

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Furuvegen 24A, detaljregulering, r20210041, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/69335

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Furuvegen 24A som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Rojo Arkitekter AS* senest datert 19.10.2022 med bestemmelser senest datert 05.12.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 07.12.2022.

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

#### Saken gjelder

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

Hensikten med planen er å legge til rette for tre eneboliger på eiendommene som er fradelt fra Furuvegen 24A. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Tidligere vedtak og oppfølging av vedtakspunkt

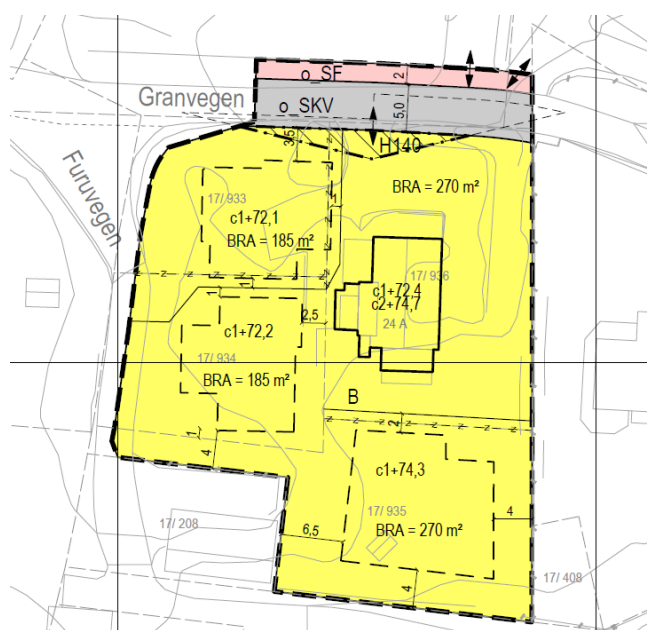
Bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i møte 07.12.2021 med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling skal følgende tas inn:

- Rekkefølgekrav vedrørende opparbeidelse av Brundalsforbindelsen i henhold til i bystyret vedtak i sak PS 109/21, innbyggerforslag - Stopp fortettingen på Charlottenlund.
- Rekkefølgekrav om å gi tillatelse til tiltak for boligbygging før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

Før sluttbehandling skal det vurderes:

- Om det skal legges inn en bestemmelse om at takterrasser ikke tillates.



Figur 1: Plankart

# Trondheim kommune

## Endringer og oppfølging av vedtakspunkt

Vedtakspunktene er fulgt opp på følgende måte:

- a) Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgekrav om opparbeidelse av Brundalsforbindelsen ikke står i forhold til antall boenheter i denne planen. Kommunedirektøren begrunner dette med at utbyggingen medfører en minimal endring av trafikksituasjonen i Skovgårdskrysset.
- b) Planområdet tilhører Charlottenlund skolekrets. Det er per 29.11.2022 akseptabel kapasitet i barneskoletrinnet men noe begrenset skolekapasitet på ungdomsskoletrinnet. Tidligere rekkefølgekrav med krav om dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet tas ut av bestemmelsene da det lave antall boenheter i planen vurderes å ikke skape problemer for skolekapasiteten.
- c) Bestemmelse 4.1.4 er tilføyd følgende:  
*Det tillates ikke etablert uteoppholdsareal på tak over andre etasje. Det tillates ikke å etablere uteoppholdsareal på tak av frittstående byggverk i første etasje.*

Bestemmelsen sikrer at det ikke kan etableres uteoppholdsareal på tak eller over garasje, av hensyn til naboer med tanke på blant annet innsynsproblematikk.

### Andre endringer

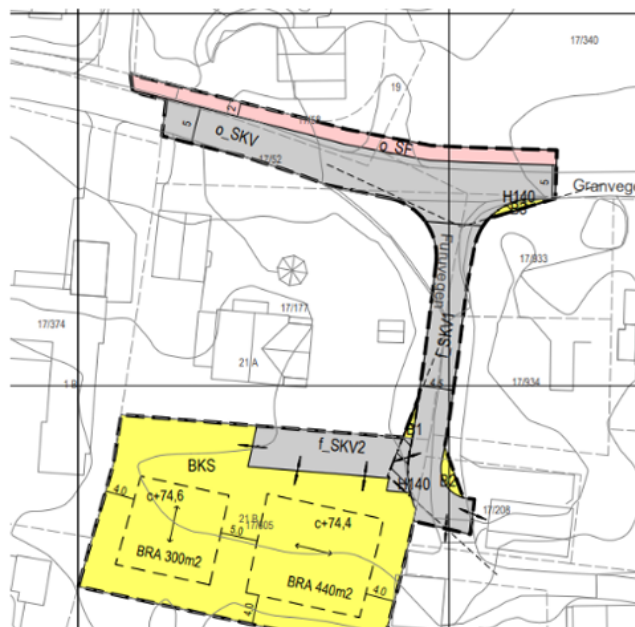
Det er sett på løsninger for å bedre trafikksikkerheten i Granvegen. Det har blant annet blitt sett på løsning for å regulere inn vendehammer i enden av veien, slik at større kjøretøy slipper å rygge i veien. Det har vært vurdert at vendehammer ikke er aktuelt i planen, da det krever mye areal.

