

Saksfremlegg

Breidablikveien 66 og 68, detaljregulering

Arkivsak 20/35101

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Breidablikkveien 66 og 68 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff Arkitektur AS, datert 16.3.2021, sist endret 5.11.2021, i bestemmelser sist endret 29.11.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.11.2021.

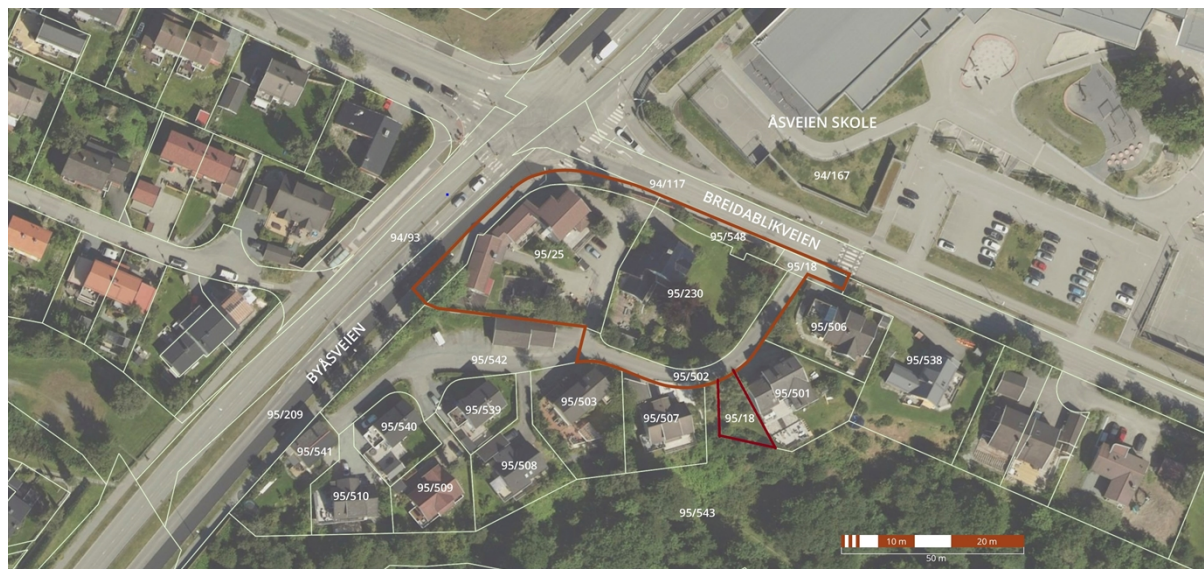
Før sluttbehandling skal det vurderes om høydene både mot Byåsveien og Breidablikkveien skal reduseres.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Agraff som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Godhavn AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Komplett planforslag ble først sendt inn 18.2.2021. Planmaterialet er justert i flere omganger, og komplett planmateriale for førstegangsbehandling forelå 4.11.2021.



Figur 1 Oversikt over planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

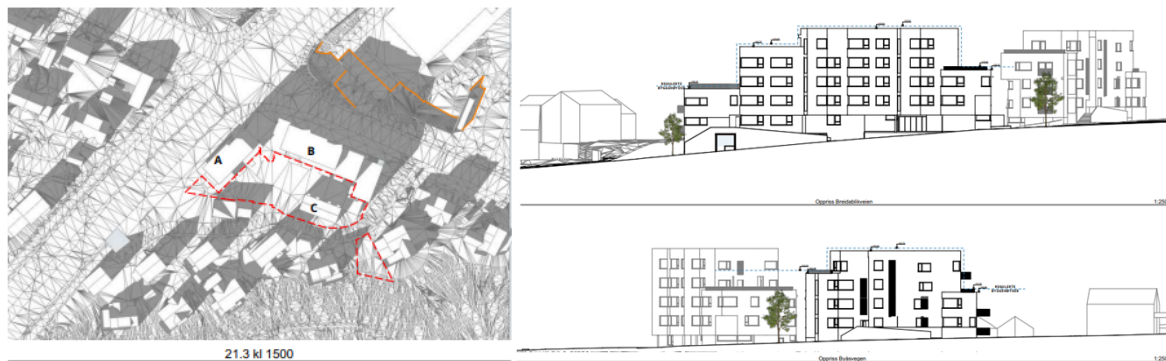
Hensikten med planarbeidet er å regulere for boligbebyggelse i Breidablikkveien 66 og 68. Planen åpner for 40-49 boenheter, tilsvarende opp til 14-17 boliger per dekar. Planen omfatter også holdeplass, fortau, sykkelveg og offentlig lekeplass. Det er god tilgjengelighet til sykkelnett og kollektivtrafikk fra planområdet.



Figur 2 Til venstre: illustrasjonsplan som viser bebyggelsens plassering mot krysset Breidablikkveien/Byåsveien. Til høyre: høyder og bygningstypologi sett fra Breidablikkveien.

Det foreslås leilighetsblokker på opptil fire etasjer ut mot Byåsveien og fem etasjer ut mot Breidablikkveien. Dette bryter med omkringliggende bebyggelse og gir redusert utsikt for bebyggelse på vestsiden av Byåsveien. Ny bebyggelse kaster skygge på en liten del av skolegården til Åsveien skole etter skoletid, fra og med kl 1500 21. mars, men har ellers ingen vesentlige skyggevirksomheter.

Bebyggelsen trapper ned med en til to etasjer mot nabobebyggelsen og hjørnet ut mot krysset Breidablikkveien/Byåsveien. Det åpnes for et mindre bygg mot nabobebyggelsen i sør. Dette skal ha skrå takform og forsterke den interne adkomstvegen. For å sikre estetisk kvalitet og bymessig kvalitet ut mot Byåsveien, stilles det krav til at bygget skal kles i tegl, med brutte hjørner og en tydelig gatekarakter.



Figur 3 Til venstre: skyggevirksomheter på uteområdet til Åsveien skole, 21.3. kl 15.00. Til høyre: høyder på planlagt bebyggelse, mot Breidablikkveien øverst og Byåsveien nederst.

Planområdet ligger ut mot krysset Byåsveien/Breidablikkveien og påvirkes av trafikkstøy. De fleste leilighetene vil ha fasade i rød støysone og gul sone for luftkvalitet. Det sikres at disse blir gjennomgående og har halvparten av oppholdsrom med luftemulighet mot stille side.

Planlagt uterom for nye boenheter ligger skjermet for støy og støv sør for ny bebyggelse. Det er gode solforhold på uterommet. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass, som tomtene som reguleres har bruksrett på i dag, og opparbeidelse av forbindelse til grønndrag i sør.

Adkomsten til planområdet for gående er fra Byåsveien eller Breidablikkveien. Adkomst for kjørende er fra Breidablikkveien, via den private adkomstveien som også brukes av nabobebyggelsen. Parkering skal være i kjeller med innkjøring like etter avkjørsel fra Breidablikkveien. Planen sikrer utvidelse av avkjørselen og opparbeidelse av nytt fortau opp den private adkomstveien og langs Breidablikkveien og Byåsveien.

Ved krysset mot Breidablikkveien/Byåsveien settes det av areal til en møteplass, og det sikres en siktlinje mellom bebyggelsen og uterommet i sør. Mot Byåsveien og Breidablikkveien settes det av areal til snøopplag, fortau og sykkelvei.

Det skal etableres ny holdeplass i Breidablikkveien. Både kantstopp og busslomme er vurdert i planarbeidet. Reguleringsforslaget viser løsning med kantstopp. Dette gir en bedre situasjon for buss, avkjørselen til planområdet og dagens fotgjengerovergang over Breidablikkveien. Løsningen kan gi utfordringer for trafikkavvikling i krysset Byåsveien/Breidablikkveien.

Vurdering

Planen har gode kvaliteter og kan bli et tilskudd til den bymessige fortettingen som er ønsket inn mot Byåsveien i byutviklingsstrategien. Tilgjengeligheten til buss og sykkelnett er veldig god og høy utnyttelse er i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Planlagt bebyggelse forsterker gateløpene og planen har bestemmelser som sikrer estetisk kvalitet. Høydene bryter derimot i stor grad med omkringliggende bebyggelse og kaster på ettermiddagen i mars skygge på deler av uteområdet til skolen. Sikta østover fra Breidablikkveien, som var viktig da Åsveien skole ble regulert, blir svært endret.

Forslagsstiller mener at den øverste etasjen er viktig for å realisere prosjektet med ønskede kvaliteter. Forslagsstiller mener videre at virkningen av høydene kan aksepteres, siden bebyggelsen først kaster skygge etter skoletid og ikke reduserer utsikten mer enn man kan forvente i fortettingsområder.

Kommunedirektøren vurderer at en reduksjon av høydene vil gi et mer stedstilpasset prosjekt med mindre skyggevirksomheter på skolens uteområde, som også er åpent for aktiviteter på ettermiddags- og kveldstid. Utnyttelsesgraden til prosjektet vil fortsatt være høy nok til å oppfylle krav til tetthet i KPA dersom prosjektet reduseres med én til to etasjer. Samtidig er det riktig å legge til rette for fortetting der tilgjengeligheten er så god som her. For å få inn innspill på høydene i høringsperioden, spesielt fra berørte naboer, anbefaler Kommunedirektøren derfor at det legges til et vedtakspunkt om at høydene og utnyttelsesgraden skal vurderes på nytt før sluttbehandling.

Planen legger opp til boligfortetting nært bussholdeplass og sykkelvei, og den vil bidra til at flere går, sykler og tar buss. Målet om fortetting gjør at området vurderes som et avviksområde hvor bebyggelse i rød støysone tillates så lenge bokvalitet ivaretas. Bestemmelsene sikrer kvaliteter for boliger som havner i rød og gul sone for støy- og luftforurensing. For et fåtall boenheter tillates det at krav om tilgang til stille side nås med støyskjermende tiltak. Samtidig har planforslaget kompensierende tiltak som tilgang til privat uterom, innendørs fellesareal, inngangsparti ut mot stille side og rekkefølgekrav om opparbeidelse av forbindelse ned mot grøntdrag i sør. Bokvaliteten vurderes derfor som ivaretatt i prosjektet.

Folkehelsen vurderes også som ivaretatt ettersom boligene har god tilgang til rekreasjonsareal og det blir attraktivt å gå/sykle. Dette vurderes å veie opp for ulempen ved å ha fasade utsatt for støy- og luftforurensing.

Planlagt bebyggelse ligger fem meter lengre vekk fra Byåsveien enn dagens bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at dette vil gi plass til en akseptabel løsning med sykkelvei og fortau. Fylkeskommunen har et pågående prosjekt med etablering av sammenhengende sykkelvei langs Byåsveien. Det er viktig at dette prosjektet tar høyde for disse planene. Kommunedirektøren vil derfor vektlegge eventuelt høringsinnspill fra Fylkeskommunen om ønsket bredde på sykkeløsningen før sluttbehandling.

Det er ledig kapasitet på begge skolekretsen på barne- og ungdomstrinnet. Tilstrekkelig skolekapasitet må også dokumenteres før byggestart. Planen har også rekkefølgekrav om opparbeidelse av forbindelser, holdeplass og lekeplass som vurderes som gjennomførbare.

Det er kommet inn merknader etter oppstart av planarbeidet, blant annet om høyde på bebyggelse og om samferdselsareal. På bakgrunn av innkomne merknader er det sikret nedtrapping av høyder og areal til snøopplag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er krav om opparbeidelse av offentlig lekeplass og forbindelse mellom lekeplass og grøntdrag, som vil gi noe driftskostnader for kommunen over tid.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 6.12.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte

TRONDHEIM KOMMUNE

- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Notat Bussholdeplass og trafikk
- Vedlegg 8: Vurdering holdeplass
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 11: VA-notat og VA-plan