



Detaljregulering av Furuvegen 24A, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 07.12.2022

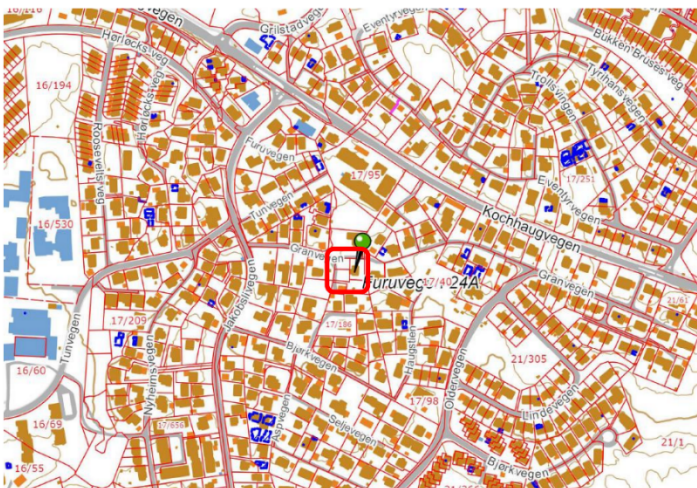
Dato for godkjenning av bystyret : 02.02.2023

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ROJO arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Midt-Norge Eiendomsutvikling AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av tre nye eneboliger på de allerede fradelte parsellene i Furuvegen 24A. De tre tomtene er fradelt fra grunneiendom 17/936.

Furuvegen er ikke opparbeidet i tråd med gjeldende regulering. Det mangler fortau i deler av Granvegen. Planen sikrer opparbeidelse av deler av Furuvegen og Granvegen i tråd med gjeldende regulering.



Figur 1 planområdets beliggenhet

Planområdet, planstatus og eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr. 17/933, 934, 935 og 936, samt deler av 17/340 og 17/28. Planområdet har et samlet areal på 1,94 daa. Byggetomta er ca. 1,86 daa. Planområdet ligger på Skovgård, ca. 5 km øst for Trondheim sentrum.

Området er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2012- 2024. Det ligger i ytre sone for parkering og uterom. Eiendommene som inngår i planforslaget omfattes av R0228z, reguleringsplan for Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer, vedtatt 28.4.1988. Deler av eiendommene omfattes av r20180030 Furuvegen 21 B, ikrafttredelsesdato

09.12.2020. Arealet planforslaget omfatter er i dag regulert til bolig, veg og fortau, og det er vist to bygningskropper (en eksisterende og en ny) for bolig og tilhørende garasje. I henhold til gjeldende bestemmelser skal ny, regulert bolig i eksisterende plan oppføres med en maksimal mønehøyde på 7,5 meter.



Figur 2: Omriss av planområdet



Figur 3: Reguleringsplan for Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer, 1998

Forholdet til overordnede rammer og planer

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til uterom, sykkelparkering, bilparkering og stedstilpasning. Planforslaget legger til rette for fire bolighus med maksimalt en boenhet pr. hus. Gjeldende regulering viser to bolighus, men har ingen begrensning på antall boenheter. Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav til utarbeidelse av planprogram.

Grunnforhold

Grunnen antas å bestå av hav- og fjordavsetninger, tykt dekke over fjell. Fjellkontakt ca. 5 meter (ref. rapport R.1792, Nedre Charlottenlund, borehull 22 og 26). Det er ikke registrert kvikkleire i eller i nærheten av området (kommunens kvikkleirekart). Tomta ligger ikke i nærheten av registrerte fare- eller aktsomhetsområder. Det er heller ikke registrerte skredhendelser (atlas.nve.no). Tomta er ikke merket av i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Tomta er en tidligere hage, så etter tidligere bruk er det normalt ingen grunn til å tro at grunnen er forurenset. Informasjon fra naboer tilsier imidlertid at det kan være gravd ned asbestholdige plater på tomten. Disse forutsettes fjernet iht. gjeldende forskrifter før byggearbeidene kan starte. Det er ikke registrert kulturminner i grunnen.

Offentlige ledninger og bekker

Trondheim kommune har et pågående prosjekt med separering av avløp på Charlottenlund. I forbindelse med dette prosjektet skal VA-anlegg i Furuvegen og Granvegen separeres, se tegning GH003 innsendt i forprosjektfasen. Det vil også etableres nye vannledninger. Det er ingen bekker i området. I kommunens kart er det imidlertid vist at det går en flomvei gjennom området (se utklipp). I dagens situasjon er det et søkk i terrenget over planområdet som vil



Figur 4: kart med flomvei

lede vannet over eiendommen i en flomsituasjon. Ved utbygging av tomtene må det etableres jevnt fall fra boliger ned mot vegen, for å sikre at Furuvegen blir laveste område i terrenget og dermed fungere som flomvei.

Naturverdier og grønnstruktur

Tomta er planert. Ingen offentlige grøntområder berøres. Det er ikke registrert naturverdier i planområdet. Det er heller ingen registreringer i kommunens viltkart.

Rekreasjonsverdi for barn og unge

Ingen registrert aktivitet. Det er et regulert, men ikke spesielt opparbeidet friområde ca. 60 meter øst for tomta.

Stedets karakter

Omkransende dyrkamark og hagene i området gir det rolige boligområdet på Charlottenlund/Jakobsli et grønt preg. Landskapet heller jevnt nedover mot Trondheimsfjorden, uten spesielt dominerende landskapstrekk. Eneboliger er den dominerende bygningstypen i området, men det finnes også andre småhustyper og leilighetsbygg. Det er bygningsvolumer av ulik typologi som gjenspeiler en gradvis utbygging/fortetting gjennom flere tiår. Når det gjelder utforming utgjør halvannenetasjes saltakshus (med og uten sokkel) den mest dominerende typologien, men blant den omkringliggende bebyggelsen finner vi også hus i to etasjer og med flatt tak (Granvegen 4A), en etasje med sokkel og flatt tak (Granvegen 1, 1A og 1B -to etasjer mot Granvegen), en etasje med flatt tak (Granvegen 3 og Furuvegen 22), og to fulle etasjer, loft og saltak (Furuvegen 21 A, 24 A, 26 og Granvegen 4). Furuvegen 21A er registrert som antikvarisk verneverdig klasse C. Nevnte adresser er angitt på orienteringsplan vedlagt det innsendte planforslaget.

Veg og trafikk

Furuvegen er en privat blindveg som er koblet til Granvegen, som igjen munner ut i Jakobslivegen ca. 130 meter vest for planområdet. Granvegen er en offentlig veg som driftes privat. Det finnes ikke trafikktellinger i Granvegen.

Det er i forbindelse med planforslaget ikke gjort egen trafikkanalyse. For beregning av turproduksjon har vi støttet oss til tall i ViaNovas trafikkfaglige vurderinger i forbindelse med pågående planarbeid i Jakobslivegen 7 og Tunvegen 5. Oppgitt i et variasjonsområde basert på erfaringsdata fra Prosam-rapport 137 og Håndbok V713, anslås turproduksjon i dette området til 2,8 – 3,7 turer pr. boenhet. Granvegen betjener i dag 22 boliger (oppførte og regulerte). For Granvegen er estimert trafikk generert av eksisterende situasjon (regulerte, ikke oppførte boliger inkludert) 59 - 78 bilturer per dag. 14-19 av disse passerer planområdet.

Jakobslivegen har en registrert ÅDT på 5700 (NVDB, 2015). Kapasiteten i Skovgårdkrysset er belastet.

Det er fortau langs Jakobslivegen og Granvegen vest for planområdet. Det er gangforbindelse mellom østre og vestre del av Granvegen (se illustrasjonen, under). Ellers er det ingen separate løsninger for syklende og gående



Figur 5: gangveiforbindelse mellom øst og vestre del av Granvegen

Det er ca. 350 meter til bussholdeplassene Askeladdvegen og Skovgård. Holdeplassene ligger på stamrutenettet. De betjenes av bussrutene 1 (metro buss), 14, 25, 70, 79 og 310. Det er ikke registrert trafikkulykker i Granvegen eller Furuvegen.

Støy fra trafikk

Planområdet er ikke støyutsatt.

Skole og barnehage

Tomta ligger i Charlottenlund skolekrets og Charlottenlund ungdomsskolekrets. Ifølge kommunens kart er det ikke kapasitet i grunnskoleløpet. Barneskolen synes å ha god kapasitet, men det er begrenset kapasitet på ungdomsskolen om 10-14 år. Det er flere barnehager i nærområdet.

Energiforsyning/ høyspentanlegg og annen risiko eller sårbarhet

Tomta ligger ikke i konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ikke høyspentlinjer i nærheten. Området har ingen andre kjente risikomomenter.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Planområdet er 2,04 daa. Det planlegges tre nye eneboliger, i tillegg til eksisterende bolig. Boligformålet måler 1,85 daa, resten er veiformål.

Utnytting

Maksimal utnytting for den enkelte tomt er angitt på plankartet (185 m² - 270 m²). Dersom alle tomtene bygges ut med maksimalt tillatt BRA, tillater planen samlet en maksimal tomteutnytting på % BRA = 49 %.

Bebyggelsens plassering og utforming

Husene er plassert slik at man oppnår minimum 4 meter fra felles eiendomsgrenser, med unntak av avstanden internt mellom enhetene og eksisterende bolig. Uteoppholdsareal er plassert mot sør og vest. Eksisterende bolig vil ha atkomst fra Granvegen. Nye boliger vil ha adkomst fra Furuvegen. Avstanden til nabo mot vest er forsøkt maksimert. Dette er gjort av hensyn til at nabohuset er antikvarisk verneverdig (klasse C). Det bidrar også til å minske tap av utsikt.

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



Figur 6: Illustrasjonsplan

plankartet.

Uterom

Det er satt av uterom i tråd med KPA's krav for småhus i eksisterende boligbebyggelse, dvs. 70 m² pr boenhet eller pr 100 m² BRA. Sol/skyggediagrammer som for hver tomt dokumenterer min. 35 m² solbelyst uteoppholdsareal 21. mars kl. 15 (78 – 135 m²) og 23. juni kl. 18 (79 – 192 m²).

Sol og skygge

Ut ifra sol/skyggediagrammer kaster bygningene lite skygge på omkringliggende eiendommer. Mest berørt er eiendommen i øst (Granvegen 3) som får noe skygge på utearealene på sen ettermiddag/kveldstid.

Trafikkløsning

Furuvegen er plassert i tomtegrensen mellom 17/177 og 17/933/934. Planforslaget følger opp reguleringsplanen r20180030. 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 Jakobslyvegen. Granvegen reguleres som offentlig veg, slik den er regulert i dag.

Parkering

Bil- og sykkeloppstillingsplasser skal oppføres ihenhold til kravene i kommuneplanens arealdel. For nye boliger skal parkeringsplass for bil i henhold til bestemmelsene ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres.

Gjennomføring – anleggs- og utbyggingsfasen

Det er krav i bestemmelsene om at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn. Iht. bestemmelsene skal også atkomst til øvrig bebyggelse i området sikres under anleggsperioden.

Virkn timer av planforslaget

Sol, skygge og utsikt

Mest berørt er eiendommen i øst (Granvegen 3) som får noe skygge på utearealene på sen ettermiddag/kveldstid, og naboer i sør (Furuvegen 26) som vil miste noe utsikt som følge av planforslaget.

Forholdet til planer

Planforslaget følger i stor grad opp gjeldende regulering, men legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplan sier bolig i 1,5 etasjer, ny plan regulerer to etasjer.

Byform og estetikk

Det er flere bygg med lignende byggehøyde i nærheten. Terrenget tilsier at bygget ikke får noen spesielt fremtredende fjernvirkning. Dette er et variert boligområde uten noen klar struktur eller enhetlig bebyggelse. Foreslått bebyggelse har flatt takk, hvilket ikke vil være et fremmedelement

her. Høydemessig blir ny bebyggelse i tråd med omkringliggende hus; regulerte høyder korresponderer med gesimshøyder for tilgrensende saltaksbebyggelse. Det vises ellers til snitt og illustrasjoner.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert noen naturverdier på tomta i kommunens kart for natur og miljø.

Transportproduksjon

Det er 22 oppsittere i Furuvegen og Granvegen (eksisterende og regulerte boliger). En økning på tre boenheter må derfor anses som mindre. Gitt anslåtte tall for turproduksjon redegjort for tidligere (2,8 -3,7 turer pr. boenhet), vil utbygging i henhold til planforslaget gi en trafikkøkning på 5,6 – 7,4 turer pr. døgn. Jamfør dagens situasjon vil det for Granvegen betyr det en prosentvis økning på 9 %, for Jakobslivegen (ÅDT 5700) en prosentvis økning på 0,05 %. Mye av trafikken til og fra planområdet vil trolig gå gjennom Skovgårdkrysset, som allerede er overbelastet. Økt belastning, om enn minimalt, vil være uheldig.

Rikspolitisk retningslinje (RPR) for barn i planlegging

Planområdet er eksisterende hage tilhørende eksisterende enebolig, som ikke er i bruk til lek av barn i området. Det planlegges ikke opparbeidet felles lekeplass innenfor planområdet.. Opparbeidelse av fortau bidrar til tryggere skoleveg.

Sosial infrastruktur

Trondheim har tilnærmet full barnehagedekning, og det er flere barnehager i området. Det er ikke ledig skolekapasitet (på barnetrinnet) i området. Det er vurdert at omfanget av ny boligbebyggelse er av et omfang som har liten betydning for skolekapasitet og dermed ikke behov for rekkefølgekrav om dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet.

Grunnforhold

Basert på tilgjengelig informasjon ventes det ikke spesielt krevende grunnforhold. Dersom det under utgraving avdekkes problematiske grunnforhold, bør geoteknisk konsulent kontaktes.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det som utpeker seg som risiko er knyttet til anleggsfasen. Risiko knyttet til trafikk og anleggsgjennomføring følges opp i form av at det stilles krav til at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak.

Teknisk infrastruktur

Tre boenheter anses som en så liten utbygging at belastningen på kommunal infrastruktur er uproblematisk. Det er satt krav om godkjenning av tekniske plan VA før igangsettingsplan gis.

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 og utnyttelsesgraden (49% ved maksimal utnytting) er innenfor det normale for slike tomter; vesentlig lavere enn f.eks. den nylig regulerte naboeiendommen, Furuvegen 21B (Ca. 71% ved maksimal utnytting). Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur. Mer fortau gir bedre forhold for myke trafikanter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eventuell erverv av grunn i forbindelse med opparbeidelse av fortau i Granveien som er en kommunal vei.

Konsekvenser for klima og miljø/nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

For Trondheim kommune er nullvekstmålet forankret i Bymiljøavtalen mellom Trondheim kommune, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Staten. Målet for avtalen er at «Veksten i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing» (Miljøpakken, 2016, s. 1). Et av tiltakene for å oppnå målet er satsing på kollektivtransport og infrastruktur for gående og syklende. Her nevnes også Superbuss (Metrobuss) spesielt. For å oppnå målet er Trondheim kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune forpliktet til å «sikre en høy arealutnyttelse langs traseen, inkludert knutepunkter og holdeplasser. I den sammenheng vises det til Miljøpakken sine målsetninger og arealdelen i Trondheim sin kommuneplan.»

Planen bidrar til økt arealutnytting langs metrobuss-traseen. Anleggelse av fortau er et positivt bidrag til infrastruktur for gående. Kort avstand til butikk og skole sannsynliggjør at mange turer kan tas til fots eller sykkel. Pga. avstand til sentrum antas planen å generere noe biltrafikk (5,6 – 7,8 turer pr. døgn, ref. ViaNovas trafikkfaglige vurderinger, referert til over).

Tiltakene planen legger til rette for – etablering av tre nye boliger – kan i seg selv ikke ses å være spesielt belastende for klima og miljø.

Planlagt gjennomføring

Bygging tenkes påstartet så fort planen er vedtatt. Utbedring av Furuvegen og del av Granvegen med fortau er nødvendig for gjennomføringen av planen.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Adressa 20.01.2021. Berørte parter ble varslet via e-post og post. Etter varsel om oppstart har det kommet åtte merknader.

Vedtak om offentlig ettersyn ble varslet om i brev datert 10.12.2021 og i annonse i Adresseavisen med frist for innspill 31.01.2022. Det kom elleve merknader. Innspillene omhandler i hovedsak utnyttelsesgrad, stedstilpasning/boligtypologi, trafiksikkerhet og atkomst. Merknadene er vedlagt i sin helhet og oppsummert og kommentert under.

Merknadsbehandling

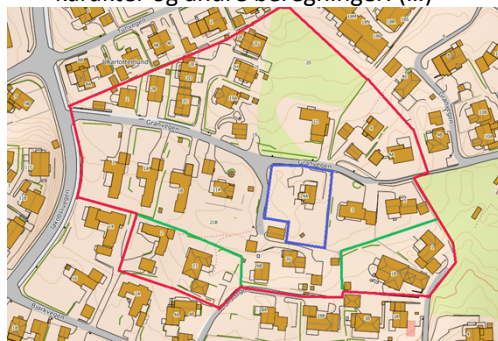
		Dato	Merknad	kommentar
	Offentlige Myndigheter og interesse-organisasjoner			
1	Statens vegvesen	16.12 .21	1. Fornøyd med at det reguleres inn fortau langs Granvegen. Ingen ytterligere merknader ut over brev (20.01.2021)	1. Tas til etterretning

2	Trøndelag brann - og rednings-tjeneste IKS	19.01 .22	<p>1. Viser til at det er viktig at infrastrukturen med slokkevannforsyning og annen tilgjengelighet for innsatsmannskapene blir ivarettatt på et så tidlig stadium som mulig, i byggeprosessen.</p> <p>a) Innsatsmannskapene skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet til hvert bygg som tas i bruk. Dette gjelder blant annet adkomstveier, brannkummer, vannkapasitet og oppstillingsplasser.</p> <p>b) Viser til krav som skal ivaretas under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til bygninger rundt, opprettholdes.</p> <p>c) Viser til at avstanden mellom bygningene skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. Teknisk forskrift (TEK)17§ 11-6.</p> <p>d) Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.</p> <p>e) Tilrettelegging for innvendig lading av fremkomstmidler (som el-biler og -sykler), er et område der brannsikkerheten spesielt må hensyntas.</p> <p>f) Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller og/eller på loft.</p> <p>g) Brannalarm må prosjekteres og installeres slik at unødige alarmer unngås.</p> <p>h) Skal solcelleenergi benyttes, må det tilrettelegges for en effektiv slokkeinnsats for våre innsatsmannskaper.</p> <p>i) Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.</p>	<p>1. Samtlige punkt tas til etterretning.</p> <p>Reguleringsplanens ytre rammer ivaretar krav. Kapasitetsbehov slokkevann er vurdert i overordnet VA-notat og plan utarbeidet av Structor.</p> <p>a) Ivaretas i detaljprosjektering</p> <p>b) Adkomstveier, oppstillingsplasser og tilgjengelighet for innsatsmannskaper beskrives/vurderes i plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen (ref. reguleringsbestemmelse 6.1). Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen vil sammen med utførelse iht. overordnet VA-plan ivareta disse forholdene i relevant fase.</p> <p>c)- e) Ivaretas i detaljprosjektering</p> <p>f) – i) Tas til etterretning</p>
3	Statsforvalteren i Trøndelag	24.01 .22	<p>1. <u>Landbruk</u> Bestemmelsene angir at det tillates maksimum fire boenheter. Viser til at det bør være krav til minimum antall boenheter. Alle tomtene er imidlertid tegnet inn på kartet, og ut fra omstendighetene i saken vurderer vi at dette er tilstrekkelig.</p> <p>2. <u>Helse og omsorg og barn og unge</u> Viser til protokollen der det fremgår at det skal tas inn rekkefølgekrav knyttet til Brundalsforbindelsen. Selv om trafikkbidraget fra nye boliger vil være lite, er det uheldig om det åpnes opp for en bit for bit fortetting, før Skovgårdkrysset er avlastet.</p> <p>3. <u>Klima og miljø</u> Ingen merknad</p> <p>4. <u>Samfunnssikkerhet</u> Ingen merknad</p>	<p>2. Se kommentar til Trøndelag fylkeskommunes innspill (5), punkt 2, under)</p>

4	NVE	25.01 .22	<p>1. NVE minner om kommunens ansvar for å ivareta hensyn til flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft, samt å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann.</p>	<p>1. NVEs saksområder er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som også omhandler flomveg.</p>
5	Trøndelag fylkeskommune	31.01 .22	<p>1. <u>Eldre tids kulturminner</u> Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p> <p>2. <u>Fylkesveg</u> Trafikk til og fra planområdet vil gå via Skovgårdskrysset; et viktig knutepunkt og et kryss med stor trafikk tetthet av både kjørende og myke trafikanter. Høy belastningsgrad innebærer at minimale endringer kan føre til veldig store problemer for trafikkavviklingen i dette krysset, og området for øvrig. Følgelig vil også trafikksikkerheten påvirkes negativt. Krysset er knutepunkt for skolevegtrafikk.</p> <p>Viser til at planen ikke vil generere en stor trafikkøkning, men skriver at den likevel har prinsipiell betydning. Det gis følgende faglige råd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekkefølgebestemmelse om Brundalsforbindelsen <p>3. <u>Lokal overvannshåndtering (LOH)</u> Viser til viktigheten av åpne løsninger i fortettingsprosjekter. Faglig råd om at reguleringsbestemmelsene § 3.2 suppleres med punkt om lokal overvannshåndtering (LOH) slik at dette sikres i videre prosesser.</p> <p>4. <u>Utforming og kvalitet</u> Fylkeskommunen støtter kommunen sin vurdering i hverken å sikre og/eller ikke anbefale uterom på tak av hensyn til mulig innsyn fra naboer. Anbefaler at bestemmelser suppleres med stedstilpasning i materialbruk og form.</p>	<p>1. Tas til etterretning</p> <p>2. Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgekrav om opparbeidelse av Brundalsforbindelsen ikke er hensiktsmessig for denne planen. Kommunedirektøren begrunner dette med at utbyggingen av tre nye boenheter kun vil medføre et minimalt økt press på trafikksituasjonen i Skovgårdskrysset.</p> <p>3. Overordnet VA-plan er revidert for å inkludere lokal overvannshåndtering. Bestemmelse 3.1, er supplert med punkt om lokal overvannshåndtering.</p> <p>4. Bestemmelse, § 4.1.4, er supplert med bestemmelser som sikrer at det ikke skal etableres uteoppholdsareal på tak, samt bestemmelser om farge- og materialbruk.</p>
6	Trafikkgruppa ved FAU Charlottenlund		<p>1. Bekymring for forverring av trafikksituasjonen på skoleveien ved flere biler på veiene. Mener det er viktig at det stilles rekkefølgekrav om etablering av Brundalsforbindelsen.</p> <p>2. Dersom bygging starter i eksisterende trafikksituasjon, ønsker FAU dokumentasjon og analyse for hvordan prosjektet «Furuvegen 24» vil fungere for skolebarna. Må fremkomme hvordan skolebarna skal forholde seg i byggeperioden med anleggstrafikk. Viser til at lyskrysset ved bensinstasjonen ikke er forsvarlig, som er en del av skolevei dersom snarvegen i Granvegen er stengt.</p> <p>3. Viser til dialog med fylkeskommunen angående å få et gangfelt over Kochhaugvegen som gjør det mulig for</p>	<p>1. se kommentar til innspill 5, punkt 2, over.</p> <p>2. Bestemmelse 6.1 stiller krav til utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelser mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende. Beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-</p>

			<p>barna fra Nedre Charlottenlund å komme seg til og fra skolen uten å gå/sykle gjennom Skovgårdkrysset. Viser til at dette vil være et godt alternativ til snarvegen i Granvegen for mange barn. Denne løsningen vil likevel ikke være mulig for de som allerede bor i Granvegen eller nærliggende områder, så det vil uansett være behov for en trafiksikkerhetsplan i byggeperioden.</p>	<p>og anleggsarbeider kan igangsettes.</p> <p>Videre er det krav til at det til enhver tid skal sikres adkomst til øvrig bebyggelse i området.</p> <p>3. Merknaden tas til orientering. Trafiksikkerhet i anleggsperioden for skolebarn og andre gående og syklende i Granvegen forutsettes ivare tatt i plan for beskyttelse av omgivelsene, ref. kommentar over.</p>
	Innspill fra naboer/andre			
7	<p>Felles innspill på vegne av naboer i Furuvegen 26, Furuvegen 26B, Furuvegen 21A, Furuvegen 23, Furuvegen 19A, Granvegen 1, Granvegen 1A, Granvegen 1B, Granvegen 2, Granvegen 2B, Granvegen 2C, Granvegen 2F, Granvegen 2G, Granvegen 2H, Granvegen 3, Granvegen 5, Bjørkvegen 2 og Haugstien 1B</p>	<p>Merknaden innledes ved at det vises til og refereres fra bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan R0228z.</p> <p>Det vises til referat fra oppstartsmøte der det vises til en rekke føringer og veiledere som planen skal følge opp. Det vises til vedtak fra bygningsrådet 22.01.2019 (sak 1/19, arkivsak 17/39103) om Furuvegen 21B og Furuvegen 24A. Det refereres til at det skal sikres likebehandling av sakene med tanke på tilpasning til strøkskarakter og eksisterende bebyggelse.</p> <p>Det vises videre til vedtak i bystyret 16.06.2021 (sak 109/21, arkivsak 20/73033) Innbyggerforslag – «Stopp fortettingen på Charlottenlund». Det refereres til ivaretagelse av eksisterende karakter, byutviklingsstrategien, i kommende reguleringsplaner.</p> <p>1.1 Det vises til at illustrasjonene legger til rette for modernistisk funksjon, hvor det legges opp til takterasse på eneboligene. Det stilles spørsmålstegn ved planbeskrivelsen der det står at det finnes leilighetsbygg i området. Mener det ikke er leilighetsbygg i nærheten av Furuvegen 24A. Viser til at området består av halvannenetasjes hus med saltak (med og uten sokkel) og atriumhus.</p> <p>I merknaden vises det så til, og refereres fra, bestemmelsene til kommuneplanens arealdel og byutviklingsstrategien, vedtatt 09.12.2020. Det vises til at bygg skal ha god terrengmessig tilpasning <i>ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger (...)</i>....</p> <p>Det vises videre til at strategien definerer området som «fortetting med hensyn til eksisterende karakter».</p> <p>Nedenfor vises illustrasjon for hvilket område som bør vektlegges i vurdering av ivaretagelse av strøkets</p>	<p>1.1 Planbestemmelsene tillater oppføring av bebyggelse med flatt tak. Jf. fellesmerknedens vurdering av hvilke hus som utgjør «strøket» er hvert tredje hus i dag oppført med flatt tak. Langs gateløpet fra Jakobslivegen til «snarvegen» i enden av Granvegen ligger fire hus med flatt tak og tre hus med saltak. Hus på motsatt side av Granvegen er også utformet med flatt tak. Flate tak på bebyggelsen vil være helt i tråd med rådende byggeskikk langs Granvegen.</p> <p>Illustrasjonene viser maksimal utnyttelse av den nye bebyggelsen iht. hva bestemmelsene åpner opp for og konsekvensene det har for naboeiendommene med tanke på skyggevirking og tap av utsikt. Det gjøres oppmerksom på at de enkle illustrasjonene til planen ikke fastsetter bygningenes arkitektoniske uttrykk.</p>	

karakter og andre beregninger. (...)



Det vises til at planforslaget ikke tilstrekkelig nok imøtekommer den vedtatte, ønskede ivaretagelsen av eksisterende karakter, ut ifra de overordnede føringene. Prosjektets byggestil skiller seg ut ved å planlegge funkishus omringet av tradisjonelle eneboliger med saltak samt atriumhus.

Det vises til vedtak i sak om Røsslyngvegen 1 og 3 på Charlottenlund. Dette er et prosjekt med to «leilighetsbygg» på 28 boenheter i et småhusområde på Charlottenlund. Byggene er tegnet i modernistisk byggestil. Et enstemmig bygningsråd avviste planforslaget. Mener saken er relevant for Furuvegen 24A, da sistnevnte også bygges i en modernistisk stil, omringet av hovedsakelig tradisjonelle eneboliger med panel og saltak.

Mener beskrivelse i planbeskrivelsen «dette er et variert boligområde uten noen klar struktur eller enhetlig bebyggelse». Dette er mangelfull informasjon, og fremstår i verste fall som misvisende. Strøket er dominert av ene- og tomannsboliger i tradisjonell byggestil med saltak, med sterkt preg av grøntareal og luftige hager. Planbeskrivelsen sier også at eneboliger er den dominerende bygningstypen i området. Det er uheldig at planbeskrivelsen selv har to motstridende faktaopplysninger.

Det står i planbeskrivelsen at «foreslått bebyggelse har flatt tak som ikke vil være et fremmed element her». Prosjektets byggestil skiller seg ut ved å planlegge funkishus omringet av tradisjonelle eneboliger med saltak samt atriumhus.

Mener prosjektet bør bruke panel og saltak. Videre bør takterrasser ikke tillates.

- 1.2 I Trondheim kommunes brev datert 22.12.2020 (referat fra oppstartsmøte) fremkommer det at «planen skal sikre utnyttelsesgrad og bygningsvolum i tråd med gjeldende regulering». Gjeldende regulering angir en utnyttelsesgrad mindre enn 20% og mønehøyde mindre enn 7.5 m. Disse føringene gjenspeiler seg ikke i forslag til reguleringsplan.

I byutviklingsstrategien står det at fortetting i området Charlottenlund/Jakobsli bør skje «med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt».

- 1.2 Det er gjort endringer i bestemmelse 4.1.4 om valg av material- og fargebruk, for å sikre bedre tilpasning av bygningene og sikre kvalitet.

Bestemmelse 4.1.4 er endret for å unngå uteoppholdsareal på tak.

Etter at planforslaget for Røsslyngvegen 1 og 3 ble sendt tilbake fra bygningsrådet er det nå sluttbehandlet på nytt og vedtatt i bystyret 8.12.2022 med bare små endringer mht. høyde og noe innskrenkning av øverste etasje.

- 1.3 Byggehøydene er angitt med kotehøyde i meter over havet, sikret på plankart. Kotehøyde meter over havet, sikrer at bebyggelsen holder seg på samme høyde, uavhengig av eventuelle endringer i terrenget. Det er i saken i tillegg sikret at bygningene ikke skal være høyere enn 7,5 meter fra terrenget.

I forhold til eksisterende hus som inngår i planen er maksimal tillatt byggehøyde hhv. 2,6 og 2,5 meter lavere for tomtene 17/933 og 17/934 - 0,4 meter lavere for 17/935 (som ligger høyere i terrenget). Plassert i terrenget slik det ligger i dag har illustrert bebyggelse høyder på hhv. 6,1m, 6,1m og 6,9 m over gjennomsnittlig terrenget rundt bygningene. Disse høydene er godt under maksimal (møne)høyde i gjeldende plan (7,5 m). Eksisterende hus har for øvrig en mønehøyde på 8,3 m og en gesimshøyde på 6,0 m.

		<p>Det vises til Statsforvalterens vedtak i klagesak – fradeling – Furuvegen 24A (Statsforvalterens ref: 2016/413-123) «Det blir en del mer bygningsmasse på 17/208, enn regulert. Denne tomten har imidlertid ikke vært bygd ut så mye som tillatt til nå. Minst ett forholdsvis stort hus måtte uansett forventes å komme. Nå blir det tre hus, hver antagelig noe mindre enn hvis det kun ble søkt om ett». «Etter en foreløpig vurdering har Fylkesmannen kommet til at de omsøkte parsellene bør kunne bebygges med individuelle bolighus. Alternativt kan det tenkes vertikal tomannsbolig på parsell A og B. Det blir kanskje parsell C som kan skape størst utfordringer å bebygge slik at nabointeresser ivaretas». Parsell C som Statsforvalteren viser til er 17/935. Nåværende planforslag legger opp til maksimal utnytting av tilgjengelig tomteareal. I tillegg har tiltakshaver internt i planområdet planlagt avstand mellom bebyggelse på 2 og 2,5 meter, følge reguleringskartet. I henhold til tidligere nevnte vedtak samt Trondheim kommunes forutsetninger for planarbeidet datert 22.12.2020 (20/69335-3), bør volumet i alle tre planlagte eneboliger reduseres vesentlig.</p> <p>1.3 I området er det preg av luft og god avstand mellom boligene. Ifølge reguleringskartet planlegges det 2 meter avstand mellom 17/933 og 17/934, og mellom Furuvegen 24A og 17/935. Mellom Furuvegen 24A og 17/934 planlegges det 2,5 meter. Selv om utbygger eier alle de aktuelle parsellene er det uheldig dersom tiltakshaver kan unngå vedtatte planer og deres intensjoner samt Trondheim kommunes klare forutsetning om luft mellom boligene, så lenge dette kun påvirker tiltakshavers eget tomteareal.</p> <p>Bebyggelsen rundt Furuvegen 24A er preget av større, private hager/grøntareal. Dette er viktig for strøkskarakteren. Nåværende forslag har redusert avsatt areal til lek og rekreasjon. Mye av grønntarealet blir brukt til å omringe eneboligene, og er lite egnet til faktisk bruk.</p> <p>1.4 Viser til trafikale problemer i området og bekymring for anleggsperioden. Ber om at rekkefølgekrav om Brundalsforbindelsen følges opp.</p> <p>1.5 Fremkommelighet Det bør konkretiseres hvordan eksisterende husstander under anleggsperioden sikres fremkommelighet både med kjøretøy og til fots. Det bør også sikres at blålys har uforhindret fremkommelighet til alle boliger til alle døgnets tider. I Trondheim kommunes forutsetninger for planarbeidet datert 22.12.2020 står det «Granvegen er en viktig skoleveg». Tiltakshaver bør konkretisere hvordan barn og unges ferdsel blir ivaretatt på strekningen.</p> <p>1.6 Per januar 2022 må større kjøretøy som skal til Furuvegen 21B, 26 og 26B rygge ut i Granvegen for å snu. Dette er uheldig ettersom Granvegen er et viktig skoletråkk. Det bør gjøres rede for hvordan større kjøretøy som besøker eiendommene (inkl. eventuelt realiserte boliger tilknyttet Furuvegen 24A) kan snu</p>	<p>Foreslått utnyttelse er vesentlig lavere enn i nylig vedtatte plan for Furuvegen 21B. Her tilsvarer maksimalt tillatt BRA 70% av areal regulert til bolig. I plan for Furuvegen 24 tilsvarer maksimalt BRA 49% av areal regulert til bolig. Også med hensyn til bebygd areal, BYA, er utnyttelsen lavere. Innenfor nærområdet er det flere eiendommer med lavere utnytting, men også vesentlig høyere.</p> <p>Kommunedirektøren mener at fortettingen mht. utnyttelse og avstand mellom bebyggelsen ikke skiller seg negativt ut i forhold til øvrige fortettinger i området.</p> <p>1.3 Illustrasjonsmaterialet dokumenterer at kravene til uterom iht. kommuneplanens arealdel kan tilfredsstilles, selv ved maksimal utnyttelse. Ulempene, i form av skyggevirkning og tap av utsikt, fortettingen medfører for omkringliggende bebyggelse er ikke er større enn forventet.</p> <p>1.4 Brundalsforbindelsen: Se kommentar til merknad fra Trøndelag Fylkeskommune, over (innspill nr. 5-kommentar nr. 2.)</p> <p>1.5 Fremkommelighet under anleggsperioden: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal iht. reguleringsplanens § 6.1 følge søknad om igangsetting. Planen skal</p>
--	--	--	---

		<p>forsvarlig uten å måtte rygge ut i Granvegen. Dette anmodes også av Trondheim kommune i brev 22.12.2020 som sier «kjøring inn på tomte og parkering bør ta utgangspunkt i barnas sikkerhet. Det er viktig at planforslaget løser utfordringer rundt dette med blant annet snuplass på egen grunn».</p> <p>1.7 Parallele byggeprosjekt I tillegg til Furuvegen 24A, planlegges det oppføring av én enebolig og én tomannsbolig i Furuvegen 21B. Disse prosjektene er vis a vis, på hver sin side av Furuvegen. Vi oppfordrer Trondheim kommune til å unngå at disse to prosjektene eventuelt tillates bygd samtidig. I tillegg til de overordnede trafikale utfordringene i og langs Jakobslivegen, er både Granvegen, men især Furuvegen utsatt. Furuvegen er i dag en grusvei uten fortau som på det smaleste er mindre enn 4 meter bred. Den ikke-asfalterte delen av Granvegen og (hele) Furuvegen blir årlig sterkt preget av trafikk og får mange hull. Disse fylles med grus etter behov, men er kortvarige tiltak. Det fryktes for større slitasje og risiko for skade på veien dersom den blir overbelastet av anleggstrafikk.</p> <p>1.8 Det er ønskelig å få konkretisert hvordan snøopplag skal behandles.</p> <p>1.9 I planbeskrivelsen vurderes prosjektet til «å ikke være spesielt belastende for klima og miljø». Det er nok korrekt at i det store bildet vil ikke dette prosjektet gjøre de store utslippene. Men isolert sett er det flere punkter i dette prosjektet som vi mener bør adresseres. Mener det ikke er nok vurderinger om hensyn til klima og miljø.</p> <p>1.10 I planbeskrivelsen mangler det opplysninger tilknyttet nødvendigheten av å bygge i denne størrelsen i en eplehage. I merknad påpeker Statsforvalteren at «utnyttelsesgraden må vurderes opp mot miljøkvaliteter for eksisterende og ny bebyggelse. Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt i planer». I planbeskrivelsen er det ikke belyst hvordan eventuelt prosjektet hensyntar naboers uteområder. Særlig gjelder dette atriumhuset- Granvegen 3, som ifølge planbeskrivelsen side 6 vil miste solforhold på sin tomt. Hage er et især viktig element i det totale uttrykket som atriumhus representerer.</p> <p>Bygningsrådet vedtok 22.01.2019 at området rundt Furuvegen 21B og 24A er «et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøks-karakteren». Gjeldende planforslag ivaretar ikke dette tilstrekkelig nok, og vi viser særlig til skyggelegging i hagen til Granvegen 3.</p> <p>1.11 Ifølge planbeskrivelsen på side 5 er «maksimal høyde (gesims) for den enkelte tomt oppgitt som meter over havet på plankartet». Høyde og volum er viktig for å vurdere størrelsen på byggene i forhold til omkringliggende boliger. Kotehøyde terreng bør angis i</p>	<p>redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Bestemmelsen er tilføyd setningen: Det skal til enhver tid sikres adkomst til øvrig bebyggelse i området.</p> <p>1.6 Det er sett på løsninger for å bedre trafiksikkerheten i Granvegen. Det har blant annet blitt sett på løsning for å regulere inn vendehammer i enden av vegen, slik at større kjøretøy slipper å rygge. Det har vært vurdert at vendehammer ikke er aktuelt i planen, da det krever mye areal. For å bedre trafiksikkerheten er planen endret slik at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau i denne og naboplanen. På den måten vil konflikt med bil og myke trafikanter blir vesentlig bedret. Det er i illustrasjonsplanen dokumentert at biler kan parkere og sneu på egen grunn. Endring i plankartet: Det er lagt inn frisiktsone ved regulert avkjøring fra Granvegen.</p> <p>1.7 Om samtidig utbygging av Furuvegen 21B og 24A: Naboers interesser ivaretas gjennom reguleringsbestemmelse 6.1. plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsen er felles for begge reguleringsplaner.</p> <p>1.8 Snøopplag forutsettes avviklet på egen tomt.</p>
--	--	--	---

		<p>tillegg. Sistnevnte er også angitt i reguleringsplanen for Furuvegen 21B, og i henhold til bygningsrådets vedtak 22.01.2019 skal reguleringsplanene for Furuvegen 21B og 24A likebehandles. Høyde på eneboligene bør ikke overstige gjeldende reguleringsplan som setter begrensning på maksimalt 7,5 meter mønehøyde.</p> <p>1.12 Tomten omtales som «planert». Mellom 2012 og 2013 rev eier av Furuvegen 24A tilhørende garasje samt gravde opp større masser, som senere ble dumpet på tomtens vestre side. Det er også nedgravd asbestplater fra riving av garasje på tomtens vestre side. Slik det fremkommer av før- og etter-bildene er terrenget blitt merkbart fylt opp av masser. I tillegg er Furuvegen flyttet samt hevet 15-20 centimeter av eier av Furuvegen 24A. At veien er flyttet fremkommer av flyfoto vist nedenfor (foto vedlagt merknaden – Kommunedirektørens merknad).</p> <p>Slik det fremgår av bildene er nåværende grunn ikke i samsvar med de naturgitte forutsetningene. På før-bildene kan man se at terrenget vest på tomten lå lavere enn Furuvegen, mens på etter-bildene er terrenget merkbart høyere enn veien, hvor sistnevnte i tillegg også er hevet med 15-20 centimeter. Vi gjør oppmerksom på at terreng-heving over 1 meter er lovstridig dersom man ikke har innvilget søknad. Vi registrerer at Trondheim.</p> <p>1.13I planbeskrivelsen fremkommer det tvetydige signaler om veirett tilknyttet både Granvegen og Furuvegen. På side 1 står det «planen regulerer offentlig samferdselsareal veg (o_SKV) og fortau (o_SF) i Granvegen. Det er lagt opp til at nye boliger blir sikret vegrett fra regulert felles kjøreveg (f_SKV) i naboplan for Furuvegen». På side 4 står det «Furuvegen er en privat blindveg som er koblet til Granvegen. Granvegen møter Jakobslivegen ca. 130 meter vest for planområdet. Granvegen er regulert offentlig, men ikke overtatt av Trondheim kommune til drift og vedlikehold». På side 5 står det «nye boliger vil ha adkomst fra Furuvegen». På side 6 står det «reguleringsplanen omfatter også areal i Granvegen og regulerer denne delen til offentlig kjøreveg og fortau». Vi understreker at både Granvegen og Furuvegen er private veier, som også driftes privat. Vi viser til uttalelse fra Statsforvalteren (2021/11430): «<i>Et vedtak om reguleringsplan innebærer ikke noe inngrep i privatrettslige rettigheter og gir heller ingen private rettigheter.</i></p>	<p>1.9 Bærekraft og miljø: Det er begrenset adgang til å stille skjerpede krav til at boliger skal ha lavere energiforbruk enn krav i gjeldende teknisk forskrift. Eneboliger er valgt pga. stedstilpasning.</p> <p>1.10 Kommunedirektøren anser redegjørelse for virkning på naboers eiendom å være tilfredsstillende.</p> <p>1.11 Det er ikke angitt/regulert kotehøyder for terreng i reguleringsplan for 21B – kun maksimal gesims- og mønehøyde.</p> <p>Det er satt bestemmelse om maksimal byggehøyde på 7,5 m fra terreng i tillegg til maksimal tillatt byggehøyde i meter over havet angitt på plankartet for nye boliger.</p> <p>1.12Reguleringsbestemmelser er supplert med ny bestemmelse (6.3): Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygnings-loven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av Forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Kommentarer i forbindelse med terrengheving: Se ellers kommentar til merknad 8, punkt 3, under.</p> <p>1.13 Veirett. Både Granvegen og</p>
--	--	---	---

				Furuvegen er private vegger. Granvegen er imidlertid i gjeldende plan regulert som offentlig veg. Se ellers kommentar til merknad 8, punkt 2.1 – 2.3, under.
8	Nabo i Furuvegen 21A	30.01 .22	<p>Påpeker innledningsvis at planforslaget i svært liten grad hensyntar de føringer som ble gitt i oppstartsmøtet og at dette er en stor mangel ved planbeskrivelsen. Viser til, og refererer fra, bestemmelser i gjeldende reguleringsplan R0228z, referat fra oppstartsmøte, og Statsforvalterens vedtak i klagesak – fradeling – Furuvegen 24A (Statsforvalterens ref: 2016/413-123). Alt gjengitt i fellesmerknad fra naboer (merknad 7, over). Konstaterer at planutarbeidelsen i svært liten grad hensyntar de føringer som er gitt i oppstartsmøtet av Trondheim kommune og av Statsforvalteren.</p> <p>Åtte konkrete punkter:</p> <p>1.1. Tomtene er svært små og volum må reduseres vesentlig for å ivareta strøkets karakter. (...)</p> <p>1.2. (...) Planbeskrivelsen (...) inkluderer ikke hvordan planforslaget har sikret TK sin føring i oppstartsmøte: «Planen skal sikre utnyttelsesgrad og bygningsvolum i tråd med gjeldende regulering».</p> <p>1.3. Bygningenes mønehøyde må ikke overskride 7.5 m og dette må inkluderes i regulerings-bestemmelsene. (...) Planbeskrivelsen spesifiserer ikke gesims- og mønehøyde og vi mener dette er en stor mangel i planbeskrivelsen.</p> <p>1.4. Vi støtter TK sin føring om at takterrasser ikke bør tillates.</p> <p>1.5. Funkishus er ikke avstemt med det arkitektoniske uttrykket i strøket. Oppfatter det som en vel enkel sammenligning å vise til at det er flere hus med flate tak i strøket. Byantikvaren har spesifisert at den hustypen med flatt tak som er dominerende i dette strøket er atriumhus. Reguleringsplan Furuvegen 21B endret til saltak for at bygningene i større grad skulle være tilpasset områdets karakter (r20180030).</p> <p>1.6. 1 ½ etasjers hus med saltak og mønehøyde 7.5 m er dominerende i strøket. I tillegg noen flotte atriumhus. Dette er i henhold til gjeldende reguleringsplan. Vi aksepterer Trondheim kommune sitt ønske om fortetting hvor utnytting er høyere enn gjeldende reguleringsplan. Men vi har ingen forståelse for hvorfor ikke fortettingen på Furuvegen 24A ikke forholder seg</p>	<p>1.1. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.3, over.</p> <p>1.2. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.3, over.</p> <p>1.3. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.12, over.</p> <p>1.4. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.2, over.</p> <p>1.5. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.1, over.</p> <p>1.6. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.1, og 1.3, over.</p> <p>1.7. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.1, og 1.3, over. (Forslagstillers kommentar): De tre tomannsboligene (2D/2E, 2F/2G og 2H/2I) som her karakteriseres som 1,5 etasjers hus og små volum er to-etasjers hus med gesims høyde ca. 6 meter, mønehøyde ca. 8 meter, og en grunnflate på henholdsvis 199,8 m², 217 m² og 152,4 m². Til sammenligning er grunnflaten til illustrerte volum i Furuvegen 24 med maksimal gesims/mønehøyde 6,1 m hhv. 110,2 m² og 120,6 m² - volum med</p>

		<p>til strøkets karakter og ikke ivaretar naboers interesser. Vår merknad er at tomtene bør bebygges med 1 ½ etasjers hus med vesentlig lavere BRA (små tomter!!) med saltak og mønehøyde 7.5 m eller alternativt atriumhus på 17/1935.</p> <p>Å regulere inn en kloss på hele 270 m² rett foran atriumhuset med den flotte hagen i Granvegen 3 oppfatter vi som særdeles unødvendig og strider på alle punkt i forhold til de føringer Trondheim kommune og Statsforvalteren har gitt. Dette har ingenting med fortetting og miljø å gjøre. Utbygger argumenterte for at det ikke ville bli noe problem å be bygge de små utskilte tomtene da utbygger søkte om fradeling. Etter godkjenning, har det blitt et vesentlig problem for utbygger at tomtene er små.</p> <p>1.7. Stedets karakter s 4 i Planbeskrivelsen: <i>«Bygningsvolumer av ulik typologi gjenspeiler en gradvis utbygging/fortetting gjennom flere tiår».</i> Vi er enige i at det har skjedd en fortetting, men vi er svært uenige når planbeskrivelsen beskriver dette som ulik typologi. Volum og estetikk har blitt regulert av gjeldende reguleringsplan for å ivareta strøkets karakter og nabointeresser. Den utbyggingen som har skjedd de siste tiårene i dette strøket er Granvegen 2–utbyggingen. De tre eneboligene (2, 2B og 2C) er bygd i 1,5 etasje og har små volum. De tre tomannsboligene (2D/2E, 2F/2G og 2H/2I) er også bygd i 1,5 etasje og små volum. Granvegen 4A er det siste huset som er bygd og er riktignok bygd i to etasjer, men er tilpasset strøkets karakter på en fin måte i forhold til utnyttelsesgrad og utførelse i motsetning til hva denne planbeskrivelsen foreslår.</p> <p>Avsnittet «Stedets karakter» i Planbeskrivelsen viser også til omkringliggende boliger og vi oppfatter også at de i stor grad er feildefinerte.</p> <p>a. <i>Granvegen 1, 1A og 1B: en etasje med sokkel og flatt tak (to etasjer mot Granvegen).</i> En etasje + en liten sokkel mot Granvegen er korrekt beskrivelse. Disse boligene er meget bra tilpasset terrenget i motsetning til denne planbeskrivelsen.</p> <p>b. <i>Furuvegen 21A, 24 A, 26 og Granvegen 4: To fulle etasjer, loft og saltak.</i> Det er korrekt for de to tomannsboligene Furuvegen 26 og Granvegen 4, men eneboligene Furuvegen 21A og 24A er eneboliger i 1,5 etasje.</p> <p>c. I tillegg er det relevant å inkludere Furuvegen 26B som er bygd i 1,5 etasje og særdeles lav BRA, Furuvegen 23 med en etasje og hvor liten bit av huset har sokkel (glir flott inn i terrenget) og Furuvegen 19A (æverdige gammel villa) 1,5 etasje.</p> <p>1.8 Viser til referat fra oppstartsmøte; <i>«Dette er et område der grøntkarakteren er viktig, herunder trær, og fortetting må ikke komme i konflikt</i></p>	<p>maksimal gesims/mønehøyde 6,9 m er 166,4 m².</p> <p>1.8. Se kommentar til merknad 7, punkt 1,3, over.</p> <p>2.</p> <p>2.1. Atkomst er regulert i bestemmelsene til r20180030: 4.6. Kjøreveg – felles. F_SKV1 skal være felles for BKS og eiendommene 17/185, 17/208, 17/499, 17/605, 17/933, 17/934 og 17/935.</p> <p>2.2. Tas til etterretning. Vedtak om reguleringsplan innebærer ikke noe inngrep i privatrettslige rettigheter og gir heller ingen private rettigheter. Jf. pbl. § 27-4 kan kommunen heller ikke gi byggetillatelse til bebyggelse i planområdet før byggetomta er sikret adkomst. Det underliggende privatrettslige forhold knyttet til vegrett, herunder rett til å benytte adkomstvegen, må avklares før det gis byggetillatelse til tiltak i planområdet.</p> <p>2.3 Opplysningene om at atkomstrett for Furuvegen 24 er behandlet i lagmanns- og høyesterett, er etter hva vi forstår ikke riktig. Furuvegen 24 har atkomstrett over 17/177.</p> <p>3.1. Innmeldt ulovlighets sak er fulgt opp. Forslagsstiller har sammenstilt historiske, digitale kartdata for området. Det er sammenstilt kotebildet fra 2011 (før fylling) med kotebildet fra 2021, samt tatt ut terrengsnitt som</p>
--	--	---	---

		<p>med dette slik at det er luft og lys mellom bebyggelsen». Avstand mellom byggene bør økes vesentlig for å imøtekomme dette punktet.</p> <p>2. <u>Adkomst/vegrett</u></p> <p>2.1 Adkomst er ikke regulert inn i plankart r20180030. Plankart viser adkomst til eiendommene på Furuvegen 21B, 26 og 26B, men ingen adkomst er markert til eiendommene 17/933, 17/934 og 17/935 på Furuvegen 24A.</p> <p>2.2 For øvrig viser vi til uttalelse fra Statsforvalteren (2021/11430): <i>«Et vedtak om reguleringsplan innebærer ikke noe inngrep i privatrettslige rettigheter og gir heller ingen private rettigheter. Planvedtaket innebærer altså ikke at forslagsstiller har sikret seg en privatrettslig rettighet til å benytte eiendommene. Dersom det er uklart om forslagsstiller har rett til å benytte adkomstvegen slik den er regulert, må det eventuelt avklares privatrettslig».</i></p> <p>2.3 Det er vedtatt i dom i både Lagmannsrett og Høyesterett at Furuvegen 24 ikke har vegrett over vår eiendom. Våre tidligere merknader til reguleringsplan var følgende: <i>«Furuvegen 24 har ikke adkomst/vegrett over vår eiendom. Adkomst for de sørligste tomtene må derfor reguleres og etableres over egen eiendom fram til krysset med Granvegen. Vi kan være villige til å diskutere å gi vegrett for disse tomtene i krysset mot Granvegen under denne forutsetning. Dette tilbudet oppheves om det fremmes reguleringsplan med adkomst over vår eiendom og kan ikke refereres til eller tas' til inntekt for dette i annen sammenheng».</i></p> <p>3.1 Terrengheving – ulovlighetssak Det vises til ulovlighetssak 21/84363-1. Det er en ulovlig fylling på over 1 m (sannsynligvis nærmere 2 meter på det høyeste) hvor asbest-plater fra en revet garasje er nedgravd i fyllingen. Slik det fremgår av bildene er nåværende grunn ikke i samsvar med de naturgitte forutsetningene. Trondheim kommune bør pålegge at det angis nye kotehøyder i samsvar med opprinnelig og lovlig terreng og legge inn en begrensning på maks 7.5 m mønehøyde slik at man på dette punktet tilpasser seg gjeldende reguleringsplan, utbyggingen i Furuvegen 21B.</p> <p>3.2 Planert tomt? I avsnittet «Naturverdier og grønnstruktur» hevdes det at tomte er planert? Vi viser til vårt avsnitt om Terrengheving – ulovlighetssak. Vi viser her til kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2024 at <i>byggene skal ha terrengmessig tilpasning ut fra naturgitte forutsetninger og at god terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger.</i> Ulovlig fylling må fjernes.</p> <p>3.3. Samfunnssikkerhet & Risiko- og sårbarhetsanalyse (barns sikkerhet?)</p>	<p>viser forholdet mellom nytt og gammelt terreng, samt hvordan regulert bebyggelse forholder seg til dette. Snittene viser at terrenget er senket med inntil 1 meter på øst- og nordsiden av eksisterende hus, og hevet med inntil 1 meter på vestsiden. Gjennomføring av planen vil medføre at deler av de fylte massene må fjernes. Iht. SAK19 § 4-1 punkt f) vil fyllinger i tettbygde strøk som fører til inntil 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå ikke være søknadspliktige. Fyllingshøyden synes med det å være lovlig. En viss oppfylning fra registrert terrengnivå før 2011 vil være gunstig med tanke på håndtering av registrerte flomveg over planområdet; for å sikre fall fra hus mot Furuvegen.</p> <p>3.2 Eventuell asbest må fjernes, men fyllingen i seg selv er ikke ulovlig.</p> <p>3.3. Barns sikkerhet under anleggsperioden ivaretas gjennom plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Iht. bestemmelse 6.1 skal nødvendige beskyttelsestiltak være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.</p> <p>4.1 Det er riktig at opparbeidelse av kommunal veg kan</p>
--	--	---	---

		<p>Bygningsrådet har besluttet at utbyggingene i Furuvegen 24 og 21 B må sees samlet for å se på de samlede effektene av disse to utbyggingene. Det er planlagt hele seks nye boenheter og det er denne utbyggingen som må legges til grunn, ikke bare inntil to ekstra boliger som blir kommentert s 11 i planbeskrivelsen.</p> <p>Et punkt som i svært liten grad er inkludert i planbeskrivelsen er barns sikkerhet under byggeperiode. Granvegen er en viktig skoleveg. Akkurat nå er Granvegen stengt fordi det er igangsatt et lite tiltak hvor man legger et drenerør for å redusere vann i deler av skolevegen. Nå snakker vi om to byggeprosjekter som skal igangsettes. Det er ikke satt noe rekkefølgekrav om at vegegen skal være ferdig før man starter bygging. I dag rygger søppelbilen tilbake fra Furuvegen inn i krysset hvor Furuvegen møter Granvegen for å snu. Tiltaket skal regulere at nåværende boliger under byggeperioden skal sikres tilgang, men hvordan barna, som går i hopetall gjennom Granvegen til og fra skole og trening skal sikres, er ikke inkludert. Er meningen at deres fremtidige skoleveg i en svært lang periode blir det trafikkfarlige Skovgårdkrysset? Hvordan er dette tenkt løst?</p> <p>4 Byutviklingsdirektør Einar Aassved Hansen skriver i internt notat til Bygningsrådet 06.12.21: <i>«Kommunedirektøren har ikke lagt til grunn at reguleringsplanen stifter vegrett eller at kommunen skal betale for erverv av grunn til vegegen. Dette må løses av utbygger på vanlig måte i gjennomføringsfasen»</i></p> <p>4.1 Byutviklingsdirektørens svar oppfatter vi avviker med planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene på flere punkt og må avklares.</p> <p>Punkt økonomiske konsekvenser for kommunen s 8. <i>«Opparbeidelse av kommunal veg og fortau vil medføre økte utgifter for Trondheim kommune i forbindelse med drift, vedlikehold og eventuelt erverv».</i> Dette stemmer ikke med byutviklingsdirektørens uttalelse til bygningsrådet.</p> <p>4.2 s. 4 planbeskrivelse: Granvegen er regulert offentlig (DETTE ER FEIL). Granvegen er og har alltid vært privat s. 6 planbeskrivelse: <i>Reguleringsplanen omfatter også areal i Granvegen og regulerer denne delen til offentlig kjøreveg»</i> (er byutviklingsdirektøren kjent med dette?) s. 1 bestemmelser: <i>Hensikten med planen er å tilrettelegge for tre eneboliger på eiendommene 17/933, 17/934, 17/935 og 17/936, og fortau langs Granvegen.</i> Her utelates opparbeidelse av Granvegen. Vi oppfatter ikke at dette samsvarer med planbeskrivelsen (se neste punkt).</p> <p>4.3 S 2 bestemmelser: <i>o_SKV skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.</i> Hvem skal opparbeide og betale for opparbeidelsen?</p>	<p>medfører økte kostnader. Det er ingen motstrid mellom uttalen fra byutviklingsdirektøren og planbeskrivelsen.</p> <p>4.2 Granvegen er regulert som offentlig veg. Eies og driftes likevel privat.</p> <p>4.3 Hvem som skal betale for opparbeidelse av offentlig fortau er ofte tema for utbyggingsavtalen og dermed ikke fastsatt enda.</p>
--	--	--	---

9	Naboer i Furuvegen 26B	31.01 .22	<p>Bakteppe Politisk vedtak om strøkskarakter for Furuvegen 24A Gjennom vedtak i bygningsrådet 22.01.2019 (sak 1/19, arkivsak 17/39103) ble følgende enstemmig vedtatt vedrørende Furuvegen 21B og Furuvegen 24A: «<i>Det forutsettes at Trondheim kommune i den videre behandling av reguleringsplanene sikrer likebehandling med hensyn til vurdering av prosjektenes tilpasning til strøkskarakter og eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet understreker at dette er et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøkskarakteren. Tilpasning og godt arkitektonisk samspill med tilliggende bebyggelse blir dermed svært viktig. I tillegg har man antikvarisk verdifull bebyggelse som nær nabo</i>»</p> <p>Bystyrevedtak om sterkere ivaretagelse av eksisterende karakter Hensynet til strøkets karakter er ytterligere forsterket ved bystyrevedtak 17.06.2021 som eksplisitt for Charlottenlund og Jakobsli-området bestemmer å «sikre sterkere ivaretagelse av strøkets/eksisterende karakter, jf. byutviklingsstrategien, i kommende reguleringsplaner og byggesaker». Bakgrunnen var et innbyggerforslag hvor innbyggerne på Charlottenlund og Jakobsli ønsket en lavere grad av fortetting og sterkere vektlegging av strøkets karakter.</p> <p>I byutviklingsstrategien vedtatt 09.12.2020 er Furuvegen 24A beliggende i et område som defineres som «fortetting med hensyn til eksisterende karakter». På side 13 utdypes det at videreutvikling og fortetting bør skje «med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt». I referat fra oppstartsmøte (datert 22.12.2020) fremkommer det at «planen skal sikre utnyttelsesgrad og bygningsvolum i tråd med gjeldende regulering». Gjeldende regulering angir en utnyttelsesgrad mindre enn 20% og mønehøyde mindre enn 7.5 m. Disse føringene gjenspeiler seg ikke i forslag til reguleringsplan. I byutviklingsstrategien side 13 står det at fortetting i området Charlottenlund/Jakobsli bør skje «med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt». Dette er ytterligere forsterket gjennom bystyrevedtak 17.06.2021.</p> <p>Bygningsrådet vedtok 22.01.2019 at området rundt Furuvegen 21B og 24A er «et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøkskarakteren». Gjeldende planforslag ivaretar ikke dette tilstrekkelig nok, og vi viser særlig til skyggelegging i hagen til Granvegen 3. Trondheim kommune ved Byplankontoret avholdt (22.12.2020) oppstartsmøte med plankonsulent som er ROJO arkitekter, André Brevik Hansen, forslagstillere Aktivgruppen ved Trygve Skjerve og Terje Arntsen. Byplankontoret, gitt gjennom planmaterialet, ga gode råd, veiledning og krav til det videre arbeidet (20/69335-3).</p> <p>Viktige momenter byplankontoret vektla og informerte om på oppstartsmøte Fortetting må balanseres med hensynet til bokvalitet og</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.6, over. 2. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.2 og 1.3, over. Se svar på merknad pkt: 10 under. 3. Ny bestemmelse er tatt inn: § 3.4 Husholdningsavfall. Boligene innenfor planen skal ha småbeholdere på hjul. 4. Ny tilføyelse til bestemmelsene (§ 4.1.4) Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning (...). 5. Krav i Teknisk forskrift sikrer krav for tilrettelegging for opparbeidelse av lademuligheter for elbil 6. Tatt til orientering. Planen regulerer ikke rett til adkomst, men viser til hvor denne er tenkt løst i planen. Innkjøring fra privat vei er ikke regulert på plankart. 7. Se kommentar til merknad 8, punkt 2.1 og 2.2, over. 8. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.1 og 1.3, over. 9. Se kommentar til merknad 8, punkt 3.1, over. 10. Ny bestemmelse tilført § 4.1.4: Det tillates ikke etablert uteoppholdsareal på tak over andre etasje. Det tillates ikke å etablere uteoppholdsareal på tak av frittstående byggverk i første etasje. Se ellers kommentar til merknad 7, punkt 1.2 og 1.3, over.
---	------------------------	--------------	--	--

		<p>nabovirkninger. Gode uterom og boforhold må sikres for alle eiendommene, samtidig som uforholdsmessige virkninger for naboer må unngås. Så langt vi kan se er dette ikke ivaretatt i planforslaget, hverken for ny eller eksisterende bebyggelse i området.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parkering: Kjøring inn på tomta og parkering bør ta utgangspunkt i barnas sikkerhet. Det er viktig at planforslaget løser utfordringer rundt dette med blant annet snuplass på egen grunn. 2. Hverken planbeskrivelsen, bestemmelser eller plankart svarer ut dette <ul style="list-style-type: none"> • Utnyttelse: Området har en sterk karakter av småhusbebyggelse i to etasjer på sokkel, og det vil ikke passe med store høye bygg. Det bør tas i betraktning at nabohus på Furuvegen 21 står merket i verneklasse C i kommunens aktsomhetskart for antikvarisk verdi. At planforslaget er flyttet noe unna Furuvegen 21 er ikke tilstrekkelig nok hensyn. Det bør vurderes formet tak, og hvordan bestemmelsene kan sikre kvalitet i utforming av bebyggelsen. Det er viktig med enhetlige og gode bestemmelser med tanke på tak, gesims, og mønehøyde. Det bør ikke planlegges takterrasser eller store utenpåliggende trapper mv. Dette er et område der grøntkarakteren er viktig, herunder trær, og fortetting må ikke komme i konflikt med dette slik at det er luft og lys mellom bebyggelsen. Planen legger til rette for store høye bygg med flatt tak og med takterrasser. Vi mener naboer er lite hensyntatt i planen. 3. Renovasjon: Det må redegjøres for renovasjonsløsning. I reguleringsplan for nabotomta ble det kommentert at det er trangt og vanskelig å snu i gata. Det bør vurderes felles avfallsløsning med eksisterende boliger, og det må være krav om teknisk godkjenning av avfallsløsning 4. Ikke svart ut i planbeskrivelsen <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen. 5. Ikke omhandlet i planbeskrivelse eller bestemmelser, så om det blir betong-, glass- eller trebygg vites ikke. <ul style="list-style-type: none"> • Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene. 6. Ikke imøtekommet i bestemmelsene. Plan til offentlig ettersyn Plankart og bestemmelser er de juridisk bindende dokumenter i saken, mens planbeskrivelsen er den beskrivende delen. Ut fra det vi kan lese er det flere motstridende beskrivelser og opplysninger i saken. <p>Plankart:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 11. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.3, over. 12. Se kommentar til merknad 5, punkt 2, over.
--	--	---	--

		<p>Viser kun adkomst til planområdet fra Granvegen. I følge planbeskrivelsen side 1 opplyses det om at det er lagt opp til at nye boliger blir sikret vegrett fra regulert felles kjøreveg (f_SKV) i naboplan for Furuvegen 21B, r20180030, vedtatt 11.6.2021. Hvordan dette skal løses beskrives ikke, mens bestemmelsene knyttet til planen «fastslår dette». Eiendommene 17/933, 17/934 og 17/935 skal ha atkomst fra f_SKV1 i plan r20180030. Eiendom 17/936 skal ha atkomst fra o_SKV.</p> <p>Vi kan ikke se at det er gjort endringer i plan for Furuvegen 21B.</p> <p>7. På side 1 i planbeskrivelsen står følgende: Planen regulerer offentlig samferdselsareal veg (o_SKV) og fortau (o_SF) i Granvegen. Og på side 4 står: Granvegen er regulert offentlig, men ikke overtatt av Trondheim kommune til drift og vedlikehold. Vi understreker at både Granvegen og Furuvegen er private veier, som også driftes privat. Vi viser til uttalelse fra Statsforvalteren (2021/11430): <i>«Et vedtak om reguleringsplan innebærer ikke noe inngrep i privatrettslige rettigheter og gir heller ingen private rettigheter. Planvedtaket innebærer altså ikke at forslagsstiller har sikret seg en privatrettslig rettighet til å benytte eiendommene. Dersom det er uklart om forslagsstiller har rett til å benytte adkomstvegen slik den er regulert, må det eventuelt avklares privatrettslig».</i></p> <p>Planforslaget legger til rette for tre nye bolighus innenfor planområdet i tillegg til et eksisterende bolighus. Det skal være én boenhet per hus. Eksisterende plan (r0228z) åpner for én ny boligtomt med adkomst fra Granvegen.</p> <p>I forhold til områdets øvrige bebyggelse framstår fortettingen som en brutalitetsfortetting, der små tomter utnyttes maksimalt uten å ivareta stedstilpassing eller naboer. Prosjektets byggestil skiller seg ut ved å planlegge store og høye funkishus omringet av tradisjonelle eneboliger med saltak samt atriumhus.</p> <p>8. I planbeskrivelsen på side 7 står det «dette er et variert boligområde uten noen klar struktur eller enhetlig bebyggelse». Dette er mangelfull informasjon, og fremstår i verste fall som misvisende. Strøket er dominert av ene- og tomannsboliger i tradisjonell byggestil med saltak, med sterkt preg av grøntareal og luftige hager. Planbeskrivelsen sier selv på side 4 «eneboliger er den dominerende bygningstypen i området (...)». Det er uheldig at planbeskrivelsen selv har to motstridende faktaopplysninger.</p> <p>Videre på side 7 står det «foreslått bebyggelse har flatt tak som ikke vil være et fremmedelement her». Sju av 26 boliger (inkl. tomannsboliger) innad i “strøket” har flatt tak, hvorav seks er atriumhus, fire av de på 1,5 etasje, en på en etasje, tilpasset eksisterende terreng. 19 har saltak. I likhet med nåværende planforslag, er det kun ett funkishus med flatt tak i strøket. Sistnevnte</p>	
--	--	---	--

		<p>(g/bnr 17/957) er bygd i nyere tid, på en rommelig tomt (1 daa) og plassert slik på tomten at nabohusenes hage, sol og lysforhold ivaretas.</p> <p>9. Høyder, planering og oppfylling av tomt følge planbeskrivelsen på side 5 er «maksimal høyde for den enkelte tomt oppgitt som meter over havet på plankartet». Ifølge reguleringskartet er kotehøyden satt til C+72,1 til 17/933, C+72,2 til 17/934 og C+74,3 til 17/935.</p> <p>10. Høyde og volum er viktig for å vurdere størrelsen på byggene i forhold til omkringliggende boliger. Kotehøyde terreng bør angis i tillegg. På side 3 i planbeskrivelsen omtales tomten som «planert». Hva som legges i ordet «planert» er ikke godt å forstå da tomten er terrenghevet med oppfylling av masser. Dette har vært bemerket mange ganger i løpet av årene. Slik det fremgår av bildene er nåværende grunn ikke i samsvar med de naturgitte forutsetningene. (bilder fra 2010 og 2022 vedlagt).</p> <p>Høyde på eneboligene bør ikke overstige gjeldende reguleringsplan som setter begrensning på maksimalt 7,5 meter mønehøyde, og naturlig terreng bør være utgangspunktet. Bystyret vedtok i godkjenningen av reguleringsplanen for Furuvegen 21B at byggesaken skulle behandles politisk før godkjenning. Dette er for å sikre at byggehøyde var i samsvar med planvedtak, planbeskrivelse/illustrasjoner og i tillegg sikre at utbygger ikke gjorde terrenginngrep for å oppnå fordeler og tilsvarende ulemper for naboer. Vi forventer at Trondheim kommune gjøre det samme i denne saken.</p> <p>Vi viser igjen til Kommuneplanens arealdel Trondheim 2012-2024 som sier: <i>«Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger.... For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser som er på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng (...) bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer».</i></p> <p>Sol, skygge og utsikt Bygningsrådet vedtok 22.01.2019 at området rundt Furuvegen 21B og 24A er «et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøkskarakteren». Gjeldende planforslag ivaretar ikke dette tilstrekkelig nok, og vi viser særlig til skyggelegging i hagen til Granvegen 3 og redusert utsikt for Furuvegen 26. I henhold til planbeskrivelsen side 6 <i>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. Naboer i sør (Furuvegen 26) som vil miste noe utsikt som følge av</i></p>	
--	--	--	--

		<p><i>planforslaget</i>. Det kan også bemerkes at Furuvegen 26 legger store deler av utearealet i sør til eiendommen 17/935 i skygge. Slik er det ikke oppnådd gode solforhold for denne boligen. Utformingen av selve planområdet har betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol bør prioriteres. I planforslaget er det gitt innbyrdes dispensasjon fra bygging nær egne nabogrenser. Dette medfører reduserte uteoppholdsareal, tilgang på sol etc. Planområdet ligger i etablert boligområde. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse.</p> <p>Det åpnes for at bygg kan oppføres med takterrasse. Dette betyr at byggene blir enda høyere, utsikt fra Furuvegen 24 blir ytterligere redusert, og Granvegen 3 får enda mer skygge i sin hage og terrasse på bakkeplan.</p> <p>Takterrasser som uteoppholdsareal er et eksklusivt uterom der det kreves spesiell tilgang (nøkkel til hus). Det bør avsettes tilstrekkelig med lekeareal på bakkeplan der barn naturlig kan treffe andre barn, skjermet for trafikk.</p> <p>11. Utnytting Maksimal utnytting for hver enkelt tomt er angitt på plankartet og er mellom 185 og 270 m². Dersom alle tomtene bygges ut med maksimalt tillatt BRA tillater planen en samlet maksimal tomtutnytting på % BRA = 49% Gjeldende regulering angir en utnyttelsesgrad mindre enn 20% og mønehøyde mindre enn 7.5 m. Disse føringene gjenspeiler seg ikke i forslag til reguleringsplan. Nåværende planforslag legger opp til maksimal utnytting av tilgjengelig tomteareal. I tillegg har tiltakshaver internt i planområdet planlagt avstand mellom bebyggelse på 2 og 2,5 meter, ifølge reguleringskartet.</p> <p>I henhold til tidligere nevnte vedtak samt Trondheim kommunes forutsetninger for planarbeidet datert 22.12.2020 (20/69335-3), bør volumet i alle tre planlagte eneboliger reduseres vesentlig.</p> <p>12. Brundalsforbindelsen I bygningsrådet 07.12.2021 ble det vedtatt at før sluttbehandling av Furuvegen 24A skal «rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av Brundalsforbindelsen i henhold til i bystyret vedtak i sak PS 109/21, innbyggerforslag - Stopp fortettingen på Charlottenlund» tas inn. Trondheim kommune bør sette rekkefølgekrav om ferdig opparbeidet Brundalsforbindelse, med presisering av trinn, før en eventuell <i>igangsettelsestillatelse</i> gis.</p> <p>Som følge av maksbegrensningen på tre boliger, vil det generere mer trafikk i Granvegen og Furuvegen under anleggsfasen, enn etter eventuelt realisert prosjekt. Vi understreker derfor at et rekkefølgekrav om realisert Brundalsforbindelse som kun omhandler <i>brukstillatelse</i> vil være imot sin hensikt.</p>	
--	--	---	--

			<p>Det bør settes rekkefølgekrav om at det ikke tillates igangsetting før Brundalsforbindelsen er etablert. Vi har mange ganger framholdt at vi ikke er imot en fortetting i området, men fortettingen må skje med kvalitet. Nå kan det være mange oppfatninger av hva god kvalitet er, men i området Granvegen/Furuvegen er hager, sollys, og luft mellom bygg det dominerende ved strøkskarakteren og kvaliteten for området.</p> <p>Byplankontorets føringer i oppstartsmøte oppfatter de som svært gode. Da finner vi det svært uheldig at disse føringene ikke blir retningsgivende i utarbeidelsen av planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser. Vi slutter oss ikke til oversendte plan på høring/offentlig ettersyn, og ønsker videre informasjon om saken.</p>	
10	Nabo i Granvegen 3	21.01.22	<ol style="list-style-type: none"> Vi ber om at nytt bolighus som er nærmest eiendommen Granvegen 3 får tilsvarende gesimshøyde som de to andre inntegnede husene: dvs. c + 72,2. Det er ingen grunn for å løfte dette huset som allerede er på høyeste nivå så høyt. Vi ber om at gesimshøyden senkes med ca. 2 meter. Begrunnelsen for dette er at det med et så høyt hus blir svært dårligere lys og solforhold på eiendommen Granvegen 3 i forhold til i dag. På planen er det i tilknytning til det gamle bygget tegnet inn en garasje nær grensen. Det er ikke gitt noen tillatelse til en garasje mindre enn 4 meter fra eiendomsgrensen til Granvegen 3. 	<ol style="list-style-type: none"> Foreslått høyde er beholdt. Se for øvrig kommentar til merknad 7, punkt 1,3 og 1.4, over. Merknaden tas til etterretning. Illustrasjonsplanen er revidert.
11	Interessegruppa Trafikksituasjonen på Charlottenlund, Jakobsli og Brundalen		<p>Det foreslås å bygge tre separate eneboliger på to etasjer på henholdsvis 185 m² BRA, 185 m² BRA og 270 m² BRA på utparsellerte tomter tilhørende Furuvegen 24A. Det totale tomtearealet for disse tre eneboligene er 1290 m². I brev datert 22.12.2020 (referat fra oppstartsmøte) legger Trondheim kommune blant annet følgende forutsetninger for planarbeidet (saksnummer 20/69335-3):</p> <p><i>«Forholdet til trafikksikkerhet fra Jakobslivegen inn mot planområdet må ivaretas slik at den virkningen av den økte turproduksjonen ikke forringer trafikksikkerheten. Tiltak for trafikksikkerhet kan være å vise snuplass på egen grunn og frisikt i krysset Furuvegen/Granvegen».</i></p> <p><i>«Kjøring inn på tomte og parkering bør ta utgangspunkt i barnas sikkerhet. Det er viktig at planforslaget løser utfordringer rundt dette med blant annet snuplass på egen grunn».</i> <i>«Planen skal sikre utnyttelsesgrad og bygningsvolum i tråd med gjeldende regulering».</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Brundalsforbindelsen I bygningsrådet 07.12.2021 ble det vedtatt at før sluttbehandling av Furuvegen 24A skal «rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av Brundalsforbindelsen i henhold til i bystyret vedtak i sak PS 109/21, innbyggerforslag - Stopp fortettingen på Charlottenlund» tas inn. Trondheim kommune må sette rekkefølgekrav om ferdig opparbeidet Brundalsforbindelse, med presisering av trinn, før en 	<ol style="list-style-type: none"> Se kommentar til merknad 5, punkt 2, over. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.6, over. Det er sett på løsninger for å bedre trafikksikkerheten i Granveien. Det har blant annet blitt sett på løsning for å regulere inn vendehammer i enden av vegen, slik at større kjøretøy slipper å rygge. Det har vært vurdert at vendehammer ikke er aktuelt i planen, da det krever mye areal. For å bedre trafikksikkerheten er planen endret slik at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau i denne og naboplanen. På den måten vil konflikt med bil

