



Detaljregulering av Selsbakkvegen 75, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 27.2.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 25.4.2019

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Odd Håkon Byberg som plankonsulent, på vegne av tiltakshavere som er Brage Stjern og Arnstein Sørgård.

Hensikten er å legge til rette for oppføring av nytt leilighetsbygg med opp til 11 boenheter.

Planstatus

Planforslaget er avsatt til boligbebyggelse og framtidig grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Området ligger i ytre sone, og nærmeste lokale senter er Hallset. Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen foruten i randsonen i nord og nordøst hvor gjeldende reguleringsplaner er r1161, *"Reg- og bebyggelsesplan for deler av eiendommen Rydningen, Skogly, Kystad nedre, Kystadheim, Selsbakk Nordre, Selsbakk øvre m. fl"*, stadfestet 23.1.1970 og r1147k, *"Selsbakkvegen og Sivert Gjørtlers veg, fotgjengerundergang og gang- og sykkelveg"*, godkjent i Trondheim bystyre 26.2.2009.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørt eiendom

Planområdet omfatter eiendommen Selsbakkvegen 75, gnr/bnr 101/31.

Beliggenhet, størrelse og dagens bruk

Planområdet ligger på Selsbakk, rett øst for der hvor jernbanen krysser Selsbakkvegen. Selsbakk jernbanestasjon ligger like ved planområdet. Planområdet ligger omtrent 1 km gange fra Hallset lokale sentrum.

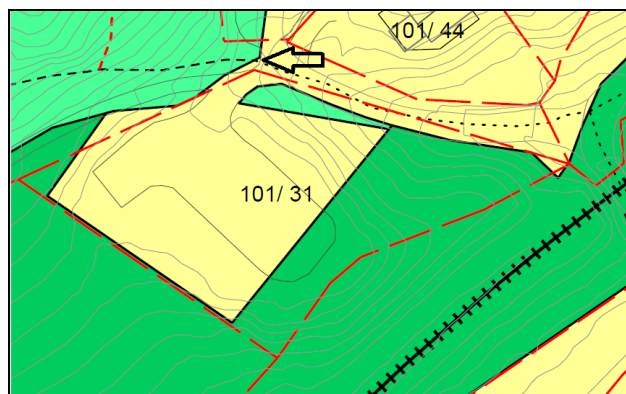
Planområdet er om lag 1,8 daa, og er i dag ubebygget. Det har tidligere stått et turnlokale på eiendommen. Turnlokalet brant ned i 2008 og ble aldri gjenoppført.

Stedets karakter

Eiendommen ligger på en høyde mellom arealer avsatt til framtidig grønnsstruktur i sør, mot jernbanen i øst og det ligger en turvegtrasé i nord. Turvegtraséen ligger i et område som er avsatt til nåværende grønnsstruktur. De delene av traséen som i dag er boligformål, endres til grønnsstruktur i forbindelse med planforslaget.

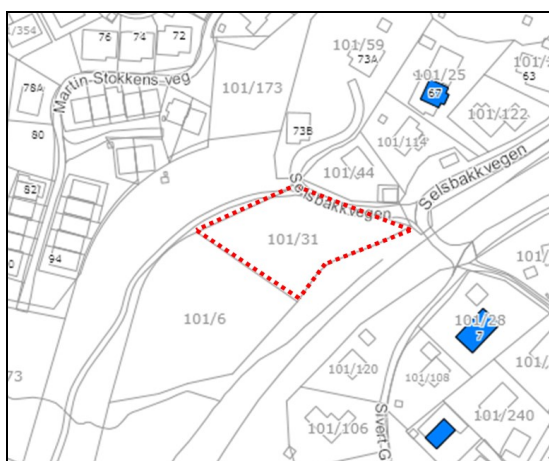


Kommuneplanens arealdel



Inngang til turvegtrasé vist med pil

Området har en variert bygningsstruktur, med både rekkehus og ene- og flermannsboliger i nærheten. Eiendommen ligger i en avkjørsel hvor de nærmeste boligene er av mindre størrelse. Det ligger enkeltboliger med antikvarisk klasse C i nærområdet, som vist på vedlagte utsnitt fra aktsomhetskart for kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.



Utsnitt fra aktsomhetskart kulturminner i kommunens kartsystem

Grunnforhold

Det er ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet, i følge Trondheim kommunes kart. Geoteknisk notat, med resultater basert på flere stabilitetsberegninger og grunnundersøkelser, antar at det er tilfredsstillende stabilitet også opp mot Martin Stokkens veg, både før og etter utbygging. Sikkerhet mot toglinja må sikres etter anbefalinger i geoteknisk notat. Vurderinger er fulgt opp, og sikret i bestemmelsene.

Mulighet for rystelser fra jernbanen er redegjort for i egen rapport. Det er konkludert med at målinger er godt innenfor de krav som stilles for å kunne bygge på tomten.

Rekreasjonsverdi

Turvegen som går videre opp mot Selsbakkliia på nordsiden av planområdet, er ikke registret som barnetråkk, men knytter bebyggelsen sammen med Selsbakkliia, Martin Stokkens veg og Selsbakkvegen i vest. Grønnstruktur rett nord for planområdet er ganske bratt, og brukes som akebakke.

Trafikkforhold

Tomten nås via en avkjørsel fra Selsbakkvegen, som ligger på kommunal grunn. Denne private avkjørselen møter kommunal del av Selsbakkvegen ved en jernbaneundergang. Selsbakkvegen har en ÅDT på om lag 1600 forbi østre del av planområdet. Jernbaneundergangen rett sør for planområdet er signalregulert, og er ikke bred nok til at to biler kan passere samtidig. Det er registrert én ulykke med personskade ved denne undergangen siden 2007. Strekningen langs Selsbakkvegen brukes både av fotgjengere og syklist, men det er ikke noe separat tilbud for syklist. Fortauet og avkjørselen fra Selsbakkvegen trenger en oppgradering.

Kollektivtilbud

De nærmeste bussholdeplassene er Martin Stokkens veg med rute 5 som ligger 450 meter nord for tomte, og Kroppan om lag 500 meter øst for tomte med rute 7. Lokal jernbanestasjon på Selsbakk ligger om lag 100 meter fra eiendommen.

Støy og støv

Eiendommen er utsatt for støy både fra vei og jernbane, og ligger i sin helhet innenfor gul støysone.

Annen infrastruktur

Planområdet ligger utenfor Trondheim kommunes dekningsområde for fjernvarmetilknytning.

Det ligger kommunal vann- og spillvannsledning på eiendommen.

Barn og unge

Planområdet vil høre til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Disse skolene ligger like ved hverandre. Gangavstanden til barne- og ungdomsskole, via snarveien "Fuglesangen", er på om lag 700 meter. Fuglesangen skal vinterdriftes. Det ligger flere barnehager i området rundt skolene.

Forurensset grunn

Det er ikke utført miljøanalyse i forbindelse med geoteknisk vurdering. Historiske flyfoto og kommunens kart over forurensset grunn gir ikke indikasjoner på at det har vært virksomheter på eller nær tomten som kan ha ført til forurensning i grunnen.

Naturverdier

Delene av eiendommen som er avsatt til grønnstruktur i KPA, er klassifisert som viktig lokalt i Trondheim kommunes kart for biomangfold og naturverdier.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er på om lag 1,85 daa, og det er planlagt en utbygging på om lag 1350 m² BRA.

Planlagt arealbruksformål

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gangvei

Grønnstruktur

Tetthet

I følge kommuneplanens arealdel § 27.1 er kravet til utnytting minimum tre boenheter per dekar. Elleve boenheter gir 6 boliger per dekar. Utnyttingsgrader er, når en legger et gjennomsnitt på 70 m² per bolig til grunn, 10,8 boliger per dekar.

Planlagte byggeområder

Det er planlagt et leilighetshus i fire etasjer med parkeringskjeller. Maksimumshøyde for gesims og møne er angitt på plankartet. Fjerde etasje skal være trukket tilbake østover som vist med byggegrense i plankartet. Det tillates ikke svalganger i boligbygget.



Situasjonsplan



Plankart

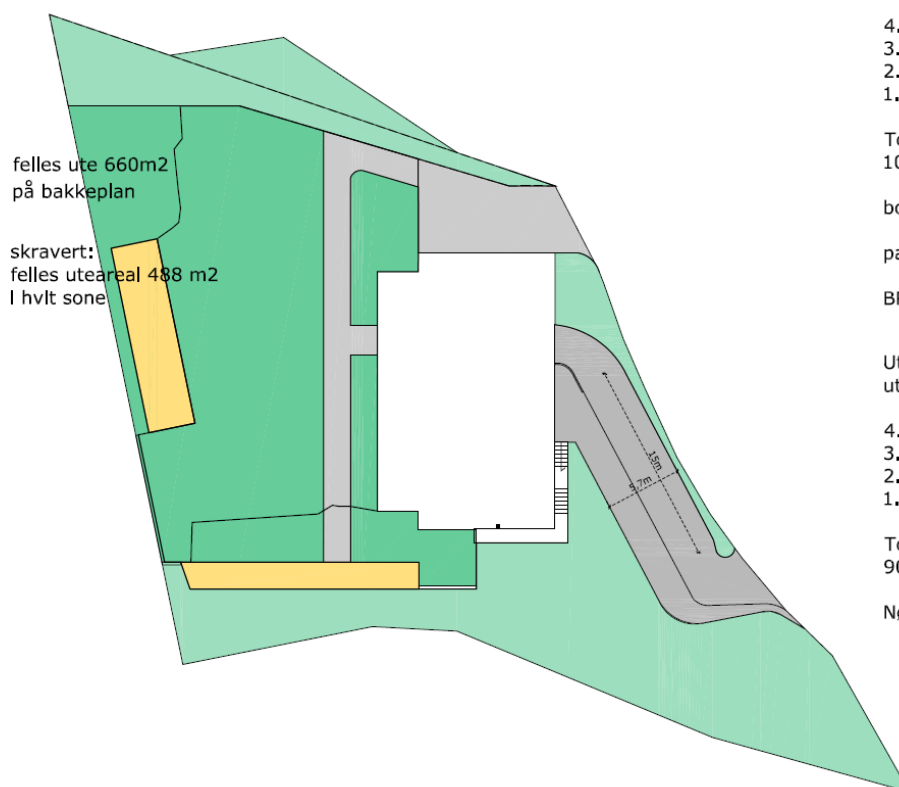
Situasjonsplanen viser boligbebyggelse plassert med uterom mot sørvest. Boder og støyskjerm fungerer som avbøtende tiltak for støy fra jernbane og veitrafikk.

Parkering

Antall biloppstillingsplasser skal være i henhold til minimumskrav i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024, det vil si minimum 1,2 plasser for bil og to plasser for sykkel per leilighet. Det planlegges 13 parkeringsplasser i kjeller med direkte atkomst til alle boliger, og en biloppstillingsplass på terreng. Det skal avsettes én parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, jf. Kommuneplanen arealdel § 14.1

Uteoppholdsareal

Krav til uterom i ytre sone etter kommuneplanens arealdel er 50 m² per 100 m² BRA. Med bruksareal på 906 m², skal det totalt være 453 m² støyfritt uteoppholdsareal. Planen er supplert med vurdering av sumstøy som viser at tilstrekkelig uteareal på kan oppnås på bakkenivå. Uteoppholdsarealet på bakken er tenkt støyskjermet med boder mot sør og vest, i tillegg til en mindre del med støyskjerm mot vest.



4.etg:	165 m2
3.etg:	247 m2
2.etg:	295 m2
1.etg:	295 m2

Totalt for bygning over bakken: 1003m2

boder: 80 m2

parkeringskjeller: 384 m2

BRA totalt: 1467 m2

Utrekning BRA bygning for uteareal:

4.etg:	165 m2
3.etg:	247 m2
2.etg:	247 m2
1.etg:	247 m2

Totalt for bygning over bakken: 906m2

Nødvendig uteareal: 451,5 m2

Vist totalt uteoppholdsareal som kan oppnås på bakken er 488 m²

ROS-analyse

Geoteknisk rapport vektlegger sikring mot jernbanen, og redegjør for alle nødvendige tiltak. Støy fra trafikk og jernbane er redegjort i rapport og viser nødvendige avbøtende tiltak, som støyskjerm mot jernbanen og skjerming av stille side på leilighetene, som må sikres i bestemmelsene.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Adkomst til offentlig vei

Atkomsten er en privat avkjørsel fra den kommunale vegen Selsbakkvegen. Avkjørsel fra parkeringskjeller og ut til avkjørselen, og i tillegg der hvor avkjørselen går ut til offentlig del, skal opparbeides i henhold til frisktlinjer fra Statens vegvesens håndbok N 100.

Renovasjon

Avfallshåndtering planlegges med småbeholdere, etter samråd med Trondheim renholdsverk.

Vann og avløp

Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet eksisterende VA- anlegg som går over eiendommen. Ved behov må ledningene legges om i forbindelse med bygging, i henhold til Trondheim kommunes sanitærreglement. Kapasiteten for de kommunale vann og -avløpsledningene er antatt å være tilfredsstillende for nye boenheter.

Jernbane

Bebyggelsen vil bli liggende 20 meter fra jernbanesporets midtlinje. Dette tilfredsstiller avstandskrav fra Bane nor.

Universell utforming

Det blir lagt opp til tilgjengelige boenheter i henhold til teknisk forskrift. Det er planlagt heis fra felles parkeringskjeller til boligene.

Grønnstruktur

Det er satt av en sone på minimum 21,5 meter fra jernbanesporets midte i henhold til byggegrense og framtidig grønnstruktur i kommuneplanen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, og med kommunens ønske om fortetting i eksisterende boligområder. Planforslaget legger opp til en høyere boligtetthet enn de nærmest beliggende eiendommene. Planforslaget er i tråd med KPA § 27.1, som stiller krav til minimum 3 boliger per dekar.

Støy

Området er utsatt både for veitrafikkstøy og jernbanestøy. Ved plassering og utforming av boligbebyggelse er det tatt hensyn til støyforholdene og behov for stille sider i leiligheter, og felles støyfritt uterom. Leilighetene skal være gjennomgående, og minst ett rom for varig opphold skal være på stille side for enheter som ligger i utsatt støysone.



Illustrasjon viser hvordan boder og skjerm er tenkt for å skjerme uterom

Økningen i turproduksjon forårsaket av ny bebyggelse vil medføre små endringer med hensyn til veitrafikkstøy lokalt. Støy er ikke i den grad at det er behov for egen utredning av luftkvaliteten for denne reguleringsplanen.

Trafikkforhold

Eiendommen har atkomst fra en privat avkjørsel som går ut til Selsbakkvegen. Det er ikke vurdert at det er behov for egen lysregulering for avkjørselen, men det er sikret i planen opparbeiding i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Dagens avkjørselspunkt ut til Selsbakkvegen er ellers ganske utflytende med tanke på dagens fortau langs Selsbakkvegen, og det legges inn en bestemmelse om opparbeidelse av avkjørsel med venterepost ved undergangen. Dette vil bedre situasjonen i forbindelse med trafikkavvikling. Ventereposet skal utformes slik at det vil være mulig for gående og syklende å stå trygt ved undergangen før passering. Reposet må være minimum 2 meter bredt og 8 meter langt, og med nedsenket kantstein både på vei inn på reposet og på del mot undergangen.



Figur 1 Eksisterende avkjørsel mot Selsbakkvegen

Stedets karakter

Planlagt tiltak har et større volum enn omkringliggende bebyggelse, som består i hovedsak av småhusbebyggelse med eneboliger i 1-2 etasjer, med innslag av noe rekkehusbebyggelse langs Martin Stokkens veg innen 100 meter radius fra planområdet.

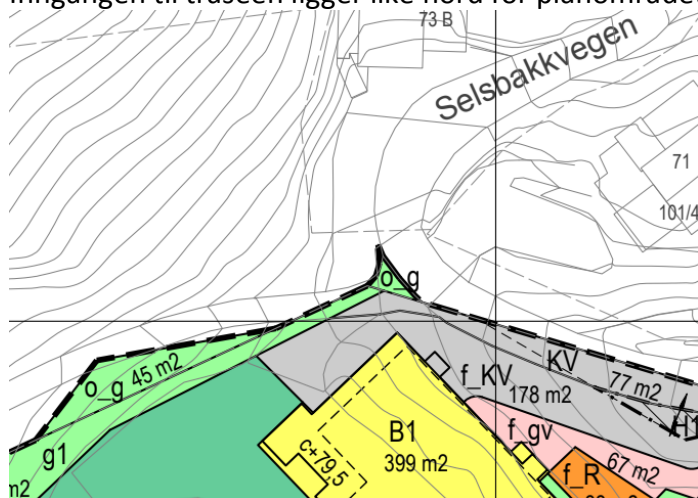
Planområdets plassering egner seg for fortetting med tanke på lokalisering i nærheten av lokalt senter på Hallset, med skoler og barnehager. Fortetting i eksisterende strøk medfører ofte brudd med eksisterende områdekarakter, men dette tiltaket ses på som akseptabelt ut fra forholdene.

Krav til anleggsfasen

Bestemmelse § 7.1 sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen følger søknad om tiltak. Videre sikrer bestemmelsen at anleggsområdet sikres, slik at de som benytter friområdet like ved, ikke kan komme inn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen legges til grunn. Det må i forbindelse med anleggsperiode fortsatt ivaretas tilgang til turvei i nord.

Inngangen til traseen ligger like nord for planområdet.



Turvei har inngang rett nord for planområdet og grønnsstruktur grenser mot planområdet i nord.

Sol og skygge

Sol- og skyggediagram viser akseptable solforhold for planområdet og naboer ved nøkkeltidspunktene sommersolverv kl 18 og vårjevndøgn kl 15. Naboen Selsbakkvegen 71, vil berøres ved vårjevndøgn, men vil fortsatt ha utearealer med sol på husets sørside.



20. mars kl. 15



20. juni kl. 18

Avveining av virkninger

For nabo i Selsbakkvegen 71 innebærer utbyggingen endrede solforhold og noe tap av utsikt, men boligen vil fortsatt ha noen utearealer med sol på husets sørside, samt gode solforhold i mai og juni. Sol og skygevirksomheter vurderes som akseptable.

Prosjektet er i tråd med kommunens fortetningspolitikk. Det er positivt med tilførsel av boliger med tilgjengelighet i etablerte boligområder.

Nullvekstmålet

Fra planområdet vil noen kunne gå og sykle til lokalt senter som har en avstand på 800 meter. Avstanden til nærmeste høyfrekventerte bussholdeplass og hovedsykkelnett er 500 meter. Denne avstanden, og avstanden til sentrum, vil sannsynligvis medføre økt personbiltrafikk i Trondheim. Utbyggingen vil ikke bidra til å nå kommunens nullvekstmål, men med så få nye boliger vil ikke dette utgjøre noen merkbar forskjell.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging forventes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planlagt gjennomføring

Før det gis brukstillatelse for boliger skal følgende være ferdigstilt.

- Uteoppholdsareal
- Nødvendige støyskjermingstiltak
- Opparbeidelse av avkjørsel med venterepost ved undergangen
- Parkering

Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vekstsesong for sesongavhengige arbeider.

Bestemmelsene stiller vilkår for gjennomføring når det gjelder skolekapasitet, geotekniske forhold, plan for bygge- og anleggsfasen, tekniske planer, avfallsløsning og utomhusplan.

Innspill til planforslaget

Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort 18.12.2014. Siden den gang er prosjektet tilpasset og redusert med tanke på støyforhold og grønnstruktur. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring 5.9.2017.

Innspill før offentlig ettersyn

Innspill fra offentlige innstanser ble etterkommet. Forslaget ble vurdert til å kunne legges ut til offentlig høring. I forbindelse med høring skulle rådmannen se på utfordringer i forbindelse med grønnstruktur, avkjørsel, støy og byggegrense.

Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Det kom inn vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Bane nor i tillegg til flere faglige råd. Etter høring er prosjektet justert for å tilfredsstille krav i forbindelse med sumstøy (støy fra bane og vei), og det er gjort endringer for å tilfredsstille krav fra Bane NOR. Det har også kommet inn faglige råd i forbindelse med sluttbehandling.

Det har kommet inn merknader fra tre naboer samt Selsbakk velforening.

Samordna uttalelse fra Fylkesmannen

Fylkesmannen fremmet vilkår om egengodkjenning i forbindelse med sumstøyyvurderingene og at avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Bane NOR fremmet vilkår om egengodkjenning da planforslaget viste planlagte boder ca. 18 meter fra jernbanesporet og renovasjonsanlegg ca. 14 meter fra sporet. Dette vil kunne begrense muligheten til å vedlikeholde, oppgradere og utvide jernbaneinfrastrukturen. Det stilles krav om en byggegrense på minimum 20 meter fra spormidte for bod og renovasjonsanlegg.

Kommentar

Bane nor forutsetter i brev datert 5.1.2018 at så lenge ny revisjon av plankart blir gjeldende så vil grunnlaget for innsigelse ikke lenger være til stede. Det legges inn en byggegrense på 20 meter fra nærmeste spors midtlinje til boder og renovasjonsanlegg.

Fylkesmannen i Trøndelag bekrefter i e-post datert 17.1.2018 at suppleringer gjort i forbindelse med sumstøy viser at det er mulig å få tilfredsstillende støyforhold på eiendommen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Viser til uttalelse sendt i forbindelse med oppstart. Tilrettelegging for effektiv rednings og slokkeinnsats. TBRT viser til tekniske forskrifter vedrørende tilrettelegging for redning og slokking.

Jostein Ramberg, eier av naboeiendom 101/6

Merknadsstiller er eier av en eiendom som er direkte nabo til planforslaget i sørvest. Eier vil at atkomst til denne eiendommen skal sikres igjennom detaljregulering, og at det skal tas hensyn til en eventuell senere bygging på denne eiendommen.

Kommentar

Eiendom 101/6 er avsatt til framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Trondheim kommune ser ingen hensikt i å sikre atkomst til denne eiendommen. I grønnstruktur tillates ikke andre tiltak enn tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon.

Selsbakk velforening v/Arne Øiaas

Velforeningen er bekymret for jernbaneundergangen rett ved avkjørselen til Selsbakkvegen og at

nye boenheter vil forverre trafiksikkerheten. Videre stilles det spørsmål om tilgjengelighet til turvei og grønnstruktur i tillegg til trafiksikkerhet i forbindelse med anleggsperioden. Det er et ønske fra velforeningen at atkomst til tursti nord for planområdet holdes åpen under byggeperiode.

Kommentar

Det legges inn krav om opparbeiding av venterepos for gående og syklende ved avkjørsel mot Selsbakkvegen før brukstillatelse gis for boenhetene. Bestemmelse sikrer tilgang til tursti nord for planområdet under anleggsperioden.

Jon Oddbjørn Mathisen, Selsbakkvegen 73 a og b, 101/59

Naboen kommenterer at avkjørsel til Selsbakkvegen er bratt og kronglete og byr på problemer om vinteren. Videre kommenteres det at det tidligere ble anbefalt at det ble igangsatt nytt klubbhus på eiendommen. Det kommenteres videre at dagens tursti nord for området må ivaretas, og det stilles spørsmål med antall parkeringsplasser for prosjektet. Det er også kommentert på takform i tidligere byggesaksbehandling for egen eiendom.

Kommentar

Biloppstilling er vist løst i henhold til krav for ytre sone med 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. Bestemmelse sikrer adgang til tursti under anleggsperioden. Flatt tak er vurdert som akseptabelt i plansaken. Merknader i forbindelse med tidligere byggesaksbehandling på merknadsstillers eiendom kommenteres ikke, da dette ikke er en del av plansaken.

Olav Hermod Engen og Ragnhild Grønning, Selsbakkvegen 71, 101/44

Innsender kommenterer trafikale forhold, og at det tidligere har vært gitt tilbakemelding fra byplankontoret om at det ikke skulle komme ny bebyggelse på eiendommen. I likhet med nabo på eiendom 101/59 kommenteres det problematikk med avkjørsel spesielt på vinteren. Nabo er bekymret for at parkering ikke lar seg løse på egen grunn. Nabo er bekymret for trafikk under anleggsperioden og hvordan avkjørsel til Selsbakkvegen skal løses. Nabo ønsker at gjesteparkeringsplass ikke opparbeides.

Kommentar

Trafikksituasjonen har vært vurdert som akseptabel av Trondheim kommune i forbindelse med planoppstart. Det vil legges inn krav om utbedring av avkjørsel som rekkefølgekrav. Krysset ved Selsbakkvegen er ikke et registrert ulykkespunkt, jf. Statens vegvesens registre. Alle brukere av en privat vei ei pliktig til vedlikehold av denne, jf. vegloven. Plan for trafikkavvikling og beskyttelse av omgivelsene skal følge søknad om tiltak.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Byplansjefen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.