

Saksframlegg

Detaljregulering av Gulbrandsvegen 1, sluttbehandling

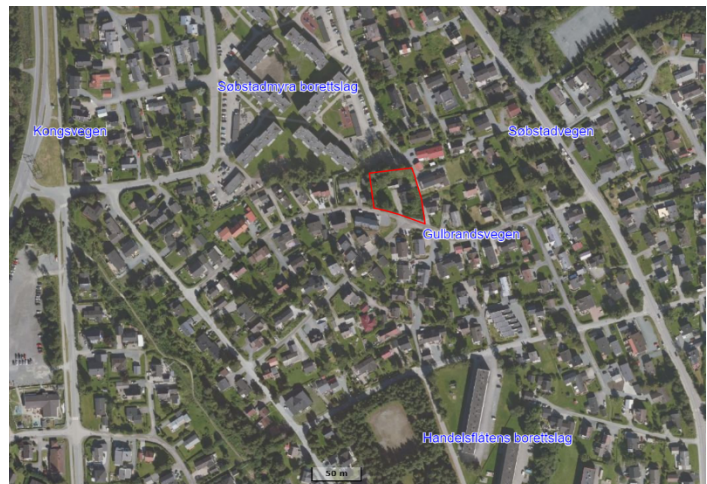
Arkivsaksnr.: 2023/8433

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gulbrandsvegen 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 03.07.2023 med bestemmelser senest datert 29.06.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.06.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING



Rød markering viser planområdet i småhusbebyggelse på Heimdal.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagsnekkern Robert Hilstad AS.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (rekkehus med 6-8 boenheter) med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr/bnr 197/96 og 197/232. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.

Trondheim kommune



Fugleperspektiv sett fra sørvest (venstre illustrasjon) og fra nordøst (høyre illustrasjon) Asplan Viak AS



Fugleperspektiv sett fra øst (venstre illustrasjon) og fra vest (høyre illustrasjon) Asplan Viak AS

Rekkehusene foreslås med to etasjer og saltak ut mot Gulbrandsvegen, og med tre etasjer og saltak mot nord. Samtlige boliger er gitt romslige balkonger eller markterrasser. Bestemmelser sikrer god materialbruk og varierte farger på fasadene. Felles uterom etableres mot sørvest.



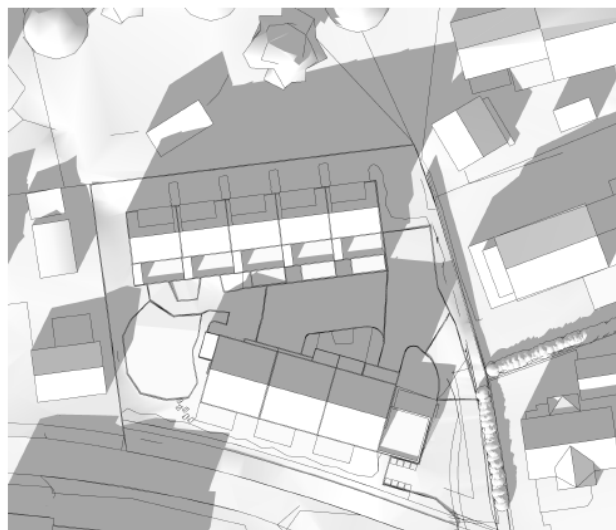
Oppriss sett fra Gulbrandsvegen i sør (Asplan Viak AS)

Bebyggelsens høyder er tilpasset terrenget og bebyggelsen i området. Tettheten blir på sirka 4,2 boliger per daa beregnet utfra boligformålet. Mengden og kvaliteten på uterom er i tråd med krav i gjeldende KPA.

Felles lekeareal i sørvest og alle de sørvendte private utearealene får god soldekning. Planlagt bebyggelse tar også hensyn med tanke på slagskygge til naboenes uteareal.



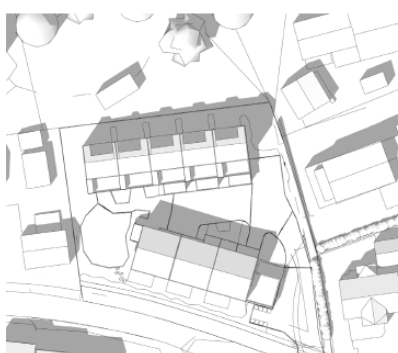
21 mars 1200



21 mars 1500



21 juni 1200



21 juni 1500



21 juni 1800

Planen sikrer maksimumskravet til bilparkeringsplasser (nøkkel 1,2) og utgjør 10 stykk hvorav én skal være HC-plass. Alle bilparkeringer får lademulighet for el- bil. For sykkelparkering foreslås det minimum 2 plasser per boenhet eller 70 m² BRA boligformål i tråd med KPA.

Det legges til rette for avfallsbeholdere på hjul i tråd med kommunens krav. Overvannshåndtering skal løses lokalt ved detaljutforming av utomhusplanen.

For mer utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

Vurdering

Planen vurderes å ha god utforming og kvalitet.

Vurdering av foreslåtte avvik fra bilparkeringsnormen

Kravene i KPA for bilparkeringsplasser (ytre sone) er minst 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA el. boenhet. Planforslaget avviker med bilparkeringskravet da det foreslås et maksimumskrav på 1,2 isteden for et minimumskrav.

Kommunedirektøren vurderer at dette er et marginalt avvik som kan aksepteres da det i større grad kan medføre at byveksttalen med nullvekstmålet imøtekommes ved at flere kan velge gange- sykkel og kollektiv som transportmiddel.

Byvekstavtalen og virkninger for ønsket byutvikling

Planforslaget gir fortetting innenfor eksisterende småhusbebyggelse og er i tråd med de overordnede føringene for byutvikling. Planforslaget vil bidra til å styrke bydelen Heimdal med flere attraktive boliger, og tilpasser seg eksisterende småhusmiljø med rekkehus. Lokaliseringen vurderes egnet for en tilpasset fortetting som foreslått ut fra avstander til lokalsenter, sykkel- og kollektivtilbud.

Folkehelseperspektivet

Planen regulerer romslige rekkehus som åpner opp for gode innvendige planløsninger.

Innenfor planområdet etableres et stort og solrikt felles lekeareal skjermet for støy og trafikk, i tillegg vil alle rekkehus ha sørvendte private uteareal på veranda/balkong.

Fortetting skjer i et etablert småhusområde der det i dag er trygt å ferdes i området. Det er cirka 500 m gange til bussholdeplasser, og Saubstadvegen i øst har gang- og sykkelveg til Saupstad og Heimdal lokalisert cirka 1 km unna.

Naturmangfold

Tiltaket vil ikke få nevneverdig betydning for naturverdier.

Konsekvenser for klima

Planforslaget åpner opp for utgraving av løsmasser/myr på tomta samt at eksisterende bebyggelse på tomta rives. Isolert sett vil dette være negativt for klima. I en større sammenheng, og i tråd med ønsket byutvikling, vil planforslaget gi en arealeffektivisering med fortetting og bruk av eksisterende infrastruktur -og kollektivtransport uten at dette går ut over eksisterende landbruksjord eller gir behov for større infrastrukturtiltak.

Skolekapasitet

Innenfor Stabbursmoen og Huseby skolekrets er det begrenset kapasitet i dag. Bestemmelsene sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis, jf. §6.3

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav

Planen sikrer nødvendige oppfølging av spesielt geoteknikk og vann –og avløpsforhold.

Vurdering av medvirkningsprosessen

Det ble avholdt oppstartmøte den 29.06.21. Planen ble varslet i Adressa og per brev til grunneiere, naboer, berørte og andre parter den 15.11.21. Det kom inn 8 merknader ved oppstart og en merknad er ettersendt. Planforslaget er justert etter varsel om igangsetting.

Merknadene etter varsel om igangsetting omfattet i hovedsak følgende temaer:

Klimatilpasning med overvannshåndtering, VA forhold, geoteknikk, framkommelighet, trafiksikkerhet og drift, boligkvalitet og steds karakter, utearealer og skyggekonsekvenser.

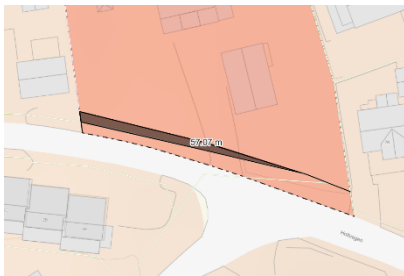
Merknader ved offentlig ettersyn omhandlet i hovedsak følgende tema: fortau langs Gulbrandsvegen, geoteknikk og overvannshåndtering, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten, tilpasning til steds karakter og hensynet til gjeldende reguleringsplan, boligkvalitet med sol- og skygge, trafiksikkerhet og forslag til ny trasé for tursti/ gang- og sykkelveg.

Alle merknader er grundig vurdert/fulgt opp i planbeskrivelsen. Innkomne merknader har ikke medført vesentlige endringer av planforslaget som lå ute på offentlig ettersyn.

Endringer som en følge av innspill ved offentlig ettersyn:

- Formålet renovasjon er inntegnet på plankartet og bestemmelsen § 3.3 er revidert.
- Bestemmelse § 7.2, første avsnitt er endret fra «igangsettingstillatelse» til «tillatelse til tiltak kan gis». (Tekniske planer må da være godkjent ved rammesøknad). Det er tatt med et tillegg som sikre innlevering av nødvendig sluttokumentasjon og nødvendig avstand for tiltak etc. til offentlige VA ledninger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen



Planforslaget muliggjør framtidig etablering av fortau forbi planområdet etter en framtidig oppgradering av Gulbrandsvegen – Holtvegen (asfalteres).

Kommunen må erverve en stripe på sirka 57 m² for en framtidig fortauløsning langs nordsiden av Gulbrandsvegen.

Det er begrenset kapasitet ved skolene i dag. Det pågår planarbeid for Stabbursmoen skole.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas. Planforslaget er i tråd med kommunens fortettingspolitikk uten at det vil gi vesentlige konsekvenser for naboer eller miljø og samfunn.

Kommunedirektøren i Trondheim,

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 29.06.2023
- Vedlegg 2: Reguleringskart senest datert 03.07.2023
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 29.06.2023