

Saksframlegg

Spondalsvegen 828, detaljregulering - sluttbehandling

Arkivsak.: 16/28109

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Spondalsvegen 828 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Multiconsult AS, datert 26.6.2017, sist endret 8.12.2017, bestemmelser sist endret 20.2.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.2.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Multiconsult AS, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune. Kommunen mottok komplett planforslag 26.6.2017 med suppleringer 29.6.2017 og teknisk godkjenning av plankartet 22.8.2017. Etter høringsperioden er materialet bearbeidet og supplert for å svare ut innspill og krav til egengodkjenning. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse og andre vedlegg.



Illustrasjonen viser avgrensing av planområdet

Trondheim kommune

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 60 nye private boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, gang-/sykkelforbindelser og parkering, på tomta til gamle Spongdal skole. Trondheim kommune ønsker å selge tomta til en utbygger for videreutvikling etter vedtatt regulering. Eksisterende boligeiendommer med gårds- og bruksnr. 225/3, 60 og 61 langs Brågeilan er innlemmet i planområdet. Her er det utnyttingsgrad i dagens regulering videreført, men byggegrensen mot vegen er lagt lenger inn på tomtene for å sikre areal til en framtidig gang- og sykkelveg.

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel (KPA)

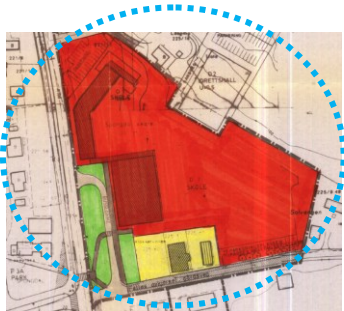
Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Området, der det planlegges bygging av nye boliger, er avsatt til offentlig skole (rød) og grønnstruktur (grønn).



Utsnitt fra KPA

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfatter hele planområdet til r0328j Reguleringsplan for Spongdal skole gnr. 25/27 vedtatt 16.1.1997 og deler av r0328 Reguleringsplan for Spongdal vedtatt 31.8.1989. Planforslaget medfører en endring av rundkjøring i reguleringsplan for nye Spongdal skole, r0328v.



Utsnitt plankart r0328j



Utsnitt plankart r0328



Utsnitt plankart r0328v

Vedtak i andre saker

Formannskapet vedtok 21.3.2017 å legge Plan for areal til offentlige tjenester, ut til offentlig ettersyn og høring med høringsfrist 20.5.2017. Planen har som formål å sikre tilstrekkelig og hensiktsmessig areal til offentlige tjenester og idrett, både på kort og lang sikt. Det er ikke vist behov for areal til offentlig formål på denne tomten i planforslaget som har vært på høring.

Beskrivelse av området

Beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger på Spongdal, Byneset, og omfatter tomten til Gamle Spongdal skole, deler av Brågeilan, Fylkesveg 707 og Fylkesveg 831. Planområdet er totalt på 21,5 daa, og omfatter gnr/bnr

Trondheim kommune

221/15, 225/27 og 225/50 som eies av Trondheim kommune. I tillegg omfatter planområdet hele eller deler av eiendommene 221/3, 225/2, 225/3, 225/60, 225/61, som er privateide boligeiendommer. Mot nord, øst og sør grenser området til boligbebyggelse og til dyrka mark. Mot vest grenser området til Fylkesveg 707, Spongalsvegen.

Planområdet har tidligere vært skole. Det er derfor tilrettelagt for sikker ferdsel for myke trafikanter til og fra planområdet. I følge skolevegrapporten er det ikke registrert utrygge krysningpunkt eller strekninger i nær tilknytning til planområdet. Det er gang- og sykkelveg langs vestsiden av FV 707 og på begge sider av FV 831. Fotgjengeroverganger i krysset mellom fylkesvegene er oppmerket, skiltet og belyst. Nord for planområdet er det en undergang for gang- og sykkelveg. Bygningsmassen ved gamle Spongdal skole, i en og to etasjer, omfatter to frittstående bygg fra 1959 og 1972 som utgjør 4 480 m² og to paviljonger som utgjør ca. 700 m². Bygningsmassen utgjør til sammen ca 5 180 m².

Stedets karakter og landskap

Spongdal er et det største tettstedet og bygdesenter på Byneset. I januar 2015 var det 475 innbyggere her. Spongdal ligger i et spredt bebygd jordbrukslandskap ved krysset mellom Spongalsvegen (Fv 707) og Hangerslettvegen (Fv 831), og fungerer som et lokalt senter for området med dagligvarebutikk, helse og omsorgssenter, barnehage, skoler, idrettshall, kunstgressbane og golfbane. Boligbebyggelsen består stort sett av eneboliger med noen innslag av rekkehus og flerfamilieboliger.

Beskrivelse av planen

Boliger og boligtetthet

Planforslaget viser totalt 6 000 m² BRA boligareal innen planområdet på 21,5 daa. Med en boligfaktor på 70 m² BRA, gir dette 85 boliger og en tetthet på ca. 4 boliger/daa. Planlagte boliger er gjennomsnittlig større enn 70 m². Det reelle antall boligenheter innenfor planen blir derfor i underkant av 3 boliger/daa.

Nytt boligområde er planlagt som et "tett og lav" småhusområde, med en blanding av rekkehus, kjedete eneboliger og lavblokker i to etasjer over felles parkeringskjeller. Området skal framstå med egen identitet, som samtidig er tilpasset stedet i volumoppbygging og uteromskvaliteter. Målet er å skape gode utearealer, bevare kvaliteter i dagens grøntområde og samtidig fortette uten å sprengte skalaen på stedet.

Eiendommene gnr./bnr. 225/3, 225/60 og 225/61 reguleres i samsvar med eksisterende bruk til boligbebyggelse, B. Utnytting er i samsvar med dagens utnytting satt til maks. 45 % BYA. Her er det lagt inn en byggegrense som har større avstand til vegen, Brågeilan, enn dagens bebyggelse for å sikre en framtidig utvidelse av gangveg.

Uteoppholdsareal

Planforslaget tilfredsstillere kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, min. 50 m² uterom pr bolig i ytre sone. Dette gir 3 000 m² uterom, der halvparten, 1 500 m², skal være felles. Illustrasjonsplanen viser 1 300 m² privat uteoppholdsareal og 2 200 m² til felles uteoppholdsareal, med støynivå under 55 dB. Støyskjerm og støyvull mot Spongalsvegen, vil i tillegg til å skjerme mot støy og støv, også gjøre områder der barn leker og oppholder seg mer trafikksikre.

Sol/skyggestudier viser at mer enn 50 % av uteområder vil får gode solforhold ved vårjevndøgn kl 15.00 og midtsommer kl 18.

Trondheim kommune



Ca. 2090 m² felles utearealer med sol den 21.03 kl 15. Ca. 2895 m² felles utearealer med sol den 23.06 kl 18 (Arealer med sol som inngår i uteromsregnskapet er markert med skarp grønn farge)

Parkering

Området ligger i ytre sone. Minimumskrav til parkering her er minimum 1,2 p-plasser for bil og to plasser for sykkel pr. boenhet. Dette gir 72 p-plasser for bil, hvorav fire må være for bevegelsehemmede (HC-parkering), og minimum 120 sykkelplasser. I boligområder som er tilrettelagt for barnefamilier, som her, er det ønskelig at det planlegges for flere enn to sykler pr. bolig, og det stilles derfor krav om minimum 2,5 plasser for sykkel pr. boenhet, dvs. 150 p-plasser for sykkel, der halvparten skal plasseres under tak.

Parkering løses med 49 plasser i felles parkeringskjeller for 46 boenheter og på 9 felles plasser på bakkeplan ved atkomst fra Brågeilan og Spongalsvegen. 14 boenheter har carport eller biloppstillingsplass ved egen bolig. Disse ligger ved atkomstveg i utkanten av boligområdet mot LNFR-areal i øst.

Parkeringskjelleren kan også romme sykkelparkering, boder og nettstasjon for strømforsyning. Nedkjøring til parkeringskjeller er planlagt med avkjøring fra Brågeilan i sør.

Kollektivtrafikk

Dagens bussholdeplass ved Spongalsvegen 828 er planlagt flyttet til eksisterende anlegg for busser ved nye Spongdal skole. Snuplassen/rundkjøringa for bussene her må bygges om, slik at busser som kommer fra Hangersletta kan svinge inn i rundkjøringa. Ombygging av bussholdeplassen og ny kantsteinstopp, er tenkt løst innenfor eiendommen nye Spongdal skole (som er regulert til offentlig formål) og i eksisterende vegareal.

Parkering for buss flyttes til felles parkeringsplass for skole og idrettshall ved nyskolen i tilknytning til den nye bussholdeplassen.

Turveg

For å sikre tilgang til felles grøntareal på gnr./bnr. 225/89 i nord, er 123 m² areal mellom gnr./bnr 225/16 og 225/21, regulert til felles turveg og det stilles krav til opparbeiding i rekkefølgekrav i bestemmelser.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Planområdet inngår i Spongdal, Rye og Nypvang opptaksområde til barnehage. Dagens utbyggingstakt av nye boliger i området er vurdert til at dette ikke utløser behov for å etablere ny barnehage på Spongdal.

Trondheim kommune

Notat fra byplankontoret «Skolekapasitet og elevtallsutvikling for Spongdal skole» datert 7.7.2016, konkluderer med at det i hele skolekretsen er kapasitet på barnetrinnet til 5-10 nye boliger pr. år. Det vil derfor ikke være stor nok kapasitet ved barnetrinnet dersom alle boligene innenfor planområdet bygges ut samtidig. Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelser om at tiltak for utbygging av boliger ikke skal godkjennes før det er dokumentert god nok skolekapasitet.

Støy

For å få gode nok støyforhold på utearealene, er det i planforslaget vist støyskjerming langs Spongdalsvegen i form av støyvoller, støyskjerm og støyskjermer integrert i bygningskonstruksjoner for boliger i BKS1 og BKS2. Det er også dokumentert behov for å skjerme boliger nærmest nedkjørselen til parkeringskjelleren, BBB1 og B. Dette løses med støyskjerm i kombinasjon med kantmur ved nedkjøringsrampe.

Virksomheter av planen

Konsekvenser av risiko- og sårbarhetsanalyse er ivaretatt ved utforming av planforslaget. ROS-analyse er vedlagt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen legger til rette for 60 nye boliger. Utbygging her vil øke personbiltrafikken i Trondheim. Hvis kommunen innfører bilrestriktive tiltak vil det være vanskelig for folk å endre reisevaner. Da er det behov for bedre kollektivtilbud og oppgradering av hovedsykkelnettet. Et nytt og variert boligtilbud i sentrum av Spongdal, med et godt og konsentrert tilbud av private og offentlige funksjoner, er allikevel god fortetningspolitikk. Flere brukere vil styrke nærbutikken og det offentlige tilbudet. Det er viktig at flere enn i dag tar buss til arbeidsplasser og større sentrumstilbud, og tilrettelegging av bussholdeplasser er en viktig del av planforslaget. Mulighetene for å gå og sykle til lokalsenterfunksjoner i nærheten er gode. Siden store deler av tomtearealet er tidligere skoletomt, og nyskolen har stor nok tomt til å kunne utvide, kommer ikke planlagt utbygging i konflikt med matjord- eller naturmangfoldinteresser.

Vurdering

Planforslaget er godt nok grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk. Planforslaget er i strid med arealformål i Kommuneplanens arealdel, men forslag til ny arealbruk er grunnlagt og beskrevet i planbeskrivelsen. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir inntekter til kommunen fra salg av hele eiendommen etter vedtatt reguleringsplan. Redusert driftsansvar etter salg av kommunal eiendom vil redusere kommunens utgifter.

Medvirkningsprosess

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget, har det kommet ni høringsmerknader. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen. Fylkeskommunen som vegeier på vegne av Statens vegvesen har stilt vilkår for egengodkjenning av planen om at areal for dagens parkeringsplasser for buss må erstattes. Vilkåret er etterkommet, ved at erstatningsareal til parkering for buss legges til parkeringsplass for nye Spongdal skole og idrettshall i tilknytning til ny bussholdeplass i rundkjøringa ved nyskolen.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget blir vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 3.5.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Myrvang
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 27.2.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart over bakken, datert 26.6.2017, sist endret 8.12.2017
- Vedlegg 3: Reguleringskart under bakken, datert 26.6.2017, sist endret 22.8.2018
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, sist endret 20.2.2018
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Illustrasjon av ny bussløsning
- Vedlegg 8: Mulighetsstudie
- Vedlegg 9: ROS-analyse