

Saksframlegg

Reguleringsplan for Vestre Tunhøgda, del av gnr/bnr 16/55, r20150046, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/29476

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vestre Tunhøgda, del av gnr. 16 bnr.55 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 10.9.2018 med bestemmelser senest datert 5.12.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 5.12.2018.

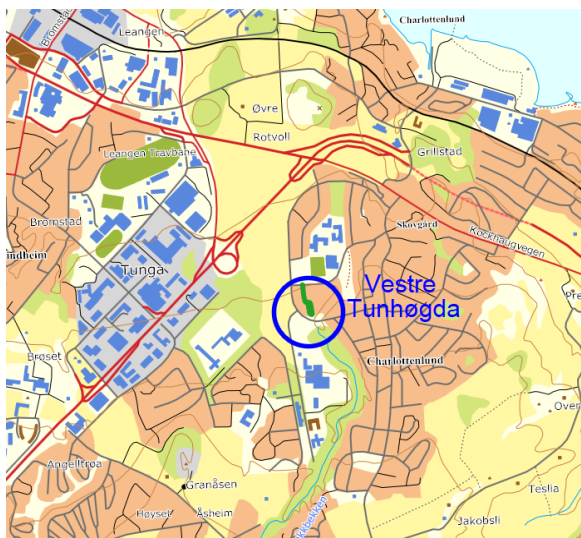
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tunvegen borettslag. Planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr 16/55. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye boliger innenfor borettslagets område. Det tilrettelegges for parkeringskjeller under bakken for å dekke parkeringsbehovet for de nye boligene. Tilgrensende framtidig grønnsstruktur i kommuneplanens arealdel reguleres inn i planen.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden 8.7.2015 til 29.8.2015.



Kart som viser området



Planområdet markert med grått

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus



Utnytt av kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i samsvar med overordna plan. Kommuneplanens arealdel (KPA) viser boligbebyggelse i vestlig del og grønnstruktur i øst. I gjeldende reguleringsplan fra 1967 er området regulert til grøntareal.

Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak 85/16, 7.3.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende føring:

”Før sluttbehandling skal det tas endelig stilling til hvordan fremtidige støybelastninger skal løses – med støyskjerm eller i bygget.

Videre skal prosjektet bearbeides, med tanke på å unngå svalgangsløsninger, samt å tilrettelegge for en bedre løsning for parkeringsnedkjøringa.”

Planområdet



Skråfoto over planområdet.

Planområdet er på ca. 6 daa og ligger innenfor Tunhøgda borettslag. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag. Området består i hovedsak av en åpen gressflate med lite definert bruk. I øst ligger en gjenfylt ravinedal med noe vegetasjon. En turveg går her gjennom planområdet.

Tilgrensende bebyggelse i nord består av borettslagets blokkbebyggelse i tre etasjer, i øst ligger eneboliger. Området grenser til Hørløcks veg i sør.

Beskrivelse av planen

Planforslaget viser boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg under bakken, uteoppholdsareal, lekeareal, offentlig grøntområde og offentlig turveg. Ny bebyggelse planlegges i fem etasjer over parkeringskjeller, hvor den øverste etasjen er inntrukket. Oppholdsrom og balkonger er sør- og vestvendt.

Trondheim kommune



Perspektiv fra sørvest

Leilighetene supplerer dagens boligtilbud i borettslaget med heis og universelt utformede boenheter. Det legges opp til to-, tre- og fireroms leiligheter på 40-100 m².



Illustrasjon av planforslaget.

Inngangspartiene er lagt til østsiden av bygget, med opparbeidet gangveg til lekeplass, offentlig grønnstruktur og område for renovasjon. Grønnstrukturen vil bli opparbeidet i forbindelse med utbyggingen.

Gangpassasje mellom eksisterende blokker og nytt leilighetsbygg gir naboer i borettslaget god adkomst til turvegen i øst og lekeplassen.

Svalgangsløsning unngås, og leilighet vil ha direkte adkomst fra felles trappeoppgang.

Virkninger

Planforslaget legger til rette for nye boliger i forlengelsen av eksisterende blokkbebyggelse. Bebyggelsen vil ha to etasjer mer enn tilgrensende bebyggelse.

Skygge på naboeiendommer

Sol- og skyggeillustrasjonene 21. mars viser at naboeiendommene i øst vil få skygge fra den nye bebyggelsen på sine eiendommer etter klokken 17. Selve boligene på disse eiendommene vil få skygge i det sola går ned ca. klokken 18. Den aller nærmeste naboeiendommen vil 21. juni få noe skygge på sin eiendom klokka 19.

Støy

Området er støyutsatt. Støyberegninger viser at bebyggelsen vil bli liggende i gul støysone. For å få tilfredsstillende støyforhold må leilighetene være gjennomgående og ha en stille side med støyforhold lavere enn 55 Lden. Dette vil være mulig å oppnå, og tilfredsstillende støyforhold er sikret i bestemmelsene.

Rådmannen anbefaler ikke at støykrav oppfylles ved bruk av støyskjermer langs Hørløcks veg. For uteområdet f_UT1 er det da ikke mulig å få tilfredsstillende støyforhold. For hele borettslaget er det imidlertid beregnet uterom som er godt over minimumskravet i kommuneplanens arealdel. Her er imidlertid offentlig grønnstruktur regnet med. Planforslaget viser at beboerne vil ha

Trondheim kommune

tilstrekkelig uteareal med tilfredsstillende støyforhold, også når f_UT1 og offentlig grøntområde holdes utenfor uteromsregnskapet.

Luft

I forbindelse med områdeplan for Øvre Rotvoll og Brundalsforbindelsen er det gjort utredning av luftforurensing. Beregningene kan benyttes også for Vestre Tunhøgda. Området for Vestre Tunhøgda er uten gul eller rød sone (jf. T-1520), dvs. området vil ha god luftkvalitet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen får lav måloppnåelse etter rådmannens kriterier for vurdering av nullvekstmålet. Dette skyldes i hovedsak stor avstand til Midtbyen og til definert lokalsenter i KPA. Utbyggingen kan dermed medføre en økning i personbiltrafikken i Trondheim. For å begrense bruk av bil skal det etableres sykkelparkering lett tilgjengelig ved inngangen til leilighetsbygget. Området ligger også svært nært kollektivholdeplass med 10-minuttsfrekvens fra 2019, og nært handelstilbud på Charlottenlund. Utbyggingen vil i henhold til rekkefølgekrav ikke skje før deler av Brundalsforbindelsen er utbygd. Dette henger videre sammen med framtidig utbygging på Øvre Rotvoll, hvor det legges opp til et nytt lokalt sentrum. I en framtidig situasjon vil området derfor slå bedre ut etter nullvekstmetoden.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Bebyggelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse i borettslaget. Det er vist gjennomgående leiligheter som alle får en stille side. Bestemmelsene sikrer at det ikke blir svalgangsbygg.

For å hindre økt trafikk gjennom Skovgårdkrysset er det tatt inn rekkefølgebestemmelse om ny adkomstveg fra rundkjøringen i Haakon VII's gate/ FV 868 (ved IKEA langs omkjøringsvegen) til Hørløcks veg. Vegen er under regulering i områdeplanen for Øvre Rotvoll.

Områdeplan for Øvre Rotvoll med Brundalsforbindelsen ble i bygningsrådet 25.9.2018 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det er her forslag om at de sørøstre boligområdene i områdeplanen skal ha midlertidig atkomst langs Yrkesskolevegen og Hørløcks veg. Nordligste del av Brundalsforbindelsen og ny forbindelse til Hørløcks veg (i forlengelsen av Tunvegen) opparbeides, slik at disse områdene ikke vil belaste eksisterende vegnett på Charlottenlund - eller gi økt trafikk i Skovgårdkrysset. Dette vil være en midlertidig løsning til nødvendige deler av Brundalsforbindelsen er opparbeidet. Dette vil også gjelde for reguleringsplan for Vestre Tunhøgda.

Som grunnlag for rekkefølgebestemmelsen er det antatt at nødvendig del av Brundalsforbindelsen vil bli etablert forholdsvis snart. Dette knyttet til at utbygging av sørøstre deler av Øvre Rotvoll antas å starte når områdeplanen er vedtatt.

Skolekapasitet

Tunvegen borettslag hører til Charlottenlund barne- og ungdomsskolekrets. Det er i dag noe kapasitet på barneskoletrinnet, mens det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet på ungdomstrinnet. Det er lagt inn rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Behovet i bydelen fram til 2030 kan ivaretas ved at Charlottenlund ungdomsskole utvides. Ny ungdomsskole ved Granås vil avlaste ungdomsskolene i bydelen.

Avveiing av konsekvenser

Leilighetene supplerer dagens boligtilbud i borettslaget, først og fremst med universelt utformet boenheter. Rådmannen legger vekt på at boligene i en framtidig situasjon vil få en bedre

Trondheim kommune

måloppnåelse etter nullvekstmetoden. Videre innebærer planen en opprydding og tilrettelegging i den offentlige grønnstrukturen i øst. Naboer i umiddelbar nærhet vil få skygge på sin eiendom i mars. Dette er imidlertid ikke på det mest sentrale tidspunktet, 21. mars kl. 15.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig turveg vil medføre driftskostnader.

Medvirkningsprosess

Melding om igangsatt planarbeid ble kunngjort 8.6.2015. Grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet. Informasjon ble lagt ut på plankonsulentens nettside.

Det ble fremmet flere innsigelser til planen fra Fylkesmannen og Statens vegvesen. Det er kommet til enighet knyttet til disse, og det foreligger ikke lenger innsigelser til planforslaget etter tilbakemelding fra Fylkesmannen datert 16.4.2018 og Statens vegvesen 18.10.2018.

Det går frem av vedlagte planbeskrivelse hvordan innspillene er ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 16.12.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, over bakken
- Vedlegg 3: Reguleringskart, under bakken
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser