



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180051

Arkivsak: 20/104

Detaljregulering av Harald Torps veg, gnr/bnr 323/2450, 323/2451 m.fl.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 07.12.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 04.02.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Eiendomsgruppen Trondheim AS og Coop Midt-Norge AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning og boliger med tilhørende anlegg og infrastruktur. Det foreslås boligbebyggelse i inntil tre etasjer over butikk som ligger i førsteetasje/sokkel ut mot Harald Torps veg. Parkering foreslås lagt på bakkeplan og i p-kjeller.



Områdets plassering i Trondheim og på Tiller

Saken ble behandlet som sak 20/104 i bygningsrådet 28.01.2020 med følgende vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Harald Torps veg, gnr. 323/2450, 323/2451 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500 i tre nivåer, merket Voll Arkitekter AS, datert 18.2.2019, sist endret 10.10.2019, i bestemmelser sist endret 18.10.2019, og planbeskrivelse, sist endret 9.12.2019.

Før sluttbehandling skal det gjøres følgende endring i planforslaget:

- Endring av første og andre setning i bestemmelse § 3.1.4: Det skal anlegges minimum 0,8 biloppstillingsplass pr. bolig/70 m² BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Før sluttbehandling skal det utredes og vurderes om det skal stilles krav til at forretningsareal skal etableres i fasade ut mot Harald Torps veg, samt at parkering og nedkjøring til parkeringskjeller ikke tillates etablert på bakkeplan mellom Harald Torps veg og forretningsareal.

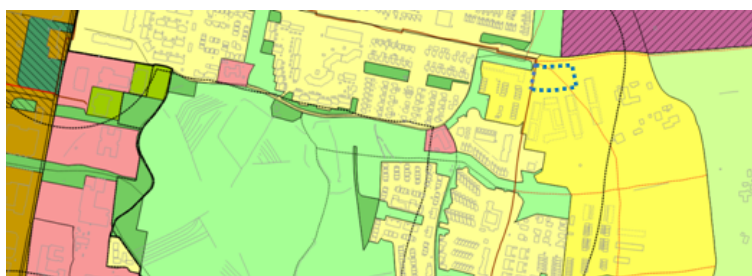
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Planstatus

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er området avsatt til framtidig boligbebyggelse. I henhold til KPA §15.4 tillates det at nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Området ligger i tillegg i ytre sone og innenfor bestemmelsesområde kollektivåre.



Planområdets plassering i KPA, merket blått

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldene reguleringsplan er *Detaljregulering av Sjetnan Øvre* (r20110023) som ble vedtatt 21.11.2013. Det er feltene B2 og B3 nordvest i planområdet med tilhørende formål for infrastruktur og grønnstruktur som omreguleres til kombinerte forretnings- og boligformål.



Planområdets plassering, rødt, innenfor gjeldende reguleringsplaner i området.

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Trondheim kommune inngikk 25.06.2019 byvekstavtale med Staten ved Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Trøndelag fylkeskommune, Melhus, Malvik og Stjørdal kommuner. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging støtter opp om liknende mål.

Temaplan

Trondheim kommunes *Veileder for byform og arkitektur* gir råd om blant annet plassering av forretning mot gateløp.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

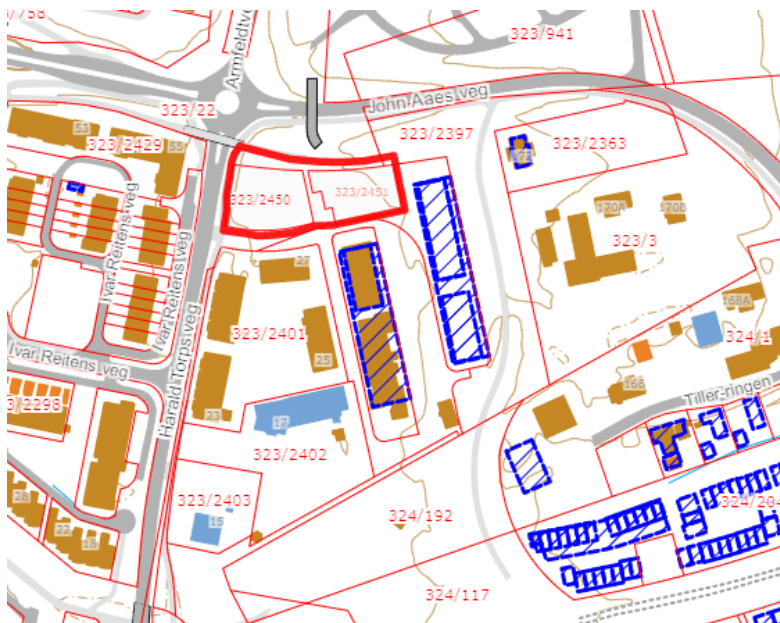
Samlet sett er det endret på følgende punkter i forhold til tidligere reguleringsplan (r20110023):

- Formål: Det omreguleres fra boligformål til formål for forretning/bolig. Bakgrunnen for omreguleringen er at det er etablert mange boliger i nærområdet, og at det er behov for en nærbutikk. En nærbutikk vil også være med på å avlaste området trafikalt sett, da mye hverdagshandel vil kunne tas til fots, sykkel etc.
- Grad av utnytting: BYA (fotavtrykk) økes med 30 %. Bakgrunnen er at snuhammer, returpunkt og kjøreatkomst mellom de to planlagte blokkene fjernes og dette frigjør mer areal til boliger og uteopphold. Samtidig er det regulert for større/dypere balkonger. Butikken, som skal etableres, blir liggende under uteoppholdsarealer og kryssende gang-/sykkelveg. Følgelig er ikke fotavtrykket på butikken vurdert som vesentlig og BYA for butikken er ikke regulert.
- Byggegrenser: Er justert og tilpasset ny bebyggelse.
- Antall boliger: Boligantallet økes, fra tidligere tillatte 35 boliger til 42. Bakgrunnen for dette er boligsammensetningen i nærhet til planområdet. Fra før er det mange familieboliger i områdene Tillerbyen og Heimdalsbyen omkring John Aaes veg. Det er behov for flere kompakte etableringsboliger, noe som tilsier behov for å øke boligantallet. Med ca. 2460 m² BRA boligareal innen planområdet medfører 35 boliger en snittstørrelse på nærmere 70 m² per leilighet, noe som er mindre etterspurt i leilighetsmarkedet på østre Tiller i dag. Det reguleres derfor for inntil 43 boliger, tilsvarende en snittstørrelse på ca. 59 m² per leilighet, som bedre avspeiler markedsbehovet med en snittstørrelse under 60 m². Dette tilsvarer også en utnyttelse på ca. 12 boliger/daa, som ellers i nærområdet.
- Støy: Det er utført mer detaljerte støyberegninger som viser at ved bruk av delvis tette glassfelt på enkelte balkonger mot Harald Torps veg, kan det oppnås støyskjermede balkonger for alle leiligheter, også for balkonger mot veier, og at alle leiligheter får stille side. Plankonsulenten anser dermed støy som uproblematisk for planlagte boliger og støybestemmelser er tilpasset dette.
- Renovasjonsløsning: Returpunktet for nærområdet er flyttet til området for søppelsuganlegget 150 m lengre øst. Dette for å gi en bedre løsning for butikken under terreng, som ellers ville blitt delt i to av snuhammer og renovasjonsanlegg. Løsningen er avstemt med Renholdsverket og Trondheim kommune. Avfall for butikken plasseres i et eget avfallsrom, som ikke er synlig fra omgivelsene.
- Atkomstforholdene er endret. Dette er blant annet på grunn av at forretning ikke var formål i gjeldende reguleringsplan.
- Parkeringsdekning: Minimumskrav til bilparkering er senket for bedre å oppfylle nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr. 323/2450, 323/2451 m.fl. Området ligger på østre deler av Tiller/Sjetnan. Rett nordvest for planområdet er det en rundkjøring mellom John Aaes veg, Tiller-ringen, Harald Torps veg og Armfeldts veg. Rundkjøringen er hovedatkomst for trafikk til/fra planområdet. Området størrelse er 3831 m² over bakken og 3272 m² under bakken.



Planområdet markert med rødt vist på grunnkart.

Nærområdet har de siste tiårene hovedsakelig bestått av dyrkamark som gradvis er omformet til boligbebyggelse. Omliggende områder er brukt eller satt av til boligbygging. Tillerområdet preges av rekkehus og lavblokker, særlig fra det regionale handelssentrum (rundt City Syd) og østover mot planområdet. Tiller øst er under pågående utvikling og byen utvides stadig mer denne veien.

Landskap

Det store landskapet er relativt flatt og stiger svakt opp fra Tillerplatået. Solforholdene er gode.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Nord for planområdet ligger Tiller kirke.

Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor området eller i umiddelbar nærhet.

Rekreasjonsverdier

Omtrent 100 meter sør for planområdet ligger Tillerlandet park. Det er også gode forbindelser ut i markaområdet med gange, sykkel, buss og bil, og vinterstid skiløype rett nord for planområdet.

Barns interesser

Tiller er et familievennlig område med hyppige innslag av familieboliger. Tillerlandet park i sør er tilrettelagt for ulike typer aktiviteter. Skole og barnehager har trafikksikker atkomst via et

omfattende nett av gang- og sykkelveger.

Trafikkforhold

Atomst inn til planområdet er fra eksisterende vei rett sør for planområdet. Vegen er privat/felles blindveg med avkjørsel til offentlig veg (Harald Torps veg). Harald Torps veg har gang- og sykkelveg på østsiden og internvegen rett sør for planområdet har tosidig fortau et stykke inn i boligfeltet. Det er gang- og sykkelveg med turløype rett nord for planområdet.

Støyforhold

Deler av planområdet er innenfor gul støysone. Veitrafikk fra Harald Torps veg og John Aes veg som er dominerende støykilder.



Utsnitt av støysonekartet

Sosial infrastruktur

Området ligger innenfor skolekretsen Tonstad, for barne- og ungdomsskole. For barneskole ventes det at det om 6-10 år ikke er ledig kapasitet innenfor området (-12 ledige plasser). For ungdomsskole er det ventet 13 ledige plasser.

Barnehagedekning er per i dag er ikke kjent. Det er bygget ny barnehage ca. 100 m sør for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er vedlagt ny vann- og avløpsplan som viser tilstrekkelig vannforsyning og gode muligheter for innfiltrering av noe overvann til grunnen.

For strømforsyning er det tilstrekkelig kapasitet i dagens nett.

Grunnforhold

I forbindelse med reguleringsplan r20110023 er det utarbeidet geoteknisk rapport som viser at grunnen består av sandmasser med et tynt topplag av matjord. Det er ikke påtruffet fjell ned til 20 meter. Planforholdet er regnet som sikkert mot skredhendelser og bygg kan fundamenteres i stedslike masser.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 og B2)

Forretning/parkering/lager (Forretning/lager/parkering)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau (f_F)

Gang- og sykkelveg (f_GS)

Annen veggrunn, tekniske anlegg (f_AVT)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (o_GR)

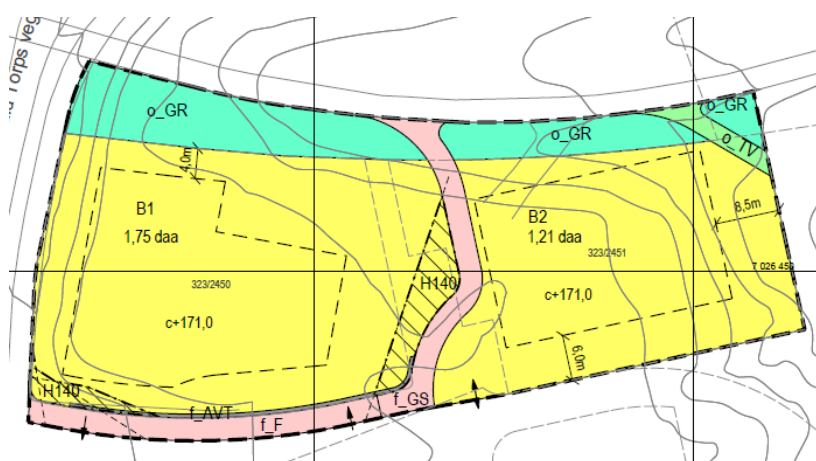
Turveg (o_TV)

Hensynssoner

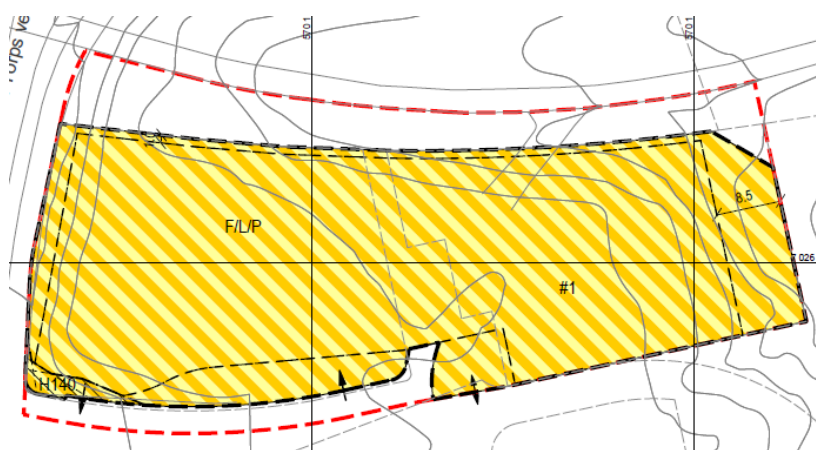
Sikringsone, frisikt (H140)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 parkeringskjeller



Plankart på grunnen



Plankart under grunnen

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er delt opp i to bygg, som en forlengelse av eksisterende og planlagt bebyggelse mot sør. Mellom de to byggene etableres en skråning med uteoppholdsareal og gang-/sykkelveg.



Planlagt bebyggelse sett sammen med omgivelser, fugleperspektiv. Nord er opp på tegningen

I sokkeletasjen på det vestligste bygget etableres dagligvareforretning. Denne ligger på gateplan mot Harald Torps veg og ved adkomstvegen i sørvest, og fremstår som en første etasje. Butikken vil bli en nærbutikk, og vil være med til å aktivisere gaterommet. Butikkens "mørke" lokaler (kjølerom, lager osv.) strekker seg under skråningen mellom de to planlagte boligbyggene og til kjeller/sokkel under det østre bygget, hvor det også planlegges for varelevering til butikken.

Det tillates ikke etablert svalganger på fasader mot Harald Torps veg. Mot John Aes veg tillates svalgang på inntil 40 % av fasaden i B1 og inntil 45 % av fasaden i B2. Dette er vist i skisseprosjektet.

Bebyggelsens høyde

Det planlegges for inntil tre boligetasjer over butikken, som gir maksimum kotehøyde (kt. +171). Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og avspeiler høyde på bebyggelse mot sør.



Planlagt bebyggelse sett fra krysset Harald Torps veg – John Aes veg.



Planlagt bebyggelse sett fra turvei parallelt med John Aaes veg.

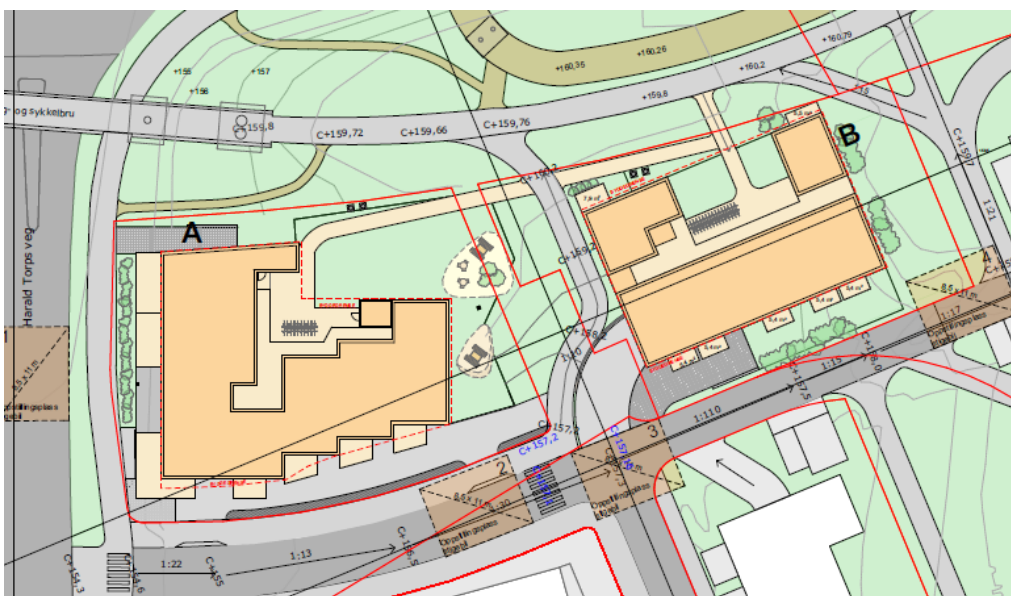
Grad av utnyttning

Det planlegges for 1300 m² BYA (samlet fotavtrykk) for boliger, hvilket tilsvarer ca. 2400-2500 m² BRA bolig (samlet bruksareal for leiligheter/boliger). Utnyttelse inkludert boder, balkonger mv. tilsvarer rundt 3150 m² BRA. Butikketasjen er regulert med et samlet areal innenfor byggegrenser på 2300 m² BRA, men forretningen kan kun maksimalt utgjøre 2000 m² BRA. Under butikken planlegges parkeringskjeller med en samlet størrelse tilpasset parkeringskrav, dvs. inntil ca. 2000 m² BRA parkeringskjeller.

Det er i planen regulert inntil 42 boliger. Planforslaget legger opp til samme leilighetsfordeling som i gjeldende reguleringsplan r201100023, men antallet boenheter økes fra maksimalt 35 boenheter til maksimalt 42 boenheter. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er redusert.

Næringsareal

Det er i skisseprosjektet vist dagligvarebutikk på ca. 1200-1300 m² med salgsareal på rundt 700-900 m².



Illustrasjonsplan

Bomiljø

Sokkeletasjen tar delvis opp terrenget i nord og øst, noe som gir en glidende overgang mellom sokkeletasje og boliger/terreng over denne. Tak på butikk/sokkel brukes til felles uteoppholdsareal og gang- og sykkelveg. Dette gir et sammenhengende felles uteoppholdsareal mellom boligblokkene. Fra blokkene er det atkomst til omliggende offentlig gang- og sykkelveg samt turveg og skiløype. Skisseprosjektet viser i hovedsak sør- og vestvendte balkonger som vil gi beboere gode solforhold. Det er enkelte leiligheter, spesielt i den østligste blokka, som ikke har så gode solforhold. Disse har balkonger vendt slik at de vil få noe sol på sommerkveldene.

Det er kort vei til felles uteoppholdsareal og Tillerlandet park noe som gir tilgang til store områder for rekreasjon.

Parkering

Parkeringsareal for boligene er lagt til bebyggelsens p-kjeller. For forretningen er det tillatt med inntil 10 parkeringsplasser for bil på bakkenivå mot intern veg i sør. Det skal det anlegges minimum 0,8 og maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr. bolig/70 m² BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Sykkelparkering er avsatt i henhold til KPA med minimum 1 sykkelplass per 100 m² BRA forretningsareal og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig/70 m² BRA boligareal. Det er sikret i bestemmelsene at sykkeloppstillingen for forretning skal legges i nærhet til forretnings hovedinngang. Sykkeloppstilling skal være overbygd eller plassers under tak/balkong på overliggende boligetasjer.

For sykkelparkering er det satt bestemmelse om at minimum 70 % av sykkelparkeringsplassene for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene være stor nok til parkering av transportsykler eller sykler med sykkelvogner. Sykkelparkeringen for boliger har atkomst fra internvegen, via en universelt utformet rampe, på nordsiden av planlagte bygg.



Planlagt bebyggelse sett fra sørvest. Inngang til butikk og bakkeparkering

Trafikkforhold

Bilatomst til bebyggelsen skjer fra Harald Torps veg i vest.

Bakkeparkeringen (kundeparkering til butikken) er regulert med innkjøring (i øst) og utkjøring (i vest), for å sikre et mer oversiktlig kjøremønster ved at trafikkstrømmer fra innkjøring og utkjøring ikke krysser hverandre. Avkjørsel til parkering og varelevering er samlet til en avkjørsel, øst for kundeparkeringen til butikken.

Nærmeste busstopp ligger i John Aaes veg (Moltmyra øst holdeplass) ca. 130 meter fra planområdet. Busstoppet har god betjening, særlig på morgen og ettermiddag på hverdager.

Offentlige anlegg

Det er lagt en offentlig turveg nordøst i planområdet, for å sikre sammenhenger med tilliggende samferdselsnett fra tilgrensende reguleringsplan.

Universell utforming (UU)

Planområdet utformes med tilgjengelige boliger i henhold til gjeldende forskrift. Universelt utformet atkomst til butikken løses med trinnfri atkomst rett fra gaten, og med heis fra parkeringskjeller.

Grunnet høydeforskjeller er det ikke mulig å opparbeide gang- og sykkelveg i planområdet med UU. Universell utforming for gange kan oppnås via eksisterende og planlagt trafikksystem sør og øst for planområdet. Ved å etablere en ny snarvei/turveg (o_TV på plankartet) kan en forlenge UU fra naboområdet i øst og frem til innganger til planlagte bygg. Det forutsettes ellers at detaljering av ledelinjer, belysning og bruk av evt. håndløpere for å bedre fremkommelighet følger utomhusplanen.

Uteoppholdsareal

200 m² og 300 m² fra området f_Ute i tidligere reguleringsplan som omfattet også planområdet, er tatt inn i uteromsregnskapet. Det planlegges i tillegg et sammenhengende felles uteoppholdsareal på bakken i nord, og ned i en sørvendt skråning mellom de planlagte boligbyggene. Alle leiligheter planlegges med private balkonger.

Renovasjon

Boliger tilknyttes sentralt avfallssug, som er utbygget i området med sugesentralen plassert 160 m sør for planområdet. Returpunkt for det avfallet som ikke skal håndteres i avfallssuganlegget, skal ligge ved søppelsugesentralen. Dette ivaretas med nedgravde containere. Det er dokumentert tilstrekkelig plass, inkludert snuplass for renovasjonsbilen ved søppelsugesentralen.

Renovasjon fra forretning skal plasseres innendørs.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analysen viser at deler av planområdet er støyuksatt, men at det ellers ikke foreligger risiko- eller sårbarhetsmomenter ved dagens situasjon. Det er tatt utgangspunkt i ROS-analyse og geoteknisk rapport som dannet underlag for reguleringsplan r20110023.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan, med unntak av kravet om parkeringsdekning for bil. Dette er nærmere omtalt under trafikkforhold og parkering.

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer og legger opp til videreføring av et boligområde i tilknytning til kollektivholdeplass og gang- og sykkelveger. Det planlegges en nærbutikk, noe som kan bidra til å senke behovet for biltrafikk og dermed bygge opp under nullvekstmålet.

Byform og estetikk

Det ser ut til å være mangel på kompakte leiligheter og etableringsboliger i nærområdet til planen, og mener planforslaget vil bidra til et bredere utvalg leilighetstyper. Kommunedirektøren har godtatt at antall boliger kan økes. Prosentandelen av leilighetsstyper er tilsvarende den opprinnelige planen.

Høyden på bebyggelsen er den samme som i den opprinnelige reguleringsplanen for området. Siktforholdene/fjernvirkningen fra kirken vil ikke dermed ikke endres.



Fjernvirkning sett fra Tiller kirke. Planlagt bebyggelse midt i bildet

Forhold til naturmangfoldloven (kap. II, §§ 8-12)

Planområdet består av asfaltert/gruset areal og plen. Det er ikke kartlagt kjente naturverdier, § 8 og § 9 trenger derfor ikke legges til grunn. Planområdet vurderes ikke å være del av et sårbart økosystem, jf § 10, og §§ 11 og 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

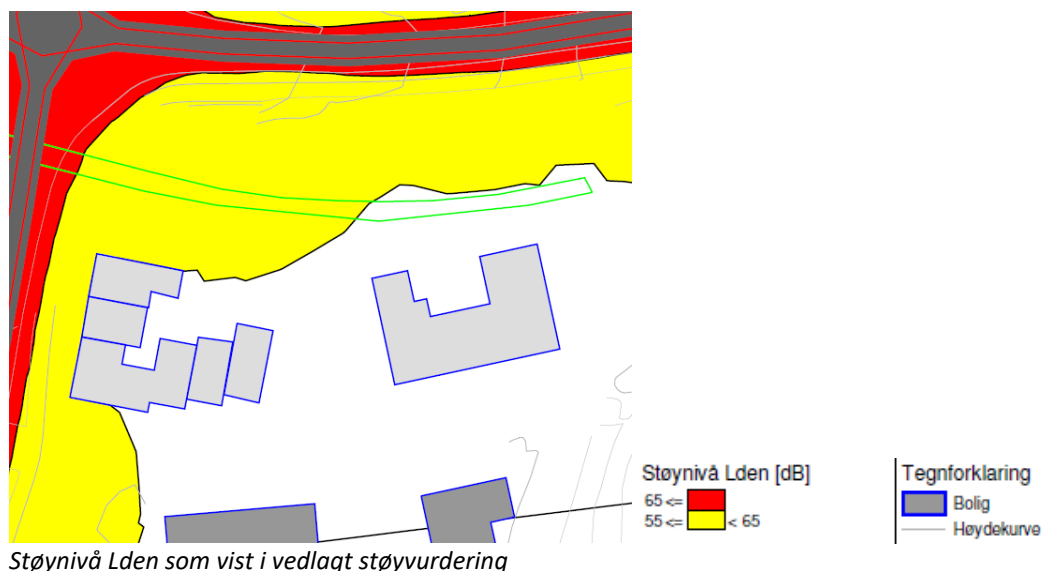
Rekreasjonsverdier

Det vurderes at planforslaget samlet sett kan bli et positivt bidrag til folkehelse ved at det etableres en lokal nærbutikk i gangavstand fra de mange nye boligene i området. Det er også lagt til rette for sammenhengende internveger, i tråd med tidligere planlagt vegsystem for det større boligområdet.

Støy

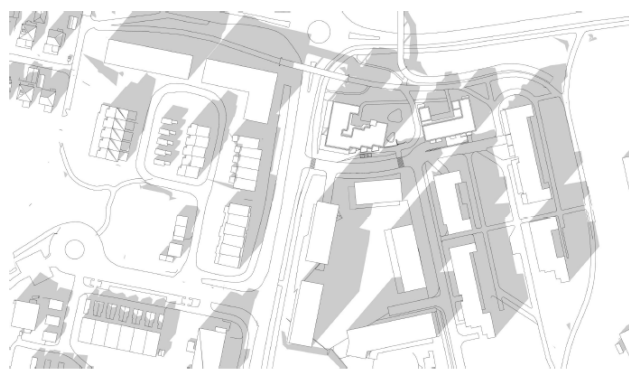
Noen boligfasader og deler av utearealet ligger i gul støysone. Privat uteoppholdsareal på balkonger mot gul støysone foreslås bygd med delvis tett rekkverk. Uteareal i gul støysone inngår ikke i uteromsregnskapet.

Det er et krav i planen om at alle boliger skal være gjennomgående og tilfredsstillende retningslinjer i T-1442/2016.



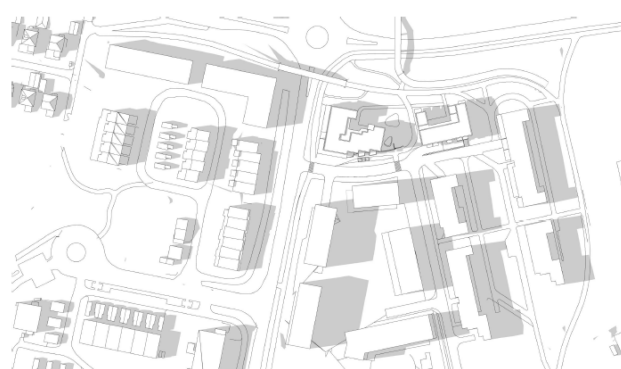
Solforhold

Areal for boligene innenfor planområdet er noe skyggefullt på tidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18, men arealkravet til uteoppholdsareal oppfylles fordi det i detaljregulering av Sjetnan Øvre, r20110023, er tatt inn at 500 m² av uteoppholdsarealet kan medregnes i detaljregulering for Harald Torps veg.



21. mars kl. 15:00

Sol- og skyggevirksomhet i området 21. mars kl. 15.



23. juni kl. 18:00

Sol- og skyggevirksomhet i området 23. juni kl. 18.

Trafikkforhold og parkering

Krav til parkering er satt som for midtre sone, det vil si minimum 0,8 biloppstillingsplass per bolig/70 m² BRA boligareal, samt minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Med forretning som nytt formål kan det oppstå en trafikkøkning pga kundetrafikk til/fra dagligvareforretningen. Forretningen kan imidlertid bidra til biltrafikkbehovet lokalt vil kunne bli redusert da de ikke trenger dra fra nærområdet for å handle. En redusert parkeringsdekning for boliger kan føre til at flere vil velge kollektivtransport.

Skolekapasitet

Det er liten skolekapasitet i området. Det er satt rekkefølgekrav om at søknad om rammetillatelse for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Energibehov

Boligene innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme.

ROS-analyse (risiko og sårbarhet)

Analysen viser at følgende må ivaretas i reguleringsplanen:

- Utforming av trafikkanlegg i planforslaget:
 - Fri sikt og markerte ganglinjer/kryssinger av avkjørsler må ivaretas.
 - Trafikksikkerhet omkring varelevering, renovasjonsanlegg og butikkparkering må ivaretas.
 - Anbefalinger i trafikknottat (Rambøll, datert 2019.02.11 og 2019.08.14)
- Bestemmelser ang. anleggsperioden: Reguleringsplanen må inneha bestemmelse som sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen følger søknad om igangsetting.

Anbefalinger i ROS-analysen er tatt inn i planforslaget. Med noe endret planforslag til sluttbehandling er det utarbeidet et nytt trafikknottat Rambøll, datert 23.06.2020). Anbefalingene i dette notatet er fulgt opp i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er foreslått en turveg (o_TV), som overtas av kommunen. Kostnadsfordeling mellom kommunen og forslagsstiller vil bli fastlagt i utbyggingsavtale.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Etableringen av en nærbutikk, reduksjonen i parkeringsdekning for biler og gode sykkelparkeringsløsninger kan bidra til en lavere trafikkbelastning samlet sett.

Avveining av virkninger

Planforslaget er, med unntak av parkeringsdekning for bil, i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Planforslaget legger opp til samme leilighetsfordeling som i gjeldende tidligere reguleringsplan for området, men antallet boenheter økes fra maksimalt 35 boenheter til maksimalt 42 boenheter. Dette har ført til en større grad av relativt små leiligheter, der bokvalitet for spesielt for de nordøstre leilighetene har vært diskutert i prosessen.

Opprettholdelse av gangvegen tvers gjennom planområdet sikrer sammenhenger i nabolagets internveger, og gir god og sikker atkomst til videre gang- og sykkelveger.

Med lavere parkeringsdekning for bil, og etablering av dagligvareforretning gir planen mulighet for å bidra til nullvekstmålet. En lokal forretning vil også tilføye aktivitet til området..

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble varslet 22.11.2018. Det kom inn åtte merknader. Disse ble

oppsummert og kommentert i saken da planforslaget ble sendt på høring. Hovedtema i innspillene omhandlet høyder, leilighetsfordeling og trafikkforhold.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 28.01-14.03.2020. Det er innkommet ti merknader. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor. Det foreligger ingen vilkår om egengodkjenning på planforslaget som sendes til sluttbehandling.

Björg Frøydis Nordvik (datert 13.02.2020), Tor Edgar Nordvik (datert 11.02.2020) og Tore Sesseng (datert 04.02.2020) har ingen merknader til planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune, datert 13.03.2020:

Kulturminneinteressene innenfor planområdet er avklart tidligere gjennom arkeologisk utgraving.

Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering om at plassering av bilparkering i fasaden mot Harald Torps veg og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er uheldig. Plasseringen av parkering og nedkjøringsrampe gir en uoversiktlig og lite lesbar situasjon som strider mot gode prinsipper både for universell utforming og trygghetsfølelse, også for barn. Situasjonsplanens skisserte løsning ser ut til å gi utfordringer for gode uteareal og universell tilgjengelighet utomhus.

Kommunedirektørens kommentar: Planforslaget er endret til sluttbehandling i tråd med vedtak til førstegangsbehandling.

Fylkesmannen i Trøndelag (FM), datert 04.02.2020:

FM sier det er positivt og i tråd med nullvekstmålet at det er gjort vurderinger som munner ut i krav til færre parkeringsplasser enn det settes krav til i kommuneplanens arealdel for ytre sone. De stiller i den forbindelse faglig råd om å opprettholde maksimumskrav til parkeringsdekning også for boligformål.

FM minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her tydeliggjøres blant annet krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Tilgang på sol og lys er viktig for bokvalitet og folkehelse. Det er således uheldig at avsatt uteområde ved flere nøkkeltidspunkt vil ha store deler av området skyggelagt. Ut fra vedlagt støysonekart vil også deler av uteoppholdsareal mot John Aanes veg ligge i gul støysone. De forutsetter at tiltak som sikrer stille side og uteoppholdsarealer i henhold til T 1442/16, tabell 3 (Lden<55dB) skal være ivare tatt før gjennomføring.

For å sikre likestilling og tilgjengelighet på bolig og uteområder for alle, skal universell utforming ivaretas i reguleringsbestemmelsene jf. plan- og bygningsloven §12-7. Bestemmelser som sikrer universell utforming bør legge vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger og uteoppholdsareal. Ved planlegging av boliger bør det settes krav om at et minimum av boligene være utformet etter prinsippet om universell utforming. Universell utforming er særlig viktig å ivareta på leke- og uteoppholdsareal. Fylkesmannen gir faglig råd om at det tas inn en bestemmelse som sikrer universell utforming av boliger og uteoppholdsareal i planbestemmelsen.

Fylkesmannens faglige råd er at det i ROS-analysen tas inn en vurdering av hvordan et endret klima, med klimaframskrivning etter gjeldende klimaprofiler, kan få innvirkning på området.

Håndtering av overvann bør være en del av denne vurderingen, og god håndtering av overvann med fokus på naturbaserte løsninger bør sikres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar: Minimumskrav til parkering er endret i tråd med bygningsrådets vedtak av 28.01.2020. Maksimumkrav for boligformål er opprettholdt.

Tilrettelegging av planområdet og utearealene med hensyn til barn og unge, er ivaretatt i planforslaget. Bestemmelsene stiller krav om at minimum 25 m² av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Det skal opparbeides felles lekeplass som skal omfatte småbarnslekeplass tilrettelagt for barn under 6 år. Rekkefølgekrav sikrer at uteoppholdsarealer skal godkjennes av Trondheim kommune.

Planforslaget oppfyller krav til uteareal, herunder andel med sol på nøkkeltidspunkt. Det stilles krav om at alle Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016, tabell 3, gjelder for planen. I tillegg skal alle boenheter ha minst ett soverom mot en stille side. Utearealer med støypåvirkningskal ikke regnes i uteromregnskapet.

Universell utforming av utearealer og krav om tilgjengelige boenheter er sikret gjennom teknisk forskrift. Overvannsløsninger er beskrevet i VA-notat og plantegning datert 20.08.2019.

AtB, datert 02.03.2020:

AtB sier at det i fremtiden kan bli behov for en holdeplass i Harald Torps veg rett vest for planområdet. De ber derfor om at byggegrensene over og under bakken tilpasses slik at man ikke bygger igjen muligheten for fremtidig endring av holdeplass-strukturen.

De viser til at det er viktig å sikre trygg atkomst til og fra holdeplassene for alle grupper, med særlig hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne og orienteringsevne. Det er viktig å tilrettelegge for korte og lett lesbare gangforbindelser mellom holdeplasser og målpunkt, og gjennom området for øvrig. AtB oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig (fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier).

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til situasjonsplanen hvor busslommer er illustrert i henhold til Vegnormalen (HB N100), figur D.36 og tabell D.10. Det er tilstrekkelig bredde til å legge en busslomme langsmed den planlagte butikken, men lengden på busslomme (inkludert inn- og utkjøringslengde) gjør at bussen ville komme ut midt i rundkjørselen med John Aaes veg. Dette fremstår som en trafikkfarlig og lite hensiktsmessig løsning. Det anbefales derfor at en eventuell framtidig busslomme heller plasseres lengre sør.

Sameiet Hagebyen Tiller 2, datert 09.03.2020:

Sameiet viser til økningen av antall boenheter i et område som bare har en inn-/utkjøring til Harald Torps veg fra hele området. Utkjøringen er bare 30 m fra en rundkjøring med hyppig busstrafikk og tidvis stor biltrafikk. Det er heller ikke venstresvingefelt for biler som skal inn til området, for trafikk som kommer fra rundkjøringen.

Sameiet sier det er svært viktig at trafikksituasjonen blir vurdert grundig, da kartleggingen virker å undervurdere den potensielle økningen i biltrafikk den planlagte butikken vil ha for området. Parkering langs vei ut til hovedvei må skiltes med parkering forbudt, da det i dag parkeres langs denne veistubben. I praksis er det bare ett kjørefelt ut av området.

Kommunedirektørens kommentar: Trafikknotater utarbeidet av Rambøll (datert 11.02.2019,

14.08.2019 og 23.06.2020) gjennomgår trafikkløsninger og viser at trafiksikkerhet og trafikkvekst er godt ivaretatt.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT), datert 07.03.2020:

TBRT har flere forhold som de minner om når det gjelder brannsikkerhet, slik at det legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Blant annet må avstanden mellom bygningene ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene.

For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband. Alarmorganisering for brannalarmanlegget må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold.

TBRT viser til retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap med veiledning.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til brannteknisk notat utarbeidet av Rambøll (datert 15.08.2019), som viser at det er god fremkommelighet for brann- og redningsmannskap, og tilstrekkelige rømningsløsninger. Prosjektet ivaretar brannsikkerhet med tilsvarende løsninger.

Avstanden er tilstrekkelig mellom boligbyggene (mer enn 8 m) slik at det ikke er behov for særlige tiltak. Butikken fullsprinkles og bygg vil bli detaljutført i henhold til gjeldende regelverk. Brannprosjektering vil følge byggesaken. Utforming iht. merknadspunktet vil bli ivaretatt gjennom brannprosjektering som vil følge byggesaken. Retningslinjene i TEK 17 og TBRT er fulgt og vil bli fulgt opp videre i detaljprosjekteringen.

Mats Lerbakk, registrert 04.02.2020:

Lerbakk er nabo på motsatt side av Harald Torps veg. De er bekymret for støy- og trafikkbelastningen som utbyggingen vil gi, i tillegg til problemene de allerede har med trafikkstøy fra Harald Torps veg. Lerbakk ber om at det settes opp støyskjerming langs vestsiden av Harald Torps veg på motsatt side av avkjøringen til den nye utbyggingen, slik at boligene i Ivar Reitens vei 13-21 blir skjermet fra trafikkstøyen.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til støyutredning utarbeidet av Rambøll (datert 16.08.2019). Denne viser at trafikkøkningen som følge av den planlagte utbyggingen er svært lav og ikke gir merkbar økt støy på eksisterende bygg. I henhold til støyretningslinje T-1442/2016 er det derfor ikke krav om støyskjerming av eksisterende bygg.

Plankonsulent Voll arkitekter på vegne av forslagsstillere Eiendomsgruppen Trondheim og Coop Midt-Norge, datert 14.03.2020:

Innspillet viser til bestemmelsen § 3.1.4 og sier at denne avspeiler det foreliggende skisseprosjektet. Ved en eventuell annen plassering av butikkparkeringsen enn ved Harald Torps veg kan det være behov for flere plasser i sokkeletasjen. De ber derfor om at antall parkeringsplasser innenfor plankart 2 ikke settes som et maksimaltall.

De viser også til at bestemmelsen § 3.4.9. tredje avsnitt "*Minst 40 % av fasadene i 1. etasje mot vest og mot fortau (f_F på plankartet) skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til.*" kan tolkes dithen at det ikke tillates folierte vinduer som sådan. Det vesentlige i bestemmelsen må være at minimum 40 % av fasadene skal holdes åpne; og ikke om del av de resterende inntil 60 % av fasadene etableres med folieterterte vinduer, skilt eller annet. For å unngå misforståelser foreslår de å endre ordlyden i paragrafens tredje avsnitt til: "*Minst 40 % av fasadene i 1. etasje mot vest og mot fortau (f_F på plankartet) skal ha åpne vindusflater/dører som ikke er forblendet eller dekket til.*"

Det vises til at teknisk godkjent plan for vann og avløp (§ 7.2) skal foreligge innen det kan gis tillatelse til tiltak, og at teknisk godkjent plan for avfallsløsning (§ 7.3) skal foreligge innen det kan gis rammetillatelse. Deres vurdering er at løsningene for vann, avløp og renovasjon er utarbeidet og klarert bra på overordnet nivå i detaljreguleringsplanen slik at det ikke foreligger noen utfordringer ved å gi rammetillatelse for teknisk godkjenning foreligger. Det foreslås derfor at innslagspunkt i §§ 7.2 og 7.3 endres til at teknisk godkjent plan skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kommunedirektørens kommentar: Vedrørende § 3.1.4 så ønsker kommunedirektøren å begrense dette til 10 p-plasser da det ikke er ønskelig å åpne opp for mer bakkeparkering. § 3.4.9 (nå 3.3.9) er endret i tråd med innspillet. Når det gjelder §§ 7.2 og 7.3 (nå §§ 8.2 og 8.3), så knyttes dette som standard til tillatelse til tiltak i detaljplaner, jamfør byggesaksforskriften.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Etter førstegangsbehandling er følgende endringer gjort i planmaterialet:

- Parkeringsbestemmelsene er endret i henhold til første vedtakspunkt til førstegangsbehandling, slik at det skal anlegges minimum 0,8 biloppstillingsplass per bolig/70 m² BRA boligareal. Det skal anlegges minimum 1,0 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretningsareal.
- Parkering på bakkeplan er flyttet vekk fra Harald Torps veg i vest, i henhold til andre vedtakspunkt til førstegangsbehandling. Den er i stedet lagt mot intern veg i sør, slik at butikkfasaden henvender seg direkte ut mot Harald Torps veg i vest.
- Bakkeparkeringen (kundeparkering til butikken) er regulert med henholdsvis innkjøring (i øst) og utkjøring (i vest). Dette sikrer et mer oversiktlig kjøremønster. Det er dermed sikret at trafikkstrømmer fra innkjøring og utkjøring ikke krysser hverandre.
- Nedkjøring til parkeringskjeller er flyttet lengere øst,
- Avkjørsel til parkering og varelevering er samlet til en avkjørsel og lagt sentralt i feltet.
- Returpunktet som tidligere var lagt til planområdet, er nå flyttet til søppelsugesentralen ca. 150 m mot sør..
- Med flytting av renovasjonsanlegget og ny samlet avkjørsel for varelevering og p-kjeller, har det vært hensiktsmessig å justere plasseringen av gang-/sykkelveg og fortau gjennom planområdet. Stopplomme for renovasjonsbil er også tatt ut av prosjektet, slik at fortauet nå følger veien i sør.
- På skisseprosjektet er det gjort minimale justeringer av planløsninger for boliger, men ikke noe som berører byggegrenser. Butikken er løftet litt (inntil ½ m) for å muliggjøre endret parkeringsløsning og varelevering. Byggehøyder berøres ikke.
- Plankartet er endret, slik at det nå er kun ett kart for formål under grunnen. Byggegrenser for p-kjeller er vist som bestemmelsesområde innenfor formål forretning/lager/parkering.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.