

Foreløpig planbeskrivelse for Boliger og forretninger på Tiller (gnr/bnr: 323/2450 og 323/2451)

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere for forretning (dagligvare) og bolig med tilhørende arealer og infrastruktur. Planområdet er en del av gjeldende reguleringsplan og er i gjeldende reguleringsplan (r20110023) – av bebyggelse– kun regulert for boligformål.

1.2 Plankonsulent, forslagstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstillere Eiendomsgruppen Trondheim AS og Coop Midt-Norge AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldene reguleringsplan, *Detaljregulering av Sjetnan Øvre* (r20110023) er vedtatt 21.11.2013.

I forhold til støy varslet Fylkesmann til gjeldende regulering innsigelse. I megling har Fylkesmannen trukket innsigelsen ettersom det er tatt inn en bestemmelse om soverom mot stille side og ettersom det er tilstrekkelig uteareal på bakken, slik at balkonger i gul støysone ikke trenger krav om innglasset balkong.

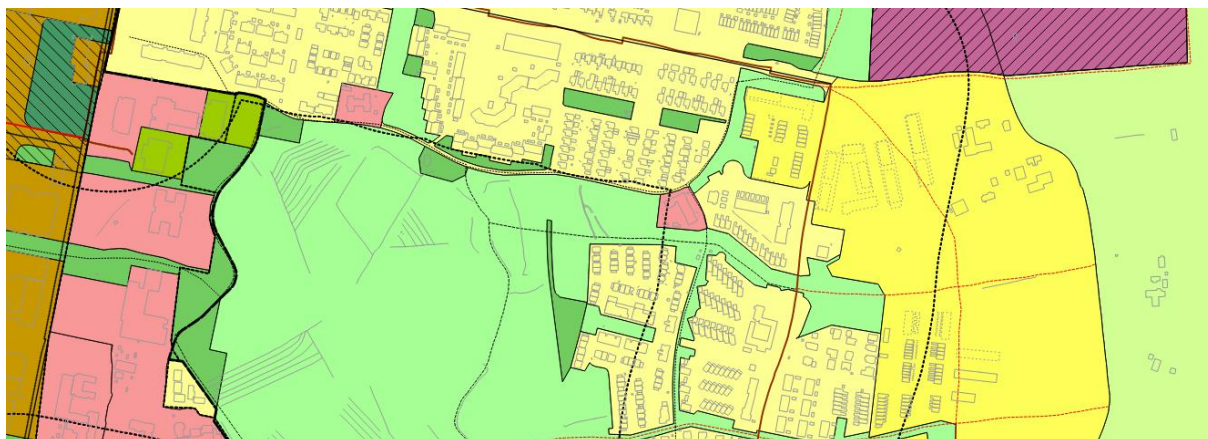
1.4 Planprogram og krav om konsekvensutredning

Planprogram og krav til konsekvensutredning avgjøres i tilbakemelding i oppstartsmøte. Det er ikke avdekket som forhold som tilsier at dette blir et krav for reguleringsarbeidet.

