



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: /

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår referanse
20/66687-18
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
10.06.2022

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Bergheimsvegen 26, detaljregulering, r20210056

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Bergheimsvegen 26 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA arkitekter, datert 16.12.2021, sist endret 09.06.2022, i bestemmelser sist endret 10.06.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.06.2022

Til sluttbehandling skal følgende vurderes:

- Kvaliteter på uterommets bratte del bør bedre sikres gjennom bestemmelsene.
- Bestemmelsen knyttet til solcellenes høyde og utstrekning bør begrenses.
- Avstanden til eiendomsgrensen mot skogsområdet bør økes.
- Bredden på o_GT bør økes for å bedre gi mulighet for tilpasning til terrenget.
- Gårdsplassen bør gjøres mindre som parkeringsplass for bil, og heller styrke hensynet til sykkel.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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:

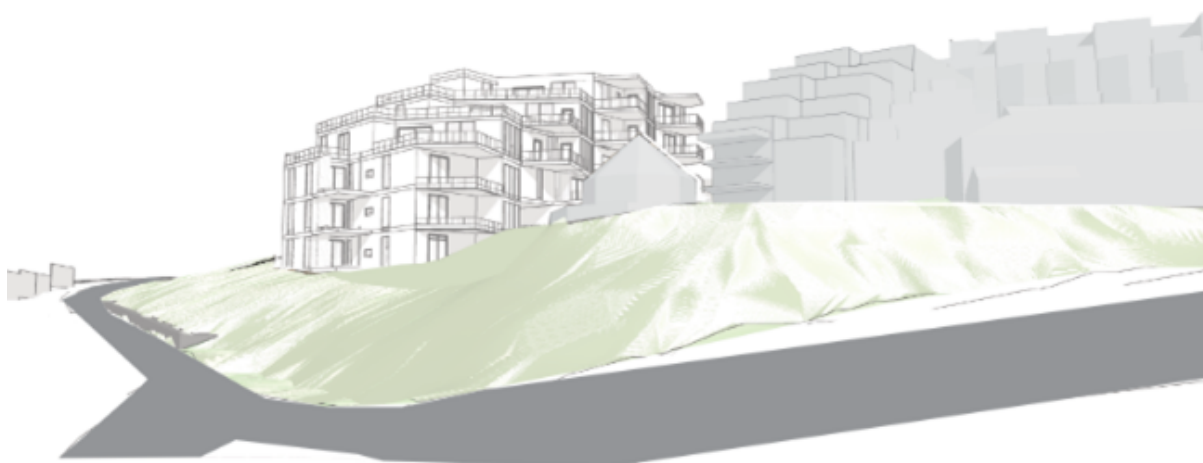
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Boligbyggelaget TOBB og SEBO Boliger AS.

Viktige hensyn i området er tilgrensende grønne områder, støy, terrengtilpasning samt trafiksikkerhet forbi barnehagen.

Komplett planforslag forelå 15.03.2022.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende adkomst og uteoppholdsareal, samt etablering av sti til skogsområdet nord for planområdet.



Illustrasjon av prosjektet. Til høyre i bildet er eksisterende blokkbebyggelse i bakgrunnen og eksisterende barnehage foran. Ny bebyggelse er vist med detaljer. Eksisterende vegetasjon er ikke med i illustrasjonen.

Planlagt bebyggelse foreslås nedtrappet mot Jonsvannsveien for å følge terrenget. Parkeringssokkelen ligger delvis under terreng, med direkte innkjøring fra gårdsplassen. Uteoppholdsareal for boligene vender mot vest.

Foreslått bygningsvolum varierer fra fire etasjer over terreng mot sørøst til tre – fire etasjer mot nordvest.

Ut fra maksimumskravet satt i bestemmelsene på 15 boliger, oppnås en tetthet på ca. 9 boliger per dekar (15 boenheter/1,7 daa). Maksimum antall leiligheter gir store leiligheter. Med utgangspunkt i sammenligningsgrunnlaget på 70 m² per bolig, ligger utnyttelsen på 20 boliger per dekar. Noe som er svært høyt.



