

Saksframlegg

ROTVOLL NEDRE, GNR 16 BNR 477, SJØVEGEN OG RANHEIMSVEGEN

PRIVAT REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/4850-35

Saksbehandler: Maria Meland

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar privat reguleringsplan for Rotvoll nedre, 16/477, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo Arkitekter AS, senest datert 09.02.2010 med bestemmelser senest datert 15.02.10.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27.2 nr. 1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for småhusbebyggelse. Hovedutfordringer i planarbeidet har vært å tilpasse bebyggelse til et viktig kulturlandskap og samtidig oppnå en arealeffektiv løsning.

Planforslaget viser forslag til et nytt boligfelt der tilrettelegging for universell utforming er vektlagt for bebyggelse og sandlekeplasser, der eksisterende naturkvaliteter er forsøkt opprettholdt ved store deler av fellesarealene og der det er stilt vilkår om etablering av nye aktivitetsområder for større barn i et kommunalt friområde i nærhet av planområdet.

Forslaget avviker fra eksisterende reguleringsplan for eiendommen ved at det legges til rette for småhusbebyggelse fremfor blokk, parkering er lagt på terreng i stedet for i parkeringskjeller og innkjøring er flyttet fra Sjøvegen til Ranheimsvegen.

Jernbaneverket og fylkesmannen i Sør-Trøndelag har stilt vilkår for egengodkjenning. Vilkårene anses som oppfylt.

Rådmannen anser at planforslaget er godt tilpasset kulturlandskap og vegetasjon og at byggeområdet innehar nødvendige kvaliteter ved boliger og fellesarealer. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Rojo arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver PEAB.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

16/477 'Rotvoll Nedre, boligfelt 1' - PEAB.

16/1 (Rotvoll nedre) - Sør-Trøndelag fylkeskommune og Nord-Trøndelag fylkeskommune

16/26 (Sjøvegen) - Statsbygg

16/411 (Meråkerbanen) - Jernbaneverket

16/414 (Ranheimsvegen bomstasjon) - Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Kommuneplanens arealdel – hoveddelen av planområdet er vist som framtidig tettbebyggelse. Vestre del er avsatt til LNF-område. Åpner for 3-5 boenheter per dekar ved regulering av arealer på mer enn 6 dekar.

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll – satt av til framtidig boligområde med 3-5 boenheter per dekar. Bebyggelsen skal ikke overskride to etasjer. Reguleringsplanen skal sikre et grønt belte mot kulturlandskapet som ikke skal bebygges i planområdets vestre del.

Reguleringsplan for deler av område Rotvoll Nedre, gnr. 16, bnr. 1, R0468, vedtatt 29.03.07

Gjeldende plan viser lamellbebyggelse med parkeringskjeller og adkomst fra Sjøvegen, mens planforslaget viser småhusbebyggelse. Planforslaget tar større hensyn til kulturlandskapet og ivaretar i større grad barn og unges interesser.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1284/09 17.06.2009 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med krav om registrering av biologisk mangfold i planområdet før sluttbehandling.

Trondheim kommune

Avvik fra overordnet plan

Planen har en noe lavere tetthet enn angitt i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Gjeldende reguleringsplan R0468, vedtatt 29.03.07, viser lamellbebyggelse med ca. 53 boliger på to plan, og tetthet på i overkant av 2 boliger per dekar. Det nye planforslaget viser 60 boliger, og 2,5 boliger per dekar. Bakgrunn for konseptendringen er å tilpasse et utbyggingsområde med toetasjes bebyggelse til kulturlandskapet og eksisterende terreng. Endringen er basert på politisk vedtak ved sluttbehandling av gjeldende plan om maks to etasjers høyde.

Planområdet, eksisterende forhold

Planen omfatter et areal på ca. 24 dekar. Planområdet grenser til et etablert boligområde med toetasjes villabebyggelse i øst, jernbanen i nord og det nylig etablerte boligfeltet Ranheimsvegen 69 ("Karamelltoppen") vis à vis Ranheimsvegen i sør. Nærmiljøanlegget, som skal rustes opp i sammenheng med utbyggingen, ligger langs Sjøvegen, øst for planområdet.

Planområdet består i dag av til dels gjengrodd beitemark med varierende terreng – flate partier, svake skråninger og noen småkoller – og er til dels bevokst med treklynger og vanlige kulturmarksarter. Langs Sjøvegen ligger det en allé og ved avkjørselen fra Ranheimsvegen er det et grusdekt område, hvor det har vært riggplass. Det er ikke kvikkleire i området.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Rådmannen viser til saksframlegg og øvrige dokumenter til første gangs behandling av planforslaget, hvor disse er gjengitt.

Høringsuttalelser og merknader

Statens Vegvesen har i brev datert 06.07.2009 ingen merknader til planforslaget.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 15.07.2009 ingen merknader til planforslaget eller vilkår for egengodkjenning, ut over at de minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag setter vilkår for egengodkjenning i brev datert 27.08.2009:

Kommunen kan ikke egengodkjenne planen før Fylkesmannen har avgitt endelig uttalelse etter at befaringsregistrering av biologisk mangfold er foretatt.

Fylkesmannen ber om å få oversendt resultatene av registrering av biologisk mangfold som grunnlag for endelig uttalelse. I merknad angående landbruk og bygdeutvikling er Fylkesmannen positiv til grepene som tas for å redusere utnyttingsgraden i forhold til angitt i KPA, da dette vil redusere påvirkningen på kulturlandskapet på Rotvoll. Fylkesmannen har ingen merknad angående barn og unge, samfunnssikkerhet eller sosial og helse.

Rådmannens kommentar: Viser til notat fra Miljøenheten, datert 21.09.2009, oversendt til Fylkesmannen 30.09.2009, som sier at registrering av biologisk mangfold er foretatt i september 2009, og at det ikke er registrert rødlistearter.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev datert 26.10.2009 ingen merknader til registreringene som er g

Jernbaneverket setter vilkår for egengodkjenning i brev datert 28.08.2009:

Følgende bestemmelse må inn i planen: "Bestemmelse 5.3.2 i Reguleringsplan for deler av område Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, må oppfylles før brukstillatelse for første bolig gis."

Trondheim kommune

Støy- og sikringsgjerde langs jernbanen vil ligge utenfor planområdet, men innenfor gjeldende plan. Før sikringsgjerde settes opp må det godkjennes av Jernbaneverket.

Rådmannens kommentar: Rekkefølgekrav for støy- og sikkerhetsgjerde i reguleringsplan for deler av Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1 tas inn i bestemmelsene.

Jernbaneverket skriver i brev mottatt 30.10.2009 at de anser deres merknad som tatt til følge.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt bebyggelse

Det vil oppføres cirka 60 boliger i området. Feltet tillates bebygd med maksimal BYA på inntil 5810 m². Det redegjøres for maksimal BYA for de enkelte byggeområder i bestemmelsenes § 3.2.

Boligbebyggelsen foreslås oppført med boliger av varierende boligtype og størrelse (fra ca. 80 til ca. 150 m²). Adkomstvegen deler seg i to armer på ca 4,5 meters bredde uten mulighet for gjennomkjøring. Boligene er i hovedsak tenkt som toetasjes saltakshus fundamentert med plate på mark. Der terrenget legger til rette for det kan boligene ha sokkel. Carport/garasje legges i nærheten av den enkelte boenhet. Maksimal gesimshøyde for den enkelte bolig er påtegnet plankartet.

Stedstilpasning og arkitektoniske intensjoner

Planforslaget bygger på et ønske om å minimere terrenginngrep for å ivareta de spesielle kvalitetene området har i dag og å skape en liten "grend" satt sammen av små fleksible familieboliger. For å oppnå dette har man valgt å gå bort fra felles parkeringsanlegg dels på og dels under bakken, som gitt i gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller har ønsket en løsning der det tilrettelegges for parkering på egen tomt. Med totalt cirka 60 boenheter fordelt på to blindgater, vil trafikkbelastningen være begrenset. Valgt hustypologi, og organiseringen av disse er gjort med tanke på å sikre utsyn til landskap/horisont for de bakenforliggende boligene.

Planlagt bebyggelse er godt tilpasset området. Forslaget viser god avtrapping av bebyggelse mot beitelandskapet med småkoller mot Rotvoll i vest. Selv om høydene er beskjedne vil siktforhold fra Ranheimsvegen til fjorden kunne begrense seg til gløtt gjennom felles grønt- og lekeområde sentralt i området.

Den bevaringsverdige vegetasjonen mot nord er ivaretatt gjennom den vedtatte flatereguleringen og vil bli videreført i dette planforslag, med noen små justeringer. Eventuelle trær som fjernes vil bli erstattet med nyplanting i samme område. Rådmannen mener planforslaget viser en arealeffektiv løsning innenfor byggeområdene, som ivaretar større grøntområder uten tyngre opparbeidelse.

Universell utforming

Universell utforming er godt ivaretatt i planen. Forslagsstiller har samarbeidet med Husbanken om en fleksibel husmodell hvor boligene kan bygges ut over tid etter beboernes behov og livssituasjon. Fullt utbygd kan førsteplan tilrettelegges som en universelt utformet toroms leilighet med alle primære rom.

Alle hus kan tilrettelegges for universell utforming i tråd med planen. Bestemmelsene sikrer at 50 % av boligene skal tilrettelegges for universell utforming. Ved førstegangsbehandling var kravet satt til 80 %. Dette er endret for å oppnå den ønskede fleksibiliteten i konseptet og den ønskede lave inngangsprisen ved

Trondheim kommune

å ikke bygge hver bolig fullt ut i første omgang.

Trinnfri adkomst til boligens hovedplan er sikret for de fleste boligene. For 14 av 60 boliger foreslås inngang i sokkel.

Rådmannen anser det som positivt at det jobbes med lavkost rekkehus og småhus med universell utforming som et supplement til flerleilighetsbygg basert på heis.

Bilparkering/sykkelparkering

Bebyggelsen foreslås uten parkeringskjeller. Privat bilparkering og sykkelparkering løses i hovedsak i tilknytning til inngangsparti for den enkelte bolig. I beregningen av BYA er carport og biloppstillingsplass på kjøreareal fram til regulert vegareal medregnet. Det er avsatt plass til noen frittliggende gjesteparkeringsplasser spredt utover i feltet.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Uteromsnormen er oppfylt. Alle boliger får private uteoppholdsareal på minimum 25 m². Samlet uterom per bolig blir over uteromsnormens krav om 50 m² per bolig. Alle areal medtatt i uteromsregnskapet ligger på bakkenivå.

Uteromsregnskapet er basert på full utbygging hvor alle boligene har begge tilleggsmodulene. Med disse vil hver bolig ha mulighet for terrasser på takene av tilleggsmodulene og tak av carport. Uten tilleggsmodulene vil boligene få større private uteoppholdsareal. Både terrasser og areal hvor det ikke bygges tilleggsmoduler vil komme i tillegg til arealene i uteromsregnskapet.

Felles utearealer har svært gode solforhold, hvorav sentrale deler vil ha universell utforming med god tilgjengelighet fra boligområdene. Rådmannen mener dette kompenserer for til dels dårlige solforhold (på måledatoer) på private uteoppholdsareal. Uteromsnormen krever at 25 m² per bolig har sol på måletidspunktene, og det oppfylles med gode solforhold på fellesareal.

Felles grøntdrag begynner ved felles adkomst fra Ranheimsvegen og leder ut i det store fellesområdet mot nord. Her legges en større møte- og lekeplass hvor universell utforming er ivarettatt. Skråningen mot jernbanen og restene av kulturlandskapet i vest og nord er tenkt bevart slik at dagens naturkvaliteter ivaretas i størst mulig grad.

Nærmiljøanlegg i Sjøvegen

Planforslaget bygger i stor grad på et felles ønske fra forslagsstiller og kommunen om opparbeiding av nærmiljøanlegg på et kommunalt friområde på motsatt side av Sjøvegen. Det er avsatt tilstrekkelige arealer til å oppfylle uteromsnormens krav til aktivitetsarealer innenfor planområdet, men den nordre delen av planområdet anses som et flott areal uten tilrettelegging utover lett skjøtsel, og er mindre egnet til felles lekeareal og aktivitetsområde da adkomsten vanskelig vil kunne få universell utforming. En opparbeiding av nærmiljøanlegg i Sjøvegen vil gi et bedre tilbud som leke- og møteplass for større barn og ungdom.

Forslagstiller har laget et forslag til opparbeidelse av nærmiljøanlegget (juridisk vedlegg 4) som utgangspunkt for utbyggingsavtale med kommunen. En opparbeidelse av Sjøvegen nærmiljøanlegg vil erstatte krav i R0468 om opparbeidelse av fellesareal ved jernbanen nord i planområdet. Illustrasjonsplan for planområdet (juridisk vedlegg 3) viser adkomst til nærmiljøanlegget løst fra planområdets interne vegger og sammenhengende grønnstruktur med opparbeidede stier.

Trondheim kommune

Det er lagt inn rekkefølgekrav om nærmiljøanlegget Sjøvegen i bestemmelsene.

Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen vedrørende rekkefølgekravet. Forslagsstiller ønsker følgende tillegg til rekkefølgebestemmelsen: "Dersom det opparbeides kvartalslekeplass innenfor FL5, bortfaller rekkefølgekravet til nærmiljøanlegg i Sjøvegen." Det foreligger ikke detaljerte planer som viser hvordan et slikt anlegg kan opparbeides innenfor planområdet. Kommunen ønsker derfor ikke denne åpningen i rekkefølgekravet.

For å gi utbygger ekstra rom for gjennomføring av planene om nærmiljøanlegg, er tidspunkt for ikrafttredelse av rekkefølgekravet endret fra krav om opparbeidelse før det gis igangsettingstillatelse for bolig nummer 32, til krav om opparbeidelse før det gis brukstillatelse for bolig nummer 32 innenfor planområdet. Endringen er gjort etter offentlig ettersyn.

Dersom en opparbeidelse av nærmiljøet ikke lar seg gjennomføre, vil det være naturlig å løse dette som en dispensasjonssak. Det understrekes at uenigheten ikke står om hvorvidt det er ønskelig å opparbeide nærmiljøanlegget eller ikke, men om hvilken formulering rekkefølgebestemmelsen skal ha.

Adkomst

Biladkomsten fra Sjøvegen i gjeldende plan foreslås flyttet til Ranheimsvegen. Rekkefølgekrav i gjeldende plan, angående oppgradering av krysset Sjøvegen – Ranheimsvegen frafalles da adkomst flyttes. Alle interne veger skal ha stigning på maksimalt 1:15 og høydene på første etasje bestemmes ut fra vegen for å gi universell utforming av adkomst til boligene.

Dagens fortau nord for Ranheimsvegen forutsettes opprettholdt. Dette sikrer gangadkomst fra boligområdet sør for Ranheimsvegen til bussholdeplass vestover. Gangadkomsten fra det nye boligområdet er også sikret internt med gangsti fra internveg til Ranheimsvegen nær Sjøvegen. Det må avmerkes et nytt fotgjengerfelt over Ranheimsvegen for sørøstre ende av det regulerte fortauet.

Støy

Det forutsettes etablert støyskjerm mot jernbanen med minimum høyde 2,5 m over jernbanelinja som beskrevet i Rapport 411205-1 fra Multiconsult (datert 13. april 2005).

Videre forutsettes det etablert støyskjerm mot Ranheimsvegen for å skjerme boligene som har uteområdene på de meste støyutsatte sidene mot Ranheimsvegen. Rapport fra Multiconsult (datert 13. april 2005) konkluderer med et behov for å etablere en skjerm langs vegen med en høyde på to meter for å kunne gi tilfredsstillende støyforhold for uteområder langs Ranheimsvegen.

Notat fra Multiconsult datert 13.04.2009, som tar høyde for endret hastighet i Ranheimsvegen, konkluderer med at en støyskjerm med høyde på 1,40 m over terreng vil kunne gi tilfredsstillende støyforhold fra sittehøyde og ned til bakkenivå. Rådmannen aksepterer løsningen med en støyskjerm på 1,40 m, da dette vil tjene interesser for nye beboere og lokalsamfunnet i størst grad. En skjerm med høyde på 1,4 m vil gi bedre solforhold samtidig som utsyn fra Ranheimsvegen til planområdet og sjøen blir langt bedre enn ved en støyskjerm med to meters høyde. Sannsynligheten for uheldig refleksstøy over mot boligene på motsatt side av vegen vil reduseres ved en lavere støyskjerm.

Trondheim kommune

Ved endringer i trafikkmengder, herunder omgjøring av Ranheimsvegen til kollektivgate, skal ny støyrapport legges til grunn før krav om støyskjerm eventuelt kan frafalles.

Trondheim kommune

Grunnforurensning

Det er foretatt undersøkelser i planområdet som viser at forurensningen i området er liten. Det er påvist noe forurensning i enkelte borepunkt. I bestemmelsene er det satt krav om at det i forbindelse med byggsøknaden skal utarbeides en tiltaksplan for å håndtere funnene.

Avfallsløsning

Forslaget legger opp til nedgravde, bunntømte containere, og det er satt av plass til inntil syv containere ved adkomst til området. Forslaget er noe justert etter offentlig ettersyn for å gi bedre tilgang for renovasjonsbiler.

Teknisk infrastruktur

VA-nettet i området har tilstrekkelig kapasitet til å ta opp behovet fra nytt boligområde. Nettstasjon er plassert slik at det ikke vil forringe brukskvaliteten på uteområdene.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Tilknytningen vil skje i Ranheimsvegen.

Utnyttelsesgrad

Byggeområdet har en effektiv arealutnyttelse med høy tetthet, mens planområdet sett under ett har en nokså lav tetthet (2,5 boliger per dekar). Dette skyldes delvis at det er avsatt et større åpent grøntområde langs jernbanen og at deler av felles grøntareal tilknyttet boligene er avsatt til bevaringsområde. Ettersom planen åpner for boliger på opp mot 150 m² med mulighet for kjeller, vil arealutnyttingen likevel være god. Her vil mulighetene ligge til rette for store familier. Boligtallet totalt sett er lavere enn hva kommuneplanens arealdel åpner for, men høyere enn i gjeldende plan.

Hensynet til det nasjonalt viktige kulturlandskapet i området er vektlagt fremfor en høy arealutnyttelse av eiendommen totalt sett. Parkeringskjeller kunne gitt en høyere arealutnyttelse, større åpenhet mellom bygningskroppene og bedre sikt fra Ranheimsvegen til fjorden, men kunne resultert i en dårligere terrengtilpasning.

Skolekapasitet

Det forventes stor befolkningsvekst i Trondheim de neste årene, og mye av veksten vil komme i de østlige områder av kommunen. Den aktuelle utbyggingen på Rotvoll nedre ligger inne i kommuneplanens arealdel, og dermed også i prognosegrunnlaget for skolekapasitet.

Skolekapasiteten anses som tilstrekkelig, men det er viktig å overvåke situasjonen nøye, slik at ikke for mye utbygging kommer samtidig. Det er rekkefølgebestemmelser om skolekapasitet, og rådmannen følger utviklingen av barnetallet på Ranheim/Charlottenlund spesielt nøye. Det vises også til sak 08/36412, Framtidig skolestruktur for grunnskolen i Trondheim kommune.

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver har som mål å sende inn byggesøknad snarlig, og ønsker å bygge ut den største halvdel av feltet i første omgang, eventuelt hele feltet under ett. Tiltakshaver anser derfor at rekkefølgekravet om opparbeiding av nærmiljøanlegg i Sjøvegen vil slå inn allerede ved første byggetrinn.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Avveining av konsekvenser

Konsekvenser for natur og kulturlandskap

Det anses som positivt at bebyggelsen tilpasses kulturlandskapet og at større trær og knauser bevares i planen. Slitasje på området som spares for utbygging antas likevel å bli vesentlig. Det er tvilsomt at kollene bevarer verdien etter utbyggingen. Det er viktig med tanke på bevaring av kulturlandskapet at det ikke blir ytterligere nedbygget. Ingen rødlistearter er funnet i planområdet.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger opp til varierte lekeområder; opprusting og komplettering av det eksisterende nærmiljøanlegget (juridisk vedlegg 4), en attraktiv og sentralt beliggende lekeplass, små sandlekeplasser og store urørte naturområder, hvor stier og forbindelser lekearealene i mellom og til boligområdene rundt, ivaretas. Sikker kryssing av Ranheimsvegen opparbeides i forbindelse med prosjektet.

Konsekvenser for trafikk

Ranheimsvegen er en forholdsvis lavtrafikkert vei, og en økt trafikkbelastning som følge av utbyggingen anses ikke som problematisk. Det er god nærhet til samleveg. Kollektivtilgjengeligheten er god. Sykkeltilretteleggingen er mangelfull og til dels trafikkfarlig på deler av strekningen til sentrum. Gangfelt over Sjøvegen til nærmiljøanlegget anbefales ikke ettersom det er 30-sone og rett strekning. Her vil et gangfelt kunne skape flere trafikkfarlige situasjoner enn det avbøter. Skoleveg og tilgjengelighet for gående anses som god.

Konsekvenser for geoteknikk og forurensning

Jordsmonn ved tidligere riggplass innenfor området vil bli undersøkt og forurenset jord vil bli fjernet som følge av tiltaket.

Konsekvenser for samfunn

Den nye boligbebyggelsen vil fremstå som en fortetting av eksisterende boligområde. Oppgradering av nærmiljøet vil tjene hele det tiliggende boligområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppgradering av nærmiljøanlegg vil bekostes av utbygger. Oppgradering av anlegget vil føre til større driftsflate ved et kommunalt friområde. Driftsutgiftene for kommunen vil kunne bli noe økt som følge av dette i framtida.

Utbyggingsavtale må inngås.

Endringer etter offentlig ettersyn

Krav om tilrettelegging for universell utforming er endret fra 80 % til 50 % i bestemmelsene. Internveger er noe justert på plankart for å oppnå bedre snusirkel for renovasjonsbiler. Rekkefølgekrav om støyskjerm og sikkerhetsgjerde mot jernbanen er tatt inn i bestemmelsene. Omriss av planlagt bebyggelse er tatt ut av plankart, og tomtegrenser er tatt inn. Angivelse av utbyggingstetthet er endret fra BRA til BYA med maks gesimshøyde per tomt. Kotehøyder for ok gulv 1. etg er angitt på plankartet. Det er utarbeidet et forslag til utbyggingsavtale for nærmiljøanlegget i Sjøvegen. Oppstart av forhandlinger mellom kommunen og PEAB er kunngjort.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

Vurdering av planens utforming og kvaliteter

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Sluttbehandling har avventet dokumentering av rødlistede arter, avklaring av behov for minesøk på tomten for nærmiljøanlegget samt rapport om støyforhold. Sluttbehandling har blitt noe forsinket på grunn av ovennevnte forhold.

Konklusjon

Planen anses å legge godt til rette for småhusbebyggelse samtidig som den ivaretar kulturlandskapet. Fokus i planarbeidet har vært å utvikle fleksible lavkostboliger tilrettelagt for universell utforming, og skreddersøm i terrengtilpassingen har ført til en arealeffektiv og relativt detaljert plan.

Konseptendringen fra blokk til småhusbebyggelse anses som positiv. Rådmannen mener den viste parkeringsløsningen med parkering på egen tomt er akseptabel ettersom det er relativt få boliger i hver boliggate.

Ved valg av kun grunnmodulen vil boligområdet bli relativt luftig, mens det ved full utbygging vil bli nokså tett mellom husene. Store gode fellesarealer og offentlige friområder i umiddelbar nærhet kan likevel gjøre dette til et godt boligområde.

Planforslaget kan vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 16.02.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1: Reguleringskart, senest datert 09.02.10

Juridisk vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest datert 15.02.10

Juridisk vedlegg 3: Illustrasjonsplan

Vedlegg 4: Nærmiljøanlegg

Vedlegg 5: Uterom, arealoversikt

Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram