

Saksframlegg

Detaljregulering av Selsbakkvegen 75, detaljregulering, r20140031, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 12/14337

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Selsbakkvegen 75, som vist på to kart i målestokk 1:500, merket siv ark Odd Håkon Byberg AS, datert 28.3.2017, sist endret 25.1.2019, i bestemmelser sist endret 19.2.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.2.2019.

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

Saken gjelder

Reguleringsforslag utarbeidet av siv ark Odd Håkon Byberg AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillere Brage Stjern og Arnstein Sørgård. Detaljreguleringen har vært revidert flere ganger, og kommunen mottok komplett planforslag sist gang 17.12.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Utsnitt av planområdet

Innsigelser

Fylkesmannen og Bane NOR satte vilkår for egengodkjenning (innsigelse) til planforslaget. Fylkesmannen da det ikke var utredet for sumstøy, og Bane NOR da avstand fra bebyggelse til Dovrebanen var for kort. Etter at det nå er gjort endringer i planforslaget, har de to statsetatene frafalt vilkårene.

Trondheim kommune

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av et eksisterende boligområde. Det er ikke bebyggelse på tomte i dag.

Utfordringer i planen

Utfordringer i planen har vært nærhet til turveg og grønnstruktur i nord, avkjørselsløsning mot Selsbakkvegen, byggegrense mot jernbanesporet og støy fra jernbanen og veitrafikken i Bjørndalen. Det har i tillegg til dette kommet inn innspill som stiller spørsmål om trafiksikkerheten for gående og syklende langs Selsbakkvegen og forbi planområdet er tilstrekkelig ivaretatt.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelsene sier at minimum utnytting skal være tre boliger per daa.

Berørte reguleringsplaner er r1161, vedtatt 23.1.1970, r1147k, vedtatt 26.2.2009. Det foreligger ingen reguleringsplan for en større del av eiendommen.

Området er regulert til allmennyttig formål, gang-/sykkelveg, felles avkjørsel og friareal.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr. FBR 1355/17, den 13.7.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn:

Endringer etter offentlig ettersyn

I forbindelse med sluttbehandling skulle det sees nærmere på:

- Om overgang til turveg lagt inn i KPA i nord, og byggegrense og grønnstruktur på og rundt planområdet er tilstrekkelig ivaretatt.
- Avkjørselsløsningen mot Selsbakkvegen, og biloppstillingsplass for besøkparkerer.
- Byggegrense mot jernbanesporet i henhold til Bane Nors behov.
- Om kvaliteten på uterommet er tilstrekkelig ivaretatt.

I forbindelse med innsigelsene er byggegrense mot jernbanespor og støy avklart.

Endringer i plankartet og bestemmelser:

- F_PG tas ut av plankartet.
- Det legges inn krav i bestemmelsene om at det skal foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp før rammetillatelse gis.

Planområdet

Planområdet ligger på Selsbakk, rett øst for hvor jernbanen går i bro over Selsbakkvegen, og er på om lag 1,8 daa. Området kan nås fra Bjørndalen via Forsøkslia, eller østfra Selsbakkvegen ned fra Hallset skole. Området har en variert boligsammensetning med rekkehus i nordvest for planområdet og eneboliger og tomannsboliger i øst.

Selsbakk jernbanestasjon ligger om lag 100 meter unna planområdet. Avstand til nærmeste bussholdeplasser, Martin Stokkens veg og Bjørndalen, er ca. 4-500 m.

Beskrivelse av planen

Planen legger til rette for ny boligblokk med maksimalt elleve boenheter i fire etasjer. Øverste etasje skal være inntrukket. Kravet til tetthet i KPA, er minimum 3 boliger per dekar. Planlagt bebyggelse over bakken er på 972m² BRA, og i tillegg skal bebyggelse under terreng være 384 m² BRA. Maksimal tetthet vil være 6,1 boenheter per daa, som tilsvarer 10,8 boliger/daa.

Trondheim kommune

Planområdet hører til Hallset barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Tiltaket forventes ikke å komme i konflikt med skolekapasiteten i området, men det vil bli stilt krav om kapasitet i bestemmelsene.

Eiendommen ligger på et platå mellom grønnstruktur i skrånende terreng ned mot jernbane i sørøst, og grønnstruktur med gangvei i skrånende terreng nord for planområdet. Boligblokken er plassert mot øst og legger til rette for at bebyggelse og boder skal fungere som støyskjerm langs jernbanen. Det ligger ikke boliger med antikvarisk verdi i umiddelbar nærhet av planområdet.

Tidligere vedtak og planpremisser

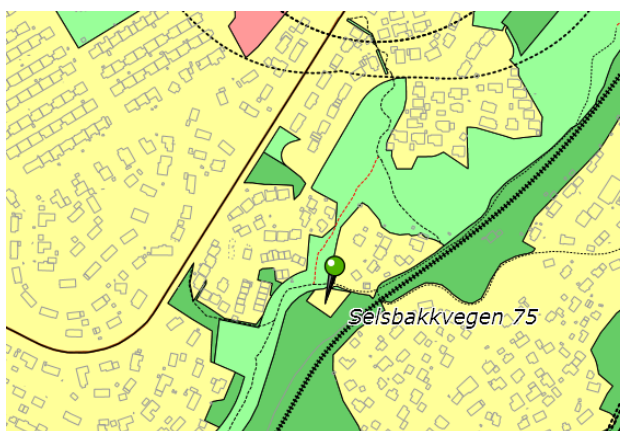
Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur. Det ligger en turvegtrase rett nord for planforslaget.

Berørte reguleringsplaner er r1161, vedtatt 23.1.1970, r1147k, vedtatt 26.2.2009. Det foreligger ingen reguleringsplan for større del av eiendommen. Området er regulert til allmenntilrettelagt formål, gang-/sykkelveg, felles avkjørsel og friareal.



Plankart



Kommuneplanens arealdel

Virkninger av planen

Utnyttelse, høyder og stedstilpasning

Planforslaget oppfyller kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til boligtetthet, krav til parkering og uteoppholdsareal. Ny bebyggelse vil ha en høyere utnyttelse enn eksisterende omkringliggende bebyggelse, og vil være høyere og med en annen bygningstypologi.

Prosjektet ligger slik til at det vil medføre liten virkning for de fleste av naboene, både når det gjelder fjern- og nærvirkning, foruten naboeiendommen Selsbakkvegen 71. Det nye bygget vil ha en høyde på om lag 11,5 meter fra bakkenivå, en lengde 22 meter og en bredde på 15 meter. Sammenligner man nytt bygg med turnlokalet som stod på eiendommen tidligere så hadde denne en høyde på om lag 7 meter fra bakkenivå. Bredden var 11 meter og lengden var 20,5 meter. Inklusive parkeringssokkelen vil boligblokken fremstå som fem etasjer høy mot nordøst. Den vil bryte med steds karakteren, sammenlignet med de aller nærmeste boligene.



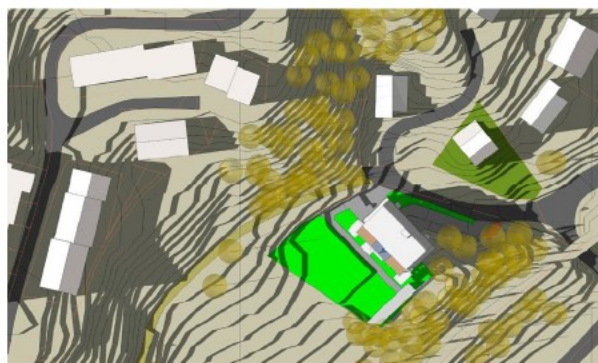
Tidligere turnlokale på eiendommen (ikke samme målestokk som tegningen til høyre)	Nytt bygg vil være cirka 4,5 meter høyere enn turnlokalet var

Sol og skyggevirkninger

Sol- og skyggediagram viser ved nøkkeltidspunktene, 21. mars klokken 15.00 og 23. juni kl 18.00, at det nye bygget vil gi akseptable solforhold også for naboene. Det vil imidlertid bli mer skygge på Selsbakkvegen 71 ved vår- og høstjevndøgn. Selsbakkvegen 75 er i dag preget tett vegetasjon som skygger for nabobebyggelsen. For naboen 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 skyggevirkninger vurderes som akseptable.



20. mars kl. 15



20. juni kl. 18

Trondheim kommune



Det er tett vegetasjon på Selsbakkvegen 75 i dag.

Miljø

Bebyggelsen er utsatt for støy fra både fra veitrafikk og jernbane. Ved å bruke fortrinnsvis boder som støyskjerm, blir støyforholdene på bakkeplan og utearealer tilfredsstillende. Det må gjøres tiltak for å få til leiligheter med stille side, og dette er sikret i bestemmelser.

Prosjektet kommer tett opp mot grønnstruktur i nordvest og det er sikret i planen at atkomst til grøntområdet ikke forringes som følge av utbygging

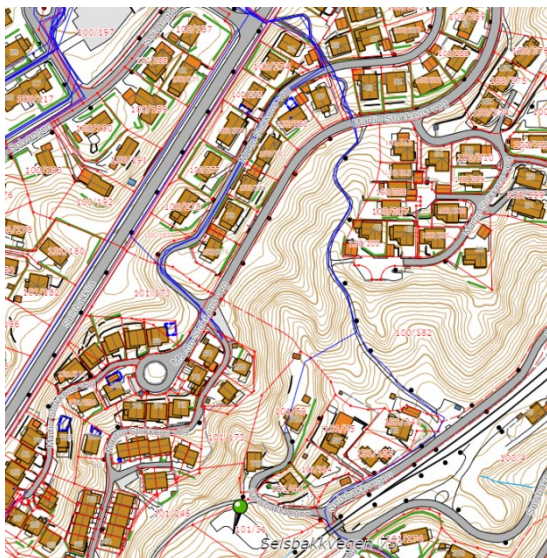
Trafikksikkerhet

En planbestemmelse sikrer tilfredsstillende forhold i anleggsfasen.

Det vil bli økt personbiltrafikk i området, men økningen vurderes som moderat.

Prosjektet vil medføre økt trafikk ut til jernbaneundergangen i Selsbakkvegen. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med egen lysregulering for adkomsten, men sikt mot Selsbakkvegen ivaretas med krav om å opparbeide krysset fra Selsbakkvegen med venterepos for myke trafikkanter som skal bruke undergangen.

Fuglesangen er en opparbeidet og vintervedlikeholdt snarvei øst for planområdet som nås via Selsbakkvegen. Snarveien vil kunne brukes for å komme seg til Hallset lokalt sentrum og til skolen.



Utsnitt fra Trondheim kommunes kart for barnetråkk

Trondheim kommune

Utbedring av krysset ved med venterepos vil bedre trafiksikkerheten ved jernbaneundergang langs Selsbakkvegen.

Vurdering

Avveining av konsekvenser

Bygget skiller seg fra den omkringliggende bebyggelsen ved at det er høyere og har et større fotavtrykk. Planen vil medføre noe tap av sol for Selsbakkvegen 71, men ikke mer enn hva som kan forventes eller kan aksepteres med tanke på Trondheim kommunes fortetningspolitikk.

Prosjektet er i tråd med kommunens fortetningspolitikk, og krav til tetthet er oppfylt i henhold til kommuneplanen. Det er positivt at det bygges energieffektive leiligheter med universell tilgjengelighet i et etablert boligområde.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

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. Det er innkommet seks merknader. Det er fremmet to vilkår for egengodkjenning av planen.

Bane Nor har tillatt bebyggelse inntil 20 meter fra jernbanesporets midtlinje og forutsetter at byggegrensen videreføres med tilhørende vilkår. Videre må støyberegninger ta hensyn til økt trafikk med lokaltog på strekningen. Bane NOR bekrefter innsigelsen som imøtekommet i brev datert 5.1.2018.

Fylkesmannen forutsetter at tiltak mot støy fra jernbane og E6 ivaretas. Planforslaget ble supplert med sumstøyberegninger, og innsigelsen er bekreftet imøtekommet i e-post fra Fylkesmannen datert 17.1.2018.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 5.3.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Erlend Wold
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart 1
- Vedlegg 3: Reguleringskart 2
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved

