



DELEGASJONSSAK

NR: BYGGRÅD BU2 41/22.

On Arkitekter og Ingeniører AS
Orkdalsveien 82

7300 ORKANGER

Vår saksbehandler
Jon Sivert Granhaug

Vår ref.
20/54174/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
14.12.2022

Melding om delegert vedtak - Trøbakken, del av gnr/bnr 522/82, endring av reguleringsplan

Saken er behandlet som saksnr BYGGRÅD BU2 41/22.

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet påfølgende sak og fattet slikt vedtak:

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar endring av reguleringsplan for Trøbakken, del av gnr/bnr 522/82 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ON Arkitekter og ingeniører AS senest datert 05.12.2022 og i bestemmelser senest datert 09.12.2022.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksframstilling

Bakgrunn



Forslag om reguleringsendring er innsendt av ON Arkitekter og ingeniører AS som plankonsulent på vegne av Aune Utvikling AS som forslagsstiller. På bakgrunn av de geotekniske forholdene i området foreslås nå planen endret.

Planavgrensning, endring av reguleringsplan

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

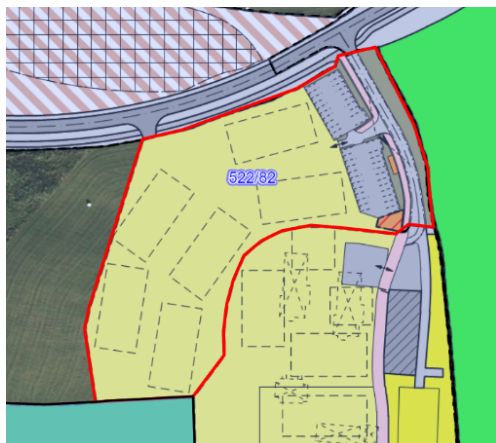
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:



Gjeldende reguleringsplan for Hallset B
1.1 – Trøbakken (K2014003)

Gjeldende regulering har vist seg å være svært utfordrende å gjennomføre ifølge forslagsstiller. Gjeldende regulering var basert på et konsept kalt «BoKlok» utviklet av Skanska. Opparbeidelse av regulert adkomst i øst (fra Kristines veg) krever tilføring av mye masser grunnet store høydeforskjeller som det ikke tillates geoteknisk. Planlagte rekkehus har heller ikke tatt godt nok hensyn til de geotekniske forholdene og koter på en tilfredsstillende måte. Det samme gjelder for sol og utsikt. Det pågår også en planprosess med å få endret naboplanen i sør. Utvikling av begge boligområdene er samkjørte, og det er samme aktør som ønsker en endring av planen i sør.

De geotekniske forholdene for planområdet

Geoteknisk rapport (vedlagt) laget i forbindelse med gjeldende reguleringsplan har tre krav som gjør at tidligere regulert adkomst fra Kristines veg er problematisk å bygge ifølge forslagsstiller.

- *Det tillates ikke fylling eller vektøkning, som medfører at det må fjernes masser tilsvarende samme vekt som bygges (kompensert utgraving og fundamentering)*
- *Det tillates ikke utgravinger dypere enn 2-2,5m, da en vil komme ned til bløt leire*
- *Det tillates ikke mellomlagring av masser på tomta*

Det er i dag stor høydeforskjell mellom eksisterende veg (Kristines veg) og planområdets terrengnivå. Dette gjør at det er geoteknisk svært utfordrende med oppfylling der adkomsten er regulert. Ny adkomst foreslås fra vegen Trøbakken fra nord der vegen og terrenget ligger på samme høydenivå.

Merknader fra berørte parter

Berørte parter er varslet om reguleringsendringen på lovbestemt måte. Det er innkommet fem merknader. Følgende parter kom med merknader; NVE, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune og Trøndelag brann -og redningstjeneste.

Merknadene har ført til disse endringene:

- Kravet til minimum antall boenheter som tillates oppført er økt fra 30 til 38 stk, §6.1
- Det er tatt inn en bestemmelse om forurenset grunn §3.5:

Forurenset grunn

§ Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider". Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Reguleringsendringen berører ikke statlige og/eller regionale interesser.

NVE brev datert 15.11.2022

Dersom punkter i deres brev følges opp, vil det ikke være behov for flere geotekniske vurderinger i saken.

Byplansjefens kommentar:

De tidligere geotekniske arbeidene på området var en del av geotekniske sikringsarbeid for hele Klæbu sentrum gjennomført i perioden 2008-2014. Dette ble utført i regi av tidligere Klæbu kommune. Tidligere byggeforbud i området ble opphevet av Klæbu kommune i 2013/2014. Det er laget et geoteknisk notat av foreslåtte planendring, datert 19.09.2022 av Dr. techn. Olav Olsen AS med påfølgende 3. partskontroll. Det geotekniske notatet gir føringer for planlagt bebyggelse som må ha kompensert fundamentering. Punktene i NVEs brev er fulgt opp/ følges opp i påfølgende byggesaker.

Statsforvalteren i Trøndelag brev datert 08.11.2022

Statsforvalteren registrerer at det ikke er gjort vurderinger av mulig tilbakeføring av arealet til landbruksformål, og ber på generelt grunnlag at kommunen vurdere dette.

Byplansjefens kommentar:

Arealet som foreslås endret ble regulert til boligbebyggelse i 2015 og var i kommuneplan for Klæbu kommune satt av til framtidig boligbebyggelse. På bakgrunn av arealets nærhet til Klæbu sentrum og i direkte tilknytning til allerede opparbeidet infrastruktur, vil boliger her bidra til en av kommunens byutviklingsstrategier – om å styrke lokalsenteret i Klæbu, og at dette kan skje med gange, sykkel og kollektiv. Det er også gjort geotekniske sikringstiltak i området i perioden 2008-2014 som har medført at mesteparten av dyrkbar jord allerede er fjernet fra utbyggingsområdet.

Statens vegvesen, brev datert 28.10.2022

Ingen merknader til endringen av reguleringsplanen som følge av de geotekniske forholdene.

Trøndelag fylkeskommune brev datert 15.11.2022

Fylkeskommunen anbefaler at områdene vurderes i sammenheng (naboplanen i øst) og at de bindes sammen med gode gangløsninger slik at planendringene ikke medfører forringelse av kvalitet. Bygningsmiljøet innenfor BKS bør være stedstilpasset ved utforming ved takform, materialvalg og fargevalg. Bestemmelsene bør i så måte konkretisere behovet for stedstilpasning ytterligere.

Byplansjefens kommentar:

Planendringen er samkjørt med naboplanen. Illustrasjonsplanen viser hvordan dette er ivaretatt, spesielt med tanke på gode gangløsninger.

Det legges opp til bebyggelse med tradisjonell utforming. Byggene skal oppføres i to etasjer, bygges i tre og ha saltak. Dette er i tråd med den tradisjonelle byggeskikken i området. Det vurderes at bestemmelse §6.1 er godt nok for å styre stedstilpasningen innenfor område med småhusbebyggelse.



Trøndelag brann -og redningstjeneste IKS (TBRT) brev datert 17.11.2022

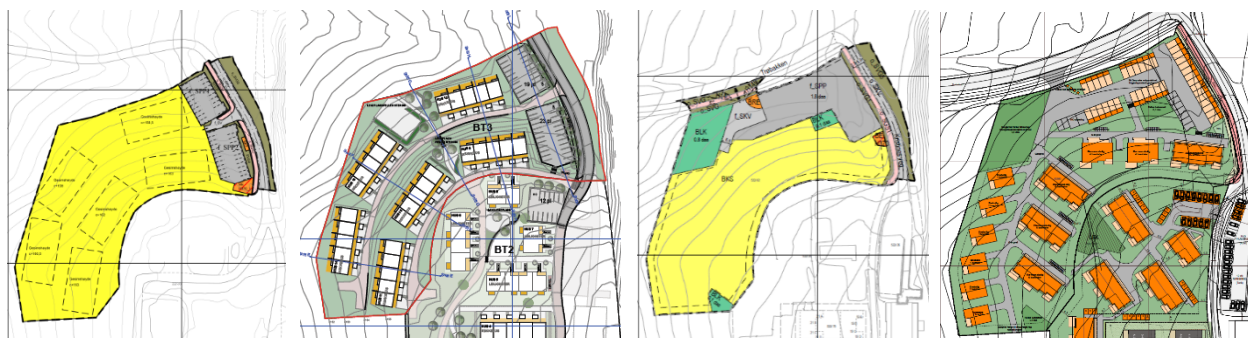
Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder tilgjengelighet og vannforsyning etc. og det vises til TBRT sine retningslinjer.

Byplansjefens kommentar:

Innspillene tas til etterretning og følges opp i byggesaken.

Beskrivelse av planforslaget

Endringens hovedgrep er at adkomsten til planområdet flyttes fra Kristines veg (i øst) til vegen Trøbakken i nord. Dette medfører en arealmessig omstrukturering av formålene.



*Venstre plankart og situasjonsplan viser gjeldende regulering fra 2015.
Høyre plankart og situasjonsplan viser endringene som fremmes.*

Det foreslås en endring av bygningsstruktur

en fra 30 rekkehus til seks eneboliger, fire seksmannsboliger og to firemannsboliger, det vil si en økning på 8 stk. boenheter. Ny situasjonsplan viser én bilparkeringsplass (carport med sportsbod) for hver boenhet, til sammen 38 stk., og 11 stk. gjesteparkeringsplasser der 2 stk. er HC-parkering. Situasjonsplanen viser også areal for sykkelparkering i tilknytning til boligene.

Det foreslås videre regulert tre lekeplasser; ett stort på ca. 800 m² og to mindre på ca. 100 m². Renovasjon foreslås som felles nedgravd løsning ved ny adkomst. I gjeldende reguleringsplan var det stilt krav om min. 1 daa felles leke- og uteoppholdsareal der plassering ikke er sikret. Foreslåtte endringer er samkjørt med pågående endring av planen i sør.

Nytt plankart har følgende endringer:

- Ny innkjørsel fra Trøbakken er regulert, samt ny plassering av renovasjon (BRE) og tilsvarende areal til parkering (f_SPP).
- Formålet «lekeplass» er nå regulert.
- Deler av dagens fortau langs sørsiden av Trøbakken er tatt med.
- Formålet «annen veggrunn – tekniske anlegg» er tatt ut av tegnforklaringa da formålet ikke eksisterer på plankartet.
- Det er lagt inn én byggegrense for hele utbyggingsområde i stedet for hvert bygg.
- Maks gesimshøyde for hvert bygg er tatt ut av plankartet, men utnyttelse og høyde er sikret i bestemmelser.

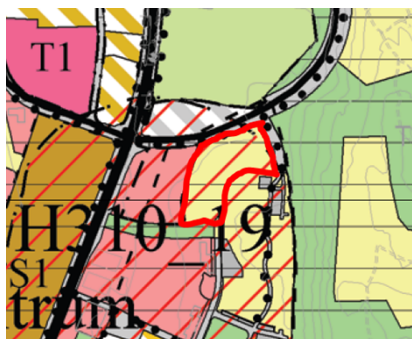
Nytt plankart er vedlagt.

Bestemmelser foreslås endret i tråd med hovedgrepene nevnt ovenfor. Punktvis gjelder dette:

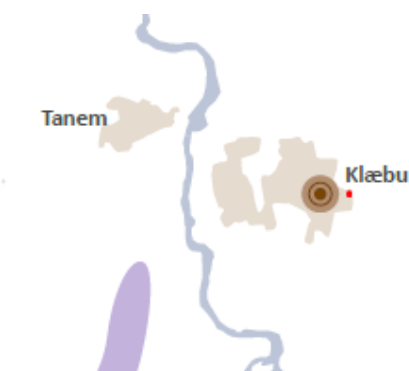
- Situasjonsplanen datert 18.01.2022 er nå retningsgivende for utbyggingen i området (§3.1).
- Bestemmelser er endret slik at de gjelder for rett formål i tråd med tegnforklaringa.
- Utnyttelsesgraden er endret fra «% BYA = 25%» til maksimum 30% BYA og minimum 40% BRA, og det er angitt antall etasjer (2 stk.) som tillates og maksimum mønehøyde/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng (9,5m). Dette medfører at høyden på bebyggelsen blir ca. 1,1 m til ca. 4,57 m lavere enn hva makshøyden er oppgitt i gjeldende regulering (§6.1).
- Det vises nå til retningslinje for støy T-1442/2021 (§6.1).
- Det er tatt inn en bestemmelse for renovasjon (§6.3).
- Bestemmelser for samferdselsanlegg er videreført fra gjeldende regulering og oppdatert i tråd med formålene (§7). I tillegg er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at der lekeplasser (BLK) grenser til kjøreareal, skal lekeplasser sikres med gjerde.

Virkninger av planforslaget

Overordnede føringer



Området som foreslås endret er i gjeldende kommuneplans arealdel for Klæbu vist som «nåværende boligbebyggelse» og ligger innenfor faresone «ras- og skredfare». Endringene er i tråd med gjeldende KPA for Klæbu.



Endringene er i tråd med byutviklingsstrategien da de vil bygge opp om sentrumsutviklingen på Klæbu lokale senter. Lokalisering av planområdet er vist med rød prikk.

Endringene videreutvikler og fortetter dagens struktur, men bevarer eksisterende karakter og tar hensyn til eksisterende bolig- og bymiljøer.

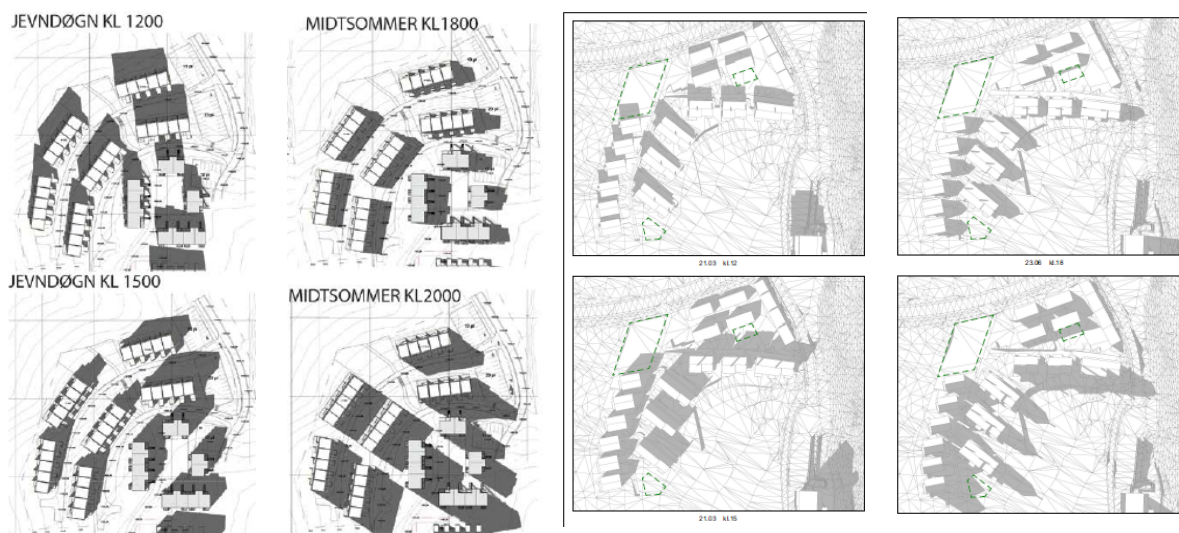
Boligkvalitet

Lekeareal

I KPA for Klæbu er det pekt på de rikspolitiske retningslinjer når det gjelder hensynet til barn- og unges interesser (lekeareal m.m.). Krav til uterom basert på gjeldende KPA for Trondheim gir følgende forholdstall; dersom det legges til grunn antall boenheter; 38 stk. x 50 m² (krav for midtre og ytre sone) = minst 1.900 m² egnet uterom der halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Endringen medfører at ca. 1.000 m² blir felles opparbeidet uterom (regulert lekeareal, BLK).

Endringen vil også være i tråd med høringsforslag til ny KPA sine føringer for byggesone 2 for uterom.

Sol – og skyggeforhold



*Venstre: viser sol-skygge effekt fra gjeldende regulering vårjevndøgn og sommersolhverv.
Høyre: viser sol-skygge effekt med endringer for samme tidspunkt.*

Sol- og skyggediagrammene viser at alle de tre lekeplassene (diagrammene til høyre) får gode solforhold mesteparten av tiden. Eneboliger i vest (planendringen) gir mindre slagskygge enn rekkehus ved vårjevndøgn. For de tre sørligste flermannsboligene, gjør den skråstilte plasseringen av bygningskroppene at de private uterommene får bedre solforhold. Kortere fasadelengder og skråstilt plassering av bebyggelsen gir bedre solforhold på bebyggelse og uterom enn hva som oppnås med i gjeldende reguleringsplan.

Klima og miljø

Planendringer vurderes å ikke gi vesentlige konsekvenser for miljø og klima sammenlignet med gjeldende regulering. Grunnen i planområdet er i dag bearbeidet og klar som utbyggingsområde.

I forbindelse med massefjerning og nedplaneringen med de geotekniske sikringsarbeidene i området, ble det aller meste av A- og B-sjiktet matjord transportert ut av området. På platået øverst ble ca. 3 m av det øverste laget flyttet og brukt som motfylling på området ved kulturhuset der skatebanen er i dag. Tykkelsen på laget som ble flyttet avtok mot nord og vest. På utbyggingsrådet er det ca. 1,5 daa mot nord (der parkeringsarealet er regulert inn) hvor det øverste jordlaget ikke ble fjernet. Det øvrige landbruksarealet som ligger her i dag består av leire med et tynt jordlag over.

Det skal opparbeides ca. 6 daa med lekeplasser og grøntareal i forbindelse med utbygging av boligområdet. Det planlegges å gjenbruke resterende lag med jord på stedet.

Folkehelse

Planendringer vurderes i en viss grad å gi bedre folkehelse enn opprinnelig reguleringsplan, da det reguleres tre lekearealer som får gode solforhold. Samme hovedgrep videreføres med planendringene som vil gi et bilfritt boligområde med bilparkering konsentrert ved innkjøringa. Det er også gangavstand til Klæbu sentrum og relativt god kollektivdekning i området.

Byplansjefens vurdering og konklusjonVurdering av omfanget av endringer kan behandles som endring av plan

Hovedregelen er at endringer i reguleringsplan kan gjøres når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl § 12-14

Opprinnelig plans intensjonen videreføres – boligområdet skjermes for bilparkering. Selv om summen av endringer er mange, mener byplansjefen at de er små, og at de ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planens utstrekning forholder seg til gjeldende reguleringsplan. Det blir en noe høyere tetthet med nye boenheter, men bebyggelsens høyder blir lavere enn i gjeldende reguleringsplan. Det sikres også opparbeidelse av tre lekeplasser.

Utbyggingsområdet ligger i gang- og sykkelavstand til Klæbu sentrum og vurderes å kunne styrke utviklingen av Klæbu sentrum.

Omfanget av høringsinnspillene gjør at endringene kan behandles av byplansjefen.

Byplansjefen vedtar på denne bakgrunn endring i gjeldende reguleringsplan som beskrevet ovenfor, jmfør plan- og bygningslovens §1 2-14 andre ledd.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Vedlegg:

Plankart senest datert 05.12.2022

Reguleringsbestemmelser datert 09.12.2022

Vedlegg best: Geoteknisk Notat utarbeidet av Sweco N-RIG-01 REV.04, datert 22/05-2014

Vedlegg best: Situasjonsplan, datert 18.01.2022, ON Arkitekter og Ingeniører AS

Kopi:

Aune Utvikling AS, Møøya 7290 STØREN

Statsforvalteren I Trøndelag, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

Norges Vassdrags- Og, Abels gate 9, 7030 TRONDHEIM

Trøndelag fylkeskommune, Fylkets hus, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Statens vegvesen, Postboks 2001 Moldegård, 6422 MOLDE