

Saksframlegg

Detaljregulering av Skjetleinskogen, r20190037, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/136 (132311/20)

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Skjetleinskogen ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling skal det vurderes om parkeringsdekningen skal økes fra minimum 0,8 til minimum 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per bolig.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 merket Voll arkitekter, senest datert 31.5.2021, med bestemmelser senest datert 28.5.2021 og beskrevet i planbeskrivelse senest datert 28.5.2021.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Skjetleinskogen AS. Forslag til komplett materiale ble mottatt 4.5.2020. På grunn av utvidelse av planområde og supplering til komplett materiale, forelå endelig komplett materiale den 5.4.2021. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg og grønnstruktur. Det skal også legges til rette for en offentlig barnehage.

Viktige temaer i saken har vært: geoteknikk, trafiksikkerhet, viltkorridoren og LNF-areal/dyrka mark. Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om parkeringsdekningen og forhold til nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Planområdet er på ca. 39 daa og ligger sør i Trondheim kommune. Planområdet har tidligere vært skogkledd, er ubebygget i dag og består i hovedsak av kuperte terrengformer. Øst for planområdet ligger deler av den karakteristiske bebyggelsen på Kattem fra 70-tallet.

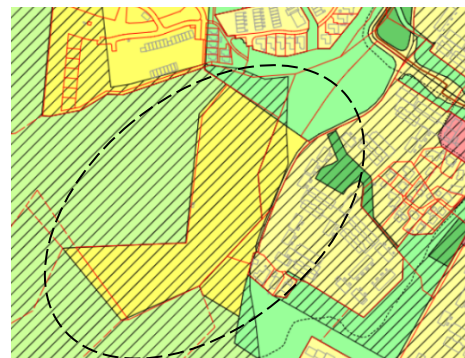


Figur 1 Oversiktskart, planområdet vises som rød markør

Trondheim kommune

Overordna planer

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som fremtidig boligbebyggelse, LNFR-område og grønnstruktur. Arealbruken som foreslås innenfor grønnstruktur er i tråd med KPA. LNFR-området er tatt med av hensyn til geotekniske forhold. LNFR-området tilbakeføres til landbruksområde etter stabiliserende terrenginngrep. Dette er sikret i planens bestemmelser. Planområdet ligger i ytre sone for parkering. Planforslaget avviker fra dette med lavere parkeringsdekning.



Figur 2 Utsnitt fra KPA 2012-2024.
Plangrensen er vist med stiplet linje

Planlagt bebyggelse

Minimum utnyttelse for planområdet er på 6 boliger pr. daa, i tråd med KPA § 27.2. Tillat bruksareal for boliger er maksimum 39 600 m². Ved å legge til grunn 70 m² BRA pr. bolig vil maksimum utnyttelse for planområdet bli ca. 13,2 boliger pr. daa.

Det planlegges boligbebyggelse som tilpasses det bearbejdede terrenget. Vest i planområdet planlegges det for rekkehus/småhus på 2-3 etasjer. Nordøst i planområdet planlegges det for blokker på 3-4 og 1-2 sokkeletasjer. Sør i planområdet planlegges blokker som mer frittstående elementer i et parklandskap med høyder på 4-8 etasjer. Parkering for blokker etableres i parkeringskjeller, og parkering for rekkehus ved den enkelte enheten. Renovasjonsløsning for boligene løses med stasjonært avfallssug som opparbeides innenfor planområdet med søppelsugesentral i felt B/BRE.

Planen legger til rette for en offentlig barnehage nordøst i planområdet. Tomta er på ca. 4 daa, noe som vil gi plass for en 6 avdelings barnehage. Parkering samt bringe- og hentetjenesten skal løses på egen grunn.



Figur 3 Situasjonsskart for Skjetleinskogen

Innenfor felter med boligbebyggelse skal det opparbeides felles lekeareal. Rekkehus/småhus vil få private balkonger eller egne terrasser/plen. I tillegg skal det legges til rette for en offentlig lekeplass vist som o_BLK på plankartet. Lekeplassen skal utformes som kombinert naturlekeplass og nærmiljøanlegg, jf. § 3.5-1 i bestemmelsene. Uteromsregnskapet viser et overskudd av uteoppholdsarealer med tilfredsstillende solforhold. Langs med landbruksområdet i vest skal det etableres en turveg som kobler seg opp mot turveg på Lund Østre.

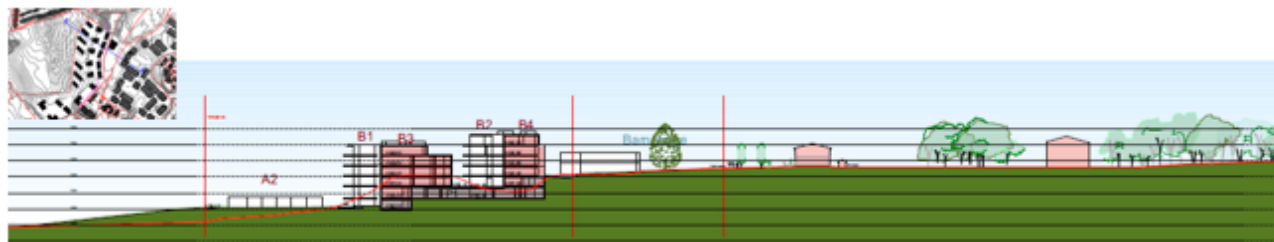
Planområdet er i dag ubebygget og har inntil nylig vært skogkledd. Stedets karakter vil dermed endre seg fra ubebygget område til bebygget område.

Planen får en buffer mot den etablerte delen av bebyggelsen på Kattem ved at lavere blokker plasseres nærmest Kattem, og de høyeste blokkene plasseres lavest i terrenget for minst mulig visuell påvirkning av omgivelsene. Mot det åpne jordet i vest plasseres den laveste bebyggelsen med rekkehus/småhus for å gi en gradvis nedtrapping mot det store åpne landskapet.

Trondheim kommune



Figur 4 Illustrasjonsbilde. Planområdet sett fra vest.



Figur 5 Snitt gjennom planområdet i nord. Til venstre: planlagt blokkbebyggelse. Til høyre: Eksisterende bebyggelse på Kattem.

Planområdet åpner seg mot det åpne landskapet mot sørvest, noe som bidrar til gode solforhold innen området, og som gir bedre solforhold enn minimumskravene på nøkkeltidspunkt. Det stilles krav i bestemmelser om variasjon i leilighetsfordelingen.

Vegen Skjetleinskogen vil få mer trafikk da dette blir eneste adkomst for biler til planområdet. For å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter etableres det ny sykkelveg med fortau langs denne vegen. Fortau/sykkelvegen kobler seg til eksisterende gangsystem både internt og til næromliggende områder. Krysset Lisbeth Nypans veg / Skjetleinskogen / Tunnelvegen / Bismiet med tilgrensende vegareal er tatt med i planavgrensningen. Dette for å sikre nødvendige trafikkarealer for å bedre forholdene for myke trafikanter, samt for å legge til rette for bedre overganger til eksisterende trafikksystem.

Trafikkøkningen langs Skjetleinskogen utløser krav om støyreduserende tiltak for utendørs oppholdsareal for eksisterende boligene nærmest veien. Krav om støyreduserende tiltak er sikret i planens bestemmelser. Det planlegges for enten støyvoller, lokale støyskjermer eller en kombinasjon, for å sikre at mest benyttede private utearealer påvirkes i liten grad. Området ligger utenfor områder utsatt for luftforurensning.

Geotekniske undersøkelser viser at utbyggingen er gjennomførbar med hensyn på sikkerhet mot skred, jf. vedlegg 6. Deler av området, da spesielt nordre del av planområdet, behøver forbelastning før utbygging kan starte opp. Det er nødvendig med motfylling innen landbruksområdet, som bli tilbakeført til dyrkamark etter inngrep.

Bebyggelsen og viltkorridor i sør og vest adskilles med en 30 meter bred viltskjerm hvor område for bebyggelse og viltkorridor grenser mot hverandre. Viltskjermen vil skape en buffersone som ivaretar viltkorridorens funksjon.

Planområdets beliggenhet gjør det sannsynlig at det ved gjennomføring av planen vil bli vanskeligere for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. For å avbøte på dette foreslår forslagstiller lavere parkeringsdekning, flere parkeringsplasser for sykkel og infrastruktur for elbillading, samt etablering av nytt/utvidet gang og sykkelbud langsmed planområdet.

Trondheim kommune

Vurdering

Uenighet om parkeringsdekning og nullvekstmål

Området ligger i kommuneplanens arealdel ytre sone for parkering, som tilsier minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per bolig eller per 70m² BRA bolig. Forslagsstiller foreslår å redusere parkeringskravet til minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA bolig eller per bolig i blokk og minimum 1,0 parkeringsplasser for bil for småhus. Begrunnelsen for avviket er områdets beliggenhet sett i forhold til nullvekstmålet. Det argumenteres med at parkeringsreduksjon er et effektivt grep for å understøtte nullvekstmålet. Videre argumenteres det for at det finnes gode alternativer for bil.

Kommunedirektøren mener at parkeringskravet må følge KPA. Lav parkeringsdekning kan føre til villparkering og påfølgende ulemper for nærområdet. Planområdet ligger i utkanten av byen der reisevaneundersøkelser viser at beboere ofte benytter bil til transport. I tillegg er det sannsynlig at beboerne har bil selv om de kanskje tar buss på arbeidsreisen. Det er behov for biloppstilling for besøksparkering, varelevering og diverse tjenester. Plankonsulent har vist at det er mulig å oppfylle parkeringskravet i KPA.

Nullvekstmålet

Forslagsstiller mener at nullvekstmetoden kommunen benytter tar utgangspunkt i fornuftige kriterier, men at det er rom for nyansering, forbedring ut fra gjeldende forskning, kunnskap og erfaring. Forslagsstiller har utarbeidet en ny metode, som tar utgangspunkt i kommunens kriterier, men med foreslått endringer og suppleringer. Hensikten i vurderingen er å se om Skjetleinskogens lokalisering og transporttilbudet i området gjør at det er mulig å velge bort bilen for de fleste reisemål.

Plankonsulent vurderer at planforslaget kommer positivt ut i forhold til nullvekstmålet. Anvendt metode viser at planforslaget oppnår middels måloppnåelse. Dette betyr at tiltak og utbygging på Skjetleinskogen vil generere mer personbilreiser, noe som gir behov for flere bilrestriktive tiltak og investeringer i infrastruktur for å oppnå nullvekstmålet. Forslagsstiller legger opp til en mer restriktiv parkeringsdekning enn gitt i gjeldende KPA, som vil oppfordre til at flere turer tas med gange, sykkel eller buss. Planforslaget gir imidlertid en bedring av trafikksikkerheten fram til etablert gang- og sykkelnett. Dette vil gi bedre forhold for å gå og sykle til daglige gjøremål. Plankonsulent vurderer dermed at planforslaget bidra til å oppfylle kriteriene i byvekstavtalen.

Planområdet ligger 12 km utenfor Trondheim sentrum, og ifølge reisevaneundersøkelser er det sannsynlig at man her vil ta i bruk bil mer enn om man bor i bysentrum. Nærmeste bussholdeplass ligger 650 – 1000 meter fra boligene i planområdet, avhengig av hvor i planområdet man starter å måle. Avstand til nærmeste lokalsenter (Heimdal sentrum) er 2 km. Det er sannsynlig at beboerne fra planområdet vil kjøre til lokalsenteret for daglige gjøremål da jobb og fritidsreiser vil skje forbi lokalsenteret. Kommunedirektørens vurdering er at planen gir lav måloppnåelse etter kriteriene for vurdering av nullvekstmålet, og at utbyggingen vil kunne medføre en økning i personbiltrafikken i Trondheim.

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget viser en utbygging av boligbebyggelse som tilpasses det bearbejdede terrenget. Det reguleres også for offentlig nærmiljøanlegg nord i planområdet og for turveger som binder sammen planområdet med omgivelsene.

Planforslaget tilfredsstiller krav til tetthet i KPA på minimum 6 boliger per dekar. I skisseprosjektet er det vist 500 boliger (minimum antall boliger). Minimum utnyttelse i skisseprosjektet for planområdet er på ca. 11,7 boliger pr. daa. Kommunaldirektøren mener at avstand mellom

Trondheim kommune

bebyggelsen, variasjon i høyder, lite skyggevirkning på eksisterende bebyggelse og liten fjernvirkning gjør at forslaget er akseptabelt. Størrelse og kvalitet på felles uterom vurderes å ligge innenfor kravene i KPA. Samtidig ligger planområdet nært naturen og det er forbindelser mot marka og det stilles krav i bestemmelser om romslige leilighetsstørrelser. Bokkvaliteten og hensynet til folkehelse vurderes derfor som ivaretatt.

Skolekapasitet

Planområdet tilhører Kattem skolekrets. Kattem barne- og ungdomsskole ligger ca. 400 meter fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Åsheim 1,5 km fra planområdet. Det er per 20.1.2021 begrenset skolekapasitet på barneskoletrinnet og ungdomsskoletrinnet de neste ti årene.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav i planforslaget sikrer at krav til opparbeidelse av samferdselstiltak, teknisk infrastruktur, uteoppholdsareal, lekeplass og grønnstruktur, skoledekning, støytiltak og tilbakeføring til dyrka mark skal være etablert, jf. reguleringsbestemmelser § 9.

Medvirkningsprosessen

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Adresseavisen 9.8.2019, naboer ble varslet med brev, og e-post ble sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. På grunn av mindre utvidelser av planområdet har planforslaget vært på to runder begrenset høring, i 2019 og 2021. Det er mottatt syv ordinære innspill til planforslaget. Det er i tillegg ved begrenset høring mottatt 11 innspill til planen.

Innspillene gikk stort sett ut på: tilbakeføring til LNF, parkeringsdekning, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, støy, anleggsfase, geoteknikk, viltkorridor, naturverdier, grad av utnyttelse, høyder og typologi. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer følger som eget vedlegg til saksfremlegget. Kommunedirektøren vurderer at samtlige innspill til planforslaget er godt nok ivaretatt og kommentert til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres offentlig fortau og sykkelveg langsmed offentlig del av Skjetleinskogen (veg). Langsmed landbruksområdet planlegges det for en sammenhengende offentlig turveg. Det er også planlagt offentlig nærmiljøanlegg og offentlig grønnstruktur. Innenfor felt o_BBH (kommunal tomt) reguleres det for en offentlig barnehage med tilknyttet uteoppholdsareal.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 6.6.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Diamanta Zogaj
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 7: Geoteknikk tredjepartskontroll
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: VA-utredning
- Vedlegg 10: Trafikknotat
- Vedlegg 11: Notat ang. naturmangfold
- Vedlegg 12: Merknadsnotat
- Vedlegg 13: Sol- og skyggediagram

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)