

Saksframlegg

Detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, r20210003, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/36817 (129087/21)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før forslaget legges fram til sluttbehandling, skal følgende vurderes endret eller innarbeidet:

- Felles gangareal f_GG endres til offentlig.
- Bredder på gangareal vest for renovasjon økes til minimum 2,5 meter.
- Det fastlegges egne byggegrenser for leilighetsbyggene.

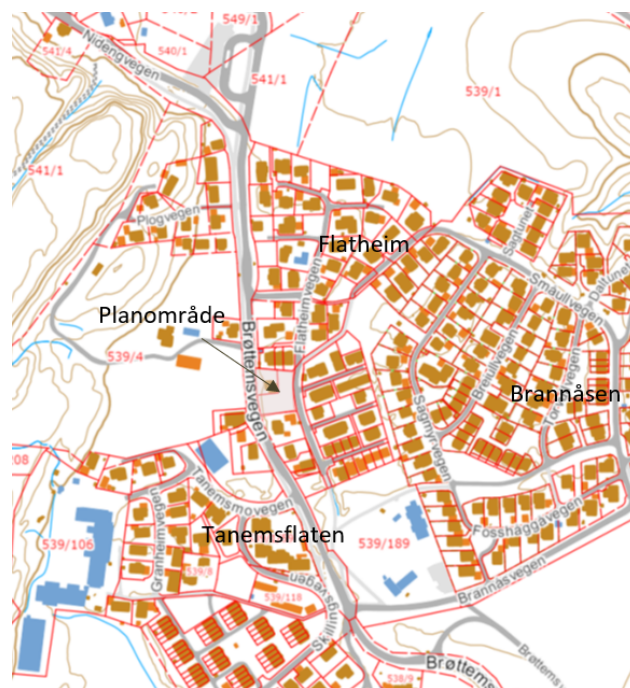
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Valbo AS. Forslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Komplett planforslag forelå første gang i april, og på nytt i mai 2021. Byplankontoret ga deretter tilbakemelding blant annet om at utnyttingsgraden måtte reduseres for å kunne anbefale forslaget. Endelig komplett planforslag forelå 18.1.2022.

Planområdet ligger på Tanem, på østsiden av Brøttemsvegen og vest for Flatheimvegen. Oversiktskart er vist til høyre.



Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med tilhørende adkomst, uteareal og parkering. Det er planlagt 18-22 leiligheter fordelt på tre bygg i to etasjer. Parkering er lagt til sokkeletasjen under leilighetene. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for mer variert bebyggelse på Tanem ved å bygge HC-vennlige og lettstelte leiligheter.

Trondheim kommune

Utfordringer i planarbeidet

Med ganske høy utnyttning har det vært utfordrende å finne gode løsninger for utearealene og tilpasse ny bebyggelse til eksisterende. Støy fra fv. 704 har også vært et viktig tema.

Planstatus og tidligere vedtak

Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan tillater bygging av boliger i planområdet, men planforslaget avviker delvis fra den utnyttning som er forutsatt. Ifølge vedtatt byutviklingsstrategi skal fortetting i dette området ta hensyn til eksisterende karakter. Planforslaget tilpasser seg de høyder som er vanlig i området, men medfører flere boenheter per dekar, delvis som følge av små enheter og parkering i sokkelen.

Det er ingen tidligere vedtak i denne reguleringsaken. Utbygging av området ble flere ganger behandlet som byggesak i Klæbu kommune, delvis i formannskapet. Siste gang ble det godkjent 26 leiligheter. Som følge av klage ble vedtaket opphevet. Fylkesmannen mente det omsøkte tiltaket bare kunne realiseres gjennom en ny plan eller reguleringsendring.

Beskrivelse av tiltaket

I planforslaget er omtrent 2,0 dekar avsatt til boligformål, med utnyttingsgrad på maksimum 45 % BYA, og 18-22 boliger. Adkomst er vist fra Flatheimvegen, og det foreslås et nytt, felles gangareal langs denne vegen. Mot Brøttemsvegen, dagens fv. 704, skal det bygges støyskjerm. Terrenget skrår ned mot Flatheimvegen. Plankartet er vist til venstre, illustrasjonsplan til høyre:



Virkninger av planen

Nedenfor er vist gateoppriss fra henholdsvis Flatheimvegen og Brøttemsvegen. Foreslått bebyggelse er tilpasset den eksisterende når det gjelder antall etasjer og bygningshøyder. Fasaden mot Flatheimvegen er ganske lang og høy, men illustrasjonene viser at det er mulig å dele opp bygningskroppen slik at den blir bedre tilpasset annen bebyggelse i området.

Trondheim kommune



Foreslått utnyttingsgrad, 45 % BYA, er den samme som for enkelte andre felt på motsatt side av Flatheimvegen. Parkering i sokkeletasjen gir muligheter for flere boenheter, og større felles oppholds- og lekeareal. En slik økt utnytting kan skape presedens, altså at andre prosjekt må tillates med like høy utnytting, men ikke nødvendigvis med så mange, små enheter.

Utbyggingen vil føre til noe mer trafikk i Flatheimvegen, og antagelig at flere biler stopper og parkerer langs vegen i korte perioder. Dette kan begrense framkommeligheten.

Avsatt uteareal og solforhold tilfredstiller kommunens krav og retningslinjer. Bygningenes plassering vil imidlertid medføre en oppdeling som kan redusere kvaliteten på utearealene.

Det er utfordrende å oppfylle nullvekstmålet for personbiltrafikk i denne delen av kommunen. Tanem mangler lokal dagligvarebutikk, og det vil nok fortsatt bli vanlig å benytte bil til aktuelle reisemål. I gjeldende kommuneplan for Klæbu er det imidlertid prioritert å legge til rette for folketilvekst på Tanem. Det er bra kollektivdekning og korte, trygge gangforbindelser i området, samt gang- og sykkelveg til Klæbu sentrum og Sandmoen.

Kommunedirektørens vurdering

Gjeldende arealdel i kommuneplanen for Klæbu og vedtatt byutviklingsstrategi åpner for fortetting, men planforslaget utfordrer retningslinjene for utnytting. Fortettingssaker medfører ofte interessekonflikter, og det har vært få slike saker i Klæbu etter kommunesammenslåingen. Planforslaget legges derfor fram til politisk behandling.

Kommunedirektøren mener at forslaget har en akseptabel utforming. Den nye bebyggelsen vil tilpasse seg de høyder som er vanlig i området. Kravet om 18-22 boenheter sikrer at det blir bygd ganske små enheter, og at leilighetsprosjektet fører til et mer variert boligtilbud på Tanem. Dette er i tråd med hensikten med planen. Det ganske høye antallet enheter henger også sammen med at parkering plasseres i sokkeletasjen. Kort veg til skole, idrettshall og barnehager, samt bra kollektivdekning, er positive argumenter for den foreslåtte utbygging.

Området er i dag mye belastet av støy og støv, særlig fra tungtrafikk. Arbeidet med omlegging av fv. 704 er planlagt igangsatt om kort tid, og forventes ferdig i 2024. Dette vil medføre store forbedringer. På grunn av ganske mye lokal trafikk vil det uansett være behov for støyskjerm. Dersom leilighetene skal tas i bruk før den nye fylkesvegen er ferdig, må aktuell støyskjerm midlertidig bygges med en større høyde.

Med fortau og gangareal på begge sider av Flatheimvegen, samt støyskjerm som hindrer tilfeldig kryssing av Brøttensvegen, vurderes planforslaget som trafikksikkerhetsmessig forsvarlig.

Det er tre forhold i planen som etter Kommunedirektørens oppfatning ikke er godt nok gjennomarbeidet, og som må endres eller innarbeides før sluttbehandling:

Trondheim kommune

- Gangarealet mellom den planlagte bebyggelsen og Flatheimvegen bør reguleres som offentlig areal. Ved eventuell senere fortetting vil det bli behov for å forlenge gangarealet.
- Gangarealet mellom bebyggelsen og arealet for renovasjon er for smalt for vanlig brøyteutstyr, og bør ha en bredde på minimum 2,5 meter.
- Plasseringen av leilighetsbyggene bør vises i planen med egne byggegrenser. Dette vil sikre at bebyggelsen og utearealene blir dimensjonert og utformet i tråd med illustrasjonene, og at det blir en klar sammenheng mellom planen og de konsekvensene som er belyst.

Planen vil ikke ha vesentlig betydning for skolekapasiteten i området. Utbygging av alle regulerte områder innenfor skolekretsen vil heve elevtallet over dagens kapasitet. Flere av prosjektene er imidlertid ikke utviklet så langt at de kan gjennomføres ennå. Som i andre lignende saker foreslår kommunedirektøren rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før det gis tillatelse til tiltak.

Medvirkning

Det kom inn i alt sju uttalelser ved varsel om planoppstart, fire fra offentlige instanser og tre fra private. Innspillene fra offentlige instanser er i hovedsak godt ivaretatt i planforslaget. Naboene og foreningene i området var meget kritisk til prosjektet, ut fra prosjektets omfang og tilpasning til gjeldende plan, avstand mellom bygg, utsikt og innsyn, verditap, samt parkering og trafiksikkerhet i Flatheimvegen. Prosjektet har etter dette blitt redusert til noen færre enheter og litt større avstand til naboer, men ikke i tråd med tidligere regulert utnytting.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noe som tyder på at planen vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen, er sikret gjennom rekkefølgekrav. Hvis felles gangareal langs Flatheimvegen gjøres om til offentlig, kan erverv og opparbeiding etter kommunale krav ivaretas. Offentlig gangareal vil medføre kommunalt driftsansvar.

Det er på sikt behov for en bedre løsning for brannvann på Tanem. Flere prosjekt utover det som nå foreslås i Flatheimvegen vil forsterke dette behovet. Behovet må vurderes nærmere ved videre planlegging av vannforsyningen i denne delen av kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, med de forbehold om endringer eller innarbeiding som er nevnt ovenfor.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.2.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Geir Magne Sund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse senest datert 14.02.2022
- Vedlegg 2: Reguleringskart senest datert 05.01.2022
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser senest datert 14.02.2022
- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 5: Sammendrag av innspill ved oppstart med plankonsulentens kommentar

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: Støyutredning 2021, med tilleggsvurdering av støyskjerm før omlegging av fv. 704
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 9: Vurdering av fortau i Flatheimvegen
- Vedlegg 10: Brannteknisk rapport
- Vedlegg 11: Tensio, godkjent tilkobling