



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD PLN 27/21

Vår saksbehandler Jon Sivert Granhaug	Vår referanse 20/40048-38 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 10.11.2021
--	--	-----------------	--------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Lund Østre, Trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., detaljregulering, r20210029

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lund Østre, Trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS, datert 22.06.2021, i bestemmelser sist endret 28.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.10.2021.

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

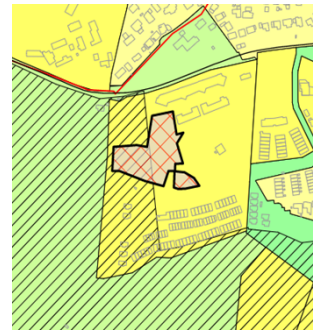
Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

SAKSFRAMSTILLING



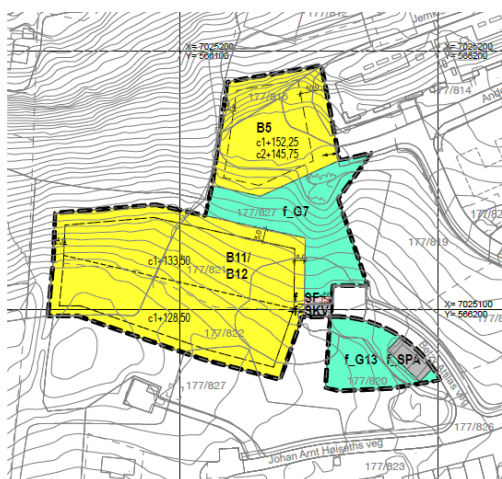
Oversiktskart og avgrensning av planområdet i KPA.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Villaservice Feltutbygging AS. Komplette planforslag forelå 13.09.2021.


Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å øke antall totalt tillatte boenheter fra 465 til 540 innenfor gjeldende reguleringsplan for Lund østre trinn 2 (r20130031). Økningen på 75 boenheter foreslås lagt til de ubebygde delfeltene; B05, B11-B12. Felt B10 omreguleres til grønnsstruktur (f_G13) og bakkeparkering (f_SPA).




§ 12-5, AREALFORMÅL


1. Bebyggelse og anlegg

 Boligbebyggelse (1110)


2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Kjøreveg, f_SKV (2011)

 Fortau, f_SF (2012)

 Parkering, f_SPA (2080)

3. Grønnsstruktur

 Grønnsstruktur, f_G7, f_G13 (3002)

Bebyggelsen og grad av utnyttning

Ny bebyggelse vil ha de samme krav til høyde og BRA som i gjeldende plan for Lund Østre Trinn 2 (r20130031). Leilighetsfordelingen blir variert og det tillates ikke ett-roms. 30% av boenhetene skal være «tilgjengelige» boenheter. Total utnyttelse er ca. 6,4 boenheter/daa i tråd med KPA.

Uteoppholdsarealer og forbindelser

Mengden og kvaliteten på privat og felles uteoppholdsareal i planforslaget tilfredsstillende kravene i kommunens uteromsnorm. Det samme gjelder innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031), inkludert planforslaget.

Parkering og trafikkforhold

Parkering løses innenfor hvert felt, i tillegg reguleres det 7 felles parkeringsplasser innenfor feltet f_SPA etter innspill fra beboere i området. Det vil være mulig å få til bildelingsordning i feltet f_SPA selv om planen ikke kan regulere dette. For boenheter større enn 80 m², skal det etableres 3 stk. sykkelparkeringsplasser. Bil- og sykkelparkering forholder seg ellers til normen for ytre sone.

Utbyggingsfeltene kobles på eksisterende adkomstveger i hovedplanen for Lund Østre Trinn 2 (r20130031). Trafikkavviklingen med planforslaget vurderes som akseptabelt, og minimal for hele boligområdet.

