



Lillebyområdet B6-1, Ladeveien 7 B, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.7.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

Planområdet omfatter felt B6-1 i områdeplan for Lilleby. Planområdet ligger sørvest i områdeplanen vest for allerede bygd felt B6-2 ved krysset Ladeveien/Stjørdalsveien.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 40 boliger av variert størrelse i blokkbebyggelse på fire til seks etasjer, med parkeringskjeller.

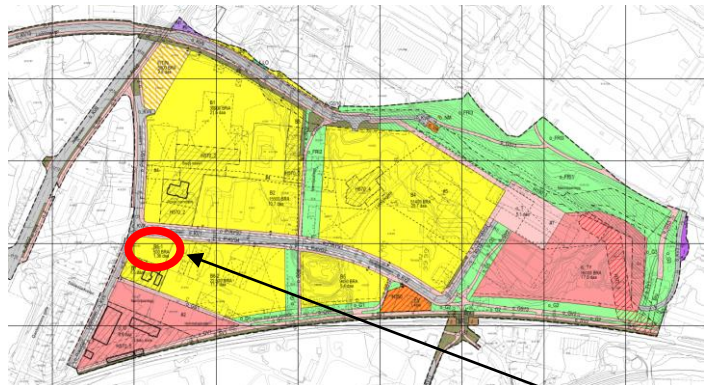
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

Lilleby er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og omfattes av områdeplan for Lilleby r20090017. Planområdet har felles adkomst til parkeringskjeller med B6-2, r20130012.



Lilleby



Områdeplan for Lilleby. Planområdet for B6-1 markert med rødt.

Tidligere vedtak og planpremisser

Formannskapet vedtok i sak 141/18 i møte 5.6.2018 hvordan skolekapasiteten på Lilleby kan løses:

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres en høring der det foreslås at elevene tilhørende Lilleby barneskolekrets flyttes fra Rosenborg til Lade på ungdomstrinnet.
2. Formannskapet vedtar at Ringve benyttes som avlastnings- eller interimskole, og at det derfor åpnes for videre boligbygging i Lillebyområdet.
3. Formannskapet ber rådmannen, i samarbeid med Lade skole, vurdere hvordan Ringve best kan benyttes som avlastnings- eller interimskole.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet Lilleby B6-1 ligger syd for og mot krysset Ladeveien/Stjørdalsveien..

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk:

Planområdet på ca 1,36 daa er i dag ubebygd. Tilstøtende eiendommer er bebygd eller skal bebygges med boligbebyggelse.

Landskap/ steds karakter og tilstøtende bebyggelse

Tilstøtende bebyggelse i nord og nordvest er nybygg under oppføring, mens det mot sydvest grenser til eksisterende blokkbebyggelse i Ladeveien. Mot syd grenser tomten mot Sandstad, den verneverdige trehusbebyggelsen i Ladeveien 5.

Naturverdier, rekreasjon

Det er ikke registrert naturverdier på eiendommen som må hensyntas ved reguleringen. Det er ikke registrert barnetråkk eller lekearealer innenfor planområdet.

Grunnforhold

I konsekvensutredningen av områdeplan for Lilleby ble det utarbeidet geoteknisk rapport, som konkluderer med at det er få begrensninger for ny bebyggelse. Geoteknisk vurderingsnotat for B6-1 viser at foreliggende planer for utbyggingen ansees gjennomførbar geoteknisk sett, og at geoteknisk prosjektering må gjennomføres før igangsetting.

Forurensing i grunnen

Det er registrert forurenset grunn på nabotomt. Miljøgeologisk vurderingsnotat for B6-1 viser at grunnen kan være forurenset og at det må gjennomføres en miljøgeologisk undersøkelse før oppstart av gravearbeider, samt påregnes behov for tiltaksplan iht. Forurensingsforskriftens kap.2.

Vann og avløp:

Eksisterende VA-ledninger ligger i tomtegrense. Tilgjengelig brannvann er > 50 l/s, det vil si at brannvannsdekning skal være tilstrekkelig. Tilkoblingspunkt for spillvann er fellesledning i Stjørdalsveien.

Overvann føres til felles avløpsledning i Stjørdalsveien. Fordrøyning må påregnes. Planområdet berøres ikke av kjente flomveier.

Trafikksikkerhet:

Inn-/utkjøring til parkeringskjeller for B6-1 vil skje via parkeringskjeller i B6-2. Planlagt ny bebyggelse for B6-1 er formet med hensyn til siktlinjer i veikrysset Ladeveien/Stjørdalsveien, og vil ikke direkte berøre øvrig trafikksikkerhet rundt tomten/planområdet.

Utvendig støy:

Støyrapport utført av Rambøll AS viser at nordsiden av planlagt ny boligblokk ligger i gul sone, mens sørsiden er hovedsaklig utenfor støysoner, og kan regnes som stille side.

Kollektivtilbud:

Det er god kollektivdekning med bussruter som går flere ganger i timen i Jarleveien, og det er ca 600 m å gå til Innherredsveien hvor det er et stort antall bussavganger. Lademoen stasjon (tog) ligger ca 300 m fra planområdet.

Gang- og sykkelveg:

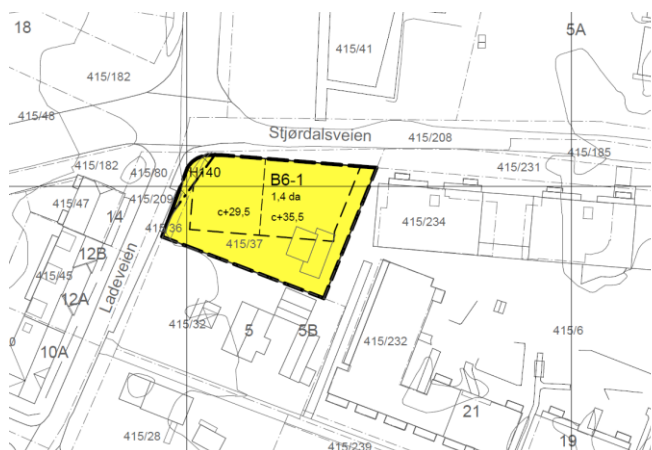
Det etableres fortau langs nye Stjørdalsveien samt sykkeltrasé langs jernbanen.

Beskrivelse av planforslagetPlanlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet reguleres til én boligblokk med utvendig felles sykkelparkering mot Stjørdalsveien og felles uteoppholdsareal mot øst, syd og vest, samt egen p-kjeller under.

Planlagt ny bebyggelse

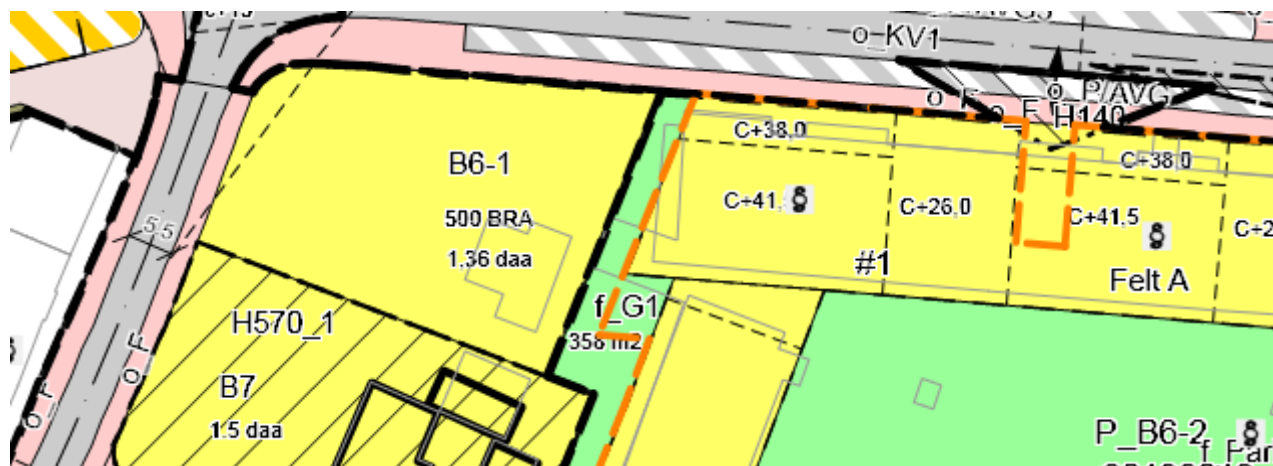
Det planlegges til sammen inntil 40 stk leiligheter i én boligblokk hvor ca halve blokken mot vest er i fire etasjer og halve mot øst i seks etasjer. Denne avtrappingen gjenspeiler lik avtrapping i ny bebyggelse østover på begge sider av Stjørdalsveien.



Forslag til plankart



Forslag til illustrasjonskart



B6-1 i områdeplanen. I detaljreguleringen er byggegrensen lagt helt ut til fortauskant i nord (rosa felt) slik som det er gjort ved detaljregulering av B6-2 til høyre i bildet.

Solforhold:

Planlagt ny boligblokk ligger meget gunstig orientert i forhold til åpenhet og sol både til private terrasser/ balkonger og felles uteoppholdsareal på bakken og på tak over fjerde etasje mot vest.



Solforhold 21. Mars kl. 15:00



Solforhold 23. Juni kl. 18:00

Boligtyper og leilighetssammensetning:

I områdeplanen ble det kun tillatt ettroms leiligheter innenfor delfelt B1 (nord for planområdet som er vist med rød ring) med bakgrunn i levekårsundersøkelsen. For felt B6-1 i områdeplanen var det krav om minimum 20 % fireroms. Bestemmelsene sikrer at det ikke tillates ettroms. Dette for å unngå flere ettroms og få inn større leiligheter i området som allerede har mange små leiligheter, mye flytting, og som scorer dårlig på levekårsundersøkelsen.



Toroms leiligheter er begrenset til maksimum 55 % og fireroms eller større leiligheter til minimum 15 %. Kravet til fireroms eller større leiligheter er redusert fra 20 % i områdeplanen til 15 %. En andel på minimum 15 % fireroms eller større og en begrensning på 55 % toroms leiligheter er vurdert å gi en tilstrekkelig andel store leiligheter innefor planområdet og en god boligfordeling.

Atkomst, parkering og sykkelparkering

Atkomst til egen parkeringskjeller er via p-kjeller til naboeiendom B6-2. Sykkelparkering er ved hovedinngang mot Stjørdalsveien og i parkeringskjeller. Halvparten av plassene skal være i kjeller.

Støyskjerming:

Støyrapport viser at leiligheter i første, andre og tredje etasje mot krysset Stjørdalsveien/ Ladeveien trenger tiltak med støydempende rekkverk for å oppnå støynivå på uterom tilsvarende stille side.

VA-plan samt avfallshåndtering

Ny bebyggelse på planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett og til avfallssug mot felles søppelhåndteringsanlegg i henhold til overordnet VA-plan.

Før godkjenning av igangsettingssøknad skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsarealer tilfredsstilles på egen grunn. Fellesuteareal dekkes delvis på bakken og på felles takterrasse over fjerde etasje. Uterom på øverste tak tillates ikke.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter

B6-1 er vist med seks etasjer mot øst hvor tilstøtende bebyggelse på begge sider av Stjørdalsveien vil være åtteetasjes boligblokker. Mot vest avtrappes B6-1 til fire etasjer, som tilsvarer planlagte nye boligblokker mot nord og nordvest, mens eksisterende murhusbebyggelse i vest er i fem etasjer.



B6-2 fasade mot Stjørdalsveien

B6-1 fasade mot Stjørdalsveien

Barns og unges interesser

Planlagt utbygging vil styrke barns og unges interesser ved at det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på eiendommen.

Trafikksikkerhet

Planforslaget innebærer en liten økning av trafikk i området som vurderes til ikke å endre dagens trafikksikkerhet.

Skolekapasitet og sikker skoleveg

Potensialet for elevtallsvekst i Lillebyområdet er betydelig. Høsten 2017 ble boligbyggingen i Lilleby skolekrets begrenset fordi skolen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet på barnetrinnet. I vedtatt handlings- og økonomiplan ble det satt av midler for å øke kapasiteten på Lilleby skole fra 210 til vel 300 elever.

Da skolekapasitetskartet ble oppdatert 10.1.2018 var det ikke lenger tilstrekkelig kapasitet i Rosenborg skolekrets på ungdomstrinnet.

