

Saksframlegg

NYPANSLETTA

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B4 OG B5 MED BESTEMMELSER

Arkivsaksnr.: 06/5429

Saksbehandler: Ingunn Høyvik

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Nypansletta, felt B4 og B5, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Apropos arkitekter AS og Søbstad utbygging AS, datert 22.02.06, siste revisjon 08.05.06 med bestemmelser datert 18.07.06.

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

Saksframstilling

Sammendrag

Forslag til bebyggelsesplan har som hensikt å fastlegge plassering og utforming av bebyggelse for feltene B4 og B5 innenfor planområdet Nypan leir. Videre detaljregulerer planforslaget felles uteområder, gangveier og parkering.

De største utfordringene knyttet til planforslaget er skolekapasitet, underdekning på barnehageplasser og trafikkforhold.

Området har nylig vært gjennom en reguleringsplanprosess. De fleste aspekter som støy, skole- og barnehagedekning, utearealer, parkering og lignende er diskutert og vurdert i denne prosessen. Rådmannen anser planforslaget som godt tilpasset området. Forslag til bebyggelsesplan foreslås derfor vedtatt.

Bakgrunn

Privat forslag til bebyggelsesplan for Nypansletta, felt B4 og B5 ble mottatt 24.05.06. Byplankontoret mottok først et alternativ med 38 boenheter. Dette ble deretter justert til 35 boenheter. Sist innsendte planforslag omfatter 32 boenheter, og er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tilstrekkelig materiale for planforslaget forelå 10.05.06.

Planen omfatter eiendommen 204/66. Grunneier er Søbstad utbygging AS, som også fremmer planforslaget.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet med annonse i Adresseavisen 07.01.06. Naboer ble varslet i eget brev datert 05.01.06, og offentlige instanser i brev datert 10.01.06.

Etter varsling kom det inn én uttalelse. Den kom fra FFO Trondheim, som forutsetter at gjeldende lover og forskrifter til universell utforming som gjelder blir fulgt.

Det er ikke vurdert som nødvendig med videre samråd før innsending av forslag til bebyggelsesplan, da reguleringsplanen nylig er vedtatt etter en grundig prosess.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegert sak, FBR 1032/06 av 16.05.06 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Utlekking til offentlig ettersyn ble kunngjort i Adresseavisen 26.05.06.

Høringsuttalelser og merknader

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev 02.06.06, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 14.06.06, Statens vegvesen, brev 20.06.06 og Trondheim kommune, Miljøenheten, brev 29.06.06

De har ingen kommentarer til saken.

Nypvang skoles brukerråd, e-post av 27.06.06

Brukerrådet har kommentert følgende punkter:

- Gang- og sykkelveiforbindelse

Brukerrådet er fornøyd med planlagt gang- og sykkelvegforbindelsen mellom Nypansletta og

Trondheim kommune

- Nypvang skole. Utbyggingsplanene synes også positive for barns utfoldelsesmuligheter.
- Skolekapasitet, herunder prognoser for elevtall
- Brukerrådet forutsetter at skolekapasiteten tilpasses boligbyggingstakten eller omvendt. Ber videre om redegjørelse for hvilke forutsetninger som ligger til grunn for utbyggingsplaner. Brukerrådet ønsker årlige prognoser for elevtall i skolekretsen.

Kommentar:

Planforslaget forutsetter skolekapasitet, og dette er nedfelt i rekkefølgebestemmelsene. Prognoser for elevtallene utarbeides jevnlig.

Foreldrenes arbeidsutvalg, (FAU) ved Nypvang skole, udatert brev, registrert 28.06.06

Er positive til planfri kryssing av Bynesveien. Atkomst til Klett stadion og hastighet på Heimdalsveien ønskes nærmere vurdert. De ønsker gang- og sykkelvei fram til krysset hvor veien fra Skjetlein møter Bynesvegen.

Bit-for-bitutbygging er uheldig for området og gir liten oversikt. Ønsker derfor at Trondheim kommune utarbeider en kommunedelplan for området, hvor utbyggingsprosjekter og utviklingen av området ses i en større sammenheng.

Foreldreutvalget er bekymret for at rekkefølgebestemmelsene ikke følges opp. Barnehagekapasiteten er sprengt i området, og barnehagen bør innlemmes i bebyggelsesplanen.

Kommentar:

Trafikkforholdene som FAU tar opp er mer omfattende enn at de kan løses gjennom bebyggelsesplanen. FAU vil derfor invitere til en befaring i august, med deltagelse fra kommunen og Statens vegvesen.

Kommuneplanens arealdel skal sikre en helhetlig planlegging av området. For Nypan-området legger planen opp til en kontrollert vekst i området. Når det gjelder "Stadionområdet" har området LNF-kategori i dagens kommuneplan.

Skolekapasitet er av rådmannens fagstab vurdert som tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen. Boligprogrammet legger opp til 20 boliger innenfor området Nypan leir i perioden fram til 2008. I neste periode er det estimert med opp til 50 boenheter. Utbygging av boligfeltet er planlagt kort tid etter planvedtak. Dersom det er tilstrekkelig skolekapasitet kan estimatet i boligprogrammet forventes å overskrides.

Ny barnehage ved Nypan leir inngår i kommunens utbyggingsplan for barnehager. I følge framdriftsplan for barnehageutbygginga skal denne være klar i august 2008.

Leinstrand Idrettslag, brev av 26.06.06

Leinstrand Idrettslag mener kapasiteten på Nypan skole er sprengt, og videre boligutbygging på Leinstrand må ikke skje før skolen er bygd ut. Atkomst fra Nypan/Kammen til Klett stadion må følges opp med trafiksikringstiltak som sikrer atkomst mellom Nypan og Klett stadion.

Arealer for lek og fritidsaktiviteter må sikres i utbyggingsområdet, herunder må utbygger pålegges å etablere en moderne ballbinge. Arealer for barnehage må avsettes enten i tilknytning til Nypan leir eller Nypvang skole.

Trondheim kommune

Kommentar:

Kapasiteten på Nypan skole, ny barnehage og trafikkforholdene er allerede kommentert i forbindelse med merknadene fra brukerrådet og foreldreutvalget på skolen.

Arealer for lek og ballspill er sikret gjennom reguleringsplanen. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene at lekeområdene skal opparbeides samtidig som utbygging av første boligfelt. Det er krav om at en kvartalslekeplass skal gi muligheter for ballspill. Utforming av kvartallekeplass styres ikke i reguleringsplanen. Lekearealene skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis på boligene.

Einar og Berit M. Nyberg, brev av 24.06.06

Hjørnet på eiendommen Nypan leir må innskrenkes for å få bedre atkomstforhold til eiendommene 204/1, 204/18 og 204/27. Mener merknad om innkjørsel vedtatt i sluttbehandlingen av reguleringsplanen må følges opp.

Kommentar:

Rådmannen mener det er tatt hensyn til Bystyrets merknad om å innskrenke eiendommen. Dette er gjort ved at bebyggelsen er trukket vestover over tretti meter i forhold til det reguleringsplanen viser. Isteden for byggeområde legger planen opp til felles parkering og felles grøntanlegg i dette området. Dette gir mulighet for grensejustering mellom utbyggingsområdet og naboer.

Trondheim kommune, Trondheim byteknikk, e-post av 10.07.06

Påpeker at rekkefølgebestemmelsen angående gangvei langs Kammen ikke er videreført i bestemmelsene, samt foreslår en ny bestemmelse angående VA-plan.

Kommentar:

Rekkefølgebestemmelsene angående gangvei og VA-plan tas inn i bestemmelsene.

Rolf Gudding v/ Nypan gård, brev av 26.06.06

Endring ved innkjøring til parsellen Stadion, gnr. 204, bnr. 18 gir mulighet for å tilrettelegge for bedre atkomst til eiendommen Stadion.

Kommentar:

Som kommentert tidligere, til Nybergs merknad.

Beskrivelse av planforslaget

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Nypansletta ble godkjent av bystyret i møte 24.11.2005. Planområdet omfattet tidligere Nypan leir.

I reguleringsbestemmelsene til planen er det stilt krav om godkjenning av bebyggelsesplan før utbygging av de enkelte boligfeltene. Forslag til bebyggelsesplan fremmes nå for to områder - B4 og B5. Planområdet omfatter konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeplass, felles uteoppholdsareal (sandlekeplass), felles parkering og avkjørsler.

Berørte grunneiere

Eiendommen gnr/bnr 204/66 eies av Søbstad utbygging AS.

Trondheim kommune

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å fastlegge bebyggelsens plassering og utforming for boligfeltene B4 og B5, samt detaljregulere felles uteområder, gangveier og parkering for disse områdene.

Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan

Illustrasjonsplanen som fulgte reguleringsplanen er lagt til grunn for bebyggelsesplanen.

Bebyggelsesmønsteret med gangveinett og husgrupper i tun er opprettholdt. For å oppnå god arealbruk og variert boligsammensetning er de interne byggegrensene justert i forhold til reguleringsplanen.

Områdets ytre byggegrenser mot Kammen i sør og "Stadion" (LNF-område) i nord er beholdt. Avstand til eksisterende bebyggelse i øst er økt vesentlig. Dette på grunn av Bystyrets anmodning om å innskrenke hjørnet på eiendommen til Nypan leir med opptil fem meter mot nordøst. Merknaden er imøtekommet ved at foreslått byggeområde her er tatt ut. Avkjørselen fra Gamle Kongeveg er forskjøvet noe sørover på grunn av denne endringen.

Forhold til øvrige planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel viser området som "Bygeområde eksisterende tettbebyggelse".

I retningslinjene knyttet til arealdelen er det angitt at det på Byneset, Klett og Bratsberg skal være en arealutnyttelse på minimum 1,5 bolig per dekar.

Gjeldende reguleringsplan

Området inngår i reguleringsplan "Nypansletta, gnr. 204, bnr.66 m.fl." vedtatt 24.11.2005.

Reguleringsplanen for Nypansletta omfatter fem boligfelt, barnehagetomt, felles kvartalslekeplass, felles atkomstvei, gang- og sykkelvei med kulvert under RV 707 og områder for erosjonssikring av bekkeløp.

Tilgrensende planer

Områdene som grenser inntil planområdet er uregulert. Det er kunngjort igangsatt reguleringsarbeid på en tilgrensende eiendom, gnr. 204/18, "Stadion". Trondheim kommune vurderer dog at området er uaktuelt som boligformål i gjeldende kommuneplanperiode.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Området det fremmes bebyggelsesplan for er 14 225 m². Arealet grenser inn mot Kammen i sør, fellesatkomsten for de nye boligfeltene i vest, Gamle Kongeveg i øst og LNF-området "Stadion" i nord, jf. saksvedlegg 1.

Landskapet er åpent og solrikt med utsyn i alle himmelretninger. Terrenget innenfor planområdet er tilnærmet flatt, med lite vegetasjon. Noen større bjørker på arealet til kvartalslekeplassen vil bli bevart.

Eksisterende boligbebyggelse i nærområdet er konsentrert langs riksvei 707 og langs Kammen. Boligområdet er gradvis utbygd fra 1950-60-årene og består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Bebyggelsen er sammensatt med forholdsvis stor variasjon både i bygningsvolum, etasjetall og takform og -vinkel. Ved kirken er det en ensartet boliggruppe i to etasjer med saltak.

Planområdet har vært inngjerdet som militært område og har derfor ikke vært tilgjengelig for annen aktivitet. Nypvang skole benytter ravedalen nord for Nypan leir.

Trondheim kommune

Til senterområdet på Klett og til Nypvang skole er det gangavstand. Det er anlagt gang- og sykkelvei langs riksvei 707. Området har god tilknytning til overordnet veinett. I følge trafikkvurderinger er det ikke kapasitetsproblemer på de lokale veiene. Krysset Kammen - riksvei 707 er i trafiksikkerhetsplanen markert som ulykkespunkt (minst 4 personskadeulykker i løpet av 4

år). I den nylig vedtatte reguleringsplanen for Nypansletta er det regulert gang- og sykkelvei langs nordsiden av Kammen, med kulvert under RV 707 ved krysset til Kammen.

Støyforholdene ble vurdert ved regulering av området. Det ble da konkludert med at støynivået vil tilfredsstille grenseverdiene gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer. Støyskjerming er derfor ikke påkrevd.

Det er kollektivtilbud på morgen- og kveldstid, men daglige arbeidsreiser vil antakelig skje med privatbil.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet ble det utført miljøtekniske undersøkelser. Det er påvist forurensning i grunnen på deler av området og det er derfor satt krav til godkjent tiltaksplan før igangsettingstillatelse gis.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planforslaget viser areal til boligformål, kvartalslekeplass, sandlekeplasser, felles atkomstveier og areal til felles avfallshåndtering. Alle eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes revet.

Utforming av bebyggelsen

Boligene foreslås organisert i husgrupper med inngang fra felles uteområder og felles parkering. Frittliggende boder foreslås plassert ved inngangene og gi skjermede overgangssoner mellom halvprivate og private arealer.

Boliggruppene ønskes utformet som sammenkjedede boliger med tre til fire enheter. Rekkene er satt sammen av eneboliger og tomannsboliger for å gi variasjon i bebyggelsen. Saksvedlegg 3 gir oversikt over boligsammensetning. 24 boenheter av 32 får livsløpstandard, og oppfyller bestemmelse i reguleringsplanen om at minst 50% av boenhetene skal ha universell utforming.

Bebyggelsen skal ha maks mønehøyde på 9 meter og maksimal gesimshøyde på 6,5 meter.

Området får gode kvaliteter med lys og solrik beliggenhet i miljøvennlige omgivelser. Boligene på bakkeplan får private uteplasser og boligene i 2.etasje romslige verandaer/terrasser. Forskyvning av boligenhetene innen en rekke gir best mulig solforhold og utsyn.

Interne gangveier

Boliggruppene bindes sammen av interne gangveier. De felles lekearealene ligger ved gangveinettet. Nød- og nyttekjøring er tillatt på gangveiene.

Trondheim kommune

Parkeringsløsning

Fellesparkering på bakkeplan foreslås med direkte avkjøring fra de felles atkomstveiene. Det er lagt vekt på å trekke minst mulig trafikk inn i boligfeltene. Parkeringsplassene er vist som lommer inn fra atkomstveiene og er tenkt inndelt med trekker eller annen vegetasjon. Hver lomme gir parkering for den tiliggende boliggruppen.

Parkeringsdekningen er i tråd med Trondheim kommunes vedtekter for ytre sone. Planen legger til rette for å bygge carporter.

Rekreasjonsarealer

På nordsiden av Nypan leir er det en skråning med krattskog ned mot bekkedalen. I vinterhalvåret gir landbruksområdene fine muligheter til skigåing eller annen vinterlek. Reguleringsplanen for Nypansletta sikrer forbindelse til disse områdene fra den nye bebyggelsen.

Det nye boligområdet planlegges med en kvartalslekeplass på vel 1500 m² og med nærlekeplasser for hver boliggruppe. Husgruppene har felles tun for uteopphold og sandlek. Både kvartals- og nærlekeplassene er knyttet til de interne gangveiene som binder boligområdet Nypansletta sammen.

Krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass og nærlekeplassene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Det skal utarbeides detaljert plan for uteområdene ved søknad om byggetiltak.

Regulert byggegrense mot Kammen gir en minimum avstand mellom bebyggelsen på sør- og nordsiden av veien på 22 m. Hagearealene langs Kammen vil gi boligområdet et grønt og åpent inntrykk mot veien.

Infrastruktur og trafikk

Hovedatkomstveien til det nye boligområdet på Nypan leir er Kammen. Trafikken inn til boligområdet er fordelt på to avkjøringer – en lengst vest i området og en i øst. Dette vil gi liten trafikkøkning forbi boligene langs Kammen. Det blir ikke gjennomkjøring innen det nye boligområdet. Trafikksikringen er ivaretatt ved gang- og sykkelvei og undergang i krysset med RV 707.

Konsekvenser av planforslaget

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Foreliggende bebyggelsesplan er i tråd med overordnet reguleringsplan vedtatt 24.11.2005.

Planlagt gjennomføring

Oppstart av utbyggingen er planlagt til høsten 2006.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er vurdert som tilstrekkelig for en gradvis utbygging av området. I bestemmelsene til reguleringsplanen for Nypansletta er det krav om at utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagedekning

Det er i dag underdekning av barnehageplasser. I følge kommunens planer for barnehager skal ny

Trondheim kommune

barnehage stå klar i august 2008.

Barn og unges interesser

Utbygging av Nypan leir berører ikke områder som er benyttet til lek eller opphold for barn og unge. Utbygging vil gi området en kvartalslekeplass. Dette har vært et savn for de som bor i området i dag.

Skoleveien blir forbedret med gang- og sykkelvei og undergang under riksvei 707, som skal være ferdigstilt før innflytting av boligene på Nypansletta.

Trondheim kommune

Tilgjengelighet for alle

Området er flatt og atkomst til boliger og utearealer vil være uproblematisk. Planforslaget legger til rette for at en større andel enn 50% blir boliger med livsløpstandard. Uteområdene skal, i henhold til reguleringsbestemmelsene tilrettelegges for beboere med funksjonshemninger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det må inngås utbyggingsavtale om opparbeiding av gang- og sykkelvei langs Kammen samt undergang under riksvei 707. I tillegg må det inngås utbyggningsavtale om løsninger for spillvann.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Det har kommet inn en rekke merknader knyttet til skolekapasitet og trafiksikkerhet i forbindelse med høringen av planen. Rekkefølgebestemmelsen vedrørende utbyggingshastighet og skolekapasitet skal sikre at området ikke bygges ut raskere enn skolekapasiteten tillater. Når det gjelder trafiksikkerhet, går merknadene her på et område som er mye større enn planområdet. Foreldreutvalget på skolen er derfor oppfordret til å kalle inn til en befaring i august/september 2006, slik at trafikkproblemene i området kan ses i en større sammenheng, og deretter søkes løst.

Området har vært gjennom en reguleringsplanprosess nylig. De fleste aspekter som støy, skole- og barnehagedekning, utearealer, parkering og lignende er diskutert og vurdert i denne prosessen.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planframstilling. Rådmannen anser planforslaget som godt tilpasset området. Forslag til bebyggelsesplan foreslås derfor vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 08.08.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: reguleringskart, 1:1000, siste revisjonsdato 08.05.06

Saksvedlegg 2: reguleringsbestemmelser, datert 18.07.06

Saksvedlegg 3: oversikt over boligsammensetningen, datert 08.05.06

Orienteringsvedlegg 1: oversiktskart, kopi av kommuneplanens arealdel

Orienteringsvedlegg 2: reguleringsplan for Nypansletta, r0465

Orienteringsvedlegg 3: illustrasjonsplan, datert 08.05.06

Orienteringsvedlegg 4: 3D-illustrasjon fra området.