

Saksframlegg

Detaljregulering av Byåsveien 180, r20180006, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/54-47

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Byåsveien 180 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS senest datert 12.1.2021 med bestemmelser senest datert 22.1.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.1.2021.

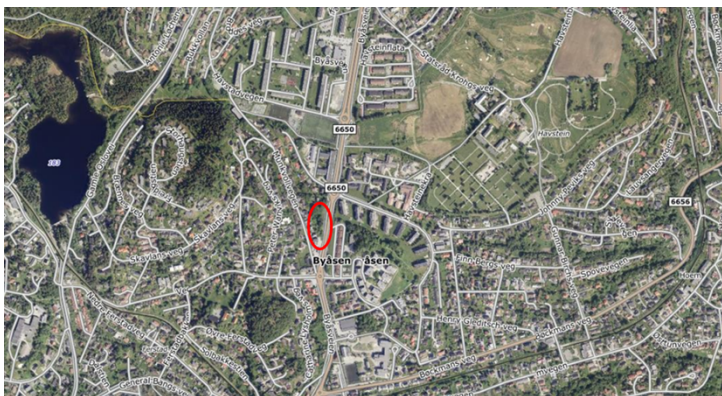
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sivilingeniør Godhavn AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende anlegg i Byåsveien 180. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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 langs Munkvollvegen 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 blandingskog.



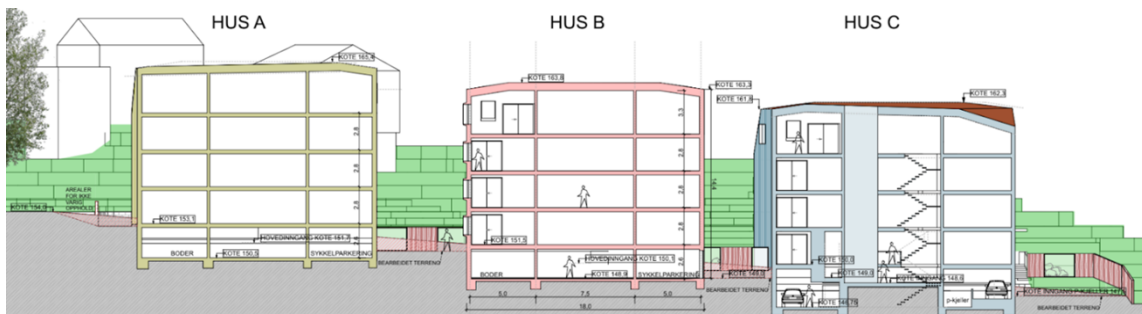
Oversiktsbilde med planområdet markert med rødt

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av tre boligblokker (byhus) i fire etasjer 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. Tillatte byggehøyder 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). Byggene skal ha mansardtak og

Trondheim kommune

malt ytterkledning i tre med variasjon i fargebruk for hvert bygg.



Lengdesnitt langs Byåsveien

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 i rød støysone ut mot Byåsveien skal være gjennomgående og ha minst ett soverom på stille side. Det skal etableres en parkeringskjeller for bil med bodareal under det nordligste bygget. Det vil etableres bodareal og sykkelparkering under de to andre byggene, det vil også settes av plass til et sykkelverksted i kjeller.

Tillatt BRA er 2 806 m² inkludert parkeringskjeller og boder, uten areal under terrenget blir det 2 100 m² BRA. Planområdet i sin helhet er 5 dekar, men dersom man kun ser på eiendommen Byåsveien 180 er denne 3,13 dekar, noe som vil gi en tetthet på 9,6 boliger per dekar (70 m²-ekvivalenter), eller 11,2 boliger per dekar ved maksimal utnyttelse (35 boenheter).

Det er satt av til sammen 775 m² universelt utformet felles uteoppholdsareal, og det planlegges 270 m² privat uteoppholdsareal på balkonger på vestsiden av byggene. Det vil også være minimum 31 m² universelt tilgjengelig fellesareal på en takterrasse i det sørligste bygget, felles for beboerne i dette bygget. Til sammen blir dette 1 076 m². Terrenget vil bearbejdes og terraseres, der det legges opp til tre ulike plan med universell utforming som trappes ned mot nord. Det er ikke mulig med en universelt utformet forbindelse mellom planene som følge av terrengets fall, det vil i stedet være trapper. Det skal etableres en 1,5 meter bred gangvei 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 kjørbart 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 tre sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Etter offentlig ettersyn er det gjort enkelte endringer i planforslagets bestemmelser knyttet til støy, luftkvalitet, fremkommelighet for kollektivtrafikk og reisende i anleggsfasen, og etablering av buffervegetasjon langs nabogrensene for å redusere gjensidig innsyn. Det er ikke gjort noen endringer i bebyggelsens utforming.

Vurdering Utforming

Trondheim kommune

De tre byggene legges langs Byåsveien og planlegges med innganger i fasaden mot veien for å skape aktivitet ut mot gateløpet. Med dette grepet legges det også til rette for at bebyggelsen skjermer uteoppholdsarealet på vestsiden av planområdet for støy. Mellom fasadene og adkomstveien på østsiden av byggene er det satt av plass til trapper og mulighet til møblering med plantekasser for å skape en halvprivat sone. Byggenes utforming og de halvprivate sonene på bakken bidrar til å skape et bymessig preg langs Byåsveien. I gjeldende plan er bebyggelsen regulert med tre av de fire byggene vest i planområdet og med uteoppholdsareal ut mot Byåsveien. Dette medfører behov for en støyskjerm mot veien langs store deler av planområdet for å tilfredsstille støykrav. Kommunedirektøren mener dermed planforslaget innehar noen ønskede kvaliteter som gjeldende plan ikke oppfyller.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet klarer ikke å innfri kravet til sol på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15. Både terrenget/landskapet som stiger vest for planområdet, sammen med nabobebyggelsen og vegetasjonen på vestsiden, skjermer for solen. Det vurderes at tomtas beskaffenhet og de avbøtende tiltakene som felles takterrasse i bygget i sør og en snarvei gjennom planområdet mot friområder i Bymarka og nærområdet for øvrig, gjør at virkningene vil være akseptable. Uterom er utfordrende på dette tidspunktet også ved utbygging etter gjeldende plan, og for mye av nabobebyggelsen nord og vest for planområdet.

Planområdet er også utfordrende med tanke på å få til uteoppholdsareal med god kvalitet på grunn av terrengets stigning mot vest. Det er vist 775 m² universelt utformet felles uteoppholdsareal på terreng. I tillegg kommer 435 m² i hellingen mot nordvest, og et areal på 275 m² i sør ved renovasjonsanlegget. Disse arealene regnes ikke med i uteromsregnskapet da de ikke tilfredsstiller kvalitetskrav i uteromsveilederen som følge av bratt terreng eller høyt støynivå. Det bratte arealet i nordvest kan bidra til variert aktivitet og lek og på den måten likevel være en kvalitet.

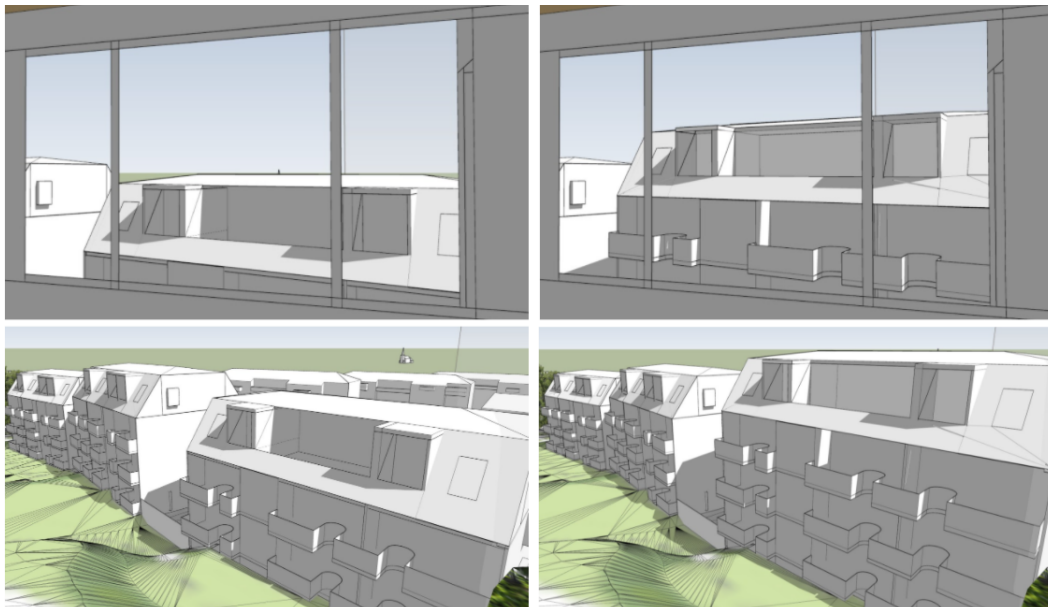
Virksomheter for naboers utsikts- og innsynsforhold

Enkelte naboer mener at planforslaget vil medføre at de mister utsikt og får mer innsyn. To av byggene i planforslaget vil bli høyere enn i gjeldende plan. Planforslaget tillater tre bygg med maks byggehøyder på c+165,4, c+164,8 og c+162,3, mens gjeldende plan tillater tre bygg med lik høyde på ca. c+162,6 vest i planområdet, i tillegg til et lavere bygg (ca. c+159,6) lenger øst på eiendommen. De nærmeste byggene i Munkvollvegen har grunnmur på ca. c+160, med unntak av Munkvollvegen 74C og D som har grunnmuren på ca. c+155. Gjeldende plan tillater på det nærmeste bebyggelse med en avstand på ca. 12 meter fra Munkvollvegen 74 og ca. 14,5 meter fra nr. 74B. Ny bebyggelse (ytterkant balkong i sørvest) i planforslaget vil på det nærmeste ligge med en avstand på ca. 15 meter fra nr. 74B. Bebyggelsen i planforslaget er trukket nærmere Byåsveien og legger, i motsetning til i gjeldende plan, til rette for uteoppholdsareal som en buffer mellom seg og eksisterende bebyggelse vest for planområdet. Spalter mellom planlagt bebyggelse vil ta ned skalaen og samtidig gi siktlinjer gjennom området.

Forslagsstiller har ikke ønsket å gjøre noen endringer av bebyggelsens høyde eller plassering etter høring, men bebyggelsen er i forslaget plassert så langt mot nord som mulig for å åpne opp mer mot sørøst for naboene i Munkvollvegen 74B, som ikke vil få siktlinjer mellom nybyggene i samme grad som naboene lenger nord i Munkvollvegen. Utsikten til samtlige naboer i vest er i eksisterende situasjon påvirket av den høye vegetasjonen som står i planområdet i dag, spesielt på sommertid. Det skal etableres buffervegetasjon for å gjøre overgangen mellom eiendommene mykere og samtidig redusere graden av gjensidig innsyn. Naboene vest for planområdet vil få endret sine utsiktsforhold, men vil i stor grad beholde sin utsikt mot sør, og enkelte også mot sørøst. Planforslaget er supplert med illustrasjoner av alternativ utforming av det sørligste bygget

Trondheim kommune

med tre etasjer, på bakgrunn av den nærmeste naboens merknad til høring. Illustrasjonen under viser at en reduksjon av byggehøyden til tre etasjer, vil åpne opp mer av horisonten mot øst og nordøst og gi mer dagslys for naboene tettst på dette bygget.



Sørligste bygg med tre eller fire etasjer – utsikt mot øst/nordøst fra Munkvollvegen 74B sitt stuevindu i 2. etasje (over) og takterrasse (under)

Fortetting i eksisterende bystruktur vil som regel medføre noe tap av utsikt for eksisterende bebyggelse. I dette tilfellet er det Munkvollvegen 74B som vil ligge nærmest og dermed få størst negative virkninger med tanke på utsikt- og innsynsforhold. Munkvollvegen 74B har sitt mest attraktive uteoppholdsareal på takterrasse og på vestsiden av bygget som i stor grad henvender seg mot sør og vest. Planforslaget vurderes derfor ikke å forringe disse, og Kommunedirektøren mener virkninger knyttet til utsikt må veies opp mot en ønsket fortetting langs en viktig kollektivåre, pekt ut i Trondheim kommunes byutviklingsstrategi.

Støy

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. Som følge av planforslagets bebyggelse langs støykilden Byåsveien, vil enkelte naboer i vest få noe forbedret støyforhold på sin eiendom.

Trafikkforhold og parkeringsdekning

Trafikksikkerheten i planområdets to avkjørsler vil ikke bli optimale, men vurderes som akseptable. Ytterligere optimalisering av avkjørselen i nord ville medført større inngrep i eiendommen til Byåsveien 170. Sikten vil være god mot myke trafikanter og rundkjøringen ved avkjørselen i nord, og konflikter mellom myke trafikanter og utkjøring for renovasjonsbil ved avkjørselen i sør vil være begrenset til ukentlig henting av avfall. 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 sykkel fasiliteter. Kommunedirektøren 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 kan medføre ulemper for nærliggende bolig-gater i form av økt fremmedparkering og mer trafikk som følge av letekjøring. Forslagsstiller mener planområdets

Trondheim kommune

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

Planområdet ligger ca. 5 km fra Torvet, langs kollektivåren Byåsveien, og tett på metrobuss-holdeplass. Det går også en hovedsykkelrute forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turløyper og dagligvarehandel. Parkeringsdekningen for bil er lav, samtidig som det legges godt til rette for sykkelbruk. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler.

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.

Kommunedirektøren mener planforslagets samlede virkninger vil være akseptable som en konsekvens av ønsket fortetting med bymessige kvaliteter langs en viktig kollektivåre.

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 tilliggende naboer 18.1.2019. Planforslaget var på offentlig ettersyn/høring fra 14.4.2020 til 30.5.2020, og det kom her inn 13 merknader til planforslaget. Merknadene omhandler blant annet byggehøyde og naboers utsikt- og innsynsforhold, stedstilpasning, samt forslag om suppleringer til planens bestemmelser. Det vises til planbeskrivelsen for kommentarer til merknadene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 26.1.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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