

Saksframlegg

Detaljregulering av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1, r20200028, sluttbehandling

Arkivsaksnummer: 20/26288-34

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Boligutvikling Ulstad AS og Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur, datert 15.9.2020, sist endret 25.11.2021, i bestemmelser sist endret 21.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.12.2021.

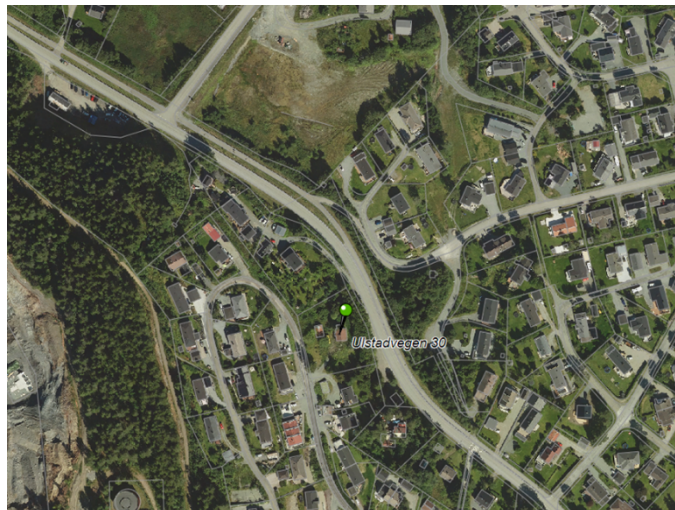
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av Boligutvikling Ulstad AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planomriss

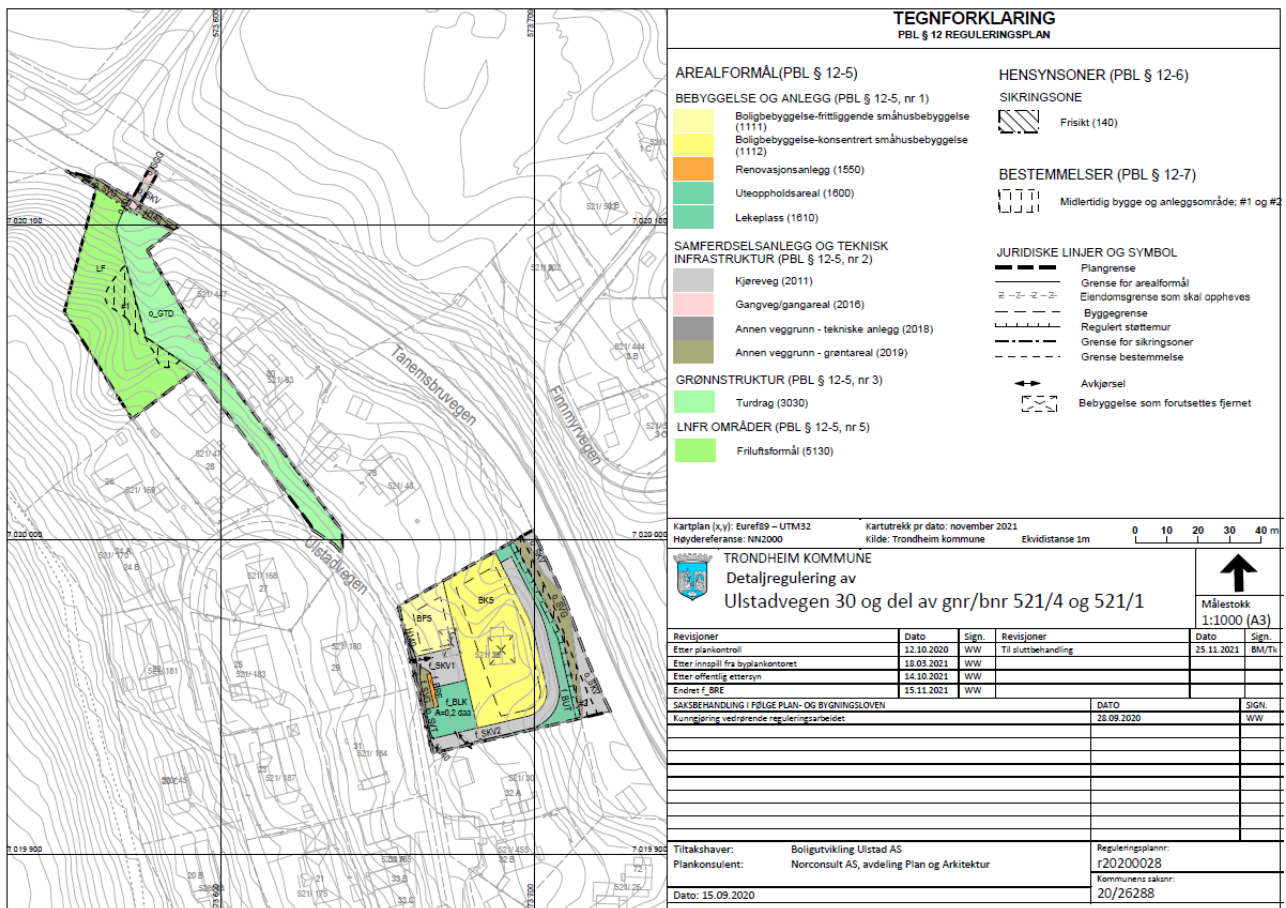


Oversiktskart

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å regulere for oppføring av 10 boenheter i Ulstadvegen 30 og å legge til rette for etablering av en turveg fra boligområdet til Tanemsbruvegen.

Trondheim kommune



Planforslag

Det er utarbeidet et samlet plankart for Ulstadvegen 30 og for turvegen ned til Tanemsbruvegen, da disse ligger nært hverandre.

Hovedutfordring med planen har vært stigningsforhold for turveg, støyforhold og å få sikret nødvendige geotekniske tiltak. Utnyttelsen økes i forhold til gjeldende regulering, fra fem til ti boligenheter. Atkomst flyttes og forlenges til nordøstre side av bebyggelsen.



Foreslått bebyggelse, sett fra Tanemsbruvegen

Trondheim kommune



Foreslått bebyggelse, sett mot Tanemsbruvegen



Illustrasjonsplan



Støysonekart

Arealdisponeringen er i samsvar med arealdelen av Klæbu kommune sin kommuneplan 2010-2021.

Terrengformasjonen tilsier at det blir vanskelig å oppnå full universell utforming. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om at atkomst og uteoppholdsareal skal, i så stor grad som terrenget gjør det mulig, være universelt utformet.

Parkeringskrav for bil settes fra minimum 1,0 plass til maks 2,0 plasser pr. boligenhet.

Vurdering

Planen er tilfredsstillende utredet. Med gjennomgående leiligheter med en stille side, så kan dette bli et bra boligprosjekt.

Det legges opp til at underetasjen utformes som kun en parkeringsetasje, med direkte innkjøring for hver enkelt bolig. Med bakgrunn i at parkeringsetasjen ikke vil synes vesentlig fra Tanemsbruvegen og at atkomsten til boligområdet blir fra Ulstaivegen, så kan en slik løsning aksepteres her.

Området ligger forholdsvis nærme Klæbu sentrum. Turvegen vil gi bedre tilgjengelighet til Klæbu sentrum, også for naboene til planområdet. Det er forholdsvis god kollektivdekning, slik at det vil kunne bli relativt lett å leve uten bil her. Planforslaget er likevel bare delvis i tråd med avtalen om at all vekst i persontrafikken skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport. Med hensyn til avstanden til Trondheim sentrum er fortetting i Ulstaivegen ikke i helt i tråd med byvekstavtalen.

Det er ikke avklart hvilke side av Ulstaivegen et eventuelt fortau skal ligge på. Prosjektet har en størrelse som ikke nødvendiggjør fortau, men det er viktig at dette prosjektet ikke blir til hinder for en eventuell senere regulering av fortau. Byggegrense for bebyggelsen sikrer tilstrekkelig avstand til veien. Merknader for øvrig er i hovedsak tatt til følge.

Trondheim kommune

Illustrasjonen viser bebyggelse som ikke utnytter gode solforhold på vestfasaden av bygget i BKS. Kommunedirektøren har innarbeidet krav i bestemmelsene om at bebyggelsen i BKS skal utformes med utgang til terreng og/eller veranda mot vest. Forslagstiller mener at bestemmelsen om krav til uterom på vestfasaden burde vært mer fleksibel, med følgende formulering:

*Bebyggelsen i BKS skal i **størst mulig grad** utformes med utgang til terreng og/eller veranda mot vest.*

Kommunedirektøren har også innarbeidet krav i bestemmelsene om at krysningspunktet mellom turvegen og fylkesvegen skal utformes trafiksikkert for myke trafikanter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Turdraget og turvegen skal finansieres gjennom Miljøpakken.

Det legges til grunn at kommunal infrastruktur som veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m. har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 3.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Synøve Tangerud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 21.12.2021

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 15.9.2020, sist endret 15.11.2021

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist endret 21.12.2021

Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelsene, notat 5196284-RIG01, datert 10.12.2020 fra Norconsult

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved