

Saksframlegg

Kattemsbogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl., detaljregulering, r20210031, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/217

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Kattemsbogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 21.10.2022 (plankart på grunnen) og 21.10.2022 (plankart under grunnen), bestemmelser senest datert 14.11.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.11.2022.

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

SAKSFRAMSTILLING

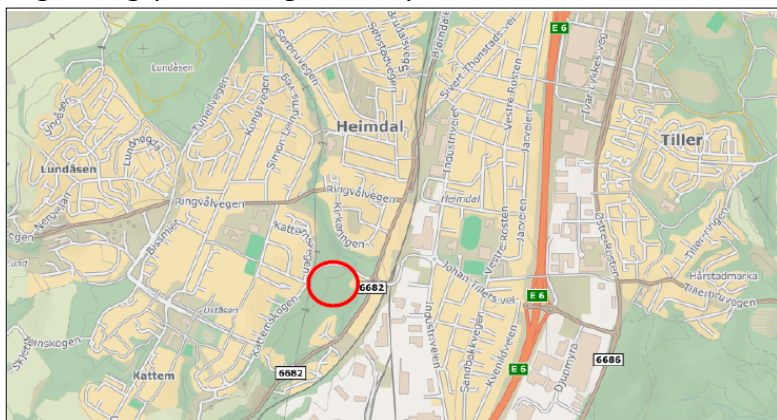
Saken gjelder

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boliger, dagligvareforretning og en offentlig barnehage innenfor nord-østlige del av det området som omfattes av reguleringsplan for Kattemsbogen (Sørølia), r20170014, vedtatt 01.02.2018.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Realinvest AS og Kattemsbogen AS.

Planområdet ligger på Kattem omtrent 550 meter syd for Heimdal sentrum. Oversiktskart er vist i figur 1.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Figur 1: Oversiktskart

Etter vedtak i bygningsrådet 25.01.2022 ble forslaget lagt ut på høring 14.03.2022. I vedtaket fremgår følgende:

Før sluttbehandling av saken skal:

Trondheim kommune

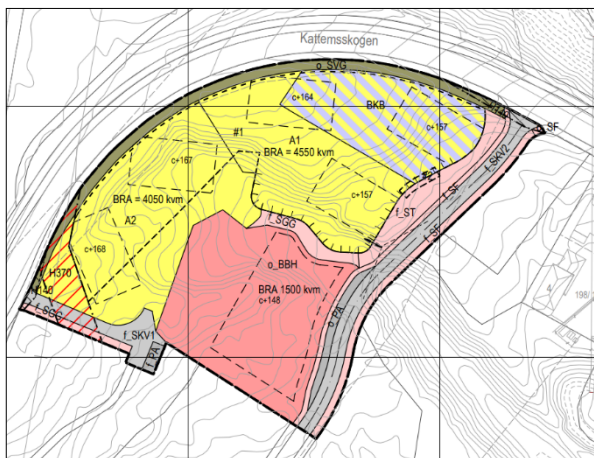
- Planforslaget endres slik at støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i KPA §§ 21.2 og 21.3 blir oppfylt.
- Støybestemmelsene endres slik at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) skal være førende.
- Skredsjikkerhet dokumenteres tilstrekkelig i henhold til siste revisjon av kvikkleireveilederen. Geoteknisk vurdering fra 2012 må oppdateres før planen kan vedtas, og for at Pbl § 28-1 og TEK17 skal være oppfylt.
- Parkeringsdekningen vurderes; om den skal økes fra minimum 1,0 til minimum 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per bolig.
- Uteromsregnskapet revurderes; om kjørbare gangveger skal tas ut av uteromsregnskapet, jf uteromsveilederen til KPA

Etter høring er plankartet og bestemmelser endret slik at punktene over er ivaretatt.

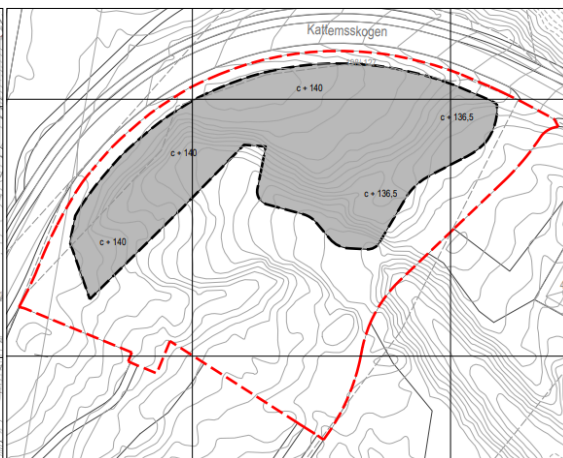
Utfordringer i planarbeidet

Det har vært utfordrende å legge til rette for akseptable støyforhold grunnet planområdets plassering i forhold til vegen Kattemsskogen. Flere av boligene ligger i gul og rød støysone. Andre viktige temaer: geoteknikk, parkeringsdekning, uteoppholdsareal, utforming av barnehagetomten, utforming av fasade på butikksokkel, adkomstløsninger og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

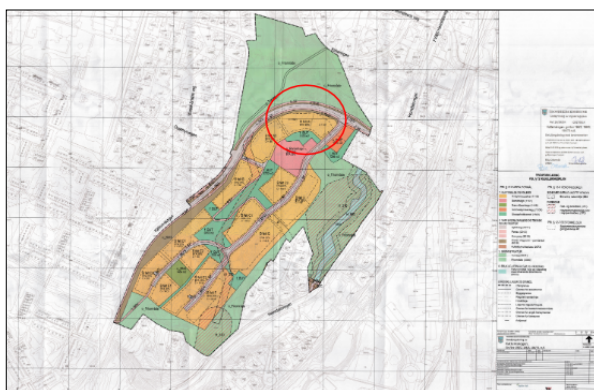
Beskrivelse av planforslaget



Figur 2: Foreslått ny reguleringsplan over grunn



Figur 3: Foreslått ny reguleringsplan under grunn



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan med aktuelt planområde markert.

Trondheim kommune

I Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 (KPA) er planområdet vist som fremtidig boligbebyggelse. Nordøstre del av planområdet omfattes av bestemmelsesområder for lokalsenter og kollektivåre. Planforslaget avviker fra støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i §§ 21.2 og 21.3 i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor "ytre sone" for parkering og "midtre og ytre sone" for uterom. Planforslaget avviker fra dette med lavere parkeringsdekning.

Det er planlagt blokkbebyggelse i fem til åtte etasjer. Utnyttelsen styres innenfor hvert felt etter maksimum kotehøyde og tillatt bruksareal (BRA). Minimum utnyttelse for planområdet er på 6 boliger per daa, i tråd med KPA § 27.2. Tomta hvor utbygningen skal skje måler 17,3 daa, og det er skissert 152 boliger. Det gir en tetthet på cirka 8,8 bolig/daa.

I 1. etasje/sokkel nær avkjørsel til planområdet, er det lagt inn en dagligvareforretning på maks BRA = 1500 m². Det legges til rette for et torg utenfor butikken. Hovedinngangen til butikken skal være fra torget. Reguleringsbestemmelse § 4.1-4 sikrer at fasade mot torget skal fremstå med variert materialbruk for å unngå monotoni samt sikre et åpent og aktivt område ved bruk av glassflater. Innenfor planområdet legges det til rette for en 6-avdelings, offentlig barnehage. Bilatkomst for korttids biloppstilling (hente/bringe) og varelevering vil kunne skje fra Katteskogen i nordvest og fra intern adkomstveg i øst.

Planområdet er i dag ubebygget og har tidligere vært skogkledd. Planforslaget er med på å knytte sammen boligfeltene på Kattem og småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen. Området vil bli synlig fortrinnsvis fra veien Katteskogen i vest og nord, samt fra høydedraget oppe på Heggstadmoen.

Kjøreadkomst vil være på internveg fra den offentlige veien Katteskogen, nord i planområdet. Inn- og utkjøring til parkeringsplasser og varelevering for dagligvareforretning vil skje i parkeringsanlegg med adkomst fra internvegen. f_SGG skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1, A2 og o_BBH kan tas i bruk. Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal f_SKV2, f_SF og O-PA være ferdig opparbeidet og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Terrenget i planområdet er kupert, og preges av relativt bratte skråninger ned mot ravinedalen til en av sidebakkene til Sørabekken i øst. Nord i bekkedalen ligger det et torvdeponi. Geoteknisk vurdering tilrår at det utføres masseutskifting, samt at byggene fundamenteres på peler.



Figur 5: Situasjonsplan

Bomiljø

Trondheim kommune

Minimum 30 prosent av leilighetene skal være 3-roms, og være minst 55 kvm. Maksimalt 10 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 20 prosent skal være 4-roms eller større. Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter.

Bebyggelsen er plassert slik at den skjermer utearealene mot støy fra Katteskogen og gir gode solforhold. Det er gjort grep i form av skjermingsflater på privat uterom, gjennomgående leiligheter, byggenes plassering og vinkling for å sikre at boliger nærmest Katteskogen får fasade mot stille side.



Figur 6: Felles uterom sett fra nordøst



Figur 7: Felles uterom sett fra barnehagen

Gjeldende reguleringsplan hadde et sammenhengende grøntområde gjennom området (f_BUT), men dette er fjernet i nytt forslag og erstattet med bebyggelse og annet uteareal tilknyttet bebyggelsen.

Trafikk og støyforhold

Internt i boligområdet planlegges en bilfri kjerne, kun med adgang for beredskapstrafikk/driftstrafikk. Kjørevegene internt har en regulert bredde på 5 m, mens det er regulert tosidig fortau i 3 m bredde. Det er planlagt "shared space" på området's torg.

Reguleringsplanforslaget vil generere til sammen 1060 ÅDT hvorav 660 ÅDT er knyttet opp mot gjeldene regulering av boliger og barnehage. Total turproduksjon fra hele planområdet for Katteskogen blir med dagligvarebutikken cirka 2300 ÅDT, med cirka 2050 på hovedadkomsten og cirka 250 i adkomsten i sør.

Med bruk av tette rekkverk på balkong for å skjerme uteoppholdsplasser i en høyde inntil 1.5 meter over gulv balkong, vil også vindu som vender ut mot balkong skjermes. I tillegg er det på flere steder trukket ut integrerte veggskiver for skjerming av balkong og vindu. Leiligheter med fasade i rød og gul sone skal være gjennomgående med minst ett soverom og deler av oppholdsrom mot stille side.

Geoteknikk

Geotekniske undersøkelser utført av Multiconsult viser at utbyggingen er gjennomførbar med hensyn på sikkerhet mot skred. Det er ikke påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale ved de supplerende grunnundersøkelsene. Området vurderes som klarert med tanke på fare for områdeskred, snøskred, steinsprang, jord- og flomskred og flom.

Innenfor planområdet ligger et torvdeponi. Det har vært problematisk med tanke på plassering av bygg, så deponiet vil derfor ikke bebygges, men istedenfor benyttes til uteareal. Noe av torvdeponiet vil likevel berøres av inngrep som løses ved masseutskifting og at bygg fundamenteres på peler.

Trondheim kommune

Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Det vises til rekkefølgekrav. Ny geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesak må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet.

Hensynet til potensielt forurenset grunn er ivaretatt i bestemmelsene.

Virkninger av planen

Planforslaget vil legge til rette for ny sentrumsnær boligbebyggelse med dagligvareforretning og barnehage på Heimdal i Trondheim. Fortetting med mange nye boliger som gir en bedre arealutnyttelse i tettbygde strøk og i nærheten av kollektivårer vurderes å være i tråd med overordnede planer for byutvikling i Trondheim kommune.

Planforslaget er med på å knytte sammen boligfeltene på Kattem og småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen. Området vil bli synlig fortrinnsvis fra Kattenskogen i vest og nord, samt fra høydedraget oppe på Heggstadmoen.

Det vil bli økning i trafikk som følge av ny dagligvarebutikk og nye boliger. Solforhold på uterom er i henhold til kommunens uteromskrav, det er ikke registrerte viktige siktakser i området, skogen er allerede nedhugget så naturmangfoldet vil ikke påvirkes i større grad enn det allerede er, og det legges til rette for flere ute- og lekearealer i planen.

Vurdering

Parkering

Planlagt parkeringsdekning er minimum 1,0 og maksimum 1,5. KPA stiller krav til minimum 1,2. Forslagsstiller har foreslått 1,0 som minstekrav grunnet områdets lokalisering og kommunedirektøren har vurdert at 1,0 er akseptabelt.

Støy

Statsforvalteren fremmet innsigelse på støytredningen som er løst ved bruk av diverse støydempende tiltak som er sikret i bestemmelsene.

Utfordringer knyttet til håndtering av støy i gul og rød sone har vært problematisk, men gjennom støyskjermende tiltak som gjennomgående leiligheter med fasade mot stille side, skjermingsvegger foran uteareal og vinkling av bebyggelse, vurderer kommunedirektøren at prosjektet har oppnådd akseptable støyforhold. Det er enighet mellom kommunedirektøren og forlagsstiller at T-1442/2016 benyttes som veileder for støy i forslaget. Det reguleres ingen støyskjermingstiltak på plankartet. Behov for støyskjerming sikres gjennom reguleringsbestemmelser og vilkår for gjennomføring blant annet ved at leiligheter i gul og rød sone krever dempet fasade og deler av oppholdsrom mot stille side.

Kjørbare gangveger

Kommunedirektøren og forlagsstiller har tidligere i planprosessen ikke vært enige i hvorvidt den interne gangvegen skal få inngå i uteromsregnskapet eller ikke. Forslagstiller argumenterer med at denne harde flaten også kan være et positivt element for lek, eksempelvis små barns sykling. Gangvegene er opparbeidet som kjørbare for tilkomst av bl.a. utrykningskjøretøy og servicetransport.

Trondheim kommune

Kommunedirektøren har konkludert med at for dette området kan gangvegene likevel inngå i uteromsregnskapet da de i dette kupert terrenget vil gi flater som kan tilføre andre kvaliteter til lek og opphold. Det forutsettes at det skiltes slik at det kun er utrykningskjøretøy og eventuell kjøring i forbindelse med drift av boligområdet som har tillatelse til kjøring/atkomst på internvegeneslik at motorisert ferdsel holdes på et minimum.

Forslagets utforming og kvaliteter

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger, dagligvareforretning og en offentlig barnehage. Planforslaget tilfredsstillter krav til tetthet i KPA på minimum 6 boliger per dekar.

Kommunedirektøren og forslagsstiller har vært uenige i etableringen av svevende gangbru nord for barnehagen samt muren nord for brua. Forslagsstiller har argumentert med at arealet under brua kan benyttes som uterom av barnehagen, mens muren vil ha flere grønne elementer for å skjerme den dominerende formen i landskapet. Kommunedirektøren mener en svevende gangbru vil ligge over deler av uteområdet og forringe kvaliteten. Uteområdene skal være sammenhengende og hensikten med uteområdene (tidligere f_BUT) fra gjeldende plan skal videreføres også i dette planforslaget. Svevende gangbru vil bryte med formålet grønnstruktur. Svevende gangbru er tatt med i planforslaget.

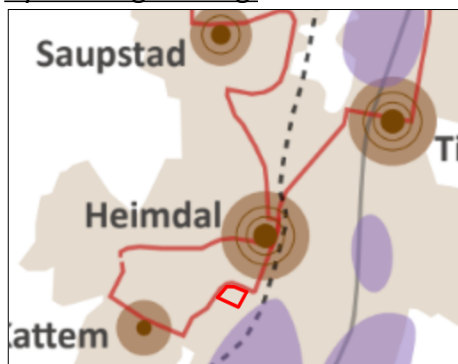
Barnehage ble regulert inn i gjeldende plan for Katteskogen da utbyggingen ført til behov for etablering av ny barnehage. Planforslaget er i hovedsak fremmet for å kunne etablere forretning i området. Kommunedirektøren mener den servicefunksjonen er bra for hele området, og kan bidra til nullvekstmålet med gangavstand til dagligvareforretning. Nærmere beskrivelse av forslaget er beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Nullvekstmålet

Turproduksjonsberegningene viser at området for Katteskogen skaper cirka 1900 ÅDT for hele planområdet for Katteskogen samlet sett, fordelt med 1 600 ÅDT fra boligene og 300 ÅDT fra barnehagen.

Planområdets plassering er gunstig for å bidra til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Det er kort avstand til Heimdal sentrum, metrobussholdeplass og hovedsykkelveg. Barnehage og dagligvarebutikk innenfor det nye boligområdet og sammenhengende gang- og sykkelvegnett til Heimdal sentrum kan føre til at beboerne blir mindre avhengige av bil til daglige gjøremål.

Byutviklingsstrategi



Figur 8: Trondheim byutviklingsstrategi

Trondheim kommune

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien ved sin plassering i området satt av til "Fortetting med hensyn til eksisterende steds karakter". Det ligger i tillegg mellom to sentrums kjerner (Heimdal og Kattem).

Skolekapasitet

Skolekapasiteten for planområdet er kategorisert som "middels". Det er god dekning ved Åsheim ungdomsskole og middels dekning på Åsheim barneskole. Tilstrekkelig skolekapasitet skal være avklart før igangsettingstillatelse kan gis. Dette er sikret i bestemmelsene til planen.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø

Opparbeidelse av ny barnehage og butikk vil kunne gjøre det lettere å velge bort bilen i hverdagen.

Folkehelseperspektivet

Boligene på Kattemskogen vil få lett tilgang til grønne rekreasjonsområder. Det er sikret uteareal med gode kvaliteter, der uterommene skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå. Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Medvirkningsprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.10.2021 med frist for innspill satt til 10.11.2021. Bygningsrådet vedtok i møte 25.01.2022 å legge ut planen til offentlig ettersyn samtidig som den ble sendt på høring. Frist for å komme med innspill var 14.03.2022. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn åtte uttalelser til planarbeidet.

Innspillene gikk stort sett ut på; geoteknikk, støyforhold, utnyttelse, bebyggelsesstruktur, bygge- og anleggssperioden, bomiljø og miljøkvaliteter, trafiksikkerhet, håndtering av overvannshåndtering og varelevering. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer følger planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at innspill til planforslaget er godt nok ivaretatt/kommentert.

Statsforvalteren fremmet innsigelse på støyutredningen i merknad datert 08.03.2022. Etter nye forslag og omarbeidelser anså Statsforvalteren innsigelsen for imøtekommet i brev datert 05.10.2022.

Resterende merknader ble sendt inn av Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, LUKS, NVE og tre naboer.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Innenfor planområdet (felt o_BBH) reguleres det for en offentlig barnehage med tilknyttet uteoppholdsareal. Kostnader knyttet til drift av offentlige veier vil også tilfalle kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.11.2022

Trondheim kommune

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trygve Risan Leikvam
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Støynotat løsning innsigelse fra Statsforvalteren

Vedlegg 5: Illustrasjonsplan