

Saksframlegg

Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., r20170045, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/80-34

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult senest datert 15.1.2021 med bestemmelser senest datert 22.1.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.1.2021

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller JM Norge AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Flyfoto, planomriss og forslag til plankart.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for nye leilighetsbygg i tre til fem etasjer på en tomt som i dag er regulert til bolig og næringsformål. Planområdet ligger innenfor Stavset lokale sentrum. Stavset lokale sentrum ligger hovedsakelig på østsiden av Byåsveien, med handel, barnehage og skole. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) definerer et større område hvor det åpnes opp for fortetting innenfor lokalt sentrum. Planområdet ligger innenfor denne avgrensningen, men på vestsiden av Byåsveien. Kryssing av Byåsveien foregår i dag på gangbro eller via en undergang.

Trondheim kommune



Fotomontasje som viser prosjektet sett fra Byåsveien

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens vedtatte arealformål og tilfredsstillende krav til minimum arealutnyttelse på 6 boliger pr daa. Det tillates maksimalt 5.650 m² BRA over kjeller og areal delvis under grunnen. Det foreslås minimum 45, og maksimum 64 boliger. Boligtettheten er beregnet ut fra 5,7 daa boligformål og 1,1 daa offentlig parkareal, totalt 6,8 daa. Offentlig parkareal er tatt med i regnestykket med bakgrunn i at nabosameiet (Rønningstad 1) i sørvest i dag har dette arealet som regulert fellesområde i dag (planident r0025bh fra 1995). Arealet er støyutsatt, og i ny plan er beboerne sikret tilgang til felles lekeareal på støyskjermets side

Basert på forventet utbygging, vil antall boenheter per dekar være 9,4 (64 boenheter/6,8 daa) innenfor planen. Ved en omregning til boenheter på 70 m² BRA (gjennomsnittsstørrelse ved beregning av tetthet) innen kun boligfeltene er det 11,8 boenheter per daa.

Det sikres min. 0,8 og maks. 1,2 parkeringsplasser for bil og 2,3 plasser for sykkel per boenhet eller 70 m². Det er sikret etablering av en offentlig gang- og sykkelvei gjennom planområdet og ca. 145 meter fortau fra planområdet ut til Odd Husbys veg.

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært trafikkstøy fra Byåsveien og forholdet til strøkskarakter og naboer.

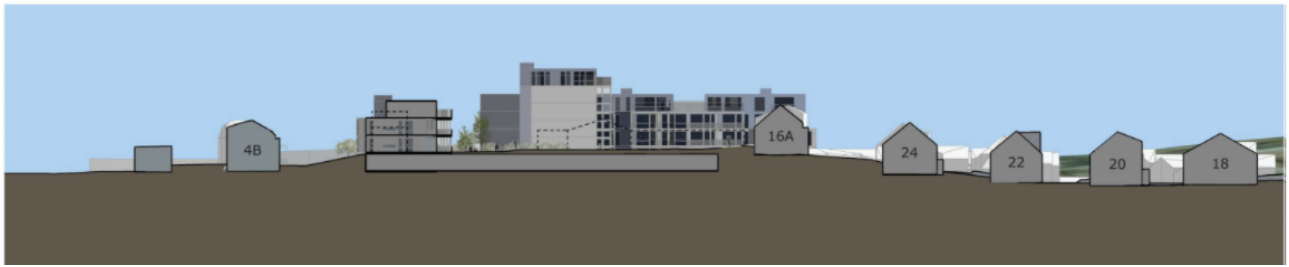
Planområdet er støyutsatt

Den delen av planområdet som vender mot Byåsveien er utsatt for trafikkstøy. Nedsatt hastighet fra 60 km/t til 50 km/t ville redusert støybelastningen. Trøndelag fylkeskommune understreker at nedsatt fartsgrense ikke har vært et aktuelt virkemiddel i denne saken. Dette begrunnes med at Byåsveien (Fv. 6650) har en viktig funksjon i fylkesvegnettet, ikke minst som beredskapsveg ved stengninger i riksvegnettet. Nabo Bygger'n byggevare var i sin uttalelse til planforslaget svært kritisk til støyskjerm som de fryktet ville gi dem redusert synlighet fra Byåsveien.

Støyskjermen, som var foreslått ved offentlig ettersyn, ville gitt en reduksjon på 1-2 dB er tatt ut av planforslaget. Planforslaget åpner opp for etablering av boliger i rød støysone opp til 70dB. Bestemmelsene sikrer at boliger med fasade med mer enn 60 dB (rød og øvre del av gul støysone) i tillegg til stille side og støyskjermets uterom, får minst ett soverom orientert mot den stille siden. For boliger med fasade i rød støysone (mer enn 65 dB) kreves i tillegg at boenhetene er gjennomgående og at minst halvparten av rom for varig opphold orienteres mot den stille siden, i tråd med KPA.

Trondheim kommune

Forholdet til strøkskarakteren og naboer



Snitt gjennom bebyggelsen langs Nils Uhlin Hansens veg

Ny bebyggelse som foreslås i planforslaget er både høyere og mer massiv enn omkringliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen bryter også silhuetten av åsryggen i Bymarka, sett fra Stavset butikksenter. Det er gjort endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn for å redusere de negative virkningene for de nærmeste naboene.

- Illustrasjonsprosjektet er redusert fra 5.750m² til 5.650m²
- Bebyggelsen i nord (bygg 5) har fått justert plassering og øverste etasje i bygg 5 skal trekkes tilbake fra nord og vest for å sikre solforholdene for nærmeste nabo i nr. 4. Dette er sikret i bestemmelsene.
- Byggegrense i sør er trukket bort fra eiendomsgrensen (bygg 1), fra 5 m til 7 m og maks høyde på bebyggelsen mot naboer i sør er trappet ned fra kote +185,0 m (4 etasjer) til +179,5 m (2 etasjer). 3. og 4. etasje er trukket inn hhv. 1,9 m og 2,8 m (sprang i fasaden). Dette er gjort for å redusere negative virkninger for naboer i sameiet Rønningen.
- Støyskjerm langs grense mot Nils Uhlin Hansens veg nr. 4 er tatt ut for å redusere negative skyggevirkninger.

Andre endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Planområdet totalt er redusert fra 18,6 daa til 12,3 daa. Sykkelvei med fortau langs Odd Husbys veg er tatt ut fordi Miljøpakken utarbeider et forprosjekt for strekingen (Sverresborgruta), og det er aktuelt å utrede flytting av bussholdeplassen. Disse endringene må vurderes i en større sammenheng.
- Det er tatt inn areal til midlertidig rigg og drift ved bygging av mur for fortau langs Nils Uhlin Hansens veg nr. 4.
- Rekkefølgekrav om ca. 145 m fortau er tatt inn i bestemmelsene, i tråd med kommunedirektørens anbefalingen ved førstegangsbehandling av planforslaget.
- Det er gjort noen mindre endringer og presiseringer i bestemmelsen for å klargjøre hensikten.

Vurdering

Overordnet vurdering av arealbruken og konsekvenser for næring og service

Planforslaget regulerer et næringsareal om til boligformål. Planområdet ligger nært hovedveinettet og innenfor Stavset lokale sentrum. Området er i så måte egnet for lokalservice. Samtidig ligger området tett på eksisterende boliger og i en enveiskjørt boliggate. Nærheten til boligene tilsier at det er vanskelig å utvikle næringsdrift, og at arealet er mindre attraktivt som næringsareal. Nye boliger vil ha kort vei til kollektivtransport, skole, barnehage og handel, og de vil kunne bygge opp under Stavset som lokalt sentrum i bydelen. Flere beboere vil styrke næringsgrunnlaget for butikkene og tjenestetilbudet på Stavset. Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området, både på Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole. Parkeringsdekningen er lavere enn kravene i KPA, men det vurderes som akseptabelt på grunn av nærheten til kollektivtilbudet og lokalt sentrum



Illustrasjonsplan

Vurdering av forholdet til strøkskarakter og naboer

Det er ønskelig med høy tetthet innenfor lokale sentrum samtidig som hensynet til strøkskarakteren skal ivaretas. Maksimalt tillatt BRA er redusert med 100 m² etter offentlig ettersyn. For omgivelsene vil en ytterligere reduksjon av volum og høyde være positivt. Forslagsstiller har utarbeidet illustrasjonene under som viser virkningen av å redusere bygg 1 fra fire til tre etasjer. En reduksjon til tre etasjer vil gi en nedtrapping til småhusbebyggelsen i sør, men også redusere prosjektet med 170 m² BRA. Forslagsstiller ønsker å beholde omfanget som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler å beholde fire etasjer for å ivareta tettheten i prosjektet, men ser fordeler ved å redusere ytterligere, fra fire til tre etasjer som illustrert på modellbildet på neste side.

Det tilføres nye kvaliteter til strøket: en lekeplass opparbeides på stille side av bebyggelsen, nye leiligheter bidrar til variert boligsammensetning og tilbudet for gående forbedres med ny turvei og nytt fortau.

Trondheim kommune



Modellbilde over: til venstre bebyggelsen som fremmes til sluttbehandling, til høyre ser vi virkningen av å redusere bygg 1 med en etasje. Dette er nærmere beskrevet i et notat vedlagt saken.

Vurdering av nye boliger i rød støysone

Det er mulig å etablere støyskjerm langs Byåsveien, men dette anbefales ikke. Uten støyskjerm er støyen beregnet til 65-66 dB. Grensen for rød støysone går ved 65 dB. I dette tilfellet er utvendig støy på fasade mot Byåsveien beregnet til 63-65 dB med støyskjerm. Støyskjermen gir relativt liten effekt fordi bebyggelsen ligger høyt i terrenget i forhold til veien. Selv om effekten er liten ville en støyskjerm gitt økt boligkvalitet. Støy er et stort folkehelseproblem, og Trondheim kommune har som mål å redusere antallet støyutsatte boliger. I dette tilfellet er ønsket om å utvikle et attraktivt lokalt sentrum med god visuell kontakt på tvers av Byåsveien prioritert fremfor de negative virkningene for folkehelse. KPA åpner for at boliger i viktige fortettingsområder kan etableres i rød støysone forutsatt at det stilles krav til planløsning og stille side.



Perspektiv over: Perspektiv uten støyskjerm til venstre, og med støyskjerm til høyre

Gjennomførbarhet av rekkefølgekrav om fortau og turvei

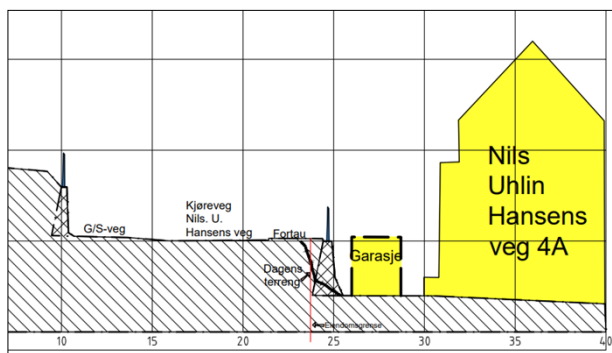
Det er stilt rekkefølgekrav om 190 meter gang- og sykkelvei gjennom planområdet og 145 meter fortau fra planområdet til Odd Husbys veg. Kommunedirektøren mener at det for gående til og fra bussholdeplassen, med trafikkretning fra sentrum, vil være kortere å gå i veikanten langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg. Mange vil gjøre det. Det vurderes derfor som nødvendig med et fortau her.

Forslagsstiller er ikke enig i behovet, da de mener at det er et tilstrekkelig godt tilbud med den eksisterende gang- og sykkelveien som ligger på motsatt side av veien. Forslagsstiller ønsker kun å bygge fortau forbi egen tomt (ca. 70 meter) og legge til rette for kryssing med nytt fotgjengerfelt.

Naboen som må avgi grunn til fortauet har uttalt at de ikke ønsker det fordi etablering av fortauet vil gi store ulemper for dem. De vil med fortau få en høy mur ca. 5 meter fra inngangen sin. En

Trondheim kommune

eksisterende gammel garasje vil måtte rives og erstattes. Det er derfor til sluttbehandling tatt inn nødvendig areal til midlertidig rigg og drift for å sikre gjennomførbarheten av planen.



Snitt som viser hvordan nytt fortau krever erverv av privat grunn (eiendomsgrense = rød strek) og etablering av mur. Til høyre foto som viser Nils Uhlin Hansens veg 4 som vil måtte avstå grunn til fortau.

Vurdering av potensial for miljøvennlige transportmiddelvalg

Beboere i nye boliger i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 vil ha kort vei til to bussruter med 10-minutters avgang i rush, men ikke til metrobuss. Det er kort vei til to hovedsykkelruter for sykkel. Butikker, skole og barnehage i Stavset lokale sentrum ligger rett på andre siden av Byåsveien. Området ligger nær Granåsen og Bymarka med gode rekreasjonstilbud året rundt. Avstanden til sentrum og høyde over havet tilsier likevel at nye beboere innenfor planområdet i mange tilfeller vil velge bil fremfor sykkel, kollektiv og gange.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 25.10.2017 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisen 27.10.2017. Det kom inn 11 skriftlige innspill. Hovedtema i innspillene var at det er positivt med fortetting i lokale sentrum, og at det ikke må gå på bekostning av andre kvaliteter. Det må sikres bedre tilrettelegging for gående og syklende i rundkjøring og undergang, og det er en bekymring for økt trafikk. Dagens tilbud til gående og syklende ble vurdert som en del av planarbeidet, og det stilles flere krav som skal forbedre situasjonen. Planforslaget løser likevel ikke alle utfordringene som finnes for gående og syklende i Stavset lokale sentrum.

Ved offentlig ettersyn i perioden fra 8.12.2020 til 8.2.2021 kom det inn ti merknader. Merknadene omhandler i hovedsak bebyggelsens virkninger for omgivelsene og trafikkløsninger. Det vises til planbeskrivelsen for Kommunedirektørens kommentarer der. Alle innspill ved offentlig ettersyn vurderes godt nok fulgt opp til at planforslaget kan sluttbehandles.

Siden boliger i rød støysone ikke var en del av planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn ble endringen med løsning uten støyskjerm sendt på begrenset høring til fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Begge aksepterer endringen forutsatt at romløsningen sikres i bestemmelsene som beskrevet over. Byåsveien er den viktigste støykilden for de planlagte boligene, og Trøndelag fylkeskommune har som vegeier frarådet at det åpnes opp for boliger i rød støysone her.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for etablering av nytt tilbud for gående og syklende som må vedlikeholdes. Det påvirker kommunens driftsbudsjett, samtidig som det vil bidra til at kommunen når sine mål om nullvekst i personbiltransporten. Arealet som skal opparbeides parkmessig er i kommunal eie i

Trondheim kommune

dag, og økt kvalitet på opparbeidelsen vil gi forventningene om økt driftsinnsats. Planforslaget forutsetter at kommunen selger ca. 350 m² grunnareal til den som skal bygge boligene.

Ikke alle tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det forventes at sykkelvei med fortau langs Byåsveien vil bli opparbeidet i regi av Miljøpakken.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.1.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 6: Notat fra plankonsulent om virkninger ved eventuell reduksjon av høyde på bygg 1.
- Vedlegg 7: Revidert støyrapport
- Vedlegg 8: Revidert luftrapport
- Vedlegg 9: Sol og skyggevirksomheter bebyggelse i sør

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved