

Saksframlegg

Detaljregulering av Klæbuveien 159, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 23/9393

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Klæbuveien 159 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Før sluttbehandling skal følgende forhold sikres bedre i planen:

- bedre terrengtilpasning mot Klæbuveien
- endring av takform, og da særlig vurdering av om bygg A i sør bør ha saltak
- bestemmelser om fasader, materialbruk og farger som hensyntar strøkskarakteren
- om byggene bør tas ned en etasje

I tillegg skal uterommet bak villaen illustreres bedre.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merka Arkitektkontoret Odd Thommesen AS, datert 16.05.2022, sist endra 02.11.2023, i bestemmelser sist endra 22.11.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endra 22.11.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING



Oversiktskart, sort ramme er plangrense

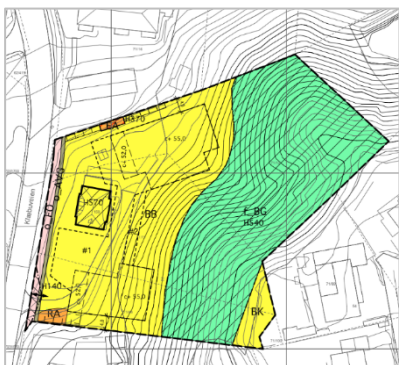


Skråfoto, eksisterende hus i hvit ramme

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkontoret Odd Thommesen AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Klæbuveien Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 20.09.2023.

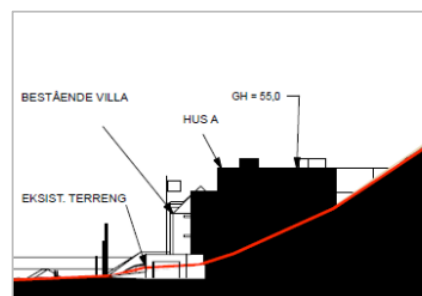
Beskrivelse av planforslaget



Plankart



Situasjonssplan



Vertikalsnitt sett fra sør i Klæbuveien



Ny situasjon sett fra nord i Klæbuveien



Ny situasjon sett fra sør i Klæbuveien

Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortettes med inntil 25 nye boenheter. I tillegg skal eksisterende bolighus, med to boenheter, bevares og restaureres.

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

- hensynet til den eksisterende villaen med antikvarisk verdi B (høy), som er i svært dårlig forfatning, men skal beholdes
- tilpasning til strøkskarakteren
- bevaring av vegetasjonsområdet Sunnlandsskrenten med naturverdi C (viktig lokalt)
- at en del av tomte er bratt

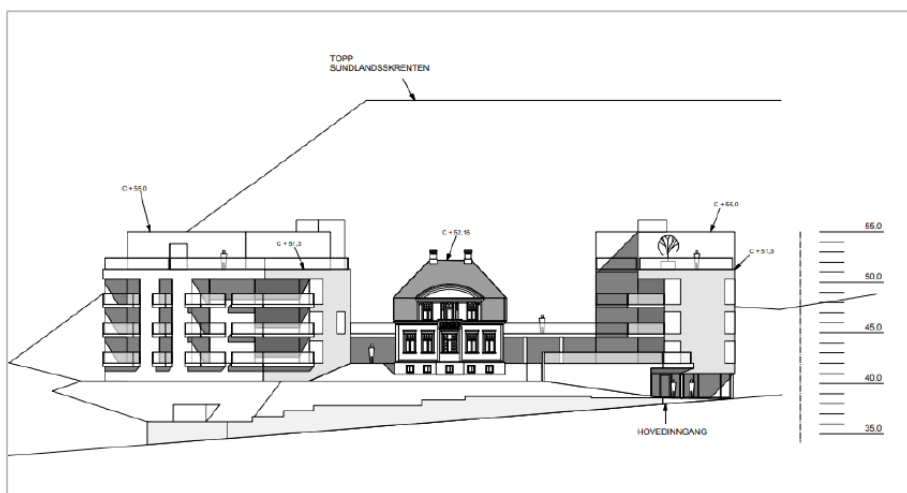
Foreslått utnyttelse er 8,9 boliger/daa, når grønstrukturen er trukket fra tomtearealet. De nye bygningene vil få tre etasjer pluss en tilbaketrasket fjerde etasje.

Gjennomføring av reguleringsplanen innebærer restaurering av den bevaringsverdige villaen.

En del av uteområdet ligger i gul støysone. Dette er tenkt løst med flere lokale, gjennomsliktige rekkverk med opptil 1,5 m høyde.

Det er krav om 0,5 – 1 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst 5 % av p-plassene skal være HC-plasser. All bilparkering legges i kjeller under den nye bebyggelsen. Halvparten av sykkelparkeringa legges under tak utendørs.

Fortauet som er vist i plankart er tatt inn for å sikre dette arealet. Ettersom det er igangsatt bygging av fortau på motsatt side av Klæbuveien, har kommunedirektøren ikke vurdert det som nødvendig å stille rekkefølgekrav om fortauet som er vist i planen her. Det er heller ikke regulert fortau på denne sida av veien sør eller nord for tomte.



Oppriss fra vest

Vurdering

Planen innebærer utfordringer i forhold til strøkskarakteren og hensynet til den eksisterende villaen. Kommunedirektøren mener likevel at planen har fått en utforming som kan legges fram til politisk behandling. Planen er i hovedsak i tråd med overordna planer og føringer. Avvik er beskrevet under.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk

Området ligger ca. 2,5 km fra midtbyen, nært store arbeidsplasser ved St. Olavs hospital, NTNU, langs Elgesetergate og på Sluppen. Det er god gang- og sykkelforbindelse samt god bussdekning, og dermed lett å klare seg uten egen bil i hverdagen. Utbygginga vil bidra til oppnåelse av nullvekstmålet i byveksttalen. Sånn sett ligger det til rette for høy grad av

fortetting her, hvis en ikke samtidig skal ta hensyn til bl.a. den bevaringsverdige villaen og strøkskarakteren.

Eksisterende villa

Villaen blir liggende godt synlig for forbipasserende, siden de nye bygningene trekkes tilbake fra Klæbuveien. Det vil være stor kontrast mellom villaen og den nye bebyggelsen, både i skala og utforming. Bestemmelsene sier ingenting om formgivning, materialbruk eller fargen til den nye bebyggelsen, så hvor stor kontrasten blir, er ikke godt å si.

Strøkskarakteren

Planområdet ligger i grenseland mellom ulike typer bebyggelse, og strøkskarakteren har vært under endring de siste 10-15 åra. Likevel er hovedinntrykket fortsatt prega av fint forma villaer fra 1910- og 20-tallet, som ligger i store, grønne hager. Bebyggelsen som er foreslått, får en helt annen typologi. Videre vil det være viktig at terrengtilpasningen mot Klæbuveien løses på en god måte på grunn av høydeforskjellen.

Kommunedirektøren foreslår tre vedtakspunkt i innstillingen som er knytta til dette. På bakgrunn av politisk behandling og merknadene ved offentlig ettersyn bør det etter kommunedirektørens syn være aktuelt å vurdere strøksstilpasningen ytterligere ved sluttbehandling.

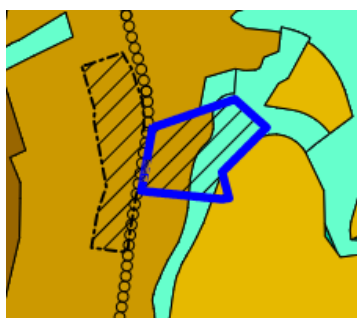
Uterom

Kommunedirektøren har også tatt inn et vedtakspunkt om at uterommet i bakkant av villaen bør illustreres bedre. Dette er i liten grad illustrert i planmaterialet, og det er ikke opplagt hvordan dette kan løses godt. Det er bratt terreng, slik at tilpasning og eventuell terrassering bør komme tydeligere fram.



KPA

Avvik fra gjeldende KPA (øverst): Uterom 40 m²/bolig, mot 50 m²/bolig i KPA (30 m²/bolig i forslag til ny KPA). Parkering: Minimum 0,5 og maks 1 plasser (0,8 i gjeldende KPA). Lavere krav til bilparkeringsplasser vurderes å imøtekomme nullvekstmålet i persontrafikken da det er store muligheter for å velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel til daglige gjøremål.



I forslaget til ny KPA (nederst) er planområdet satt i byggesone 2 med «*bymessig utvikling*». Samtidig er det lagt inn en hensynssone bevaring, der «*den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende*». Hvis dette blir vedtatt i ny KPA, betyr det at begrensningene som ligger i hensynssonen må veie tyngre enn mulighetene som byggesone 2 åpner for.

Skolekapasitet, barnehage

Nardo barneskole og Sundland ungdomsskole har god kapasitet. Nærmeste barnehage ligger ved Nardo barneskole.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø – folkehelseperspektivet

Planforslaget ivaretar fremtidas klimaendringer og vær. Planområdet ligger på kote 40-60 m.o.h. og er derfor ikke utsatt for havnivåstigning. Grønnstruktur beholdes for å forhindre erosjon. Innenfor utbyggingsområdet reetableres en del beplantning. Området ligger skjerma og sentralt plassert, og har gode sykkel- og gangforbindelser. Det vil dermed kunne gi positive virkninger for folkehelsa.

Medvirkning

Planoppstarten ble varslet med brev til naboer 30.11.2020 og annonse i Adresseavisen samtidig. Det kom fem innspill. De tar opp følgende tema: Negativ til bakkeparkering, lokal fortetting er positivt, nullvekstmålet, samspillet med eksisterende bebyggelse, byggehøyder, innsyn til naboer, gatemiljøet, geoteknikk, utsikt for nabo i sør. Naboen i sør ville tapt den utsikten han har mot nord, også ved et langt lavere bygg enn det som planlegges. De andre innspillene er ivare tatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikra gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

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

Før sluttbehandling skal følgende forhold vurderes sikret bedre i planen:

- bedre terrengetilpasning mot Klæbuveien
- endring av takform, og da særlig om bygg A i sør bør ha saltak
- bestemmelser om fasader, materialbruk og farger som hensyntar strøkskarakteren
- om byggene bør tas ned en etasje

I tillegg skal uterommet bak villaen illustreres bedre.

Kommunedirektøren i Trondheim, 04.12.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Åse Bollingmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 22.11.2023

Vedlegg 2: Reguleringskart datert 16.05.2022 og sist endret 02.11.2023

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2023

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 4: ROS- analyse datert revidert 20.06.2023

Vedlegg 5: Geoteknisk notat datert 07.10.2022

Vedlegg 6: Støyrappport datert 15.06.2023

Vedlegg 7: VA-notat datert 22.06.2023