

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 46, detaljregulering, r20170021, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/29015-77

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 46 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 28.10.2019 med bestemmelser senest datert 18.11.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.11.2019.

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

#### Saken gjelder

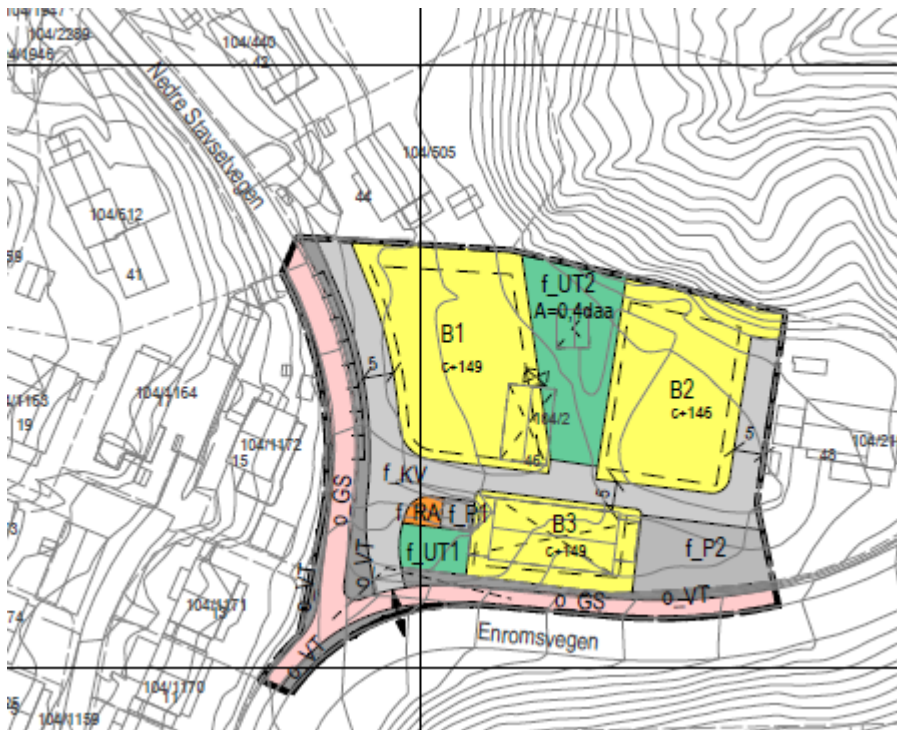
Planforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Stavset Panorama AS. Komplette planforslag forelå 21.3.2019. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen er å rive eksisterende våningshus og legge til rette for fortetting med 15 boenheter i form av 5 rekkehus mot vest, 6 boenheter i leilighetsbygg mot sør og 4 eneboliger i kjede mot øst. Bygningene omkranser et tun med felles uteareal.

Den vesentligste utfordringen i planprosessen har vært å komme frem til en løsning som innfrir kravene i Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 (KPA) når det gjelder uteareal med tilfredsstillende solforhold.



## Trondheim kommune



Plankart

Den gamle låvebygningen (B3) var ønsket bevart eller videreført av Byantikvaren, alternativt at nytt bygningsvolum utformes innenfor samme volum. Kravene til mønehøyde og takvinkel er underveis delvis lempet på, blant annet for å kunne gi bedre solforhold på fellesarealet.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Gjeldende KPA viser planområdet som eksisterende boligbebyggelse, og planforslaget er i samsvar med dette. KPA viser i tillegg at området ligger i "Ytre sone" for uteroms- og parkeringskrav. Tilstøtende områder er i KPA beskrevet som "viktig lokalt" og "viktig regionalt". Dette gjelder bekkedalen nord for planområdet og et område lenger sør. Det er ikke registrert områder med biologisk mangfold eller naturverdier i direkte tilknytning til planområdet,

### Planområdet

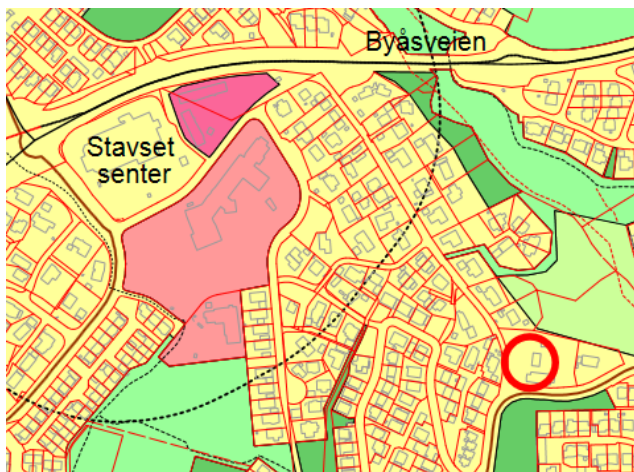
Eiendommen Nedre Stavsetvegen 46 ligger på Stavset på Byåsen. Tilstøtende arealer er boligbebyggelse i vest og sør og grøntstruktur mot nord og øst.