For å bedre trafikksikkerheten er planen endret slik at det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau o\_SF i denne planen og i reguleringsplan for nabobebyggelsen (r20180030). På den måten vil konflikt med bil og myke trafikanter bli vesentlig bedret.

Videre er det gjort mindre redaksjonelle endringer i plankart og i bestemmelsene siden førstegangsbehandlingen.

### Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

Planområdet ligger på Skovgård 5 km øst for Trondheim sentrum. 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. Hensikten med planen er å legge til rette for tre nye eneboliger i to etasjer, på eiendommene som er fradelte fra Furuvegen 24A.



Figur 2: Plan r20180030

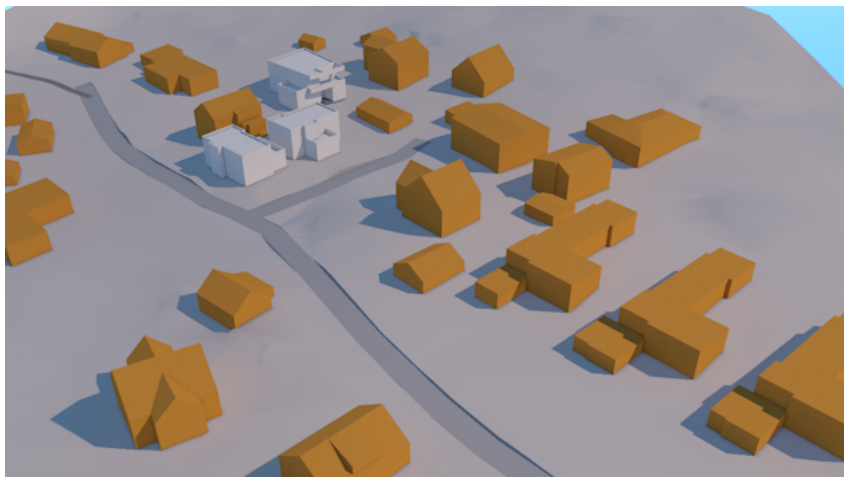
## Trondheim kommune

Furuvegen og Granvegen er ikke opparbeidet i tråd med de gjeldende reguleringsplaner i området, og spesielt med tanke på transportnettet med vegbredder og adkomster. Det mangler fortau i deler av Granvegen. Planforslaget har rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig veg og fortau. Planen er sikret vegrett fra regulert f\_SKV i reguleringsplan for Furuvegen 21B r20180030 vedtatt 11.6.2021.

### Vesentlige utfordringer i planen

Utfordringer i planarbeidet har vært 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.

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.



Figur 3: Ny bebyggelse sett fra Nordvest (jakobslivegen)

Utbygging på eiendommen vil gi noe økt trafikk i det allerede belastede Skovgårdkrysset. Videre har det vært utfordrende å finne en god løsning for trafiksikkerheten i Granvegen, som omtalt tidligere.

### Bebyggelsens plassering og utforming

Husene er plassert slik at man oppnår minimum fire meter avstand fra eiendommene utenfor planområdet. Avstanden internt mellom enhetene og eksisterende bolig må prosjekteres med tanke på blant annet brann. Uteoppholdsareal til hver enkelt bolig må plasseres mot sør og vest. Det er ikke krav om felles uteareal. Eksisterende bolig vil ha atkomst fra Granvegen. Nye boliger vil ha atkomst fra Furuvegen (f\_SKV1 i plan r20180030).

Furuvegen 21A har antikvarisk verdi klasse C. Avstanden mot nabo i Furuvegen 21A er derfor forsøkt maksimert. Planen legger opp til tre nye bygg i to etasjer med flatt tak. Det er bestemmelser som sikrer at bebyggelsen i hovedsak skal ha trekledning. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for fargebruk, herunder hvordan valgte farger forholder seg til fargebruk på omkringliggende bebyggelse.

Maksimal høyde for den enkelte tomt er oppgitt som meter over havet på plankartet, i tillegg til at bebyggelsens høyde over terreng er sikret i bestemmelsene. Garasjer kan legges inntil boligene. Eneboligene har mulighet til å ha snuplass på egen grunn slik at rygging ut på veg unngås.

## Trondheim kommune



Figur 4: Illustrasjonsplan



Figur 5: Sol og Skyggediagram 23. juni kl 18:00

### 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. Volum, fotavtrykk og høyder vurderes som akseptabelt.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Kommunen har ansvar for drift og vedlikehold ved opparbeiding av offentlig veg og fortau som regulert langs Granvegen.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Tiltaket vurderes å ikke være særlig 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.

### **Medvirkningsprosess**

Oppstart planarbeid ble kunngjort i Adressa 20.1.2021. Berørte parter ble varslet via e-post og post. For en nærmere vurdering av innspillene og hvordan de er fulgt opp vises det til planbeskrivelsen ved førstegangsbehandling av planforslaget.

Vedtak om offentlig ettersyn ble gjort i møte i bygningsrådet 07.12.2021 i sak 313/21. Berørte parter ble varslet i brev datert 10.12.2021 og i annonse i Adresseavisen med frist for innspill 31.01.2022. Det kom inn 11 merknader, hvorav en er på vegne av 17 naboadresser. Innspillene

## **Trondheim kommune**

omhandler i hovedsak utnyttelsesgrad, stedstilpasning/typologi, trafikkforhold, skolevei og atkomst. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.12.2022

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Marte Hakavik Braarud  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart