

Saksframlegg

Detaljregulering av Harald Torps veg, gnr/bnr 323/2450, 323/2451 m.fl., r20180051, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/104-28

Forslag til innstilling:

Bygningsrådet vedtar forslag til detaljregulering av Harald Torps veg, gnr. 323/2450, 323/2451 m.fl. som vist på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (over grunnen) i målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter AS senest datert 4.12.2020 med bestemmelser senest datert 11.12.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.12.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Eiendomsgruppen Trondheim AS og Coop Midt-Norge AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen

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.

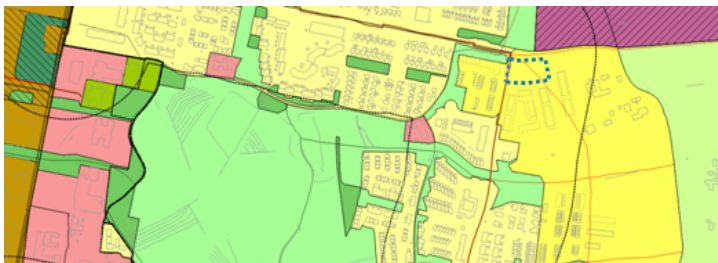
Dagens situasjon

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr. 323/2450, 323/2451 m.fl. på Tiller. Området ligger på østre deler av Tiller/Sjetnan, innenfor Tiller-ringen. Nærområdet har de siste tiårene hovedsakelig bestått av dyrkamark som gradvis er omformet til boligbebyggelse. Atkomst inn til planområdet er fra Harald Torps veg med avkjørsel til eksisterende vei rett sør for planområdet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 er området avsatt til framtidig boligbebyggelse. Iht. KPA§ 15.4 tillates det at nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2 000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter. Området ligger i ytre sone og innenfor bestemmelsesområde kollektivåre.

Trondheim kommune



Planområdets plassering i KPA, merket blått

Gjeldende reguleringsplan er r20110023 *Detaljregulering av Sjetnan Øvre*, 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.

Tidligere vedtak

Saken ble behandlet som sak 20/104 i bygningsrådet 28.1.2020 som vedtok at:

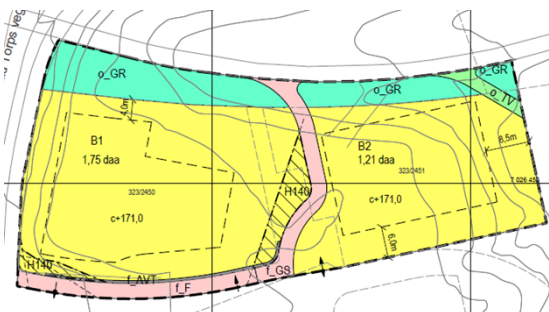
«(...) Før sluttbehandling skal det gjøres følgende endring i planforslaget:

- 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.

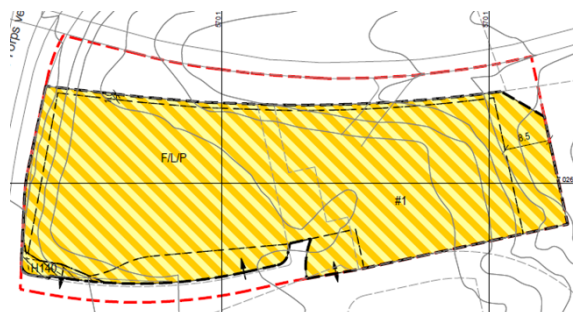
Før sluttbehandling skal det utredes og vurderes om det skal stilles krav til at forretningsareal skal etableres i fasade ut mot Harald Torps veg, samt at parkering og nedkjøring til parkeringskjeller ikke tillates etablert på bakkeplan mellom Harald Torps veg og forretningsareal».

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget reguleres med formålene bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse og forretning/parkering/lager), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur (grønnstruktur og turveg), samt sikringsone friskt og bestemmelsesområde parkeringskjeller.



Plankart på grunnen



Plankart under grunnen

Trondheim kommune

Bebyggelsen er delt opp i to bygg over en felles sokkeletasje. Mellom de to byggene etableres en skråning med uteoppholdsareal og gang-/sykkelveg som går nord-sør. I sokkeletasjen etableres det dagligvareforretning. Denne ligger på gateplan mot Harald Torps veg, og fremstår som en første etasje. Butikkens kjølerom, lager osv., samt varelevering, ligger i den østlige delen av kjeller/sokkel. Over butikken planlegges det for inntil tre boligetasjer.

Maksbyggehøyde er +171. Maksimum tillatt samlet bebygd areal BYA innenfor boligformålet, er 1300 m² BYA. Maksimum samlet bruksareal BRA innenfor forretning/lager/parkering er 2300 m² BRA. Det tillates ikke forretningsareal med samlet BRA over 2000 m². Parkering for forretning legges på bakkeplan mot internvegen med inntil 10 p-plasser, mens parkering for boliger legges i parkeringskjeller.



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

Før førstegangsbehandling var utfordringen i planarbeidet å komme til enighet om parkeringskrav for bil for boliger, samt plassering av parkering for forretning. Til høring og offentlig ettersyn var minimumskrav for parkering for boliger satt til 0,7, det vil si mindre enn kravet i midtre sone. Planområdet ligger i ytre sone. Parkering for forretning var lagt i sokkel ut mot Harald Torps veg i vest.

I første vedtakspunkt til førstegangsbehandling ble det bedt om at parkeringskravet før sluttbehandling ble økt til 0,8. I andre vedtakspunkt ble det bedt om at det ble vurdert 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. Forslagsstiller har nå endret planforslaget, i tråd med vedtak til førstegangsbehandling.

Oppfølging av andre vedtakspunkt

For å få en god bymessig utforming og et attraktivt gateliv er det viktig at forretningen ligger synlig og lett tilgjengelig mot gaten (Harald Torps veg i vest), og ikke slik at publikum/kunder og beboere blir møtt av biler når de ankommer området, slik planforslaget forelå til førstegangsbehandling.

Trondheim kommune



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

Trondheim kommunens veileder for byform og arkitektur peker på at for å skape bymessige sentrumsområder og hovedårer, bør publikumsfunksjoner være synlige og tilgjengelige fra gaten. Innganger til næring og service bør plasseres nærmest mulig offentlige fortau og gangveger. Det bør være slik at de som ankommer nærbutikken som fotgjengere eller sykelister har prioritert foran adkomst med bil. Åpne, utadrettede fasader som viser hva som skjer på innsiden av bygningen øker sannsynligheten for at man velger å gå eller sykle langs bygningen.

Når det skal etableres ny bebyggelse bør det søkes bymessig gode løsninger som er attraktive for myke trafikanter. Kommunedirektøren mener likevel at det kan aksepteres at det etableres noen parkeringsplasser (maksimum 10 plasser) for bil på bakkeplan ved siden av forretningen. Resten etableres i kjeller.

Forholdet til nullvekstmålet

Planforslaget vil bidra til fortetting av et område som er avsatt til boligformål i både overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Området har gode forbindelseslinjer både i nærområdet og til sentrum, med gode bussforbindelser og gang- og sykkelveger som henger sammen med et overordnet nett. Planområdet ligger nært regionalt senter. Allikevel er det langt til Midtbyen der det er størst konsentrasjon av arbeidsplasser, og flere vil velge bil som reisemiddel herfra enn for de som bor i sentrumsområdene.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at planen nå har fått tilfredsstillende kvalitet og utforming i forhold til byggehøyde, volum, uterom for boligene, støyforhold, forbindelseslinjer i området, terrengtilpasning, tilpasning til nabobebyggelse og parkering. Uteoppholdsareal 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 da opparbeidelse av arealet også er et krav i denne detaljreguleringen.

Avvik fra overordnet plan

Boligbebyggelsen foreslås endret til mindre leilighets-størrelser og flere boenheter, enn i gjeldende plan, dvs en økning fra maksimalt 35 boenheter til maksimalt 42 boenheter. Bebyggd areal foreslås i planforslaget økt med 30 % BYA i forhold til gjeldende plan. Planområdet ligger i ytre sone, men minimumskravet for antall parkeringsplasser for bil er redusert til kravet i midtre sone. Parkeringskravet for sykkel følger krav for ytre sone.

Trondheim kommune

Området ligger i utkanten av byen, der reisevaneundersøkelser viser at beboere ofte benytter bil til transport. Nærhet til kollektivtransport og etablering av en nærbutikk innenfor området, kan likevel bidra til å senke behovet for biltrafikk. Forretningen vil også være nærbutikk for en større omegn enn planforslaget, og det må forventes at trafikk til denne kan skje ved gange/sykkel, eventuelt med kollektivtransport. Kommunedirektøren ser derfor at det er hensiktsmessig å redusere parkeringskravet noe.



Planlagt bebyggelse sett fra sørvest. Inngang til butikk og bakkeparkering

Vurderinger i forhold til klima, samfunn og miljø

Planforslaget legger opp til gode koblinger med eksisterende turvegsystem og skiløype, noe som er positivt for folkehelsen. Etablering av dagligvare øst på Tiller i et område som har hatt stor utbygging de siste årene, gjør det enkelt for folk å gå og sykle til nærbutikken. Dette vil også bidra til god folkehelse.

Planforslaget fremmer næringsutvikling og gir arbeidsplasser i området, samt bidrar til variasjon i boligområdet. Oppretthold Maks kotehøyde opprettholdes fra gjeldende plan, noe som er positivt for utsikt til og fra kirkemiljøet på platået bak planområdet.

Skolekapasitet

Planområdet ligger i Tonstad skolekrets, som har begrenset kapasitet. 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. Det er satt rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 22.11.2018. Det kom inn åtte merknader som ble oppsummert og kommentert ved førstegangsbehandling. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 28.01-14.03 2020. Det kom da inn ti merknader. Det foreligger ingen vilkår om egengodkjenning.

Fylkesmannen og fylkeskommunen støtter vedtak til førstegangsbehandling om at minimumskrav til parkerings for boliger bør økes. Dette er gjort. Fylkesmannen påpeker viktigheten av å sikre gode uteareal, gode sol- og støyforhold, håndtering av overvann, samt universell utforming. AtB ber om at det sikres plass til busslommer og gode gangforbindelser. Trøndelag Brann og Redning peker på forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen. Merknadene fra naboer har i stor grad omhandlet trafikk- og støyforhold. Disse forholdene er ivaretatt i planforslaget. Forslagsstiller hadde selv noen innspill til bestemmelsene i planen. Disse er delvis tatt til følge.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Alle rekkefølgekrav fra overordnet reguleringsplan er tatt inn i planforslaget. Offentlig turveg (o_TV på plankartet) medfører økt driftsansvar. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 11.12.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart 1 på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart 2 på grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Oppdaterte situasjonsplaner og snitt
- Vedlegg 6: Oppdatert oversikt over uteoppholdsareal
- Vedlegg 7: Oppdaterte 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 8: Trafikknotat utarbeidet av Rambøll, datert 23.6.2020