



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 16/20

Vår saksbehandler
Andreas Berggren Kjønsvik

Vår referanse
20/54-17
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
14.4.2020

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Byåsveien 180, detaljregulering, r20180006

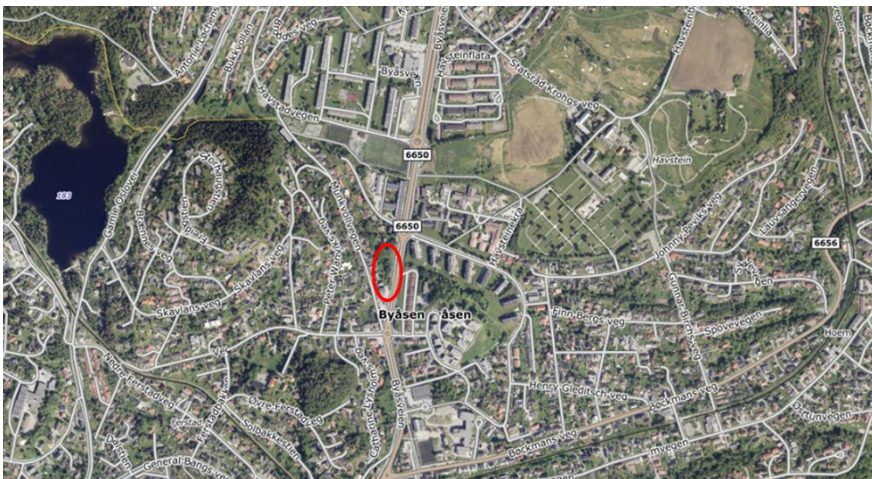
Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Byåsveien 180 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 18.3.2019, sist endret 18.3.2020 (under grunnen) og 23.3.2020 (på grunnen), i bestemmelser sist endret 8.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.4.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.



Oversiktskart med planområdet markert med rødt

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Bakgrunn

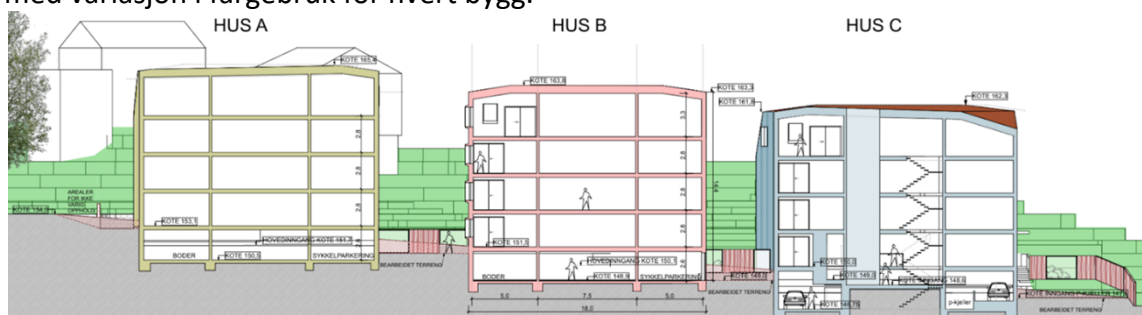
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sivilingeniør Godhavn AS. Komplette planforslag ble sendt inn 24.1.2020, med supplering av materialet 13.3.2020, og med siste revidering 8.4.2020. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende anlegg i Byåsveien 180.

Planområdet

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som boligbebyggelse og det ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre. Planområdet er ca. 5 dekar stort og ligger kilt mellom Byåsveien i øst og et område med småhusbebyggelse på et høydedrag i vest, med en svak østvendt skrånende helling. Eiendommen til Byåsveien 180 (gnr/bnr 97/10) er i dag uten bebyggelse og består av høy blandingsskog.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av tre boligblokker (byhus) i fire etasjer (tre etasjer og innredet loft) som følger terrenget langs Byåsveien. Det skal være maksimalt 20 meters fasadelengde på hvert bygg og minimum 4 meters avstand mellom dem. Byggene har ulik vridning i plan for å fange lyset på ulik måte og gi variasjon og bryte opp det visuelle inntrykket. Det er sikret i plankartet. Tillatte byggehøyde er c+165,4 for bygget i sør (hus A), c+164,8 for bygget i midten (hus B) og c+162,3 for bygget lengst nord (hus C). Bestemmelsen sikrer at byggene skal ha mansardtak og planlegges med variasjon i fargebruk for hvert bygg.



Lengdesnitt

Byggene planlegges med halvannen plans base slik at boliger i første etasje kan ha adkomst fra fasaden mot Byåsveien på østsiden, samtidig som at de også møter det noe høyere terrenget på vestsiden av bebyggelsen. Dette gir private innganger mot Byåsveien med halvprivate forhager som skaper variasjon på bakkenivå og aktiviserer fasaden mot Byåsveien. Hovedadkomst til de øvrige etasjene via et lukket trapperom ligger også ut mot Byåsveien. Alle leiligheter som har fasade ut mot Byåsveien skal være gjennomgående og ha soverom på stille side. Det skal etableres en parkeringskjeller med noe bodareal under det nordligste bygget. Det vil etableres bodareal og sykkelparkering under de to andre byggene.