### Beskrivelse av planen

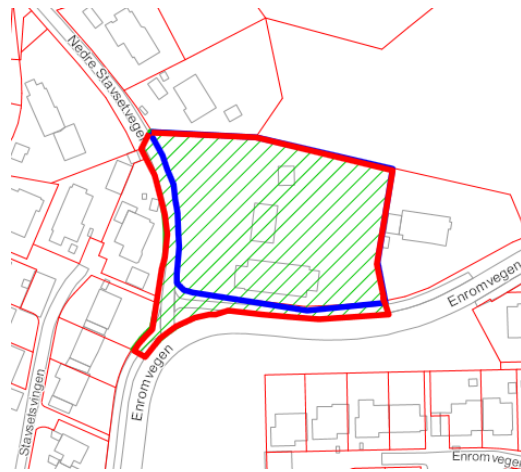
Planområdet er på ca. 4, 5 daa totalt, hvorav 3,1 daa vil inngå som bolig, uteoppholdsareal og renovasjon. Bebyggelsen, som vil få opptil 15 boenheter, vil ha BYA på 60 % på B1 og B2 (mot nordvest og nordøst) og 75 % på B3 (mot sør).

Adkomst er tenkt via krysset Nedre Stavsetvegen/Enromvegen, vest for dagens låvebygning. Dagens låve mot sør, som har antikvarisk verdi klasse C, ble etter byantikvarens befaring 28.9.2017 anbefalt bevart. Dette begrunnet med bygningens typologi, med henvisning til andre tilfeller der tidligere gårdstun med låver forsvinner i bynære strøk. I planforslaget er låven allikevel foreslått revet, og en ny bygning i B3 viderefører den opprinnelige typologien, der tunet er bevart. Dette er sikret gjennom egen bestemmelse.

## Trondheim kommune



Oversiktskart, KPA



Blått = eiendomsgrense, rødt = planomriss

### Virkninger

#### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Det vil bli noe økning i klimautslipp med 15 nye boliger i dette området. Avbøtende tiltak for å imøtekomme hensynene i bymiljøavtalen av 12.2.2016 er bedret tilrettelegging for gående og syklende med trapp og rampe til Nedre Stavsetvegen mot nordvest og høyere sykkelparkeringsdekning enn minstekravet, med parkering for fire sykler per boenhet.

Avstanden til kollektivtrafikk er ca. 100-150 meter. Bussavgang for linje 11 er hvert 10. minutt, morgen og ettermiddag og hvert 20. minutt, kveld på hverdager. Kollektivtilgangen anses som god.

Stavset senter og Stavset barneskole ligger begge innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen; det er 350-400 meter til hovedsykkelnettet i Byåsveien. Avstanden til Torvet i Trondheim er 8 km.

Det er kort avstand til marka og rekreasjonsmuligheter.

Alt i alt vil området kun i begrenset grad innfri nullvekstmålet.

#### **Biologisk mangfold, rekreasjons- og naturverdier**

- Bekkedalen nord for planområdet er i kommunens kart over arealressurser vist som "område ID 441 – viktig regionalt"
- Sør for planområdet er landskapsrommet mellom Enromvegen og eksisterende bebyggelse vist som ID 440 – viktig lokalt.

### Rådmannens vurdering

#### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Prosjektet vil ikke endre landskapsbildet i området i vesentlig grad, og en mindre fortetting her er akseptabelt. Det er positivt at forslagsstiller har videreført den gamle tunstrukturen, med et "låvevolum" mot sør rundt en gårdsplass og felles uteareal.

#### **Sol- og skyggeforhold og uteareal**

Med 15 boliger er det krav om minimum 750 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvorav halvparten skal være på bakkenivå. Kravet innfris ved at også et mindre areal mellom B3 og atkomstveien er tatt inn som felles uteareal, i tillegg til tunet.

Planforslaget har fått en tilfredsstillende løsning, også når det gjelder krav til universell utforming av utearealet.

## Trondheim kommune

### **Skolekapasitet**

Både Stavset barneskole og Uгла ungdomsskole har for tiden ledig kapasitet.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for kommunen utover økt vedlikehold av offentlig infrastruktur.

### **Medvirkning**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 19.4.2017. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden 10.6.2019 til 27.7.2019. Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse til at planbestemmelsene fastsatte entydige grenser for utendørs støynivå. Det ble foretatt en endring i bestemmelsene, som gjorde at Fylkesmannen frafalt innsigelsen.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 26.11.2019

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Ole Erling Kvaal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner (bl.a. utomhusplan og sol- og skyggediagram)
- Vedlegg 5: Støyfaglig utredning
- Vedlegg 6: Geotekniske undersøkelser
- Vedlegg 7: Fotoillustrasjoner, snarvei til/fra Stavsetsvingen