

Saksframlegg

Detaljregulering av Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere, r2020040, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/32286

Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternative forslag til detaljregulering av Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m.fl.

Alternativ 1:

Bystyret vedtar planforslagets alternativ 1 som vist på to kart (over og under grunnen) i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter datert 08.10.2021, senest endret 06.09.2022, bestemmelser senest datert 05.09.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.08.2022.

Alternativ 2:

Bystyret vedtar planforslagets alternativ 2 som vist på to kart (over og under grunnen) i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter datert 08.10.2021, senest endret 06.09.2022, bestemmelser senest datert 05.09.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 30.08.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Fredensborg Bolig AS og Bolig Norge AS. Reguleringsforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse bestående av 16 punkthus og et rekkehusområde med ca. 20 rekkehus, et leilighetsbygg i forlengelsen av to eksisterende teglbygg som skal ivaretas, en barnehage og en butikk. Planområdet er i dag bebygget med 32 småhus og to blokker hvor Sit (Studentsamskipnaden i Trondheim) studentboliger tidligere holdt til. Like ved ligger Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å finne en god balanse mellom fortetting med høy utnyttelse, bokvalitet og hensyn til eksisterende kvaliteter.

Det legges frem to alternative planforslag til saken, der det alternative planforslaget (alternativ 2) er utarbeidet av kommunedirektøren. Kommunedirektøren anbefaler at dette alternativet vedtas. Forslagsstiller ønsker at alternativ 1 blir vedtatt. Forskjellen mellom alternativene er tillatt byggehøyde på felt B1. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen som tilhører alternativ 1. Begge alternativene har egne plankart og bestemmelser.

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

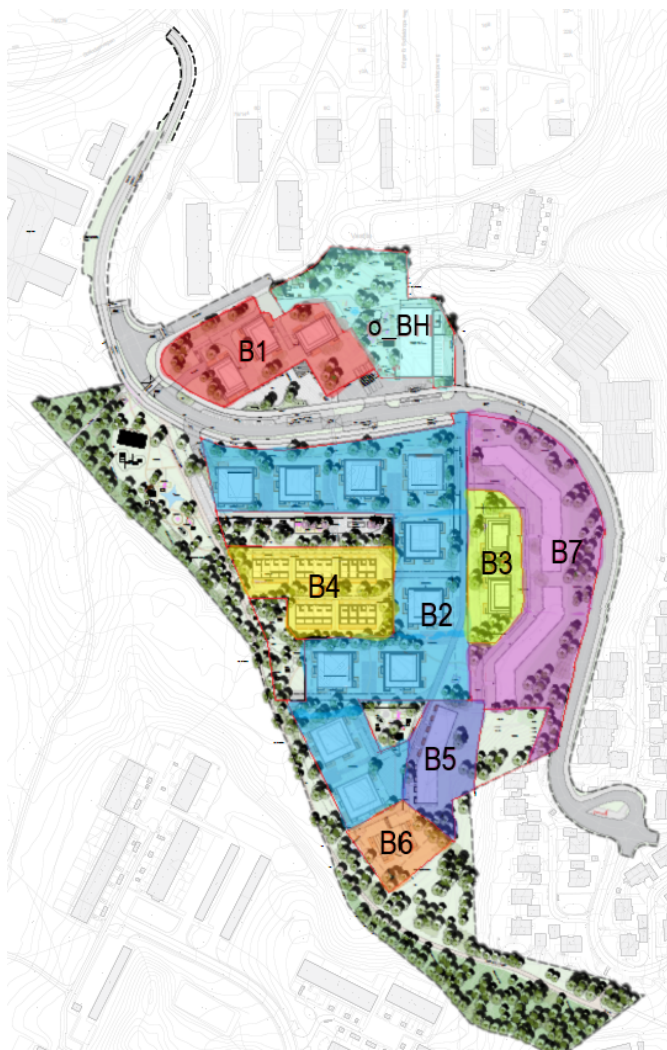
Bygningsrådet vedtok i møte 14.12.2021, sak 313/21, å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Der ble det gitt følgende vedtakspunkt:

“Før sluttbehandling må det arbeides videre med:

- a) *Det må vurderes gjennomgående leiligheter innenfor B3.*
- b) *Høydene innenfor B1 må reduseres.*
- c) *Det må dokumenteres at nok uteareal for barnehagen er egnet, herunder tilgjengelighet for alle.*
- d) *Grense for antall enheter tilknyttet midlertidig avfallsløsning må reduseres til 50.*
- e) *Det må gjøres vurderinger i henhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.*

Følgende legges til etter andre linje i § 5.2 Torg: Tilgang til felles uteoppholdsareal skal være universell utformet fra gatenivå.”

Oppfølging av vedtakspunkt fra førstegangsbehandlingen



Illustrasjon som viser omtrentlig utstrekning av delfelt med nummerering. Illustrasjonen bygger på feltinndeling fra plankartet.

- a) Det er tatt inn ny bestemmelse § 4.1.4, som sikrer gjennomgående endeleiligheter i de sørligste delene av det nordligste bygget, og i de nordligste delene for bygget i sør i felt B3.

Kommunedirektørens vurdering

Gjennomgående leiligheter er vurdert. Ny bestemmelse anses som hensiktsmessig for bedre bokvaliteten i feltet ved at det sikres gjennomgående leiligheter for bebyggelsen som ligger tettest på annen bebyggelse. Med dette vil det sikres noe mer lys til leilighetene.

- b) I alternativ 1 er ikke dette punktet fulgt opp, men i alternativ 2, som er kommunedirektørens forslag, er høydene redusert med en etasje.

Kommunedirektørens vurdering

I saksfremlegget til førstegangsbehandling ble det vist til at B1 med fem og seks etasjer over sokkel, er en høy og tett struktur, som ble vurdert til å være for stort og dominerende i forhold til omgivelsene og boligene rundt. Det ble anbefalt at høydene reduseres for å gi mindre nær- og fjernvirkninger og for å bedre tilpasse disse til boligbebyggelsen mot nord.

Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette.

Forslagsstiller argumenterer med at terrassehusene nordøst for planområdet, er høyere enn planlagte blokker. Kommunedirektøren mener dette ikke kan legges til grunn, da terrassehusene ligger i skrånende terreng og er tilpasset i landskapet på en måte som gjør at de ikke stikker opp og virker dominerende, slik frittliggende punkthusbebyggelsen vil kunne gjøre. Det er derfor ikke naturlig å sammenligne høydene på terrassehusene og punkthusene i snittene. Høydene i alternativ 1 har kotehøyder på 124,3 og 121, og alternativ 2 har kotehøyder på 121,1 og 118. Det tilsvarer en høydeforskjell på 3,2 meter, som tilsvarer en etasje.

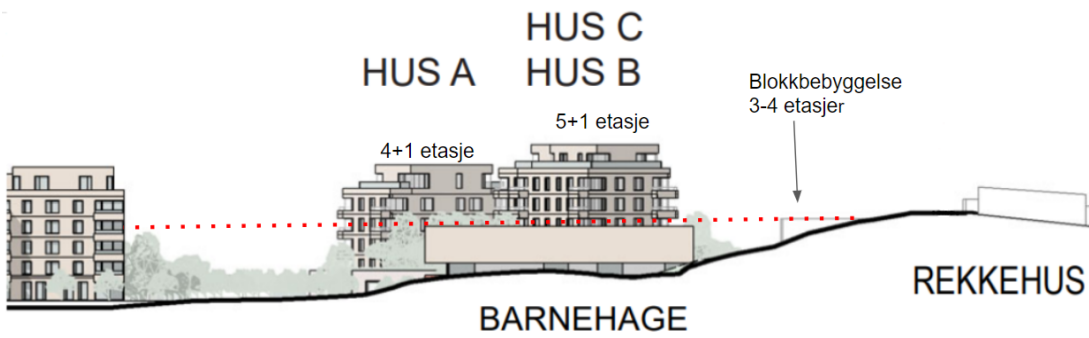
I alternativ 2, som er kommunedirektørens forslag, er høydene redusert fra fire etasjer med tilbaketrunket femteetasje og fem etasjer med tilbaketrunket sjettestasje til tre etasjer med tilbaketrunket fjerdeetasje og fire etasjer med tilbaketrunket femteetasje. Kommunedirektøren mener at en reduksjon av en etasje for alle tre bygningene vil bygge opp under strøkskarakteren på en bedre måte og gjøre bebyggelsen mindre dominerende mot omgivelsene.

I dette legges det vekt på at området ikke utpeker seg som et fortetningsområde og er et område der stedskarakteren bør bevares. Nærmeste bebyggelse til punkthusene består av eldre blokkbebyggelse i tre-fire etasjer, samt noen rekkehus. Kommunedirektøren mener en nedtrapping av bebyggelsen mot dette området vil være riktig av hensyn til stedskarakteren og nabobebyggelsen.

