

Saksframlegg

Detaljregulering av Furuvegen 24A, detaljregulering, r20210041, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/69335 (226788/21)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Furuvegen 24A ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo arkitekter AS, datert 25.8.2021, i bestemmelser sist endret 15.11.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.11.2021.

Før sluttbehandling skal det vurderes:

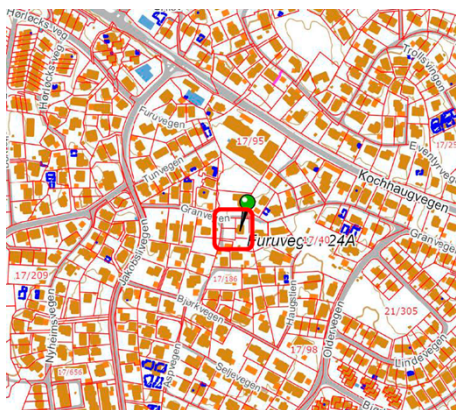
- Om det skal tas inn rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av Brundalsforbindelsen i henhold til i bystyret vedtak i sak PS 109/21, innbyggerforslag - Stopp fortettingen på Charlottenlund.
- Om det skal tas ut rekkefølgekrav om å gi tillatelse til tiltak for boligbygging før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.
- Om det skal legges inn en bestemmelse om at takterrasser ikke tillates.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

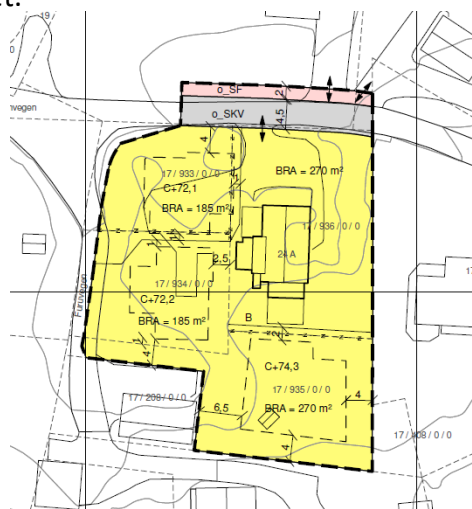
Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rojo arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Midt-Norge Eiendomsutvikling AS. Komplette planforslag forelå 3.9.2021.



Planområdet ligger på Skovgård like ved nærbutikk i Jakobslivegen. Det nærmeste lokale sentrum er Charlottenlund. Det er både barne- og ungdomsskole i nærheten av planområdet.



Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for tre eneboliger

Trondheim kommune

på eiendommene som er fradelt fra Furuvegen 24A.

Furuvegen og Granvegen er ikke opparbeidet i tråd med de gjeldende reguleringsplanene i området, og spesielt med tanke på transportnettet med vegbredder og atkomster. Det mangler fortau i deler av Granvegen. Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av offentlig veg og fortau nord i planen.

Planen er sikret vegrett fra regulert f_SKV i reguleringsplan for Furuvegen 21B r20180030 vedtatt 11.6.2021 (se figur under).

Utfordringer i planen

Plankart

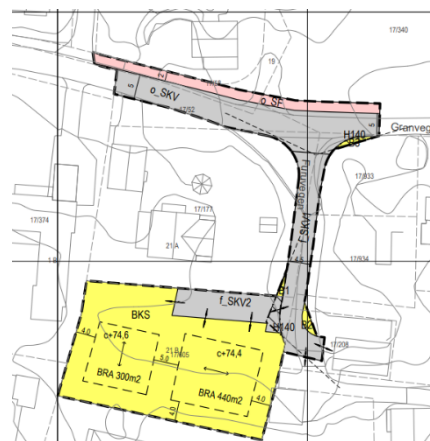
Utfordringen i planen er blant annet høydetilpasning, lys og luft mellom bebyggelsen og nabobebyggelsen. I tillegg har tilpasning til terreng og tilpasning til omgivelsene og til det etablerte småhusområdet vært et tema. Utbygging på eiendommen vil gi økt trafikk i det allerede belastede Skovgårdkrysset.

Når det gjelder strøkskarakteren ligger planområdet i et variert småhusområde uten noen klar struktur eller enhetlig bebyggelse. Foreslått bebyggelse har flatt tak, hvilket ikke vil være et fremmedelement her.

Planstatus, tidligere vedtak og planpremisser

Området er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2012- 2024. Området ligger i ytre sone for parkering og uterom.

Bygningsrådet har vedtatt i sak PS 8/17 og PS 9/17 at utbygging av de aktuelle eiendommene fradelt fra Furuvegen 24 og Furuvegen 24A krever utarbeiding av ny reguleringsplan. Grunnlaget for vedtakene er at utbygging av eiendommene er avhengig av dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan, og at det videre mangler tilfredsstillende veg og trafikkløsninger i området. Det mangler i tillegg en anvisning om hvordan området og spesielt samferdselsanlegg skal opparbeides.



Plan r20180030

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

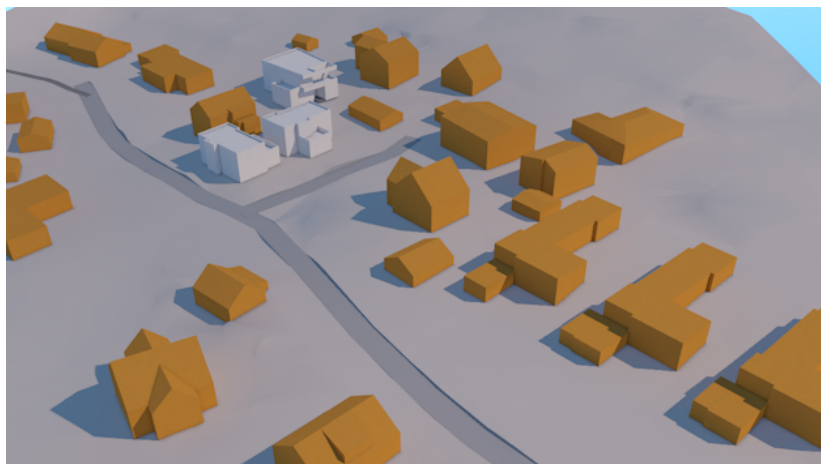
Eiendommene som inngår i planforslaget omfattes av R0228z, reguleringsplan for «Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer», vedtatt 28.4.1988. Planen deler atkomst med plan r20180030 for Furuvegen 21B, vedtatt 11.6.2021. Denne planen er regulert til bolig, veg og fortau, og det er vist to bygningskropper (en eksisterende og en ny) og tilhørende garasje.

Trondheim kommune

Planområdet

Berørte eiendommer

Planområdet ligger på Skovgård 5 km øst for Trondheim sentrum og omfatter eiendommene gnr./bnr. 17/933, 17/934, 17/935 og 17/936, samt deler av 17/340 og 17/28. Planområdet har et samlet areal på omtrent 2 daa. Boligformålet er på omtrent 1,85 daa.



Ny bebyggelse sett fra nordvest (Jakobslivegen)

Området er et typisk småhusboligområde med variert bebyggelse i en og to etasjer. Det er liten trafikk i området og 350 m til nærmeste bussholdeplass (rute nr.14), og 500 m til metrobuss.

Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsens plassering og utforming

Husene er plassert slik at man oppnår minimum 4 meter fra eiendommene utenfor planområdet. Avstanden internt mellom enhetene og eksisterende bolig og må prosjekteres med tanke på blant annet brann. Uteoppholdsareal til hver enkelt boliger plassert mot sør og vest. Det er ikke krav om felles uteareal. Eksisterende bolig vil ha atkomst fra Granvegen. Nye boliger vil ha adkomst fra Furuvegen (f_SKV1 i plan r20180030). Avstanden mot nabo i Furuvegen 21A er forsøkt maksimert. Furuvegen 21A har antikvarisk verdi klasse C.

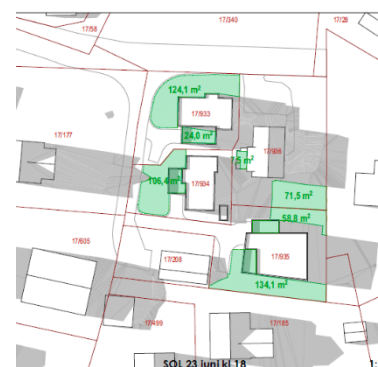


Planen legger opp til tre nye bygg i to etasjer. Det legges opp til flatt tak. Maksimal høyde for den enkelte tomt er oppgitt som meter over havet på plankartet. Garasjer kan legges inntil boligene med mulighet for uteopphold på tak. Eneboligene har mulighet til å ha snuplass på egen grunn slik at rygging ut på veg unngås.

Virkninger

Planforslaget følger opp gjeldende regulering, men legger opp til en høyere utnyttelse.

Bygningene kaster lite skygge på omkringliggende eiendommer. Nabobebyggelse øst for planområdet (Granvegen 3) får noe skygge på sørsiden av eiendommen etter klokken 18 ved nøkkeltidspunktet 23.juni. Foreslått bebyggelse skal ha flatt tak. Volum, fotavtrykk og høyder vurderes som akseptabelt.



Sol og skyggediagram 23.juni kl.18

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket vurderes å ikke være belastende for klima og miljø. Planen gir middels muligheter for å oppnå nullvekstmålet etter byvekstavtalen, og konsekvensen for Trondheim kommune er at dette kan gi økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturtiltak. Avstanden til sentrum er stor, men lokalt sentrum på Charlottenlund gjør at enkelte turer kan gjøres med sykkel og gange.

Trondheim kommune

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Kommunedirektøren mener planen har fått en utforming som ivaretar bokkvalitet og tar hensyn til naboer i småhusområdet. I planbeskrivelsen er det angitt at garasjer kan legges inn til boligene med mulighet for uteopphold på tak. Dette er ikke sikret i planen, og er heller ikke noe kommunedirektøren vil anbefale av hensyn til mulig innsyn på naboeiendommer.

Uenighet om rekkefølgekrav om skolekapasitet

Planområdet tilhører Charlottenlund skolekrets. Det er per 10.11.2021 begrenset skolekapasitet på ungdomstrinnet. Forslagsstiller ønsker at rekkefølgekravet som sikrer tilstrekkelig kapasitet skal tas ut. Begrunnelsen for dette er det lave antallet nye boenheter innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer at dette kravet må stilles i alle nye reguleringsplaner i området.

Behov for rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen

All utbygging i området vil medføre ytterligere press på den allerede belastede trafikksituasjonen i Skovgårdkrysset. Før infrastruktur som Brundalsforbindelsen blir bygd vil det være utfordringer med trafikken i området. I henhold til vedtak i sak PS 109/21 i bystyret må rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen vurderes selv om denne utbyggingen er liten.

Avveining av konsekvenser

Fortetting i allerede bebygde områder vil så å si alltid medføre noe tap av sol og utsikt for naboene som må veies opp mot et overordnet mål om å bygge byen innover. Tomta er egnet for fortetting, utnyttelsesgraden er innenfor det normale for slike tomter. Uterom på tak sikres ikke i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har ansvar for drift og vedlikehold og eventuelt erverv ved opparbeiding av offentlig samferdselsareal som regulert i Granvegen.

Medvirkningsprosess

Oppstart planarbeid ble kunngjort i Adressa 20.1.2021. Berørte parter ble varslet via e-post og post. Etter varsel om oppstart har det kommet åtte merknader.

Trøndelag fylkeskommune varslet at de med høy sannsynlighet ville ha innsigelse til planarbeidet da kapasiteten i kryssområdet ved Skovgård er sprengt. Etter vedtak i Fylkestinget ble dette endret, men med et faglig råd om at plan for forbedring av mobiliteten i området Jakobsli/Brundalen/Dragvoll bør utarbeides.

Øvrige merknader og tilsvar fra plankonsulent er vedlagt saken. Merknadene går på atkomst og terrengtilpasning/fylling på eiendommen. Det er også opplyst om at det er asbestholdige plater gravd ned på eiendommen.

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

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 17.11.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Erlend Wold
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 7: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 8: Terrengsnitt
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan