

Saksframlegg

Detaljregulering av Lillebyområde B5, gnr/bnr 415/20, 22 og 24, m.fl. r20190017, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/140

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lillebyområde B5 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 2.12.2019, sist revidert 25.8.2020, i bestemmelser sist endret 25.8.2020, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.8.2020

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

Saken gjelder

Planen omfattes av gnr/bnr 415/20, 22 og 24 m.fl. på Lilleby i Trondheim. Planområdet er siste delfelt innenfor områdeplan for Lilleby som detaljreguleres. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS på vegne av Lilleby Eiendom/Veidekke.

Bebyggelsesstruktur fraviker noen krav i områdeplanen, ved at bebyggelsen reguleres med en større variasjon i boligtyper og høyder, og at grøntområde ved varmesentralen utgår på grunn av økt behov for plass til manøvrering av gassbil ved levering av gass til sentralen.

Heinsikten med planarbeidet

Heinsikten 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.

Utfordringer og hovedtema i planarbeidet

Hovedutfordringer i planen er støyskjerming mot jernbanen og sikkerhet mot eksisterende varmesentral, med større gassanlegg, som grenser mot området i øst. Hovedtema i planarbeidet er å etablere gode uterom og gode forbindelser internt i området til offentlig grønnstruktur og til nærliggende boligfelt.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er Lillebyområdet vist som sentrumsformål. Lilleby B5 er definert som boligfelt i områdeplan for Lilleby r20090017, vedtatt 26.9.2013.

Planområdet

Eiendommen ligger på Lilleby. Planområdet som er vist som boligbebyggelse er om lag 5,4 daa og har vært brukt til industri. Planområdet er omdisponert til boligformål i områdeplan for Lilleby.

Trondheim kommune

Planområdet omfatter planlagt boligfelt med tilliggende offentlig grøntområde og ekspress-sykkelveg. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges blokkbebyggelse opp til sju etasjer mot tilstøtende boligområder og rekkehus i tre etasjer mot jernbanen i sør. Planlagt utnyttelse på 9 450 m² er i tråd med områdeplanen. Tillatt utnyttelse kan, med gjennomsnittstørrelse 70 m² per bolig, gi opp mot 140 boliger totalt.

All parkering for biler og større andel sykler plasseres i kjeller med adkomst fra Stjørdalsveien. Det legges opp til en betydelig mindre bilparkering enn det kommuneplanens arealdel tilsier. Her legges opp til minimumskrav på 0,3 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 m² bolig. Det er planlagt 3 p-plasser for sykler per 70 m² bolig, hvorav halvparten er i kjeller, og 10 % er planlagt for større transportsykler.

Kvalitetskravet til uteoppholdsareal er oppfylt i planforslaget når det gjelder sol i juni. I mars vil det bli en del skygge på det sentrale fellesområdet på bakken, mens fellesuterom på tak vil få gode solforhold. Offentlig felles uteareal som regnes med som en del av uteromskrav på B5 (definert i bestemmelsene til områdeplanen), har gode solforhold i mars. Sammenhengende uterom med god kvalitet oppfyller krav om solforhold i juni. En høyere bebyggelse langs Stjørdalsveien gir noe skygge på bebyggelse på nordsiden av vegen spesielt i vinterhalvåret.

Planforslagets utforming og kvalitet

Foreslått bebyggelse er utformet som et kvartal rundt felles uterom. Lav bebyggelse mot vest slipper sol inn til uterommene, fra sør og sørvest. Høydene justeres opp der det gir mindre konsekvens for solforhold. Minimumskrav til felles uterom er løst på bakkeplan med tilstrekkelig solforhold. I regnskap for felles uterom legges til grunn bestemmelse i områdeplanen som sier at B5 kan regne 500 m² av offentlig parkområde som en del av felles uterom. Det er foreslått flere mindre private og felles uterom på tak, som kan gi et bra taklandskap og variasjon. Det tillates ikke uterom på øverste tak. Store åpninger i fasaderekke og mellom bebyggelsestyper gir planen en åpen karakter, og støtter opp under forbindelser på Lilleby generelt.

Skolekapasitet

Trondheim kommunes temakart for skolekapasitet viser at Lilleby har ledig skolekapasitet per november 2019.

Konsekvenser for klima, det ytre miljø og nullvekstmålet

Det er positivt at et sentrumsnært område kan planlegges helhetlig og ha høy tetthet. Parkeringsdekning for bil er satt til minimum 0,3 og maksimum 0,8 parkeringsplasser per 70 m² boenhet. Området ligger 2,5 km fra sentrum, og 200 til 350 meter sør for City Lade. Området har god kollektivdekning og gode sykkelforbindelser. Kommunedirektøren vurderer at dette samlet sett kan bidra til at man velger andre transportmidler enn bil.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA, samferdselsanlegg, friområder og avfallssug, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold av disse anleggene.

Det vil bli behov for en ny (utvidet) Lilleby skole uavhengig av flytting av skolegrenser. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må den nye skolen etableres mellom 2025 og 2030 avhengig av elevtallsutvikling.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 5.10.2020

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg