

Saksframlegg

ÅSHEIMVEGEN, KATTEM Smyra, GNR 198 BNR 75 OG 199

REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/23611-39

Saksbehandler: Ragna Fagerli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Åsheimvegen, Kattensmyra, gnr. 198 bnr. 75 og 199, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Solem Hartmann AS, senest datert 02.11.09, med bestemmelser senest datert 02.11.09.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen å legge til rette for bofellesskap for mennesker med utviklingshemming. Planen omfatter deler av en kommunal eid, ubebygd eiendom på Kattem. Området foreslås omregulert fra barnehagetomt til boligformål. Området er i dag naturmark. Tomten er for liten til å være egnet for barnehagedrift etter dagens standard. På deler av eiendommen er det i dag boliger for HVPU. Trondheim eiendom ønsker å benytte den ubebygde delen av eiendommen til bofellesskap for mennesker med utviklingshemming. Kommunen har behov for flere boliger for denne brukergruppen. Maksimal utnyttning er økt litt etter førstegangsbehandling.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Solem Hartmann AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Trondheim eiendom.

Planområdet omfatter disse eiendommene: deler av gnr. 198, bnr. 75 og gnr. 198, bnr. 199 eid av Trondheim kommune.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak nr. FBR PLN 994/09, den 29.05.09, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplanen avviker ikke fra overordnede planer.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og eierforhold



Planområdet ligger på Heimdal, er ubebygd og er 2673 m² stort. Hoveddelen av området omfatter deler av gnr 198, bnr. 75, som totalt er på ca. 3560 m² og er eid av Trondheim kommune. Offisiell adresse er ikke fastsatt. I tillegg omfatter planen deler av gnr. 198, bnr. 199, som også er eid av Trondheim kommune og 198/103, eid av sameiet Kattem ust. Denne smale tomten ble fradelte i 1993 som tilleggsareal til barnehagetomten. Planområdet grenser inn mot regulert snuplass i Åsheimvegen og mot eksisterende fortau langs Kattemskogen.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel viser området som tettbebyggelse og nåværende grønnstruktur med fremtidig turveg.



Området omfattes i dag blant annet av reguleringsplan "Omregulering av et område sør for Åsheimvegen, Kattem", (planid R1081aj), vedtatt 22.02.1990. Eiendommen er avsatt til offentlig byggeområde for barnehage og daghjem/ boliger for HVPU.

Trondheim kommune

Grunnforhold

Geoteknisk undersøkelse viser at det ved vestre del av tomta, der det i dag allerede er oppført et bygg/HVPU-boliger, er stor torvdybde. Ved oppføring av bygget ble det derfor stilt vilkår om avbøtende tiltak som en opp til fem meter høy grunnmur. Det ble anbefalt å bygge huset med kjeller.

Det vises til vedlagt geoteknisk rapport R1290 Åsheimvegen 5, fra Trondheim kommune. Undersøkelsene gjort på planområdet er datert 17.12.2008. Grunnen består av myr over meget fast leire i øvre lag.

Naturverdier

Så langt en kjenner til er ikke området benyttet til lek.

Trafikkforhold

Ut fra ønske om å redusere støy, støv og innsyn fra trafikken i Kattenskogen, er det ønskelig at mest mulig av kantvegetasjonen beholdes.

Adkomsten til planområdet er fra snuplassen innerst i Åsheimvegen. Åsheimvegen er en blindveg, med 30-sone. I dag går det en sti over tomten i nord fra snuplassen til busstoppet. Gjeldende reguleringsplan viser en gang- og sykkelveg der stien går.

Det er trafikksikker gangadkomst fra planområdet til skole- og institusjonsområdet på Kattem/Åsheim. Området har god tilgang til kollektivtrafikk via bussholdeplass i Kattenskogen.

Området er til dels eksponert for trafikkstøy fra Kattenskogen (trafikktegninger fra 1995 viste ÅDT på 3800), men støyverdiene overstiger ikke gjeldende normer. Støyvurderinger skal gjøres etter trafikktegninger framskrevet ti år. Det vil derfor måtte gjøres ny støyvurdering før igangsettingstillatelse gis for boligene.

Annen infrastruktur

Området ligger innenfor Åsheim barne- og ungdomskolekrets. I en utredning fra rådmannen fra desember 2008 opplyses det at skolen har kapasitet til å ta opp nye elever. Nærmeste barnehage ligger i Kattemskogen med ca. 500 meters avstand. Andre sentrumsfunksjoner ligger på Heimdal. Ca. 300 meter nordvest for planområdet ligger Åsheim barneskole, Åsheim ungdomsskole, idrettshall og idrettsområde.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune.

Det går drikkevann-, overflatevann og spillvannsledning i snuplassen rett nord for planområdet. Det forventes ikke å være forurensning i grunnen.

Stedets karakter

Boligfeltet ligger i enden av et etablert boligområde med bebyggelse i 1-2 etasjer. Hovedmengden av bebyggelsen i området har saltak med møneretning langs med gateløpene i området.

Innspill til planforslaget for første gangs behandling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 27.09.08 i Adresseavisen. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev datert 25.09.08.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (17.10.08) meddeler at det ikke er registrert automatiske fredede kulturminner i området, men minner om aktsomhetsplikten.

Trondheim kommune

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (28.10.08) forutsetter at barn og unges interesser ivaretas i planforslaget.

Kommentar:

De forhold som er omtalt i innspillene blir ivaretatt i planforslaget.

Høringsuttalelser og merknader

Ovennevnte reguleringsforslag har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 29.05. 09 til 13.07.09. Det er kommet inn fem merknader. Ingen har kommet med varsel om innsigelse til planforslaget. Kopi av merknadene følger vedlagt.

Fylkesmannen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens Vegvesen har ingen kommentarer til planen.

NVE skriver i brev datert 14.07.09 at det ikke kan utelukkes at det finnes kvikkleire innenfor planområdet, og at dette må vurderes av geotekniker. Hvis det viser seg at det er kvikkleire i området er videre prosedyre beskrevet i merknaden.

Kommentar:

Utsnitt av kvikkleirekart er vedlagt. Dype sonderinger er vist på kartet. NGI har gjort 3 dype sonderinger for kvikkleire i området sør for Åsheimvegen 5 uten å finne grunn til å markere kvikkleiresoner på kartet, Rapport 84050, punktene 160, 161 og 162. Det er ikke grunn til å anta at det er en glemte kvikkleiresone her.

Sør-Trøndelag Politidistrikt skriver i brev datert 17.06.09 at de ønsker å tas med i planleggingen av trafikkavviklingen i anleggsperioden så tidlig som mulig.



Endringer etter førstegangsbehandling

Endringer i tetthet

Ved detaljprosjektering har forslagstiller funnet ut at tetthet ved førstegangsbehandling er for lav. Det er et ønske om å øke maksimalt BRA fra 1600 til 1700 m² og å øke maksimal BYA fra 40 % til 45 %.

Bakgrunnen for behovet for økningen er at en ved detaljprosjektering ser behov for:

- en ekstra boenhet
- bredere svalgang for å få til snusirkel for rullestol
- 5 m² ekstra boareal per leilighet
- rømningstrapp

Førstegangsbehandling	Sluttbehandling
	
BRA: 1600 m ² (med i bestemmelsene)	BRA: 1700 m ² (tas ut av bestemmelsene)
BYA: 40 %	BYA: 45 %
8 (9) boliger	(9-10) boliger
14 p-plasser	15 p-plasser

I beregningene til førstegangsbehandling ble det sagt at grunnflaten til hovedvolumet ville være på ca. 450 m². Dette tallet viste seg å være for lavt. Illustrasjonen var større, og skiller seg ikke så mye ut fra illustrasjonen til sluttbehandling.

Økningen vil gi liten betydning for naboene ettersom den er beskjedent, og ettersom høyden ikke øker. Illustrasjonsplan til førstegangsbehandling og til sluttbehandling er satt ved siden av hverandre i tabellen over, for å vise at den reelle endringen i materialet som naboene har hatt mulighet til å komme med innspill til og til illustrasjonsplanen til sluttbehandling, er små. Avstanden til naboene er beholdt og høyden er ikke økt. Rådmannen mener at endringene er så små at det ikke er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Endringer i bestemmelsene:

- Uteoppholdsarealene sikres universell utforming.
- Lydforhold innendørs og på utendørs oppholdsarealer skal tilfredssette NS 8175 klasse C.
- I bygge- og anleggsperioden må det stilles krav til driftstider og lydnivå for støyende aktivitet (T-1442 kap.4), samt renhold og støvdemping på byggeområdet og tilførselsveger for massetransport. Vilkår stilles i forbindelse med igangsetningstillatelse.

Rekkefølgebestemmelse om at utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for boligene gis er tatt inn.

Endringer på plankartet:

Deler av byggegrensene mot gang- og sykkelvegen trekkes tilbake slik at den er minimum 3,5 meter fra gang- og sykkelvegen.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planlagt bebyggelse vil omfatte et areal på ca. 1700 m² BRA inklusive arealet under terreng. Grunnflate på bygningsmassen er ca. 660 m².

