

Saksframlegg

Detaljregulering av Harald Langhelles veg 14, r20200006, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/172-37

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Harald Langhelles veg 14 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Gottlieb Paludan Architects, senest datert 26.5.2021 med bestemmelser senest datert 28.5.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.5.2021.

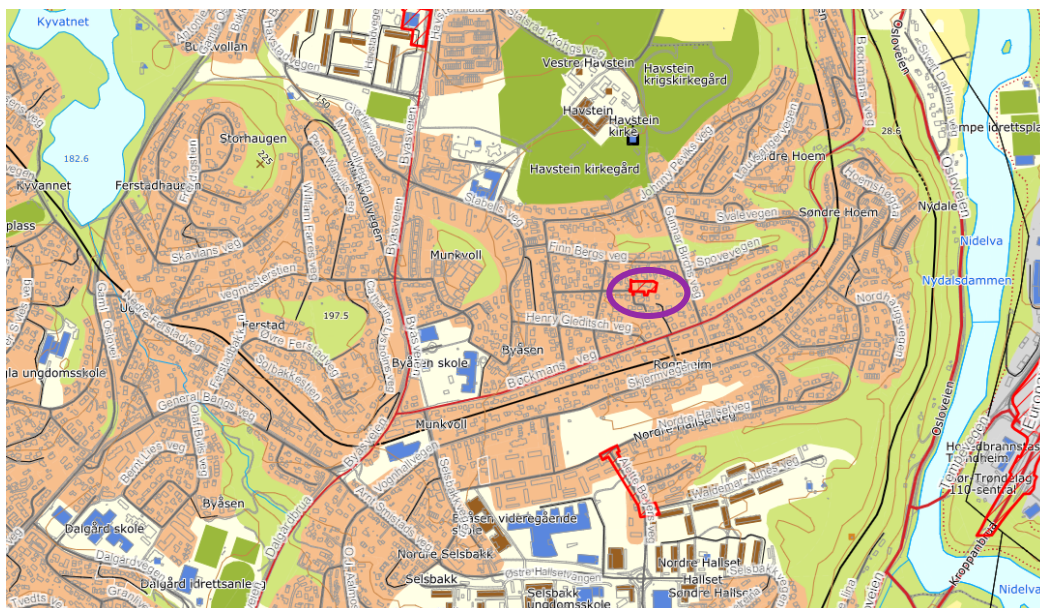
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Gottlieb Paludan Architects Norge som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Chrom eiendom. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er 2,1 dekar stort, og ligger i et eksisterende småhusområde litt øst for Munkvoll.



Planområdet ligger på Byåsen, øst for Munkvoll og sør for Havstein kirkegård.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging i form av et leilighetsbygg med seks leiligheter og en enebolig. Byggene planlegges i to etasjer, samt kjeller/sokkel. Foreslått antall nye boliger gir 5 boliger per dekar, og ved en omregning til enheter med snittstørrelse på 70 m² BRA, blir tettheten 9 boliger per dekar. Minimumskravet i KPA er 3 boliger med snittstørrelse på 70 m² per dekar.

Trondheim kommune



Foreslått prosjekt sett fra vest fra Harald Langhelles veg.



Fugleperspektiv sett fra nordøst.

Grunnet usikkerhet omkring potensialet for kvikkleire i grunnen, er det gjennomført sonderinger. Disse viser at grunnforholdene er uproblematisk. Utover det er det ingen vesentlige utfordringer i planarbeidet. Planen har heller ingen vesentlige virkninger.

Planen er i tråd med byutviklingsstrategien med boligbygging på rett sted. Planområdet er innenfor område for fortetting med hensyn til eksisterende karakter.

Området kommer middels ut ved vurdering av grønne reiser. Årsaken er sammensatt:

- avstand til torget er mer enn 2,5 kilometer (gangavstand til torget er 4,8 kilometer),
- avstand til lokalt sentrum er mer enn 500 meter,
- avstand til hovedsykkelnett er mer enn 250 meter (avstanden er 350 meter),
- planområdet ligger mer enn 50 høydemeter over havet,
- det er mer enn 300 meter til kollektivholdeplass med timinuttersfrekvens.

Samtidig har planområdet 450 meter gangavstand til Rognheim trikkeholdeplass og matbutikk, og dermed enkel tilgang på forutsigbar kollektivtransport og dagligvarer.

Vurdering

Foreslått prosjekt er noe større enn omkringliggende bebyggelse, men forskjellen er ikke vesentlig. Nabo i nord får noe mer skygge i hagen sin på nøkkeltidspunktet 21. mars klokka 15.

Naboeiendommen i øst får en del skygge i hagen 23. juni klokka 20. Skyggevirkingen vurderes akseptabel. Se virkninger i planbeskrivelsen for illustrasjoner. Nye boliger vil gi noe biltrafikk i omkringliggende gater, men i samme størrelsesorden som trafikken som var knyttet til tidligere gartneriutsalg på tomta.

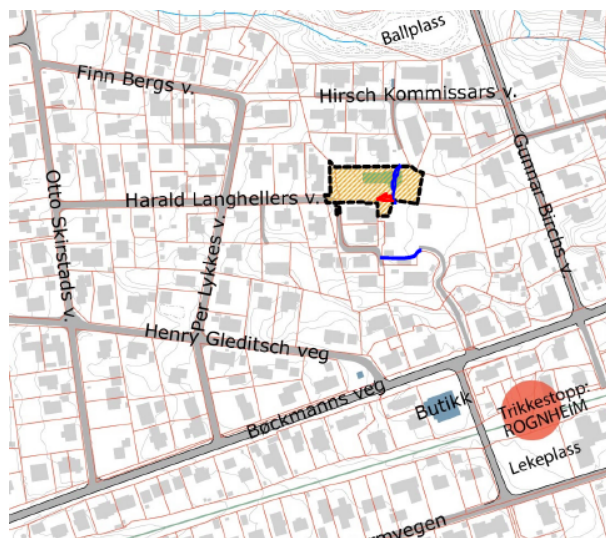
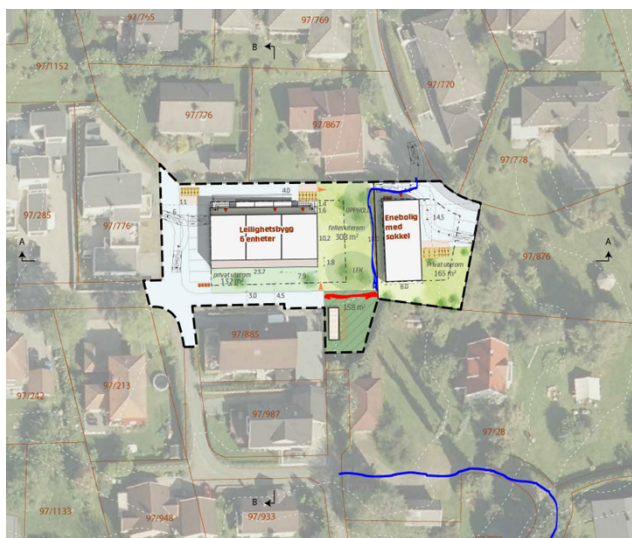
Planforslaget er i tråd med overordnede planer og føringer, med unntak for parkeringsdekning på 1,0 plasser per boenhet, som er noe lavere enn kravet i kommuneplanens arealdel 2012-2024 på 1,2 plasser. Kommunedirektøren vurderer at reduksjonen kan gi noe uønsket parkering i omkringliggende gater.

Både i dagens, og i framskrevet situasjon, er det tilstrekkelig skolekapasitet. Det er også krav i bestemmelsene om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse kan gis. Deler av skolevegen går gjennom boliggater uten fortau, men med lav trafikkmengde.

Oppstart ble varslet 9.12.2019. Planen var på høring og offentlig ettersyn fra 16.11.2020 til 2.1.2021, og det kom syv merknader. Disse omhandlet hovedsakelig ønske om flere snarveger i området, trafiksituasjonen og skyggevirkinger. Innspillene er ivaretatt eller svart ut i planarbeidet, og dette er oppsummert i planbeskrivelsen.

Trondheim kommune

Nye og eksisterende beboere i området har 450 meter å gå til matbutikk og trikkeholdeplass. En snarveg sørover fra planområdet ville halvert denne gangavstanden. Planens størrelse og antall boliger er vurdert for lite til å kreve regulering av og opparbeidelse av snarveg til trikk og butikk. Eventuell snarveg til trikk og butikk vil være vanskelig å få til med universell utforming grunnet høydeforskjeller i terrenget. En snarveg for planlagt enebolig på eiendommen forbi planlagt leilighetsbygg til Harald Langhelles veg, er tatt inn i planområdet til sluttbehandling. Denne kunne med fordel vært forlenget og gjort tilgjengelig for flere beboere i området rundt, samt for planlagt leilighetsbygg. Når dette likevel ikke er krevd, skyldes det fravær av nære målpunkt mot øst og vest.



Rød strek viser snarveg for planlagt enebolig som er tatt inn til planen før sluttbehandling. De blå strekene viser snarveger som er vurdert, men valgt å ikke ta inn i planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Nye boliger i dette området bygger opp om eksisterende infrastruktur og kollektivtransport, og er slik sett et egnet sted for fortetting. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 6.6.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan

