

Saksframlegg

Detaljregulering av Bergheimsvegen 26, r20210056, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/66687-60

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bergheimsvegen 26 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA arkitekter senest datert 02.01.2023 med bestemmelser senest datert 02.01.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 02.01.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Boligbyggelaget TOBB og SEBO Boliger AS.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Tidligere vedtak

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av byplansjefen, etter delegert myndighet, den 10.06.2022, med følgende vedtakspunkt:

Til sluttbehandling skal følgende vurderes:

1. Kvaliteter på uterommets bratte del bør bedre sikres gjennom bestemmelsene.
2. Bestemmelsen knyttet til solcellenes høyde og utstrekning bør begrenses.
3. Avstanden til eiendomsgrensen mot skogsområdet bør økes.
4. Bredden på o_GT bør økes for å bedre gi mulighet for tilpasning til terrenget.
5. Gårdsplassen bør gjøres mindre som parkeringsplass for bil, og heller styrke hensynet til sykkel.

For punkt 1 og 2 ivaretar reviderte bestemmelser dette. Kvaliteter på uterommets bratte del er bedre sikret gjennom bestemmelsene og solcellenes plassering er begrenset.

Trondheim kommune

For punkt 3 er avstanden til skogområdet opprettholdt, men forslagsstiller har bekreftet at bygging vil være mulig uten å gå utover planområdet. Det er sikret at tiltaksplan for å avverge skade på tre i skogsområde ID 221 skal følge planen til bygge- og anleggsfasen, samt bestemmelse om at byggegrøp/gravearbeid/sprengningsarbeid ikke skal gå utover eiendomsgranse mot skogsområdet.

Kommunedirektøren legger til grunn at plassering av bygget lagt så langt nord/nordøst som mulig, vil være fordelaktig for bakenforliggende bygg. Med sikring mot inngrep i skogsområdet, mener vi plasseringen er akseptabel.

For punkt 4 er ikke bredden på o_GT økt, men bestemmelsene er supplert med krav til terrengtilpasning og grus som dekke.

Punkt 5 er ikke imøtekommet. Parkeringsdekningen er opprettholdt, og dette innebærer behov for flere plasser utenfor parkeringskjeller. Begrunnelsen for vedtakspunktet var at arealene bør prioriteres til sykkelparkering og uteoppholdsarealer. Sykkelparkering er imidlertid i henhold til krav i KPA og uteområdene er vurdert å være akseptable, jf. vurdering lenger ned i saken.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsareal, samt etablering av sti til skogsområdet nord for planområdet.

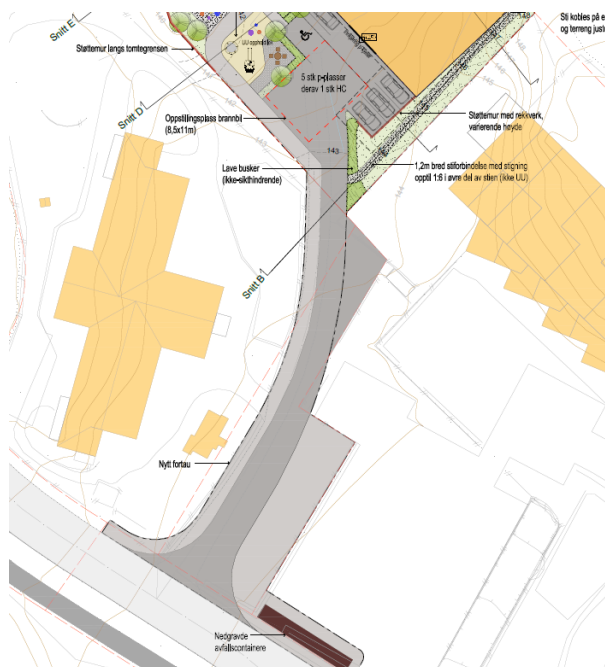
Beskrivelse av tiltaket

Planlagt bebyggelse foreslås nedtrappet mot Jonsvannsveien for å følge terrenget. Foreslått bygningsvolum varierer fra fire etasjer over terreng mot sørøst til tre – fire etasjer mot nordvest. Private og felles uteoppholdsarealer er lagt mot vest og nordvest som gir uterom med gode solforhold. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i form av balkong, markterrasse eller takterrasser.





Illustrasjon av prosjektet sett fra Bergheimsvegen. Barnehagen og eksisterende fortau til venstre, eksisterende bebyggelse på Bergheimsvegen 28 til høyre.



Situasjonsplan som viser innkjøring, plassering av renovasjon, fortau for barnehagen og inn til leilighetsbygget, gårdsplass med bakkeparkering og snumulighet.

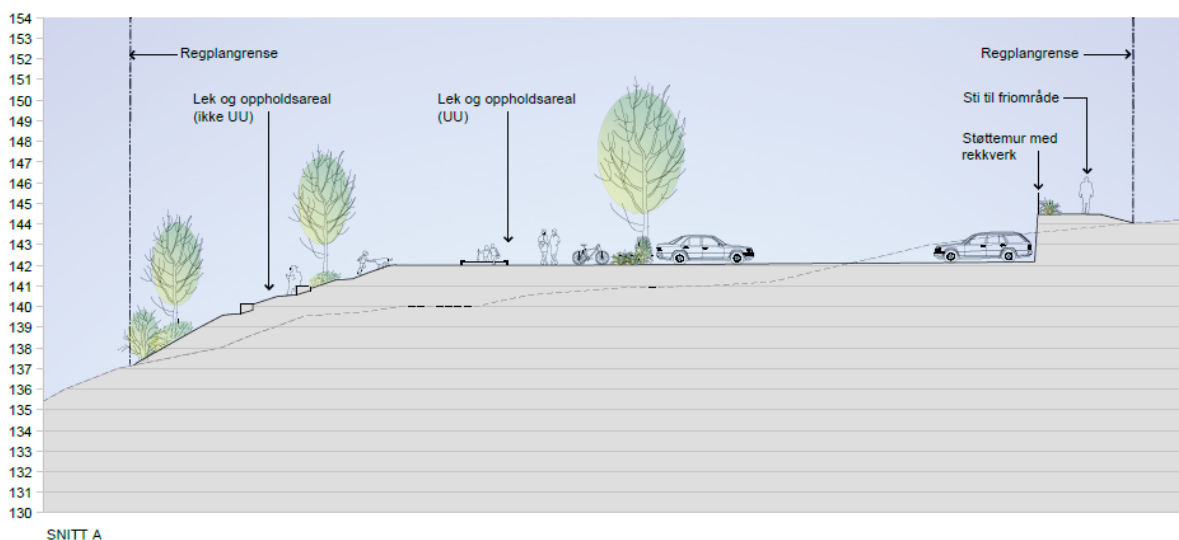
Det reguleres en samling av dagens renovasjonsløsninger, med felles løsning for barnehagen, Bergheimsvegen nr. 28 og 26. Parkering er hovedsakelig løst i felles parkeringssokkel delvis under terreng, men det legges også opp til parkering på bakken. Parkeringskravet er 0,2 lavere enn kravet i KPA. Det skal etableres minimum 2,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet/per 70 m² BRA, noe som er en økning på 0,2 fra dagens krav. Det tillegges også et krav til parkeringsplass for laste-/transportsykler på 0,2 sykkelparkeringsplasser per boenhet/per 70 m² BRA. Bestemmelsene sikrer at minst 50% av sykkelparkeringsplassene er under tak.

Planen vil medføre trafikkøkning i Bergheimsvegen forbi en eksisterende barnehage, der økt trafikk vil være uheldig. Det reguleres bredere fortau forbi barnehagen og videre til ny boligblokk.

Trondheim kommune

Eksisterende tursti til friområdet er sikret som o_GT, og rekkefølgekrav om opparbeidelse er tatt inn.

Eksisterende terreng er vist med stiplet linje i illustrasjonen under. Terrengen heves fra eksisterende terreng. Dette er for å tilpasse terrenget til adkomsten og til parkeringssokkelen. Samtidig vil terrenget da være mer på nivå med nabotomten, barnehagen. Illustrasjonen under viser også hvordan uterommet vil bestå av et flatt og ett bratt parti, herunder vil ¼ av (medregnet) uterom ligge i det bratte partiet.



Ut fra maksimumskravet satt i bestemmelsene på 15 boliger, oppnås en tetthet på ca. 9 boliger per dekar (15 boenheter/1,7 daa). Maksimum antall leiligheter gir store leiligheter. Med utgangspunkt i sammenligningsgrunnlaget på 70 m² per bolig, ligger utnyttelsen på 20 boliger per dekar.

Vurdering

Utfordringer i planarbeidet

Tema som har vært særlig diskutert i planprosessen er utnyttelse og terrengtilpasning, ivaretagelse av tilgrensende grønne områder, støy og plassering av renovasjon.

Bokvalitet

Bokvaliteten og hensynet til folkehelse vurderes som ivaretatt. Kvalitet på felles uterom er diskutert da ¼ vil være i bratt terreng og ikke i tråd med krav i KPA hvor uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Kommunedirektøren har vurdert at arealet som forslaget viser blir bratt, likevel kan ha kvaliteter da det er illustrert en kobling mellom den flate delen av uterommet og det bratte partiet. Det vil si en gangforbindelse som gir tilgang til eksempelvis frukttrær og bærbusker. Den brattere delen kan dermed fungere sammen med det flate arealet. Samtidig er det god tilgang til turområder i tiliggende friområder og det stilles krav i bestemmelser som gir romslige leilighetsstørrelser og balkonger. Felles og privat uterom har svært gode solforhold.

Trondheim kommune

Planforslaget sikrer tilgang til stille side for de fleste boenheter, hvor minimum ett soverom skal plasseres. Det åpnes for at bruk av dempet fasade skal tillates som erstatning for en reell stille side for inntil 15 % av enhetene, det vil si to – tre leiligheter som er hjørneleiligheter. Dette mener Kommunedirektøren kan godtas siden det gjelder en liten andel av boenhetene og de støytsatte leilighetene har kvaliteter som god utsikt, sikret tilgang til privat uterom med tilfredsstillende støynivå, og alle leilighetene vil få utsikt.

Overganger og tilpasninger til nabobebyggelsen og omgivelsene

Nabolaget er et område med sterkt særpreg, som følge av en stor utbygging i et gammelt steinbrudd. Bebyggelsen tilpasser seg eksisterende typologi i området, men vil ikke videreføre en nedtrapping av bebyggelsen fra Bergheimsvegen 28. Kommunedirektøren mener planforslaget ville oppnådd en forbedring ved å redusere utnyttelsen noe. Ved å fjerne toppetasjen, vil prosjektet oppnå en bedre overgang og tilpasning, og mindre høydevirkning mot Bergheimsvegen 28 og de nærmeste leilighetene her. Samtidig vil gevinsten være mindre bakkeparkering til fordel for mer universelt tilgjengelig uterom.



Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse til venstre, og kommunedirektørens forslag til reduksjon (illustasjon revidert av kommunedirektøren) til høyre. Ved å fjerne toppetasjen mener kommunedirektøren prosjektet vil oppnå en bedre overgang og tilpasning, og mindre høydevirkning mot Bergheimsvegen 28 og de nærmeste leilighetene her.

Fjerning av fjerde etasje i BB2 vil redusere samlet tillatt BRA med ca. 170 m² fra 2800 m² til 2630 m², noe som fortsatt er en høy utnyttelse og tetthet på tomta. Samtidig er virkningen av det fremlagte forslaget uten store konsekvenser for nabobebyggelsen. Kommunedirektøren har derfor vurdert å ikke fremme saken med en alternativ innstilling. Bebyggelsen vil likevel gi noen virkninger mot de nordligste og nærmeste boligene i Bergheimsvegen 28. De vil oppleve innsyn og mindre sol på veranda på kveldstid, etter klokken 21.

Renovasjon

Det er positivt med samling av renovasjonen da dette gir en mer trafikksikker og ryddigere situasjon. Barnehagen har i dag sin renovasjon plassert like ved porten til barnehagen hvor renovasjonsbilen rygger inn. Det blir lengre avstand enn anbefalt fra de nye leilighetene til containerne, men dette vurderes likevel som den beste løsningen da renovasjonsbilen slipper å rygge inn i vegen, forbi inngangen til barnehagen. For barnehagen vil det også være økt sikkerhet ved at fortauet utvides til en bredde på to meter.

Nullvekstmålet

Det vurderes at området har mulighet for å oppnå nullvekstmålet da dette er boliger i nærheten av Moholt lokale sentrum og metrobusstasjon. Det er dermed god kollektivdekning, handels- og servicetilbud lokalt. Planområdet beliggenhet gjør det sannsynlig at beboere her kan benytte

Trondheim kommune

alternativ til bilen til mange hverdagslige gjøremål. Men samtidig er det langt fra sentrum. Parkeringsdekningen er lavere enn KPA og et virkemiddel som reduserer bilbruk fra planforslaget.

Planforslaget vurderes å være i tråd med byutviklingsstrategien ved å utvikle boliger i områder av byen hvor det er lett å kunne velge gange, sykkel eller kollektiv som transportmidler.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er tilfredsstillende i området. Området sokner til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole, som begge har ledig kapasitet.

Medvirkning

Flere av innspillene fra høringen var knyttet til for dårlig trafiksikkerhet forbi barnehagen og uenighet knyttet til renovasjonsløsningen. Kommunedirektøren mener trafiksikkerheten vurderes som god med nytt fortau. Renovasjonsløsning gjør at det kun blir en avkjørsel fra parkeringsplassen til Bergheimsvegen 28. Dette mener kommunedirektøren ikke vil være en større ulempe sett opp mot fordelene en samling av renovasjon vil ha for trafiksikkerheten forbi barnehagen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Den offentlige stien som går gjennom planområdet, samt tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 02.01.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Situasjonsplan

Trondheim kommune

Vedlegg 5: Nær- og fjernvirkning

Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved