



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190017

Arkivsak:20/140

Lilleby B5, gnr/bnr 415/20, 22 og 24, detaljregulering

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 25.8.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 19.11.2020

INNLEDNING

Planområdet omfattes av gnr/bnr 415/20, 22 og 24 m.fl. på Lilleby i Trondheim. Planområdet er siste delfelt innenfor områdeplan for Lilleby som detaljplanlegges. Deler av Lillebyområdet er ferdigbygd og tatt i bruk, mens deler av området er under bygging. En del av infrastrukturen som berører planområdet er på plass, under bygging eller er ferdigplanlagt i forbindelse med andre detaljplaner i området.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lilleby Eiendom/Veidekke.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging av felt B5 i områdeplan for Lilleby. Det planlegges boligblokker og rekkehus med kjeller for bilparkering, boder og sykler. Bebyggelsesstruktur fraviker noen krav i områdeplanen, ved at bebyggelsen reguleres med en større variasjon i boligtyper og høyder. Grønt område ved varmesentralen utgår av planen, og legges til området for varmesentralen, på grunn av behov for mer plass til manøvrering av gassbil ved påfylling av gass til sentralen.

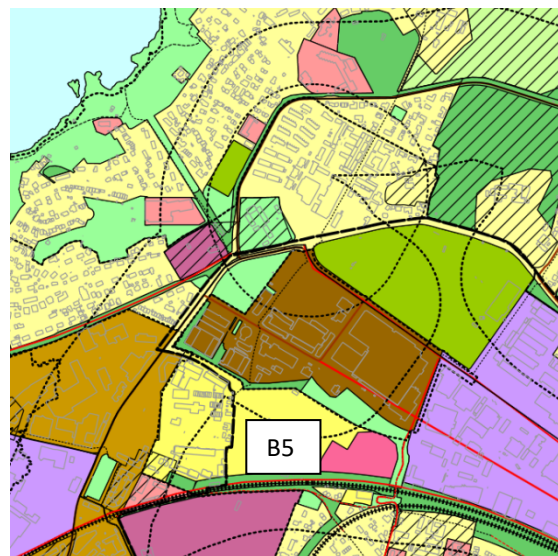
STATUS

I kommuneplanens arealdel 2012-24 er Lillebyområdet vist som sentrumsområde. Eksisterende og ny grønnstruktur omkranser utbyggingsområdet.

Områderegulering for Lilleby

Lilleby B5 er et av feltene i områdeplan for Lilleby, r20090017, vedtatt 26.9.2013.

Feltet er 5,4 dekar, og er vist som boligbebyggelse der det tillates utbygd 9450 m² BRA, som gir 175 % BRA.

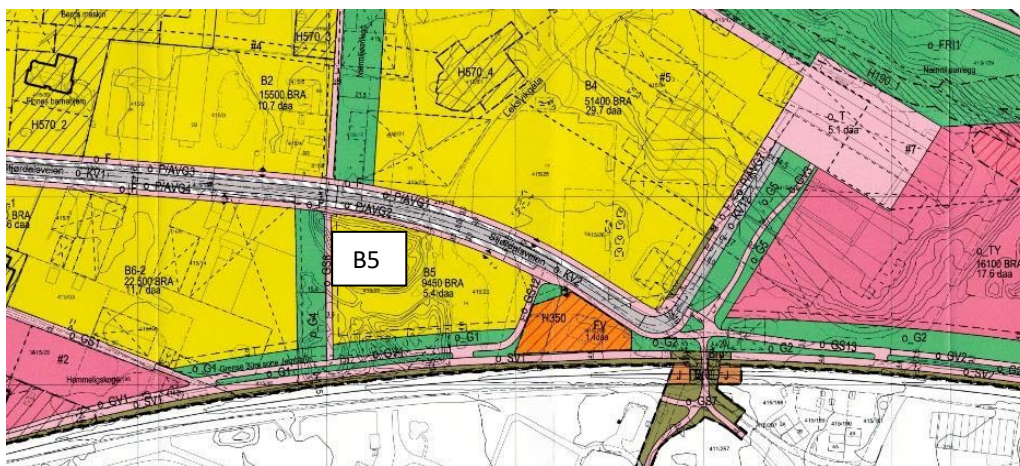


Kommuneplanens arealdel

Det ble fastsatt planprogram og laget konsekvensutredning ved utarbeiding av områdeplanen. Det er ikke stilt krav om ny konsekvensutredning iht. forskrift for detaljreguleringsplanen.

Planforslaget er i tråd med områdeplan for Lilleby, med noen unntak:

- Bebyggelsesstruktur og høyder er mer variert
- Justering av formålsgrenser, gjelder gangvegen i øst mellom boligområdet og varmesentralen.
- Grøntområde ved varmesentralen utgår.
- Tillatt noen ensidige leiligheter mot øst og nord
- Parkeringskrav for biler er lavere (minimum 0,3 og maksimum 0,8 plasser per 70 m²)



Utsnitt fra områdeplan for Lilleby

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet er beskrevet i Områdeplan for Lilleby med konsekvensutredning og andre vedlegg. Det vises til denne planen for mer utdypende beskrivelser.

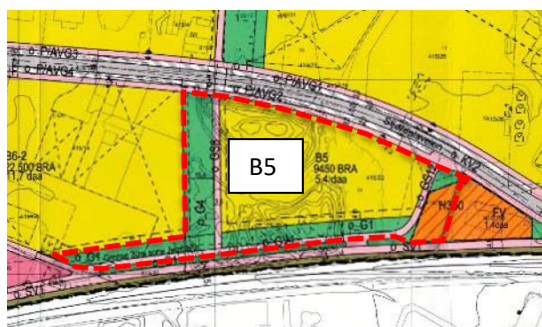
Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr 415/20, 415/22 og 415/24, alle eid av Lilleby Eiendom AS.

Beliggenhet, arealbruk og områdekarakter

Lillebyområdet ligger sentralt i Trondheim øst, ca. 2,5 km nordøst for Midtbyen. Lilleby er et tidligere industriområde rett sør for de store handels- og næringsområdene og idrettsanlegg langs Haakon VII's gate på Lade. I sørvest ligger Lilleby skole. All industribebyggelse er nå revet, og grunnen opprensket av forurensning. I dag er Lilleby i ferd med å bli et nytt boligområde med tett blokkbebyggelse og rekkehusområder. Langs Stjørdalsveien er det nylig åpnet en dagligvarebutikk, og det finnes kafeer og restauranter og noe service i området.

I dag oppleves planområdet åpent mot nord og sør, mens boligblokker i seks-åtte etasjer avgrensner området mot vest, og fjernvarmeanlegget med en høy pipe gir en avgrensning i øst. Lademoen gravlund ligger i sør, og gjør at planområdet har et åpent preg mot sør og sørvest



Planområdet er vist med - - - - -



Foto fra planområdet vinteren 2018



Landskap, grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder

Planområdet er i dag benyttet til midlertidig lagring av rene masser, og er derfor kupert og uframkommelig.

Boligfeltene har gjennomgående friområder med gang- og sykkelveger. Med felles gårdsrom i ulike størrelser er det et mangfold av grøntområder og lekeplasser. Ikke alle grønne arealer er ferdig opparbeidet, men vil bli det på sikt.

Kulturminner og naturmangfold

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet, og det er ikke registrert naturverdier eller naturressurser.

Grunnforhold

Det er utført en lang rekke geotekniske vurderinger og undersøkelser på Lilleby, og en egen vurdering av felt B5 høsten 2019. Løsmassene innenfor planområdet er et lag på ca. 2 meter med fyllmasser over leire med innslag av sand og gruskorn. Enkelte steder er leira svært bløt. Ved prøvetaking er det påvist sensitiv/kvikk leire. Det er gjort måling av grunnvannet i ett punkt på tomte. Grunnvannet kan se ut til å stå høyt enkelte steder, men det kan variere med årstid og nedbørsmengder, og ulike steder på tomte.

Trafikk og parkering

Hovedatkomst til planområdet er via Stjørdalsveien. Biltrafikk forbi planområdet er kun til varmesentralen og noe varelevering til framtidige næringslokaler langs Stjørdalsveien og torget nord for planområdet.

Stjørdalsveien er en gjennomfartsåre for sykkel- og gangtrafikk mellom Lilleby og Lademoen. Ny supersykkelveg er planlagt langs jernbanen, mellom denne og planområdet.

Jarleveien har et godt kollektivtilbud med metrobussholdeplass mindre enn 500 meter fra planområdet, med avganger hvert tiende minutt. Det er også bussholdeplasser litt lenger unna ved City Lade, og Lilleby jernbanestasjon ligger ca. 500 meter vest for planområdet.

Støy og luftforurensning

Planområdet er støyutsatt fra jernbanen i sør og fra fjernvarmeanlegget i øst. Luftkvaliteten vurderes tilfredsstillende i forhold til gjeldende regelverk.

Barnas interesser

Planområdet er i dag en del av anleggsområde som delvis er avstengt, og området er ikke i bruk til barnas lek og aktivitet.

Sosial infrastruktur

Lilleby barneskole ligger ca. 250 meter vest for planområdet. Lillebyområdet tilhører Rosenborg ungdomsskolekrets, og skolen er ca. 2,1 km unna. Områdeplanen åpner for en skole og barnehage

øst for planområdet. I politiske vedtak er både helse- og velferdssenter, ungdomsskole og idrettshall nevnt på denne tomta.

Skolekapasitet

Potensialet for elevtallsvekst i Lillebyområdet er betydelig. Høsten 2017 ble boligbyggingen i Lilleby skolekrets begrenset fordi skolen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet *på barnetrinnet*. I vedtatt handlings- og økonomiplan ble det satt av midler for å øke kapasiteten på Lilleby skole fra 210 til vel 300 elever. Da skolekapasitetskartet ble oppdatert 10.1.2018 var det ikke lenger tilstrekkelig kapasitet i Rosenborg skolekrets *på ungdomstrinnet*. Formannskapet vedtok i sak 141/18 den 5.6.2018 at Ringve benyttes som avlastnings- eller interimsskole, og at det derfor åpnes for videre boligbygging i Lillebyområdet.

Teknisk infrastruktur

Infrastruktur som gate- og ledningsnett, er vist i områdeplanen. Det er etablert infrastruktur for avfallssug som har kapasitet for avfall fra B5.

Næring

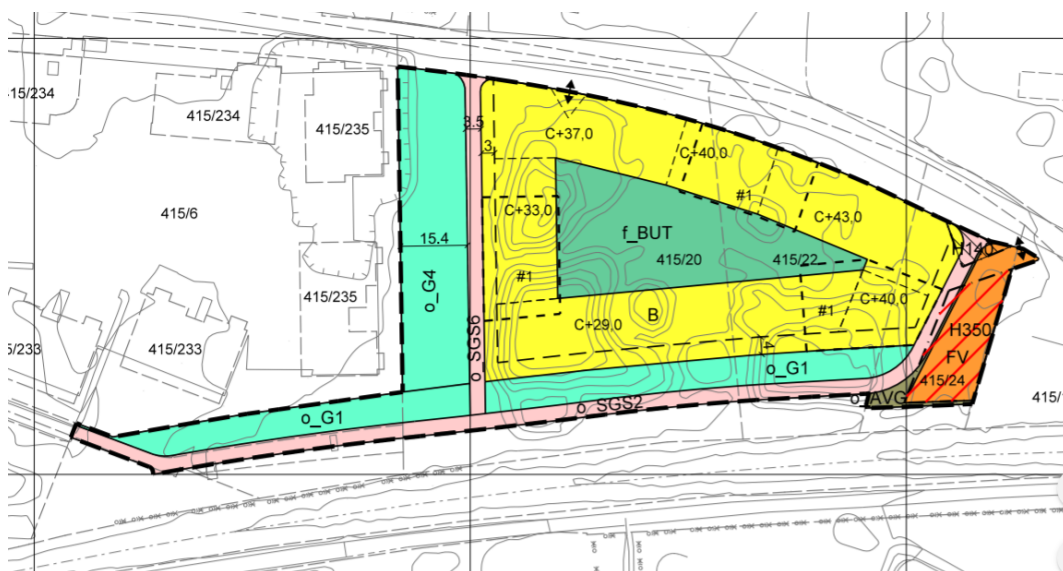
I ny bebyggelse på Lilleby er det etablert dagligvareforretning, noe service og tjenestetilbud, og spisesteder. Områdeplanen for Lilleby tillater en viss andel næringsvirksomhet innenfor enkelte av boligområdene.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er lagd en omfattende ROS-analyse for områdeplanen. De mest relevante temaene som er nevnt er forurenset grunn og naturgass/fjernvarmeanlegget rett øst for planområdet. Opprydding i grunnen er et eget prosjekt som utføres i samarbeid med Trondheim kommune. Angående fjernvarmeanlegget er det i områdeplanen gitt bestemmelser om avbøtende tiltak som er utredet nærmere, og som videreføres som bestemmelser i denne detaljplanen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Foreslått bebyggelse er utformet som et kvartal rundt felles uterom. Lav bebyggelse i sør og vest slipper sola inn til uterommene. Høydene justeres opp mot nord der det gir mindre konsekvens for solforhold. Det lages åpninger i bebyggelsen som gir forbindelser til grønne fellesuterom, til gaterom og de andre bebyggelsesområdene.



Forslag til plankart

Planforslaget gir en fleksibilitet for at bebyggelsen kan bearbejdes og optimaliseres med ulike høyder, volum og leilighetstyper.

All bilparkering skjer i parkeringskjeller.

Det er en intensjon at ny bebyggelse skal få et variert arkitektonisk uttrykk og en tydelig identitet.

Grad av utnyttning

Planlagt utnyttelse på 9450 m² er i tråd med områdeplanen. Dette gir mulighet for opp mot 140 boenheter. Områdeplanens krav om mer enn 10 boliger per dekar er videreført i detaljplanen.

Bebyggelsens høyde

Høydene på ny bebyggelse varierer fra tre-sju etasjer, og er tilpasset tilstøtende områder som har bebyggelse opp til åtte etasjer.

Boliger

Det planlegges både leilighetsbygg og rekkehus som gir et variert botilbud for ulike aldersgrupper og familiesituasjoner.

Bil- og sykkelparkering, boder og tekniske rom kan plasseres i kjeller.



Forslag til illustrasjonsplan



Snitt gjennom B5, sett mot øst, viser foreslåtte bygningshøyder



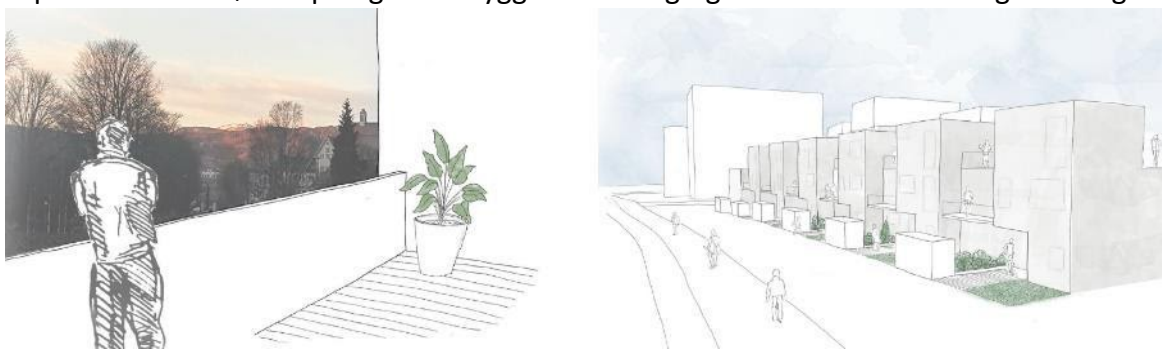
Illustrasjon fra Stjørdalsveien - felt B5 til venstre



Illustrasjon fra takterrasse i øst

Illustrasjoner viser bebyggelsen sett fra Stjørdalsveien mot øst, og fra takterrasse mot vest.

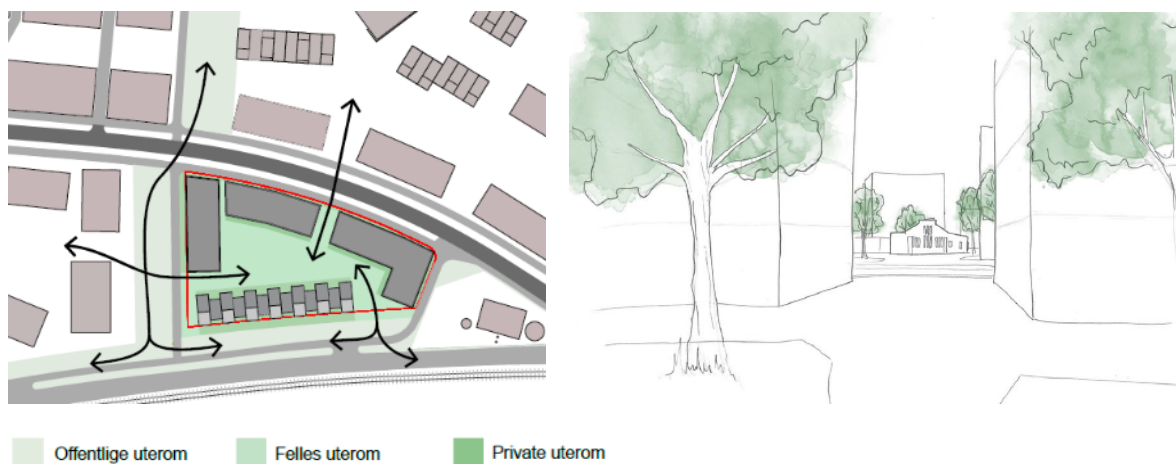
Rekkehus i tre etasjer mot sør gir mulighet for gode solforhold på felles uterom. Mellom boligene i felt B5 og jernbanen er det i områdeplanen regulert et 21 meter bredt grøntbelte. Bestemmelsene til planen sikrer større åpninger i bebyggelsen som gir gode forbindelser ut og inn til "gårdstunet."



Illustrasjoner viser utsikt mot sør fra en terrasse i rekkehusene, og rekkehusbebyggelsen fra øst.

Byrom og uteareal for boliger

Planforslaget omfatter offentlige friområder og gang- og sykkelveger rundt B5, som er regulert i områdeplanen, og ikke er regulert i tilstøtende detaljplaner. Innenfor planområdet foreslås det et åpent gårdsrom som er felles for alle boligene. Boliger i første etasje kan få private hager med direkte utgang fra sin leilighet. Gode forbindelser til øvrige boligfelt og uterom sikres ved større åpninger i bebyggelsen.



Illustrasjoner viser sammenheng i gangforbindelser, og åpninger i bebyggelsesstrukturen.

Krav til felles uteareal og solforhold på bakkeplan er løst i planen. Uteromsregnskapet har med seg 500m² offentlig uterom i nær tilknytning til planområdet. Dette er i tråd med bestemmelser i områdeplan for Lilleby.

KRAV :

	Totalt uteareal	Solfylt uteareal 23. juni 18.00	Solfylt uteareal 21. mars 15.00
FELLES UTEAREAL	2363 m ²	1181 m ²	1181 m ²
UTEAREAL	4725 m ²	2363 m ²	2363 m ²

FELLES UTEAREAL:

	Totalt uteareal	Solfylt uteareal 23. juni 18.00	Solfylt uteareal 21. mars 15.00
Illustrert felles uteareal på terreng	2000 m ²	1160 m ²	774 m ²
+ Andel av felles uteareal i områdeplan*	500 m ²	500 m ²	500 m ²
= SUM felles uterom i illustrert forslag	2500 m ²	1660 m ²	1274 m ²
Krav til felles uterom på terreng i utbyggingsforslag	2363 m ²	1181 m ²	1181 m ²
Krav oppfylt?	JA	JA	JA

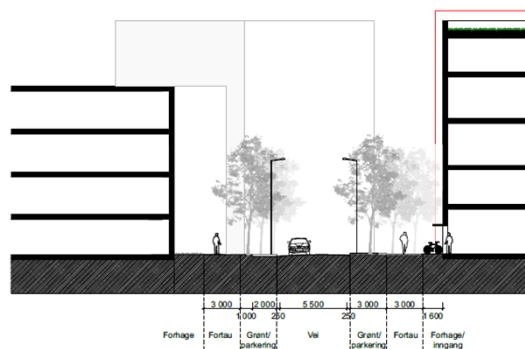
*iht. overordnet reguleringsplan R20090017 kan inntil 500 m² av nærmiljøanlegget i felt o_FR12 inkluderes i beregningsgrunnlaget for felles uteareal for boligene innenfor felt B5.

TOTALT UTEAREAL:

	Totalt uteareal	Solfylt uteareal 23. juni 18.00	Solfylt uteareal 21. mars 15.00
SUM felles uterom i illustrert forslag (overført fra utregning over)	2500 m ²	1660 m ²	1274 m ²
+ Illustrert privat uterom på terreng	331 m ²	180 m ²	185 m ²
+ Balkonger (8 m ² per boenhet)	860 m ²	600 m ²	700 m ²
+ Takterrasser	1665 m ²	1665 m ²	1665 m ²
= SUM totalt uterom (felles + privat)	6816 m ²	4105 m ²	3824 m ²
Krav til uterom i utbyggingsforslag	4725 m ²	2363 m ²	2363 m ²
Krav oppfylt?	JA	JA	JA

Tabellen viser hvordan krav til uterom er oppfylt i planforslaget

Planforslaget forholder seg til formåls- og byggegrenser mot Stjørdalsveien i vedtatt områdeplan. Veggen har et kurvet forløp, men fasader innenfor B5 vil få flere knekkpunkter, det sikres i bestemmelsene at minimumsavstand fra fortau til bebyggelse skak vær 1,6 m.



Snitt viser foreløpig situasjon i Stjørdalsvegen

Det sikres minimum 1,6 m avstand fra byggegrense til fortau, som gir mulighet for justeringer ved inngangsparti, sykkelparkering og snøopplegg.

Bomiljø/kvalitet

Planforslaget viser en bymessig boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med et stort åpent felles gårdsrom og gode forbindelser til andre boligstrukturer på Lilleby. Boligbebyggelsen er planlagt med egen identitet, som er tilpasset ulike befolkningsgrupper. Det legges opp til en variert leilighetsfordeling som gir muligheter for variert befolkningssammensetning.

Foreslått bebyggelsesstruktur gir alle boliger tilgang på fasade med utsyn mot gårdsrom, friområde, og/eller gate. En stor del av leiligheter mot sør vil ha utsikt mot åsene som omkranser Trondheim i sør og vest.

Trafikk, skoleveg, atkomst og parkering

Det overordna trafikksystemet og parkering følger områdeplanen. Parkeringskjeller til felt B5 har nedkjøring fra Stjørdalsveien. Planforslaget åpner for å ha minimum parkeringsdekning på 0,3 og maksimum 0,8 plasser per 70 m² boenhet.

Det sikres i bestemmelsene minimum to sykkelparkeringsplasser per leilighet, både innendørs og utendørs, og at 10 % av det totale antallet skal være store nok til transportsykler, 2,7 x 0,9 meter.

Åpninger i bebyggelsen sikrer både forbindelser til boligområdene omkring og god framkommelighet for utrykningskjøretøy. Trafikksikre løsninger, inkludert trygg skoleveg, for gående og syklende etableres med fortau langs Stjørdalsveien og gang- og sykkelveger rundt planområdet som videreføres fra områdeplanen.

Kollektivtilbud

Det er om lag 500 m til flere avganger med buss, og om lag 500 m til Lilleby jernbanestasjon. Områdeplanen har sikret et godt gang- og sykkelvegnett fram til kollektivtilbudet. Det er ikke lagt opp til bussrute inn til planområdet.

Støyforhold

Planområdet er støyutsatt fra jernbanen i sør og fra varmesentralen i øst. Det er krav om at boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (<55 dB), og minst ett soverom mot stille side.

Støyskjerm mot jernbanen er allerede regulert i områdeplan. I de øverste etasjene vil støyskjermen ha begrenset effekt, og det må tas i bruk tiltak i fasade og utforming av bygningene for å oppnå bedre støyforhold. Det samme gjelder for støy fra varmesentralen.

Bestemmelser til planen sikrer støyreducerende tiltak, og at støykrav oppfylles og dokumenteres i byggesaken.

Tilknytting til infrastruktur

Ny bebyggelse i planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett. Teknisk plan for infrastruktur innenfor områdeplan viser overordnede løsninger. Før første tiltak innenfor planområdet skal plan for vann og avløp og løsninger for renovasjon, godkjent av Trondheim kommune, foreligge.

Returpunkt for papp og glass/metall er regulert innenfor felt B4, på nordsiden av Stjørdalsveien. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet. Lokalisering av nye nettstasjoner skal avklares i samråd med leverandør og Trondheim kommune.

Felles overordnet landskapsplan med Designmal for Lilleby, godkjent av Trondheim kommune i områdeplanen, skal være førende ved detaljering av alle offentlige anlegg.

Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke sosial infrastruktur innenfor planområdet. På nordsiden av Stjørdalsveien er det satt av areal for offentlig tjenesteyting.

Universell utforming

Bestemmelser om universell utforming fra områdeplanen videreføres i planforslaget, og vil bli ivaretatt i utomhusplan og ved detaljprosjektering av boliger.

Miljøoppfølging

I forbindelse med detaljplanen er det utarbeidet et miljøprogram, som viderefører intensjoner og føringer i miljøprogrammet for områdeplanen. Ved søknad om tiltak for hvert byggetrinn skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan med miljøtiltak og ivaretagelse av disse i bygge- og driftsfasen.

Forurenset grunn

Det pågår et eget prosjekt i samarbeid med Trondheim kommune om opprensning av grunnen innenfor Lilleby-området som har vært brukt til industrivirksomhet i over 100 år. Områdeplanens bestemmelser videreføres i planforslaget. Det er allerede utført miljøtekniske grunnundersøkelser, og bestemmelser sikrer at forurensete masser skal fjernes/behandles før igangsettingstillatelse gis.

Det er også laget en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsetting av gravearbeidene. Det skal utarbeides en sluttrapport for prosjektet etter avsluttet tiltaksarbeid.

Rekkefølgekrav for offentlig infrastruktur

Områdeplanen stiller krav til rekkefølge på utbygging av offentlig infrastruktur som vegger, gang- og sykkelveger, friområder og teknisk infrastruktur som vann, overvannshåndtering, avløp og renovasjonssystem/avfallssug.

Før de ulike boligprosjektene kan realiseres og tas i bruk, må kravene til infrastruktur være oppfylt. Det er inngått en omfattende utbyggingsavtale mellom Trondheim kommunen og utbyggingsaktørene på Lilleby, som styrer både gjennomføring og finansiering av tiltakene.

For feltet B5 er det også stilt en del krav. Flere av disse er allerede gjennomført eller under prosjektering og har planlagt framdrift for gjennomføring. Krav til ekspressykelvegen langs jernbanen er ikke videreført, da det er Statens vegvesen som vil være tiltakshaver for denne, og som vil planlegge denne over en lengre strekning enn kun forbi planområdet. Enkelte andre tiltak som ikke ligger i tilknytning til B5 og/eller som har avhengigheter med andre felt enn B5 for å kunne bygges ut, er heller ikke videreført fra områdeplanen og inn i detaljreguleringsplan for B5.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Som del av områdeplanen ble det utført en omfattende konsekvensutredning for en lang rekke tema. I samarbeid med Byplankontoret er det vurdert hvilke virkninger som er relevante å utrede og belyse nærmere i denne detaljreguleringsplanen for B5. Der det er avvik fra områdeplanen eller der områdeplanen krever nye vurderinger, blant annet på bakgrunn av ny kunnskap, er virkninger belyst på nytt. Ellers vises det til områdeplan for Lilleby med konsekvensutredning.

Bebyggelsesstruktur og høyder

I planforslaget foreslås en høyere bebyggelse enn det som er planlagt i områdeplanen. Det er planlagt større variasjon i høyder for B5, men krav til tetthet er ivaretatt.

Foreslåtte bygningshøyder sikrer gode solforhold på felles uterom, og vurderes som akseptable i forhold til fjernvirkning av planforslaget.

Justering av formålsgrenser

Detaljerte studier av nødvendig manøvreringsareal for tankbiler, og nødvendig plass for nytt gjerde, ved varmesentralen viser at det kreves mer plass enn forutsett i områdeplanen og i detaljplan for felt B4. Dette medfører at grønt areal ved varmesentral (H350), som er vist i områdeplanen, er tatt ut av detaljplanen.

En mindre justering av gangvegen i øst, mellom boligområdet og varmesentralen, gir en mer hensiktsmessig avgrensning mellom gangveg og framtidige offentlige og private/felles eiendommer. Byggegrensen og utnyttelsen for B5 beholdes som i områdeplanen. Endringen vil i liten grad påvirke adkomst og tjeneste ved varmesentralen.

Ensidige nord- og østvendte leiligheter

Kommuneplanens arealdel har generelle bestemmelser om at det ikke er tillatt med ensidige belyste nord- eller østvendte leiligheter. Planforslaget åpner for at inntil 5 % av leilighetene kan bygges ensidig vendt mot nord og øst. Det stilles krav til at slike leiligheter skal ha andre

bokkvaliteter som økt takhøyde og fasadeutforming som kompenserer for ensidig belysning. Tilstrekkelige lysforhold skal dokumenteres i byggesaken.

Parkering

I planforslaget foreslås det å redusere krav i KPA til antall bilparkeringsplasser, til minimum 0,3 og maks 0,8 plass per 70 m². Det vurderes at dette vil gi positive virkninger for kommunens nullvekstmål for personbiltrafikken, og andre klima- og miljømessige målsettinger. Ut fra erfaringer i Lillebyområdet de siste årene, er det færre boligkjøpere som etterspør parkeringsplasser, og det er noe overkapasitet i de parkeringsanleggene som er bygget. Det er derfor vurdert at det er liten risiko for økt fremmedparkering som kunne vært en negativ konsekvens av for lav parkeringsdekning. Totalt sett vurderes det at det ikke vil være vesentlige negative virkninger av avviket fra områdeplanen.

By- og landskapsbildet, visuelle og estetiske kvaliteter

Felt B5 på Lilleby er det siste feltet innenfor områdereguleringen som enda ikke er detaljregulert. I dag benyttes tomte til riggområde og massedeponi for massehåndtering, og en utbygging vil være positivt for området som helhet.

Det legges opp til en kombinasjon av blokkbebyggelse og rekkehus, med et variert taklandskap. I planforslaget legges det opp til en bebyggelse i inntil sju etasjer. Området vurderes å tåle en utbygging med høy utnyttelse, uten at det gir en dominerende effekt på det store landskapsrommet eller på omgivelsene.

Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra sørøst, lengst nord på Lademoen gravlund. Gulfarget bebyggelse illustrerer rekkehus, den svarte linja illustrere bakomliggende bebyggelse.



Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra Stjørdalsvegen.

Bebyggelse på felt B5 er vist hvit, mens framtidig bebyggelse på felt B4 (til venstre) er vist i grå farge.



Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra sør, fra Lademoen gravlund. Gulfarget bebyggelse illustrerer rekkehus, den svarte linja illustrer bakomliggende bebyggelse.



Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminnemyndigheten har vurdert at det er lite potensial for å finne fredede kulturminner i grunnen.

Innenfor felt B4 i nord er det bevart deler av industribebyggelsen på Lilleby. Åpninger i bebyggelsen i både felt B4 og B5 gir siktlinjer og gangpassasjer mellom gårdsrom i nytt felt B5 og de bevaringsverdige bygningsdelene i B4. Dette er med på å gi identitet til Lilleby, og kan gi et historisk tidsbilde når området transformeres fra industri til boliger.

Lademoen gravlund sør for planområdet har et historisk preg gjennom å ha vært gravlund i over 100 år. Den laveste bebyggelsen innenfor B5 er lagt nærmest gravlundens. Det vurderes at ny boligbebyggelse ikke vesentlig vil endre det kulturhistoriske miljøet på gravlundens.

Bokvalitet

Planforslaget viser gjennomgående grønnstruktur, langs planområdet og fra gårdsrommet, til omkringliggende offentlige uteområder og torg. Dette sikrer et attraktivt og trafikksikkert nettverk for fotgjengere og syklistene. Sammen med de omkringliggende friområdene, vil uteareal innenfor planområdet være et positivt tilskudd i et folkehelseperspektiv.

I minst ett av leilighetsbyggene skal det etableres innendørs fellesarealer med inngang/fasade mot gata, som er egnet til opphold/sammenkomst med tilhørende kjøkken- og garderobe-/toalettfunksjon. Det skal også etableres innendørs fellesarealer som er egnet til grovarbeid som sykkelvedlikehold/ reparasjoner, o.l.

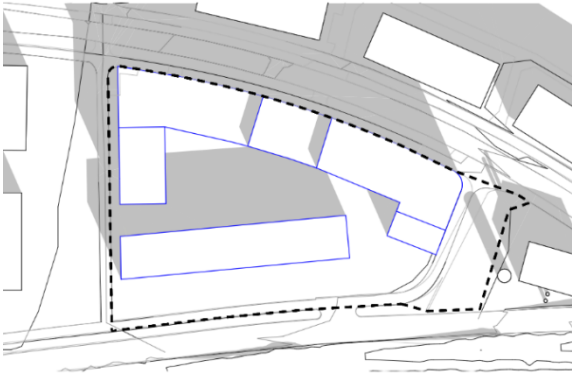
Høyder

I planforslaget foreslås mer variasjon i bygningshøyder enn det som er definert i områdeplanen (seks etasjer). På deler av området er det foreslått høyere bebyggelser og andre steder er foreslått lavere rekkehus. Forslaget er i tråd med planlagt og allerede utbygde felter på Lilleby.

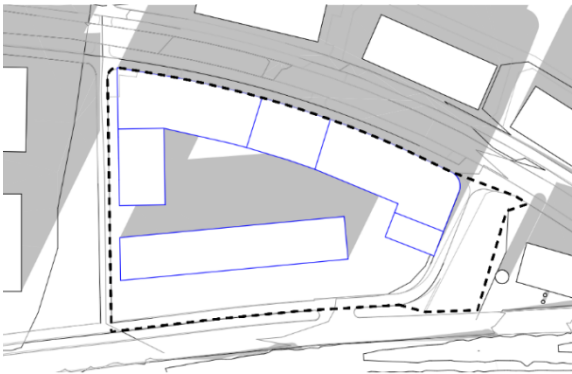
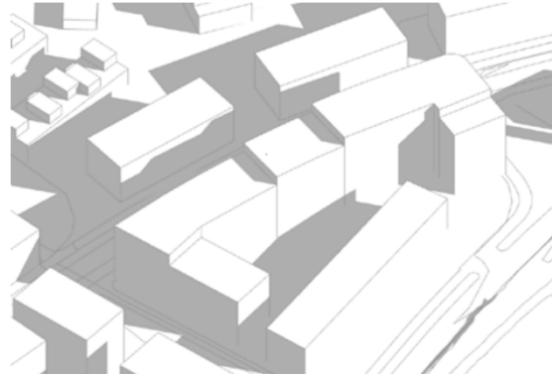
Sol- og skyggevirkninger

Sol- og skyggediagrammer viser skygge ut fra maksimalt tillatte bygningsvolumer. Maksimalt bygningsvolumer viser imidlertid om lag 40 % mer bebyggelse totalt enn tillatt maks. BRA.

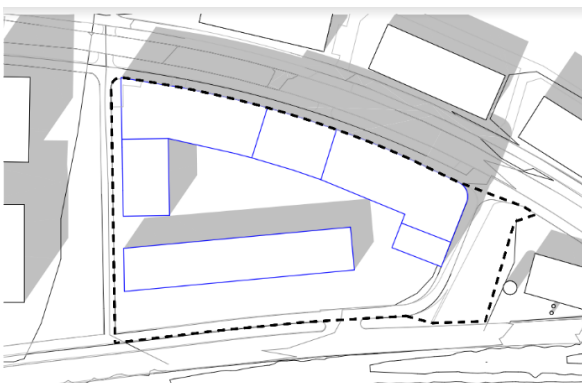
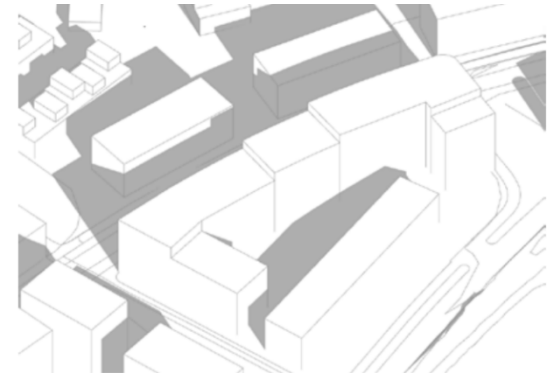
Sol- og skyggediagrammer viser at uterommene vil bli noe skyggelagt i mars måned, men en stor del av gårdsrommet får gode solforhold om sommeren. En høyere bebyggelse langs Stjørdalsveien gir noe mer skygge på bebyggelse på nordsiden av vegen, spesielt i vinterhalvåret.



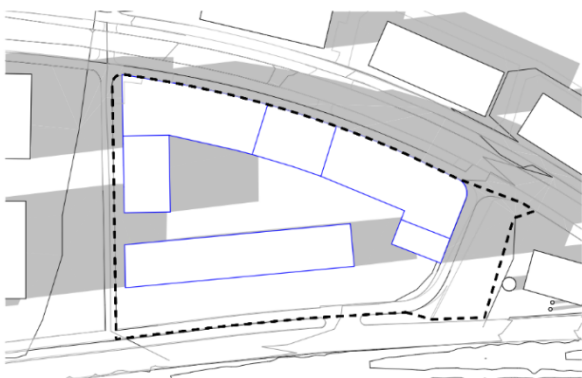
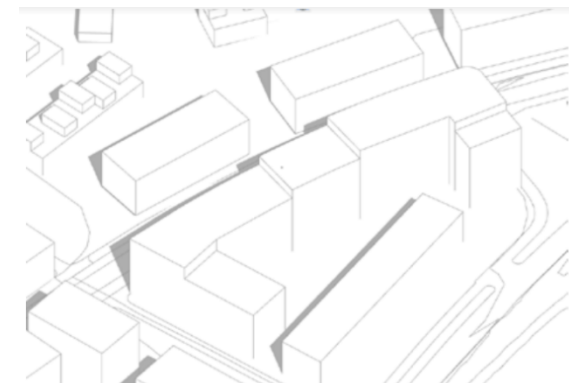
Skygge 21. mars kl. 12:00



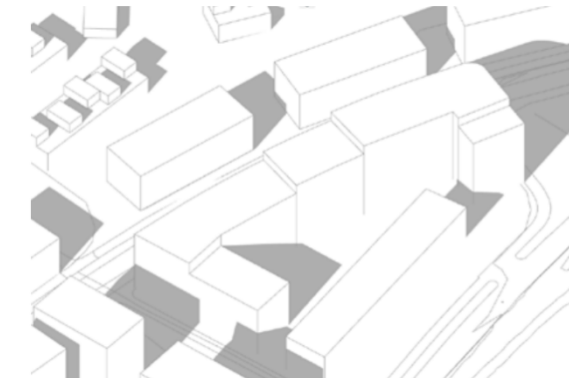
Skygge 21. mars kl. 15:00



Skygge 21. juni kl. 15:00

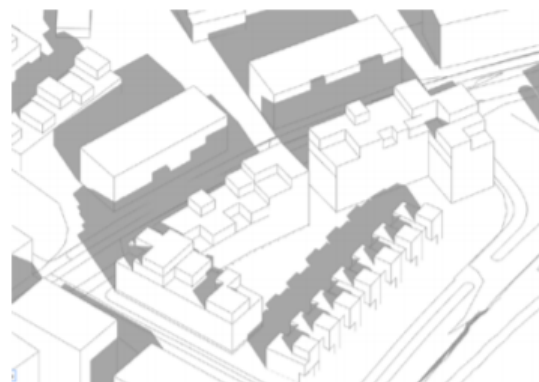


Skygge 21. juni kl. 18:00





Skyggeplan som viser skygge 23. mars kl. 15,



illustrert forslag til plan (maks. BRA 9.450 m²)

Trafikk og parkering

Det foreslås å redusere kravet til antall bilparkeringsplasser til minimum 0,3 og maks. 0,8 per 70 m² BRA. Det etableres 2-3 sykkelparkeringsplasser per leilighet (variert etter leilighetsstørrelse), der minimum 10 % av plassene skal være tilpasset transportsykler. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs/under tak.

Med en sentrumsnær lokalisering av boliger, nærhet til et godt kollektivtilbud, og gode forbindelser og parkeringsløsninger for sykkel, vurderes det at et lavere parkeringskrav for bil enn det som er i KPA, vil være tilstrekkelig. Innkjøring til parkeringskjeller er fra Stjørdalsveien.

Totalt sett vurderes det at endringer og virkninger av trafikkløsninger og parkering er positive for omgivelsene.

Universell tilgjengelighet

Uterom og bebyggelse følger prinsippene om universell utforming for stigningsforhold på gangveger, ledelinjer og orientering, beplantning, o.l. Krav om oppfølging av krav til universell utforming er sikret i bestemmelsene.

Klimapåvirkning

Planforslaget inneholder ingen endringer i forhold til områdeplanen når det gjelder klimapåvirkning.

Anleggsperioden

Utbyggingen planlegges med et første byggetrinn i vest. Da vil østlige deler av planområdet benyttes til riggområde. De første boligene som ferdigstilles får en god tilknytning til eksisterende boligområder og åpne grøntareal i sør og vest. Når siste byggetrinn utføres vil allerede etablerte boliger vest for felt B5 være skjermet mot anleggsvirksomheten. Som anleggsveg planlegges det å benytte dagens driftsatkomst fra øst, via Haakon VII's gate.

Næringsinteresser

Det planlegges for om lag 300 m² næringsareal mot Stjørdalsveien. Nye virksomheter vil gi liv til bomiljøet og skape attraksjoner langs gater og uterom.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det er allerede vedtatt en utbyggingsavtale mellom Trondheim kommune, Lilleby Eiendom, Veidekke Eiendom og øvrige parter som har utbyggingsprosjekter på Lilleby. Avtalen baserer seg på områdeplanens bestemmelser.

Trondheim kommune vil bli belastet utgifter til drift og vedlikehold av offentlig grønnstruktur og veg, og tekniske anlegg for VA og avfallssug.

BYVEKSTAVTALEN OG 0-VEKSTMÅL

Det er vurdert at planforslaget bidrar til oppfyllelse av byvekstavtalen, ved en høy utnyttelse med nye sentrumsnære boliger og lav parkeringsdekning.

ROS-ANALYSE

Det er laget en omfattende ROS-analyse for områdeplanen. De mest relevante temaene som er nevnt er forurenset grunn og naturgass/fjernvarmeanlegget rett sør for planområdet. Opprydding i grunnen er et eget prosjekt som utføres i samarbeid med Trondheim kommune. Angående fjernvarmeanlegget er det i områdeplanen gitt bestemmelser om avbøtende tiltak som er utredet nærmere, og som videreføres som bestemmelser i denne detaljplanen.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.

Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 15.6.2019, og på internett. Grunneiere og berørte naboer er varslet per brev datert 5.6.2019, og offentlige myndigheter er varslet per e-post 6.6.2019.

Medvirkning

Det var gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i områdeplanen. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Byplankontoret.

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet 10 innspill, hovedsakelig fra offentlige myndigheter. Merknader og innspill er videreført i planarbeidet og beskrevet i utredningsdokumentene til planen.

Ved planoppstart våren 2019 var det få direkte berørte beboere rundt planområdet, kun beboere i leilighetene rett vest for planområdet i Stjørdalsvegen 13 og 15. Det er ikke kommet noen merknader fra naboer som omhandler ny bebyggelse eller kvaliteter som må tas vare på ved planlegging av B5.

Merknadene, inkl. en kort oppsummering følger som eget vedlegg.

Merknader etter offentlig ettersyn og høring

Det kom inn åtte merknader til planforslaget, sju fra offentlige instanser og en fra nabo.

Fylkesmannen i Trøndelag (uttalelse datert 5.5.2020) har råd om at minimum tetthet sikres i bestemmelsene, at det sikres at utomhusplan viser solforhold på felles uterom, og at det sikres tydeligere i bestemmelsene at universell utforming er ivaretatt i planen.

Kommentar: Det gjøres endringer i bestemmelsene til planen, § 3.7 og § 6.7 om krav til utomhusplan. Det sikres i bestemmelsene krav om minimumsutnyttelse på 10 boliger per daa. Krav om universell utforming og solforhold sikres i bestemmelsene.

Trøndelag Fylkeskommune, (uttalelse datert 5.5.2020) minner om aktsomhetsplikten ved mulig funn av kulturminner, hvilken konsekvens økt høyde påvirker naboer i B4 må beskrives, og at kvalitet på uterom og minimum jorddekning sikres i utomhusplan og bestemmelsene til planen. Det bør sikres i bestemmelsene at det lages snittegning i forbindelse med utomhusplan.

Kommentar: Aktsomhet ved funn av kulturminner, og krav til utomhusplan sikres i bestemmelsene. Konsekvenser for nabo (B4) skrives inn i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen (tibakemelding datert 12.5.2020) har ingen kommentar til planforslaget.
navn

Bane Nor (tilbakemelding datert 4.6.2020) er opptatt av sikkerhet mot jernbanetrafikken. De anbefaler at ved utforming av støyskjerm blir sikkerhet mot jernbanen ivaretatt. De minner om at tiltak på tomte i anleggsfasen ikke kan skape økt risiko for jernbanetrafikken.

Kommentar: Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at eventuelle ulemper og risiko for jernbanen og jernbanetrafikken avklares før anleggsarbeide starter opp.

Trondheim brann- og redningstjeneste (uttalelse datert 11.5.2020) minner om innspill til oppstart av planarbeidet og krav til sikkerhet.

Kommentar: Krav til samarbeid med Trondheim brann- og redningstjeneste sikres i bestemmelsene til planen.

Statskraft Varme AS (uttalelse datert 11.6.2020) har innspill til sikkerhet angående varmesentralen, spesielt i forbindelse med gasshåndtering og risiko i forbindelse med anleggsfasen.

Kommentar: Rekkefølgekrav i områdeplan for B4 Lilleby videreføres i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Nabo B4 (uttalelse datert 23.4.2020) skriver om høy lyd fra pipe på fjernvarmesentralen, spesielt på nattestid. Han etterspør om planer for å redusere støyen.

Kommentar: Det sikres i bestemmelsene krav om at leiligheter som er støyutsatt skal ha en stille side (< 55 db), og minst et soverom mot stille side.

Merknader innkommet ved oppstart av planarbeidet, og ved offentlig ettersyn og høring er tilgjengelig i sin helhet i der innsendte planforslaget.

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. Byplansjefens forslag til innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.