

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV KLÆBUVEIEN 175

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/8333-35

Saksbehandler: Ragna Fagerli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering av Klæbuveien 175 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Eggen Arkitekter AS senest datert 07.03.11 med bestemmelser senest datert 07.03.11.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting, med 9 boliger fordelt på 1,19 daa. Det gir 7,5 boliger per dekar. Regner man med tilliggende grønnstruktur blir det 5,2 boliger per dekar. Krav til uterom blir oppfylt ved at del av grønnstrukturen tas i bruk som lekeareal, i tillegg til uteareal på terrasser og balkonger. Det blir ikke sol på lekeplassen ved nøkkeltidspunktet 21. mars klokken 15.00. Solforholdene vurderes allikevel å være tilfredsstillende da lekeplassen vil ha sol en time før og en time etter.

At all parkering er lagt i kjeller, og at området er svært sentralt og ligger langs buss- og sykkeltrasé, gjør at tettheten kan aksepteres.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Jo Stein Temre og Terje Bostad.

Planområdet omfatter disse eiendommene: 72/10, eier Jo Stein Temre og Terje Bostad og 72/161, eier Anders Lidal. Det foreligger en intensjonsavtale om kjøp av den delen av planområdet som ligger innenfor 72/ 161.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 2753/10 09.12.10 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

ROS-analyse er utført og tema som analysen består av er geoteknikk, støy og trafiksikkerhet. Konklusjonene i analysene er gjengitt under tema.

Planforslaget avviker ikke fra overordnede planer.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Klæbuveien 175 ligger sentralt mellom bydelene Sorgenfri, Lerkendal og Nardo, i gang- og sykkelavstand fra byens største arbeidsplasskonsentrasjoner. Holtermanns veg /Elgeseter gate har den beste bussdekningen i Trondheim. Langs Klæbuveien går sykkelruta Klæburuta (Sykkelkart Trondheim, utgitt høsten 2009) og bussrute 55. Planområdet ligger vestvendt og har gode solforhold fra formiddagen til sent på kveld.

Geotekniske forhold, forurensing og kulturminner i grunnen

NGI har foretatt geotekniske vurderinger av planområdet, basert på grunnundersøkelser i området, og konkluderer med at grunnforholdene på tomten er relativt gode. Ved utgraving må skråningen allikevel støttes opp av spunt.

Man har ikke kjennskap til at det finnes forurensing i grunnen. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Trondheim kommune

Naturområder og vegetasjon

Den sentrale delen av planområdet ligger på et flatt platå. Herfra stiger terrenget kraftig opp til Sunnlandskrenten, høydedifferansen er ca 18 meter. Skråningen er slakere lengst nord i planområdet. På østsiden av planområdet ligger et vegetasjonsbelte som strekker seg nordover til Berg/Lerkendal. Det er et vesentlig landskapselement som avgrenser og definerer Sunnlandsskrenten.

Grønnstrukturen er ikke klassifisert som lokalt eller regionalt viktig i forhold til biologisk mangfold. Vegetasjon i skråningen er i hovedsak småvokst bjørkeskog. Det er ingen bevaringsverdige enkeltrær innenfor planen. Området er ikke registrert som viltområde eller trekkområde for vilt. Klæbuveien 175 har et markant tilnærmet flatt platå som ligger på kote 49-50 meter.

Lekeområder for barn og unge

Det er en kommunal lekeplass på 5,7 mål mellom Baglervegen og Birkebeinervegen. Avstanden dit er 250 m. På Lerkendal er det avsatte ballplasser som er åpen til bruk for allmennheten. Avstanden dit er ca 600 meter.

Eksisterende bebyggelse

Planen forutsetter at de eksisterende bygningene, en tomannsbolig fra 1930 og en frittstående garasje, rives. Området rundt har en blandet struktur og tetthet og en kombinasjon av eneboliger og flerfamilieboliger i opptil 3-4 etasjer.

Trafikkforhold

Planområdet har avkjøring fra Klæbuveien. Klæbuveien er stengt for gjennomkjøring av personbiler ved undergangen under E6. Klæbuveien er regulert med fortau, men er ikke bygd om i henhold til gjeldende regulering.



R03749 Stadfestet 1996 med tomtegrenser oppå.



Dagens situasjon, tomtegrensene er røde.

På nordsiden av planområdet går en gangveg fra Klæbuveien opp til Sunnlandskrenten. Eiendommen har i dag regulert kjøreadkomst via denne gangvegen.

Skoleveg for barn i området er enten langs Klæbuveien eller langs gangvegen opp til Sunnlandsvegen. Avstand til Nardo skole er 750 meter. Skolevegen går gjennom regulerte boligområder, uten kryssing av hovedvegnett.

Trondheim kommune

Klæbuveien har bussforbindelse til sentrum, der buss nr 55 har holdeplass ved Klæbuveien 179. I Holtermanns veg er det tilknytning til de fleste bussruter som går regionalt og lokalt.

Multiconsult har utført en støyrapport som konkluderer med at store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone.

Klæbuveien er regulert med sone 30 km/t. Fartsdempere er etablert i 2007. Trafikkbelastningen i gata betegnes som moderat i forhold til trafiksikkerhet. ÅDT er beregnet til 1483. I perioden 1996-2005 er det registrert én fotgjengerulykke på strekningen Klæbuveien mellom Bakkehellet og undergangen E6. Krysset Klæbuveien/Bakkehellet, 320 meter fra planområdet, regnes som et uoversiktlig vegkryss langs skolevegen på grunn av høy hekk.

Barnehage- og skolekapasitet

Planområdet ligger i Nidarvoll/ Nardo opptaksområde. Barnehagedekningen er på 86 % for barn 1-2 år, og 94 % for barn 3-5 år. Samlet for barn 1-5 år er dekningsgraden på 90 %, basert på statistikk fra Trondheim kommune pr 15.12.08. Det har ikke blitt utarbeidet nye dekningsstall etter dette.

Nardo barneskole vil ha et økende elevtall de nærmeste årene mens Sunnland ungdomsskole ser ut til å få et mer stabilt elevgrunnlag.

Annen infrastruktur

Prosjektet må tilknyttes fjernvarme da prosjektet er over 1000m² og ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det går ikke offentlige ledninger gjennom planområdet. Nærmeste offentlige vann- og avløpstrasé ligger i Øystein Møylas veg og i Sunnlandsvegen.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Fylkesmannen ba om at det sikres tilgang til lekearealer som er sikre, store nok og godt egnet for lek for barn i ulike aldersgrupper. Tiltak som fremgår av støyrapport må tas inn i bestemmelsene. Sør-Trøndelag Fylkeskommune skrev at Klæbuveien er en mye brukt sykkelrute, og at det må sørges for god sikt ved utkjøring fra garasjer. Barnas representant ba om at det opparbeides fortau i Klæbuveien for å sikre skolevegen, uavhengig av denne planen.

Kommentar:

Tilgang til lekearealer er ivaretatt. Tiltak mot støy på uteoppholdsareal og i bolig ivaretas. Siktreakanter er lagt inn med utgangspunkt i det midlertidige fortauet. Midlertidig fortau er satt som rekkefølgekrav. Skolevegen sikres ved at adkomst og gangveg separeres.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Her refereres hovedpunktene i innkomne uttalelser og merknader. Merknadene er vedlagt i sin helhet. Det har kommet inn fem merknader, men ingen vilkår for egengodkjenning. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 19.01.11

Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning. Det er positivt at det legges opp til høy tetthet og minimumskrav som sikrer dette i bestemmelsene. Det er positivt med parkering under bakken. Fortettingen gir utfordringer da kravet til uterom blir oppfylt ved at areal satt av til grønnstruktur i kommuneplanen tas i bruk til lekeareal, i tillegg til uteareal på terrasser og balkonger. Generelt mener Fylkesmannen at

Trondheim kommune

uteromsnormen burde oppfylles uten at det tas av tilgrensende grønnstruktur. Bygninger som skal rives skal testes for innhold av miljøgifter. Det forutsettes at kommunen krever sluttrapport som før og ellers gjennomfører tilsyn for å sikre en miljømessig forsvarlig handtering av bygge- og rivevirksomhet.

Kommentar

Rådmannen er enig i at uterommene i saken er utfordrende. Lekeplassen er lagt til grønnstrukturen for å få en støyskjermet plassering med sol. Miljømessig forsvarlig handtering av bygge- og rivevirksomhet sikres ved ny TEK.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, 14.12.10

Fylkeskommunen minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven og ber om at bygninger som skal rives fotodokumenteres før riving.

Kommentar

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at bygg som skal rives skal fotodokumenteres før riving.

Barnas representant, 25.01.11

Barnas representant gjentar behov for etablering av fortau langs Klæbuveien (særlig fra rundkjøring Lerkendal – Bakkelund bofellesskap). Denne strekningen benyttes som skolevei og til idretts- og fritidsformål, og oppleves av mange som trafikkfarlig. Flere bussruter kjører denne veien, og spesielt vinterstid kan det oppstå trafikkfarlige situasjoner. Etablering av fortau langs denne strekningen må derfor sikres i form av bestemmelser og før ferdigstilling.

Barnas representant viser for øvrig til Trondheim kommunes uteromsnorm og RPR for barn og planlegging, som legger føringer for størrelse på uterom og tilgang til et variert tilbud for lek. Dette innebærer at det må sikres tilfredsstillende tilgang til friområder.

Kommentar

Rådmannen anser det som et urimelig rekkefølgekrav å skulle legge fortau langs hele Klæbuveien som rekkefølgekrav på denne saken. Opparbeiding av fortau langs hele Klæbuveien skal vurderes som prosjekt i Miljøpakken.

AtB, 04.01.11

Det må tas høyde for infrastruktur til kollektivtrafikk som bredde på veg og holdeplasser til de nye boligene.

Kommentar

Reguleringsplanen fører ikke til endringer for dagens busstrasé. Det foreslås rekkefølgekrav som sikrer midlertidig fortau til nærmeste bussholdeplass.

Interne merknader:

Det er avklart at det regulerte trafikkområdet i R374 ikke forskyves mot vest. Opparbeidelse av regulert offentlig trafikkområde i henhold til reguleringsplan R374, fra tunnel under Omkjøringsvegen til kryss Øystein Møylas veg, skal vurderes som prosjekt i Miljøpakken.

En trykkfeil i trafikktallene for Omkjøringsvegen gjorde at støyrapportens tekstdel viste halvparten av reelle tall. Beregningsgrunnlaget i støysonekartene har hele tiden basert seg på riktige tall. Trykkfeilen er rettet

Trondheim kommune

opp og revidert støyutredning er vedlagt saken.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet foreslås regulert til boligbebyggelse og grønnstruktur. Planområdet er på 1.74 daa. 1,19 daa er satt av til boligformål. Det planlegges ni leiligheter. Nybygget får fire etasjer, der øverste etasje er trukket tilbake fra fasade mot gaten og fra naboene. Bestemmelsene åpner for 6-9 leiligheter med parkeringskjeller. Det planlegges flatt tak. Maksimal kotehøyde blir to meter over mønet på det eksisterende huset. Fasadene deles opp i delfelt og sprang for å gi gode dimensjoner i forhold til omliggende bebyggelse.

Grønnstruktur

Østre del av planområdet reguleres som grønnstruktur. Byggegrensen settes fire meter fra grønnstrukturen. De største trærne innenfor planområdet ligger langs Klæbuveien. Disse forutsettes fjernet både pga sikt og byggetiltaket. Middels store bjørketrær lengst nord i planområdet vil inngå i leke-/oppholdsareal. Terrenget terraseres for å bedre tilgjengeligheten.

Sol - og lysforhold

Bygget vil i liten grad påvirke solforhold for den omliggende bebyggelsen. Naboet i Klæbuveien 173 vil få noe skygge på deler av eiendommen om formiddagen i vinterhalvåret. I sommerhalvåret er det landskap og vegetasjonen som påvirker solforholdene i området mest.

Universell utforming

Det legges opp til at 50 % av leilighetene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dersom leilighetene omsøkes og bygges etter ny teknisk forskrift vil det bli krav om tilgjengelighet i alle leilighetene. Prosjektet har heis og er dermed godt egnet til å få til dette. Det stilles krav i bestemmelsene om universell utforming på atkomst til felles uteområder. Adkomst fra fortau til hovedinngang er på noen partier brattere enn 1:20. Leilighetene får trinnfri adkomst til uteplasser og balkonger og fra heis. Det skal tilstrebes universell utforming for lekeplassen.

Uteområder

Det blir 63 m² uterom per boenhet, det vil si over kravet på 50 m². Felles lekeplass blir minimum 100m². Lekeplassen er plassert i nordre del av planområdet, det vil si i bakken ved gangstien. Det etableres forbindelse til dette lekearealet fra felles utgang i andre etasje. Uteoppholdsareal for øvrig skal terraseres på en slik måte at større trær kan bevares. Detaljert bearbeidet utomhusplan skal følge søknad om byggetillatelse.