2. Planstatus og rammebetingelser

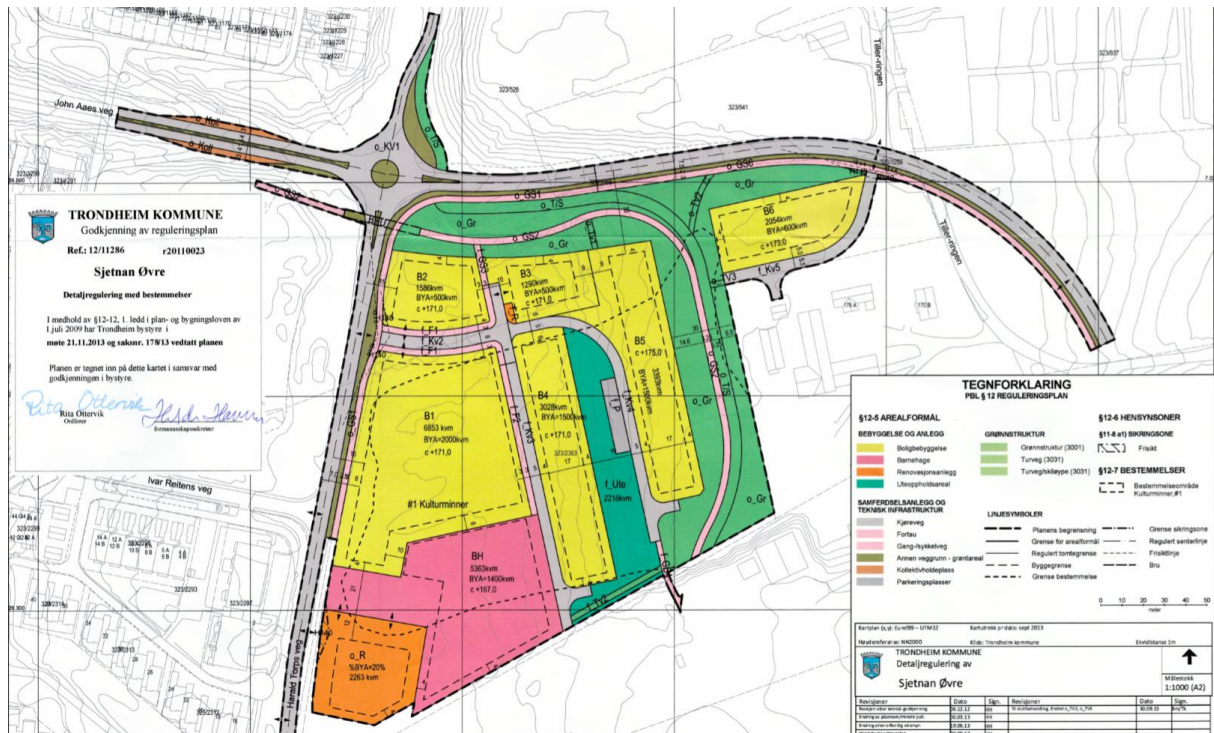
2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 har regulert området for Boligbebyggelse – Framtidig.

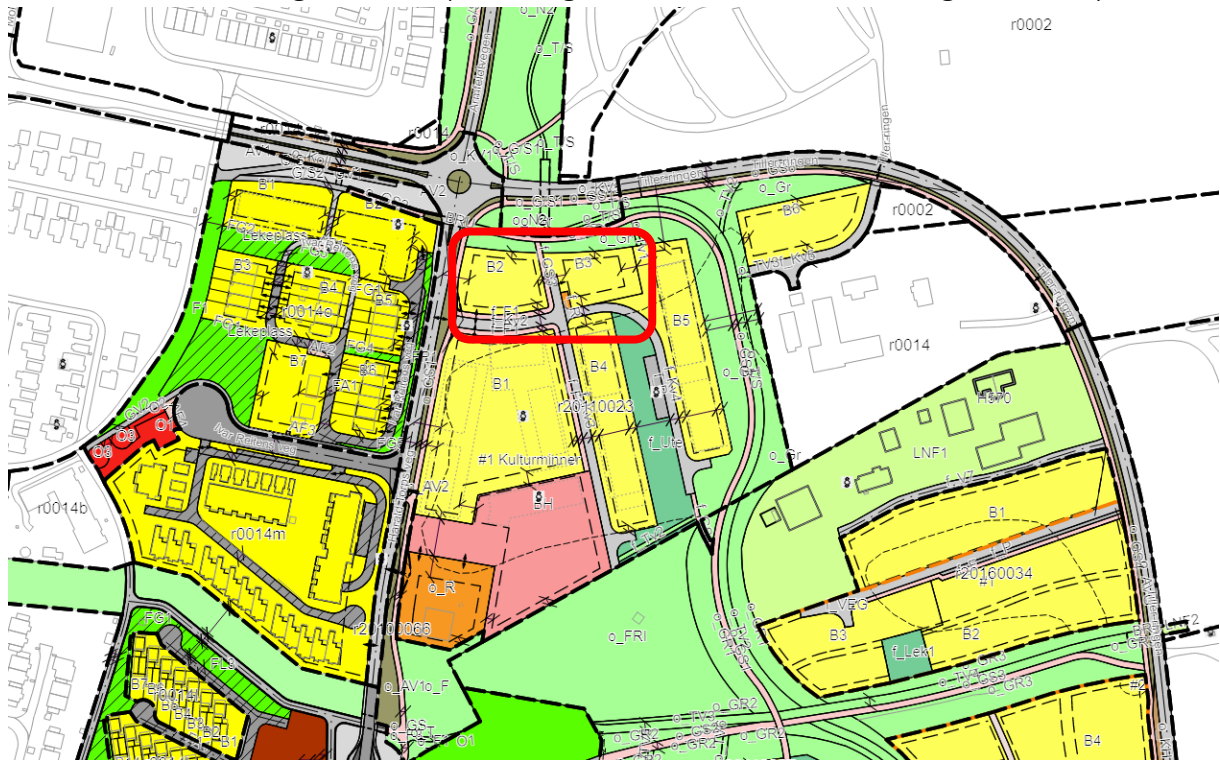


2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldene reguleringsplan er *Detaljregulering av Sjetnan Øvre* (r20110023) som ble vedtatt 21.11.2013. Det er feltene B2 og B3 nord-vest i planområdet med tilhørende formål for infrastruktur og grønnstruktur som omreguleres for kombinert forretning bolig.



2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



2.4 Temaplaner

Temaplaner gjennomgås i utarbeidelsen av det komplette planmaterialet.

2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle statlige retningslinjer vil evt. bli avklart med henvisninger i løpet av utarbeidelsen av det komplette planmaterialet.

2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planen avviker fra KPA 2012-2024 og gjeldende reguleringsplan ved å innføre forretning (dagligvare) i første etasje. Dette medfører også noen mindre endringer av gjeldende reguleringsplan teknisk infrastruktur i forhold til renovasjon og f_KV2. Høyder økes med inntil 4 meter fra gjeldende regulering for å legge en forretning/dagligvare (Coop Extra) i byggets sokkeletasje.

Slik skisseprosjektet foreligger er det flg. punkter i gjeldende reguleringsplan, som må tas opp:

- **Formål**
Det omreguleres fra bolig-formål til formål for forretning/bolig, da det ønskes å bygge en dagligvareforretning i byggets første etasje. I tillegg til endring av formål vil det være behov for endringer i forhold til byggegrenser og endringer i forhold til flytting av snuhammer med felles renovasjonsanlegg/returpunkt samt gang- og sykkelveg for å tilpasse reguleringsplanen til forretningen og for å få til varelevering og kundeparkering på en trafiksikker vis.
- **Bebyggelsens høyde**
Vi er 1-4 m over regulert byggehøyde, men ikke over høyde på nabobebyggelse mot øst.
- **Grad av utnytting**
Vi øker bolig-BYA med ca. 25 %. Argumentet er at byggegrenser samles og dermed frigjør ekstra bebyggbart areal. Butikks-BYA er ikke vurdert som vesentlig, da butikken legges til sokkeletasje.

B2 (gjeldende regulering)

Areal innenfor byggegrenser i B2: 1.001 m²
Regulert 500 m² BYA i B2 tilsvarer: ca. 50 % av arealet innenfor byggegrenser

B3 (gjeldende regulering)

Størrelse på B3: 1.290 m²
Areal innenfor byggegrenser i B3: 572 m²
Regulert 500 m² BYA i B3 tilsvarer: ca. 87 % av arealet innenfor byggegrenser

B2 og B3, samlet ((gjeldende regulering)

Areal innenfor byggegrenser i B2 og B3: 1.573 m²
Regulert 1.000 m² BYA i B3 tilsvarer: ca. 64 % av arealet innenfor byggegrenser

B2 og B3, samlet (plankart datert 2018.03.16)

Areal innenfor byggegrenser i B2 og B3: ca. 1.950 m²
64 % av arealet innenfor byggegrenser: ca. 1.250 m² BYA

- **Antall boliger**
Vi ønsker å undersøke muligheten for å bygge mer enn 35 boliger. Argumentet for dette er boligsammensetningen i nærhet til planområdet. Fra før er det mange familieboliger i områdene Tillerbyen og Heimdalsbyen omkring John Aaes veg. Og med utbyggingen av nær-områdene de seneste årene er i høy grad bygget rekkehus og forholdsvis store leiligheter – noe som er kostnadsdrivende for boligene. Slik vi ser det, så er det behov for flere kompakte etableringsboliger. Noe som tilsier behov for å øke boligantallet.
Med antatt kanskje 3.500 m² sBRA boliger innen planområdet medfører 35 boliger en snittstørrelse på nærmere 100 m² sBRA pr. bolig. Noe som blir altfor kostbart og er lite etterspurt i leilighetsmarkedet.
Ideelt sett burde det vært regulert for kanskje 75 boliger – men dette må igjen avveies imot kommunen sine vurderinger. Vi ønsker å inngå dialog på dette punktet.
- **Boligsammensetning**
Vi ønsker å undersøke muligheten for 1-roms-leiligheter (noe som ikke er tillatt i dag). Og om det er mulig å ikke bygge 4-roms (noe som er påkrevd). Vi ønsker å ha mer kompakte leiligheter enn regulert min. størrelse på 2-roms.
- **Parkering under terreng**
Vi ønsker mindre enn de regulerte 90% av parkeringen under terreng = vi ønsker å undersøke muligheten for å ha ca. 1/3 av parkeringen (butikksparkering) på bakken. Mens boligparkering legges til kjeller.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Området ligger på østre deler av Tiller/Sjetnan. I nord er rundkjøring/krysset John Aaes veg møter Tiller-ringen og Harald Torps veg som også utgjør planområdets vestlige begrensning.



Figur 1 Områdets plassering i Trondheim og på Tiller.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området har de siste 10-årene hovedsakelig bestått av gjengrodd tidligere dyrkamark. Omliggende områder er brukt eller satt av til fremtidig vei og hovedsakelig boligbygging (med tilhørende uteoppholdsareal). I Nord ligger Tiller Kirke med tilhørende kirkegård. Omkringliggende områder har tidligere vært preget av hovedsakelig jordbruk.

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Tiller-området preges av rekkehus og lavblokker, særlig mot øst for dagens sentrumsområder. Tiller øst er pågående utvikling og utvides stadig mer. Strukturen består av rette veier som hovedforbindelser. Områdets bebyggelsesstruktur er tilrettelagt for bilbruk, men har kollektivholdeplasser og et omfattende nettverk for gående og syklende. John Aaes veg går vestover og forbinder planområdet med sentrumsområdet på Tiller.

Nord for planområdet ligger det større ubebygde områder og Tiller Kirke (med tilhørende kirkegård og anlegg). Et stykke sør for planområdet ligger Tillerlandet park, tilrettelagt for ulike uteaktiviteter.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Landskapet er i hovedsak flatt for det meste av området, slik resten av Tiller-området er. Solforholdene er meget gode da det ikke er høye bygg, vegetasjon eller veldig kupert. Lokalklimaet er som resten av Trondheimsområdet med sørlig og sør-vestlig vind som dominerende vindretning (Voll målestasjon).

Området har ingen spesiell estetisk eller kulturell verdi. Nord for planområdet ligger Tiller kirke med tilhørende kirkegård og anlegg. Sør for planområdet, innenfor en større del av eksisterende reguleringsplan er det tidligere registrert flere kulturminner, som er ivaretatt i overordnet plan.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminnene innenfor den delen av gjeldende reguleringsplan som her omreguleres.

3.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor området.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I gjeldende reguleringsplan er det tilrettelagt for tursti nord og øst for området. Ca. 100 meter sør for planområdet ligger Tillerlandet Parken. For utenom dette er det gode forbindelser ut i markaområdet med gange, sykkel, buss og bil.

3.8 Landbruk

Det er inntil nylig vært jordbruk på omliggende områder. Innenfor det avgrensede planområdet har det tidligere vært jordbruk, men har de siste tiårene vært et skogholt.

3.9 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

I forbindelse med utvidelsen av Sjetne og Tiller øst er det delvis utbedret vei og kryss, med rundkjøring.

I forbindelse med gjeldende regulering er det utarbeidet trafikkanalyse og kapasitetsberegning for området. Det er lagt inn rundkjøring mellom John Aaes veg, Tiller-ringen og

3.10 Barns interesser

Tiller er et familievennlig område med hyppige innslag av familieboliger. Tillerlandet park i sør er tilrettelagt for ulike typer aktiviteter, også for barn.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

I følge Trondheim kommunes kart over skolekapasitet ligger området innenfor skolekrets Tonstad, for Barne- og ungdomsskole. For Barneskole ventes det at det om 6-10 år ikke er ledig kapasitet innenfor området (-12 ledige plasser). For ungdomsskole er det ventet 13 ledige plasser. Omliggende skolekretser har ifølge samme kart ledig skolekapasitet (Sjetne, Utleira, Hårstad).

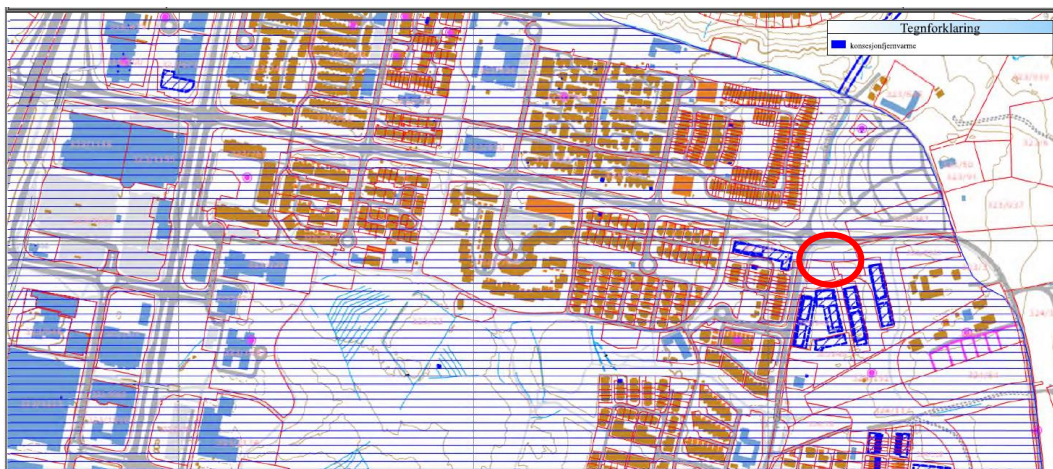
Barnehagedekning er per i dag er ikke kjent. Gjeldende regulering har regulert et eget felt for barnehage (BH). Det er ventet at dette gir tilstrekkelig kapasitet til ny bebyggelse.

3.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet vil bli opparbeidet iht. TEK17 og plan- og bygningsloven.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Området ligger under konsesjonsområde for fjernvarme, som kartet under viser:



Figur 2 Kartutsnitt som viser konsesjonsområde for fjernvarme (blå-stripete område). Planområdet innenfor rød sirkel. Kilde: Trondheim kommunes kartløsning på nett.