Det legges opp til ni boenheter i tillegg til felles oppholdsrom. I tillegg skal det etableres en integrert personalenhet. For beregning av uteoppholdsareal og bakkeparkering skal 10 boenheter benyttes som beregningsgrunnlag. Det er fordi det er tatt høyde for at felles oppholdsrom i framtiden kan omdisponeres til en egen boenhet.

Planlagt bebyggelse

Boligbygget foreslås oppført i to etasjer med maksimum mønehøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng. I tillegg ønskes det bygd full kjeller. Tomta er relativt flat. I forbindelse med bygging av kjeller, kan det bli gjennomført en mindre terrengbearbeiding mot øst. Det er ikke behov for terrengtiltak som støttemur o.l. Terrenget faller mot øst (mot Katteskogen), og ved å senke terrenget ca. 0,5 - 1,0 meter i gavlsiden som vender mot Katteskogen, muliggjøres innsetting av større vinduer i kjelleren.

Bygget er trukket mot nord på tomten for å få utnyttet utearealet best mulig og for å få en god henvendelse til vei og tilgrensende bebyggelse. Det stilles i punkt 3.4 i bestemmelsene krav om at bebyggelse med uterom og trafikkanlegg skal være universelt utformet.

Medregnet biloppstillingsplassene på egen tomt vil planlagt bebygd areal bli i underkant av 1100 m², noe som gir en utnyttingsgrad på ca. 45 % BYA. BRA beregnes da til totalt ca. 1700 m².

I bestemmelsene begrenses volumet av maks BYA og høyde. Maksimal BRA er tatt ut av bestemmelsene etter førstegangsbehandling.

Uterom

I bestemmelser i kommuneplanens arealdel er det fastsatt krav til uterom. Etablering av 10 boenheter medfører et krav på minimum 500 m² uterom, hvorav halvparten skal være felles. Arealene sør for det planlagte parkeringsområdet settes av til felles uteoppholdsareal/ lek. Dette arealet er relativt flatt, er vendt mot sørvest og ligger lengst fra Katteskogen (avstand ca. 50-70 meter). I bestemmelsene er det satt krav om at et felles uteoppholdsareal på minimum 250 m² skal opparbeides i dette området. Totalt er det ca. 750 m² uteareal på bakken. I tillegg har hver boenhet en balkong på 12 m².

Parkering

Det skal avsettes areal til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, totalt 14 biloppstillingsplasser. Parkeringsarealet er foreslått plassert med adkomst fra snuplassen og skal gjennom etablering av kantvegetasjon og inndeling utformes slik at inntrykket av en stor, sammenhengende flate reduseres.

Parkeringsbehovet i bofellesskap for mennesker med utviklingshemming kan være noe mindre enn det kommunens parkeringsvedtekt legger opp til. Det kan derfor i første omgang være aktuelt at det opparbeides færre parkeringsplasser enn det som er vist i planen. For å sikre at parkeringsarealet i fremtiden kan utvides i henhold til planen, er det viktig at arealet ikke bygges igjen. Byggegrensene er derfor lagt utenom parkeringsplassen. Dette innebærer at det ikke vil kunne tillates oppført garasje. Det stilles ikke krav til overbygde parkeringsplasser, eller rekkefølgekrav til opparbeidelse av alle

Trondheim kommune

parkeringsplassene. Dette vil måtte behovsvurderes i byggesaken.

1,5 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet skal etableres i tilknytning til inngangssone. Det antas at en gunstig plassering vil være på nordsiden av tomten inn mot regulert gang- og sykkelveg.

Infrastruktur

Planforslaget medfører ingen endring i etablert infrastruktur.

Det er avsatt plass for gang- og sykkelveg mellom Åsheimvegen og Kattenskogen, med en bredde på 3,0 meter. På grunn av terrengform er det i bestemmelsene lagt inn krav om fartsreducerende markering for å hindre at syklister og andre tar fart rett over bilvegen. Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av gang- og sykkelvegen.

Miljøforhold

Eiendommen er eksponert for støy fra trafikk på Kattenskogen. Beregninger viser støynivå på 53,9 dB frittfelt basert på trafikktegninger i 1995. Dersom en tar høyde for framtidig utvikling, vil det være behov for å gjennomføre støyreducerende tiltak i forbindelse med boligbyggingen. Det tas med en bestemmelse om at det før det gis igangsettingstillatelse skal utarbeides en støyrapport som baserer seg på trafikktegninger ti år fram i tid, og at avbøtende tiltak skal basere seg på denne.

