

Saksframlegg

Detaljregulering av Peder Morsets veg 21, r20180013, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/66-4

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Peder Morsets veg 21 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS senest datert 24.4.2020 med bestemmelser senest datert 24.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 13.5.2020.

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

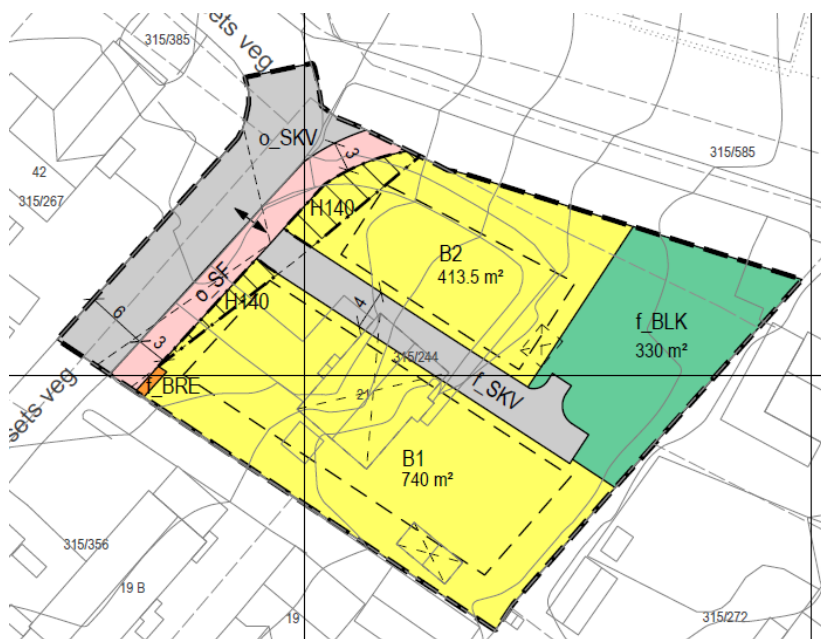
Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Zolen og Månen AS.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Eksisterende enebolig skal rives for å kunne etablere sju nye rekkehus.



Plankart

Boligene skal oppføres i tre etasjer, fordelt på to husrekker orientert i øst-vestlig retning. Det planlegges to hus i nord (B2) og fem hus i sør (B1). De to husene i nordlig rekke er universelt utformet ved at alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Volumene henger sammen med

Trondheim kommune

hverandre, men er noe "sakset" i forhold til fasadelivet. Det tas hensyn til høydeforskjell på tomta ved å øke ca. 0,5 meters kote høyde per enhet. Alt dette er sikret i bestemmelsene.

Det er planlagt og lagt til rette for totalt 900 m² uteareal. Av dette er 344 m² felles uteoppholdsareal på nordøst-sida av tomta. Arealet er godt skjermet fra vegtrafikk og har gode solforhold på kjernetidspunktet 23.juni kl.18. På kjernetidspunktet 21.mars kl.15 har noe mindre enn 50 % av fellesarealet sol. Da har imidlertid store deler av privat uteareal sol.



Illustrasjon

Fellesarealet har gode solforhold 21.mars kl. 12, store deler av dagen 22.april, samt helt fram til kvelden 23.juni.

Kommuneplanens arealdel angir minimumskrav på seks boliger per daa innenfor bestemmelsesområde kollektivåre. Planområdet er på 1861 m² og det stilles krav om minimum sju boenheter. Dette gir 3,2-3,7 boliger per daa. Dersom man imidlertid regner med oppgitt BRA (1077 m² BRA) og en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per boenhet, gir dette 8,3 boliger/daa. Det reguleres én parkeringsplass i garasje/carport til hver bolig. I tillegg er det én oppstillingsplass til bil utenfor hver bolig innenfor B1.

Tiltaket vil medføre noe økning i trafikk, men utbyggingen er beskjeden og økningen i støy er marginal og vil ikke utløse krav til støyskjerming. Grunnforholdene er tilfredsstillende. Utbyggingen vil ikke føre til noen større negative konsekvenser for naboeiendommene.

Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer. Dette er også et område som ligger nært metrobusstrasé og fortetting langs kollektivknutepunkt er en ønsket utvikling og positivt i et klimaperspektiv. I tillegg fører utbyggingen til at det blir ryddet opp i forurensning i grunnen.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan

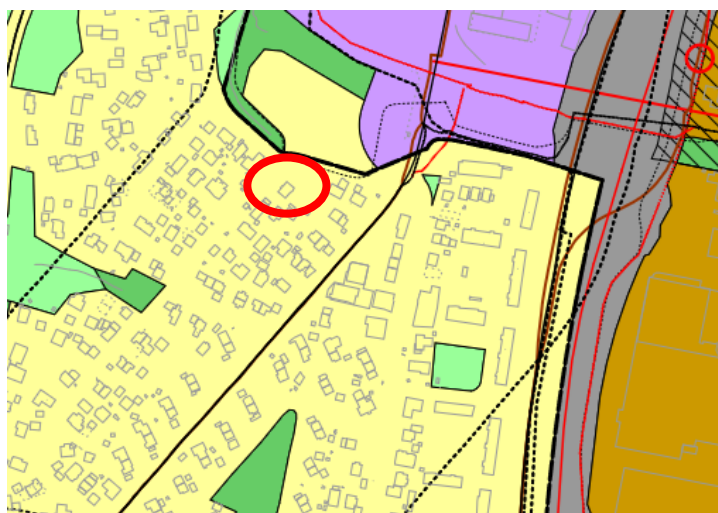
Vurdering

Den nye bebyggelsen vil bryte med eksisterende eneboligbebyggelse, men fungere som en overgang mellom eneboligstrøket og blokkbebyggelsen nord for planområdet. Tettheten og høyden på ny bebyggelse er mye høyere enn nabobebyggelsen, men inntrukkede og oppdelte fasader vil minske effekten av store og lange vegger mot nabobebyggelsen.

Planområdet ligger i et område som har gode kvaliteter for et godt bomiljø. Sol-/skyggeanalysen viser at det er gode solforhold internt i området, uten at det vil gå på bekostning av naboenes solforhold.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) vist som eksisterende boligbebyggelse. Den ligger innenfor ytre sone og bestemmelsesområde kollektivvare. Gjeldende reguleringsplan r1059b, viser planområdet som bolig.

Per i dag er det ikke ledig kapasitet ved Stabbursmoen skole. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse til tiltak kan gis.



Utsnitt fra KPA 2012-24

Trondheim kommune

Den delen av Peder Morsets veg som ligger utenfor nr. 21, er tatt med i planområdet. Dette er i dag en grusveg. Dagens vegbredde på 4,7 m opprettholdes, og i tillegg reguleres det inn et fortau på 3 meter forbi eiendommen. For å kunne opparbeide fortauet, må hele vegbredden asfalteres forbi eiendommen. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at veg og fortau innenfor planområdet, skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Innenfor en begrenset del av planområdet har det vært en smøregrav og oppbevaring av kjøretøy. Trondheim kommune har godkjent et tiltaksplan for området. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at tiltaksplanen skal følges ved opprydding av området, før tillatelse til tiltak kan gis.

Planforslaget viser parkering foran hver bolig. Felles p-plass har vært vurdert, men vil redusere størrelsen på felles lekeareal. I konklusjonen i saksframlegg til førstegangsbehandling ble det bedt om at det før sluttbehandling ble vurdert å legge inn krav om parkeringskjeller. Dette ble vurdert av plankonsulent tidlig i planprosessen, men for et prosjekt i denne størrelsesorden ville det blitt svært kostbart for forslagsstiller å opparbeide med kun sju enheter.

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.5.2017. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.9 - 2.11.2019. Det kom inn seks merknader. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget inntil det ble tatt inn bestemmelse som sikret minimum 6-7 boenheter i planen. Dette er nå gjort og Fylkesmannen har i e-poster av 3.12.2019 og 21.4.2020 ansett innsigelsen som imøtekommet. Fylkesmannen fremmet også faglig råd om å samle all parkering i p-kjeller. Dette rådet er ikke imøtekommet med bakgrunn i økonomien i prosjektet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste lister opp flere forhold som må ivaretas i prosjekteringsfasen og i påfølgende byggesak. Naboer til planområdet er bekymret for skolekapasitet og påvirkningen prosjektet vil ha på naboeiendommen. Dette er svart ut i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Gnr/bnr. 315/1 nordøst i planområdet, er kommunal eiendom og deler av denne må erverves av utbygger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 27.5.2020

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:

Vedlegg 4: Miljøteknisk grunnundersøkelse - datarapport med tiltaksplan

Vedlegg 5: Godkjenning av tiltaksplan

Vedlegg 6: ROS-analyse

Vedlegg 7: Illustrasjoner