

Saksfremlegg

Detaljregulering av Leirbruvegen 1, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: SAKSNR

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirbruvegen 1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring etter at følgende er endret:

1. Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere Leirbruvegen enn dagens byggegrense.
2. For å sikre tilfredsstillende kvaliteter inne på egen tomt og mot naboeiendommen må utnyttelsen/antall boenheter reduseres.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Voll arkitekter AS, datert 16.11.2023, sist endret 09.02.2024, i bestemmelser sist endret 18.01.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.02.2024.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Granåsen Bygg AS. Komplette planforslag forelå 20.11.2023, med siste suppleringer 12.02.2024.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med boligbebyggelse og tilhørende utomhusanlegg på eksisterende boligtomt. Planen omfatter også fortau.

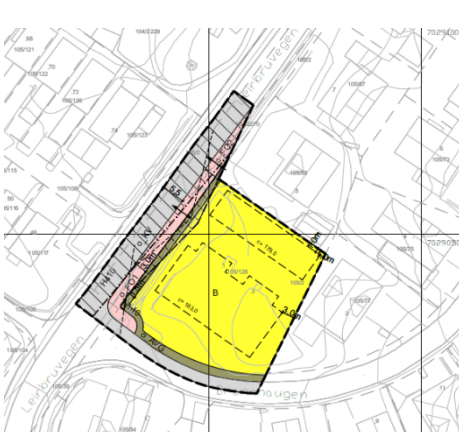
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen fra forslagsstiller, med noen endringer.



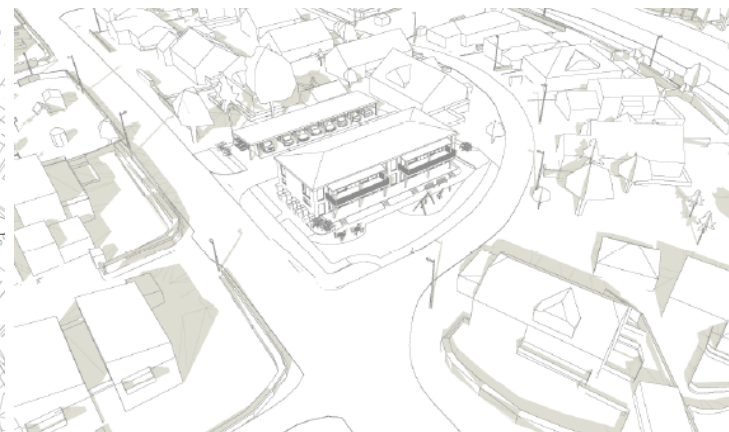
Kartutsnittene viser hhv. oversiktskart, utsnitt av gjeldende KPA og planområdet

Beskrivelse av planforslaget

Planen åpner for leilighetsbygg med 8 boenheter i 2 etasjer og carporter med boder og sykkelparkering. Det legges opp til felles uteoppholdsareal sør for boligen. Fortau planlegges forlenget inne på tomten fram til krysset mot Brandhaugen.



Utsnitt av plankart



Illustrasjonen viser planlagt ny bebyggelse og nabobebyggelse

Terrenget er senket slik at boligbygget blir liggende lavere enn nabohus i øst, med en maksimum kotehøyde c+183. Valmtak er sikret i bestemmelsene mens carporter har pultak.



Terrengsnitt/oppriss sett fra sør

Vesentlige utfordringer i planforslaget

I første planinitiativ ble det vist bebyggelse med parkeringskjeller med frittstående nedkjøringsrampe fra gårdsplassen. Bygningsrådet avsto oppstart planarbeid, første planinitiativ, fra forslagsstiller den 21.03.2023.

Fra saksfremlegget ved politisk behandling om oppstart:

“Bygget over bakken har en lengde, dybde høyde og utforming, som totalt utgjør et stort volum.

Parkeringskjelleren krever en dyp, og lang, åpent eksponert nedkjøringsrampe som er et stort terrenginngrep på den begrensede tomten.

Kommunedirektøren mener at det på denne tomten ligger til rette for en forsiktig fortetting, som tar utgangspunkt i strøkets kvaliteter. Kommunedirektøren har anbefalt forslagsstiller å se på en alternativ bebyggelse med for eksempel rekkehus eller et mindre leilighetskompleks med bakkeparkering, alternativt med nedkjøringsrampe integrert i bebyggelsen.”

Planforslaget er bearbeidet med parkeringsløsning på bakkeplan men uten å følge anbefaling om å redusere omfanget av bebyggelsen.

Det er fortsatt uenighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren om utnyttelsen på denne tomte. Planforslaget inneholder nå 8, mot tidligere 7 boenheter.

Vurdering

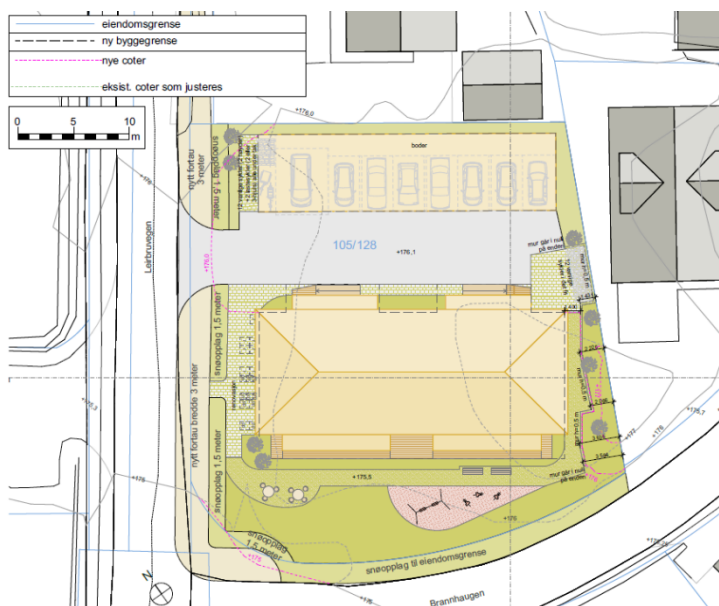
Kommunedirektøren mener at det ligger an til en moderat fortetting på tomten i dette småhusområdet i tråd med byutviklingsstrategien som sier at det her skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter.

Det er gjort flere endringer for at bebyggelsen skal tilpasse seg omgivelsene. Det er positivt at bebyggelsen er blitt lavere ved at det er fjernet en etasje og ved at terreng er senket. Takform er tilpasset boliger i samme kvartal og langs Brandhaugen.

Fotavtrykk/utnyttelse

Tomteareal er oppgitt til 1,374 daa. Totalt tillatt BRA er 870m², noe som tilsvarer opptil 5,8 boliger per dekar, eller ca 8,7 boenheter per daa, regnet ut fra en gjennomsnitt boligstørrelse på 70m².

Både størrelse på fotavtrykk/plassering av bygg og antallet boenheter vurderes utfordrende i forhold til størrelsen på tomte. Parkering og boder er flyttet opp fra kjeller til bakkenivå. Det gjør at det blir knapt med areal til andre nødvendige funksjoner, spesielt sykkelparkering og tilkomster til felles uteareal, som kommer nært tomtegrenser og veg. Videre er planlagt leilighetsbygg vist inntil 3 meter fra tomtegrensen mot øst og ca 4-5 meter fra naboens hus og sørvendte veranda. Planforslaget viser at bygget er kommet lavere i terrenget, har valmtak og gir dermed gir mindre skyggevirking. Disse tiltakene er positive men de knappe avstandene begrenser muligheter for gode overgang til naboeiendommen.



Utomhusplan

0-vekstmålet

På grunn av begrenset areal inne på tomten foreslår forslagsstiller å gå ned på antall parkeringsplasser for bil til 1 per boenhet. Det argumenteres med at det er nært lokalt senter, barnehage og barneskole, friluft- og treningsmuligheter, god kollektivdekning og gode forhold for gående og syklende, og at det derfor kan tolkes å være i tråd med 0-vekstmålet. Planområdet ligger langt fra Torvet, studiesteder og arbeidsplasser. Ved vurdering etter 0-vekstmetoden får planområdet lav måloppnåelse med resultat *“vanskelig å leve uten bil”*.

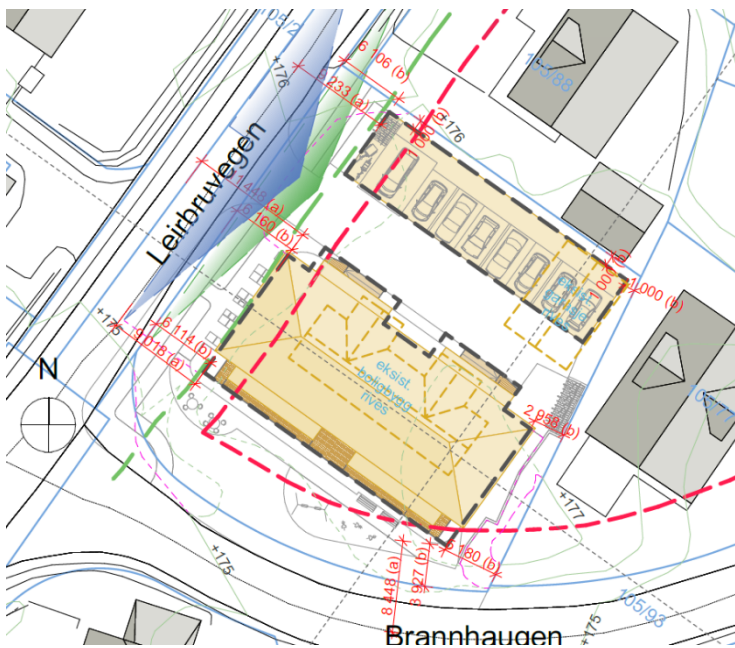
Kommunedirektøren sier seg i stor grad enig i forslagsstillers argumentasjon og at det her kan vurderes lavere parkeringsdekning for bil. Dette utløser da et behov for en økning i antall plasser for sykkelparkering med nok arealer og hvor det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet for ulike typer sykler.

Forslagsstiller foreslår som kompenserende tiltak å øke sykkelparkeringen til 3 plasser per boenhet, samt 2 plasser under tak til transportsykler. Det går ikke tydelig fram i illustrasjonene at det er avsatt nok arealer for å tilfredsstille behovet for nødvendige kvaliteter for sykkelparkeringsplassene. Dette må vises og sikres i bestemmelsene før sluttbehandling.

Byggegrense mot Leirbruvegen

Mot Leirbruvegen strekker leilighetsbygg og parkerings- og bodanlegg seg ca 3,5 meter utenfor

dagens byggegrense.



Situasjonsplan viser foreslått plassering og utstrekning av bebyggelsen i Leirbruvegen 1

Med unntak av gitt dispensasjon fra byggegrense for et mindre tilbygg mot vegen, følger alle hus i kvartalet byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller mener at det mindre tilbygget har gitt en ny byggegrense ut mot vegen og at gjeldende byggegrense dermed er flyttet.

Det er god avstand til regulert byggegrense og oppført bebyggelse på begge sider av vegen (15 m til vegmitte på vestsiden og 12 m til vegmitte på østsiden). Åpenheten langs Leirbruvegen er et tydelig karaktertrekk for området og gjør at området har en god visuell kontakt med marka og skianlegget i Granåsen. Begge deler bidrar til områdets egenart og "identitet". Romsligheten gir i tillegg spillerom for å kunne utvikle "den Trondhjemske postvei" i framtida, hvis dette blir aktuelt.

Dersom byggegrensen forskyves nærmere vegen i Leirbruvegen 1, vil dette ha betydning for luft og åpenhet og gatemiljøet. En formalisering av byggegrense så nært vegen som foreslått for denne eiendommen, svekker hensynet bak gjeldende byggegrense som sikrer romslighet langs Leirbruvegen og muligheten til å plante nye trær langs vegen. Det antas å ville gi presedens for øvrige eiendommer i kvartalet langs Leirbruvegen som dermed vil kunne gi en lignende utvikling av den øvrige bebyggelsen nærmere vegen, uten at konsekvensene er vurdert og som er mindre forutsigbar.



Kartutsnittet viser bebyggelsen i kvartalet i forhold til gjeldende byggegrense. Planlagt prosjekt (blått)

Vegbredde

Vegbredden i Leirbruvegen er foreslått regulert til 5,5 meter. Dagens vegbredde varierer mellom ca 5,5 meter til i overkant 6 meter og det er forskjell mellom regulert veg og etablert veg. Det er viktig at vegen ikke snevres inn foran planområdet, noe som må avklares før sluttbehandling.

Medvirkning

Forslagsstiller opplyser at varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen og sendt berørte offentlige etater samt tilstøtende naboer 17.8.2023. Det kom inn 10 innspill som blant annet omhandler stedstilpasning, utnyttelse, fotavtrykk, antall boenheter og bokvaliteter, nærhet til nabo, byggegrense, forhold til 0-vekstmålet og klimahensyn. Det vises til vedlegg "oppsummerende innspill og svar etter oppstart" for forslagsstillers kommentarer til innspillene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente direkte økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Det er per i dag tilstrekkelig skolekapasitet, både på barnetrinnet og ungdomstrinnet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Planforslaget er endret med forbedringer. Kommunedirektøren ser planforslaget fortsatt som utfordrende på grunn av:

Bebyggelse er plassert utenfor dagens byggegrense, nært Leirbruvegen.

Høy utnyttelse av tomten som ikke viser tilfredsstillende kvaliteter inne på eiendommen og mot naboeiendom.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringene som er foreslått i innstillingen. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at endringene er vist sikret i plandokumentene.

Kommunedirektøren anbefaler at endringene blir gjort før planforslaget legges ut på høring, slik at høringsinnspill kan gis på bakgrunn av anbefalt planforslag.

Kommunedirektøren i Trondheim, 21.02.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummerende innspill og svar etter oppstart

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- utredning