Kvaliteten på uteoppholdsarealet blir ikke optimal. Balkongene og terrassene mot vest har godt med sol, men de er støyutsatt. Det settes derfor krav om støyskjermingstiltak i form av tett rekkverk og absorberende matter i himlingene. Alle leiligheter skal være gjennomgående og soverom bør legges til stille side.

Fellesarealene ligger utenfor gul støyzone, men ligger i skygge klokken 15.00 ved vårjevndøgn. Før klokken 14.00 og etter 16.00 har lekeplassen sol. Arealene aksepteres som gode nok, da de har god sammenheng med gangveg og øvrig grønnstruktur og ettersom de har godt med sol andre tider på døgnet.

Trondheim kommune

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Avkjørsel fra Klæbuveien omreguleres slik at gangvegen opp til Sunnlandsskrenten holdes fri for biltrafikk. Det er i gjeldende reguleringsplan forutsatt offentlig fortau på utsiden av eiendommen i hele Klæbuveiens lengde. Gjennomføring av reguleringsplanen inngår ikke i noen investeringsplan.

For å sikre barns skoleveg, etableres det fortau med bredde 2 meter langs eiendommen. Det skal gjøres avtale med Trondheim kommune om å forlenge fortauet langs kommunens eiendommer rundt svingen, slik at man har sammenhengende fortau fra bussholdeplassen til gangstien som fører opp til Sunnlandsskrenten.

Det planlegges lagt ny vann- og avløpsledning fra boliger i planområdet som føres vestover til Øystein Møylyas veg. Prosjektet skal tilknyttes fjernvarme.

Miljøforhold

Med saken følger støysonekart fra Multiconsult av 15.2.10. Støynivået er høyere enn 55 dB i deler av områder mot Klæbuveien. Støyreducerende tiltak for boligene foretas i fasade. Det vil være nødvendig med støyreducerende tiltak på balkonger i form av tett rekkverk. Støyreducerende tiltak for uteoppholdsareal på terreng vil være lokal støyskjerming foran terrasser mot vest. Krav om støyskjerming sikres i bestemmelsene. Felles uteoppholdsareal på nordre del av planområdet ligger innenfor grønn sone.

I følge støyrapporten er det usikkerhet rundt effektene av støytiltakene, ettersom avstanden til støykildene er store. Det er ca 330 meter til både Omkjøringsvegen og Holtermanns veg. Trafikk i Klæbuveien er ikke støykilde.

Det settes av plass til felles avfallskonteinere ved fortauet. Prosjektet er for lite til å rettferdiggjøre nedgravde bunntømte konteinere. Endelig plassering og løsning avklares med Trondheim kommune før rammetillatelse gis.

Gjennomføring/ miljøoppfølging

Notat fra NGI, datert 17.12.2008 er vedlagt bestemmelsene. Planområdet vurderes som sikkert i forhold til utrasning. Midlertidige tiltak i byggeperioden mot utrasning (spunting) og sikring av skråning må dokumenteres ved rammesøknad. Dette er sikret i bestemmelsene.

I anleggsfasen skal det gjennomføres sikringstiltak som ivaretar sikker skoleveg. Krav om dette er innarbeidet i bestemmelsene. Det er også lagt inn en bestemmelse om at grønnstrukturen skal beskyttes med gjerde i byggeperioden.

Det legges inn rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet i bestemmelsene.

Planlagt gjennomføring

Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Geoteknisk prosjektering og sikring av byggegropen skal ta utgangspunkt i den geotekniske rapporten "Klæbuveien 175, NGI- notat datert 17.12.2008.

Det vil kunne komme klage på mur - og pipeskader fra nabo etter spunting av byggegropen. En rapport som viser tilstand på naboens hus før utbygging må derfor følge søknad om tiltak. Det sikres i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Det skal opparbeides midlertidig fortau på egen eiendom som forlenges fram til Bakkelund sykehjem. Midlertidig fortau skal være opparbeidet med 2 meters bredde og kantstein mot gate før ferdigattest kan gis. Det midlertidige fortauet skal legges over kommunale eiendommer. Dette er sikret i bestemmelsene.

Virkninger av planforslaget

Vegetasjonsbremmen og beliggenheten stiller krav til den arkitektoniske utformingen for at bygget ikke skal virke for dominerende for omgivelsene. Den tenkte oppdelingen av bygningsvolumet ses som positiv. Krav til en oppdeling som dette er derfor lagt inn i bestemmelsene.

Det er positivt at man får trafikken bort fra gangvegen, og at det opprettes fortau mellom gangvegen og busstoppet. Planen vil gi en bedret situasjon for fotgjengere i denne delen av Klæbuveien, og en tryggere skoleveg for barn som ferdes på gangvegen opp til Sunnlandsplatået.

Støyrapporten konkluderer med at det er en del usikkerhetsmomenter på grunn av stor avstand til støykildene. Støysonekartet viser ikke støy over 55 dB på området satt av til felles lek, men det bør muligens allikevel støyskjermes lokalt, for eksempel som tett rekkverk over forstøtningsmuren og som tett rekkverk over innslaget til parkeringskjelleren.

All bilparkering legges til P-kjeller. Det betyr at besøkende i verste fall kan finne på å parkere i gaten. Gateparkering er ikke akseptabelt her, ettersom dette er en buss og sykkeltrasé. Dersom det viser seg å bli et problem vil det bli vurdert parkering forbudt- sone i Klæbuveien.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det midlertidige fortauet som settes som rekkefølgekrav må vedlikeholdes og brøytes. Det midlertidige fortauet vil komme inn på kommunalt eid grunn som er satt av til bolig.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Rådmannen mener at nærområdet ikke er godt dekket med utendørs lekeareal for barn og unge. Denne delen av Sundlandskrenten er privat eid av ulike grunneiere langs Klæbuveien og Sunnlandsskrenten. Reguleringsplanen åpner for at den enkelte grunneier kan gjerde inn sin tomt, og en kan derfor ikke regne dette private arealet på naboeiendommene som tilgjengelig lekeareal på sikt. Området er også svært bratt, og det er derfor ikke tilgjengelig for alle. Ballbaner og offentlig lekeplass ligger så pass langt unna at det bare er større barn som kan ferdes dit alene. Rådmannen mener at det derfor er viktig at det stilles krav til lekeområde innenfor planområdet.

Volum

I forhold til omgivelsene og grønnstrukturen synes tettheten høy, men prosjektet er i tråd med andre fortettingsprosjekter som allerede er godkjent langs Klæbuveien. Rådmannen mener at illustrasjoner av silhuettvirkninger og fjernvikninger viser at området tåler den foreslåtte tettheten. Dette er et sentralt område langs buss og sykkeltrasé, og det bør derfor være høy tetthet her.

Kvaliteten på uterommene

Kvaliteten på uterom i denne planen er utfordrende. Omtrent alle de private uterommene må støyskjermes og ligger på balkong/terrasse på tak/eller på parkeringskjeller, mens de felles uterommene, inklusive felles lekeareal, ikke har gode solforhold på sjekktidspunktet vårjevndøgn klokken 15.00. En time før og etter 15.00 er det sol på lekeplassen.

Trondheim kommune

Antall boenheter

Kommunens arealplanpolitikk legger opp til fortetting innenfor eksisterende tettbebyggelse, men kommuneplanen sier ikke noe om hvor tett en skal bygge i ytre sone i eksisterende tettbebyggelse der tomten er mindre enn 3 daa.

Det er lagt inn en bestemmelse som legger opp til at det kan bygges maksimalt ni boliger på tomten. Når prosjektet skal detaljprosjekteres kan det hende at det viser seg at ni enheter ikke lar seg gjennomføre. For eksempel kan det bli vanskelig med tre leiligheter på et plan dersom en skal ha soverom mot stille side, slik støyrapporten konkluderer med. For å sikre fortetting legges det også inn en bestemmelse om at det skal etableres minimum seks boliger.

Oppsummering/konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Naboene ble varslet på nytt da planområdet ble utvidet for at lekeplassen på naboeiendommen skulle legges inn i planområdet. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøtet 16.03.07. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget med bestemmelser vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 22.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1:	Reguleringskart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	Vedlegg til reguleringsbestemmelser, geoteknisk rapport
Vedlegg 4:	Oversiktskart
Vedlegg 5:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 6:	Uteromsberegning
Vedlegg 7:	Snitt
Vedlegg 8:	Perspektiv
Vedlegg 9:	Støyrapport

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

