

Saksframlegg

Detaljregulering av Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, felt B1-1, detaljregulering, r20210039, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 21/25286

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Buengvegen 100, Nordre Flatåsen felt B1-1 gnr/bnr 189/125, m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS senest datert 6.9.2021 med bestemmelser senest datert 6.9.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.9.2021.

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

Saken gjelder

Saken gjelder nytt reguleringsplanforslag for felt B1-1 av reguleringsplan r20160033, vedtatt av bystyret 3.9.2020 i sak [148/20](#). Reguleringsplanen for felt B1-1 ble opphevet av Statsforvalteren 13.4.2021 etter klage fra nabo. Begrunnelsen for opphevelsen var at virkningen for solforholdene på naboeiendommene ikke var tilstrekkelig belyst før bystyrets vedtak.

Sol-skyggeforholdene som følge av planlagt bebyggelse er utredet på nytt og er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse. Tema som ikke er endret i forhold til tidligere sluttbehandling er redegjort for i den forrige saken.

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

Beskrivelse av planforslaget

Det er den nylig fradelte eiendommen 189/125 ved Buengvegen som utgjør planområdet, som tilsvarer felt B1-1 i r20160033. Planområdet har en størrelse på 2 125 m² og benyttes i dag til grasproduksjon. På motsatt side av Buengvegen ligger det tre naboeiendommer som benyttes til bolig.

Reguleringsplanen åpner for konsentrert småhusbebyggelse opp til kote 148, som her vil si tre etasjer. Maks utnyttelse er 2000 m² bruksareal.

Det er kun to mindre endringer i planlagt bebyggelse sammenlignet med tidligere planforslag i r20160033:

- Avstanden til eksisterende bebyggelse økes ved at byggegrensen trekkes 3 meter lengre vekk fra naboeiendommene. Avstanden mellom ny og eksisterende bebyggelse blir da ca 24 meter.

Trondheim kommune

- Det sikres en åpen ubebygd spalte mellom ny bebyggelse på 6 meter. Denne er økt fra 4,5 meter i r20160033. Dette gir noe mer utsyn og sol på utearealet til naboeiendommene enn ved forrige sluttbehandling.



Figur 1 Illustrasjon som viser planområdet og de tre naboeiendommene.

For beskrivelse og vurdering av andre tema i reguleringsplanforslaget for øvrig, vises det til behandling av r20160033 i bystyresak [148/20](#).

Årsaken til at Statsforvalteren opphevet planvedtaket for felt B1-1 var uklarerhet rundt sol- og skyggekart og konsekvenser for naboeiendommens uterom. Illustrasjonene under viser i hvor stor grad ny bebyggelse i felt B1-1 påvirker solforholdene for naboeiendommene på 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00. Flere tidspunkt er redegjort for i ny planbeskrivelse.

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.



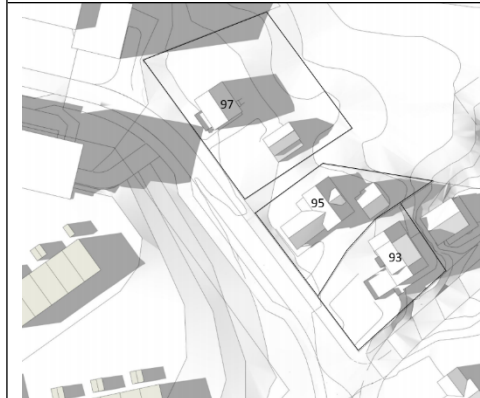
Med bebyggelse i vedtatt plan r20160033



Med bebyggelse i vedtatt plan r20160033 og nytt forslag i felt B1-1

23 juni kl 18

Felt B1-1 påvirker ikke solforholdene på naboeiendommene.



*Med bebyggelse i vedtatt plan
r20160033*



*Med bebyggelse i vedtatt plan r20160033 og i nytt forslag i
felt B1-1*

Vurdering

Mindre justeringer i byggegrense og sikring av større avstand mellom de nye bygningsvolumene gir en marginalt bedre situasjon for nabobebyggelsen enn ved forrige behandling. Kvaliteten på uteoppholdsarealet til nabobebyggelsen reduseres fortsatt som følge av det nye planforslaget. Kommunedirektør mener at ulempen utbyggingen innebærer må vektas opp mot de positive virkningene av boligfortetting her, som del av et sammenhengende nytt boligområde på Nordre Flatås, vedtatt av bystyret 3.9.2021.

Reguleringsplanforslaget, med utredning av solforhold for naboeiendommene har vært på begrenset høring til naboer og offentlige myndigheter fra 30.6.2021 til 12.8.2021. Det kom inn to merknader. Statsforvalteren vurderer nå at solforholdene er tilstrekkelig belyst. En nabomerknad påpeker at planforslaget forringer kvaliteten på naboens uterom, og at man ved å endre orientering av ny bebyggelse og redusere høyden med 1,5 meter vil kunne bedre situasjonen. Utfyllende oppsummering og kommentarer til merknadene kan leses i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen i form av teknisk eller sosial infrastruktur. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.9.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved