



Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 62/19

Vår saksbehandler
Silje Meslo Lien

Vår referanse
17/35485-40
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
10.05.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Fagertunvegen 3, 5 og 7, detaljregulering, r20180005

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Fagertunvegen 3,5 og 7 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS, datert 09.10.2017, sist endret 11.04.2019, i bestemmelser sist endret 07.05.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 08.05.2019.

Før sluttbehandling skal det:

Vurderes en maksimal bredde på eksponert sokkel som har dør, port eller vindu.

Vurderes minimum størrelse på hver leilighetstype.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

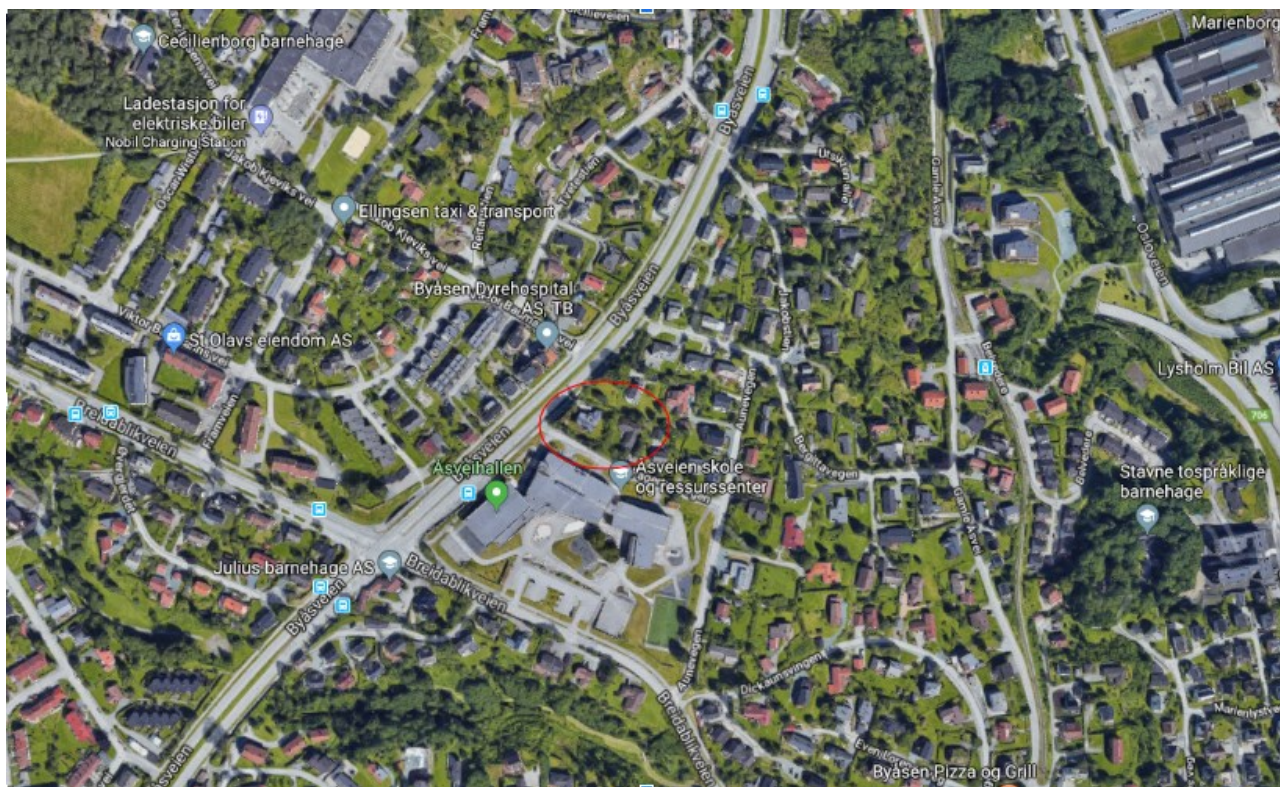
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagertunvegen AS.

Komplett planforslag forelå 02.07.2018.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for høyere utnyttelse av boligtomtene. Planforslaget viser to leilighetsbygg i tre og fire etasjer med inntil 27 boenheter og parkeringskjeller. Minimumskrav til boligtetthet i KPA, er 6 boliger per daa. Ved en omregning til gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m² BRA har planforslaget 6,1 boliger per dekar innenfor planområdet. Circa halvparten av planområdet er samferdselsareal, så innenfor arealet til boligformål er tettheten 13,6 boliger per daa. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.



Planområdet markert med rød sirkel

Planområdet ligger på Byåsen rett nord for Åsveien Skole og omfatter eiendommene: 94/136 og 94/137. Det er i dag en enebolig og en tomannsbolig innenfor planområdet. Planområdet avgrenses mot sør i Fagertunveien mot Åsveien skole. Mot nord og øst avgrenses det i tomtegrenser og i vest mot Byåsveien. Planområdet er på cirka 4,9 daa, hvorav knappe halvparten er trafikkarealer.

Områdene rundt består av småhus, med noen blokker blokker/punkthus, som ligger vis a vis planområdet på den andre siden av Byåsveien. Disse er på 2½ - 3 etasjer + sokkel.



