

Saksframlegg

Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, detaljregulering, r20190035, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/130-67

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 01.11.2022 med bestemmelser senest datert 31.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 31.10.2022.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller JM Norge AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktsbilde med planområdet markert

Bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring, 11.05.2021, der følgende skulle endres:

- *Før sluttbehandling skal rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau (o_SF) tas inn.*

Trondheim kommune

- *Før sluttbehandling skal byggehøyde reduseres av hensyn til den omliggende småhusbebyggelsen og skyggevirksomheter mot naboeiendommer.*

Til sluttbehandling er rekkefølgekrav om fortau innlemmet i bestemmelsene, bebyggelsen er flyttet lengre vekk fra nabotomt i øst og byggehøydene er redusert på deler av bygningene for å imøtekomme vedtaket. Selv om byggehøydene ikke er redusert i stor grad, har kommunedirektøren konkludert med at planforslaget anbefales vedtatt. Dette er begrunnet lenger nede.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet

Planområdet ligger på Stavset langs Nils Uhlin Hansens veg, i underkant av 500 meter sørvest for Stavset senter og ca. 100 meter fra bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum i kommuneplanens arealdel (KPA). Størrelsen på planområdet er ca. 6,8 dekar og regulert areal til boligbebyggelse er på ca. 4,4 dekar. I KPA er området vist som eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 60 ligger innenfor bestemmelsesområde for mulig fremtidig offentlig formål (helse- og velferdssenter), og det er klargjort at Trondheim kommune ikke har behov for denne eiendommen til dette formålet.

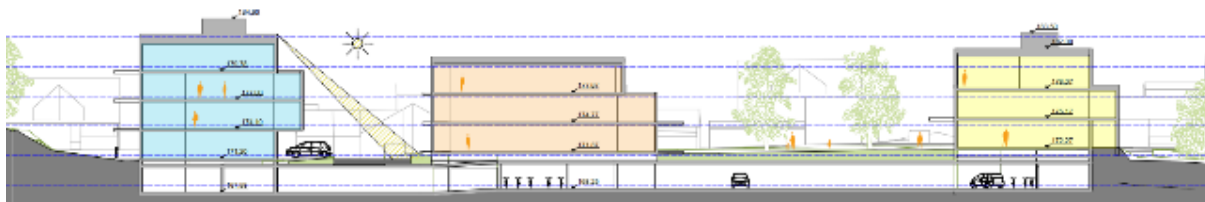
På eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 58 står det i dag en enebolig i 1-2 etasjer med sokkelleilighet. På nr. 60 står det en bygning i 1-2 etasjer som i dag benyttes som kontor/garasje/verksted.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende parkeringskjeller i Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60. Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet.

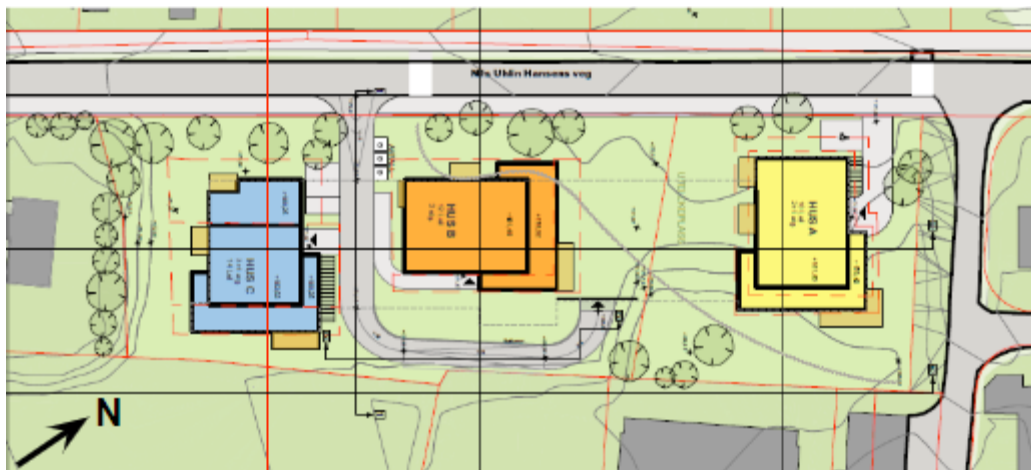
Beskrivelse av tiltaket

Det er planlagt 38 boenheter fordelt på tre bygg. Bygg A og bygg B kan ha tre og bygg C fire etasjer. De øverste etasjene skal være inntrukket ihht. byggegrense vist på plankartet. For bygg A er maksimal høyde c+ 182, for bygg B er maksimal høyde c+181,5, og for bygg C er maksimal høyde er c+184. Tillatt byggehøyder er vist på plankartet. Terrenget mellom bygg A og bygg B skal bearbejdes for å unngå eksponert parkeringskjeller i fasade.

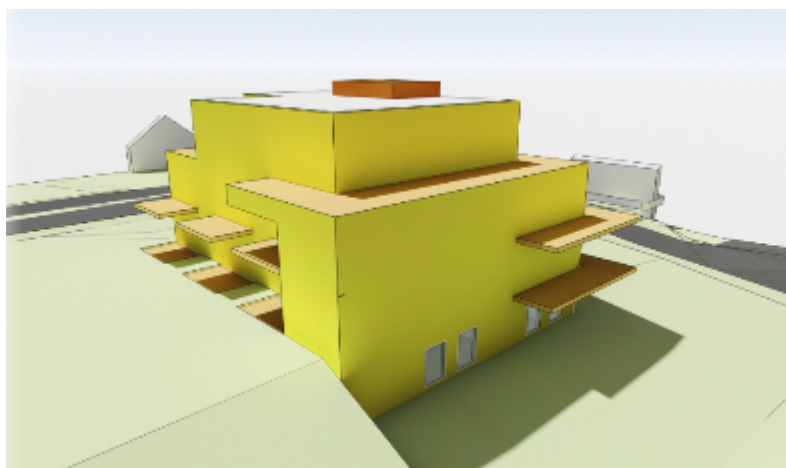


Lengdesnitt sett fra øst (fra venstre: bygg C, bygg B og bygg A)

Trondheim kommune



Situasjonsplan



Bygg A sett fra øst med boligareal i sokkel

Det er ca. 4,4 dekar boligformål i utbyggingsområdet innenfor planområdet. Kravet til tetthet i KPA for dette planområdet er minimum 3 boliger per dekar. Bestemmelsene åpner opp for minimum 25 og maksimalt 38 boliger. Ved maksimal utnyttelse vil tettheten være 8,6 boliger per dekar (kun boligformål). Maksimalt 35 % av boligene kan være mindre enn 45 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

Planforslaget oppfyller krav til uterom hvor det største felles uterommet ligger over parkeringskjellen mellom bygg A og bygg B. Parkering skal hovedsakelig være i kjeller og det skal etableres minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil. Minimumskravet er noe lavere enn krav i KPA. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse. Dette er i tråd med krav i KPA.

Utfordringer i planarbeidet

Utfordringer knytter seg til å sørge for god nok stedstilpasning i tråd med strøkets karakter, samt skyggevirksomheter for naboer i øst, både på husfasade, balkonger og på felles lekeplass. Trafikksikkerhet for myke trafikanter har også vært et viktig tema.

Stedstilpasning

Ny blokkbebyggelse vil bryte med strøkskarakteren da boligområdet er i dag preget av småhusbebyggelse i 1-2 etasjer. Foreslått typologi vil erstatte en eksisterende enebolig og industribebyggelse innenfor planområdet. Den nye bebyggelsen skal ha fasader i tremateriale for å bedre tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området. Fargebruk skal også hensynta eksisterende

Trondheim kommune

karakter i området. Planforslaget er skissert med flate tak, noe som vil bryte med omliggende bebyggelse som i all hovedsak er utført med saltak. Byantikvaren har anbefalt formet tak. Det er kommet inn merknader som ønsker lavere høyde slik at ny bebyggelse tilpasses gjennomsnittshøyden i området. Sammenlignet med planforslaget som var til offentlig ettersyn, er øverste etasje på ny bebyggelse inntrukket for å minimere skyggevirkninger og for å redusere høyde mot nærmeste naboer i øst. Bygg B er trukket lengre fra nabobebyggelse i øst. Øverste etasje er ikke redusert i høyde. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Det finnes en næringseiendom sør for planområdet som sammen med en tomt mot sørøst er tiltenkt å huse et fremtidig helse- og velferdssenter. Nord for planområdet og innenfor bestemmelsesområdet for lokalsenteret er det vedtatt en reguleringsplan med boligblokker i Nils Uhlin Hansens veg 14. Denne bebyggelsen vil i lag med planforslaget være et innslag av en annen typologi enn den dominerende småhusbebyggelsen.



Planforslaget sett fra Byåsveien.



Planforslaget og omliggende bebyggelse sett fra vest.

Skyggevirkninger for naboeiendommer

Planlagt bebyggelse vil gi skyggevirkninger for naboer i øst og sørøst på flere utredede tidspunkt, spesielt på ettermiddag/kveldstid om våren og sommeren. Felles leke- og uteoppholdsareal for naboer i sørøst får skyggelagt deler av arealet om våren og sommeren. Om våren får beboere i Nils Uhlin Hansens veg nr. 50 skyggelagt deler av fasaden og balkonger som vender mot nordvest og som har gode solforhold i dag.

Planforslaget er endret til sluttbehandling slik at ny bebyggelse har fått inntrukne etasjer som gir mindre skyggevirkninger på naboer i øst og på felles lekeplass. På nøkkeltidspunktene om vår og sommer får ny bebyggelse og naboer tilfredsstillende solforhold, iht. illustrasjonsveilederen og krav i KPA. Det er uheldig at de største skyggevirkningene havner på et felles uterom i et tidsrom det er mye i bruk. De store grantrærne på toppen av terrenget er imidlertid ikke lagt inn, og dette vil trolig medføre at sola går ned tidligere enn det som er modellert. Det betyr at de faktiske skyggevirkningene for naboene på østsiden av planområdet kan være noe mindre enn det som vises i sol- og skyggestudiet.

Trondheim kommune

Eksisterende situasjon



Solforhold 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Planlagt tiltak



Solforhold 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Utnyttelse og boligkvalitet

Planforslaget tilfredsstillt krav til tetthet i KPA på minimum 3 boliger per dekar, og har en utnyttelse høyere enn kravet og omliggende område. Ved maksimal utnyttelse vil tettheten være 5,6 boliger per dekar (hele planområdet) eller 8,6 boliger per dekar (kun boligformål). Kommunedirektøren har vært skeptisk til en høy utnyttelse med hensyn til eksisterende småhusområde, planområdets beliggenhet og forholdet til nullvekstmålet. Selv om planområdet ligger relativt nært Stavset lokale sentrum, så ligger det ikke innenfor prioriterte utviklingsområder i kommunens byutviklingsstrategi. Til offentlig ettersyn anbefalte kommunedirektøren at antall boliger reduseres, og den er redusert fra 40 til 38. Forslagsstiller mener planforslaget bygger opp under nullvekstmålet og at utnyttelsen er i tråd med dette.

Kommunedirektøren bemerker at bygg B og Bygg C plasseres nær hverandre med trafikkareal mellom. Dette påvirker boligkvaliteter i de nederste etasjene for bygg B og C. Kommunedirektøren har vurdert om planlagt bygg B og C burde vært plassert med større avstand. I planforslaget til offentlig ettersyn var det sikret at boenheter i bygg B ikke var ensidige mot trafikkareal i sør, men dette er fjernet. Sol- og skyggeanalyser viser at boenheter i bygg B mot trafikkarealet i sør får gode solforhold på ettermiddag/kveld både om våren og sommeren. Fasade og en eventuelt balkong vender mot sørvest. Det er sikret i bestemmelsene at boenheter ikke kan være ensidig belyst mot nord. Kommunedirektøren vurderer at solforholdene er en kvalitet som er ønsket og bidrar til tilstrekkelig boligkvalitet for boenheter mot sør i bygg B.

Trondheim kommune

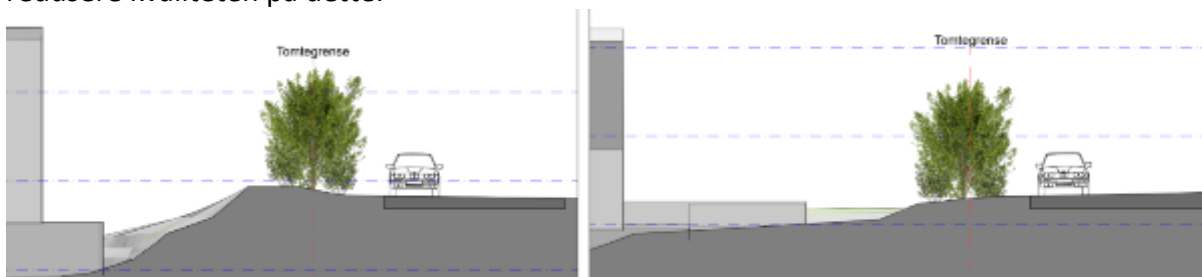


Solforhold 21.mars kl. 18 (til venstre) og 22.april kl.15 (til høyre).

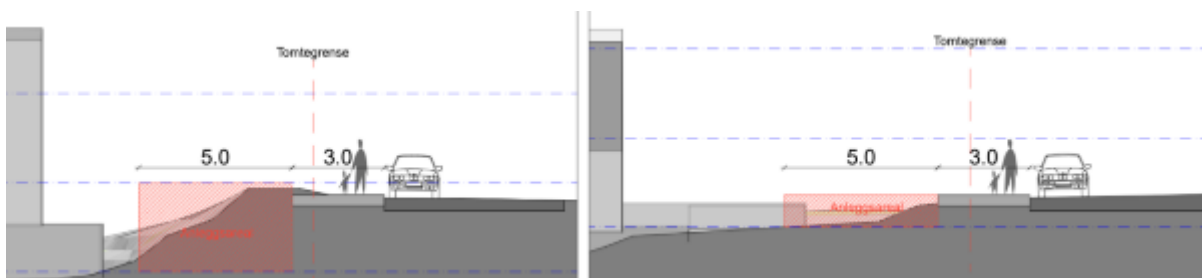
Fortau og uenighet om rekkefølgekrav

Det er uenighet mellom Kommunedirektøren og forslagsstiller når det gjelder rekkefølgekrav om opparbeidelse av det tre meter brede fortauet som reguleres langs planområdet fra eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 60 i sør til og med eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 16A i nord. Deler av fortauet går inn på naboene sine eiendommer, se figur under. I tillegg reguleres et areal på 5 meter bredde langs eiendommene til Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24 til midlertidig bygge- og anleggsområde. Det er i all hovedsak skråning med beplantning som berøres permanent på eiendommene. Opparbeidet plen berøres midlertidig som bygge og anleggsområde.

De berørte naboene er negative til etablering av fortau og til arealet som beslaglegges som midlertidig bygge- og anleggsområde. Opparbeidelse av fortauet vil kreve erverv av deler av deres private eiendommer, og de vil miste uteareal og dagens vegetasjon/trær langs veien. Eneboligene har hovedsakelig sitt uteoppholdsareal på denne siden av husene, og de mener at et fortau vil redusere kvaliteten på dette.



Eksisterende situasjon i Nils Uhlin Hansens veg 24 (til venstre) og 20 (til høyre)



Ny situasjon som viser opparbeidet fortau og behovet for midlertidig anleggsareal

Flere merknader fra naboer peker på at gående i dag bruker den private stikkvegen mellom Nils Uhlin Hansens veg 18 og 58 gjennom sameiet Rønningstad 1-2 som snarveg. Forslagsstiller og naboer mener det ikke er behov for fortau på østlig side av Nils Uhlin Hansens veg da det finnes en

Trondheim kommune

eksisterende gang- og sykkelveg langs vestsiden av veien. Trafikknotatet som følger planforslaget vurderer at trafikken er liten og fartsnivået lavt, og at det er uproblematisk å finne en tilstrekkelig tidsluke til at veien kan krysses på en trafiksikker måte.

Kommunedirektøren mener planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av veien. Dette som et nødvendig trafiksikkerhetstiltak og for å sikre fremkommelighet og orienterbarhet for myke trafikanter langs østsiden av veien. Det forventes mer utbygging i dette området i fremtiden, blant annet på kommunens egen eiendom avsatt til et helse- og velferdssenter. Fortauet vil koble seg på det allerede regulerte fortauet ved Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. Dette vil gi et sammenhengende offentlig tilbud for gående mellom boliger i gata, mot Stavset skole, lokalsenteret og busstilbud. Kommunedirektøren legger vekt på at fortauet bidrar til sammenheng i gangtilbudet og at man kan velge hvilken side av veien man vil gå på ut fra hvor man har start- og målpunkt. Kommunedirektøren vurderer det som viktig å unngå at vi i framtida får et fortau som bare stopper ved Nils Uhlin Hansens veg 14. Dette gjelder spesielt i et område som omfattes av ønsket utvikling rundt et lokalt sentrum, for å bygge opp om 10-minuttersbyen der folk enkelt og raskt skal kunne gå til sine lokale tjenestetilbud. Kommunedirektøren mener opparbeidelse av fortauet er viktig for trafiksikkerhet, framkommeligheten og sammenhengen i bydelen, og legger derfor inn rekkefølgekravet i bestemmelsene til sluttbehandling. Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet står i saklig sammenheng med etablering av 30 boliger på østsiden av veien. Fortauet må opparbeides før nye boliger kan tas i bruk.

Vurdering

Gjeldende kommuneplan tillater boligbygging og fortetting i planområdet. Ifølge vedtatt byutviklingsstrategi skal fortetting i området ta hensyn til eksisterende karakter. Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse i større volum og høyder enn i det etablerte småhusområdet. Utformingen bryter dermed med eksisterende karakter. Det legges opp til inntrukket øverste etasje slik at bebyggelsen fremstår som mindre massiv for nærmeste naboer i sørøst. Planforslaget vil i lag med planen for Nils Uhlin Hansens veg 14. mfl. bidra til et mer variert boligtilbud i Stavsetområdet ved å legge til rette for leiligheter. Planforslaget sikrer opparbeidelsen av offentlig fortau på østlig side av Hans Uhlin Hansens veg, noe som vurderes som positivt for trafiksikkerhet i området for eksisterende og fremtidig bebyggelse. Planforslagets virkninger er godt dokumentert og tilstrekkelig utredet, spesielt med tanke på skyggevirksomheter for naboer. Det legges vekt på at totalt sett vil naboer ha gode solforhold både på ettermiddag og kveld selv om forholdene blir dårligere enn situasjonen i dag. Det avgjørende for at kommunedirektøren foreslår å tillate et brudd med stedskarakteren, er at området anses å ligge akkurat tilstrekkelig sentralt mot Stavset lokale sentrum til at fortetting bør prioriteres, samtidig som inntrukne etasjer og bygningsplassering gjør at naboene får ivaretatt tilstrekkelig gode solforhold, inkludert for nøkkeltidspunktene i kommuneplanen. Totalt sett mener Kommunedirektøren at forslaget har en akseptabel utforming.

Konsekvenser for næringsutvikling

Eiendommen Nils Uhlin Hansens veg 60 er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan (r0025) og huser i dag en maskinentreprenørbedrift. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse i KPA. Dagens virksomhet har et lite egnet tilholdssted inne i et etablert boligområde, hvor det er utfordrende å drive og utvikle virksomheten uten å skape konflikter. Det vurderes derfor som positivt at dette arealet erstattes med boligbebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal.

Trondheim kommune

Skolekapasitet

Både Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Konsekvenser for klima og miljø, potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet har relativ nærhet til sentrumsrettet kollektivtilbud, og det ligger ved to hovedveier for sykkel. Men ettersom avstanden til Trondheim sentrum er såpass lang og høydeforskjellen stor, vurderes det at planforslaget vil medføre økt personbiltransport. Samtidig kan planrådets beliggenhet i rimelig avstand fra det lokale sentrumet på Stavset, skole, barnehager og rekreasjonsområder, føre til at flere velger miljøvennlige transportmidler for mange dagligdagse gjøremål som finnes i nærområdet. Dette vil bygge opp under det lokale sentrumet og vurderes som positivt, også fra et folkehelseperspektiv.

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til naboer, berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 1.10.2019. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 27.9.2019. Det kom inn ni innspill som omhandlet blant annet stedstilpasning og grad av utnytting.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 22.05.21 - 05.07.2021. Det er gjennomført befarings med beboere i Nils Uhlin Hansens veg 18-24 for å se på konsekvenser for det foreslåtte fortauet. Dette er kommentert nærmere i planbeskrivelsen. Det kom det inn syv innspill, tre offentlige og fire private merknader. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen på grunn av manglende krav til minimum antall boenheter/boligtetthet. Denne er løst og Statsforvalteren har i brev til Trondheim kommune vurdert at innsigelsen er imøtekommet. Merknadene omfattet hovedsakelig forhold som byggehøyder, plasseringen av ny foreslått bebyggelse, solforhold, trafikkforhold for myke trafikanter og bekymring for utbyggingens negative konsekvenser for naboer. Alle merknadene er kommentert i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig fortau. Kommunen må stå for drift og vedlikehold av fortauet, og dette vil medføre noe økt driftskostnader for kommunen. Dersom bare arealbruken blir regulert, og det ikke stilles krav om opparbeidelse av fortau, vil kommunen måtte erverve nødvendig areal fra eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24. Dette dersom regulert løsning skal etableres på et senere tidspunkt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 07.11.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Susanne Støyle Alsaker
saksbehandler

Trondheim kommune

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser