

Saksframlegg

Detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24, r20200014, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/188-39

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter senest datert 3.5.2021 med bestemmelser senest datert 18.5.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.5.2021.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ola Setroms veg Utvikling AS. Bygningsrådet vedtok 12.1.2021 å legge reguleringsplanforslaget ut på offentlig ettersyn, med følgende vedtakspunkt:

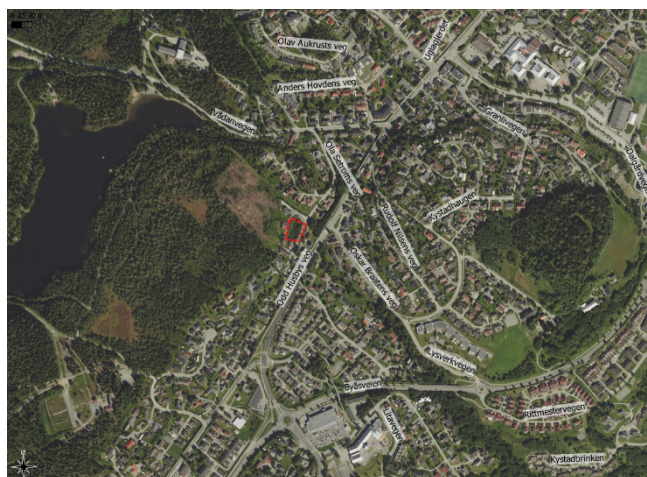
Rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti i tråd med reguleringsplan r20090012, mellom Ola Setroms og Odd Husbys veg, skal legges til før sluttbehandling.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av opptil 9 boliger i et leilighetsbygg i Ola Setroms veg. Det gir en utnyttelse tilsvarende 7,5 boliger per dekar.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som boligbebyggelse, med krav om utnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Planområdet er ikke bebygget i dag og ligger i en bratt skråning ned mot Ola Setroms veg, like ved markagrensa. Omkringliggende bebyggelse er stort sett eneboliger.



Figur 1 Oversiktsbilde, planområdet vist som rød stiplet linje.

Trondheim kommune

Fra planområdet er gangavstanden til nærmeste holdeplass 650 meter og til Stavset lokale senter ca. 1,4 km langs offentlig vegnett som vinterdriftes. Via snarveger er det 300 meter til holdeplass og 660 meter til Stavset.

Den foreslåtte utnyttelsen av tomta, tomtas lokalisering og terrengforhold har gjort det utfordrende å få til stedstilpasning, et godt og universelt utformet uterom og tiltak som hindrer at planforslaget bidrar til økt biltrafikk.

Reguleringsplanen åpner for at det bygges parkeringssokkel med boligbebyggelse i tre etasjer over denne. Bebyggelsen er delt inn i tre bygningsvolum som ligger inn i terrenget, og taket har slake skrå takflater.

Felles uterom på terreng er plassert vest for bebyggelsen, med direkte utgang fra 3. etasje. Universelt utformet tilkomst er via heis. Uterommet er smalt, men solfylt og skjermet for støy. For å få nok areal i henhold til uteromskravet er det nødvendig med støttemurer sør og vest for bebyggelsen.

Parkeringsdekningen er i tråd med krav i KPA med 11 plasser for bil og 18 plasser for sykkelparkering. Sykkelparkering legges i hovedsak til parkeringskjelleren med krav om etablering av rom for vask, verksted og parkering for lastesykler. All bilparkering skal være i parkeringskjeller, hvor det skal tilrettelegges for lading av elbil.

Planlagt bebyggelse vil endre opplevelsen av gata og strøkskarakteren. Det er lagt inn krav om beplantning foran støttemurer og parkeringssokkelen for å dempe inntrykket av disse. Fra Ola Setroms veg i nord og øst, vil bebyggelsen framstå som fire etasjer, inkludert sokkeletasjen. På grunn av den bratte tomta, vil bebyggelsen kun framstå med en etasje for de nærmeste naboene, i vest. Foreslått bebyggelse kaster ikke skygge på naboenes uteareal, men noe skygge på turstien og tomt som er brukt til parkering og garasje rett nord for planområdet.

Planen vil medføre noe trafikkøkning i Ola Setroms veg, men ikke nok til at det påvirker ulykkesrisikoen. Planområdets beliggenhet gjør det sannsynlig at beboere her vil bruke bilen til mange hverdagslige gjøremål. Gjennomføring av planen vil derfor kunne gjøre det vanskeligere for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet for



Figur 2 Illustrasjon av mulig utnyttelse.



Figur 3 Illustrasjonsplan av planforslaget med mulig utforming av uteoppholdsarealet.



Figur 4 Mulig utnyttelse sett fra nord i Ola Setroms veg.



Figur 5 Mulig utnyttelse sett fra sør i Ola Setroms veg

Trondheim kommune

personbiltrafikk. For å unngå dette, er det i planen satt rekkefølgekrav om opparbeidelser av forbindelser for gående og syklende. I tillegg er det krav om avbøtende tiltak som sykkelverksted, lastesykkelparkering og infrastruktur for elbillading.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 8.4.2020. Reguleringsplanen var på offentlig ettersyn mellom 12.1.2021 og 27.2.2021. Etter offentlig ettersyn har det kommet 6 innspill fra naboer og offentlige høringsparter. Oppsummering av merknadene og hvordan de er ivaretatt i reguleringsplanen står i planbeskrivelsen.

Vurdering

Helhetsinntrykket av ny bebyggelse mot gata og utnyttelsen av tomter vil bryte med strøkskarakteren. Kommunedirektøren vurderer at åpenheten mellom bygningsvolumene, formede tak og beplantning foran sokkeletasjen, bidrar til å redusere bruddet med strøkskarakteren og bidrar til boligfortetting på et areal som ellers ikke ville ha vært egnet til annen bruk i det eksisterende boligområdet. Nabolaget er fra før av ikke preget av et enhetlig bygningsuttrykk, så det vurderes at prosjektets brudd med strøkskarakteren her er innenfor det som kan aksepteres.

Størrelse og kvalitet på felles uterom med akseptable solforhold og bruksmuligheter vurderes å ligge *så vidt* innenfor kravene i KPA. Samtidig er det god tilgjengelighet til turområder i marka og det stilles krav i bestemmelser om romslige leilighetsstørrelser og balkonger. Bokkvaliteten og hensynet til folkehelse vurderes derfor som ivaretatt.

Kommunedirektøren vurderer at planområdet ligger for langt unna kollektivtilbud og lokalt senter på Stavset til å være i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken. Tilgjengeligheten for myke trafikanter til bussholdeplass, skole og lokalsenterfunksjoner er akseptabel dersom man benytter seg av eksisterende snarveger, men disse har ikke sikker vinterdrift.

Forslagsstiller og Kommunedirektøren er enige om at snarveg mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg i nord må oppgraderes til gang og sykkelveg-standard, i tråd med gjeldende regulering, før ny bebyggelse kan tas i bruk. Dette gjør at denne snarvegen er sikret vinterdrift. Forslagsstiller mener dette rekkefølgekravet også dekker behovet for bedre gangforbindelser og at bygningsrådets vedtakspunkt om opparbeidelse av tursti ved utleggelse til offentlig ettersyn dermed blir overflødig.

Kommunedirektøren vurderer at det fortsatt er behov for rekkefølgekrav om opparbeidelse av



Figur 6 Snarveger til Planområdet. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av eksisterende snarveg i nord som gang-sykelveg. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti (stiplet linje).

Trondheim kommune

turvei mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg rett ved planområdet i tillegg til opparbeidelse av gang- og sykkelvegforbindelse lenger nord, se figur 6. Forbindelsen vil forbedre tilgjengeligheten for gående sommerstid betydelig. Tiltaket vil redusere avstanden til dagens holdeplass i Odd Husbys veg fra 300 til 60 meter. Forslagsstiller mener at dette ikke bør være et rekkefølgekrav for planen, siden forbindelsen først og fremst vil være en del av kommunens overordnede turveinett og ikke er et behov utløst av reguleringsplanforslaget.

I sum vurderer Kommunedirektøren at planforslaget har noen gode kvaliteter, men at det også presser grensene for hva som kan godtas av utnyttelse i et område som ligger utenfor prioriterte fortettingsområder. Med rekkefølgekrav om økt standard på forbindelse i nord for gående og syklende, og opparbeidelse av turvei for gående til holdeplass rett ved planområdet, vurderer Kommunedirektøren at planen kan anbefales.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Opparbeidelse av offentlig gang og sykkelveg fra Ola Setroms veg 1 til Odd Husbys veg, vil medføre noen større utgifter til vedlikehold for kommunen på lengre sikt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 7.6.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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