tilpasser seg øvrig bebyggelse langs Richard Withs vei. Bygningskroppene er delt opp og terrassert for å tilpasse seg terreng og øvrige omgivelser.

Det er planlagt felles uterom på tak på adkomstplanet og på nederste plan. Hver leilighet er planlagt med ca. 27 m² privat uterom på takterrasser. Det vil være 135 m² felles uterom på øvre plan, og 90 m² uterom på nederste plan. Dette vil til sammen gi et totalt felles uterom på 225 m², og privat uterom på ca. 217 m². Det er et avvik fra veileder for felles uterom med tanke på at minimum 50 % skal ha sol ved nøkkeltidspunktene som angis i veilederen.

Ved vår- og høstjvendøgn kl. 15 er 43 % av felles uterom solfylt, mot anbefalingen om at det skal være minimum 50 % solfylt areal. Uken etter (28. mars) er 68,5 % av arealet solfylt på samme tidspunkt på døgnet. I tillegg er det et mindre avvik 23. juni kl. 18, hvor man mangler 3 m² for å oppnå at 50 % av felles uterom skal være solfylt. Kl. 17.00 er 60,5 % av felles uterom solfylt.



Figur 2 Uterom løses med felles uterom og private takterrasser

Atkomst er planlagt fra Richard Withs vei. Biloppstillingsplasser i parkeringskjeller skal nås via bilheis på atkomstplanet.

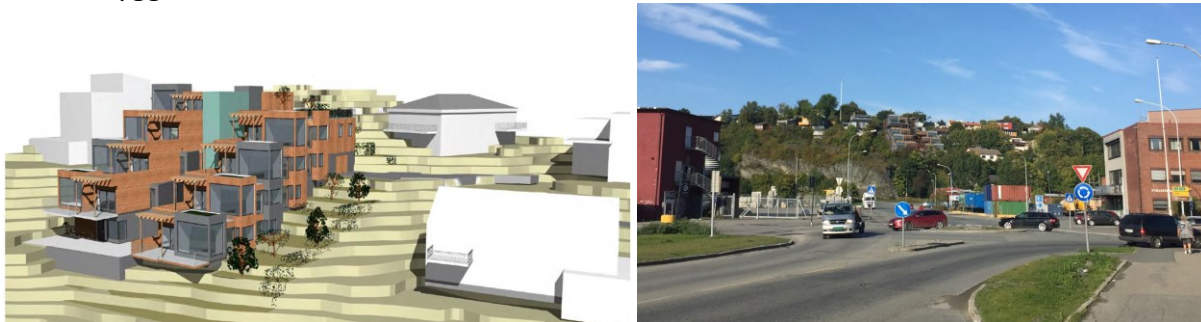
Snarvegen er ikke vurdert at skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Det er stilt krav i planbestemmelsene om at snarvegen skal være tilgjengelig under anleggsperiode, og at den skal være opparbeidet med rekkverk før første bolig tas i bruk.

Trondheim kommune

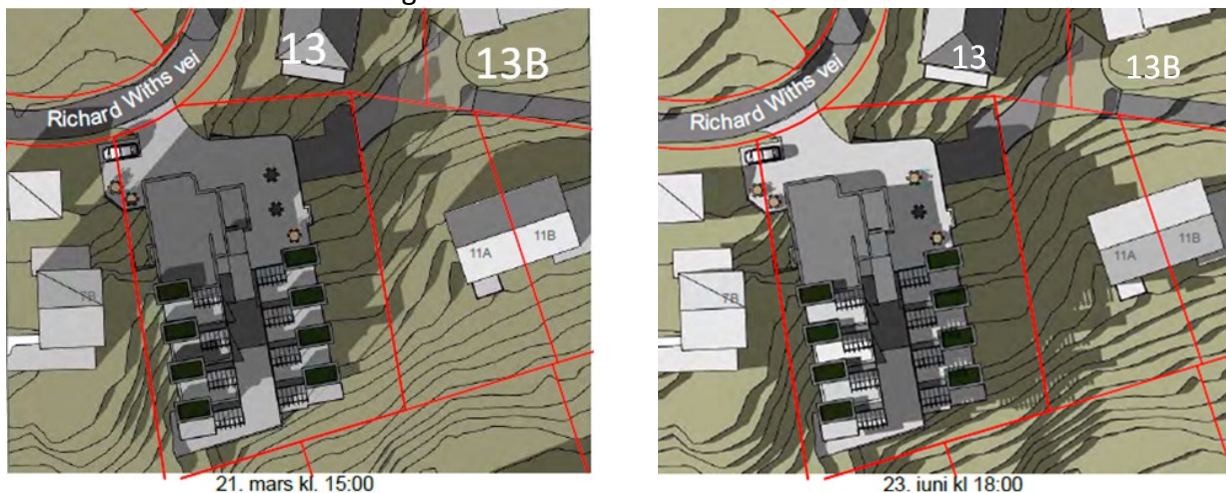
Virkninger av planen

Utnyttelse, høyder og stedstilpasning

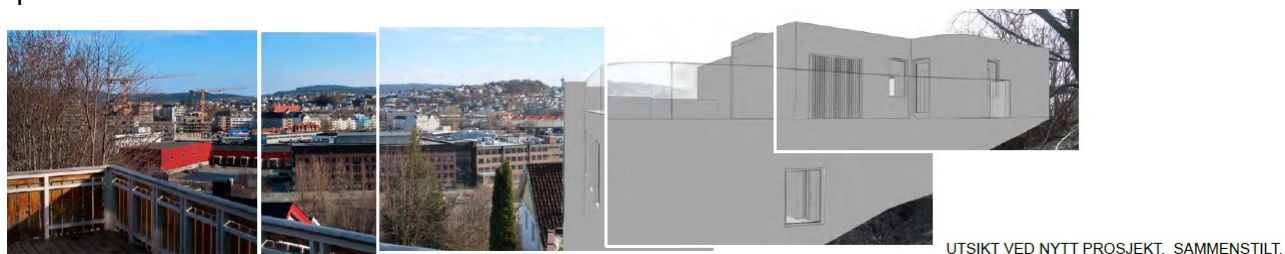
Planforslaget oppfyller kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til boligtetthet, krav til parkering og med et mindre avvik for uteareal. Ny bebyggelse vil ha en høyere utnyttelse enn eksisterende omkringliggende bebyggelse, og den har en bygningstypologi som bryter med nabobebyggelsen.



Sol- og skyggediagram viser ved nøkkeltidspunktene, som er ved vår- og høstjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer kl. 18.00, at nytt bygg på Richard Withs vei 9 vil gi endrede solforhold for nabo i Richard Withs vei 11A og Richard Withs vei 13.



Høyden av nytt bygg vil redusere utsikten for boligene nord for planområdet, hovedsaklig Richard Withs vei 13 og 13B. Richard Withs vei 22A og B, som ligger i nord helt oppe ved Jarlsborgvegen, vil i tillegg miste noe utsikt. Det er i forbindelse med sluttbehandlingen utarbeidet nye utsiktsanalyser som viser virkningen av nytt bygg. Før- og ettersituasjon for utsiktsanalysene er vist i planbeskrivelsen.



Figur 3 Sammenstilt utsiktsanalyse for Richard Withs vei 13

Trondheim kommune



Figur 4 Sammenstilt utsiktsanalyse for Richard Withs vei 13B

UTSIKT VED NYTT PROSJEKT. SAMMENSTILT.



UTSIKT MED NYTT PROSJEKT

Figur 5 Fra Richard Withs vei 22A og B

Planbestemmelser sikrer tilfredsstillende forhold i anleggsfasen.

Vurdering

Avveining av konsekvenser

Bygget skiller seg fra omkringliggende bebyggelse. Planen vil medføre tap av sol for Richard Withs vei 11A og 13, og Richard Withs vei 13 og 13B vil miste utsikt mot vest. Konsekvensene er på grensen til hva som bør aksepteres, også med tanke på Trondheim kommunes fortettingspolitikk. Rådmannen har allikevel valgt å anbefale at planforslaget vedtas.

Prosjektet er sentrumsnært og ligger ved en busstrasé med god bussforbindelse. Planområdet ligger like ved Nyhavna som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Boligkvaliteten til de nye boligene blir god.

Fortettingsprosjekt i eksisterende boligområder vil alltid innebære nærvirkninger. Disse er forsøkt minimert i løpet av planprosessen. Atkomst via Jarlheimbakken til planområdet har verken vært ønsket fra rådmannens side eller naboer som benytter denne adkomsten i dag. I forbindelse med sluttbehandling er det bestemt at hovedatkomst skal skje via Richard Withs vei. Prosjektet er i løpet av planprosessen flyttet vestover på eiendommen for å redusere skyggevirksomhet og utsiktstap for de nærmeste naboene i øst.

Nullvekstmålet

Tilgjengeligheten til kollektivtransport og nærhet til Trondheim sentrum reduserer behovet for bil.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort 2.1.2017. Planen ble 4.11.2018 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden 8.11.2018 til 22.12.2018.

Naboer har uttrykt bekymringer i forbindelse med fortetting i eksisterende boligområde. Nabomerknader er nærmere besvart i planbeskrivelsen. Nytt tiltak vil redusere utsikt og solforhold for omkringliggende naboer. Konsekvensene er vurdert som akseptable. Skyggevirkningene er størst ved midtsommer for Richard Withs vei 11 øst for planområdet, men bygget er etter naboinnspill flyttet vestover for å redusere dette noe. Nytt prosjekt vil redusere utsikten for Richard Withs vei 13 og 13B.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 20.8.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Erlend Wold
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved