

Saksframlegg

Detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl., r20220012, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 22/7941 (153393/22)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Stokkåsen, gnr 39 bnr 73, 74, 75 m.fl.

Begrunnelsen for å ikke vedta forslaget er at plangrepet gir dårlig trafiksikkerhet.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Steinland AS, datert 15.07.2022, sist endret 19.10.2022, i bestemmelser sist endret 30.11.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 28.11.2022.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av plankonsulent Steinland AS på vegne av forslagsstiller Varmbo Bolig AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Komplette planforslag forelå 04.11.2022.



Figur 1: Planomriss

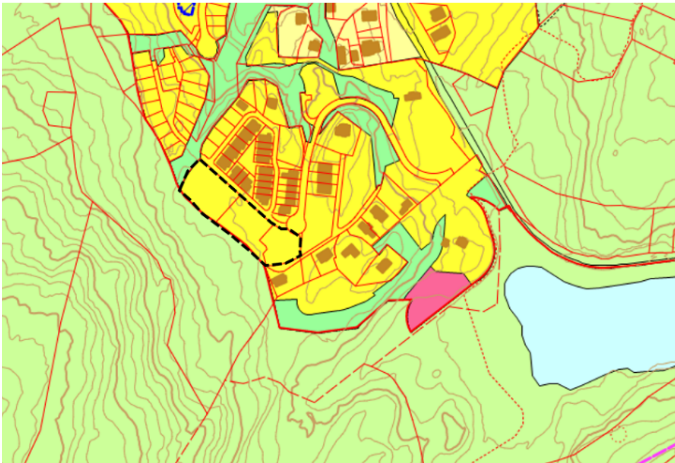
Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Stokkåsen, cirka 7-8 kilometer sørøst for Trondheim sentrum i retning

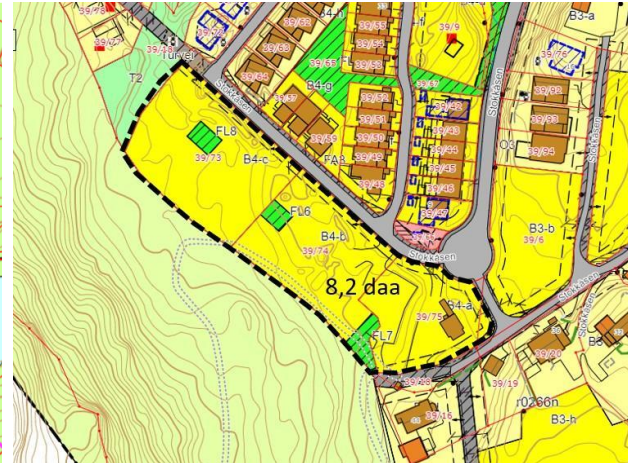
Trondheim kommune

Jonsvatnet. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde med en variasjon av eldre og nyere bebyggelse.

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). I reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien (planident r0266n) vedtatt 27.08.2009 er området avsatt til boligformål i felt B4-a, B4-b og B4-c. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede føringer, men avviker fra reguleringsplanen hva gjelder plassering av lekeareal, antall avkjøringer med mer.

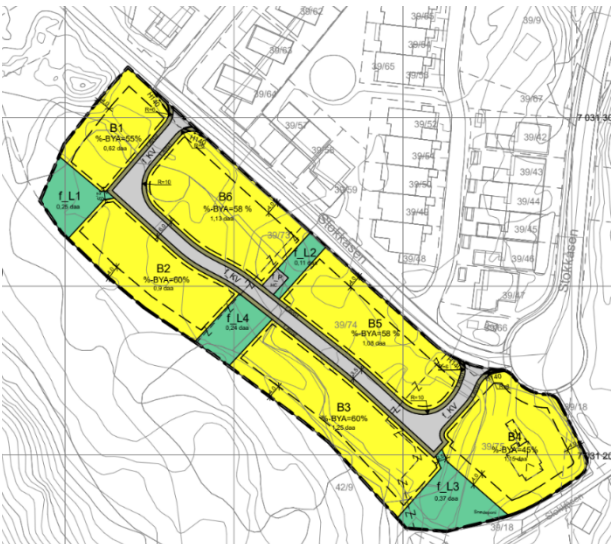


Figur 2: Kommuneplanens arealdel 2012/2024



Figur 3: Reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien - r0266n

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av rekkehus/ boliger i kjede, med tilhørende uteareal og internvei. Boligene vil ha en høyde på inntil tre etasjer. Illustrasjonene viser en beregnet tetthet på cirka 5 boenheter per dekar, men planen sikrer 2,6 boenheter per dekar. Hvis man legger til grunn at hver boenhet har en gjennomsnittsstørrelse på 70m² vil beregnet tetthet være på cirka 10.

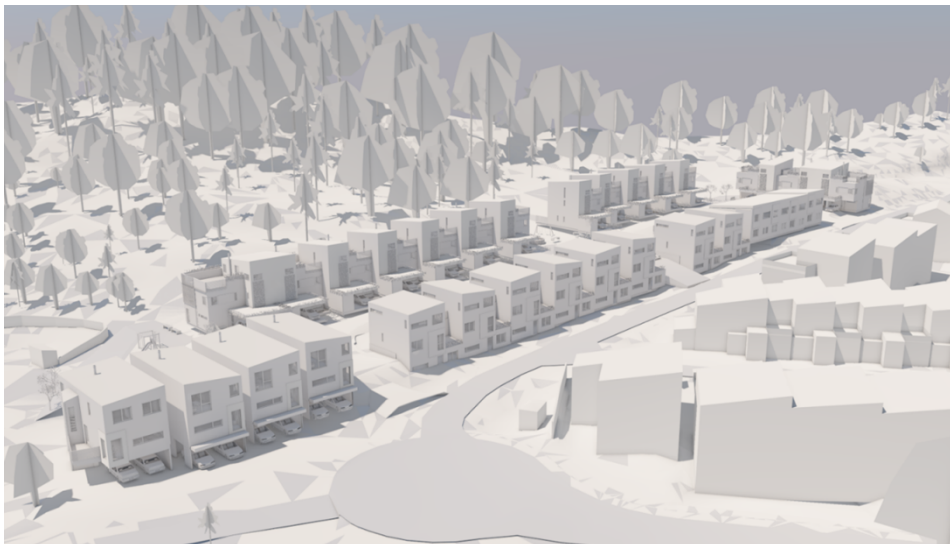


Figur 4: Forslag til plankart



Figur 5: Illustrasjonsplan

Det legges opp til etablering av en internvei gjennom planområdet. Boligene vil ligge på hver side av veien. Det er satt krav i bestemmelsene for etablering av maksimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet. Det skal etableres fire felles uteområder, der felt f_L1, f_L3 og f_L4 skal etableres som felles lekeplasser. Område f_L2 skal etableres som et mindre areal til felles uteopphold, som ikke skal være et lekeareal. Videre er det satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass FL5 som ligger i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien som ballplass.



Figur 6: 3D illustrasjon

Vurdering

Trafikksikkerhet

Kommunedirektøren mener det er et riktig grep å legge til rette for bygging av familievennlige boliger på Stokkåsen. Kommunedirektøren mener derimot utformingen av planen er uheldig med tanke på trafikksikkerheten i internveien. Parkeringen som er planlagt tilliggende hver boenhet vil medføre at biler kommer til å rygge og snu i veien, fra begge sider av veien. I et slikt område som i utgangspunktet er godt egnet for barnefamilier, kommer internveien til å bli brukt til lek og ferdsel av barn mellom lekeplassene. Kommunedirektøren mener parkeringsløsningen er uheldig, og mener det vil være mulig å få til en bedre løsning som gjør det trygt å ferdes og oppholde seg for barn. Det er ikke planlagt fortau langs internveien.

Kommunedirektøren har bedt om at det ble sett på en løsning der deler av parkeringsplassene kunne ha blitt samlet i en eller flere felles løsninger, lokalisert i nærheten av en av avkjørslene. På den måten vil man kunne unngå mye av kjøringen inne i og gjennom området, og dermed få til et mest mulig bilfritt bomiljø som i større grad reduserer konflikt mellom biler og myk ferdsel langs internveien.



Figur 7: Forslagsstillerens forslag med felles parkeringsløsning

Forslagsstiller har i skissen til høyre kommet med et forslag til hvordan planforslaget kan løses ved å samle parkeringen til en stor parkeringsflate ved den østre avkjøringen. Forslagsstiller har vurdert at skissert løsning med felles parkering ikke er ønskelig (og har derfor ikke fremmet det) på bakgrunn av blant annet følgende punkter:

«

Trondheim kommune

- *Anleggelse av felles parkeringsplass vil beslaglegge mye areal som kunne ha bli brukt til boligbebyggelse og dermed vil utnyttelsesgraden gå ned.*
- *Ingen gjennomkjøring på internvei f_KV, kun adkomst til boliger som gir lav trafikkmengde (antatt ÅDT på 50-60 kjt/d ved utkjøringer i sør og nord). Utforming/dimensjonering av vei, sammen med trafikkreduserende tiltak, herunder bom og fartsdumper, forsvaret en blandet bruk mellom myke trafikanter og kjørende.*
- *Feltet ligger rett ved et alpingsenter og populært turterreng med mange tilreisende, vi kan se at en felles parkeringsplass vil skape en konflikt med folk som tar seg til rette og kommer til å parkere på en fellesparkering.*
- *Fellesparkering medfører mere lukket areal som må fordrøyes med tanke på overvann. Øker belastning på overvannsnettet. Vår løsning øker areal med naturlig infiltrasjon.*
- *Med krav til 30% tilgjengelige boenheter bør det tilrettelegges for parkering ved egen bolig for forflytningshemmede. Lange avstander til bolig fra parkering strider mot intensjonen med tilgjengelige boenheter.»*

Kommunedirektøren mener alternativ løsning med en stor felles parkeringsplass ikke har tatt de nødvendige grepene for å til et godt bomiljø, samtidig som parkeringen samles. Plangrepet er i stor grad beholdt slik det var lagt frem ved oppstart av planarbeidet, med kun en mindre endring i lokalisering av parkeringsplassene i en ende av feltet. En enkel forbedring kunne f.eks. ha vært å ha to mindre parkeringsplasser, en i hver ende, der gjennomkjøring kun var forbeholdt renovasjon o.l. Dette ville bl.a. ha løst opp i utfordringen med lang avstand til (noen av) boligene, samt forbedret det estetiske ved store parkeringsflater. De tilgjengelige boligene kunne da f.eks. vært plassert helt i ytterkant av boligrekken nærmest parkeringsplassene.

Vi mener imidlertid det burde ha blitt sett på et helt nytt plangrep som er mer løsrevet fra innsendt forslag og som også klarer å løse nevnte punkter fra forslagsstiller på en bedre måte. Kommunedirektøren mener det vil være mulig å få til en ny og bedre løsning med et bedre trafiksikkert og barnevennlig område uten mye internkjøring og behov for snuareal i gata, fortrinnsvis også med mindre veiareal.

Uterom

Planforslaget medfører fire mindre felles utearealer, en i hver ende av planen og to i midten. Selv om utearealene tilfredsstillt kravene satt til solforhold og samlet størrelse, mener kommunedirektøren at de med fordel kunne ha vært plassert annerledes. Vi mener det burde ha vært sett på en løsning med å legge lekeplassene på en mer framtrøende plass, ved å f.eks. samle lekearealene til midten. En større samlet lekeplass vil i større grad enn en mindre innby til opphold, og vil i større grad egne seg som en felles samlingssted for beboerne. Videre vil en større lekeplass ha større muligheter for flere funksjoner og lek for flere aldersgrupper. Større lekeplasser virker også mindre private og vil ha mindre skyggeeffekter fra bebyggelsen.

Nullvekstmål og klima

Planområdet ligger med en avstand på cirka 300 meter til nærmeste bussholdeplass, med direktelinje til sentrum. Planområdet har en lang gang- og sykkelavstand til daglige gjøremål og handel. Det er vurdert at bil vil bli brukt som det foretrukne fremkomstmiddelet. Planen scorer derfor dårlig på nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Trondheim kommune

Det skal etableres 1,2 parkeringsplass for bil per boenhet. Det skal etableres minimum to sykkelparkeringssplasser per boenheter.

Det er positivt at planen sikrer at boligene skal bygges med tilstrekkelig bære-/takkonstruksjoner for bruk av torvtak på carport og sportsbodtak. Det er også sikret at ved bruk av pulttak/saltak skal disse ha en orientering som legger til rette for bruk av solceller.

Utnyttelse og plangrep

Illustrert prosjekt legger opp til en utnyttelse som kan sammenlignes med tettheten i sentrumsformål, dersom man legger til grunn en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per bolig (10 boliger per daa). Kommunedirektøren mener at i et område som scorer dårlig på nullvekstmålet, er det ikke nødvendig eller alltid ønskelig å oppnå en veldig høy tetthet, og at det er andre kvaliteter som burde prioriteres.

Kommunedirektøren mener prosjektet er for tett for å få til et godt boligområde med gode bokvaliteter. Vi mener prosjektet i større grad burde sikre mer luft rundt boligene og sikre større private utearealer. Boligene ligger også for tett på internveien som antagelig er for smal til at to bilder kan passere hverandre uproblematisk.

Skolekapasitet

Området sogner til Solbakken skole for barnetrinnet og til Markaplassen skole for ungdomstrinnet. Det er i dag tilstrekkelig kapasitet på barneskolen, men begrenset på ungdomstrinnet. Det er stilt krav i bestemmelsene om dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet før utbygging.

Medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 12.05.2022 og kunngjort i Adressa 18.05.2022. Frist for merknader ble satt til 12.06.2022. Varselet ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser.

Totalt har det kommet inn 16 merknader/innsjill. Merknadene omhandler i hovedsak opparbeidelse av lekeplasser, parkeringsforhold, trafikkforhold, hensyn til marka og innsynsproblematikk med mer. Spesielt har flere naboer sendt innspill på at lekeplassen FL5 i reguleringsplan for Sæterbakken og Tjønlien ikke er av god nok kvalitet. Oppsummering av merknadene med kommentar fra forslagsstiller finnes i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noe som tyder på at planen vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet og anbefaler

Trondheim kommune

derfor at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 19.01.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Marte Hakavik Braarud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Planbestemmelser
- Vedlegg 3: Plankart

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Solanalyser
- Vedlegg 6: Tverrprofil
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Notat – VA anleggsarbeid
- Vedlegg 9: VA-notat