		<p>eventuell igangsettelsestillatelse gis. Som følge av maksbegrensningen på tre boliger, vil det være mer trafikk i Granvegen og Furuvegen under anleggsfasen, enn etter eventuelt realisert prosjekt. Det vil derfor være imot sin hensikt dersom Trondheim kommune kun setter rekkefølgekrav om realisert Brundalsforbindelse før eventuell brukstillatelse gis. Som følge av nåværende trafikksituasjon i og ved Skovgårdkrysset vil en byggestart før åpning av Brundalsforbindelsen forverre de trafikale forholdene. Innkjøringen til Granvegen (som leder til Furuvegen 24A) er 260 meter fra Skovgårdkrysset. På ukedager strekker køen seg langs Jakobslivegen opp og forbi innkjøringen til Granvegen. Dette er fotografisk dokumentert, på blant annet datoene 21.08.2020, 04.09.2020, 21.05.2021. Nedenfor er bilder fra disse datoene, med tilhørende faktaopplysning opplyst i selve bildet (foto vedlagt merknaden). Det må understrekes at tallene for 2020 er lavere enn normalt, grunnet koronarestriksjoner og hjemmekontor. At køen likevel strekker seg forbi innkjøringen til Granvegen er urovekkende og skal vektlegges. Fra 2020 til 2021 har ÅDT ved Skovgårdkrysset (Jakobslivegen/Hørløcks veg nedre) økt fra 8352 til 8614, ifølge Statens vegvesen. Tall for (3. til 23.) januar 2022 viser en trafikkøkning på 12 prosent (økning fra 158 856 til 177 762) sammenlignet med (4. til 24.) januar 2021, ifølge Statens vegvesen. Det er også nødvendig med rekkefølgekrav om eventuell igangsettelsestillatelse for å unngå en lik situasjon som man opplevde på Overvik høsten 2021. Trondheim kommune må unngå vedtak som gir grobunn for presedens av dispensasjon fra rekkefølgekrav fordi nye boligkjøpere risikerer å stå husløse. Ved å utsette byggestart til Brundalsforbindelsen er opparbeidet, vil man i langt større grad unngå å havne i en situasjon hvor politikere må overstyre vedtak slik at folk ikke risikerer å "bo på gaten".</p> <p>2. Fremkommelighet Det må konkretiseres hvordan eksisterende husstander under anleggsperioden sikres fremkommelighet både med kjøretøy og til fots. Det må også sikres at blålys har uforhindret fremkommelighet til alle boliger til alle døgnets tider. I Trondheim kommunes forutsetninger for planarbeidet datert 22.12.2020 står det «Granvegen er en viktig skoleveg». Tiltakshaver bør konkretisere hvordan barn og unges ferdsel blir ivaretatt på strekningen.</p> <p>3. Snuplass Per januar 2022 må større kjøretøy som skal til Furuvegen 21B, 26 og 26B rygge ut i Granvegen for å snu. Dette er svært uheldig ettersom Granvegen er et viktig skoletråkk. Det må gjøres rede for hvordan større kjøretøy som besøker eiendommene (inkl. eventuelt realiserede boliger tilknyttet Furuvegen 24A) kan snu forsvarlig uten å måtte rygge ut i Granvegen. Dette anmodes også av Trondheim kommune i brev 22.12.2020 som sier «kjøring inn på tomte og parkering</p>	<p>og myke trafikanter blir vesentlig bedret.</p> <p>4. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.8, over.</p> <p>5. Se kommentar til merknad 8, punkt 2.1 og 2.2, over.</p> <p>6. Planforslaget svarer etter kommunedirektørens vurdering godt på utfordringer drøftet i oppstartsmøtet. Gjennomføring av reguleringsplanen sikrer opparbeidelse av fortau langs Granvegen – fra opparbeidet fortau i vest og til opparbeidet «snarvei»/gang- og sykkelveg i øst, og med det en tryggere skoleveg for brukerne av Granveien. Antall regulerte avkjøringer fra Granvegen reduseres fra 2 (gjeldende plan) til 1. At regulert vendehammer i enden av Granvegen ikke er opparbeidet medfører at større kjøretøy (avfallsbil, etc.) som skal inn til eiendommene øst for planområdet må snu i krysset Granvegen/Furuvegen og rygge inn til disse. Situasjonen er ikke ideell, men med ny utforming av kryss, utvidelse av Granvegen og opparbeidelse av fortau medfører gjennomføring av planen en vesentlig forbedring av trafikk-sikkerheten jfr. dagens situasjon.</p> <p>7. Se kommentar til merknad 7, punkt 1.1 og 1.3, over.</p>
--	--	---	--

		<p>bør ta utgangspunkt i barnas sikkerhet. Det er viktig at planforslaget løser utfordringer rundt dette med blant annet snuplass på egen grunn».</p> <p>4. Parallele byggeprosjekt I tillegg til Furuvegen 24A, planlegges det oppføring av én enebolig og én tomannsbolig i Furuvegen 21B. Disse prosjektene er vis-à-vis, på hver sin side av Furuvegen. Trondheim kommune må unngå at disse to prosjektene eventuelt tillates bygd parallelt samtidig. I tillegg til de overordnede trafikale utfordringene i og langs Jakobslivegen, er både Granvegen, men især Furuvegen utsatt. Furuvegen er i dag en grusvei uten fortau som på det smaleste er mindre enn 4 meter bred. Den ikke-asfalterte delen av Granvegen og (hele) Furuvegen blir årlig sterkt preget av trafikk og får mange hull. Disse fylles med grus etter behov, men er kortvarige tiltak. Det fryktes for større slitasje og risiko for skade på veien dersom den blir overbelastet av anleggstrafikk.</p> <p>5. Snøopplag Det er ønskelig å få konkretisert hvordan snøopplag skal behandles.</p> <p>6. Veirett I planbeskrivelsen fremkommer det tvetydige signaler om veirett tilknyttet både Granvegen og Furuvegen. På side 1 står det «planen regulerer offentlig samferdselsareal veg (o_SKV) og fortau (o_SF) i Granvegen. Det er lagt opp til at nye boliger blir sikret vegrett fra regulert felles kjøreveg (f_SKV) i naboplan for Furuvegen». På side 4 står det «Furuvegen er en privat blindveg som er koblet til Granvegen. Granvegen møter Jakobslivegen ca. 130 meter vest for planområdet. Granvegen er regulert offentlig, men ikke overtatt av Trondheim kommune til drift og vedlikehold». På side 5 står det «nye boliger vil ha adkomst fra Furuvegen». På side 6 står det «reguleringsplanen omfatter også areal i Granvegen og regulerer denne delen til offentlig kjøreveg og fortau». Vi understreker at både Granvegen og Furuvegen er private veier, som også driftes privat. Vi viser til uttalelse fra Statsforvalteren (2021/11430): <i>«Et vedtak om reguleringsplan innebærer ikke noe inngrep i privatrettslige rettigheter og gir heller ingen private rettigheter. Planvedtaket innebærer altså ikke at forslagsstiller har sikret seg en privatrettslig rettighet til å benytte eiendommene. Dersom det er uklart om forslagsstiller har rett til å benytte adkomstvegen slik den er regulert, må det eventuelt avklares privatrettslig».</i></p> <p>7. Øvrig om prosjektet Ifølge gjeldende reguleringsplan R0228z er $U < 0,20$. Dersom alle tomtene bygges ut med maksimalt tillatt BRA tillater planen en samlet maksimal tomtutnyttning på % BRA = 49%. I byutviklingsstrategien vedtatt 09.12.2020 er Furuvegen 24A beliggende i et område som defineres som «fortetting med hensyn til eksisterende karakter». På side 13 utdypes det at</p>	
--	--	--	--

		<p>videreutvikling og fortetting bør skje «med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør settes høyt». I prosjektets egen planbeskrivelse står det på side 4 «når det gjelder utforming utgjør halvannenetasjes hus med saltak (med og uten sokkel) den mest dominerende typologien». Gjennom vedtak i bygningsrådet 22.01.2019 (sak 1/19, arkivsak 17/39103) ble blant annet følgende bestemt angående strøkskarakteren ved Furuvegen 24A : «(...) Bygningsrådet understreker at dette er et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøkskarakteren. Tilpasning og godt arkitektonisk samspill med tilliggende bebyggelse blir dermed svært viktig. I tillegg har man antikvarisk verdifull bebyggelse som nær nabo»</p> <p>I brev datert 22.12.2020 (referat fra oppstartsmøte, saksnummer 20/69335-3) skriver Trondheim kommune blant annet «området har en sterk karakter av småhusbebyggelse i to etasjer på sokkel, og det vil ikke passe med store høye bygg» samt «det bør vurderes formet tak, og hvordan bestemmelsene kan sikre kvalitet i utforming av bebyggelsen. (...)».</p> <p>Hensynet til strøkets karakter er ytterligere forsterket ved bystyrevedtak 17.06.2021 som eksplisitt for Charlottenlund og Jakobsli-området bestemmer å «sikre sterkere ivaretagelse av strøkets/eksisterende karakter, jf. Byutviklings-strategien, i kommende reguleringsplaner og byggesaker». Vedlagte 3D-illustrasjoner til planen viser prosjektet i et modernistisk funkis-uttrykk, hvor det legges opp til takterrasse på eneboligene (se bilde på neste side) (bilde vedlagt).</p> <p>På bakgrunn av nevnte vedtak og føringer er det klart at nåværende planforslag ikke tilstrekkelig hensyntar de trafikale utfordringene i området. I tillegg er vedtak, føringer og anmodninger knyttet til ivaretagelse av strøkskarakteren tilsidesatt. I tillegg til å følge våre tidligere nevnte anmodninger knyttet til trafikk og trafiksikkerhet, må Trondheim kommune redusere volumet på prosjektet, og påse at det eventuelt blir bygd i samspill med eksisterende strøkskarakter. Trondheim kommune bør pålegge bruk av panel, saltak og sikre at volum og særlig høyde blir proporsjonalt i forhold til omkringliggende bebyggelse.</p>	
--	--	---	--

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.