



Detaljregulering av Klæbuveien 159, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 22.11.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

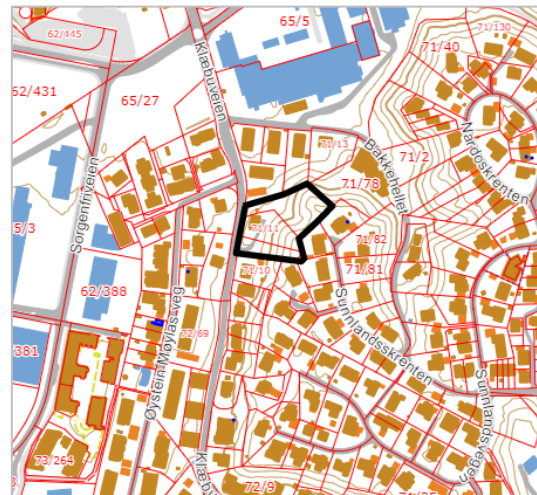
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Arkitektkontoret Odd Thommesen AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Klæbuveien Utvikling AS.

Komplett planforslag forelå 20.09.2023.

Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortettes med inntil 25 nye boliger. I tillegg skal den eksisterende villaen med 2 boenheter bevares og restaureres.

Det er i hovedsak fire forhold som har vært førende og utfordrende for planarbeidet:

- eksisterende bolig på eiendommen har bevaringsverdi og skal beholdes
- vegetasjonsområdet øverst i Sunnlandskrenten skal bevares
- ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende
- en del av tomta er bratt



Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde, eksisterende boligbebyggelse og eksisterende vegetasjonsområde. Planområdet ligger på grensa mellom indre og midtre sone. I henhold til KPA skal det planlegges for en arealutnyttelse

på minimum 3 boliger pr. dekar. I forslag til ny KPA er eiendommen avsatt til byggesone 2 og blågrønnstruktur og har en hensynssone for kulturmiljø.

Eiendommen inngår i reguleringsplan r374, Klæbuvegen, S.P.Andersen veg – Omkjøringsvegen fra 1996. Reguleringsformålene er byggeområde for boliger og vegetasjonsområde. I byggeområdet er tomteutnyttelsen satt til TU=35%. Vegetasjonsområdet markerer en sammenhengende landskapsform kalt «Sundlandsskrenten». I øst grenser Klæbuveien 159 mot reguleringsplan r20130023 for Bakkehellet 7. Det er nylig vedtatt en reguleringsplan for nytt fortau og busstopp på vestsida av Klæbuveien.

Planområdet, eksisterende forhold

Planforslaget omfatter følgende eiendommer: gnr./bnr. 71/11 (Klæbuvegen 159), 71/12, 71/46 og 71/100. Samlet tomteareal er på ca. 5,2 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Bebyggelsen i området har variert arkitektur og bygningstypologi. Klæbuvegen 159 er bebyggt med én stor villa, oppført som tomannsbolig.



Dagens situasjon sett fra nord i Klæbuveien



Dagens situasjon sett fra sør i Klæbuveien

Naboeiendommen i nord har 4 stk. 6-mannsboliger. Bakkehellet 5 i nordøst er nylig regulert for 20 nye boliger på ca. 2 daa tomt. Bakkehellet 7 er bebyggt med et leilighetsbygg i 6 etasjer og 38 boenheter på 4,2 daa tomt. I sør og vest er det store villaer. I øst grenser planområdet mot et område med villaer i funkisstil på et platå ca. 35 m høyere opp.

Landskap, topografi, solforhold, lokalklima

Tomta ligger ved foten av Sundlandsskrenten. Deler av eiendommen skråner bratt opp mot platået i øst. Tomta framstår som grønn og frodig med blandingskog og har gode solforhold hele året. Bygninger og store trær i vest bidrar til godt lokalklima.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Følgende punkter er vurdert som aktuelle ROS- tema for denne planen: grunnforhold/stabilitet/rasfare, kulturminner/antikvarisk verdi, naturvern/landscapsverdi, støy, luftforurensning, ulykke i av- og påkjørsler, ulykke med gående og syklende.

Trafikk, atkomst og kollektivtrafikk

For biler er Klæbuveien i dette området kun en lokalvei, stengt for gjennomkjøring ved omkjøringsveien. Inn- og utkjøring skjer fra nord. Stengningen ved omkjøringsveien gjelder ikke buss, og området har gode bussforbindelser med bussholdeplass nært i Klæbuveien og i nærliggende områder. Klæbuveien er en del av hoved-sykkelveinettet

med svært gode forbindelser i alle retninger. Sykkelavstanden til midtbyen er ca 2,5 km.

Sosial infrastruktur, skoleveg, skole og barnehage

Området sogner til Nardo barneskole og Sunnland ungdomsskole. Nardo skole ligger ca. 800 m fra planområdet og har god skolekapasitet. Det samme gjelder Sunnland skole. Forbindelsen til Sunnland skole går på fortau langs Klæbuveien under omkjøringsvegen. Nærmeste barnehage ligger ved Nardo skole. Bydelen har tilhørighet til Nidelv Idrettslag som trener på Tempebanen.

Universell utforming

Gangadkomst skjer fra Klæbuveien, uten universell tilgjengelighet.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med planlagt oppgradering av Klæbuveien inngår nytt ledningsnett, som Klæbuveien 159 vil bli tilknyttet. Ledninger fra eksisterende bygg samt de to nye byggene er planlagt samlet og tilknyttet offentlig ledningsnett på ett punkt. Planene inkluderer to brannkummer innenfor en avstand på 50 meter.

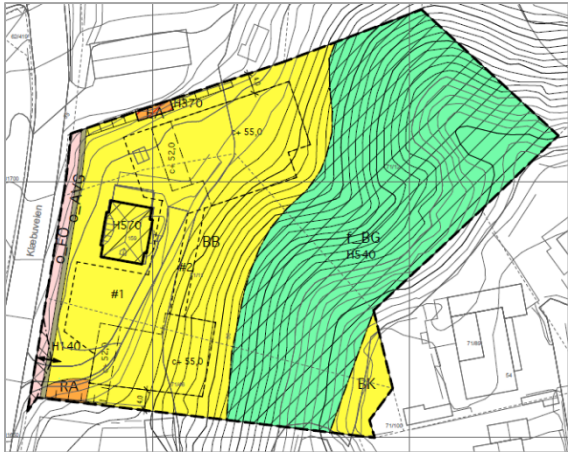
Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det ligger fjernvarmeledning i Klæbuveien, som går rett forbi eiendommen.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet ligger nært flere store arbeidsplasser som NTNU, St. Olav og næringsområdene på Sluppen og Sorgenfri. Det er tenkt en variert boligstørrelse med gjennomsnitt på ca. 70 kvm. Leilighetsfordeling er ikke tatt inn i bestemmelsene. All bilparkering etableres i felles parkeringskjeller. Sykkelparkering plasseres ute, med halvparten av plassene under tak.

Bebyggelsen som er foreslått, er et resultat av avveining mellom ulike hensyn og behov: Utnyttelse, gode bokvaliteter, sol/skygge og åpenhet, samt avstand og hensyn til grønstrukturen. I tillegg er det lagt vekt på at eksisterende villa fortsatt kan ha en fremtredende plass i den samla bebyggelsen på tomte. Ny bebyggelse er trukket bakover og til side, for å unngå at det skal konkurrere med eksisterende bygg.



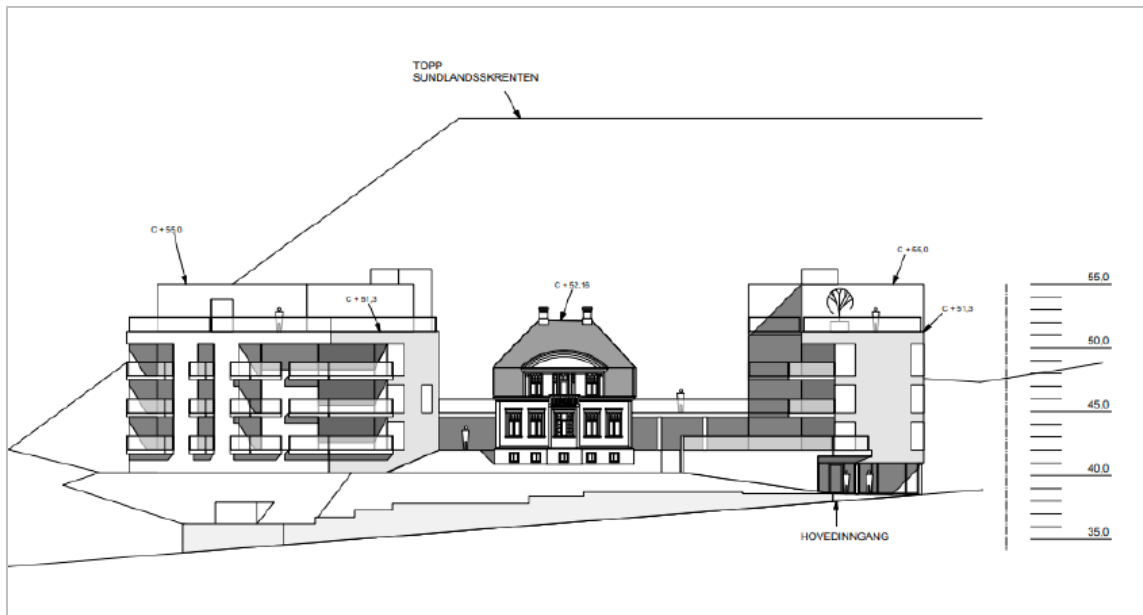
Plankart



Situasjonsplan

Bebyggelsens høyde og plassering

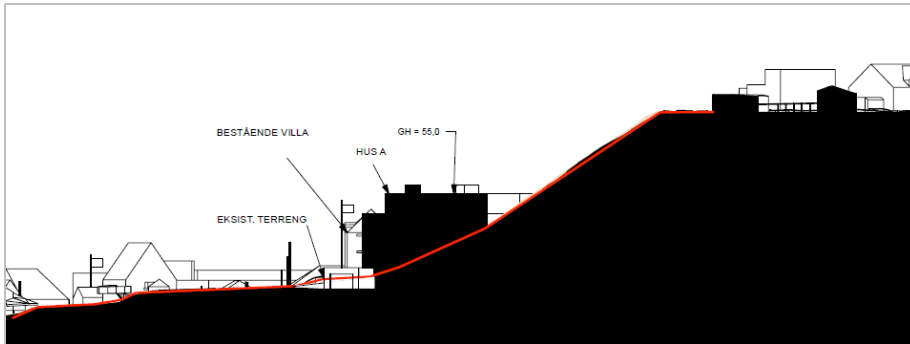
Bebyggelsen får tre etasjer mot vest og fire etasjer i bakkant. Høyden i framkant legger seg ca. 1 m under mønehøyden på eksisterende bygg.



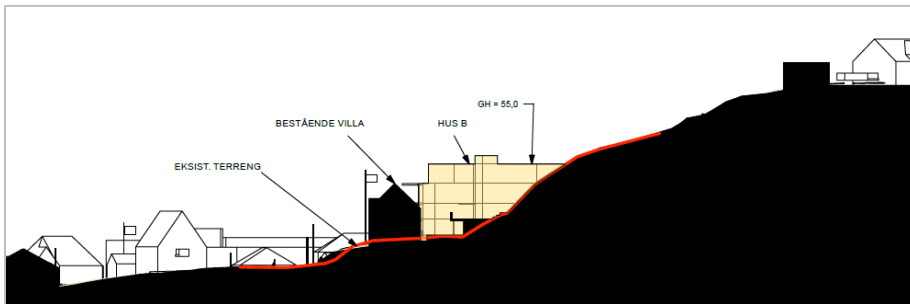
Oppriss fra vest

Tilbygget fra 70-tallet på eksisterende bygg fjernes, og den opprinnelige fasaden reetableres. Bygg B, mot nord, trekkes bakover og dreies for å følge terrenget. Dette gir hovedfasade mot nord-vest med utsikt mot sentrum og sjøen. Bygg A trekkes mot søndre del av tomte. Organiseringen er ment å gi eksisterende bygg en fremskutt posisjon med et romslig uteområde rundt.

Ny bebyggelse terrasseres bakover, for å tilpasses terrenget og ikke konkurrere med eksisterende bygg i vestfasaden. Det er valgt flate tak på den nye bebyggelse for å fremheve form og uttrykk på eksisterende bygg.



Snitt A-A sett sørfra



Snitt B-B sett sørfra



Solfylt 21. mars kl 15 337 m²



Solfylt 23. juni kl 18 452 m²



Fjernvirkning

Grad av utnyttning

Totalt tomteareal er på ca. 5,2 dekar. Med fratrekk av grønnstruktur er arealet ca. 2,8 dekar. Legger man 25 boenheter til grunn, tilsvarer det 8,9 boenheter pr daa.

Bomiljø, bokvalitet

Krav til uterom og støy følger kravene i forslag til ny KPA. Tomta har en god orientering med hensyn til sol og utsikt. Det legges til rette for ute- oppholdsarealer med forskjellige kvaliteter. Leilighetsstørrelser er ikke sikra i bestemmelsene, men utbygger oppgir at det er lagt opp til variasjon, tilpassa både førstegangskjøpere og folk fra nærområdet som ønsker å flytte fra enebolig til leilighet. Videre er det tenkt at leilighetene i bygget mot nord skal ha utsikt mot nordvest, mot sentrum og sjøen. Alle leilighetene vil ha gjennomlys og ei stille side. I det søndre bygget er utsiktsretningen og private uteplasser i hovedsak mot vest, med soverom mot sør.

Parkering for sykkel

I bestemmelsene er det stilt krav om 2 sykkelplasser pr. boenhet, som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Parkering for bil

Det legges til grunn krav om minimum 0,5 plasser maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet evt. pr. 70 m² BRA over bakken. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser. All bilparkering er tenkt løst i parkeringskjeller på samme nivå som avkjøringa fra Klæbuveien.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Både eksisterende og ny bebyggelse vil bli tilknyttet fjernvarmenettet.

Trafikk/trafikksikkerhet

Klæbuveien har kun lokal biltrafikk, med basis i tilgjengelige målinger er ÅDT på anslagsvis ca. 800 med 10 % tungtrafikk. Det går buss der, som krysser under omkjøringsveien. Bygging av nytt fortau på vestsida av gata kom i gang høsten 2023.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Planen innebærer fortetting i et sentrumsnært område, med lite transportbehov for framtidige beboere. Planen bidrar til å sikre en verdifull grønnstruktur, som vil være positivt for bokvaliteten på tomten.

Universell utforming

Det etableres universelt utforma gangatkomst utvendig til byggenes hovedinngang. I tillegg vil det være heisadkomst innvendig fra parkeringskjeller. Bebyggelsen og utearealene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming.

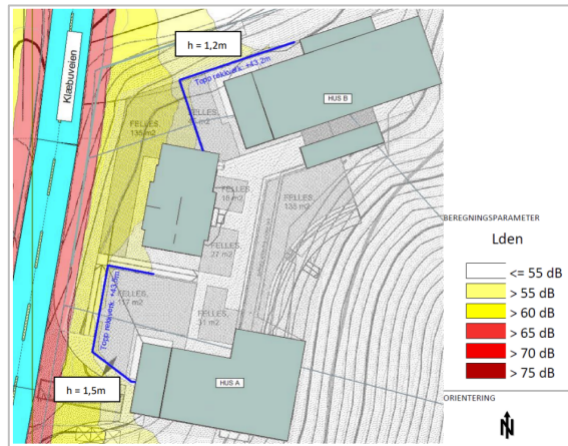
Uteoppholdsareal

Planområdet ligger i dagens midtre sone, men i ny KPA er det foreslått i byggesone 2. Kravene til uteoppholdsareal i byggesone 2 er sammenlignbart med kravene i de relativt

nye planene i Bakkehellet 5 og 7, som hadde hhv 30 og 40 m² pr/100 m² BRA over bakken. De nye kravene til byggesone 2 er derfor lagt til grunn, med 40 m²/100m² BRA. Kravene til samlet uteareal er 831 m², der 415 m² skal være fellesareal. Det er avsatt 515 m². Noen arealer må støyskjermes med lavt rekkverk, som også blir en naturlig sikring av kanter og skråninger. Detaljer om utførelse og omfang avklares i detaljprosjektet.



Uteopphold



Eksempel på støyskjerming.

VA-anlegg

Structors VA-notat med tegning viser prinsipper for løsning, men endelig plassering og traseer avklares ved detalj-prosjekteringen. Plassering av sluk er gjort etter vurdering av terrengfall og naturlige dreneringslinjer.

Kollektivtilbud

Det tar 1-2 minutt å gå til busstoppet Sorgenfri hvor det er god bussdekning mot sentrum og mot Sluppen. Overgang skjer på Lerkendal (evt. 9 min å gå), som blir knutepunkt i planlagte ruter som skal føre i flere retninger uten å måtte innom sentrum. Det er 6-7 minutter å gå til Valøyvegen, med tilgang til alle ruter som går både nord- og sør.

Kulturminner

Planen legger opp til at bestående villa rehabiliteres og utbedres til en energieffektiv moderne bolig, samtidig som at det opprinnelige uttrykket beholdes. Bygget består i dag av to boenheter. Detaljer rundt istandsetting og utbygging vil bli gjort i samråd med byantikvar. Bygget vil få nye tekniske anlegg og tilknyttes felles fjernvarmesentral.

Renovasjon

Det er satt av plass til nedgravde containere, plassert ved inngangen til p-anlegget.

Virkninger av planforslaget

Landskap

Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke bryte silhuetten av Nardoskrenten eller berøre grønnstrukturen i Sundlandsskrenten.

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Planområdet ligger i grenselandet mellom ulike typer bebyggelse. I umiddelbar nærhet finnes blokkbebyggelse, næringsbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygningene er trukket

tilbake fra Klæbuveien og får avstand til den eksisterende villaen. Den viktigste siktlinjen er møtet med Klæbuveien 159 når man kommer langs Klæbuveien nordfra. Bygget ligger da fritt på et platå over Klæbuveien. Den nye bebyggelsen får en annen typologi enn det som preger strøkskarakteren i Klæbuveien.

Naturverdier

Bebyggelsen er i sin helhet plassert utenfor området som er satt av til vegetasjonsområde i KPA. Det blir en terrassert fundamentering, for å for å minske skråningsutslagene.

Beredskap og ulykkesrisiko

Flom: Ovenforliggende terreng ligger på et høydedrag med fall i alle retninger, og det er ingen fare for erosjon herfra på grunn av lite ovenforliggende nedslagsfelt, absorberende vegetasjonsdekke og godt drenerende masser.

Ras: Stabilitet i utgravningsfasen vil bli dokumentert før det gis igangsettingstillatelse.

Barns interesser

Det er ikke registret noen bruk av området verken sommer eller vinter de siste 5 årene.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Både Nardo skole og Sunnland skole har god kapasitet.

Kapasitet på teknisk infrastruktur

I forbindelse med bygging av fortau i Klæbuveien vil teknisk infrastruktur bli oppgradert. Det er planlagt to brannkummer innenfor de avstandskravene som gjelder.

Virknings som følge av klimaendringer

Planområdet ligger på kote 40-60 og er ikke utsatt for havnivåstigning. Grønnstruktur beholdes for å forhindre erosjon. Innenfor utbyggingsområdet reetableres beplantning.

Samla vurdering av virkninger for folkehelse

Området ligger skjerma og sentralt plassert, og har gode sykkel- og gangforbindelser. Det vil dermed kunne gi positive virkninger for folkehelse.

Nullvekstmålet

Området ligger ca. 2,5 km fra midtbyen, og nær inntil store arbeidsplasser, både ved St. Olavs hospital, NTNU, langs Elgesetergate og på Sluppen. Med gode gang- og sykkelforbindelser samt god bussdekning ligger det godt plassert for å klare seg uten egen bil i hverdagen, og det vil dermed gi et bidrag til oppnåelse av nullvekstmålet.

Planlagt gjennomføring

Tiltaket tenkes gjennomført så snart reguleringen er klar og oppgraderingen av Klæbuveien med nytt VA-anlegg er gjennomført.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Nødvendig infrastruktur ligger inne i eksisterende planer.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Utbygger anser det som svært sannsynlig at leiligheter med denne plasseringa skal være etterspurte, og at planene kan gjennomføres.

Innspill (5 stk.) til planforslaget

Varsel om oppstart av regulering ble 30.11.2020 utsendt til instanser i henhold til varslingsbrev, samt til berørte naboer i henhold til vedlagt kart. Oppstart ble samtidig varsla i Adresseavisen. Det kom inn totalt 5 eksterne innspill.

Statsforvalteren

Er positiv til lokal fortetting. Opptatt av at utnyttelsen er høy nok med et minimum antall boenheter. Ønsker ikke bakkeparkering. Ønsker en vurdering av bidrag til nullvekstmålet.

Kommentar:

- Støyberegning er foretatt, og vil blir fulgt opp videre
- God kollektivdekning på stedet
- Sentral plassering både i dagens og ikke minst i fremtidig situasjon
- Parkeringskjeller er forutsatt
- Nullvekstmålet er vurdert

Trøndelag fylkeskommune

Må få til et vellykket samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse. Regner med at nærmere bearbeidelse skjer i samarbeid med byantikvaren. Må også se på omgivelsene og nye utbyggingsplaner i området ved høydesetting.

Kommentar:

- En forutsetning for prosjektet er at eksisterende bygg bevarer
- Plassering og utforming er kommet etter dialog med byplan og byantikvar
- Fremre gesimshøyde er tilpasset eksisterende bygg, og på ca. samme nivå som maksimal høyde i Bakkehellet 5, som er plassert ca. 8 meter lavere i terrenget, maksimal høyde i bakkant ligger ca 2 meter lavere enn maksimal høyde i Bakkehellet

Eiere av Klæbuveien 160A

Innsyn, gatemiljø, geoteknikk.

Kommentar:

- Plassering og utforming er gjort med tanke på å tilpasse seg de rammebetingelsene som foreligger. Dette gjelder både den visuelle tilnærmingen og den tekniske løsningen. Den lave fronten og terrasseringen i terrenget vil gi en forsiktig oppbygging mot det eksisterende, og også øke avstandene i høyden. Det er også gi mindre terrenginngrep. Der er foretatt omfattende geotekniske grunnundersøkelser for tomta, og gjort geoteknisk utredning som har vært grunnlag for de planene som er laget. Prosjektets geotekniker vil lage eksakte beregninger før endelig plan er vedtatt.
- Klæbuveien 160A vil ligge 40 meter fra ny bebyggelse. Tilstøtende fasade er inngangssiden med små vinduer

Eiere av Sunnlandskrenten 43

Geoteknikk.

Kommentar:

Der er foretatt omfattende geotekniske grunnundersøkelser for tomta, og gjort geoteknisk utredning som har vært grunnlag for de planene som er laget. Dette vil bli supplert med ytterligere detaljprosjektering før oppstart.

Eier av Klæbuvegen 163

Har merknad til utsiktsektor mot nord, avstand til tomtegrense, innsyn.

Kommentar:

- Dette gjelder en liten sektor mot nord som også ville forsvinne om man satte opp en garasje eller en utebod, og også som en følge av planlagt bygg B. Det er tillatt med et BRA på 35 % av tomtearealet etter dagens regulering, noe som innenfor denne kunne gitt økt bygningsmasse. Man kan ikke legge inn som en forutsetning av utsikten til naboens tomt skal være uforandret.
- Bygget er trukket ut mot grensene for å øke avstand til eksisterende bygg. Plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser legges til grunn. 3 balkonger som ligger på den siden av bygget.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.