

Saksframlegg

Detaljregulering av Vestre Ust, del av gnr/bnr 174/1 og 174/10, r20170013, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/27743-54

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vestre Ust, del av gnr/bnr 174/1 og 174/10 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka ARKITEKTER, datert 20.11.2017, sist endret 30.7.2018, med bestemmelser senest datert 28.8.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.8.2018.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent, på vegne av forslagstiller TOBB. Kommunen mottok komplett planforslag 16.11.2017. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å regulere området til boligformål, med rekkehus og en boligblokk, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Sør i planområdet reguleres et større areal til grøntstruktur med hensynssone bevaring naturmiljø (viltkorridor), i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA).



Til venstre: Planområdet ligger sørvest for Kattem borettslag, i enden av vegen Skjetleinskogen. Til høyre: planområdet i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Trondheim kommune

Utfordringer i planen har vært knyttet til at planområdet grenser mot viltkorridor og hensynssone for bevaring av naturmiljø, samt geoteknikk, utnyttelse, og kvalitet på uteoppholdsareal.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er arealformålet i planområdet framtidig boligbebyggelse. Planområdet ligger delvis innenfor eksisterende grøntområde, og innenfor hensynssone bevaring naturmiljø, viltkorridor. Øst for området er det lagt hensynssone for bevaring kulturmiljø over Kattem. Planavgrensningen grenser opp mot, og går delvis inn i reguleringsplan r10810, *Regulering 5 Kattem Oust*, vedtatt 11.7.1977.

Planområdet er ikke tidligere regulert.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1522/17 10.1.2018 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet er ca. 6,4 daa og ligger sør for Heimdal sentrum (administrativ bydel), og ca. 12 km sør for Trondheim sentrum. Adkomstveg til planområdet er Skjetleinskogen. Planområdet ligger sør for eksisterende Kattem borettslag. Kattem ligger ca. to km unna kollektivknutepunkt ved Heimdal sentrum i nord, området er i dag godt betjent med busser. Planområdet ligger ca 350 meter fra bussholdeplass i Lisbeth Nypans veg, der også metrobuss vil gå i framtiden. Adkomstveg er Skjetleinskogen.

Planområdet består i dag av skog, og grenser til skog/myrområde og dyrket mark i vest og sør, samt friområde i nordøst som strekker seg inn i eksisterende boligbebyggelse i drabantbybebyggelsen på Kattem. Planområdet har tre eneboliger som nærmeste naboer i nordøst.

Det er ikke registrert barnetråkk- eller lek i området. Planområdet omfattes delvis av hensynssone for naturmiljø, viltkorridor. Leinstrandkorridoren er kommunens viktigste viltkorridor og er registrert med viltverdi A, det vil si nasjonal verdi.

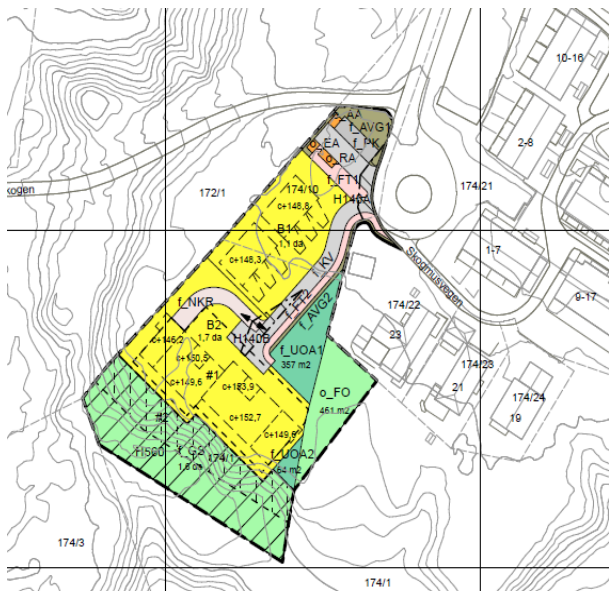
Planområdet tilhører Kattem skolekrets, og det er per 10.1.2018 ikke skolekapasitet i kretsen. Det er stilt krav om dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før utbyggingstiltak i bestemmelsene til planen.

Beskrivelse av planen

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med KPA, med unntak av andel uteoppholdsareal til bebyggelsen, der det er åpnet for at det kan tas inn ca 500 m² av tilliggende offentlig friareal for å oppnå tilstrekkelig minimumsutnyttelse. Det er planlagt inntil 3600 m² BRA nye boliger.

I planen er det forsøkt å videreføre bebyggelsesstrukturen som eksisterer på Kattem med boligbebyggelse rundt tun. Det er foreslått rekkehus og blokkbebyggelse i tunformasjon, som åpnes mot nordøst. Bebyggelsen er plassert ut mot ravinedalen i vest og sør for å oppnå gode utsikt kvaliteter for bebyggelsen, og god avstand til eksisterende bebyggelse. Plassering av rekkehus i vest og blokkbebyggelse i sør er gjort med hensyn til grunnforholdene og hensynssone for naturmiljø – viltkorridor, i skråningen i sør.

Trondheim kommune



Til venstre: reguleringskart. Til høyre: Illustrasjonsplan med rekkehus i nordvest, og blokkbebyggelse i sørvest med tun mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det illustrerte prosjektet viser en utbygging med to kjeder med rekkehus (til sammen 6 enheter) i to etasjer uten kjeller, og blokkbebyggelse fra to til fire etasjer (29 enheter) med parkering og boder i kjeller. Fjerde etasje i blokken er inntrukket fra sør av hensyn til fjernvirkningen av prosjektet, og blokken er trappet ned mot rekkehusbebyggelse og eksisterende bebyggelse i vest.

For å sikre minimumstetthet i planforslaget med 6 boliger per dekar samt tilstrekkelig uteoppholdsareal og sol til påkrevde nøkkeltidspunkter, har rådmannen tillatt at det regnes inn ca. 500 m² av grønnstruktur i øst (f_FO) i uteromsregnskapet. Av hensyn til vilttråkket i sør er det ikke aktuelt å legge felles uteoppholdsareal direkte mot skråning i sør.

Hele planområdet er ca. 6,4 dekar. På grunn av buffersone mot viltkorridor i sør, som blir regulert til grønnsstruktur med hensynssone for bevaring av naturmiljø, vil derfor det reelle utbyggingsområdet være ca. 5,3 dekar inkludert regulert offentlig friareal i øst. Dersom det skal regnes tetthet på hele planområdet med utgangspunkt i det skisserte forslaget på 35 boenheter, vil dette gi en utnyttelse på 5,5 boliger per dekar. Dersom det regnes utnyttelse med samme antall boliger på det arealet som er avsatt til bolig og uteareal, vil det gi en utnyttelse på 6, 6 boliger per dekar. Dette tilfredsstiller minimumskravet i KPA for utnyttelse av nye boligområder på 6 boliger per dekar.

Ved en gjennomsnittsstørrelse 70 m² per bolig, fordelt på samlet areal vist på plankartet vil utnyttelsen bli 8 boliger per dekar. Dette tilfredsstiller minimumskravet i KPA for utnyttelse av nye boligområder på 6 boliger per dekar.

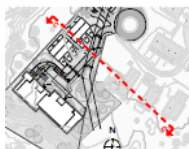
Det er sikret fortausforbindelse fra planområdet og inn i Skogmusvegen i nordøst. Felles uteopphold er vist i tunet øst for bebyggelsen med grense mot eksisterende friareal. Ravinedalen i sør i området er ikke egnet som felles uterom og er satt av som buffer mot viltkorridoren i bunnen av skråningen. Bebyggelsen er også trukket noe tilbake fra skrentkanten for å ivareta hensyn til vilttråkket.

Parkering for blokker etableres i parkeringskjeller, og parkering for rekkehus i forbindelse med den enkelte enheten. Det er i tillegg plassert gjesteparkering ved atkomst til planområdet i nord.

I vedtak til førstegangsbehandling står det følgende: *"Til sluttbehandling skal det vurderes om det skal etableres turveg fra planområdet og ned til friområdet sørøst for planområdet"*. Rådmannen har konkludert med at det av hensyn til vilttråkket i sør ikke er ønskelig å legge til rette for økt ferdsel i form av en opparbeidet turveg. Eksisterende sti og tråkk i området vurderes som et godt nok tilbud i dag.

Virkninger

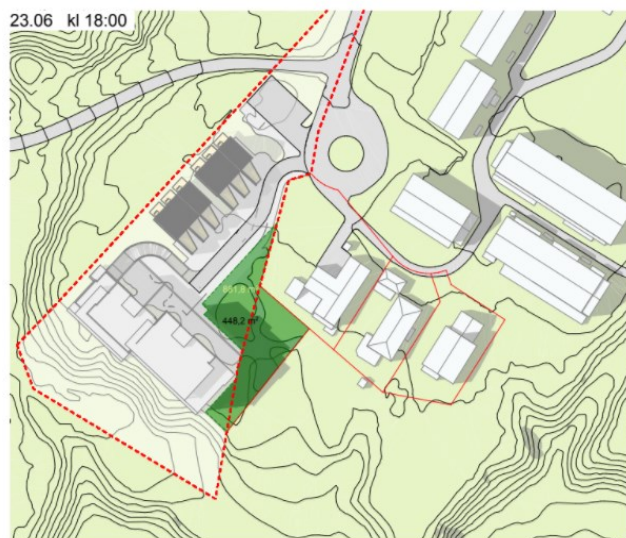
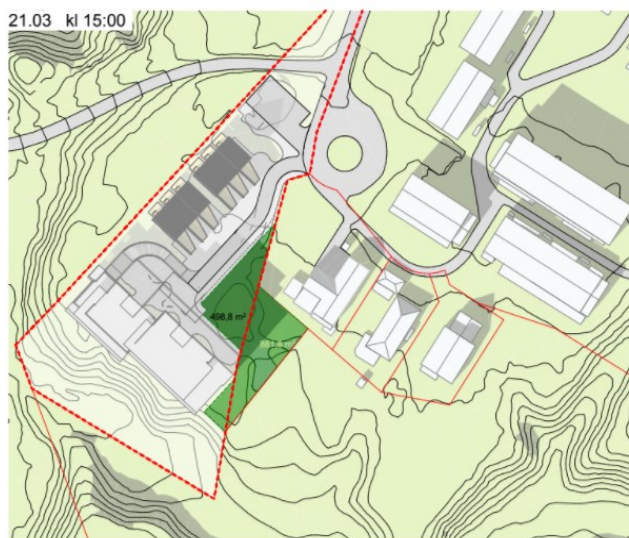
Geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult konkluderer med at utbyggingen verken kan forårsake eller bli rammet av et områdeskred. Geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse er sikret i bestemmelsene til planen.



Snitt gjennom eksisterende eneboliger og sørover

Utbyggingen vil ha høyder som i stor grad samsvarer med eksisterende høyder i det samlede borettslaget Kattem (2-4 etasjer). Sett i forhold til direkte naboer, tre eneboliger i 1 etasje med saltak, vil foreslåtte bebyggelse på fire etasjer kunne oppleves som høyt. Byplankontoret mener likevel at avstanden mellom bebyggelsen, variasjon i høyder, lite skyggevirkning på eneboligene og liten fjernvirkning, gjør at forslaget er akseptabelt.

Utfordrende grunnforhold for plassering av bebyggelse, hensyn til eksisterende bebyggelse og buffersone mot viltkorridor som har gjort nyttbart areal på tomten mindre, gjør at det har vært utfordringer med å få tilstrekkelig utnyttelse og tilstrekkelig uteoppholdsareal i planen. Dette er løst ved å tillate at det regnes inn deler av friområde i øst i uteromsregnskapet. Dette sikrer at planforslaget har sol på minimum 50 % av påkrevd felles ute/oppholdsareal til nøkkeltidspunktene 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18, og et uteoppholdsareal med god sammenheng og forbindelse til det offentlige friområdet i øst.



Trondheim kommune

Planforslaget vil gi noe skygge på nabobebyggelse på kveldstid vår/høst, men nabobebyggelsen får gode solforhold på nøkkeltidspunkter og sommerstid. Nabobebyggelse vil også få redusert utsikt mot vest og sørvest.

Viltkorridoren sikres med hensynssone naturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Andre virkninger av planen er vurdert i vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

God tomteutnytting bygger opp under jordvernet. Planområdet ligger tett opp mot eksisterende boligområde på Kattem. Boligene vil derfor ha kort gåavstand til daglige gjøremål, handel og kollektivtilbud, samt skole og idrettstilbud. Dette er positivt med tanke på å ivareta nullvekstmålet. Samtidig ligger planområdet på Kattem, 12 km utenfor Trondheim sentrum, og i følge reisevaneundersøkelser er det sannsynlig at man her vil ta i bruk bil mer enn om man bor i bysentrum. Det er ikke fare for flom eller skred som en konsekvens av planforslaget.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har fått en god utforming. Høydene i prosjektet er i stor grad i samsvar med eksisterende byggehøyder i Kattem borettslag, der det varierer fra 2 etasjer til 3-4 etasjer i ulike deler av boligområdet. Fordi blokkbebyggelsen ligger inntil tre eneboliger, vil imidlertid forskjell i høyde på bebyggelsen oppleves som noe større her. Tundannelsen mellom bebyggelsen fungerer som en god buffer mot eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vil ha god tilgang til uteareal og friområde i sørøst.

Avveining av konsekvenser

Det forventes ingen nevneverdige negative konsekvenser av reguleringsplanen.

God utnytting av tomte er et bidrag til å ta i bruk mindre jordbruksarealer, på lang sikt.

Planområdet ligger inntil eksisterende infrastruktur og boligområde på Kattem, som har et godt gangnettverk og god tilgang til friarealer. Avstand til bussholdeplass hvor metrobuss skal gå er kort, og kan styrke at flere reiser tas som gange, sykkel eller kollektivtrafikk. Mer fortetting rundt Heimdal vil imidlertid medføre økt trafikk, og kan føre til framkommelighetsproblemer gjennom Heimdal. Dette presset vil trolig øke ved videre fortetting langs Heimdalsvegen og utbygging av området Kattemskogen. En ny forbindelse mellom Johan Tillers vei og E6 vil kunne hjelpe til å avlaste Heimdal sentrum for gjennomgangstrafikk i framtiden, og gi bedre framkommelighet for metrobussen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen den 6.1.2017. Det ble utsendt varslingsbrev til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 30.11.2016. Følgende parter hadde innspill til planforslaget i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Forum for natur og friluftsliv, Norges vassdrag- og energidirektorat og Stenberg og Ulvnes.

Innspillene omfattet følgende tema: utnyttelse av tomt, geoteknikk, hensyn til viltkorridoren, universell utforming og byggehøyder. Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting anses godt nok vurdert og fulgt opp.

Trondheim kommune

Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 10.1.2018 med høringsfrist 15.3.2018. Følgende partner har kommet med innspill; Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Skjetlein borettslag, Frank Eivind Steinberg samt Eli og Kolbjørn Ulvnes.

Innspillene omhandlet i hovedsak følgende tema: utnyttelsesgrad, sol- og skyggeforhold, byggehøyde, anleggsperioden og plassering av blokkbebyggelsen.

Det vises til planbeskrivelsens del om "innspill til planforslaget". Alle innspillene anses godt nok ivare tatt/kommentert.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 7.9.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Diamanta Zogaj
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 28.8.2018
- Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 20.11.2017, sist endret 30.7.2018
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 28.8.2018
- Vedlegg 4: Samlede illustrasjoner med sol og skyggediagram

Kun beslutningsrelevante dokument er vedlagt.