Tillatt BRA er 2806 m² inkludert parkeringskjeller og bodere, uten areal under terrenget blir det 2100 m² BRA. Planområdet i sin helhet er 5 dekar og det gir en tetthet på 7 boliger per dekar ved maksimal utnyttelse (35 boenheter) eller 6 boliger per dekar ved 70 m² per bolig. Dersom man kun ser på eiendommen Byåsveien 180, så er denne 3,13 dekar noe som vil gi en tetthet på 11,2 boliger per dekar (35 boenheter) eller 9,6 boliger per dekar (70 m²-ekvivalenter).

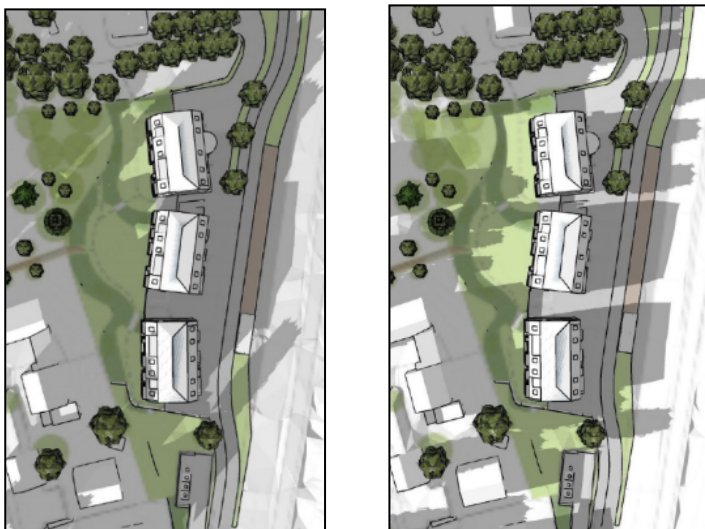
Det legges til rette for totalt 1539 m² uteoppholdsareal, hvorav 785 m² er universelt utformet areal på bakkenivå. Terrenget vil bearbejdes og terrasseres, der det legges opp til tre ulike plan med universell utforming som trappes ned mot nord. Det skal etableres en 1,5 meter bred snarvei fra Munkvollvegen ned til Byåsveien gjennom uteoppholdsarealet.

Planområdet får adkomst fra Byåsveien via en femte arm i rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg. Det vil være kjørbar adkomst til alle bygg. Felt f_SKV2, som ligger på eiendom gnr/bnr 97/429 (Byåsveien 184/Munkvollvegen 76), er inkludert i planområdet for å muliggjøre adkomst til renovasjonsanlegget (f_BRE). Det skal være minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA, og maksimalt 0,8 plasser, og det skal etableres minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Vurdering

Planforslaget legger opp til fortetting med bymessig preg langs en viktig kollektivåre. De tre byggene legges langs Byåsveien og planlegges med innganger fra fasaden mot veien for å skape aktivitet ut mot gateløpet. Med dette grepet legges det også til rette for at bebyggelsen skjerner uteoppholdsarealet på vestsiden av planområdet for støy.

Uteoppholdsarealet vil få sol på kun 15 % av arealet på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15. Dette er langt unna minimumskravet på 50 %. Kl. 14 er det sol på 65 % av arealet. På grunn av at terrenget/landskapet stiger vest for planområdet, så vil dette sammen med nabobebyggelsen og vegetasjonen på vestsiden, og ikke den nye bebyggelsen i planforslaget, skjermes for solen fra ettermiddagen ved vårjevndøgn. Ved det andre nøkkeltidspunktet 23. juni kl. 18, så har uteoppholdsarealet sol på ca. 50 % av arealet. Mesteparten av bebyggelsen vil ha sol på fasaden og balkonger frem til ca. kl. 15 ved vårjevndøgn og frem til ca. kl. 19 ved sommersolverv, men enkelte balkonger på bygget lengst sør vil få dårlige solforhold på samtlige tidspunkt som er utredet. Opparbeidelse av en snarvei gjennom planområdet stilles som rekkefølgekrav og vil bedre tilgjengeligheten til friområder i Bymarka. Det skal også etableres en takterrasse i det sørligste bygget, felles for beboere i dette bygget. Det vurderes derfor at tomtas beskaffenhet og de avbøtende tiltakene gjør at virkningene vil være akseptable. Solforhold er utfordrende også ved utbygging etter gjeldende plan, og for mye av nabobebyggelsen nord og vest for planområdet.



Solforhold 21. mars kl. 15 (venstre) og 23. juni kl. 18 (høyre)

Planområdet er utfordrende med tanke på å få til tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet på grunn av terrengets stigning mot vest. Det er vist uteoppholdsareal på totalt 1539 m², av dette er 435 m² i hellingen nordvest i planområdet. Deler av dette arealet anses i utgangspunktet som å være for bratt til å inngå i uteromsregnskapet, men det er vurdert at arealet kan bidra til variert lek og aktivitet og at det derfor også kan være en kvalitet.

Planforslaget vil medføre at de nærmeste naboene vest for planområdet mister noe utsikt, men i motsetning til gjeldende plan legges det til rette for en buffer med uteoppholdsareal mellom den nye bebyggelsen og småhusområdet i vest. Spalter i planlagt bebyggelse vil ta ned skalaen og samtidig gi siktlinjer gjennom området. Utsikten til naboene i vest er i eksisterende situasjon påvirket av den høye blandingsskogen som står i planområdet. Til sluttbehandling må det følge illustrasjoner som belyser virkninger for naboene vest for planområdet med perspektiv fra deres terrasse/stuevindu eller lignende som vender mot planområdet. Det nordligste bygget er vridd mot vest for å gi sikt og åpne rommet rundt det gamle gårdsbruket i Byåsveien 170 som har antikvarisk verdi. Formet tak er valgt for å bedre tilpasse seg nabobebyggelsen og steds karakteren.

Bebyggelsen vil ligge med fasader i rød støysone mot Byåsveien. Det åpnes i KPA (§ 21.3) for etablering av nye boliger i rød støysone (inntil L_{den} 70 dB) langs kollektivårer dersom boenhetene er gjennomgående og har tilgang til en stille side. Dette ivaretas i planforslaget og sikres i bestemmelse § 3.2.

Adkomsten til planområdet via en femte arm i rundkjøringen med Gjørtlervegen/Stabells veg vil krysse sykkelvei og fortau, og er ikke utformet i henhold til Statens vegvesens håndbøker ved at det ikke er plass til en biloppstilling mellom rundkjøringen og sykkelveien. Avkjørselen er imidlertid i samråd med veieier optimalisert ved at adkomstveien utvides før den møter sykkelveien og fortauet slik at biler vil kunne stå mest mulig rettvinklet og dermed få gode siktforhold til både myke trafikanter og trafikk i rundkjøringen. Ytterligere optimalisering ville medført større inngrep i eiendommen til Byåsveien 170. Renovasjonsbilen får adkomst via avkjørselen til felt f_SKV2 og må deretter rygge inn til oppstillingsplassen ved renovasjonsanlegget (f_BRE) på sørlig del av eiendommen til Byåsveien 180. Ved utkjøring vil ikke renovasjonsbilen komme rettvinklet på avkjørselen og dermed ikke få optimale siktforhold mot sykkelvei og fortau. I samråd med veieier og Renholdsverket vurderes likevel situasjonen som akseptabel ettersom utfordringen blir begrenset til ukentlig henting av avfall.

Planområdet ligger langs kollektivåren Byåsveien tett på metrobussholdeplass. Det går også en hovedsykkelrute (Byåsruta) forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turløyper og dagligvarehandel. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler.

Parkeringsdekningen i planforslaget er lav, minimum 0,5 eller maksimalt 0,8 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA, godt under minimumskravet i KPA for ytre sone på 1,2. Den lave parkeringsdekningen vil kompenseres med økt andel sykkelparkering (3 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA) og sykkelfasiliteter. Byplansjefen mener redusert parkeringsdekning i forhold til kravet for ytre sone vurderes som akseptabelt med tanke på planområdets beliggenhet, men mener samtidig at dekningen som planforslaget legger opp til er for lav og dermed kan medføre ulemper for nærliggende boligkater i form av økt fremmedparkering og mer trafikk som følge av letekjøring. Forslagsstiller mener planområdets beliggenhet åpner for en annen tekning rundt

parkeringskrav for å imøtekomme Byvekstavtalen og målet om nullvekst i personbiltrafikken. Forslagsstiller mener at en lav parkeringsdekning ikke forventes å gi negative virkninger.

Både Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Samlet sett vurderes virkningene av planforslaget som akseptable veid opp mot en ønsket fortetting med bymessig preg langs den viktige kollektivåren Byåsveien.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer 5.4.2017. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 11.4.2017. Varsel om utvidet planområde ble sendt til Statens vegvesen og tiliggende naboer 18.1.2019. Merknadene omhandler blant annet støy, trafiksikkerhet, parkeringskrav og byggehøyder. Det vises til planbeskrivelsen for kommentarer til merknadene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Luftkvalitetsrapport
- Vedlegg 7: VA-notat og overordnet VA-plan
- Vedlegg 8: Situasjonsplaner
- Vedlegg 9: Snittegninger
- Vedlegg 10: Sol- og skyggediagram