

Saksframlegg

TILLERBYEN ØST, FELT X1

BEBYGGELSESPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/26054

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar bebyggelsesplan for Tillerbyen øst, felt X1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 16.12.08, sist endret 04.01.10 med bestemmelser datert 04.01.10.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven av 1985 § 27-2 nr. 1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter en blanding av rekkehus og lavblokk, med til sammen 67 boenheter. I tillegg er det avsatt en tomt for bofellesskap med opp til 8 boenheter, tilrettelagt for bevegelseshemmede. Videre hensikt med planen er å:

- forbedre parkeringsforholdene for Porsmyra barnehage
- regulere sammenhengende gangvei fra Harald Torps veg til barnehagen
- knytte eksisterende gang- sykkelvei til planskilt kryssing av Harald Torps veg
- regulere friområdet mellom nytt boligfelt og Porsmyra boligfelt i vest

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært å få en trafikkløsning som både barnehagens brukere og naboene kan være fornøyd med. I tillegg har det vært viktig å få et boområde med en god utforming, og samtidig oppfylle krav til bomiljø med lite støy.

Rådmannen konkluderer med at planforslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan og tilpasser seg området på en god måte, og kan vedtas.

BAKGRUNN

Innledning

Komplett planforslag er mottatt 18.12.08 og plankart er godkjent 17.12.08. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Trondheim kommune, stabsenhet for byutvikling. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 20.08.07.

Området ligger på Tiller, ca. 8 km sør for Trondheim sentrum og ca. 1 km i luftlinje fra City Syd og Tiller bydelssenter. Hjemmelshaver er Trondheim kommune og planområdet omfatter deler av eiendommene gnr. 323, bnr. 22 og gnr. 323, bnr. 528.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter en blanding av rekkehus og lavblokk, med til sammen 67 boenheter. I tillegg er det avsatt en tomt for bofellesskap med opp til 8 boenheter, tilrettelagt for bevegelseshemmede. Til sammen legger planen til rette for 75 boenheter.

Videre hensikt med planen er å:

- forbedre parkeringsforholdene for Porsmyra barnehage
- regulere sammenhengende gangvei fra Harald Torps veg til barnehagen
- knytte eksisterende gang- sykkelvei til planskilt kryssing av Harald Torps veg
- regulere friområdet mellom nytt boligfelt og Porsmyra boligfelt i vest

Planstatus

- Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018:
Planområdet er vist som *Byggeområde; Framtidig tettbebyggelse*.
- Reguleringsplan for østre boligkvadrant i Heimdalsbyen, r0014b:
Planområdet er her vist som byggeområde for boliger og offentlige trafikkområder. Grad av utnyttning er satt til TU = 45 %.
- Reguleringsplan for gnr. 324/3 og 325/2 m.fl., r0019:
Planforslaget inkluderer et mindre areal på østsiden av Harald Torps veg som inngår i reguleringsplan r0019. Arealet er regulert til landbruksområde, jordbruk.

Trondheim kommune

- Bebyggelsesplan for felt X2, r0014m:

Planforslaget inkluderer en del av det areal som i bebyggelsesplan for felt X2 er regulert til friområde, parkering og gang- og sykkelvei til barnehagen.

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på 21 dekar og henger sammen med en større utbygging av Tiller øst, der flere boligfelt allerede er bygd ut.

I nord grenser området mot John Aaes veg og i øst mot Harald Torps veg. I sør grenser området mot Ivar Reitens veg og område X2, som er ferdig utbygd. Sørvestre hjørne av planområdet grenser mot Porsmyra barnehage. I vest grenser området mot gang- og sykkelvei som går langs Porsmyra boligfelt.

Terreng og vegetasjon

Dagens terreng ligger som en flate, omkranset av kjøreveier i nord, øst og sør, og gang- og sykkelvei i vest. Veiene ligger lavere enn terrenget på tomta. Hoveddelen av planområdet er tilnærmet flatt, med en slak nord- sørgående rygg midt i området. I ytterkant skråner planområdet ned mot veiene det grenser til. Høydeforskjell mellom vei og planområde varierer fra null til tre meter.

Området er i dag ubebygd og er bevokst med skog. I forbindelse med arkeologiske undersøkelser er en del av løvskogen mot Harald Torps vei fjernet.

Grunnforhold

Det er tidligere gjort grunnundersøkelser i dette området. De viste at grunnen hovedsakelig består av sand under et topplag av sandblandet matjord eller humusholdig sand. I det nordvestre hjørnet av området er det opptil sju meter leire over sand. I Harald Torps veg er det ren sand under kote 155. Trondheim kommune har konkludert med at det er relativt gode grunnforhold på tomta. Et notat fra kommunens geotekniske faggruppe utdyper grunnforholdene.

Gang- og sykkelvei

Det er etablert et sammenhengende gang- og sykkelveinett gjennom Tillerbyen, som knytter seg til hovedruter for gang- og sykkelveitrafikk i Trondheim. Under Harald Torps veg er det bygd kulvert. Det er planlagt atskilt gang- og sykkelvei på østsida av Harald Torps veg. Denne skal reguleres inn i planene innenfor Tillerringen etter hvert som de utarbeides.

Kollektivtrafikk

Buss 46 trafikkerer Harald Torps veg i begge retninger. Den går hvert 10. minutt i rush og ellers hvert 15. minutt.

Barn og unges interesser

Tillerparken er et stort naturområde, som ligger ca. 250 meter vest-/sørvest for planområdet. Tillerparken er regulert til friområde og har et utbygd stisystem, med skiløyper om vinteren.

Kvartalslekeplasser er ferdig opparbeidet eller under opparbeidelse i tiliggende områder, felt Z og Y.

Skolekapasitet

Det er i dag tre skoler i området innenfor Tillerringen; Tonstad skole, Rosten skole og Hårstad skole. I tidligere planarbeid er det laget en rekkefølge for utbyggingen i Tillerbyen ut fra skolekapasitet. For felt X beskrives 90 nye boliger, med tidligst igangsetting 2009.

Ledningssystem (vann, overvann og spillvann)

Eksisterende og planlagt ledningssystem beskrives i eget notat, datert 27.10.08.

Trondheim kommune

Arkeologi

I brev av 29.06.09 informerer Sør-Trøndelag fylkeskommune om at det er gjort betydelige funn i området. I en arkeologisk rapport beskrives funnene i området. Funnene består av seks kokegroper og en mulig bunn av en kullgrop. Dette er automatisk fredede kulturminner.

Ut fra samfunnsinteressene ved utbyggingen har Sør-Trøndelag fylkeskommune ovenfor Riksantikvaren anbefalt en dispensasjon for å frigjøre funnene.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planprosess

Oppstart og varsling

Planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 07.06.07 og det ble sendt ut varslingsbrev til offentlige instanser, interesseorganisasjoner og andre direkte berørte parter.

Oppsummering av innkomne merknader etter oppstart og varsling

Etter varsling av oppstart kom det inn tre skriftlige merknader, i tillegg til merknader fra stat og fylkeskommune, som ikke hadde kommentarer. Rådmannen viser til saksframlegg og øvrige dokumenter til første gangs behandling, hvor disse er gjengitt.

Samråd og medvirkningsprosess

Samrådsmøte ble holdt den 13.11.07. Momentene som ble tatt opp er belyst gjennom øvrige merknader.

Første gangs behandling

Planforslaget var på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.02.09 – 27.03.09. Det kom inn ti merknader til forslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i det følgende.

Oppsummering av innkomne merknader etter offentlig ettersyn:

Eirik Johansson, Porsmyra 10, merknad av 27.02.09

Johansson finner det merkelig at planen ikke omfatter støyskjerming langs eksisterende boligfelt langs John Aaes veg. Eksisterende hus i Porsmyra ligger like langt fra veien som de som planlegges i felt X1. Med voldsom trafikkøkning i John Aaes veg og to nye tipplasser ved Tiller kirke, mener Johansson at skjerming av eksisterende bebyggelse må inngå i støyplanen.

Rådmannens kommentar: Dette aktuelle boligområdet er vurdert til ikke å medføre en vesentlig økning i støy for nabobebyggelse. Utredninger av støy og støyskjerming inngår som en del av planlegging av ny bebyggelse, men omfatter ikke eksisterende bebyggelse i områder utenfor planområdet. Som et ledd i miljøpakken vil Trondheim kommune gå gjennom hele kommunen, og foreta støyskjerming av utsatte områder. Dette er imidlertid et langsiktig arbeid.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, e-post av 06.03.09

Før Sør-Trøndelag fylkeskommune kan gi uttalelse til planen må det gjennomføres en arkeologisk påvisningsundersøkelse. Normalt skal forholdet til kulturminner avklares i forbindelse med reguleringsplan. Foreliggende bebyggelsesplan bygger imidlertid på en reguleringsplan egengodkjent i 1989, før fylkeskommunen fikk delegert myndighet etter kulturminneloven. Det ble derfor ikke utført nødvendige undersøkelser på reguleringsplannivå.

Etter fylkeskommunens vurdering er det sannsynlig at det i deler av planområdet kan være ukjente

Trondheim kommune

kulturminner som er automatisk fredet, siden man befinner seg i utkanten av et område med

Trondheim kommune

breavsetning og innenfor den gamle gården Sjetnan. I et slikt miljø kan man forvente å finne tidlige bosetningsspor.

Tillermyra barnehage, e-post av 19.03.09

Tillermyra barnehage er fornøyd med utsendte planforslag, både med hensyn til HC-parkering, fortau, plassering av søppelcontainere og en økning i antall parkeringsplasser fra 8 til 12. De påpeker likevel at det synes som at det ikke er avsatt tilstrekkelig plass for så mange plasser på plankartet. I brevet ber enhetsleder om at avsatt areal sjekkes.

Rådmannens kommentar: Eksisterende parkeringsplass er dimensjonert for ti biler totalt (fem i hver rekke) og er i tråd med norm i Vegvesnets håndbok 117. Arealet på den ene siden er i planforslaget utvidet, for å gi plass til to biler ekstra.

Politiet, brev av 17.03.09

Politiet har ingen kommentarer til at nedkjøring til barnehagen endres fra offentlig trafikkareal til offentlig bebyggelse. De gjør likevel oppmerksom på regler for skilting.

De peker på at økt utbygging i området vil øke behovet for at Harald Torps veg blir regulert som forkjørsvai. De ber derfor om at reguleringen blir utvidet til å omfatte utbedringer av krysset Harald Torps veg – John Aaes veg, slik at forkjørsveien kan føres gjennom krysset.

Avslutningsvis ber Politiet om at det i planforslaget vurderes sikker atkomst til bussholdeplasser. Dersom eksisterende bussholdeplasser skal benyttes, vil forslaget medføre uregulert kryssing over John Aaes veg fra det nye boligfeltet og til holdeplassen Moltmyra øst (i retning byen). Det er i dag allerede et trafiksikkerhetsproblem motsatt vei.

Rådmannens kommentar: Det er tatt inn et vilkår om gjennomføring, som innebærer at krysset John Aaes veg og Harald Torps veg skal bygges om. På grunn av bussholdeplassenes beliggenhet ser rådmannen at det er fristende å krysse John Aaes veg, framfor å benytte eksisterende gangbro. I bebyggelsesplanen settes det krav om fysisk sperre på eksisterende midtrabatt som en del av ombygging av krysset. Dette skal gjøre det mindre attraktivt å krysse veien.

Uttalelse fra barnas representant, notat av 26.03.09

Barnas representant er kjent med at varetransport til barnehagen skaper trafikkfarlige situasjoner i området. Planforslaget må bidra til å løse disse utfordringene.

Planlagt utbygging av områdene øst på Tiller vil videre gi vesentlig økning i trafikken i området, spesielt langs Harald Torps veg. Barnas representant ønsker at planforslaget legger vekt på å bedre forholdene for myke trafikanter, og ønsker en beskrivelse om utbedring av krysset Harald Torps veg og John Aaes veg.

Planforslaget innebærer en vesentlig reduksjon av grøntområdene. Grøntområdene er viktige både for aktivitet, lek og rekreasjon, og det er viktig at det iverksettes tiltak for å opprettholde nødvendig grønnstruktur i området.

Rådmannens kommentar: Rådmannen viser til kommentar knyttet til politiets merknad når det gjelder trafiksikkerhet i området. Når det gjelder reduksjon av grøntområdene, så er planforslaget i tråd med overordnede planer, hvor arealet er avsatt til utbyggingsformål. I overordnede planer er Tillerparken satt av som bydelspark for en samlet utbygging på Tiller. I tillegg er det satt av interne

Trondheim kommune

fellesarealer og grønn buffer mot eksisterende bebyggelse i vest.

Harald Berg, Ivar Reitens veg 42 a, e-post av 28.03.09

Søppeltømming fra boligområdet bør skje fra rundkjøringen i Ivar Reitens veg. Å ha søppeltømming langs veien vil skape trafikkproblemer hele året, men særlig på vinteren.

På grunn av økt trafikk ved etablering av felt X1 og stor trafikk ned til Porsmyra barnehage bør nedkjørselen fra rundkjøringen stenges fysisk øverst ved rundkjøringen. Det er ikke bare vareleveranser til barnehagen som skjer på dagens gang- og sykkelvei, men også henting og bringing til barnehagen, samt vanlig bilkjøring til diverse boligområder. Dette bryter med trafikkreglene for gang- og sykkelvei.

Rådmannens kommentar: Området skal bygges ut med søppelsug, slik at det kun er behov for korte stopp i Ivar Reitens veg for oppsuging av avfall. For fraksjoner som ikke går i søppelsuget, blir det oppsamling i rundkjøringen.

På grunn av behov for HC-atkomst til barnehagen er det ikke aktuelt å sperre veien helt oppe ved rundkjøringen. Mellom HC-parkering og gang- og sykkelvei forbi barnehagen vil det settes opp en fysisk sperre som hindrer biltrafikk inn på gang- og sykkelveien. Den skal utformes slik at det er mulig å komme forbi med barnevogn, rullestol osv. Videre reguleres parkering og atkomst for barnehagen til offentlig barnehage, og status vil ikke lengre være offentlig gang- og sykkelvei. For å sikre gjennomgående gangvei til det øvrige gang- og sykkelveinettet i området er det lagt inn ny gangvei nord for barnehagens parkeringsplass.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 23.03.09

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har ingen merknad til planforslaget, og heller ingen vilkår for egengodkjenning.

Klosterbrinken borettslag v/Rune Følstad, e-post av 31.03.09

Borettslaget v/Følstad har følgende merknader til planforslaget:

- Det er tvilsomt at det blir tatt vare på vegetasjon i felt F1. Grøntbeltet er også for smalt i nord.
- Atkomst til barnehagen er ikke løst på tilfredsstillende måte. Det bør være kjørevei helt fram til barnehagen, og det bør etableres snuplass utenfor denne.
- Bestemmelser angående sandflukt og støvproblemer i byggeperioden etterlyses.
- Parkering i sokkel i blokkene er ikke en god estetisk løsning. Parkeringskjeller er å foretrekke.
- Skolekapasitet i området må sjekkes før utbygging.
- Det at blokkene legges innerst i feltet skaper unødvendig trafikk gjennom rekkehusområdet.
- Det er i dag en uklar trafikksituasjon med hensyn til vikeplikt ved utkjøring fra Ivar Reitens veg. Kan fareskilt vurderes, eventuelt kan Harald Torp veg bli forkjørsvai?
- Ivar Reitens veg er for smal, spesielt med tanke på snølagring.

Rådmannens kommentar:

- På fellesarealer og der selve bebyggelsen kommer, vil mye av vegetasjonen forsvinne som følge av utbygging av området. I friområdet F1 skal vegetasjonen i hovedsak bevares.
- Det har vært et mål for planarbeidet å forhindre kjøring helt ned til barnehagen, og rådmannen mener den valgte løsningen gir god nok atkomst til barnehagen, samtidig som man unngår kjøring på eksisterende gang- og sykkelveinett.
- Det er tatt inn en bestemmelse om at plan for beskyttelse av naboavgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak.

Trondheim kommune

- Løsningen med inngangsparti og parkering i sokkel mot Harald Torps veg er valgt ut fra hensyn til de topologiske forholdene.
- Bestemmelsene setter krav til skolekapasitet i området før utbygging tillates.
- Blokkene er plassert innerst i feltet for å skjerme planområdet mot støy. Trafikkbelastningen på rekkehusene mot Harald Torps veg anses som beskjedne.
- I bestemmelsene er det tatt inn rekkefølgekrav om ombygging, slik at Harald Torps veg blir forkjørsvai. Vi viser til kommentar til Politiets merknad for ytterligere utdyping.
- Ivar Reitens veg er dimensjonert og bygget etter normen for denne type veier.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 24.03.09

Planområdet er ikke avmerket på faregradskart for kvikkleire, men NVE utelukker ikke at det finnes lommer med kvikkleiresoner, eller at kvikkleiresoner utenfor planområdet strekker seg inn i området. Det er derfor viktig at dette vurderes av en geoteknisk fagkyndig. Området må også vurderes i forhold til faren for at området oversvømmes av skred ovenfra.

NVE peker videre på at det er viktig at håndtering av overflatevann er vurdert, og at eventuelle avbøtende tiltak er beskrevet. Det er også viktig at den planlagte utbyggingen ikke medfører hindringer for eksisterende eller planlagte høyspentlinjer eller kabler, og NVE ber om at Trondheim Energi og Statnett kontaktes.

Rådmannens kommentar: Notat fra geoteknisk faggruppe konkluderer med at det er relativt gode grunnforhold i området, men på grunn av innhomogen grunn er det satt krav om grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering i rekkefølgebestemmelsene for planen. Det er ikke kvikkleire på eller over planområdet, men notatet fra geoteknisk faggruppe utdyper dette. Når det gjelder overvann, planlegges det fordøyning av overvann, jf. ledningsplan. Trondheim Energi har hatt planen til uttalelse, men ikke kommet med merknader. På telefon har de bekreftet at de ikke har utbyggingsplaner i området, samt opplyst at det ikke er behov for å kontakte Statnett.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 23.11.09

Sør-Trøndelag fylkeskommune informerer om at Riksantikvaren har behandlet søknad om dispensasjon fra Lov om kulturminner. Riksantikvaren har besluttet at planen kan godkjennes under forutsetning av at det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen skal realiseres. Det må tas inn en reguleringsbestemmelse som sikrer dette. Vilkår for vedtak: Tekst angående arkeologiske utgravinger jf. brev av 23.11.09 må tas inn i planbestemmelsene.

Rådmannens kommentar: Vilkår er fulgt opp, ved at det er tatt inn en bestemmelse angående krav om arkeologiske utgravinger.

Endringer etter første gangs behandling

Endring av bestemmelser:

Bestemmelsene er endret, slik at de oppfyller vilkår for egengodkjenning angående kulturminner fra Sør-Trøndelag fylkeskommune. Videre er det tatt inn en bestemmelse om at det skal utarbeides en plan for å beskytte naboomgivelsene i byggeperioden.

For å bedre trafikkforholdene i området er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at krysset mellom John Aaes veg og Harald Torps veg skal bygges om før området kan bygges ut. I forbindelse med ombyggingen skal det også etableres fysisk skille mellom kjørebanene ved bussholdeplassene nord for planområdet.

Trondheim kommune

For å hindre kjøring på gang- og sykkelveinettet i området er det tatt inn en bestemmelse om at det skal etableres en trafikkspærre sørvest for HC-parkeringsplassen til barnehagen. Det er videre tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at fortau (på barnehagens areal) skal opparbeides før utvidelse av parkeringsplassen kan tas i bruk.

Endringer av plankartet:

Areal for parkeringsplass til barnehagen er utvidet med 0.5 meter i nord. Dette er i tråd med eksisterende og opparbeidet areal for parkering. Et mindre areal vest for HC-parkeringen er endret fra offentlig friområde til offentlig formål, samt at et areal ved barnehagens parkering er endret fra offentlig gangvei til offentlig barnehage. For å hindre rygging inn på eksisterende gang- og sykkelvei vest for planområdet er HC-parkering trukket noe lengre mot øst.

For å sikre gjennomgående gangvei til det øvrige gang- og sykkelveinettet i området er det lagt inn ny gangvei nord for barnehagens parkeringsplass.

Det ble til første gangs behandling satt vilkår om at før sluttbehandling kan skje, må forslagstiller vise mer detaljerte illustrasjoner av planlagt bebyggelse for området. Illustrasjoner følger som vedlegg.

Arealbruk

Planområdet er på omtrent 21 daa. Deler av eiendommene gnr. 323, bnr. 22 og 528 omfattes av planen. Eier er Trondheim kommune.

Arealene innenfor planområdet foreslås til følgende formål:

- byggeområde, herunder byggeområde generelt og byggeområde for boliger med tilhørende anlegg,
- offentlige trafikkområder, herunder kjørevei, annen veggrunn, gang- og sykkelvei, gangvei og parkeringsplass,
- offentlige friområder,
- fellesområder, herunder felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkeringsplass, felles grøntareal og annet fellesareal.

Beskrivelse av planens utforming

Hovedformen på arealet er tilnærmet kvadratisk (130 m x 150 m). Langs planområdet i nord og øst ligger trafikkerte veier som skaper støyforurensing. Premisser for planforslagets hovedgrep har vært:

- støyskjerming
- tilpasning til områdets karakter
- ta hensyn til eksisterende åpne grøntdrag

Byggeområde generelt, felt B:

Felt B er arealet under planlagt gangbru, på østsiden av Harald Torps veg. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig utbyggingsområde, tettbebyggelse. Arealet inngår i reguleringsplan r0019, hvor det er regulert til landbruksområde. Det er tatt inn i bestemmelsene at området ikke kan bebygges, men skal sikre forbindelse til gangbro og området i vest.

Byggeområder B1 – B7; boliger med tilhørende anlegg:

Området tilrettelegges for tre typer boliger:

Felt B1 og B2: to boligblokker med til sammen 46 boenheter.

Felt B3 – B6: 21 rekkehus med garasjer og biloppstillingsplasser.

Trondheim kommune

Felt B7: bofelesskap med inntil 8 boenheter

Offentlige trafikkområder

Planområdet får atkomst fra Ivar Reitens veg, som munner ut i Harald Torps veg.

Kjøreveien VEG1 er arealet under planlagt gangbru over Harald Torps veg. Arealet er opparbeidet.

AV2 er avsatt til fundamentering av gangbro. GV1 skal sikre en snarvei mellom G/S1 og G/S2. G/S1 er allerede bygd og inngår som en del av eksisterende gang- og sykkelveinett.

G/S2 er ny og følger den naturlige topografien fra gang- og sykkelveinett i vest til gangbro over Harald Torps veg i øst. G/S2 er ikke detaljprosjektert og høydene på gangbroen er ikke fastsatt. Bestemmelsene sikrer at gangbro blir tilpasset prinsippene om universell utforming. G/S3 viser planlagt gang- og sykkelvei på østsiden av Harald Torps veg.

Offentlig formål, barnehage

Arealet skal benyttes til atkomst og parkering til barnehage. Det er avsatt 12 parkeringsplasser oppe ved rundkjøring. Stigningsforholdene fra barnehagen opp til parkeringsplassen er ca. 10 %, noe som ikke er akseptabelt med hensyn til prinsippene om universell utforming. Det er derfor anlagt en HC-parkering nederst i veien, på østsiden av eksisterende gang- og sykkelvei. Denne parkeringsplassen er utformet som en vendehammer tilpasset liten lastebil. Selv om varelevering skal skje fra rundkjøring eller parkeringsplass, kan det, ved spesielle tilfeller, kjøres ned bakken. Dette forutsetter at plassen ikke er i bruk som HC-parkering. Det skal settes opp sperre for å hindre rygging inn på eksisterende gang- og sykkelvei. Dette skal også hindre kjøring på gang- og sykkelveinettet.

Planforslaget endrer status på området fra offentlig trafikkareal til offentlig bebyggelse, barnehage.

Parkeringsplassene blir da knyttet til barnehagen, og ikke offentlig parkeringsareal, slik som i gjeldende plan.

Offentlige friområder F1:

Arealet er på 1,8 daa og følger eksisterende gang- og sykkelvei langs Porsmyra boligfelt og hele planens vestre side. Arealet sikrer et grøntdrag og en buffer mellom felt X1 og Porsmyra boligfelt.

Fellesområder:

FA1: Arealet er felles atkomstvei for all bebyggelse innenfor felt X1.

FG1: Arealet sikrer snarveier for beboerne innenfor planområdet gjennom feltet til gang- og sykkelveinett i nord langs John Aes veg. Arealet kan benyttes som atkomst for eksempel for flyttebiler og utrykningskjøretøy.

FP1: Feltet inneholder 12 gjesteparkeringsplasser og er felles for all bebyggelse innenfor felt X1.

FG1 – FG2 er på til sammen 2,3 dekar og skal benyttes til lek og opphold. Arealene er felles for all bebyggelse innenfor felt X1.

FG3 er på 0,4 dekar, og er felles for B1 og B2. Området skal opparbeides parkmessig.

FG1 – FG3 er relativt åpne arealer med gode solforhold og terrenget er flatt. Bestemmelsene setter krav til at deler av arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

FG4 er snarvei via trapp, fra gjesteparkering i øst og opp til boligene på plataet.

FG5 skal opparbeides parkmessig og være grønn buffer mellom felt X1 og offentlig trafikkareal.

Utomhusplan kreves for alle disse fellesarealene.

AF1 – AF4 er areal avsatt for avfallshåndtering. Bestemmelsene beskriver hvilke arealer som er felles for hvem.

Trondheim kommune

Planlagt bebyggelse

Maksimum gesimshøyder på bebyggelsen er fastsatt på plankart ved koteangivelse.

Felt B1 og B2 er blokker som danner en rekke mot John Aaes veg i nord. For å fungere som støyskjerming bør bebyggelsen i felt B2 være et hjørnebygg. B1 og B2 deler atkomst, parkering og utearealer. Under B1 og B2 skal det etableres gjennomgående garasjekjeller. Bestemmelsene om høyder gir mulighet for tre etasjer, i tillegg til parkeringskjeller. Leilighetene tillates med utkraget

Trondheim kommune

balkong, og det legges til rette for felles takterrasse. Leilighetene skal etableres etter prinsippene om universell utforming, samt være gjennomgående og ha rom for varig opphold på stille side.

B3 – B6 skal bebygges med 21 rekkehus. Hver enhet får egen atkomst, garasje, biloppstillingsplass og vestvendt hage. Gesimshøyder gir mulighet for to etasjer, pluss tilbaketrukket 3. etasje på maksimalt BRA 45 m².

Felt B7 er ikke detaljplanlagt, men skal ha tett og lav bebyggelse. Hensikten er å tilrettelegge for bofellesskap for bevegelseshemmede og eventuelt fellesarealer og kontor. I tilfelle planlagt bofellesskap ikke blir realisert, gir planen mulighet for ordinær småhusbebyggelse. Felt B7 kan få opptil to etasjer. Det er avsatt arealer til parkering i øst.

Grad av utnytting

Gjeldende reguleringsplan er fra 1989, og tillater TU= 45 %. Begrepet TU er nå gått ut som begrep og reglene for beregning av tetthet er endret flere ganger etter 1989. En direkte sammenligning med planen fra 1989 er dermed vanskelig. Bebyggelsesplanens tett-lav/lavblokkbebyggelse er i tråd med intensjonene i planen fra 1989, med en TU på 45 %, og rådmannen anser bebyggelsesplanen for å være en videreføring av gjeldende regulering.

Antall arbeidsplasser

Eneste arbeidsplasser i planområdet blir i forbindelse med bofellesskapet i felt B7. Det antas å ha et par ansatte til enhver tid.

Parkering

Planforslaget oppfyller kommunens parkeringskrav, og i søknad om tiltak skal det vises at dette er oppfylt. Parkeringsbehovet for blokkbebyggelsen dekkes i parkeringskjeller, mens hvert rekkehus har egen garasje til én bil, i tillegg til mulighet for biloppstillingsplass foran denne. For omsorgsboligene skal parkering dekkes på egen tomt. Det er lagt opp til felles gjesteparkering øst i feltet.

Miljøforhold

Støyanalyse er utarbeidet (datert 25.11.08) og har gitt føringer for utforming av feltet. Bebyggelse langs John Aaes veg og Harald Torps veg bør utformes som vist på plankart for optimal støyskjerming.

Nasjonale mål for NO₂ og PM₁₀ overskrides ikke, verken ved bygningene eller inntil veien, jf. notat vedrørende luftforurensing, datert 16.10.08 (utrykt vedlegg).

Geoteknisk kontroll av planforslaget

Med bakgrunn i grunnforholdene ligger det godt til rette for direkte fundamentering av all bebyggelse. Det må likevel gjøres supplerende grunnundersøkelser før detaljprosjektering utføres.

Ved prosjekteringen må det tas hensyn til grunnens bæreevne og hvilke setninger man kan akseptere for bebyggelsen. Med tanke på setninger som kan oppstå, er det fordelaktig å ha kjeller under bygningene.

Det skal foreligge geoteknisk uttalelse før igangsettingstillatelse gis, og utbygging skal godkjennes av geoteknisk fagmyndighet.

Trondheim kommune

Avfallsløsning

Det skal etableres stasjonært søppelsug i området og planforslaget legger til rette for dette. Plassering av stasjonen er ikke valgt, og det kan bli behov for en midlertidig løsning inntil anlegget er på plass.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning og området legges til rette for dette.

Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Deler av felt X1 kan enkelt tilrettelegges for universell utforming, da tomte er relativt flat. Bestemmelsene sikrer universell utforming for byggeområde felt B1, B2 og B7, deler av felles grøntarealer (FG1 – FG3) og nye gang- og sykkelveier. Det er ikke satt krav om universell utforming for øvrig boligbebyggelse, men det skal legges opp til at alle primærrom plasseres på første plan, og at boligene etableres med trinnfri atkomst.

Planlagt gjennomføring

Området kan ikke bygges ut før det er tilstrekkelig skolekapasitet i området. Det er satt rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

For å bedre trafikkforholdene i området må krysset mellom John Aaes veg og Harald Torps veg bygges om. Det skal også settes opp en fysisk sperre på midtrabatten i John Aaes veg, for å hindre at folk krysser veien der.

Det må foretas en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminnene før tiltak etter planen kan realiseres. Dette er forventet å kunne skje sommeren 2010.

Beskrivelse av konsekvenser av planforslaget

Forhold til eksisterende planer

Forslag til bebyggelsesplan for Tillerbyen øst felt X1, er utarbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan R14b, men med en noe høyere utnyttning. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er TU, et begrep som nå er gått ut.

Planområdet for felt X1 er utvidet slik at det omfatter barnehagens parkeringsplass og atkomst til barnehagen, samt friområde nordvest for gangvei / parkeringsplass. Disse arealene ble sist regulert i bebyggelsesplan r014m, vedtatt i 2005. Arealbruken i planforslaget er noe endret i forhold til r014m. Deler av regulert friområde i gjeldende bebyggelsesplan er foreslått regulert til HC-parkering. Til gjengjeld er nesten to dekar, som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til byggeområde, nå foreslått til offentlig friområde.

Planforslaget er i tråd med bestemmelsene om tetthet i kommuneplanens arealdel.

Konsekvenser for natur- og miljø

Bygging av nytt boligfelt reduserer eksisterende grøntområde. Hele Tiller Øst er i forandring, og tidligere skogareal erstattes av boliger.

Planforslaget sikrer en grønn korridor mellom Porsmyra boligfelt og det nye feltet. Tilstøtende områders åpne grøntdrag er søkt videreført i planforslaget, jf. illustrasjonsplanen. Porsmyra boligfelt får fortsatt et grøntområde i grensen mot øst og får større naturområde enn i gjeldende reguleringsplan.

Trafikk og trafikksikkerhet

Blokk- og rekkehusbebyggelse skjermer området fra John Aaes veg og Harald Torps veg. Planforslaget sikrer det nye boligfeltet sammenhengende felles gangforbindelse mot nord inn på offentlig gang- og sykkelveisystem. Gang- og sykkelvei vest for området er opparbeidet og denne knytter området til et større gang- og sykkelveinett.

Det nye boligfeltet gir økt trafikk langs Harald Torps veg. Denne veien er imidlertid dimensjonert for den nye trafikken som utbygging av hele Tiller Øst gir.

Støy

De eneste fasadene som kan få et støynivå over 55 dBA, er fasader mot John Aaes veg og Harald Torps veg. Her må det kontrolleres at støynivået inne tilfredsstiller kravene. Det må derfor legges inn avbøtende tiltak i fasadene og balansert ventilasjon. For å unngå leiligheter ensidig orientert mot nord eller øst (dvs. støyutsatt område), er det satt vilkår om gjennomgående leiligheter.

Øvrige arealer ligger godt skjermet mot støy. Med den utforming og høyde som er vist på plankartet vil det derfor ikke være nødvendig med tiltak verken på lekearealer, utearealer eller øvrige fasader utover de som nevnt.

Barn- og unges interesser

Utearealene innenfor planområdet gir trygge og gode lekeareal. FG1 - FG3 blir viktige rom for lek og opphold, og skal ha høy opparbeidelsesgrad og god materialkvalitet.

Kvartalslekeplasser er sikret gjennom gjeldende reguleringsplan og Tillerparken ligger i gangavstand.

Skolekapasiteten skal dokumenteres før utbygging. Barnehagekapasitet er tilfredsstillende. Nærmeste skole er Tonstad skole. Fra planområdet til Tonstad skole er det et godt utbygd gang- og sykkelveinett som sikrer trygg skolevei. Det er avsatt tomt for ny skole vest for Harald Torps veg, men det er usikkert om denne skolen blir bygd.

Uterom

Planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens krav til uterom.

Forutsatt at felt X1 bebygges med 75 boenheter, vil uteareal per boenhet i snitt utgjøre 88 m². Av disse er 30 m² per boenhet avsatt til felles lek. Eventuelle balkonger og takterrasser er ikke inkludert i beregningen, da dette avhenger av prosjekteringen av bebyggelsen. Det reelle uterom forventes derfor å bli vesentlig høyere.

Estetikk

Bebyggelsen skal føye seg inn i eksisterende boligstrøk, og utformingen skal videreføre eksisterende grøntdrag.

Parkeringsforhold og varelevering til barnehagen

Det er under planprosessen arbeidet mye med å finne en god løsning for barnehagens parkering og vareleveranser. Kommunens parkeringsnorm sammenfaller ikke med barnehagens ønsker om antall parkeringsplasser. Kommunens parkeringspolitikk har som utgangspunkt at ansatte bør oppfordres til gå, sykle eller benytte offentlig kommunikasjon, mens barnehagen ønsker betydelig flere parkeringsplasser.

Trondheim kommune

Planforslaget øker parkeringskapasiteten med to plasser, pluss én HC-plass i forhold til i dag.

For varelevering er det også motstridende ønsker og innspill fra ulike interessegrupper. Leverandører til barnehagen ønsker kjøring til dør, mens naboer ønsker bilfri gang- og sykkelvei i tråd med gjeldende regulering. Planforslaget legger til rette for HC-parkering ved barnehagen, mens vareleveranser skal skje fra parkeringsplass eller rundkjøring. Ved unntakstilfelle kan kjøring for varelevering tillates ned mot HC-parkering, dersom denne ikke er i bruk.

Arealet har endret status fra offentlig trafikkareal til offentlig bebyggelse, barnehage. Dette innebærer at parkeringsplasser og drift av området blir knyttet til barnehagen.

Avfallshåndtering for barnehagen

Søppelkonteinere var tidligere plassert innenfor barnehagens tomt. Store biler kjørte jevnlig ned gangvei og manøvrering av de store bilene var et faremoment. Avfallskonteinene er nå flyttet til det areal som på plankartet er merket AF4. Både barnehagen og ansvarlig for avfallshåndteringen mener dette er en god løsning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er grunneier, slik at salg av arealene vil gi inntekter til kommunen. Før området kan bygges ut må en del tiltak gjøres. Dette innebærer at det vil komme kostnader knyttet til:

- opparbeiding av gang- og sykkelvei i nord,
- arkeologiske utgravinger,
- ombygging av krysset mellom John Aaes veg og Harald Torps veg,
- utvidelse og ombygging av parkeringsareal til barnehage.

Det må tas stilling til om supplerende grunnundersøkelser skal utføres før feltet legges ut for salg.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planforslaget søker å forbedre de problematiske forholdene rundt parkering og vareleveranse til barnehagen. Foreslåtte løsninger innebærer et kompromiss mellom ønsker fra barnehagen og naboer.

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

Denne saken har tatt lang tid, og er ikke vedtatt i henhold til frister mellom første gangs behandling og sluttbehandling. Dette skyldes behovet for gjennomføring av arkeologiske undersøkelser.

Vanlig saksgang er at forholdet til fornminner blir avklart allerede i reguleringsplanprosessen. I dette tilfellet ble reguleringsplanen vedtatt før fylkeskommunen fikk ansvar for kulturminner, og kulturminner var ikke tema i reguleringsplanprosessen.

Bebyggelsesplanen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.02.09 til 27.03.09. På grunn av årstiden, måtte både hogst av området og utgraving avvendes til sommeren. Under utgravingen ble det gjort flere funn. Sør-Trøndelag fylkeskommune anbefalte at disse funnene ble frigitt, men dette krevde en tillatelse fra Riksantikvaren, som igjen medførte noe utsettelse av saken.

VEDTAK

Forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at bebyggelsesplan for Tillerbyen øst, felt X1 vedtas. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 16.12.08, sist endret 04.01.10, og i planbestemmelser sist endret 04.01.10.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 27-2.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 19.01.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1: Plankart, 1:1000, datert 16.12.08, sist endret 04.01.10

Juridisk vedlegg 2: Planbestemmelser, datert 01.02.09, sist endret 04.01.10

Vedlegg 3: Oversiktskart 1:50.000

Vedlegg 4: Illustrasjonsplan og snitt

Utrykt vedlegg 5: Notat datert 27.10.08 – eksisterende og planlagt ledningsnett

Utrykt vedlegg 6: Notat med geotekniske vurderinger

Utrykt vedlegg 7: Rapport fra Sør-Trøndelag fylkeskommune angående arkeologiske funn i området

Utrykt vedlegg 8: Ombygging av krysset John Aaes veg og Harald Torps veg, skisse fra Statens vegvesen

Utrykt vedlegg 9: Støyvurdering

Utrykt vedlegg 10: Luftforurensing

Utrykt vedlegg 11: Forslagstillers beskrivelse av planen

Utrykt vedlegg 12: Kopi av innkomne uttalelser og merknader

Utrykt vedlegg 13: Møtereferat fra samrådsmøte