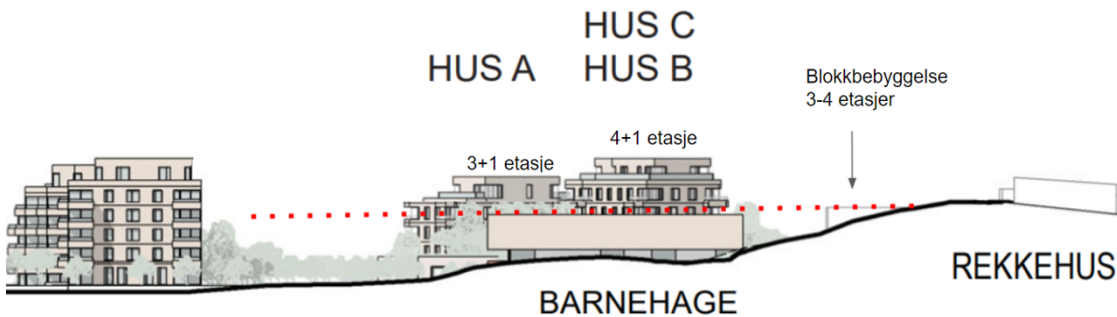
Med unntak av fasadeopprissene nedenfor er det ikke gjort en fullstendig gjennomgang av alle illustrasjonene i planforslaget for å tilpasse disse til kommunedirektørens forslag om reduksjon av en etasje, men kommunedirektøren mener dette er tilstrekkelig til å gjøre en vurdering.

Trondheim kommune

Alternativ 1:

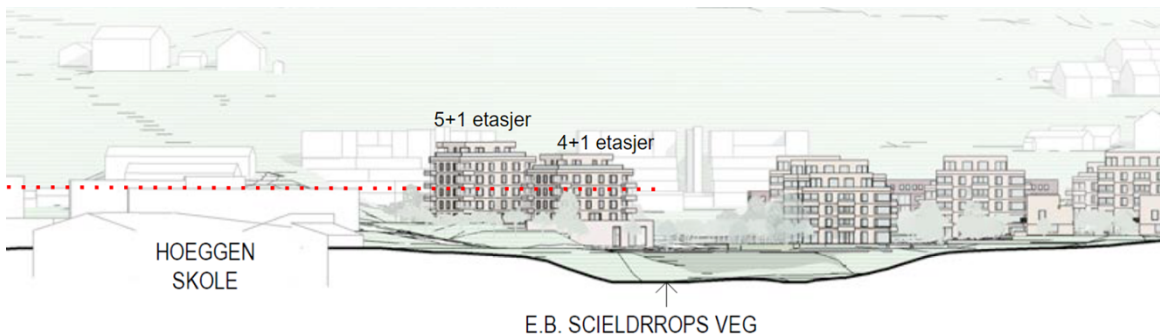


Alternativ 2:

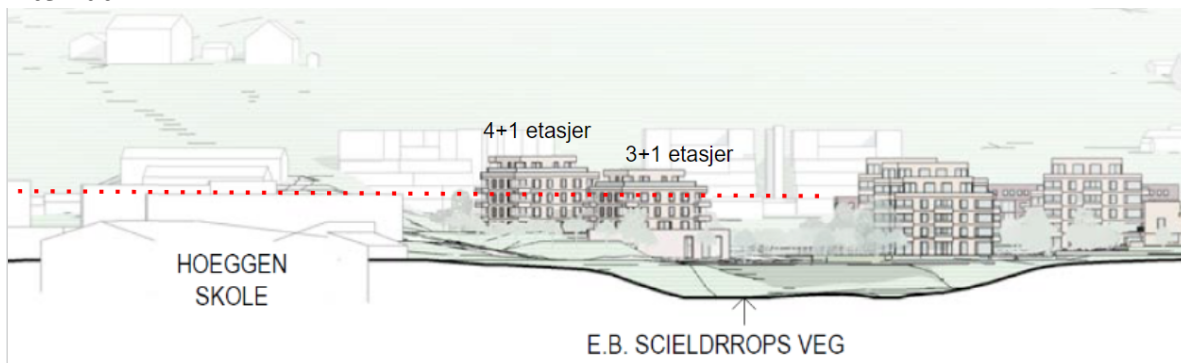


Snitt som viser høyder for punkthusene i felt B1. Rød stiplet linje illustrer høyde for eksisterende blokkbebyggelse i Edgar B Schieldrops veg 2 til høyre.

Alternativ 1:



Alternativ 2:



Snitt som viser høyder for punkthusene i felt B1. Rød stiplet linje illustrer høyde for eksisterende

Trondheim kommune

blokkbebyggelse i Edgar B Schieldrops veg 2 til venstre.

- c) Parkering til barnehage er flyttet øst for barnehagebygget for å frigjøre plass til mer uteareal for barnehagen.

Vurdering

presiser at det er muligheter innenfor areal som er avsatt.

Det vurderes som positivt at parkeringen er planlagt på østsiden av barnehagen for å frigjøre plass til uteareal. Terrengsnitt og illustrasjonene viser at det er terrengforskjeller, hvor deler av utearealet er svært bratt. Det vurderes at terrengforskjellene er akseptable. Terrenget på tomten er variert og delvis svært bratt, men har i tillegg tilstrekkelig utearealer som er flate med mulighet for universell utforming.



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser plassering av barnehagebygget og parkeringsplasser, samt barnehagens uteområde.

- d) Grense for antall enheter tilknyttet midlertidig avfallsløsning er endret til 60 boenheter fra 100 boenheter.

Vurdering

Vedtaks punktet er ikke fulgt opp da antall boenheter som tillates tilknyttet midlertidig avfallsløsning er redusert fra 100 til 60 istedenfor til 50. Kommunedirektøren har vurdert at en økning på 10 boenheter er akseptabelt og hensiktsmessig for planen.

- e) Det er utarbeidet et fagnotat med vurdering av biologisk mangfold, betydning av eksisterende vegetasjon for arter i området, kartlegging av arter og naturtyper samt en vurdering av naturmangfoldloven §§8.12.

Vurdering

Kommunedirektøren anser ny dokumentasjon som tilfredsstillende.

Trondheim kommune

Tilleggspunkt:

Det er ikke gjort endringer hva gjelder punkt knyttet til universell utformet tilgang fra gatenivå til felles uteoppholdsareal i felt B1 fra torget.

Vurdering

Kommunedirektøren legger til grunn at uteoppholdsarealet i felt B1 er private arealer tilknyttet boligene innenfor felt B1. Disse vil ha tilgang via innvendig heis til torget. Opparbeidelse av en universell utformet rampe/heis i forbindelse med trapp fra torget til uteoppholdsarealet vil kreve mye areal. Universell tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal er ivaretatt i heis fra sokkel med tilgang fra forretning og torg f_T1 for beboerne i feltet. Det er i tillegg tilgjengelig gangadkomst via fortau i vest.

Andre endringer og suppleringer:

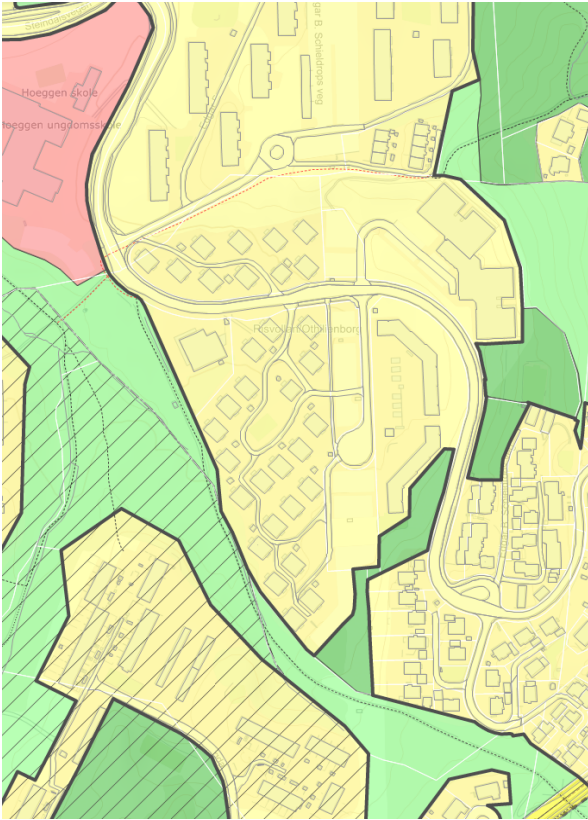
Foruten de overnevnte endringer knyttet til vedtakspunktene er det blant annet foretatt følgende endringer og suppleringer felles for begge alternativene:

- Planområdet er utvidet mot vest for å regulere inn turvei o_T
- Regulering av busstopp ved Hoeggen skole
- Endring av maks størrelse for forretningsareal fra maks 600 m² BRA til minimum 800 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA.
- Ny vurdering av områdestabilitet og uavhengig kvalitetssikring, faresone for kvikkleire tegnet inn på plankart
- Supplert støyutredning vedr. støy fra nærmiljøanlegg.

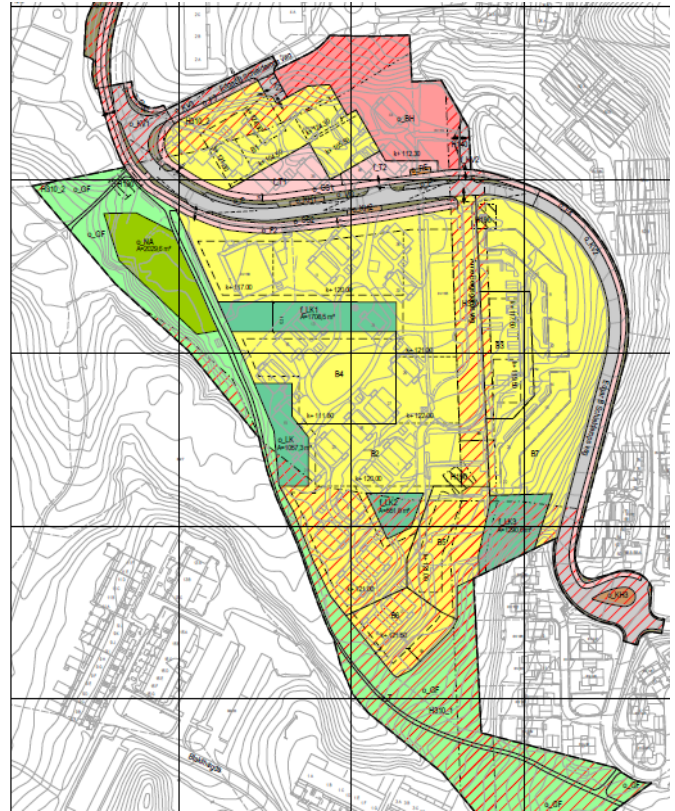
Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legges opp til en bebyggelsesstruktur bestående av 16 punkthus og et rekkehusområde med ca. 20 rekkehus, et leilighetsbygg i forlengelsen av to eksisterende teglbygg som skal ivaretas, en barnehage og en butikk.

Trondheim kommune



I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur.



Plankartet på grunnen til reguleringsplanen, forslaget er i tråd med formål i KPA



Fugleperspektiv fra vest

Planen legger til rette for utbygging av ca. 560 boenheter. Med utgangspunkt i gjennomsnittlig størrelse på 70 m² BRA per bolig, gir samlet BRA til bolig ca. 650 boliger, dette utgjør ca. 13 boliger pr dekar (med utgangspunkt i et utbyggingsområde på 50 dekar, arealer definert i § 27 i KPA er tatt med). Det er i bestemmelsene gitt krav i henhold til KPA, om minimum seks boliger per dekar.

Det tilrettelegges for ny offentlig barnehage. Eksisterende dagligvareforretning innenfor

Trondheim kommune

planområdet flyttes nord for Edgar B. Schieldrops veg, i forbindelse med et planlagt nytt lokalt torg. Tre av punkthusene er plassert her, over parkeringssokkele som også skal inneha fellesarealer som f.eks. verksted eller forsamlingslokale med fasade mot torget.

Det reguleres ny sykkelveg med fortau ut til Steindalsvegen, kollektivholdeplasser og ny utforming av holdeplass på Vestlia som muliggjør leddbuss. Det foreslås et separat servicetorg, med egen kjørbær adkomst til avfallssug, nedgravd renovasjonsløsning og varelevering.

Parkeringsdekningen for bil er satt til minimum 0,8 og maksimalt 1,0 per 70 m² BRA eller per bolig. Dette er lavere enn kravet i KPA som er minimum 1,2. Sykkelparkering er økt fra KPAs krav på minimum 2 til 3 og det er gitt krav om areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller og parkering for lastesykler.



Illustrasjon sett fra nordvest. Kommunedirektøren mener at illustrasjonene ikke reelt viser hvilken virkning høydene på bygningene vil kunne gi for omgivelsene. I illustrasjonene er det tegnet inn større trær som skjuler deler av bebyggelsen.

Kommunedirektørens vurdering

Nærmiljøkvaliteter

Nærmiljøkvalitetene her gir et godt utgangspunkt. Planområdet drar fordeler av plassering tilgrensende store fine grøntareal mot vest, som forbinder området med Estenstadmarka. Det er positivt at planforslaget viser flere større lekeplasser og tverrforbindelser inn mot turdraget. Torget vil kunne fungere godt, og ny bruk av eksisterende teglblokker er et bra grep.

Utnyttelse og utearealer

Det legges opp til en høy utnyttelse, en utnyttelse tilnærmet sentrumsområder og lokale sentrum. I byutviklingsstrategien er området definert som område for fortetting med hensyn til eksisterende karakter, hvor disse områdene bør videreutvikles og fortettes med noe lavere tetthet

Trondheim kommune

og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør her settes høyt.

Planforslaget bryter med føringene i byutviklingsstrategien, samtidig vil ikke eksisterende bomiljø få store negative konsekvenser av planforslaget, herunder skyggevirkinger. Virkningene av bebyggelsen er imidlertid store og vil gi en betydelig endring av opplevelsen av landskapet og omgivelsene.



Illustrasjon av virkningen av ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil gi en stor endring fra dagens lave bebyggelse.

Det er positivt at planforslaget har lagt godt til rette for variasjon i uterom (ulike aldersgrupper, aktiviteter mm.) gjennom lekeplasser/møteplasser felles for bebyggelsen, og i tillegg en offentlig lekeplass og et nærmiljøanlegg i tilknytning til grønnstrukturen i vest. Nærhet til offentlig grønnstruktur og friområder gir gode muligheter for rekreasjon, trening og med det folkehelse.

Punkthus har den fordelen at det gir mange hjørneleiligheter og god fasadebredde til de fleste boenheter, samtidig kan det være vanskelig å skape gode uterom mellom bebyggelsen, da mye areal går bort som halvprivat areal, og mye vegareal. Som helhet innenfor planområdet imøtekommer planforslaget uteromskravet, med tilstrekkelig solfylt areal. Skyggevirkingene er imidlertid større mot øst. I juni viser illustrasjonen under at det øst i planområdet er mer skygge, og at de solfylte arealene er små og oppdelte av interne veger.

Trondheim kommune



21. MARS KL. 15
SUM TOTALT: 11 045 m²



23. JUNI KL. 18
SUM TOTALT: 12 130 m²

Illustrasjonen viser felles utomhusareal medregnet i uteromregnskapet og sol-skygge på nøkkeltidspunkt. I mars kaster bebyggelsen mye skygge på kvartalslekeplassen f_LK1. I mars og juni er de solfylte områdene i hovedsak mot vest, mens medregnet uterom mot øst får mye skygge. Det større uteområdet i sørøst, f_LK3, er delvis svært bratt terreng og kan ikke legges til grunn for opphold. Snitt som viser bebyggelsen innenfor B1 og barnehagen innenfor o_BH.



Snitt som viser bebyggelsen innenfor B1 og barnehagen innenfor o_BH.

Torg

Torg, f_T1: Det foreslås et felles torg tilknyttet dagligvareforretningen, forbundet med trapp til uteområdet for boligene på taket. Dette kan bli et fint byrom, med trær og møblering. Disse kvalitetene er sikret i bestemmelsene. Den lengste fasaden som møter torget vil framstå som en egen base/enhet mot sør, mens den går inn i terrenget mot nord. Sokler/baser med parkering er utfordrende ved at dette ikke fremstår som aktive fasader. Det er derfor lagt inn bestemmelse om at bebyggelse mot f_T1 skal ha fasade hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger. Det er også stilt krav til materialkvaliteter

Størrelsen for tillatt forretning i tilknytning til torget er økt fra minimum 600 m² BRA og maksimum 800 m² BRA til maksimum 1000 m² BRA fra førstegangsbehandlingen. Kommunedirektøren anser endringen som positiv da det gjør drift av dagligvarebutikk mer hensiktsmessig, samt at maks 1000 m² BRA fremdeles er å anse som en mindre forretning.

Trondheim kommune

Barnehageformål

Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble felt for barnehage, o_BH. regulert til offentlig formål. Forslagsstiller ønsker å fjerne offentlighetsformålet, slik at det også er mulig å etablere en privat barnehage. Forslagsstiller begrunner dette med at når det åpnes for flere aktører, er det mer sannsynlig at barnehagen kan komme på plass raskere. Kommunedirektøren anser i likhet med forslagsstiller at det er viktig at barnehagen blir oppført, men er ikke enig i at et offentlig formål for barnehagen vil forsinke dette. Det forutsettes derfor at barnehagen fremdeles skal reguleres til offentlig formål. Det legges vekt på at ved å regulere barnehagen til offentlig vil kommunen ha bedre styring med etableringstidspunktet, og bedre kontroll av innhold og kvalitet.

Manglende skolekapasitet

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er svært utfordrende når det gjelder behov for tiltak for å løse den manglende skolekapasiteten. Elever fra planområdet vil høre til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Det er per i dag ikke kapasitet på barnetrinnet. Byutviklingsstrategien skal være et av kriteriene når investeringer til offentlige tjenester/tilbud skal prioriteres. Dette området er ikke et slikt prioritert område. En grensejustering for å gi skolekapasitet her, vil være krevende og vil få følger for flere av skolekretsene i området. Justeringer må gjøres både på barnetrinnet og på ungdomstrinnet, noe som gjør en eventuell grensejustering ekstra utfordrende.



ILLUSTRASJON FRA TORGET

Tilstrekkelig skolekapasitet ved utbygging er sikret gjennom bestemmelsene.

Geoteknikk

Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. I etterkant av førstegangsbehandlingen er det foretatt en ny vurdering av områdestabilitet og uavhengig kvalitetssikring av kvikkleiresonen. Ny faresone for kvikkleire er tegnet inn på plankart. Kommunedirektøren anser vurderinger og sikring av områdestabiliteten som ivaretatt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Trondheim kommune

Etter metoden for å vurdere planforslaget opp mot målet om nullvekst i privatbiltrafikk, utløser planforslaget økt behov for bilrestriktive tiltak. Det er i planbestemmelsene innført relativ lav parkeringsdekning, og med bakgrunn i at trafikkrapporten konkluderer med at det finnes lite muligheter for parkering på andre arealer i nærheten, kan det fungere med parkeringsdekning på 0,8. Etablering av sykkelveg med fortau langs Edgar B. Schieldrops veg til krysset med Steindalsvegen, samt et bilfritt boligområde med tilkobling til denne og turvegen i vest, gir planforslaget økt tilrettelegging for gående og syklende. Det er kort veg til holdeplass med god frekvens i rushtiden. Beboere vil derfor med sannsynlighet kunne velge den daglige transporten med kollektiv, gange eller sykkel.

Planforslaget innebærer omfattende riving, av 32 småhus. Planmaterialet innebærer ingen vurdering av tilstanden til småhusene. Det følger ikke en analyse av klimagassutslipp fra prosjektet. Det er ikke ambisjoner om energibruk utover krav gitt i TEK 17. Det oppgis i planbeskrivelsen at bebyggelsen vil utføres iht. krav i TEK 17. Energibehov og energiforbruk forventes å ikke avvike fra tilsvarende ny bebyggelse.

Medvirkning

Berørte parter ble varslet om igangsetting av planarbeid i Adresseavisen og pr. brev den 23.05.2020. For en nærmere vurdering av innspillene og hvordan de er fulgt opp vises det til planbeskrivelsen ved førstegangsbehandling av planforslaget.

Vedtak om offentlig ettersyn ble gjort i sak 313/21, den 14.12.2021 med frist for innspill innen. Det kom 17 merknader. Innspillene omhandler i hovedsak støyforhold, utnyttelse, høyder, klima, samferdsel og grunnforhold med mer. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er knyttet rekkefølgekrav til sykkelveg med fortau langs Edgar B. Schieldrops veg. Kommunen vil få økt driftsansvar for utvidet offentlig samferdselsanlegg og utbygging av barnehage.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 2 vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.9.2022

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Marte Hakavik Braarud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser – Alternativ 1
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2
- Vedlegg 4: Plankart – Alternativ 1
- Vedlegg 5: Plankart – Alternativ 2
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk prosjekteringsrapport
- Vedlegg 7: Uavhengig kvalitetssikring – områdestabilitet
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 9: Illustrasjonsmateriale