

Saksprotokoll

Utvalg: Byutviklingskomite
Møtedato: 12.01.2017
Sak: 2/17

Tittel: **Saksprotokoll - Ludvig Musts veg 12, detaljregulering, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 15/14407

Vedtak:

Saken sendes bystyret med følgende innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ludvig Musts veg 12 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Per Knudsen arkitektkontor datert 10.4.2016, senest endret 14.10.2016 med bestemmelser senest datert 20.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.10.2016.

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

Saksordfører: Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV)

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Ludvig Musts veg 12, detaljregulering, r20150028, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/14407

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ludvig Musts veg 12 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Per Knudsen arkitektkontor datert 10.4.2016, senest endret 14.10.2016 med bestemmelser senest datert 20.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.10.2016.

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

Saksframstilling

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



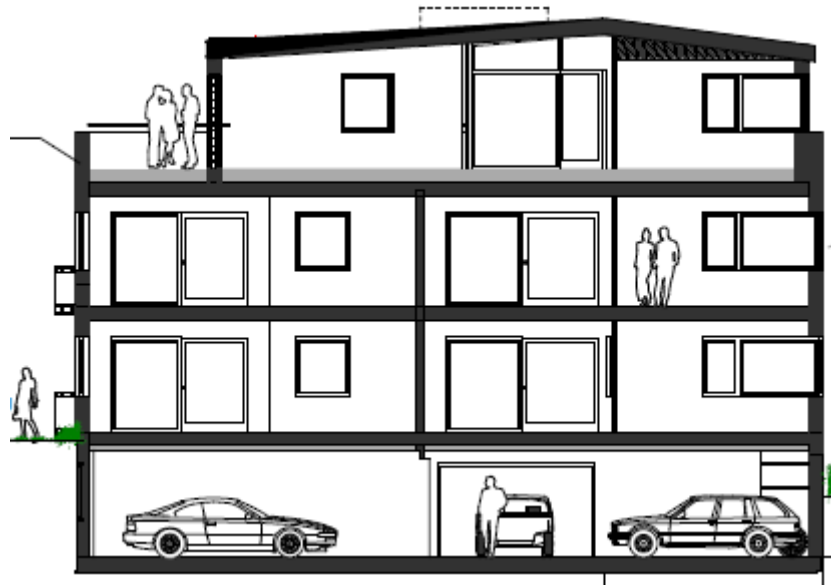
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Per Knudsen arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Kristin Dæhli og Jan Høst. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 6.5.2016.

Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende boligbygg for å legge til rette for et leilighetshus i tre etasjer. Tiltaket er planlagt med parkeringskjeller i sokkel. Møne tillates maksimalt til kote 111,0. Gesims tillates maksimalt til kote 110,4. Høyder for gesims og møne er angitt på plankart og i bestemmelser.

Trondheim kommune

Øverste etasje skal være inntrukket som vist på snittet:



Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Berg. Eiendommen grenser til Ludvig Musts veg i nordvest. Området består av en relativt homogen bygningstypologi bestående av toetasjes en- og flermannsboliger med saltak/valmtak.

Tomta stiger 2,7 meter mot sørøst. Tomtas nordvestre hjørne ligger på kote 99,1 og tomtas sørøstre hjørne ligger på kote 101,8. Bebyggelsen langs Ludvig Musts veg ligger på ei flate med en skråning som stiger opp til Kong Inges gate. Bebyggelsen langs Kong Inges gate ligger i skråninga og er lett synlig fra Ludvig Musts veg.

Verneverdiene i området er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Nærmeste busstopp er i krysset mellom Kong Inges gate og Harald Gilles veg som ligger like øst for eiendommen.

Beskrivelse av planen

Eiendommen er 825 m² og planområdet er på ca. 750 m². Planlagt bebyggelse er 670 m² BRA, og i tillegg tillates bebyggelse under terreng på 281 m².

Det legges opp til mellom tre og fem boenheter innenfor planområdet. Med grunnlag i oppgitte tall vil minimumstettheten være fire boenheter per dekar for tre leiligheter og 6,7 boenheter per dekar for fem. Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per leilighet gir dette en tetthet på 12,7 boenheter per dekar.

Planområdet hører til Berg skole og Blussuvoll ungdomsskole. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med skolekapasiteten i området.

Bebyggelsen skal være i tre etasjer, og den øverste etasjen skal være inntrukket. Parkering skal legges i kjeller. Det tillates ikke parkering på bakkenivå innenfor frisiktsone.

Trondheim kommune

Innspill fra offentlige instanser er fulgt opp, og planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Virkninger av planen

Rådmannen vurderer eiendommen som egnet til en høyere tetthet, både på grunn av utearealer, nærhet til byen og at nabovirkningene sees på som akseptable.

Sol- og skyggediagram viser ved nøkkeltidspunktene, 21. mars klokken 15.00 og 23. juni kl 18.00, at nytt bygg vil gi akseptable solforhold også for naboene. Det vil imidlertid bli noe mer skygge på Ludvig Musts veg 10 og 18.

Høyden av nytt bygg vil redusere utsikten noe for boligene øst for planområdet, Ludvig Musts veg 16 og 18.

Tidligere vedtak og planpremisser

Eiendommen har tidligere fått godkjent rammetillatelse for nytt bygg ved to anledninger. Vedtakene ble klaget inn til fylkesmannen som opphevet kommunens vedtak da de ikke fant at fordelene, det å kunne etablere ytterligere én leilighet i bygget, var klart større enn de ulempene byggets høyde ville få for naboene. Dette i kombinasjon med byggets volum for øvrig. Fylkesmannen fant dermed at vilkårene for å dispensere fra høydebestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 ikke var oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Reguleringsplanen tillater et tilsvarende bygg i volum og byggehøyde som det som ble opphevet av fylkesmannen.

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen. Reguleringsplan r0078a, "Del av Strinda byggebelte", stadfestet 21.1.1935, viser planområdet som boligformål.

Risiko - og sårbarhetsanalyse

Konklusjoner fra risiko - og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget oppfylder kommuneplanens arealdel hva gjelder krav til boligtetthet, parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal. Kommuneplanens arealdel § 27.1 angir en tetthet på minimum tre boliger per dekar. Planforslaget med fem boliger tilsvarer 6,7 boliger per dekar, men rådmannen vurderer eiendommen som egnet til fortetting både på grunn av byggets gode utearealer, eksisterende infrastruktur og nærhet til kollektivtransport. Det er positivt at tiltakets tredje etasje er tilpasset på en slik måte at en del av utsikten bevares for naboer.

Planforslaget er ved sluttbehandling supplert med dokumentasjon av utforming av rampe fra parkeringskjeller. Det er tilstrekkelig vist at både stigningsforholdene på rampen og siktkrav kan ivaretas i henhold til Statens vegvesens håndbok N 100.

Byggegrensen i nordøst er i forbindelse med sluttbehandling satt til fire meter fra nabogrensen

Trondheim kommune

mot eiendommen 59/73. Det tillates baldakin inntil 1 meter utenfor byggegrensen mot 59/73.

Avveining av konsekvenser

Bygget skiller seg fra den omkringliggende bebyggelsen ved at det er høyere og har et større fotavtrykk. Planen vil medføre noe tap av utsikt og sol for naboeiendommer, men ikke mer enn hva som kan forventes eller kan aksepteres med tanke på Trondheim kommunes fortetningspolitikk.

Prosjektet er i tråd med kommunens fortetningspolitikk, og krav til tetthet er oppfylt i henhold til kommuneplanen. Det er positivt at det bygges energieffektive leiligheter med universell tilgjengelighet i et etablert boligområde.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkningsprosess

Grunneiere, naboer og offentlige etater ble varslet om igangsatt reguleringsarbeid. Naboene er bekymret for at nytt tiltak vil redusere utsikt på grunn av volum og at det vil medføre dårligere solforhold. Nytt tiltak vil redusere noe sikt og solforhold for omkringliggende naboer, men konsekvensene er vurdert som akseptable. Skyggevirkningene er størst på vintertid. Nabomerknadene er nærmere redegjort for og kommentert i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 5.11.2016

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Erlend Wold
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser