



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 206/18

Vår saksbehandler
Páll Tómasson

Vår referanse
17/39103-29
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
30.11.2018

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Furuvegen 21 B, detaljregulering, r20180030

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Furuvegen 21B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

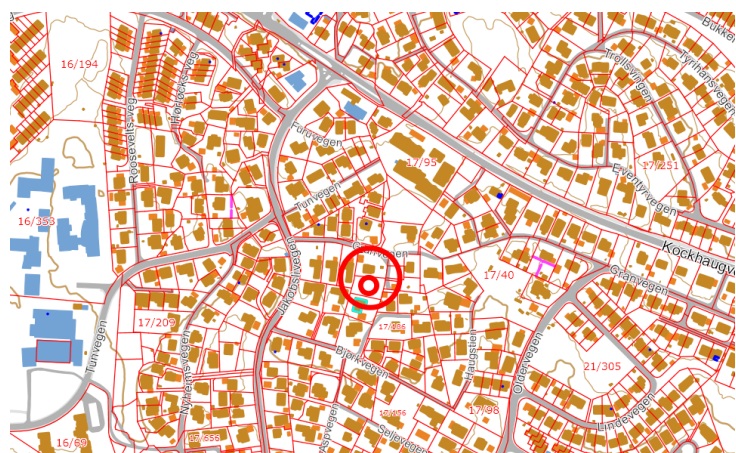
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter as, datert 29.6.2018, sist endret 20.11.2018, i bestemmelser sist endret 20.11.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.11.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Innledning

Det innsendte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter as som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nistu Holding AS ved Ole Christian Stene.

Komplett planforslag forelå
25.10.2018.



Planområdet plassering på Jakobsli

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

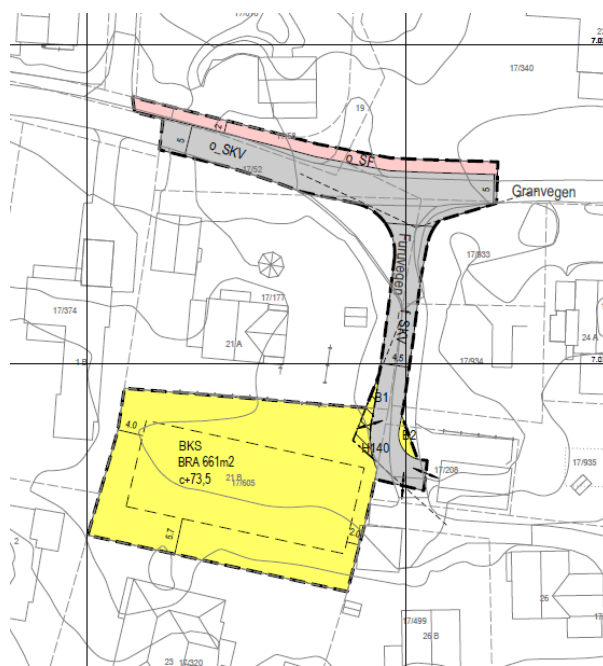
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fire boliger i to bygg på Furuvegen 21B. Tomta er regulert til bolig og fradelt fra Furuvegen 21A i 1998. Planen skal også både sikre vegrett til boligene og opparbeidelse av deler av Furuvegen og Granvegen i tråd med gjeldende regulering.

Utfordringer i planen

Det har vært en utfordring å tilpasse fire boliger i et etablert småhusområde. Det gjøres ved å dele opp bebyggelsen i to tomannsboliger, og begrense bygningshøyde.



Plankart

Tidligere vedtak og planpremisser

Området er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2012- 2024. Området omfattes av to reguleringsplaner: En del av Granvegen er omregulert, ved R228ah, reguleringsplan for Furuvegen 19, vedtatt 15.3.1995, og R0228x, reguleringsplan for Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer, vedtatt 28.4.1988. I begge planene er tomta regulert til enebolig.

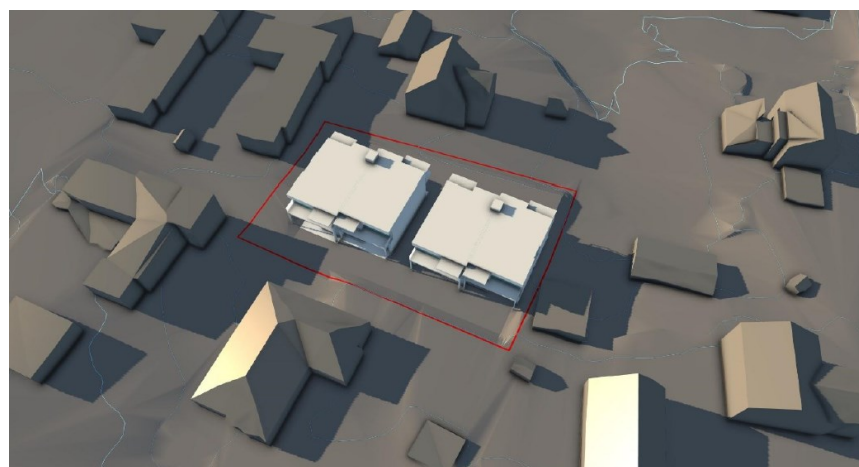
Bygningsrådet vedtok i en sak på Furuvegen 24A at fortetting i området krever ny reguleringsplan. Vedtaket tolkes til å gjelde ved fortetting på angjeldende eiendom.

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til uterom, sykkelparkering, bilparkering og stedstilpasning.

Planområdet

Planområdet ligger på Skovgård, ca. 5 km øst for Trondheim sentrum, og omfattes av eiendommer med gnr/bnr 17/605, 58, 52, 177, 340, 208, 933, 934 og 935. Tomta er om lag 1,2 daa, men samlet reguleringsområde er på 1,9 daa.

Det er ikke registrert kvikkleire på tomten, og det er ikke grunn til å tro grunnen er forurenset (tidligere barnehagetomt).



Foreslått to bygningsvolumer på tomten

Det ligger ikke offentlige ledninger over tomta, og ikke registrerte naturverdier i planområdet.

Området er et typisk småhusboligområde med variert bebyggelse i en og to etasjer. Det er liten trafikk i området og om lag 350 m til nærmeste bussholdeplass.

Tomta ligger i Charlottenlund barneskolekrets og Charlottenlund ungdomsskolekrets. Det er minst fire barnehager på Charlottenlund, den nærmeste ca. 600 meter unna.

Beskrivelse av planen

Det planlegges to toetasjes boligbygg med to boliger i hver, totalt fire boliger. Planlagt utnyttning er 661 m² BRA, med grunnareal maks 402 m², maksimal gesimshøyde er satt til c+ 73,5. Boligene har adkomst mot nord og uterom mot sør. Garasjer er integrert i bebyggelsen. Uterom er i tråd med krav i KPA. Nabotomtene berøres noe av skyggevirking i mars, men ikke i juni.

Furuvegen vil bli felles for oppsitterne. Reguleringsplanen omfatter også areal i Granvegen for å sikre atkomst til tomta, og for å sikre trygge forhold for gående og syklende fram til eksisterende fortau i Granvegen, og dermed fram til Jakobslivegen. Granvegen reguleres som offentlig veg, slik den er regulert i dag.

Det legges opp til en parkeringsplass for bil per leilighet i garasjer, som kan integreres i bygningskroppen. I tillegg så anlegges det to plasser utendørs. Det legges opp til åtte sykkelplasser.

Virkninger

Planforslaget følger i stor grad opp gjeldende regulering, men legger opp til en høyere utnyttelse. Nærmeste nabo i nord vil få noe skygge på sørlig del av sin tomt i mars, men vil ikke få skygge på tomta i juni. Foreslått bebyggelse har flatt tak. Høydemessig blir bebyggelsen i tråd med omkringliggende hus.

Det er ikke registrert naturverdier eller kulturminner i området. Basert på tilgjengelig informasjon ventes det ikke spesielt krevende grunnforhold. Det stilles krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering. Risiko forbundet med planen er knyttet til anleggsfasen og er ivaretatt i bestemmelsene. Fire boenheter anses som en så liten utbygging at belastningen på kommunal infrastruktur er uproblematisk.

Det anses ikke økonomiske konsekvenser av planforslaget for kommunen ut over økt brøyting og vedlikehold i forbindelse med fortau i Granvegen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket er ikke spesielt belastende for klima og miljø. Planen gir middels muligheter for å nå 0-vekstmålet i bymiljøavtalen av 12.2.2016. Konsekvensen for Trondheim kommune som helhet er at det gir økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturtiltak. Avstanden til sentrum er for stor til at planen gir mulighet for å nå nullvekstmålet.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Rådmannen mener planen har fått en utforming som ivaretar bokvalitet og tar hensyn til naboer i dette småhusområdet. Planforslaget er i tråd med KPA og har potensial for noe fortetting.

Utnyttelse med fire boenheter er en akseptabel fortetting, og oppdeling av volumer vil imøtekomme strøkskarakteren i området. Planlagt bebyggelse vil redusere solkvaliteter på nabotomta i nord på sein vinterstid, men vil ikke ha negativ virkning i sommermånedene. Planlagte bygninger er noe lavere enn nærmeste nabobygg, hvilket er positivt i et småhusboligområde som Charlottenlund. Det er ikke nok skolekapasitet i området på ungdomstrinn. Skolekapasitet må sikres før det kan gis tillatelse til utbygging på tomta.

Avveiing av konsekvenser

Fortetting i allerede bebygde områder vil så å si alltid medføre noe tap av sol og utsikt for naboene. Tomta er egnet for fortetting, utnyttelsesgraden er innenfor det normale for slike tomter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen erverver fortausarealet i Granvegen.

Medvirkningsprosess

Oppstart planarbeid ble varslet i Adressa 24.4.2018. Berørte parter ble varslet via e-post og post. Det kom fem merknader fra offentlige instanser, som alle i utgangspunktet er positive til fortetting i området, men som påpeker nødvendigheten av at trafiksikkerheten i området må sikres for myke trafikanter. Det er også omtalt at kapasiteten i Skovgårdkrysset er sprengt, og at utbygging her vil medføre noe økt problem der, og det anmodes å avvente med utbygging før Brundalsforbindelsen er på plass. Andre merknader fra offentlige instanser er i form av aktsomhet, og råd til å bruke retningslinjer og veiledere i videre planlegging.

Det kom fem merknader fra private i naboområdet, som alle er negative til en økt fortetting utover gjeldende plan, som tillater en enebolig. Rekkehus er ikke passende i et småhusområde her, og volumet er for stort.

Innspillene er tatt med i videre planlegging, og gjenspeiles i det planforslaget som nå legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- 1- Planbeskrivelse
- 2- Reguleringskart
- 3- Reguleringsbestemmelser
- 4- ROS- analyse