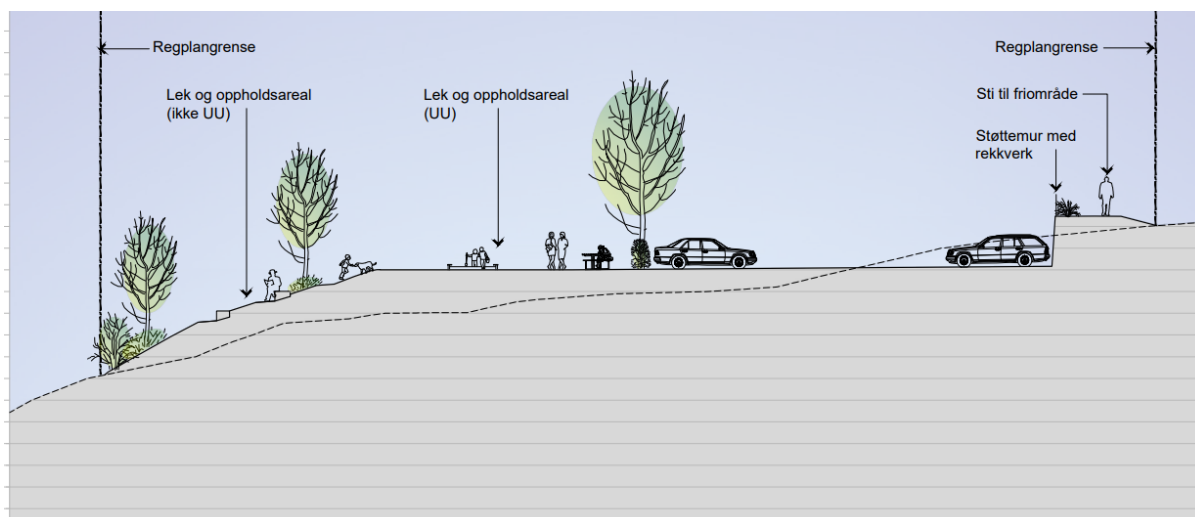
Private og felles uteoppholdsarealer er lagt mot sørvest slik at flest mulig får uterom med gode solforhold. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal i form av balkong, markterrasse eller takterrasser.

Det er jobbet med samling av dagens renovasjonsløsninger, hvor det nå reguleres for felles løsning for barnehagen, Bergheimsvegen nr. 28 og 26. Det er positivt med samling av renovasjonen da dette gir en mer trafiksikker, ryddigere og bedre situasjon for alle parter. Barnehagen har i dag sin renovasjon plassert like ved porten til barnehagen. Det blir lengre avstand enn anbefalt fra det nye prosjektet til renovasjonsarealet, men dette vurderes likevel som den beste løsningen da renovasjonsbilen slipper å rygge inn i vegen, forbi inngangen til barnehagen. For barnehagen vil det også være økt sikkerhet ved at fortauet utvides til en bredde på to meter. Det er i dag i praksis ikke et fortau da dette benyttes til plassering av sykkelvogner og liknende.

Parkering er hovedsakelig løst i felles parkeringssokkel delvis under terreng. Parkeringskravet er 0,2 lavere enn kravet i KPA. Det skal etableres minimum 2,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet/per 70 m² BRA, noe som er en økning fra kravet, som er 2,0. Bestemmelsene sikrer at minst 50% av sykkelparkeringsplassene er under tak, skjermet for vær og vind. For å kompensere for reduksjon i bilparkeringskravet foreslår forslagsstiller at det tillegges krav til parkeringsplass for laste/transportsykler på 0,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet/per 70 m² BRA.

Planen vil medføre trafikkøkning i Bergheimsvegen forbi barnehagen. Adkomsten vil gi mer trafikk forbi en eksisterende barnehage, der økt trafikk vil være uheldig. Det reguleres bredere fortau forbi barnehagen og videre til ny boligblokk. Dette vil gi en tryggere situasjon enn i dag og senke ulykkesrisikoen.

Terrenget heves fra eksisterende terreng. Eksisterende terreng er vist med stiplet linje i illustrasjonen under. Dette er for å tilpasse terrenget til adkomsten og til parkeringssokkelen. Samtidig vil terrenget da være mer i nivå med nabotomten, barnehagen, som ligger høyere i dag. Illustrasjonen under viser også hvordan uterommet vil bestå av et flatt og ett bratt parti, herunder vil ¼ av uterommet ligge i det bratte partiet. Inngangsarealet vil ligge ved det flate arealet, noe som gir mulighet for solrike sittegrupper og benker nær inngangsdøren.

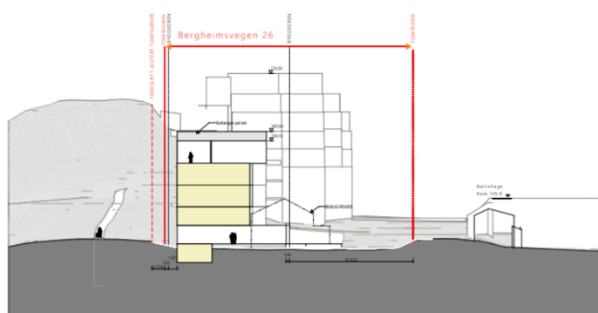
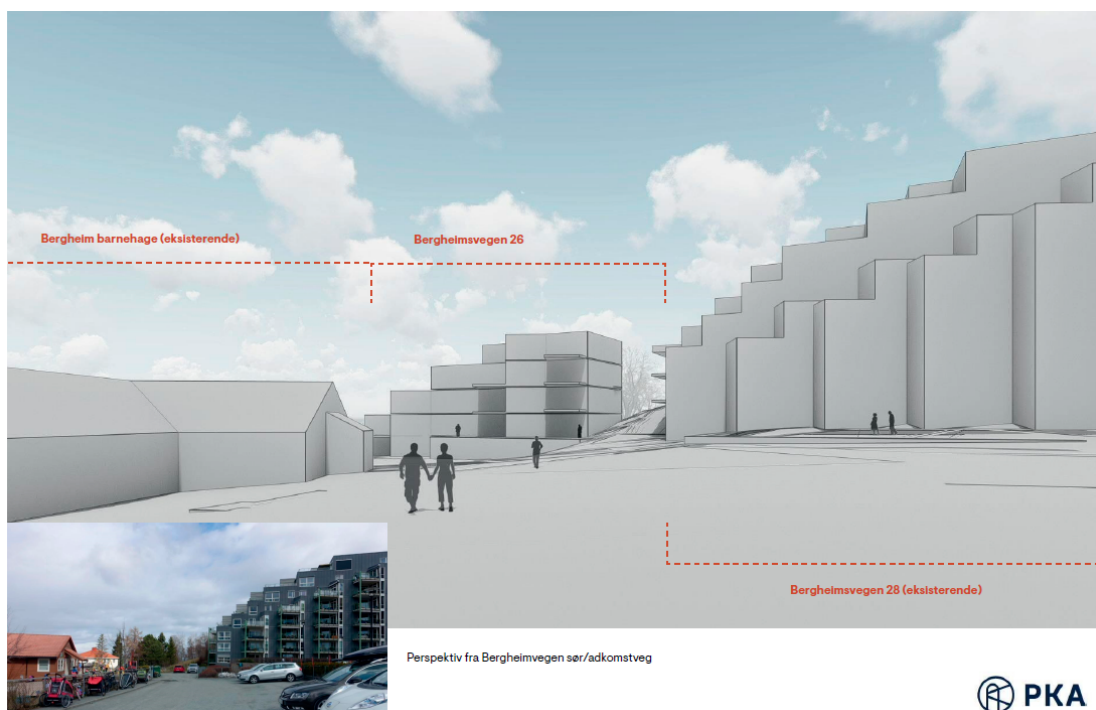


Vurdering

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Tema som har vært diskutert i planprosessen er ivaretagelse av tilgrensende grønne områder, støy, terrengtilpasning, plassering av renovasjon og trafiksikkerhet forbi barnehagen.

Foreslått bebyggelse vil følge eksisterende typologi på Bergheim. Nabolaget er fra før et område med særpreg, med en stor utbygging i et gammelt steinbrudd. Størrelse og kvalitet på felles uterom er diskutert da $\frac{1}{4}$ vil være i bratt terreng og ikke i tråd med krav i KPA om at uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Kommunedirektøren har vurdert at arealet som forslaget viser blir bratt, likevel kan ha kvaliteter. Det er illustrert en kobling mellom den flate delen av uterommet og det bratte partiet. Det vil si en gangforbindelse som gir tilgjengelighet til eksempelvis frukttrær og busker. Den brattere delen kan dermed fungere sammen med det flate arealet. Byplansjefen mener imidlertid dette må sikres bedre i planen frem til sluttbehandling.

Det er planlagt leiligheter med utsikt som gir kvalitet i form av lys og utsyn, både for leilighetene og uterommene. Det er svært gode solforhold. Samtidig er det god tilgjengelighet til turområder, og det stilles krav i bestemmelser som gir store leilighetsstørrelser. Bokvaliteten og hensynet til folkehelse vurderes derfor som ivare tatt.



Bebyggelsens tilpasser seg eksisterende typologi i omliggende boligbebyggelse, men vil medføre en stor endring fra dagens enebolig i to etasjer med sokkel, til leilighetsbygg med svært høy utnyttelse av tomta. Av småhusbebyggelse, er det kun denne ene eneboligen i området. I så måte er planforslaget en naturlig forlengelse av øvrig

bygningstype/typologi. Med eneboligen er overgangen mellom bebygd areal og naturområdet nennsom, mens ny bebyggelse vil gi en bråere overgang med tre og fire etasjer.

Byplansjefen mener planforslaget ville oppnådd en forbedring ved å redusere utnyttelsen noe. Utnyttelsen på tomten er veldig høy med korte avstander mot eiendomsgrensene mot nordøst og sørøst. Forslag til bestemmelse åpner for at det i tillegg kan etableres solceller 1,5 meter over regulert høyde. Byplansjefen mener høyden må vurderes endret før sluttbehandling, eventuelt begrense omfanget slik at solcellene ikke gir uheldige visuelle virkninger.

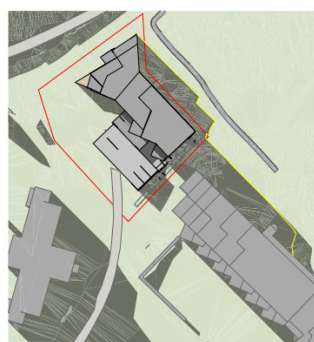
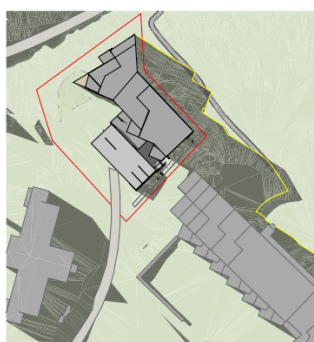
Sykkelfasilitetene bør bedres med en større andel innomhus. Adkomstområdet blir en gårds plass med en del bilparkering og hvor det er parkering bak fasaden i første etasje/sokkel. Det er viktig med gode materialer her, gode kantsoner, beplantning og detaljer/variasjon i fasaden. Dette er til en viss grad sikret i bestemmelsene med krav om utforming som gir en variasjon ved hjelp av fasadematerialer og beplantning. Byplansjefen mener gårds plassen bør gjøres mindre som parkeringsplass for bil, og heller styrke hensynet til syklende. Frem mot sluttbehandling må det vurderes om areal her skal prioriteres for sykkel.

Det er positivt at adkomststien til friområdet er sikret og rekkefølgekrav om opparbeidelse er tatt inn. Det er vurdert om denne skal være regulert til offentlig eller felles/privat da dette er en veldig enkel opparbeidet stiforbindelse - utenfor kommunens normkrav til turveg. Forslagsstiller presiserer at dette skal være en svært enkel sti hvor formålet er å sikre en utforming omtrent som dagens sti. Det bør likevel ses nærmere på utformingen av denne. Stien fremstår i plankartet som skjematisk langt inn i plankartet uten tanke på terreng. Det vurderes at stien legges på høring som offentlig da det vil være et viktig poeng at stien er sikret åpen for alle.

Det er kort avstand mellom skogsområdet og bebyggelsen hvor byggegrensen er lagt to meter fra eiendomsgrensen. Byggegrensen ligger såpass nært eiendomsgrensen at det er vanskelig å se hvordan utbyggingen ikke skal berøre skogområdet. Det er tatt inn bestemmelse om at byggegropp/gravearbeid/sprengearbeid ikke skal gå utover eiendomsgrense mot friområde, videre er det tatt inn bestemmelse som skal hindre privatisering utover eiendommen. Forslagsstiller oppgir at plassering av bygget er gjort med utgangspunkt i tilstrekkelig avstand til friområdet, samtidig plassering så langt nord/nordøst som mulig vil være fordelaktig for bakenforliggende bygg.

Bebyggelse vil likevel gi noen virkninger mot de nordligste og nærmeste boligene i Bergheimsvegen 28. De får endret utsikt og vil oppleve innsyn og mindre sol på veranda på kveld.

Sol/skygge - påvirkning Bergheimsvegen 28



Solfanger på tak.
Gul strek markerer skyggekanter uten solfanger

Støy

Planforslaget sikrer tilgang til stille side for de fleste boenheter, hvor minimum ett soverom skal plasseres. Det åpnes for at bruk av dempet fasade skal tillates som erstatning for en reell stille side for inntil 15 % av enhetene - det vil si to – tre leiligheter som er hjørneleiligheter. Dette mener Kommunedirektøren kan godtas siden det gjelder en liten andel av boenhetene og de støyutsatte leilighetene har kvaliteter som god utsikt og lys fra flere sider. De vil ha oppholdsplass mot kveldssola.

For alle boenheter stilles det krav om tilgang til privat uterom med tilfredsstillende støynivå, og alle leilighetene vil få utsikt og lys.



Støynivå på fasade på 3. etasje til venstre og 4. etasje til høyre.

Det er store leiligheter med utsikt mot fjorden som gir kvalitet i form av lys og utsyn, både for leilighetene og uterommene. De fleste leilighetene har store private balkonger/takterrasser. Kommunedirektøren vurderer derfor at bokvaliteten samlet sett er ivaretatt med planforslaget.

Nullvekstmålet

Det vurderes at området har mulighet for å oppnå nullvekstmålet da dette er boliger i nærheten av Moholt lokale senter og metrobusstasjon. Det er dermed god kollektivdekning, handels- og servicetilbud lokalt. Planområdets beliggenhet gjør det sannsynlig at beboere her kan benytte alternativ til bilen til mange hverdagslige gjøremål. Men samtidig er det langt fra sentrum. Parkeringsdekningen er lav og et virkemiddel for å reduserer bilbruk fra planforslaget.

Planforslaget vurderes å være i tråd med byutviklingsstrategien ved å utvikle boliger i områder av byen hvor det er lett å kunne velge gange, sykkel eller kollektiv som transportmidler.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er tilfredsstillende i området. Området sokner til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole som begge har ledig kapasitet.

Medvirkning

Det har gjennom planprosessen kommet inn to innspill fra offentlig høringsinstanser og åtte innspill fra naboer/berørte. I tillegg har det blitt avholdt møter med leder i Bergheim barnehage og

styret for Bergheim amfi (Bergheimsvegen 28) med dialog om atkomstsituasjon og anleggelse av felles renovasjonspunkt. Merknadene som er kommet er oppsummert og gitt plankonsulentens kommentar i vedlegg til saken. Hovedtema i tilbakemeldingene har vært plassering av bygg, adkomst og trafiksikkerhet forbi barnehagen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Den offentlige stien som går gjennom planområdet, samt tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Selv om byplansjefen ikke er enige i alle valgte løsninger, særlig knyttet til høyder, avstand til eiendomsgrenser og kvaliteten på den bratte delen av uterommet, vurderes det at planforslaget kan sendes på høring slik det foreligger.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner og snitt
- Vedlegg 5: Sol- skyggediagram
- Vedlegg 6: Merknader med plankonsulentens kommentar
- Vedlegg 7: ROS-analysen
- Vedlegg 8: Trafiknotat
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: Nær- og fjernvirkning