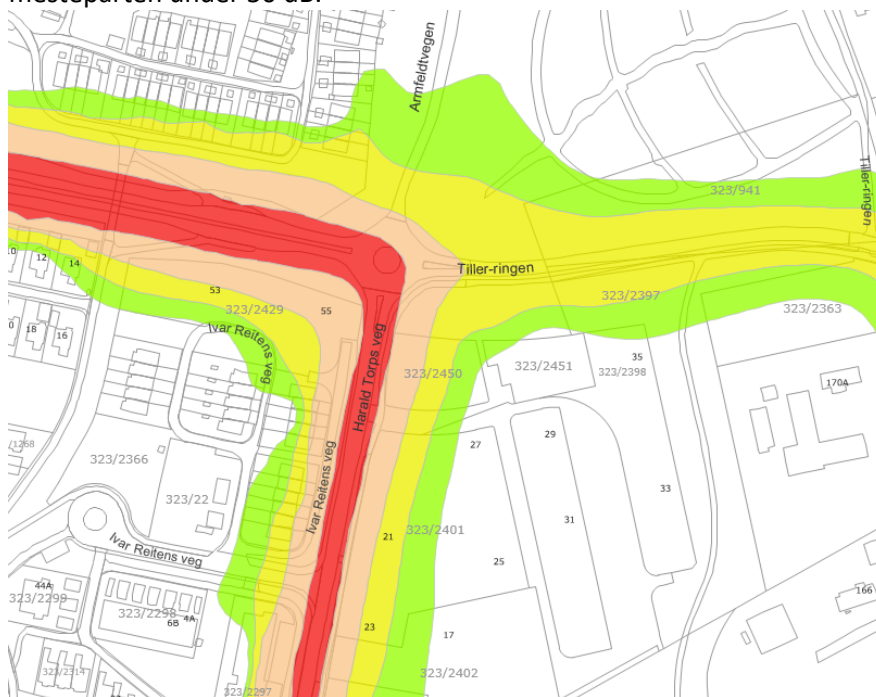
VA er utredet i eksisterende plan og det er forutsatt nok kapasitet i nyutbygget nett. Evt. oppdatering av VA-plan vil følge komplett planforslag. Det er i nyere tid bygget en trafo like ved. Trønderenergi (netteier) vil bli varslet om planoppstart.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan (vedtatt 21.11.2013) er det utarbeidet geoteknisk rapport som viser at; Grunnen består av sandmasser med et tynt topplag av matjord. Det er ikke påtruffet fjell ned til 20 meter. Planforholdet er regnet som sikkert mot skredhendelser.

3.15 Støyforhold

Trondheim kommunes støykart viser at deler av planområdet er innenfor oransje og gule støyverdier. Det er Harald Torps veg som er dominerende støykilde fra trafikk. For tomt med gnr/bnr 323/2450 ligger halve denne under 55 dB. Tomt med gnr/bnr 323/2451 ligger i sin helhet under 55 dB mesteparten under 50 dB.



Fylkesmann har tidligere trukket innsigelsesvarsel for gjeldende reguleringsplan ettersom det er tatt inn bestemmelse om soverom mot stille side og ettersom det er tilstrekkelig uteareal på bakken, slik at balkonger i gul støyzone ikke trenger krav om innglassing.

3.16 Luftforurensning

Det er ikke gjort registreringer som tyder på at området er utsatt for luftforurensning utover gjeldende verdier.

3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-Analysen viser at:

Kapasitet i ledningsnett er per dags dato ukjent. Eksisterende reguleringsplans VA-plan må innhentes og evt. oppdateres. Særlig for Brannvann og drikkevann samt kummer og vannledninger i og i tilgrensende områder.

Deler av området er støyutsatt. Støy er avklart i gjeldende regulering og bebyggelsen må løses innenfor godkjente krav til støy og ikke bryte med gjeldende regulerings bestemmelser.

3.18 Næring

Det er ikke næring i området per i dag.

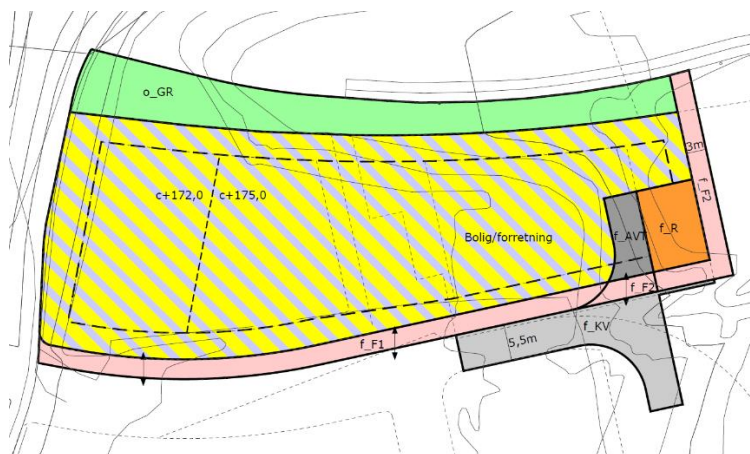
3.19 Eksisterende analyser og utredninger

Det er laget og vedlagt foreløpig ROS-analyse. Tilgjengelige rapporter o.l. fra utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan er innhentet.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges for følgende formål:



- Renovasjonsanlegg
- Bolig/forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grønnstruktur

(se også vedlagt plankart)

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er tenkt plassert mellom Tiller-ringen/John Aaes veg i nord og intern veg (felles for område i gjeldende regulering) i sør, med langsgående fasader mot nord og sør.

I sokkel/ første etasje på bebyggelsen skal det plasseres en dagligvarebutikk med lager og varemottak (Coop Extra). Parkering bolig løses med p-kjeller. I tillegg legges boder for bolig mest hensiktsmessig i samme etasjer som parkering. Kundeparkering tillates løst som overflateparkering – delvis under boligetasjer.

På toppen av dagligvarebutikken legges det boligbebyggelse og uteoppholdsareal på grunn. Det tillates som i gjeldende regulering at balkonger utkraget inntil 1,6 meter ut over byggegrenser.

4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde er økt til maksimum kote +175, for å få plass til dagligvare uten å gå ned på andelen bolig i prosjektet. Dette er samme høyde det er regulert for bebyggelse like øst (B5 i gjeldende regulering). Økningen av høyder i byggefeltets nordlige del antas å ikke ha vesentlig innvirkning på naboer, som hovedsakelig ligger sør for området og ikke vil få vesentlig endrede solforhold.

4.4 Grad av utnytting, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

Frem til oppstart jobbes det med to hovedalternativ, hvor målet er å videreutvikle ett forslag i videre reguleringsplan. Det reguleres for antatt rundt 4.000 m² bolig.

Uteoppholdsareal regnes minimum 50 m² per 100 m² bolig.

4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det planlegges for dagligvarebutikk på ca. 1.200 m² med normal bemanning.

4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Antall boliger er ikke avklart på nåværende stadiet. Det planlegges med variert boligstørrelse. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse må tilpasses markedet dersom prosjektet skal være gjennomførbart. Det ønskes dialog med plankontoret på dette punktet.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Sokkel-etasjen tar delvis opp i seg terrenget i nord og øst som gir en glidende og delvis skjult overgang mellom sokkeletasje og boliger over denne. Tak på butikk/sokkel brukes til felles uteoppholdsareal. Dette gir et sammenhengende felles uteoppholdsareal mellom boligblokkene. Her er det mulighet for forbindelse til omliggende offentlig gang- og sykkelveg samt turveg og skiløype.

Skisseprosjektet viser i hovedsak sør- og vestvendte balkonger som vil gi beboere gode solforhold.

Det er kort vei til Tillerlandet Park, sør for planområdet som er del av et større grøntområde, velegnet for rekreasjon.

Tiller-området er godt tilpasset familieliv, samtidig som senere tids utbygging også har bidratt til en del blokker og leiligheter som bidrar til et bredere sosialt spenn i befolkningen.

4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Parkering legges i hovedsak i bebyggelsens p-kjeller og/eller sokkel. Parkering for beboere og kundeparkering for forretning holdes adskilt. Kundeparkering for forretning kan legges legges på bakken.

Antall p-plasser utarbeides videre i planforslaget frem til 1.gangsbehandling. Det ønskes å undersøke muligheten for redusert parkeringsdekking for å støtte opp om kollektivtrafikk og sykkel/gange.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

Det utarbeides VA-plan for området til komplett innsending av planforslag. Området ligger under konsesjonsområde for fjernvarme. El-installasjoner, herunder trafo avklares med netteier (Trønderenergi varsles ved oppstart av planarbeid).

4.10 Trafikkløsninger og kjøreadkomst

Prinsipp om adkomst fra Harald Torps veg i vest videreføres fra gjeldende regulering med felles kjøreveg, med fortau. Fortau videreføres videre østover og kobler seg opp mot eksisterende (offentlig) gang- og sykkelveg som grenser til planforslagets nordlige del.

Innkjøring fra felles veg til området er felles for kundeparkering (hovedsakelig på bakken) og beboere (under grunn).

Adkomst lengere øst på tomten i plankart markerer adkomst for varelevering til forretning og for renovasjonsbil, som skal betjene returpunkt/renovasjonsanlegg.

Harald Torps veg har i krysset med John Aaes veg fått rundkjøring, som løser evt. fremtidige trafikkutfordringer, som avklart i gjeldene regulerings Notat for kapasitetsberegninger (Rambøll, 01.10.2012, notat nr 002).

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke for nye offentlige anlegg. Gjeldende regulering har regulert for offentlig gang- og sykkelveg og offentlig grønnstruktur nord for området.

4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er foreløpig ikke gjort kjent spesielle miljøhensyn som må følges opp.

4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

Planområdet utformes med universell utforming og tilgjengelige boliger iht. gj. forskrift.

4.14 Uteoppholdsareal

Det planlegges for et sammanhengende felles uteoppholdsareal på taket av forretningen. Leiligheter vil få private balkonger.

Medregnet uteoppholdsareal planlegges iht. gjeldende regulering, som sier (§ 5.1.3 Uteoppholdsareal):

«Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal per 100m² bolig. Av dette skal minimum 25 m² per boenhet opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Privat uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold.»

For områdene i gjeldende regulering (B2 og B3) som her foreslås omregulert kan henholdsvis 200 og 300 m² medregnes fra området f_Ute medregnes i arealregnskapet for uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal over dagligvare kan regnes som uteareal på grunn. Utomhusanlegg i byggeområdet skal være opparbeidet før ferdigattest for nye boliger kan gis.

4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Området er gravd opp ifbm. omliggende anleggsarbeid iht. gjeldende reguleringsplan. Evt. matjord o.l. er fjernet.

4.16 Kollektivtilbud

Området betjenes av nærmeste busstopp i nord-vest. Prosjektet er en del av utviklingen av Tiller øst og det bidrar til det samlede kollektivgrunnlaget. Busstoppet har god betjening, særlig på morgen og ettermiddag på hverdager. Erfaringsmessig vil mindre leiligheter og begrenset parkeringsdekning bidra til at flere reiser blir tatt med gange, sykkel eller kollektivtransport.

4.17 Kulturminner

Gjeldende reguleringsplan har gjort rede for kulturminner sør for planområdet, som ikke omfatter reguleringsforslaget. Dersom det gjøres funn i grunnen under anleggsarbeidet som kan være automatisk fredet kulturminner skal Trøndelag Fylkeskommune (ansvarlig myndighet) varsles og alt arbeid skal stanses.

4.18 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for sosial infrastruktur innenfor planområdet. Eksisterende forhold er beskrevet i kapittel 3 og konsekvenser beskrives i kapittel 5 til endelig planforslag oversendes Trondheim kommune. Det planlegges ikke for familieboliger som vil ha vesentlig innvirkning på omliggende sosial infrastruktur.

4.19 Plan for vann- og avløp

Det utarbeides overordnet VA-plan for området. Påkobling mot eksisterende nett, det antas tilstrekkelig trykk i nett for vann og brannvann.

4.20 Plan for avfallsløsning

Boliger tilknyttes felles renovasjonsanlegg for omliggende område, som er sikret gjennom reguleringsplan r20100066 for offentlig renovasjonsanlegg.

Område kalt f_R (felles renovasjon) videreføres fra gjeldende regulering med nedgravde containere og skal benyttes til miljøavfall (glass, metall, papp o.l.).

Forretning får eget avfallssystem som det settes av hensiktsmessig areal til.

5. Virkninger av planforslaget

Virkninger av planforslaget og planoppstart med innkomne innspill utredes videre i planarbeidet til 1.gangs innsending.