Virkninger av planforslaget

Bymiljøavtalen – nullvekstmålet

Planforslaget er i periferien av bebyggelse på Lund, det er kort avstand til Kattem lokale senter (ca. 600 m) og til endestasjon for Metrobuss på Lund (ca. 400 m).

I tillegg er det sykkelavstand til Heimdal (ca. 1900 m) med kollektivknutepunkt. Tilgjengeligheten til kollektivknutepunkt og lokalsenter med viktige funksjoner vurderes å være god. Det er en reell sannsynlighet at planforslaget vil underbygge ambisjonen om nullvekstmålet, jf. Notat Mobilitetsplan 10212015-TVF-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult.

Grunnforhold - geoteknikk

Planforslaget medfører ikke fare for skred. Det må likevel utføres supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere at det ikke er forekomst av kvikkleire eller sensitive masser på tomta. Geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021 Multiconsult er gjort juridisk bindene.

Overvannshåndtering

En økning av antallet boenheter med ca 18 % vil ikke sprengre kapasiteten for dagens overvannsnett beregnet med klimafaktor 1,4, jf. vedlegg nr. 11.

Naturverdier

Beskyttelsestiltak for edellauvskog innen f_G09 i gjeldende reguleringsplan (r20130031) skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf. bestemmelse § 7.4

Vurdering

Planforslaget har en god utforming og kvalitet, og er i tråd med KPA. Alle rekkefølgekrav er gjennomførbare. Det stilles krav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Planforslaget foreslår boligbebyggelse i tråd med formålet der det i dag er utbygd infrastruktur. Uteromskvalitetene i gjeldende reguleringsplan for hele Lund Østre Trinn 2 videreføres og ferdigstilles, i tillegg omreguleres deler av utbyggingsfelt B10 til grønnstruktur. Det etableres også en bedre gangforbindelse i nord- sydlig retning som kobler området bedre sammen til holdeplassene i Ringvålvegen.

Medvirkningsprosessen

Planoppstart ble annonsert i Adressavisa 20.02.2021. Det ble sendt nabovarsel via Altinn til naboer. Myndigheter/ interesseorganisasjoner ble varslet via e-post. Medvirkningen har vært stor. Konsulentens oppsummering av merknader er derfor vedlagt saken, vedlegg nr. 9.

Merknadene omfatter i vesentlig grad følgende temaer; geotekniske forhold, antall boenheter og

boligsammensetning, tetthet, parkeringsforhold - villparkering, trafikkforhold, støy og støv (i anleggsfasen), positive effekter med planforslaget, bokvalitet, folkehelse, lokalservice og offentlige tilbudet i området, forutsigbarhet, manglende innhold i nabovarsel, sol/skyggeforhold, utsikt og bygge- og anleggsfasen.

For merknadsoppfølging vises det til side 10 – 16 i planbeskrivelsen. Byplansjefen mener at alle merknader til planforslaget er godt nok svart ut/fulgt opp til at planforslaget kan sendes på høring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er i dag skolekapasitet i skolekretsen.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den delegerte saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 21.10.2021
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 22.06.2021
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 28.10.2021

Vedlegg til reguleringsbestemmelsene;
Geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021 Multiconsult

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 22.06.2021 Eggen arkitekter AS
- Vedlegg 5: Notat VA 10212015-VA-notat-1, datert 09.08.2019, Multiconsult
- Vedlegg 6: Støynotat 10212015-RIA-NOT-001 sist rev. 22.8.2021, Multiconsult
- Vedlegg 7: Trafikknotat sist rev. 24.08.2020, Multiconsult
- Vedlegg 8: Notat Mobilitetsplan 10212015-TVF-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult
- Vedlegg 9: Merknadsnotat
- Vedlegg 10: Notat Vurdering av naturmangfoldsloven datert 21.03.2014 Eggen Arkitekter AS
- Vedlegg 11: Tilleggsnotat VA, ny klimafaktor 1,4 datert 10.11.2021 Multiconsult

Kun beslutningsrelevante dokument legges.