Planforslaget sett fra sør, Åsveien skole i forgrunnen

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse av tomten, noe som er i tråd med at det ligger innenfor kollektivåre i KPA og trasé for metrobuss.

Virkninger

Negative konsekvenser av planforslaget er at størrelse og plassering av planlagt bebyggelse vil kaste skygge på naboeiendommene i øst og nord. Dette vil redusere kvaliteten på naboeiendommene, og mulighetene for videre boligfortetting her. Planforslaget vil også føre til økt biltrafikk i Fagertunvegen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Området ligger i cirka tre kilometer fra bysentrum og svært nært holdeplass for Metrobuss. Avstanden til lokalt sentrum er i underkant av en kilometer og har en høydeforskjell på 60 meter. Det er ikke tilgang til et hovedsykkelnett. Disse faktorene gjør at området ikke får full måloppnåelse av nullvekstmålet. Det vil si at det vil kunne være nødvendig med bilrestriktive tiltak. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på en parkeringsplass per boenhet. Dette er lavere enn bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel som er 1,2, og vil være med på å nå nullvekstmålet.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

I Kommuneplanens Arealplan (KPA) er området avsatt til boligbebyggelse og ligger i ytre sone. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

Planområdet grenser til r20090031 Breidablikkvegen 39 og Fagertunvegen 2 som regulerer Åsveien skole.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalysen er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslaget til reguleringsplanen.

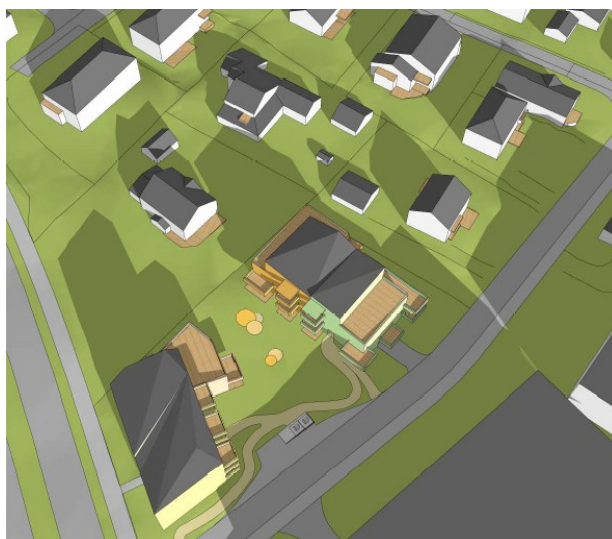
Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Fortetting langs metrobussen er bra, og det er fint at det foreslås fortetting der det er skolekapasitet. Bebyggelsen kan fremstå noe massiv for stedets karakter. Tomta er støytsatt. Dette er løst ved at det ene bygget plasseres mot Byåsveien og dermed virker som en støyskjerm for uteområdet og resten av bebyggelsen.

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse skyggelegger større deler av naboenes uteområder. For å kompensere for dette, er bebyggelsen bearbeidet slik at den skal kaste minst mulig skygge på de områdene av naboens eiendommer som i dag er tydelig opparbeidet som uteoppholdsareal. Dette vil akkurat sikre dagens situasjon, men vil redusere framtidig utbyggingspotensiale på naboeiendommene.



21 mars kl 15.00. Dagens situasjon til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre. Naboeiendom i nord blir betydelig skyggelagt.



22 april kl 15.00. Dagens situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre. Naboeiendom i nord

vil vesentlig skyggelagt.



23 juni kl 18.00. Dagens situasjon til venstre og med planlagt bebyggelse til høyre. Naboeiendom i øst vil bli vesentlig skyggelagt.

Trafikksikkerhet

Fagertunvegen vil få økt trafikk som følge av utbyggingen. Vegen benyttes som skoleveg for elever på Åsveien skole. Det er et smalt fortau langs vegen i dag, men det er stilt rekkefølgekrav om at det skal opparbeides et nytt og bredere fortau på samme side som skolen, som et trafikksikkerhetstiltak. Dette fortauet vil etableres i forlengelse av eksisterende fortau i Aunevegen.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i adresseavisen 15.12.2017. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert 12.12.2017 og 13.12.2017.

I forbindelse med melding om oppstart av regulering, er det kommet åtte merknader. Mange av merknadene stiller spørsmål ved støy, trafikksikkerheten ved økt trafikk i Fagertunvegen og bygningenes volum.

Alle innspillene er vurdert og anses som godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslaget har også vært diskutert i ungdommens bystyre med tanke på trafikksikker skoleveg. Deres merknader og vurdering av dem ligger som eget vedlegg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et offentlig fortau langs Fagertunvegen, som må overtas og driftes av kommunen. Kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger på selve byggingen av fortauet vil bli fastlagt i en utbyggingsavtale. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten negativ økonomisk konsekvens for kommunen.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjefSilje Meslo Lien
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift***Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Vurdering av luftkvalitet
- Vedlegg 8: VA- utredning
- Vedlegg 9: 3D-illustrasjoner, nær og fjernvirkninger
- Vedlegg 10: Sol- og skyggediagrammer
- Vedlegg 11: Illustrasjoner med arealoppsett
- Vedlegg 12: Merknadsbehandling av merknad fra Ungdommens bystyre