



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

PLAN Arkitekter AS
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Pall Tomasson

Vår ref.
20/89
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
03.07.2020

Furuvegen 21 B, detaljregulering

Begrenset høring

Bakgrunn

Bystyret vedtok den 17.10.2019 i sak 134/19 reguleringsplan for Furuvegen 21B. Vedtaket ble påklaget av flere berørte naboer. Klagene ble behandlet av byplansjefen den 6.3.2020 og oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse. Bystyrevedtaket ble opphevet av Fylkesmannen ved vedtak 2020/3433 av 27.5.2020. Fylkesmannen viste til at saken ikke var tilstrekkelig opplyst da bystyret fattet sitt vedtak, og at dette var en saksbehandlingsfeil som kunne ha virket bestemmende på vedtakets innhold, og at vedtaket dermed er ugyldig. Reguleringsplanen ble derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannen viste til at før planen kan legges frem for ny behandling i bystyret må det gjennomføres en ny begrenset høring av planforslaget.

Vedtak

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Furuvegen 21B ut til begrenset høring til berørte naboer.

Reguleringsplanforslaget er vist på to kart "ENDRING AV REGULERINGSPLAN" i målestokk 1:500, planident r20180030 Furuvegen 21B. Det ene kartet viser "Gjeldende plansituasjon" datert 30.6.2020, og det andre "Furuvegen 21B, endring av reguleringsplan" datert 30.6.2020.

Bestemmelser er sist endret 30.6.2020, og planforslaget er beskrevet i planbeskrivelsen sist endret 30.6.2020.

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

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for tre boliger i to bygg, på Furuvegen 21B. Tomta er

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 942110464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

regulert til bolig og fradelt fra Furuvegen 21A i 1998. Planen skal også både sikre vegrett til boligene og opparbeidelse av Furuvegen og deler av Granvegen.

Utfordringer med planen

Det har vært en utfordring å fortette og tilpasse boliger i et etablert småhusområde. Første utkast til regulering innebar fire boenheter i rekkehus. Endelig planforslag innebærer en enebolig og en tomannsbolig. Takform har vært en utfordring med bygninger i to etasjer. Vurdering av strøkskarakter har medført at boligene har fått mønetak i likhet med mange av de nærliggende eksisterende boligene.

Tidligere vedtak og sakspremisser

Området er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2012-2024. Det ligger i ytre sone for parkering og uterom. Området omfattes av R0228x, reguleringsplan for Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer, vedtatt 28.4.1988. Den er der regulert til boligformål for en bolig med garasje. En del av Granvegen er omregulert, ved R228ah, reguleringsplan for Furuvegen 19, vedtatt 15.3.1995.

Bygningsrådet vedtok i en byggesak på Furuvegen 24A 10.1.2017 (sak 8/17), at fortetting i området krever ny reguleringsplan. Vedtaket tolkes til å gjelde ved fortetting på angjeldende eiendom.

Planforslaget ble sendt på høring 30.11.2018, og var da endret til to toetasjes boligbygg med to boenheter i hver. Planforslaget ble lagt fram som orienteringssak for bygningsrådet i møte 22. januar 2019, sak 1/19. Bygningsrådet la fram ønske om å tilpasse planforslaget strøkskarakteren i området. Planforslaget ble derfor revidert og sendt på ny, begrenset høring til berørte naboer 8.5.2019, med frist for innspill/merknader 31.5.2019.

Planen ble vedtatt i bystyret 17.10.2019 (sak 134/19). Vedtaket ble opphevet ved Fylkesmannens vedtak 2020/3433 av 27.5.2020.

Endringer i planforslaget

Som nevnt over var årsaken til at Fylkesmannen opphevet bystyrets vedtak at saken ikke var tilstrekkelig opplyst da vedtaket ble fattet, jf. fvl. § 17. Fylkesmannen viser blant annet til at det ved den begrensede høringen manglet angivelse av utnyttingsgrad, at utnyttelsen av eiendommen var økt selv om det ikke fremgikk, at naboene ikke fikk tilstrekkelig anledning til å uttale seg til en helt sentral del av planen og at det ikke var samsvar mellom plankart og opplysninger i planbeskrivelse da planen ble vedtatt. Saksfremlegg gir også et feil inntrykk av hvordan naboene er tatt hensyn til, og er misvisende om statusen til Granvegen.

Feilene har gått utover naboenes mulighet til medvirkning, og det kan ha påvirket den politiske behandlingen.

Materialet som nå sendes på høring legger opp til den samme utnyttingen som ved forrige høring, men bestemmelser, plankart og planbeskrivelse er gjennomgått slik at det er entydig hva som tillates.

Endringer i bestemmelsene til planforslaget:

4.1.2 Utnytting og bygningshøyde

Tidligere vedtatte bestemmelse:

Det tillates maksimalt tre boenheter innenfor BKS. Maks tillatte utnytting (BRA) er 300 m² for eneboligen og 400 m² for tomannsboligen.

Maksimal tillatt gesimshøyde for boligene er c+ 73,1. Maksimal tillatt mønehøyde for eneboligen er c+ 74,6 og maksimal tillatt mønehøyde for tomannsboligen er c+ 74,4.

Det tillates oppført frittstående garasje til eneboligen. Maksimal størrelse på garasjen skal ikke overstige 40 m².

Garasjen skal ha skråtak med maksimalt tillatt mønehøyde c+ 69,9, og maks gesimshøyde c+ 69,3. Maksimal takhøyde på garasje skal ikke overstige 3,0 m over terreng.

Nytt forslag til bestemmelse:

Det tillates maksimalt tre boenheter innenfor planområdet. Maks tillatte utnytting (BRA) er 300 m² for eneboligen og 440 m² for tomannsboligen.

Maksimal tillatt gesimshøyde for boligene er c+ 73,1. Maksimal tillatt mønehøyde for eneboligen er c+ 74,6 og maksimal tillatt mønehøyde for tomannsboligen er c+ 74,4.

Maksimal mønehøyde og utnyttelse BRA på boligene, er angitt i plankart.

Det tillates oppført frittstående garasje til eneboligen. Maksimalt størrelse på garasjen skal ikke overstige 40 m².

Garasjen skal ha skråtak med maksimalt tillatt mønehøyde c+ 69,9, og maks gesimshøyde c+ 69,3. Maksimal takhøyde på garasje skal ikke overstige 3,0 m over terreng.

Totalt tillatt maksimalt utnyttelse på tomte er 780 m² BRA, inklusiv frittstående garasje.

4.1.3 Bebyggelsens plassering på tomte

Tidligere vedtatt bestemmelse:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Parkering, sykkelparkering og avfallsdunker tillates etablert utenfor byggegrensen.

Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.

Nytt forslag til bestemmelser:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Parkering, balkonger, sykkelparkering og avfallsdunker tillates utenfor byggegrensen.

Garasje tillates delvis utenfor byggegrense, med vilkår om minimum 1 meters avstand til tomtengrense.

4.1.4 Utforming og boligkvalitet

Tidligere vedtatt bestemmelse:

Boligbebyggelsen skal deles i to bygningsvolumer i tråd med plankart.

Boligbebyggelsen skal bygges med saltak, valmtak eller halvvalmtak. Hovedmøneretning skal være som vist i plankartet.

Nytt forslag til bestemmelse:

Boligbebyggelsen skal deles i to bygningsvolumer i tråd med plankart.

Boligbebyggelsen skal bygges med saltak, valmtak eller halvvalmtak. Hovedmøneretning er regulert i plankartet.

Plankartet angir maksimal BRA, byggegrense, møneretning og maksimal gesimshøyde og mønehøyde.

Endringer i planbeskrivelsen til planforslaget:

Det er gjort nødvendige endringer i planbeskrivelsen i tråd med endringer i bestemmelsene og plankart.

Byplankontorets vurdering av endringene

Byplankontoret vurderer at endringene som er gjort nå etter at planen er opphevet, imøtekommer krav fra Fylkesmannen i Trøndelag, beskrevet i vedtak 20.5.2020.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene, og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Tidligere innkomne merknader til forslaget vil følge forslaget til ny politisk behandling.

Eventuelle merknader til planforslaget må sendes Trondheim kommune, Byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim eller byplan.postmottak@trondheim.kommune.no innen 1.9.2020.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Revidert planbeskrivelse
- 2 Reviderte planbestemmelser
- 3 Revidert plankart

Kopi:
Fylkesmannen i Trøndelag