



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD PLN 30/21

Vår saksbehandler
Kjersti Angelsen Rinbø

Vår referanse
20/166-36
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
06.12.2021

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Reppevegen, del av gnr/bnr 25/6 m.fl., detaljregulering, r2020029

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Reppevegen, del av gnr/bnr 25/6 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 09.11.2020, sist endret 24.11.2021, i bestemmelser, sist endret 02.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 02.12.2021.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Reppe Bolig AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Komplett planforslag forelå 13.11.2020. Etter innlevering av komplett planmateriale er planen bearbeidet for å komme fram til et omforent planforslag. Planområdet er redusert, som følge av bystyrets vedtak 28.04.2021 i sak om bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel. Her ble det vedtatt at Reppevegen (1), det søndre feltet som inngikk i planforslaget, tilbakeføres til LNF og omfattes av grønn strek. Dette delfeltet er derfor tatt

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:

ut av planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur. Planområdet ligger på Reppe, ca. 8,5 km øst for Trondheim sentrum, og er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til boligformål.

Planforslaget legger til rette for en minimum utnyttelse på 126 boliger, med en høyde på to–fire etasjer i tillegg til sokkel/parkeringskjeller. Utformingen av bebyggelsen sikres gjennom byggegrenser og høyder i plankartet, samt krav til leilighetsfordeling. I illustrasjonene er det vist en kombinasjon av lave blokker, firemannsboliger og rekkehus. Avkjørsel til området og til parkeringskjeller foreslås fra Ranheimsmoen, nord i planområdet.



Illustrasjonsplan

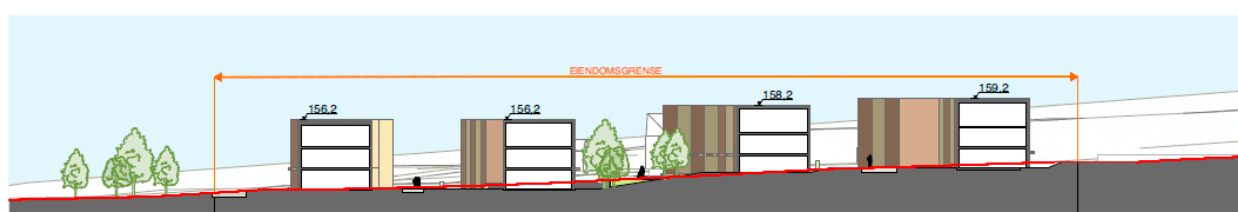
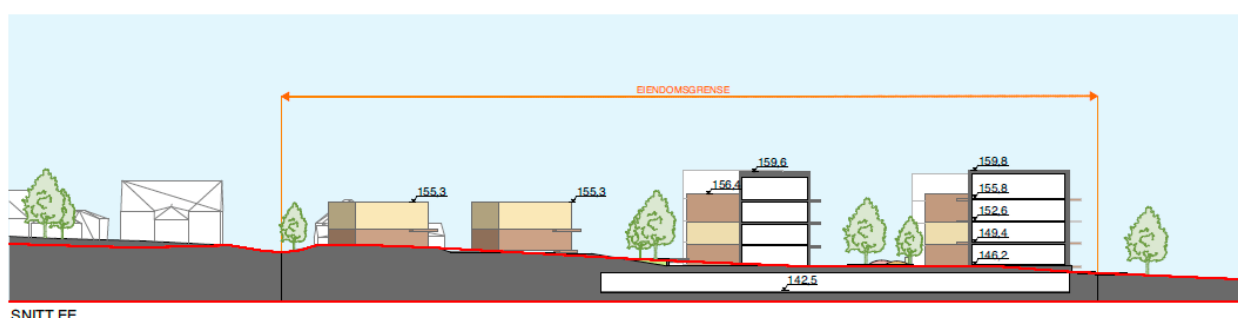
Utbyggingen innenfor planområdet er beregnet til å skape i overkant av 300 kjøreturer i ÅDT. Det er foreslått rekkefølgebestemmelser for opprettelse av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen og for etablering av fortau i Reppevegen før utbygging av planområdet kan igangsettes.

Søknad om tillatelse til tiltak for bolig kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Så fremt det stilles rekkefølgekrav om etablering av tverrforbindelse Reppe-Vikåsen vurderer forslagsstiller at planforslaget ikke vil ha en negativ konsekvens for kommunens oppnåelse av nullvekstmålet. Etablering av tverrforbindelsen mellom Reppe og Vikåsen vil gi en betydelig kortere og tryggere skoleveg for barn/ungdom, samt tilknytning til dagligvare for beboere på Reppe. Konsekvenser ved økt trafikk vil bli redusert ved støyreducerende tiltak for aktuelle

områder.

Det er søkt å plassere bebyggelsen slik at den i størst mulig grad tar hensyn til nabobebyggelse, sol- og utsiktsforhold og terrenget. Geotekniske undersøkelser viser liten fare for skred. Områdestabiliteten betraktes også som tilfredsstillende.



SNITT FF
Snittene viser maks høyder i tråd med plankartet.

Vurdering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der feltet er avsatt til boligformål. Planforslaget er også i tråd med bystyrets vedtak 28.04.2021 i sak om bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel, ved at det sørlige feltet er tatt ut av planforslaget.

Planforslaget vil ikke medføre nedbygging av fulldyrka mark, når delfelt sør er tatt ut av planen. Eiendommen 25/6 er imidlertid registrert som dyrkbar mark, altså areal som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Eiendommen har tidligere vært i bruk som dyrka mark, og kan tilbakeføres til dyrka mark.

Utnyttelsen og byggehøydene vil skille seg fra den eksisterende småhusbebyggelsen på Reppe. Det stilles krav om etablering av minimum 126 boliger innenfor planområdet. Dette tilsvarer seks boliger/daa, dersom man kun regner ut fra antall boliger. Illustrasjonsprosjektet viser et totalt bruksareal på 12 800 m², som vil tilsvare ca. 8,7 boliger/daa dersom man legger til grunn en teoretisk gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per boenhet. Bebyggelsen og utnyttelsen vil i praksis styres og begrenses av byggegrenser og høyder i plankartet, samt krav til leilighetsfordeling og uterom. Fordi den nye bebyggelsen får en høyere utnyttelse enn nabobebyggelsen, er det positivt at det er lagt vekt på en nedtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse. Det vurderes også som positivt at det sikres en variasjon i størrelse på nye boliger, og flere store boliger.

Forslagsstiller vurderer at planforslag ikke vil ha negativ konsekvens for oppnåelse av nullvekstmålet. Kommunedirektøren vurderte i bygningsrådssak 61/19 «Spørsmål om igangsetting av detaljregulering av Reppevegen, del av gnr/bnr 25/6 og del av gnr/bnr 25/8» at det vil være i strid med nullvekstmålet å bygge disse områdene på Reppe, selv med de tiltakene forslagsstiller

foreslår. Kommunedirektøren viste blant annet til at siste reisevaneundersøkelse viser at bilbruken er aller høyest helt øst i kommunen. Bygningsrådet vedtok i samme sak oppstart av planarbeidet, med bakgrunn i at området har god kollektivdekning og at utbyggingen medfører at tverrforbindelsen Reppe – Vikåsen etableres.

Kommunedirektøren har ved oppstart av planarbeidet vurdert at det er behov for å etablere store infrastrukturtiltak dersom det skal skje ny boligbygging her. Området har behov for en vesentlig bedre atkomstløsning enn i dag, særlig gjelder dette gang- og sykkeltilbud. Det er heller ikke ungdomsskolekapasitet i området. Selv om delfelt sør er tatt ut, vurderer kommunedirektøren at det fortsatt er behov for å sikre opparbeidelse av infrastrukturen gjennom rekkefølgekrav i planen.

Medvirkningsprosess

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet berørte naboer og offentlige høringsinstanser i brev 07.07.2020. Nabomøter ble avholdt 17.08.2020. Det kom inn seks merknader fra offentlige myndigheter. Det er innsendt 17 merknader/felles innspill fra naboer/beboere i nærområdet. Et av merknadsdokumentene er fra styret i Reppe nærmiljø, som er drevet av Reppe sportsklubb, som har tatt på seg å samle inn argumentasjon/momentene fra beboerne, og er ment å reflektere synet til befolkningen på Reppe som helhet. Det er også levert inn et opprop «Nei til nedbygging av Reppeflata», som er signert av 153 personer. Innspill fra naboer/beboere i området er vurdert temavis i planbeskrivelsen.

Ved oppstart inngikk også delfelt sør i planområdet. Merknadene angår derfor også dette feltet, selv om det er tatt ut av det endelige planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det ikke er noen kjente økonomiske investeringskostnader for kommunen, utover eventuell finansiering gjennom miljøpakken av noe av gang- og sykkeltiltak som ligger som rekkefølgekrav. Planen vil gi behov for drift av nye offentlige anlegg.

Det reguleres ikke offentlig anlegg i planen utover felt o_VNV, naturområde i sjø og vassdrag, der ny flomveg skal opparbeides som åpen grøft. Etablering av offentlige samferdselsanlegg utenfor planområdet er sikret gjennom rekkefølgekrav. Verken tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen eller utbedring av Reppevegen er tiltak som foreslås prioritert gjennom Miljøpakken i løpet av de neste årene (2018-2022).

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Kjersti Angelsen Rinbø
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Trafikkutredning
- Vedlegg 8: VA-plan
- Vedlegg 9: VA-notat
- Vedlegg 10: Illustrasjonshefte