



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD PLN 25/22

Vår saksbehandler Elisabeth Schøttler	Vår referanse 20/64-64 L12 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 21.07.2022
--	---	-----------------	--------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Karisvingen 2 og 4, detaljregulering, r20170025

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Karisvingen 2 og 4 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Odd Håkon Byberg AS, datert 28.02.2022, sist endret 08.07.2022, i bestemmelser sist endret 11.07.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 11.07.2022.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

- Standard på offentlig kjøreveg, Fagerheim alle

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Odd Håkon Byberg AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Drømmelund AS.

Oppstartsmøte for planforslaget var 26.04.2017. I 2021 overtok en ny plankonsulent som utarbeidet et nytt konsept. Komplette planforslag for den nye planløsningen ble sendt inn første

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

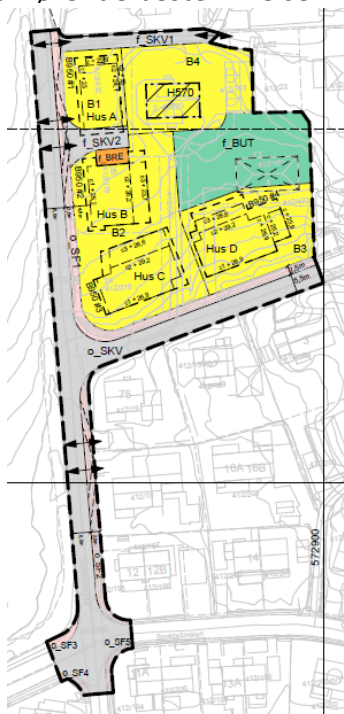
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

gang 28.02.2022. Flere forhold hadde behov for nærmere avklaring. Endelig komplett planforslag forelå 11.07.2022.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er fortetting av et boligområde med inntil 30 nye boenheter, fordelt over fire nye bygninger, og med felles parkeringskjeller. Fortetting skal være tilpasset til strøkskarakteren. En eksisterende enebolig skal rives og eneboligen i Karisvingen 2 skal få bevaringsstatus med tilhørende bestemmelser.



Utsnitt plankart



Utsnitt illustrasjonsplan

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å tilpasse ønsket fortetting til strøkskarakteren. Planen løser dette ved å velge bruk av saltak og en skala og utforming som har formlikhet med flerleilighetsbebyggelsen (tre- og firemannsboliger) som det finnes en del av like sør og vest for planområdet.



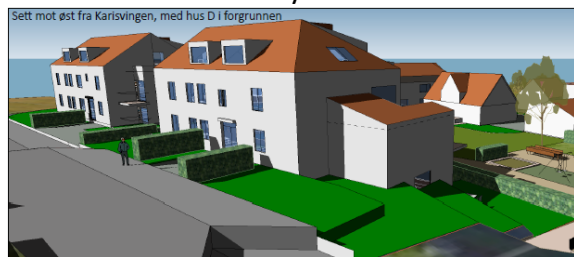
Planlagt ny bebyggelse sett fra sørvest

Nabohensyn med tanke på å redusere ulemper knyttet til skyggelegging og økt trafikkbelastning har vært andre sentrale utfordringer i planarbeidet. Disse er løst ved å redusere størrelse og antall bygninger og plassere det sentrale uteoppholdsarealet inn mot nabohagene.

All parkering for den nye bebyggelsen skal skje under bakken. Kjøreadkomsten skjer langs offentlig veg, Fagerheim alle, der nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er integrert i Hus A. Det private vegarealet nord for planområdet blir dermed ikke berørt av den planlagte fortettingen. Sommerfortau langs Fagerheim alle utvides for å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter.



Sett fra Fagerheim alle, Hus A med parkeringsnedkjøring lengst til venstre.



Sett fra Karisvingen

Eneboligen i Karisvingen 2 skal få bevaringsstatus med bestemmelser som sikrer at bygget ikke rives og at eksteriøret bevares som i dag.

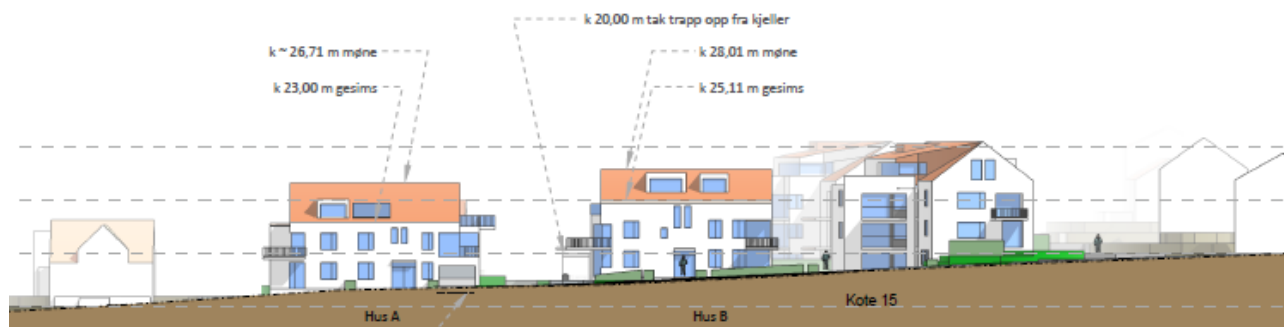
Ny bebyggelse plasseres slik at det er luft og åpenhet rundt anlegget og at siktakser fra Karisvingen og Fagerheim alle er ivarettatt.



Sikt fra Karisvingen inn mot Karisvingen 2

Planen sikrer forholdsvis romslige boliger, der ingen bolig er mindre en 40m² og minimum 45% er større enn 70m². Alle boliger har tilgang til privat uteareal og til det sentrale, solfylte felles uteoppholdsarealet. Ingen bolig er ensidig belyst fra nord eller øst. Alle boliger har adkomst fra gårdsplassen til det sentrale felles utearealet. Alle tilgjengelige boenheter får universell utformet adkomst til parkeringskjeller, felles uteareal og renovasjonsanlegget.

Ny bebyggelse plasseres langsetter vegene og henvender seg med hovedinngangene mot vegen. På denne måten vil det bygges opp under gatemiljøet og arealet mellom bygning og vegen vil aktiviseres.



Oppriss Fagerheim alle

Vurdering

Planforslaget legger opp til en fortetting som kan fungere godt. Plassering og utforming av den nye bebyggelsen vurderes å tilstrekkelig ivareta strøkskarakteren. Kulturmiljøet knyttet til Karisvingen 2 vurderes godt ivaretatt. Boligkvaliteten som kan oppnås vurderes som god.

Gjennom fortettingen vil hageareal bygges ned og flere eldre trær vil fjernes. Som et delvis avbøtende tiltak skal det grønne preget langs vegene ivaretas ved å plante hekk mot vegene. Stor avstand mellom bebyggelsen og vegene og det store samlede felles uterommet gir rom for å kunne etablere større vegetasjonsarealer.

Utbyggingen vil medføre en økning fra 600 til ca. 700 kjøreturer daglig. Denne økningen vurderes som akseptabel med tanke på støy og trafikksikkerhet. Det antas at eksisterende grusveg vil tåle denne økningen. Vegbredden på dagens Fagerheim alle varierer noe innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til en gjennomgående bredde for kjørevegen på 5,5 meter og setter rekkefølgekrav om opparbeidelse av vegen innenfor planens grenser. Eventuell nødvendig overgang fra regulert bredde til eksisterende bredde skal ligge like nord for planområdet. Mot sluttbehandling vil det ses nærmere på hvilken standard Fagerheim alle bør ha, blant annet med tanke på hensyn til kulturmiljøet, veid opp mot blant annet trafikkb belastningen på vegen.

Potensialet for grønne reiser er vurdert etter metoden som er utviklet av Trondheim kommune. Analysen viser at det er middels lett å bo her uten bil. Med lavere parkeringsdekning enn maks tillatt i KPA, økt sykkelparkering og nærhet til et godt kollektivtilbud, gode muligheter for sykling og relativt nær avstand til handelssentrum, ca. 1,4 km, og til sentrum, i underkant av 5 km vil planen ha gode muligheter for å bidra til nullvekstmålet.

Det er ikke kapasitet i grunnskoleløpet og det er stilt rekkefølgekrav om ledig skolekapasitet før tillatelse til oppføring av boligbebyggelse kan gis.

Medvirningsprosess

Oppstart for detaljregulering for Karisvingen 2-4 ble varslet i Adresseavisa 17.08.2017 og i brev sendt ut 15.08.2017 til offentlige instanser, interessenter, grunneiere og naboer. Det kom inn 9 uttalelser, derav fire fra offentlige instanser.

Flere naboer har også underveis i den videre planprosessen sendt inn flere innspill og merknader.

Hovedtemaene i merknadene går i hovedsak ut på ivaretagelsen av strøkskarakteren og kulturmiljøet, høye bygninger med høy tetthet og utnyttelse, konsekvensene av økt trafikk,

hensynet til eksisterende bebyggelse med tanke på sol og eventuell bruk av privat infrastruktur. Flere naboer mener også at høydefremstilling i illustrasjonene er feil.

I 2021 overtok en ny plankonsulent som gjorde flere endringer i planens hovedgrep som imøtekommer flere av hovedmerknadene til varsel om planoppstart: Bygningenes plassering langs vegen og utforming med to etasjer og saltak gir god stedtilpasning. Utnyttelsen er redusert. Adkomst og renovasjon skjer fra Fagerheim allé, der det også utvides fortau for å bedre trafiksikkerheten. Solforholdene på egen tomt og mot naboene er vesentlig forbedret. Teknisk infrastruktur påvirker ikke naboenes private ledningsanlegg. Det er redegjort for høydene i illustrasjonene. Sammendrag av merknadene og plankonsulentenes tilsvar følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke at planlagt tiltak medfører økonomiske konsekvenser for kommunen utover drift av nytt fortau.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schøttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Sammendrag av merknader med plankonsulentens tilsvar
- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte, inkl. sol-skyggekart
- Vedlegg 6: Stedsanalyse
- Vedlegg 7: ROS- analyse
- Vedlegg 8: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 9: VA- utredning og overordnet VA-plan
- Vedlegg 10: Trafikkutredning
- Vedlegg 11: Utredning naturmangfold