Med vedtaket i formannskapet sak 141/18 den 5.6.18 kan skolekapasiteten forbedres slik at boligbygging kan fortsette på Lilleby.

Fra planområdet vil det være trafikksikker skoleveg i kort gangavstand til barneskole.

Solforhold

Slagskygger fra foreslått ny bebyggelse vil i begrenset grad berøre tilstøtende naboer. Private og felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet plasseres slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året. Mer enn 50 % av felles uteoppholdsareal er solbelyst 21.mars kl.15 og 18 og 21.juni kl.15 og 18.

Nullvekstmålet

Lilleby B6-1 er innefor minimumsavstand til torget, til handelssentrum, til hovedsykkelnett og til Metrobuss/bussholdeplass med 10min frekvens i rushtiden, som er kriteriene som brukes i vurdering av om nye planer bidrar til å nå nullvekstmålet. Lilleby B6-1 er med bakgrunn i dette et meget godt område å bygge ut. Dette er en bydel som kan bidra til at færre velger å kjøre bil, men i stedet bruker sykkel, gange og kollektivt til sine reiser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli behov for Lilleby skole uavhengig av hvordan skolekapasiteten løses. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må den nye skolen etableres mellom 2025 og 2030, avhengig av elevtallsutvikling.

Samråd og medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen den 19.11.2016, samtidig ble naboer og berørte parter varslet direkte med brev.

Innkomne innspill

Det har innkommet åtte innspill til saken ved annonsering om oppstart. Seks fra offentlige instanser og to fra private naboer.

1. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Fylkesmannen er opptatt av effektiv arealbruk og mener at det i reguleringsbestemmelsene må settes et krav til minimum utnyttelse av planområdet.

Fylkesmannen ønsker også at utvendig støy og luftkvalitet samt fare for forurensing i grunnen inkluderes i ROS-analysen, og at det gjøres nødvendig dokumentering og eventuelt utredning av dette.

Kommentar: innspillene er tatt til følge, innarbeidet i planforslaget og vedlagt dokumentasjon.

2. Sør-Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen finner ikke at planforslaget kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser eller at det er automatisk fredede kulturminner innen området.

3. Statens vegvesen

Statens vegvesen poengterer at støyrapport må utarbeides som del av materialet som legges ut til offentlig høring, samt at det angis hvilke konsekvenser planforslaget vil ha i forhold til trafikkvekst og eventuelle ulemper knyttet til trafikksikker skoleveg.

Kommentar: Innspillene er tatt til følge, innarbeidet i planforslaget og vedlagt dokumentasjon.

4. NVE

NVE vedlegger en egen sjekklister, og anmerker at dersom noen av de temaene som står i sjekklisten berøres av detaljreguleringen skal dette angis og oversendes NVE ved den offentlige

høringen.

5. Barnas representant

I følge barnetråkkregistrering brukes ikke planområdet til lek og aktivitet.

6. Syklistenes Landsforbund - Richard Sanders

Richard Sanders bekrefter at angitt sykkelparkering er dekkende i henhold til minimumskrav, men anbefaler å legge vekt på estetikk og trygghet i utformingen av sykkelparkeringsplassene, samt å avsette plass til lastesykler og ladepunkter for elsykler.

Kommentar: innspill et tatt til følge.

7. Ladeveien 5 / Sandstad - eier Sissel Fjelnset

Sissel Fjelnset anmerker at nybygg på Lilleby B6-1 ikke må skjerme for eiendommen Sandstad som er verneverdig.

Kommentar: Innspill er tatt til følge ved at planlagt ny boligblokk på B6-1 ligger tilbaketrukket fra Ladeveien 5, og avtrappes fra seks etasjer mot øst til fire etasjer mot vest.

8. Ladalen AS - prosjektsjef Børge Aunås

Børge Aunås anmerker på vegne av Ladalen AS at reguleringsbestemmelsene må innta alle krav i områdereguleringen til utførelse av del av felles infrastrukturanlegg.

Kommentar: Reguleringsplanen vil bli oppdatert med rekkefølgekrav fra godkjent områdeplan som gjelder/ angår B6-1.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.