

Saksframlegg

Detaljregulering av Lund østre, trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., r20210029, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/40048-75

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

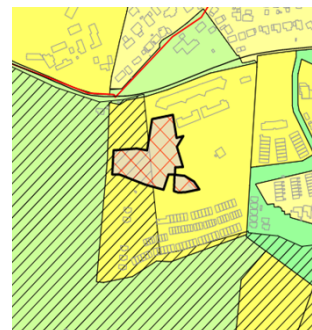
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lund Østre, Trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS senest datert 22.6.2021, sist revidert 3.2.2022, med bestemmelser senest datert 9.2.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 9.2.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Villaservice Feltutbygging AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å øke antall totalt tillatte boenheter fra 465 til 540 innenfor gjeldende reguleringsplan for Lund østre trinn 2 (r20130031).

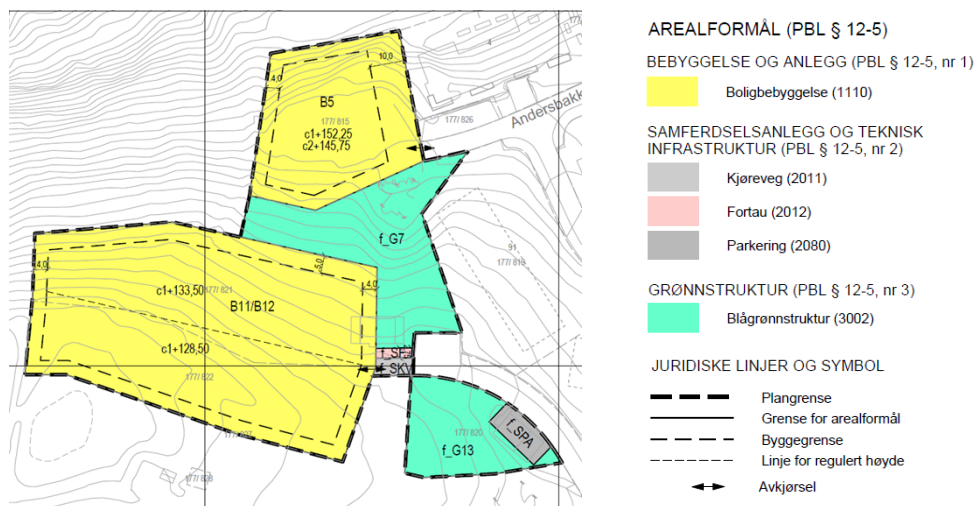


Oversiktskart og avgrensning av planområdet i KPA.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Økningen på 75 boenheter foreslås lagt til de ubebygde delfeltene B5 og B11/B12. Felt B10 omreguleres til grønstruktur (f_G13) og parkering (f_SPA).



Bebyggelsen og grad av utnyttning

Ny bebyggelse vil ha de samme krav til høyde og BRA som i gjeldende plan for Lund Østre Trinn 2 (r20130031). Leilighetsfordelingen blir variert og det tillates ikke ett-roms. 30 % av boenhetene skal være «tilgjengelige» boenheter. Total utnyttelse er ca. 6,4 boenheter/daa i tråd med KPA.

Uteoppholdsarealer og forbindelser

Mengden og kvaliteten på privat og felles uteoppholdsareal i planforslaget tilfredsstillende kravene i kommunens uteromsnorm. Det samme gjelder innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031), inkludert planforslaget.

Parkering og trafikkforhold

Parkering løses innenfor hvert felt, i tillegg reguleres det syv felles parkeringsplasser innenfor feltet f_SPA etter innspill fra beboere i området. Det vil være mulig å få til bildelingsordning i feltet f_SPA selv om planen ikke kan regulere dette. For boenheter større enn 80 m², skal det etableres tre sykkelparkingsplasser. Bil- og sykkelparkering forholder seg ellers til normen for ytre sone.

Utbyggingsfeltene kobles på eksisterende adkomstveger i hovedplanen for Lund Østre Trinn 2 (r20130031). Trafikkavviklingen med planforslaget vurderes som akseptabelt, og konsekvenser minimale for hele boligområdet.

Virkninger av planforslaget

Bymiljøavtalen – nullvekstmålet

Planforslaget er i periferien av bebyggelse på Lund. Det er kort avstand til Kattem lokale senter (ca. 600 m) og til endestasjon for metrobuss på Lund (ca. 400 m). I tillegg er det sykkelavstand til Heimdal (ca. 1 900 m) med kollektivknutepunkt. Tilgjengeligheten til kollektivknutepunkt og lokalsenter med viktige funksjoner vurderes å være god. Det er en reell sannsynlighet for at planforslaget vil underbygge ambisjonen om nullvekstmålet, jf. Notat Mobilitetsplan 10212015-TVf-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult (ikke vedlagt saken).

Trondheim kommune

Grunnforhold - geoteknikk

Planforslaget medfører ikke fare for skred. Det må likevel utføres supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere at det ikke er forekomst av kvikkleire eller sensitive masser på tomta, jf. Geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.6.2021, rev. 21.1.2022 (Multiconsult). Geoteknisk notat er gjort juridisk bindende.

Overvannshåndtering

En økning av antallet boenheter med ca. 18 % vil ikke sprengre kapasiteten for dagens overvannsnett beregnet med klimafaktor 1,4.

Naturverdier

Beskyttelsestiltak for edellauvskog innen f_G09 i gjeldende reguleringsplan (r20130031) skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf. bestemmelse § 7.4

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget har en god utforming og kvalitet, og er i tråd med KPA. Alle rekkefølgekrav er gjennomførbare. Det stilles krav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Planforslaget foreslår boligbebyggelse i tråd med formålet der det i dag er utbygd infrastruktur. Uteromskvalitetene i gjeldende reguleringsplan for hele Lund Østre Trinn 2 videreføres og ferdigstilles, i tillegg omreguleres deler av utbyggingsfelt B10 til grønnstruktur. Det etableres også en bedre gangforbindelse i nord- sydlig retning som kobler området bedre til holdeplassene i Ringvålvegen.

Medvirkningsprosessen

Planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 20.2.2021. Det ble sendt nabovarsel via Altinn til naboer. Myndigheter/interesseorganisasjoner ble varslet via e-post. Medvirkningen har vært stor. Merknadene omfattet temaene geotekniske forhold, antall boenheter og boligsammensetning, tetthet, parkeringsforhold - villparkering, trafikkforhold, støy og støv (i anleggsfasen), positive effekter med planforslaget, bokvalitet, folkehelse, lokalservice og offentlige tilbudet i området, forutsigbarhet, manglende innhold i nabovarsel, sol/skyggeforhold, utsikt og bygge- og anleggsfasen.

For merknadsoppfølging vises det til side 10 – 16 i planbeskrivelsen ved førstegangsbehandling.

Planforslaget ble lagt ut delegert på offentlig ettersyn i perioden 10.11.2021 – 10.1.2022.

Det er også innkommet mange innspill fra naboer og andre berørte parter i høringen av planforslaget. Alle innspillene er oppsummert i eget vedlegg og følger saken. Innspillene er kommentert tematisk på slutten av planbeskrivelsen og var nærmest sammenfallende med innspillene ved planoppstart. Alle innspillene ved høring av planforslaget vurderes som godt nok svart ut/fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det er i dag skolekapasitet i skolekretsen.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 21.2.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 09.02.2022

Vedlegg 2: Reguleringskart datert 22.06.2021 og sist revidert 03.02.2022

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 09.02.2022 med vedlegg

Vedlegg 4: Oppsummering av innspill offentlig ettersyn

Vedlegg til reguleringsbestemmelsene;

Geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021, rev. 21.01.2022 (Multiconsult)

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved