

Saksframlegg

Detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, detaljregulering , r20210003, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/36817-67

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Aksetøy Arkitektur AS, senest datert 22.8.2022 med bestemmelser senest datert 22.8.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 22.8.2022.

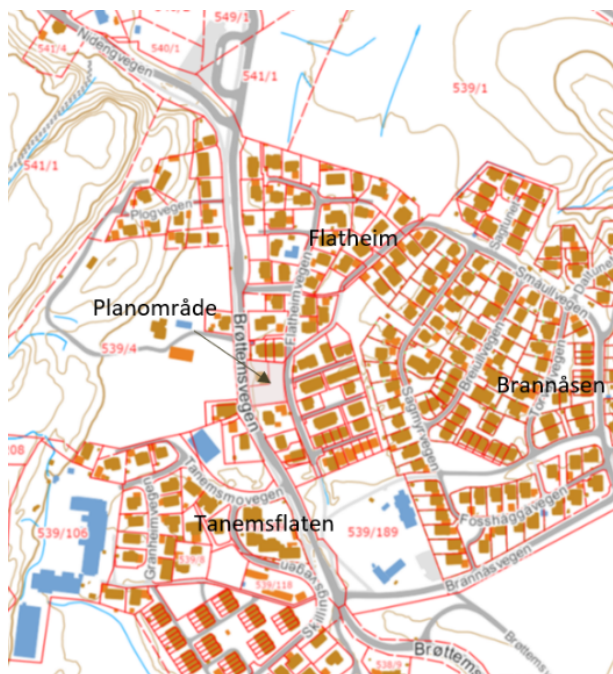
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Valbo AS. Planområdet ligger på Tanem, mellom Brøttemsvegen og Flatheimvegen. Oversiktskart er vist i figur 1

Forslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Etter vedtak i bygningsrådet 8.3.2022 ble forslaget lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til 2.5.2022. I vedtaket framgår også følgende:



Figur 1 Oversiktskart - Tanem

«Før forslaget legges fram til sluttbehandling, skal følgende vurderes endret eller innarbeidet:

- Felles gangareal f_{GG} endres til offentlig.
- Bredde på gangareal vest for renovasjon økes til minimum 2,5 meter.
- Det fastlegges egne byggegrenser for leilighetsbyggene.»

Etter offentlig ettersyn er plankartet endret slik at punktene over er ivaretatt i planforslaget.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen

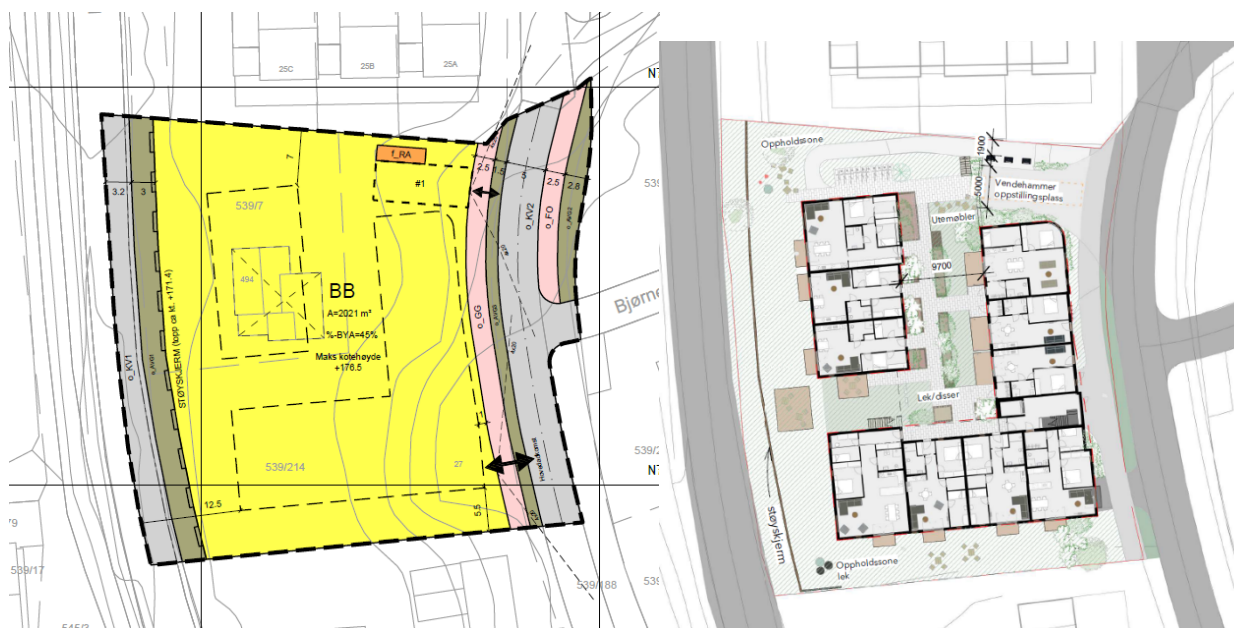
Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med tilhørende adkomst, uteareal og parkering. Det er planlagt 18-22 leiligheter fordelt på tre bygg i to etasjer. Parkering er lagt til sokkeletasjen under leilighetene. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for mer variert botilbud på Tanem ved å bygge leiligheter.

Utfordringer i planarbeidet

Med ganske høy utnyttning har det vært utfordrende å finne gode løsninger for utearealene og tilpasse ny bebyggelse til eksisterende. Støy fra fv. 704 har også vært et viktig tema.

Beskrivelse av tiltaket

I planforslaget er omtrent 2,0 dekar avsatt til boligformål, med utnyttingsgrad på maksimum 45 % BYA, og 18-22 boliger. Adkomst er vist fra Flatheimvegen, og det foreslås et nytt, offentlig gangareal langs denne vegen. Mot Brøttensvegen, dagens fv. 704, skal det bygges støyskjerm. Terrenget skrår ned mot Flatheimvegen. Plankartet er vist til venstre, illustrasjonsplanen til høyre.



I tråd med bygningsrådets vedtak er felles gangareal endret til offentlig, og det er fastlagt egne byggegrenser for leilighetsbyggene. Arealet for avfallscontainere er flyttet til nordsiden av bygget. Dette har medført justering av nordøstre hjørne på bygget mot Flatheimvegen.

Virkinger av planen

Nedenfor er vist gateopprikk fra Flatheimvegen og Brøttensvegen. Foreslått bebyggelse er tilpasset den eksisterende når det gjelder antall etasjer og bygningshøyder. Fasaden mot Flatheimvegen er ganske lang og høy, noe som skiller seg fra øvrig bebyggelse i området.

Trondheim kommune



Figur 2 Gateoppriss fra Flatheimvegen (før endring av renovasjonsplassering)



Figur 3 Gateoppriss fra Brøttensvegen

Foreslått utnyttingsgrad, 45 % BYA, er den samme som for enkelte andre felt på motsatt side av Flatheimvegen. Parkering i sokkeletasjen gir muligheter for flere boenheter, og større felles oppholds- og lekeareal. En slik økt utnyttning kan skape presedens, altså at andre prosjekt må tillates med like høy utnyttning, men ikke nødvendigvis med så mange, små enheter.

Utbyggingen vil føre til noe mer trafikk i Flatheimvegen, og antagelig at flere biler stopper og parkerer langs vegen i korte perioder. Dette kan begrense framkommeligheten.

Avsatt uteareal og solforhold tilfredstiller kommunens krav og retningslinjer. Bygningenes plassering vil medføre en oppdeling av utearealene som kan redusere kvaliteten.

Vurdering

Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan tillater bygging av boliger i planområdet, men planforslaget avviker fra utnyttning som er forutsatt. Ifølge vedtatt byutviklingsstrategi skal fortetting i dette området ta hensyn til eksisterende karakter. Planforslaget tilpasser seg de høyder som er vanlig i området, men medfører flere boenheter pr. dekar og bygninger i større skala. Kommunedirektøren mener at forslaget har en akseptabel utforming. Kravet om 18-22 boenheter sikrer at det blir bygd ganske små enheter, og fører til et mer variert boligtilbud på Tanem.

Området er i dag mye belastet av støy og støv, særlig fra tungtrafikk. Arbeidet med omlegging av fv. 704 er igangsatt og forventes ferdig i 2024. Dette vil medføre store forbedringer for Tanemsområdet. På grunn av ganske mye lokaltrafikk vil det uansett være behov for støyskjerm innenfor planområdet. Med fortau og gangareal på begge sider av Flatheimvegen, samt støyskjerm som hindrer tilfeldig kryssing av Brøttensvegen, vurderes planforslaget som trafiksikkerhetsmessig forsvarlig.

Det er utfordrende å oppfylle nullvekstmålet for personbiltrafikk i denne delen av kommunen. Tanem mangler lokal dagligvarebutikk, og det vil nok fortsatt bli vanlig å benytte bil til aktuelle reisemål. I gjeldende kommuneplan for Klæbu er det imidlertid prioritert å legge til rette for folketilvekst på Tanem. Det er kollektivdekning og korte, trygge gangforbindelser i området, samt gang- og sykkelveg til Klæbu sentrum og Sandmoen.

Planen vil ikke ha vesentlig betydning for skolekapasiteten i området. Utbygging av alle regulerte områder innenfor skolekretsen vil heve elevtallet over dagens kapasitet. Flere av prosjektene er

Trondheim kommune

imidlertid ikke utviklet så langt at de kan gjennomføres ennå. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før det gis tillatelse til tiltak.

Ved oppstart av planarbeidet kom det fram at naboene og foreningene i området var kritiske til prosjektet, ut fra blant annet prosjektets omfang og tilpasning til gjeldende plan, avstand mellom bygg, samt parkering og trafiksikkerhet. Prosjektet ble etter dette redusert til noen færre enheter og litt større avstand til naboer, men ikke i tråd med tidligere regulert utnytting.

Ved offentlig ettersyn og høring kom det inn i alt 6 merknader. Statsforvalteren ga faglige råd om å foreta en vurdering av luftkvaliteten i området, og redegjøre for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet. Rådene er fulgt opp i planbeskrivelsen. Naboene og Flatheimvegen velforening er fortsatt kritiske, særlig ut fra antall boenheter og hensynet til trafiksikkerheten i området. Merknadene har ikke medført endringer av betydning i forslaget som legges fram til sluttbehandling. Kommunedirektøren mener at utnyttingsgraden er akseptabel, og at hensynet til trafiksikkerhet er ivaretatt på en forsvarlig måte. Det vises ellers til sammendrag og kommentarer i planbeskrivelsen

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen, er sikret gjennom rekkefølgekrav. Et nytt offentlig gangareal vil medføre kommunalt driftsansvar.

Det er på sikt behov for en bedre løsning for brannvann på Tanem. Flere prosjekt utover det som nå foreslås i Flatheimvegen vil forsterke dette behovet. Behovet må vurderes nærmere ved videre planlegging av vannforsyningen i denne delen av kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.8.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mona Presthus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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