Ved krav til universell utforming opplyser renholdsverket at det må vurderes nedgravde containere (3 containere á 2 x 2 meter). Det er ønskelig med en felles løsning med kommunens bofellesskap i Åsheimvegen 5. Planen sikrer fleksibilitet til ulike former for avfalls løsninger.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune.

Byggegrenser

- Mot Åsheimvegen 5: Byggegrensen legges slik at biloppstillingsarealet mot naboeiendommen i vest ligger utenfor byggeområdet. Dette medfører en byggegrense på 20,0 meter fra eiendomsgrensen mot Åsheimvegen 5.
- Mot Åsheimvegen: 10,0 meter fra senterlinje, tilsvarende gjeldende reguleringsplan
- Mot tursti i nord: 5,0 meter fra senterlinje, i samsvar med retningslinjer gitt i pkt. 2.7.5 i kommuneplanens arealdel.
- Mot Kattenskogen: 20,0 meter fra senterlinje.
- Mot tursti i sør: 10,0 meter, tilsvarende gjeldende reguleringsplan.

Planlagt gjennomføring

I utgangspunktet er det planlagt byggestart før jul 2009, da finansiering fra Husbanken baserer seg på dette.

Virkninger av planforslaget

Plasseringen nært de nylig oppførte HVPU-boligene på tomten vil kunne gi en mer effektiv drift gjennom økte samarbeidsmuligheter innen blant annet ledelse og administrasjon. I tillegg er det driftsfordeler ved felles renovasjon, vaktmestertjeneste og lignende.

Planområdet er den delen av eiendommen som er satt av til barnehage. Denne er for liten til oppføring av en barnehage etter dagens standard. Tomten ligger heller ikke optimalt til for bruk til barnehage.

Trondheim kommune

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å tilpasse en forholdsvis stor bygningsmasse til det eksisterende boligområdet.

Rådmannen mener at tomten er godt egnet for småhusbebyggelse og anser planløsningen som utformet i henhold til prinsippene om universell utforming. Både bygg og uteområder synes godt tilpasset foreslåtte bruk som bofellesskap for mennesker med utviklingshemming. Planmaterialet viser at en forholdsvis stor bygning kan utformes slik at den ikke vil skape et for stort brudd i forhold til den omkringliggende villabebyggelsen.

Planforslaget medfører en økning i antall boenheter i området. Utbyggingen vil få små konsekvenser for trafikkbildet i Myrstadvegen og Åsheimvegen.

Bebyggelsen vil i utbredelse og orientering mot gateløp bli noenlunde tilsvarende bebyggelsen på nabotomta i vest, der terrenget ligger ca. 1,0 meter høyere enn for planlagt tiltak.

Et leilighetskompleks liggende i sørvest (bnr. 108 i Bekkasinvegen 1-9) har volum og orientering noenlunde tilsvarende planlagt tiltak. Flere av bolighusene i nord har mindre volum og ligger lavere i terrenget enn planlagt bygg. Ved å fastsette at maksimal mønehøyde skal være på kote 160 og ved å ha flatt tak eller tak med lav takvinkel, vil nybygget ikke framstå som dominerende i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bebyggelsen vil ligge på kommunal eiendom, og en gjennomføring av planforslaget vil dermed få økonomiske konsekvenser for kommunen i form av opparbeidelse av byggetomt og tursti i tillegg til oppføring av boliger. I tillegg vil kommunen få økt driftsansvar som følge av nytt offentlig anlegg.

Avveining av konsekvenser

Samfunnets behov for boliger for mennesker med utviklingshemming er stort. Den viktigste konsekvensen av planforslaget er muligheten til å bygge boliger til denne gruppen. 9-10 boliger på 1,8 dekar gir ca. fem boliger per dekar. Dette er i tråd med kommunens ønske om fortetting.

Volumet er større enn nabobebyggelsen, men to etasjer er udramatisk i området. Krav i utomhusnormen er oppfylt og bestemmelse om tilpassing sikrer at bebyggelsen deles opp på en slik måte at det store volumet dempes.

Tomten er godt egnet tomt for boliger med universell utforming, og ligger like ved et allerede etablert kommunalt bofellesskap av samme størrelsesorden.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

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. Planforslaget kan vedtas.

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

Rådmannen i Trondheim, 10.11.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Juridisk vedlegg 1:	Reguleringskart 1:1000, senest datert 02.11.09
Juridisk vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest datert 02.11.09
Vedlegg 3:	Oversiktskart
Vedlegg 4:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 5:	Modellbilde, Sol/skygge-studie og snitt
Vedlegg 6:	Uterom, nedfotografert
Vedlegg 7:	Kvikkleirekart
Vedlegg 8 (utrykt):	Innspill etter varsling og merknader etter høring