

Saksframlegg

KVITSTEINVEGEN 110, 112, 114, 116, FELT 1

FORSLAG TIL REGULERINGPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/31341

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kvitsteinvegen Felt I, eiendommene Kvitsteinvegen 110, 112, 114, 116 samt felles lekeplass som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Panark as, senest datert 23.04.07 med bestemmelser senest datert 07.05.07.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av området med 3 leilighetshus med til sammen 14 leiligheter. Området er i dag regulert til boligformål med en lavere grad av utnyttning, konsentrert småhusbebyggelse. Et annet felt i området ble godkjent for leilighetshus i januar 2005 og er bygd ut. Terrenget innen planområdet er bratt og utfordringene har vært å tilpasse bebyggelsen på en måte som gir egnede utearealer for alle aldersgrupper. Det er gjennomført geotekniske vurderinger og totalstabiliteten i skråningen er vurdert å være relativt god, men det er viktig å planlegge terrenginngrepene nøye. Ved høring av planforslaget har fylkesmannen i Sør-Trøndelag påpekt viktigheten av å ivareta viltverdiene i området.

Rådmannen konkluderer med at en utbygging av området med det foreslåtte antall leiligheter vil ivareta målsettingen om et variert boligtilbud i området og anbefaler forslaget vedtatt. Utearealene vurderes nå som tilstrekkelige da antall boenheter er redusert i forhold til det første planforslaget som ble sendt inn til behandling. Det er foretatt en vurdering av boligenes nærhet til høgspenlinjen som går forbi området i vest. Ut fra en varsomhetsstrategi i forhold til muligheten for negative helseeffekter ved stråling fra høgspenlinjen er boligene forskjøvet mot øst. Avstanden fra senter høgspenlinje til det nærmeste hushjørnet er økt fra 18 til 26 m. Uteområdene vil da bli mer likt fordelt på vest- og østsiden av bebyggelsen.

Med hensyn til viltverdiene i området er det tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at det ikke skal skje inngrep i friområdene som ligger inntil boligområdet. Selve utbyggingsområdet er tidligere regulert til boligformål og arealbruken er ikke endret i forslaget til reguleringsendring som nå fremmes.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt i oktober 2005 av Panark as, siv.ark. Jarle Drageset som forslagsstiller, på vegne av grunneiere/utbyggere Trondheim Kraft og Eiendom AS. Tilstrekkelig materiale for behandling av forslaget forelå 28.02.2006. Supplerende materiale ble levert av forslagsstiller 24.04.2006.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 104/1952, 104/1953, 104/1954, 104/1955 m.fl.

Planprosess

Planarbeidet ble varslet igangsatt med annonse i Adresseavisen 20.04.2002. Varslingen omfattet planarbeid for to boliggrupper, felt I og H. Reguleringsendring for felt H ble godkjent som egen reguleringsendring i delegasjonssak FBR DF 3389/04, datert 21.01.2005. Orientering om videre planarbeid for felt I ble sendt til beboerne i Kvitsteinvegen 24.10.2005. Det er ikke mottatt merknader etter varsling.

Innspill til planen før første gangs behandling

Det har vært avholdt flere møter mellom byplankontoret og forslagsstiller/tiltakshaver i forkant av innsendt planmateriale. Antall boenheter, felles lekeområde, nærlekeplasser og livsløpstandard for tilstrekkelig antall boenheter ble tatt opp. Oppstartsmøte ble avholdt 02.09.2005, jf. referat datert 28.09.2005.

Trondheim byteknikk har gitt følgende innspill:

- Det bør stilles krav om at en særskilt plan for grøntstrukturen i området utarbeides.
- I reguleringsbestemmelsene må det inntas krav om at det ikke gjøres inngrep (for eksempel fylles masse) i regulert friområde.

Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene krav til godkjenning av detaljert utomhusplan samtidig med søknad om tillatelse til tiltak etter PBL § 93 og at terrengmessige inngrep i regulert friområdet ikke er tillatt.

Trondheim kommune

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak NR: FBR 775/06 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

Ved høringsfristens utløp var det kommet inn 3 merknader:

Sør-Trøndelag fylkeskommune - ingen merknad

Miljøenheten, Trondheim kommune – ingen merknad

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – uttalelse datert 16.06.1006 - merkad vedr. viltinteressene i området

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag uttaler at området er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel og de ser at det er knyttet store verdier til utbygging av området. De viser likevel til at området grenser mot viltkorridoren mot Leirelva. Området er et av de viktigste for elg og rådyr i Trondheim kommune, både som leveområde og som viktig trekk-korridor. Trekk-korridoren er allerede smal i dette området. Konflikten med viltområdet er ikke nevnt i saksframlegget og fylkesmannen finner dette beklagelig. Det anbefales at viltverdiene tillegges stor vekt i den videre planleggingen, men det stilles ingen vilkår for egenergodkjenning.

Kommentar: Planområdet er tidligere regulert til boligformål og kommuneplanens arealdel opprettholder dette formålet. Reguleringsplanforslaget er i tråd med denne arealbruken. For å ivareta vilt- og grøntinteresser i området er det i reguleringsbestemmelsene tatt med bestemmelse om at det ikke er tillatt med terrenginngrep eller utfylling i det tiliggende friområdet. Ut fra dette vurderes viltinteressene å være tilstrekkelig ivaretatt.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende tettbebyggelse. Området grenser inn til eksisterende friområde i sør og LNF-område i vest. Det er vist trase for framtidig turveg gjennom det tiliggende friområdet.

Det området som ønskes omregulert inngår i reguleringsplan for Kvitsteinvegen H og I, del av gnr. 104/5 i Trondheim (R149j), godkjent 12.06.1998. I henhold til gjeldende reguleringsplan skal det oppføres frittliggende småhus i området. Reguleringsbestemmelsene fastsetter bebyggelsens høyde til 3 etasjer, enten som to underetasjer og en hovedetasje, eller som en underetasje, en hovedetasje og en loftsetasje. Bebyggelsen skal ha saltak.

For Kvitsteinvegen felt H ble endring av reguleringsplanen godkjent på delegasjon 21.01.2005. Tomteutnyttelsen ble tillatt økt til å omfatte en enebolig og to seksmannsboliger på 3 etasjer med to leiligheter på hvert plan, til sammen 13 boenheter. Takformen ble endret til pulttak. Dette ble vurdert som en bedre takform ut fra tilpasning i terrenget.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger innerst i Kvitsteinvegen i Kystadområdet. Området er en del av et eksisterende boligområde og grenser inn til friområdet mot Leirelva. Ved utbygging av felt I vil området være fullt utbygd. På oversiden av den felles adkomstvegen er det bygd to tilsvarende leilighetshus som de som nå foreslås. Denne utbyggingen er i tråd med reguleringsendringen for felt H, som ble vedtatt i januar 2005. Lenger opp i Kvitsteinvegen ligger det et terrassehuskompleks i 4 etasjer med parkeringskjeller i skråningen ned mot Leirelva. Øvrig bebyggelse i nabolaget består av frittliggende boligbebyggelse i 3

Trondheim kommune

etasjer – sokkel, hovedetasje og loftsetasje. Garasjer tar opp terrengforskjellene mellom adkomstvegene og bolighusene.

Vegnettet innen området er bygd ut etter den opprinnelige reguleringsplanen fra 1989. Det er ikke gjennomkjøring i området og det er anlagt fortau langs Kvitsteinvegen og langs Kystadlia som forbinder området videre til vegnettet nordover mot skoler, butikker, etc.

Beskrivelse av planforslag

Bebyggelse og arealbruk

Opprinnelig omfattet planforslaget 18 boenheter, men dette er etter anbefaling fra byplankontoret redusert til 14 for å oppnå bedre bokvaliteter og en mer variert boligsammensetning. Planforslaget som nå fremmes legger til rette for en utbygging med 3 leilighetshus i 3 etasjer med til sammen 14 boenheter. Leilighetene fordeler seg med 6 i ett bygg og 4 i hvert av de andre. Leilighetsstørrelsen varierer mellom 40 og 80 m². Bebyggelsen er planlagt bygget inn mot terrenget med en hovedetasje og to underetasjer. De 4 største leilighetene er over to plan. Formspråket blir tilsvarende de nylig oppførte boligene i felt H, med pulttak og utvendige trapper.

Leilighetsfordelingen som nå foreslås:

4 stk. 2-roms leiligheter	à	ca. 40 m ²
6 stk. 3-roms leiligheter	à	ca. 54 m ²
4 stk. 4/5-roms leiligheter	à	ca. 80 m ²

Det er planlagt for åpen parkering mot adkomstvegen inn til boligene. Parkeringsplassene kan overbygges med carporter. Parkeringsdekningen er i tråd med vedtatt norm for ytre byområder.

Parkeringsdekning:

Boliger under 40 m ²	4 stk. x 0,6 plasser	2,4 plasser
Boliger over 40 m ²	10 stk. x 1,5 plasser	<u>15,0 plasser</u>
		<u>17,4 plasser = 17 plasser</u>

Planforslaget omfatter felles avkjørsel og felles lekeområder og grøntområder.

Arealfordeling:

Boligformål	1 944 m ²
Felles lek/grøntareal	1 637 m ² – fordelt på 3 uteområder
Felles avkjørsel	680 m ²
Felles parkering	51 m ²

Barn og unges interesser: lekeplass, skoleveg

Planforslaget omfatter to felles lekeområder og ett større felles grøntområde. Det ene området til lek, FL1, er tidligere regulert til lek i "Endret reguleringsplan for deler av Høyeggen (104/5), Kystadli (104/28) m.fl., vedtatt 25.04.89, men er ikke blitt opparbeidet. Arealet foreslås nå til felles lekeområde for boligene innen felt H og I, samt for Kvitsteinvegen 118. Det skal opparbeides til lek og opphold. Det andre lekeområdet, FL2, er bratt og forutsettes benyttet til aking og fri lek.

De omkringliggende friområdene gir spennende aktivitetsmuligheter for barn i alle aldre. Områdene har et rikt dyreliv, dramatisk topografi og variabel vegetasjon med innslag av kulturlandskap. Friområdene gir kontakt til omkringliggende ballfelt og turveger.

Trondheim kommune

Vegetasjon

Det er i dag ingen vegetasjon innen planområdet. I det tilliggende friområdet er det skogsvegetasjon som det er forutsatt ikke skal berøres.

Universell utforming

Boligene ligger i bratt terreng og er ikke planlagt med heis. De 6 leilighetene på adkomstplanet vil tilfredsstille krav til livsløpsstandard, mens de øvrige leilighetene kun er tilgjengelige via utvendige trapper. Det felles lekeområdet i enden av adkomstvegen vil ha god tilgjengelighet.

Andelen av boliger som vil tilfredstille universell utforming er slik planforslaget viser 44 % innen felt I. For begge feltene I og H vil andelen være 55 %.

Estetikk

Bebyggelsen planlegges med samme formspråk som bebyggelsen i det tilliggende boligfeltet, felt H, som nylig er oppført. Dette vil gi området et samlet og helhetlig inntrykk.

Boligbebyggelsen oppføres i 3 etasjer med pulttak. Bygningene er lagt inn i terrenget med en etasje over terreng mot adkomstvegen. Adkomst til leilighetene på hvert etasjeplan er fra felles utvendige trapper.

Infrastruktur

Området ligger i enden av Kvitsteinvegen, som er en ren boligveg og eneste kjøreadkomst til de nye boligene. Kvitsteinvegen knytter seg til Kystadlia og videre til O. J. Aalmos veg og Selsbakkliia, som er en del av det mer overordnet vegnettet mot sentrum.

Kollektivtilbudet er buss med holdeplasser henholdsvis i 300 og 400 m gangavstand. Bussholdeplassene nås via gangveg eller gjennom grøntområder og boligveger.

Det er en dagligvarebutikk i ca. 500 m gangavstand, i O. J. Aalmos veg ved krysset med Rydningen.

Støy

Planområdet ligger til en blindveg og er ikke utsatt for trafikkstøy. Området er heller ikke utsatt for annen støybelastning.

Grunnforhold

De geotekniske forholdene i området er vurdert av Multiconsult AS. Original grunn består av meget faste leirmasser og avtakende løsmassemeknighet mot dalbunnen gjør totalstabiliteten av skråningen relativt god. Det vil likevel være viktig å planlegge terrenginngrepene nøye og å gjennomføre grunnarbeidene i nært samråd med geotekniker. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse om at vurdering av stabilitet for hver enkelt byggegrupp skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Nærhet til høyspentlinje

Trondheim Energiverk Nett AS har rettigheter til høyspenttraséen og har satt et byggeforbudsbelte på 10 m til begge sider av høyspentlinjens senterlinje. Trondheim kommune kan sette et større byggeforbudsbelte som et ledd i sin varsomhetsstrategi. Det nærmeste hjørnet av bebyggelsen lå i det første forslaget til reguleringsplan ca. 18 m fra senterlinjen, men er økt til 26 m.

Trondheim kommune

Konsekvenser av planforslaget

Natur- og miljø - viltinteresser

Området som reguleres til boligformål er i dag uten vegetasjon. Utbyggingen medfører inngrep i terreng for tilpassing til den foreslåtte utbyggingen, men det tillates ikke inngrep i det tilliggende friområdet. Skogsbeltet mellom ny bebyggelse og Leirelva er forutsatt bevart. Slik denne siden av Leirelva er bebygget videre vestover (eksisterende terrassebebyggelse) vurderes det viktigste området for viltinteressene å være på motsatt side av Leirelva. Dette området vil ikke bli berørt.

Skolekapasitet

Området sogner til Halset barneskole og Selsbakk ungdomskole. Antall og type leiligheter er vurdert til ikke å gi kapasitetsproblemer.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslaget til reguleringsplan er planlagt i sammenheng med felt H, som er ferdig utbygd. I likhet med reguleringsendringen som ble vedtatt for felt H legges det i felt I til rette for høyere utnyttelse og flere boenheter. Drøftingene under behandlingsprosessen har ført til at antall boenheter er redusert fra 18 til 14.

Bebyggelsen ligger i bratt terreng og dette gir spesielle utfordringer med hensyn til egnede utearealer for alle aldersgrupper. Det reduserte antall boenheter gir en bedre leilighetssammensetning ut fra beliggenhet og utearealenes karakter. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav om at utomhusplan skal godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak. Det er videre tatt inn reguleringsbestemmelse som presiserer at inngrep i friområdene ikke tillates. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og viltinteressene og viltkorridoren som fylkesmannen vektlegger i sin uttalelse ved høringen synes ikke å bli redusert mer enn det som tidligere er vurdert som akseptabelt. De øvrige punktene som er tatt opp under planprosessen synes tilfredsstillende ivaretatt ved at av antall boenheter er redusert. Trondheim kommune har ut fra sin varsomhetsstrategi anbefalt større avstand mellom bebyggelsen og høgspenningens senterlinje enn det som først var foreslått. Avstanden til høgspenningens linje er økt fra 18 til 26 m og dette er vurdert som tilfredsstillende. En nylig høyesterettsdom slår fast at helseskader ved stråling fra høgspenningens linjer ikke kan dokumenteres og risikoen vurderes som liten.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, i tilstrekkelig grad i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kvitsteinvegen 110, 112, 114, 116 – felt I – godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 15.05.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, senest datert 23.04.07

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest datert 07.05.07

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss
Orienteringsvedlegg 2: Oversiktskart grøntarealer
Orienteringsvedlegg 3: Perspektivskisse bebyggelse
Utrykt orienteringsvedlegg: Sak FBR775/06, merknader, etc.