

Foreløpig planbeskrivelse Spondalsveien

Planinitiativet inneholder premissene for det videre planarbeidet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

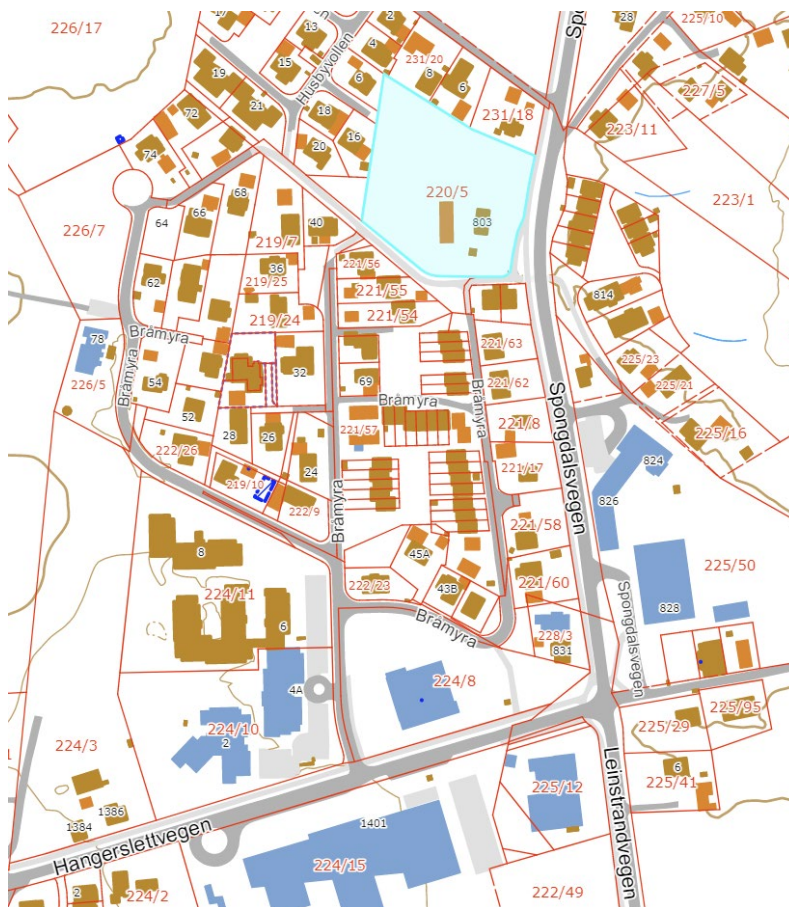
a) Formålet med planen

Planinitiativet omhandler regulering til boligformål med endret utnyttelse og utforming enn eksisterende reguleringsplaner fra hhv. 1989 og 1997.

Reguleringsplanen er i tråd med gjeldende KPA 2012-2024 av 21.03.2013, som viser eksisterende boligbebyggelse.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendommen 220/5 som har en størrelse på 8.617m². Forslag til omregulering tilrettelegger for en effektiv utnyttelse av eiendommen og bedre enn det som er mulig gjennom de gjeldende reguleringsplanene for området.



Figur 1. Situasjonskart over Spondal. Eiendommen gnr bnr. 220/5 vises med lysblå farge.



BYGGHERRE
RÅDGIVEREN

En ny regulering av eiendommen vil gi et supplerende boligtilbud på Spongdal. Planområdet vil være med å styrke stedet Spongdal, da nye boliger både vil tilrettelegge for intern flytting på Spongdal (fra enebolig til leilighet), men også ved at førstegangskjøpere og personer med behov for familiebolig kan etablere seg på Spongdal.

Flere personer med bosted på Spongdal, vil også gi et større kundegrunnlag for ulike samfunnsrelaterte tilbud lokalt, slik som Coop Extra, helse- og velferdssenter, golfbane og idrettshallen mm. Alt ligger innenfor en radius på 500 meter.

Et boligprosjekt vil også bidra til at den relativt nye barne- og ungdomsskolen på Spongdal får flere elever. I Trondheim kommune sitt kart over skolekapasitet er det beregnet 60 ledige plasser på barneskolen om 6-10 år, mens ungdomsskolen har beregnet hele 101 ledige plasser om 10-14 år. Det er følgelig viktig å opprettholde elevtallet på den nye skolen.

Det vil også bli økt kundegrunnlag for AtB sine ruter #75 og 77, som begge betjener Spongdal. Holdeplassen er ved gamle Spongdal skole. De respektive rutene kjører enten via Heimdal, Leinstrand eller Rye, avhengig av hvilket mål man har for kollektivreisen.



Figur 2. Dronefoto med den aktuelle eiendommen i framkant, midt i bildet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreslås ny bebyggelse på eiendommen, i form av eneboliger, rekkehus og leiligheter.



Figur 3. Eiendommen sett fra Spondalsveien (Google maps).

Planinitiativet inneholder følgende bebyggelse

- 6 eneboliger á 140m² (inkl. delvis 3.etasje).
- 17 rekkehus med størrelse 94m² - 104m².
- 14 leiligheter med hhv. størrelse på 53m² og 70m².



Figur 4. Planskisse for eiendommen. Voll arkitekter (vedlegg 2).

Planinitiativet viser eneboligene plassert mot nordvest. Her ligger de fint plassert både i forhold til eiendommen i seg selv, og i forhold til eksisterende nabobebyggelse mot nord.

Rekkehusbebyggelsen er orientert i nord-sørlig retning. Dette gir gode solforhold for bebyggelsen både morgen- og kveld. På nøkkeltidspunktene 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18, er det gode solforhold på både felles og private uteoppholdsarealer. Foreløpige sol- og skyggekart nedenfor, viser framtidig situasjon for planområdet. Kartene er vedlegg 3.1 og 3.2 i det innsendte planmaterialet til oppstartsmøtet.



21.mars kl.15.



23.juni kl.18

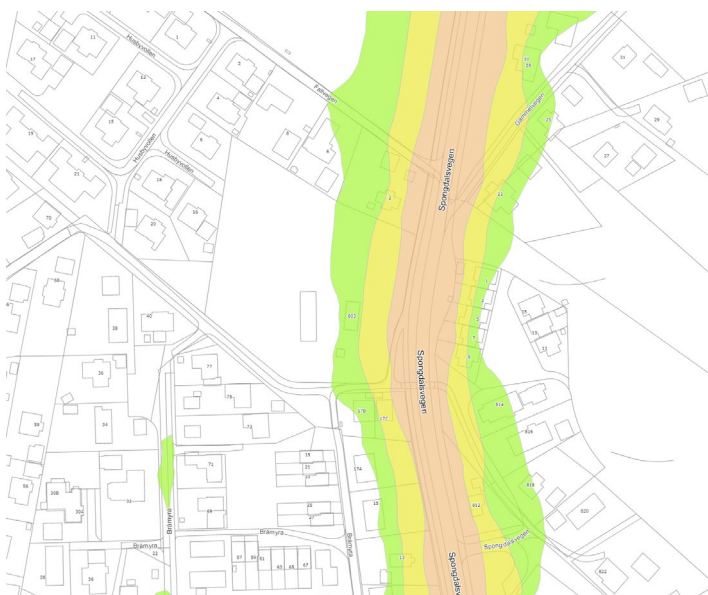
Mot Spondalsveien og den nordøstre delen av tomta, foreslås to leilighetsbygg. Disse to volumene inneholder til sammen 14 boenheter, hhv 6 og 8 leiligheter. Inngangspartiene foreslås mot øst og nord. Dette gjør at fasadene mot sør og vest er meget godt egnet for privat uteoppholdsareal, samtidig som det blir en skjermet situasjon for uteoppholdsarealene i forhold til Spondalsvegen.

Selv om mulige leiligheter er på skissestadiet, viser figur 5 hvordan en ny leilighetsbebyggelse kan bli seende ut.



Figur 5. Mulig utforming av leilighetsbygg. Eksempel fra Kragerø.

Støymessig er det også en gunstig orientering av bebyggelsen, selv om eksisterende situasjon for eiendommen må sies å være meget god.



Figur 6. Eksisterende støysituasjon

Parkering

Prosjektet inneholder til sammen 43 p-plasser hvorav 2 hc-plasser. Situasjonsplanen viser 30 p-plasser i carport for rekkehus og leiligheter. I tillegg er det illustrert 7 p-plasser langs den interne kjørevegen.

I tillegg har de seks eneboligene i prosjektet en carport i tilknytning til sine respektive boliger. Totalt er det illustrert 43 parkeringsplasser.

Gjeldende parkeringsnorm for Trondheim kommune sier at det for 37 boenheter skal etableres minimum 44 parkeringsplasser. Det er følgelig et avvik på 1,4 parkeringsplasser i

forhold til minimumskravet, men vi mener det er positivt at prosjektet tilrettelegger for færre p-plasser enn minimumskravet. Avviket må sees i sammenheng med at det er bussholdeplass nær eiendommen, og at det ligger til rette for å klare seg med i gjennomsnitt 1,16 biler pr. husstand.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det totale utbyggingsvolumet målbart areal i planinitiativet er ca. 4.400m² BRA. Foreløpig arealoversikt viser et salgbart areal på ca. 3.300m² fordelt på de 37 boenhetene.

Byggehøydene for enebolig og rekkehus er 2-3.etasjer. Dette innebærer en gesimshøyde på mellom 8-11 meter over gjennomsnittlig terreng.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet vil få en effektiv arealbruk, uten at det blir for utfordrende utnyttelse i forhold til omgivelsene. Miljømessig vil prosjektet forholde seg til gjeldende krav og retningslinjer for denne typen prosjekter.

Noen sentrale tema for prosjektet, vil være håndtering av overvann og energibruk i de nye boligene. Dette vil tillegges vekt i forbindelse med planprosessen og etter hvert detaljprosjektering når prosjektet nærmer seg gjennomføring.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Reguleringsplanen vil tilpasses de lokale forhold på Spongdal. Området preges av bebyggelse i 1-2. etasjer. Flere eksisterende husene i området har saltak, som i praksis blir en høyde på bebyggelsen som tilsvarer tre etasjer. Landskapsmessig vil den nye bebyggelsen gli godt inn i forhold til sine omgivelser.

Eiendommen sin utnyttelse er i planinitiativet 4,4 boliger pr/daa.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel for 2012-2024 viser det aktuelle området som eksisterende boligformål. Sammen med gjeldende KPA gjelder veileder for uteoppholdsareal og parkeringsnormen mm.



Figur 7. Utsnitt av gjeldende KPA 2012-2024 datert 21.03.13.

Gjeldende regulering

Det er to ulike reguleringsplaner for den aktuelle eiendommen på 8,6 daa.

Den ene reguleringsplanen for eiendommen er r038g av 24.4.1997. Denne viser boligbebyggelse for den nordre delen av området. I tillegg vises et areal som er avsatt til felles lekeareal Fa2, som i de tilhørende reguleringsbestemmelsene § 2.3 skal være felles for hele planområdet. Det står videre i bestemmelsene at lekearealene skal opparbeides samtidig med den tilhørende bebyggelsen.



Figur 8. Gjeldende reguleringsplan for den nordre del av eiendommen (r038g)

Verken den regulerte bebyggelsen på eiendommen, eller areal regulert til felles lek har blitt opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering. I forbindelse med ny detaljregulering for eiendommen, vil det bli avsatt felles uteoppholdsareal i tråd med krav i KPA. Det vil derfor bli en bedre situasjon enn i dag, når arealet nå skal opparbeides.

Den søndre delen av eiendommen er også regulert til boligformål gjennom reguleringsplan r0328 fra 1989. Det er også regulert en høyspentlinje over eiendommen, som har utgått når reguleringsplanen fra 1997 har blitt vedtatt. Den viste høyspentlinja er heller ikke fulgt opp i reguleringsplanen for Spondal skole, eller annet planarbeid i nærområdet.



Figur 9. Utsnitt av reguleringsplan for r0328 av 31.08.89.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiendommen har tidligere vært benyttet til landbruksformål i form av et småbruk på eiendommen. Som det framgår av gjeldende regulering, ble eiendommen delvis omregulert i 1989 og 1997.

Naboomgivelsene vil i noe grad berøres av planinitiativet, da det vil komme en ny bebyggelse på en eiendom som til nå har vært ubebygget. Det vurderes som positivt for nærmiljøet at eiendommen blir bebygget i tråd med gjeldende formål i KPA.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det planlegges å utvikle eksisterende avkjørsel til eiendommen, slik at det i framtidig situasjon ikke blir avkjørsel direkte ut på Spondalsvegen som er en fylkesveg. Det vil også medføre at gang- og sykkelvegen ikke får kryssing av kjøretøy, da Fallvegen benyttes som adkomstveg i tråd med gjeldende regulering. Unntak i forbindelse med adkomst, vil være renovasjonsbilen som vil kunne kjøre direkte ut på fylkesvegen i samsvar med dagens situasjon. Dette foreslås ivaretatt gjennom en egen svingbom e.l., slik at renovasjonsbilen slipper å snu inne på eiendommen.

Øvrige tema som vurderes i forhold til samfunnsikkerhet framgår av den foreløpige ROS-analysen (vedlegg 5). Tema som foreløpig er vurdert som relevante er ekstremvær, grunnforhold, trafikale forhold og brann.

- j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Det legges opp til varsling av alle offentlige sektormyndigheter i forbindelse med igangsetting av planarbeidet. I tillegg varsles det iht. kommunens varslingsliste, som avklares i samråd med plankontoret i forbindelse med oppstartsmøtet. Naboer vil tilskrives i forbindelse med kunngjøring av oppstart.
- k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Det vil tas initiativ til et evt. informasjonsmøte om planprosessen i forbindelse med offentlig ettersyn, dersom det vurderes som nødvendig utover vanlige varslingsrutiner.
- l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
Innholdet i planforslaget vurderes ikke å falle inn under kriteriene som er nevnt i Forskrift om konsekvensutredning vedlegg 2. Det kreves følgelig ingen konsekvensutredning for dette planforslaget. Planbeskrivelsen vil likevel beskrive hvilke konsekvenser som må forventes som følge av planforslaget.

Trondheim, 24.11.2021