



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident : r20210039

Arkivsak : 21/25286

Detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen felt B1_1 gnr/bnr 189/125, m.fl.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 06.09.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 27.10.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Eiendom.

Hensikten med planen er å etablere boligbebyggelse på gnr/bnr 189/125. Planen omfatter felt B1-1, som opprinnelig er del av r20160033, vedtatt 03.09.2020 i bystyresak 148/20. Reguleringsplanen for felt B1-1 ble opphevet av statsforvalteren ettersom som solforholdene ikke var godt nok beskrevet. Tema som ikke er dekt av denne planbeskrivelsen omfattes derfor av planbeskrivelsen til r20160033, som er tilgjengelig via kommunens planregister.



Figur 1 oversikt over planområdet, som ligger langs Buengvegen og Nedre Flatåsveg.

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Flatåsen nordre ble vedtatt av bystyret i Trondheim kommune 03.09.2020. I etterkant av vedtaket kom det inn 3 klager. De innkomne klagenes ble behandlet av Trondheim kommune og oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag (SF) for endelig stadfestelse. SF fattet vedtak i saken 13.april.2021. Sammendrag fra vedtaket sier:

«Saken gjelder tre klager over Trondheim kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Nordre Flatås, del av 189/1. Statsforvalteren har etter en gjennomgang av saken funnet grunnlag for å ta klage fra Vandbakk/Renaa til følge. Planens konsekvenser for deres eiendom i Buengvegen 95 var ikke tilstrekkelig opplyst da planvedtaket ble truffet, jf. forvaltningsloven § 17. Vi opphever den delen av planen som utgjør formålsområde B1-1.

Øvrige klager tas ikke til følge og planen for øvrig stadfestes».

I praksis betyr SF sitt vedtak at felt B1-1 som vist i utsnitt av reguleringskart (figur 2) og utsnitt av situasjonsplan (figur 1) ble opphevet. Til sammen utgjorde felt B1-1 et areal på ca. 2.148m², og med en maksimal utnyttelse på 2.000m² BRA. Reguleringsplanen for øvrig ble stadfestet av SF i samsvar med bystyret sitt vedtak av 03.09.2020.



Figur 2 Plankart for felt B1-1 i sammenheng med plankart for r20160033.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012- 2024 (KPA) er det aktuelle arealet avsatt til framtidig boligbebyggelse.

Arealet omfattes av reguleringsplan r0038 «Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal», vedtatt 07.06.1979. Men kommuneplanen av 1987, med arealbruksplan for 1987-1994, omtaler spesifikt at eiendommen Flatås Nordre (189/1) får opphevet sin regulering til landbruksformål. Dette var i forbindelse med at Trondheim kommune vedtok at deler av eiendommen 189/1 skulle omdisponeres til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan for de tilgrensende arealene til felt B1-1 er reguleringsplanen (r20160033) for Flatåsen Nordre, vedtatt 03.09.2020.

Planområdet, eksisterende forhold

Det er den nylig fradelte eiendommen 189/125 (felt B1-1) som utgjør planområdet. Det aktuelle feltet har en størrelse på 2.125m².

Det aktuelle arealet benyttes i dag til grasproduksjon, og ligger på venstre side av Buengvegen som fører fram til gårdstunet til Flatås Nordre (189/1). På motsatt side av Buengvegen ligger det tre naboeiendommer som benyttes til bolig

Høydemessig skråner terrenget nedover fra felt B1-1 og til naboeiendommene. Planforslaget sitt areal er lavest mot sørøst (kote +136) ved krysset mellom Buengvegen og Nedre Flatåsveg. Mot nordvest har eksisterende terreng en høyde på ca. kote 139.

Planområdet grenser til eksisterende bebyggelse i Buengvegen 93, 95 og 97:



Buengvegen 93

Terrasser og uterom er organisert rundt bolighuset, mens arealet nærmest Buengvegen i stor grad er benyttet til parkering.



Buengvegen 95

Har opparbeidete uteplasser på 3 sider av huset; ved inngangspartiet, på gavlen mot Buengvegen og overdekket uteplass i vest.

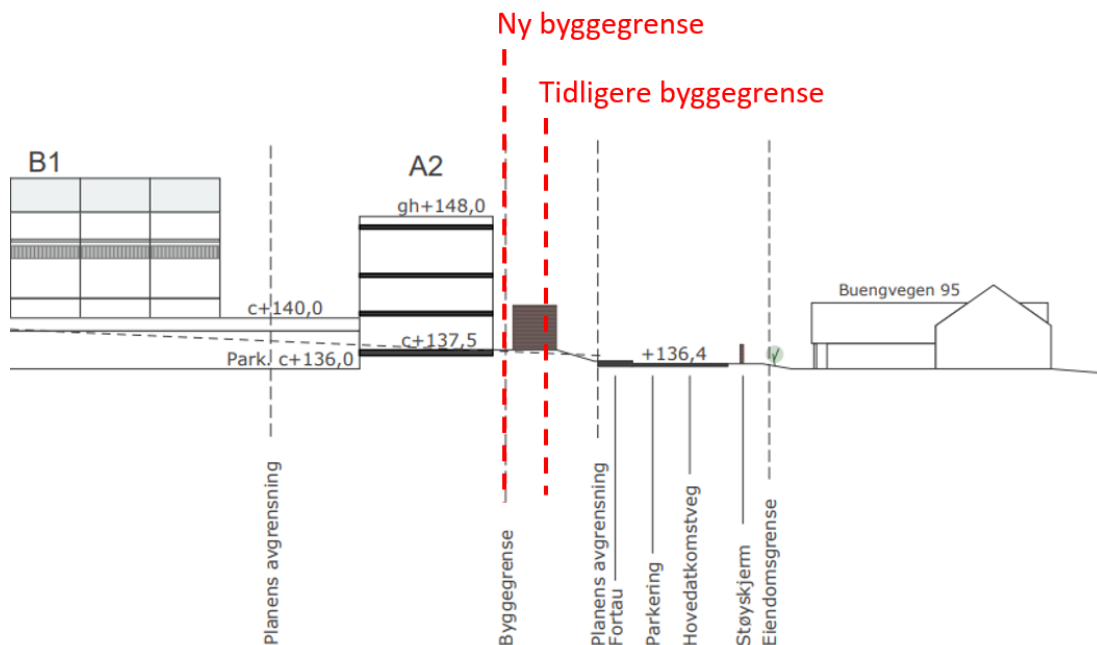


Buengvegen 97

Har veranda ut mot Buengvegen, og for øvrig godt med uteareal rundt huset da eiendommen er stor (1.532m²).

Beskrivelse av planforslaget

Byggehøyder, bygningstyper og utnyttelsesgrad er tilsvarende løsning i vedtatt reguleringsplan for Flatåsen nordre (r20160033). Uterom og renovasjon må løses i sammenheng med nabofeltene i r20160033. Uteromsregnskap og renovasjonsløsninger baseres på samlet boligantall i de to planene. Parkeringskjelleren inkluderes i plankartet for denne planen, for å sikre tilgang til felles parkering her.



Figur 3 Terrenzschnitt gjennom B1-1 og Buengvegen 95

Åpen ubebygget spalte mellom ny bebyggelse

Det settes også krav om en åpning på minimum 6 meter imellom to oppdelte volum innenfor feltet B1-1, som sikres i bestemmelsene til planen. Naboieidommene blir dermed sikret en åpning mellom bebyggelsen innenfor felt B1-1. En åpning i den nye bebyggelsen vil gi mer utsyn og sol på uteareal for naboieidommene, enn det som var tilfellet i vedtaket som ble påklaget.



Figur 4 Opprinnelig plan viste 4,5 meter mellom bygningsvolumene i felt B1-1. I nytt planforslag er avstanden økt til 6 meter.

Virkninger av planforslaget

Det redegjøres her for og virkninger av endringene av planlagt tiltak etter forrige behandling og av sol-skyggevirkninger av tiltaket. For andre tema henvises det til planbeskrivelsen til r20160033.

Justering av byggegrenser og økt avstand mellom byggene i felt B1-1 har ikke betydelig virkning for stedstilpasning, fjernvirkninger eller bokvalitet. Grepene gjør at ny bebyggelse vil framstå noe mindre dominerende for naboene, men ny bebyggelse vil fortsatt hindre utsikten fra nordsiden av Buengvegen. Solforholdene til naboene påvirkes kun marginalt av endringene.

Illustrasjonene på de neste sidene viser i hvor stor grad ny bebyggelse i felt B1-1 påvirker solforholdene for naboeiendommene på nøkkeltidspunkt i Byplankontorets illustrasjonsveileder. Av nøkkeltidspunktene i kommunens illustrasjonsveileder, påvirker felt B1-1 solforholdene på naboeiendommene på tidspunktene 21 mars kl 15 og 22 april kl 18. På øvrige nøkkeltidspunkt påvirker felt B1-1 ikke solforholdene på naboeiendommene i vesentlig grad. Ulempen er størst for Buengvegen 95 den 21. mars kl. 15 og 22. april. kl.18, der solen forsvinner fra store deler av uterommet.

21 mars kl 12

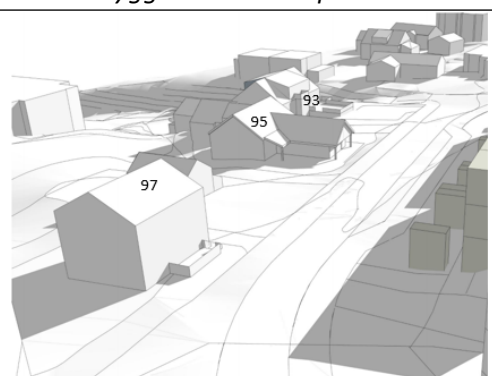
Felt B1-1 påvirker ikke solforholdene på naboeiendommene.



Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



Med felt B1-1, sett fra nordvest



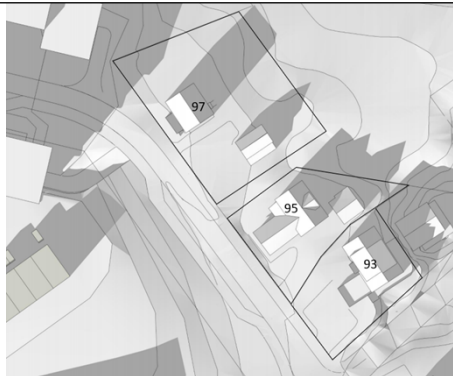
Med felt B1-1, sett fra sørøst

21 mars kl 15

Buengvegen 93: Solforholdene på et felt ved innkjøringen påvirkes av felt B1-1, for øvrig sol på uterom.

Buengvegen 95: Totalt solareal reduseres fra 408m² til 221 m². Solforhold på uteplass ved gavl mot Buengvegen påvirkes av felt B1-1, men det er fortsatt sol på uteplass ved inngangspartiet og ved overdekket uteplass i vest.

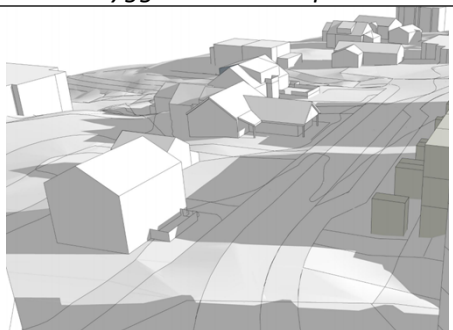
Buengvegen 97: Solforholdene på veranda og et felt langs Buengvegen påvirkes av felt B1-1, men det er sol på store deler av uterom for øvrig.



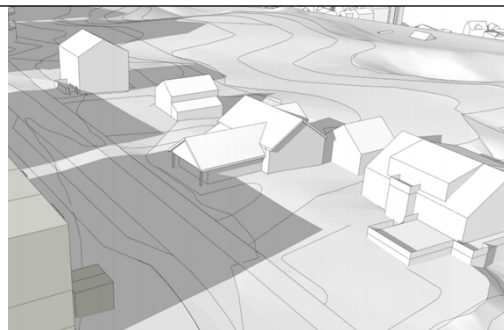
Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



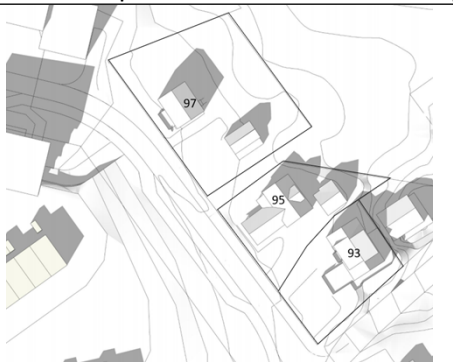
Med felt B1-1, sett fra nordvest



Med felt B1-1, sett fra sørøst

22 april kl 15

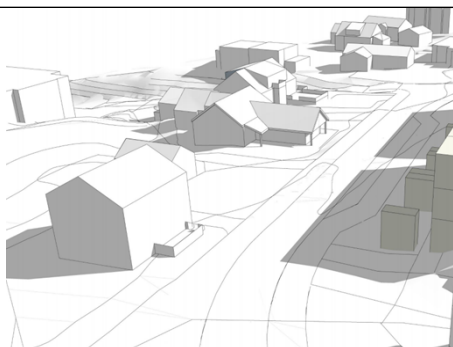
Felt B1-1 påvirker ikke solforholdene på naboeiendommene.



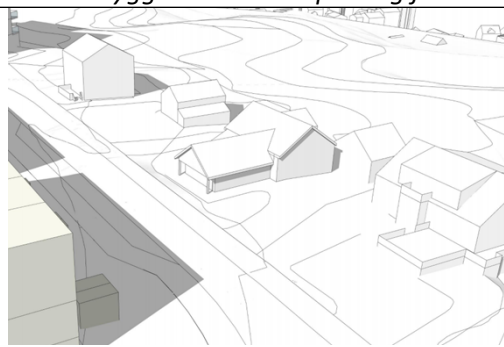
Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



Med felt B1-1, sett fra nordvest



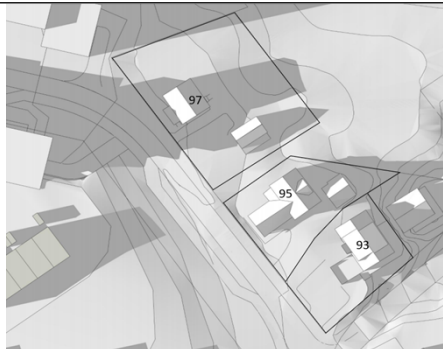
Med felt B1-1, sett fra sørøst

22 april kl 18

Buengvegen 93: Solforholdene påvirkes av felt B1-1 i et område langs Buengvegen, men det er i hovedsak parkeringsareal. Sol på stor del av uterom for øvrig.

Buengvegen 95: Solforhold på uteplass ved gavl mot Buengvegen påvirkes av felt B1-1, men det er sol på uterom ved overdekket uteplass i vest. Totalt solareal på eiendommen er redusert fra 359m² til 182m².

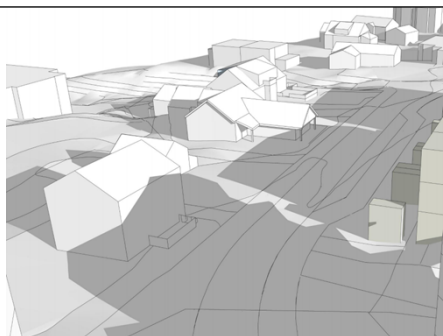
Buengvegen 97: Solforholdene påvirkes av felt B1-1 i et område langs Buengvegen, men skygge ved huset skyldes felt B1-3 i vedtatt plan. Sol på uterom i nordre del av eiendommen.



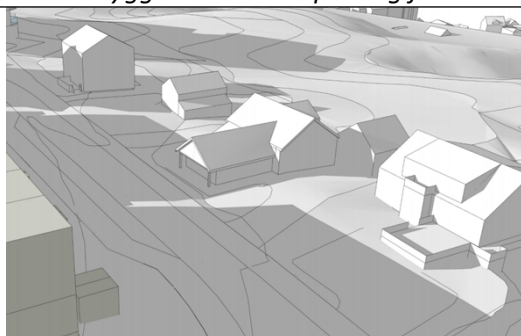
Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



Med felt B1-1, sett fra nordvest



Med felt B1-1, sett fra sørøst

23 juni kl 18

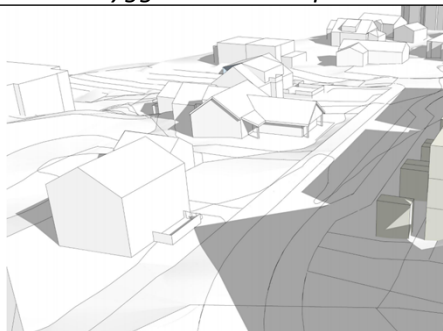
Felt B1-1 påvirker ikke solforholdene på naboeiendommene.



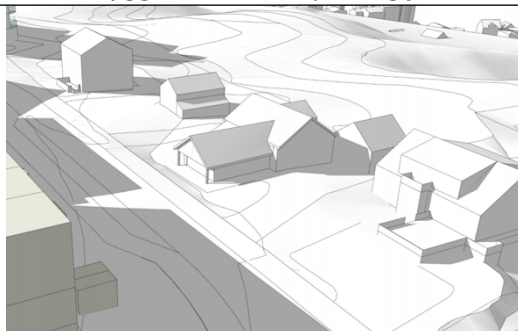
Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



Med felt B1-1, sett fra nordvest



Med felt B1-1, sett fra sørøst

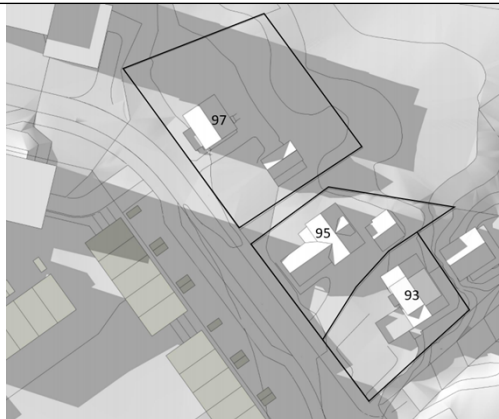
23 juni kl 20

Felt B1-1 påvirker ikke solforholdene på naboeiendommene.

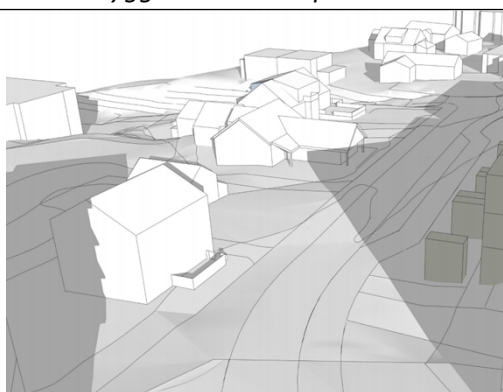
Solforholdene i Buengvegen 95 påvirkes av felt B1-3 i vedtatt plan ved gavlen mot Buengvegen, mens Buengvegen 97 påvirkes av felt B4 i vedtatt plan ved nordre del av eiendommen.



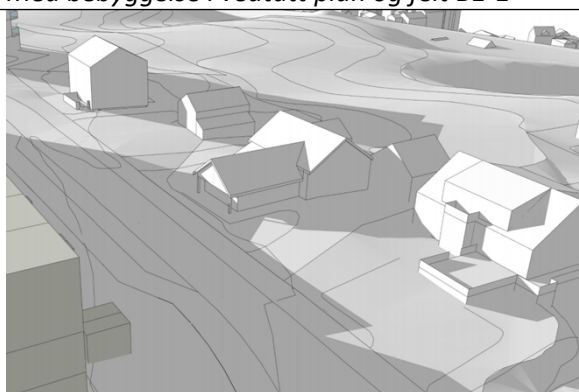
Med bebyggelse i vedtatt plan



Med bebyggelse i vedtatt plan og felt B1-1



Med felt B1-1, sett fra nordvest



Med felt B1-1, sett fra sørøst

Innspill til planforslaget

Reguleringsplanen er opprinnelig en del av r20160033 som ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i bygningsrådet 05.09.2017, med høringsfrist 28.10.2017. Til hele planforslaget kom det inn 16 merknader, med 3 vilkår for egengodkjenning fra fylkesmannen, knyttet til jordvern, støy og sikring av opparbeidelse av offentlig infrastruktur. Hvordan disse er imøtekommet er gjengitt i planbeskrivelsen for r20160033.

Reguleringsplanen for felt B1-1 har vært på begrenset høring etter å ha blitt opphevet av Statsforvalteren i Trøndelag på grunn av manglende utredning av sol-skygge i forrige runde. Høringsperioden var 30.06.2021 til 12.08.2021. Det kom inn tre høringsinnspill.

Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknad.

Statsforvalteren i Trøndelag

Sol/skyggestudier viser i tilstrekkelig grad omfanget av skyggekast. Foreslåtte tiltak gir noe bedre situasjon, men ikke store forskjeller på soltilgangen. Redusert sol vil gi redusert bokvalitet, men det må gjøres avveining av hensyn. Kommunens vurderinger av virkningen av solforholdene er innenfor handlingsrommet til kommunalt selvstyre.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Vandbakk og Renaa i Buengvegen 95

Påpeker at ny bebyggelse blir som en mur mot sin bolig og at uterommet får redusert kvalitet som følge av skyggevirking av planlagt bebyggelse. Spesielt 21.3. kl. 15.00 hvor mer enn halvparten av arealet de bruker som uterom blir skyggelagt av ny bebyggelse. Det vises til uteromsveilederen til Trondheim kommune hvor det står at minimum halvparten av uterommet skal ha sol på utvalgte nøkkeltidspunkt. Foreslår to grep for å redusere skyggevirkingen:

- Rekkehusene vendes ca 90 grader, slik at kortenden vender mot Buengvegen 95, og ikke langsiden som i planforslaget.
- Byggehøyden reduseres med ca 2 meter.

Kommunedirektørens kommentar:

Uterommet til Buengvegen 95 vil få redusert kvalitet som følge av skyggevirkinger og nærvirkninger av planlagt bebyggelse. 21.3 kl. 15 skyggelegges størsteparten det møblerte utearealet av planlagt bebyggelse. Samtidig er det tilgjengelig solfylt uteareal på tomta på alle nøkkeltidspunktene, også 21.3. kl. 15, hvor det er det sol på opparbeidet uteareal nordvest for bebyggelsen i Buengvegen 95.

Foreslåtte grep vil bedre situasjonen for tomta, men tapet av utsikt og forringelse av solforhold i Buengvegen 95 som følge av planlagt bebyggelse vurderes å være innenfor det som er akseptabelt inntil store utbyggingsområder.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.