



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: /

Vår saksbehandler
Elisabeth Schöttler

Vår referanse
20/199-44
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
02.08.2021

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Granåsvegen 51 og 51 B, detaljregulering, r20200036

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Granåsvegen 51 og 51B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget består av to alternativer, som viser to ulike adkomster for nyttetraffic og tilbringertjenester i større biler. De er vist på kart i målestokk 1:1000, i to nivåer (på og under grunnen), merket TAG Arkitekter, datert 11.11.2020, sist endret 13.07.2021, i bestemmelser sist endret 21.07.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 22.07.2021.

Før sluttbehandling skal følgende avklares:

1. Kjøreadkomsten for nytte- og servicetraffic med større biler
2. Parkeringsdekning for bil
3. Justering av BRA slik at uteromskravene oppfylles.

Det ønskes spesielt innspill til punktene 1 og 2.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn



Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Godhavn AS.

Komplett planforslag forelå første gang 13.11.2020. Påfølgende prosess og dialog om avklaringer har resultert i utarbeidelse av et planforslag med to alternativer for kjøreadkomst for store kjøretøy til nyttetraffikk og tilbringertjenester. Nytt planforslag forelå 16.07.2021.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er foretting ved å erstatte to eneboliger med to leilighetsbygg i tre og fire etasjer pluss sokkel, og inntil 24 leiligheter.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært

- Kjøreadkomst til planområdet
- Oppfylling av uteromskravene i bratt terreng.

Saken utfordrer byutviklingsstrategien noe ved at den legger opp til en høy tetthet i et område der foretting i henhold til byutviklingsstrategien skal være moderat og ta hensyn til eksisterende karakter. Men planforslaget føyer seg godt inn i eksisterende bebyggelsesstruktur. Forslagsstiller viser også til flere nyere planer i nærmiljøet som har en tilsvarende høy tetthet og utnyttelse. Disse planene ble imidlertid vedtatt et til fem år før byutviklingsstrategien ble vedtatt.

Planområdet oppnår en middels, på grensen til svak, måloppnåelse av Trondheim kommunes nullvekstmål. Dette tilsier at det er middels lett/ vanskelig å leve her uten bil. Nye gangforbindelser gjennom og forbi planområdet, godt parkeringstilbud for sykler og en noe redusert parkeringsdekning for bil støtter opp under nullvekstmålet.

Vurdering

Planens utforming og kvaliteter

Planforslaget har en maksimal utnyttelse på 2240 m² BRA.



Planlagt ny bebyggelse følger opp bebyggelsesstrukturen til blokkbebyggelsen i øst, ved at to volum legges i øst-vest retning. På denne måten opprettholdes sikt og åpenhet gjennom området.

Bebyggelsen trappes ned i øst-vest retning, slik at den følger terrengformen og danner en naturlig overgang til småhusbebyggelsen i vest. I tillegg trappes bebyggelsen vertikalt for å sikre mye lys og utsikt.

Alle boenheter har privat uteoppholdsareal i form av balkong, markterrasse eller takterrasser. Felles uteoppholdsareal legges på ett plan mellom blokkene, slik at det er skjermet for støy og vind.

All parkering er plassert i parkeringskjeller med adkomst via en bilheis.

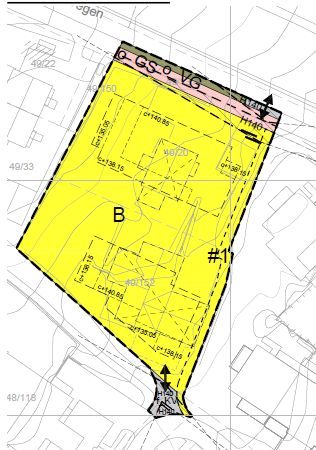


Vurdering av kjøreadkomst for nytte- og servicetrafikk

En kjøreadkomst fra Granåsvegen er vurdert å ha høy trafiksikkerhetsrisiko, spesielt for myke trafikanter. Derfor er kjøreadkomst for bil planlagt via Haakon Odd Christiansens veg. Haakon Odd Christiansens veg er en privat veg og eies av Aasheim og Høiset velforening.

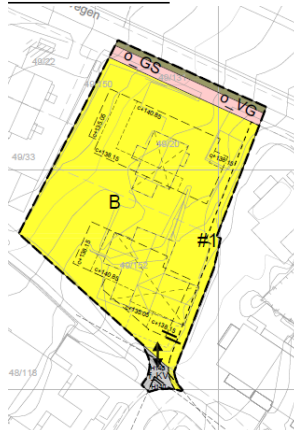
Det er utarbeidet to alternativer (A og B) til kjøreadkomst for nytte- og servicetrafikk. Felles for begge alternativene er at det ikke legges til rette for gjennomkjøring, men at mindre lastebil kan snu på gårdstunet. Det vurderes at begge veglegemene vil tåle belastningen av denne type trafikk. Den vesentlige forskjellen ligger i vurdering av trafiksikkerheten, spesielt for myke trafikanter.

Alternativ A:



Adkomst fra Granåsvegen utfordrer trafiksikkerheten for myke trafikanter, men unngår kjøring med større kjøretøy i eksisterende boligområde.

Alternativ B:



Adkomst fra Haakon Odd Christiansens veg unngår farlig kryssing av gang- og sykkelforbindelse i Granåsvegen, men øker belastningen på Haakon Odd Christiansens veg.

Byplansjefen anbefaler alternativ B: adkomst fra Haakon Odd Christiansens veg.

Vurdering av parkeringsdekning

Byplansjefen mener det er rom for å redusere antall parkeringsplasser noe i forhold til minimumskravene i KPA. Det er likevel noe usikkerhet forbundet med om foreslått parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimum 1,0 parkeringsplasser per boenhet eller 70m² BRA er tilstrekkelig for å unngå villparkering i omkringliggende områder.

Tetthet og utnyttelse i forhold til parkeringsdekning

Illustrert prosjekt viser en tetthet på 11 leiligheter per dekar, 24 leiligheter totalt. Tettheten henger sammen med antall tillatte parkeringsplasser og kapasiteten til bilheisen. Dersom det etter høring blir aktuelt å øke krav til parkeringsdekningen må det derfor vurderes om det er behov for å justere grad av utnyttelse og/ eller å redusere antall boenheter.

Uteromsregnskap

Samlet sett oppfyller planforslaget uteromskravene, men har et lite underskudd på felles uterom. Når det gjelder sol- skyggeforhold er det større mangler på nøkkeltidspunkt i mars. Før sluttbehandlingen må det vurderes å redusere BRA noe, for å oppfylle uteromskravene.



SOLFYLTT FELLES UTEOPPHOLDSAREAL PÅ BAKKEN
21 MARS KL.15:00



SOLFYLTT FELLES UTEOPPHOLDSAREAL PÅ BAKKEN
23. JUNI KL.18:00

Universell utforming

Planområdet er bratt, med en intern høydeforskjell på seks meter. Felles uterom på bakkenivå er lagt på ett nivå og alle leiligheter har tilgang til utearealet via felles trappehus/ heis.

Støy

Det nordlige byggets fasade mot Granåsvegen ligger innenfor gul støysone. Det sikres i bestemmelsene til planforslaget at krav til leiligheter i gul støysone ivaretas.

Skolekapasitet

Planområdet sokner til Åsvang barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Det er ledig kapasitet i grunnskoleløpet.

Klima, samfunn og miljø

Prosjektet er et fortetningsprosjekt i et allerede bebyggt område, det vil ikke påvirke matjord, friluftsområder eller naturmangfold.

Boligene vil ha gode gang- og sykkelforbindelser, gang-/ sykkelavstand til daglige gjøremål, handel og kort veg til kollektivtilbud. Dette er positivt med tanke på å ivareta nullvekstmålet og bymiljøavtalen. Parkeringsdekningen for bil er derfor satt noe lavere enn kravet i KPA, mens for sykkel er det satt høyere enn kravet.

Medvirkning

Berørte naboer, gjenboere og myndigheter ble varslet om planoppstart 14.04.2020. Det kom inn innspill fra to offentlige myndigheter, fra en nabo og en felles merknad fra berørte sameier langs Haakon Odd Christiansens veg. Trafikksikkerhet, adkomst, parkering, planavgrensning og bygningenes plassering, høyde og volum har vært hovedtema i innspill til planen.

Nytt varsel ble sendt 23.06.2020 der planen er utvidet og adkomst til planområdet foreslått fra Haakon Odd Christiansens veg. Et nabomøte ble avholdt 30.09.2020. Sameiene Høiset terrasse, Jordbærsti 1, Eplehaven og Aasheim og Høiset velforening oversendte to felles merknader før møtet, i tillegg til en merknad etter møtet. Hovedinnspillene gjelder vegforhold, adkomst og parkering.

Eier av vegen har vært negativ til bruk av vegen som adkomstveg. Løsningen fordrer derfor en privatrettslig avtale eller ekspropriasjon, og dette har betydning for gjennomføringen.

En oppsummering av innspillene med plankonsulentens svar følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget.

Miljøpakken planlegger sykkelveg med fortau langs sørsiden av Granåsvegen, vest for planområdet. Planforslaget legger til rette for at gang- og sykkelvegen kan forlenges forbi planområdet. Dette vil medføre kostnader for etablering og drift av denne gang- og sykkelvegsparsellen

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, alternativ A
- Vedlegg 3: Reguleringskart, alternativ B
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, alternativ A
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, alternativ B
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Illustrasjonsmateriale, inkl. sol-skyggediagram
- Vedlegg 8: Trafikkrapport
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: VA-notat
- Vedlegg 11: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 12: Merknader med plankonsulentens kommentarer
- Vedlegg 13: Notat fra møte med Trøndelag brann- og redningstjeneste