



Detaljregulering av Furuvegen 21 B, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 6.8.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 17.10.2019

Innledning

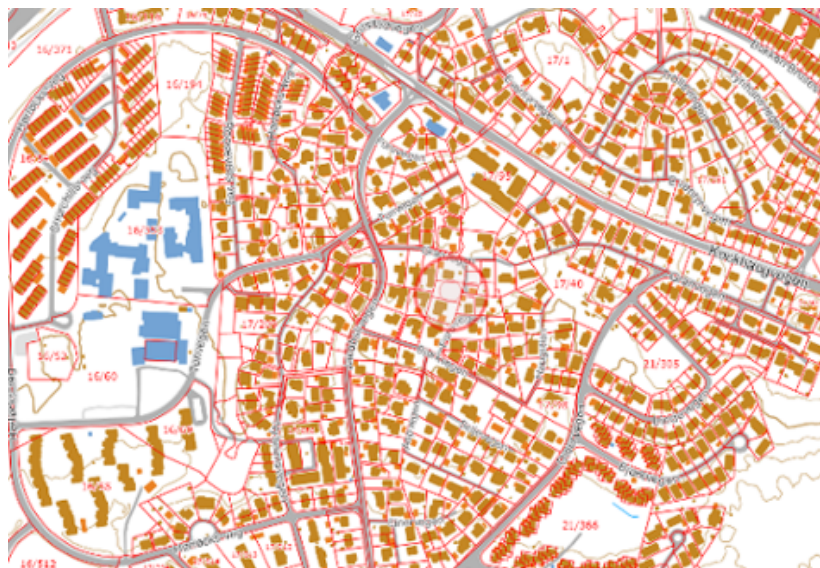
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nistu Holding AS ved Ole Christian Stene.

Planforslaget ble ved delegasjon fra byplansjefen 30.11.2018 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn samtidig som det ble sendt på høring. Planforslaget lå ute til høring i perioden 3.12.2018 til 12.1.2019. Planen ble tatt opp til orientering i bygningsrådet 22.1.2019 (sak 1/19), der bygningsrådet i en flertallsmerknad understreket "...at dette er et område hvor hagene og grøntarealene er viktige for strøkskarakteren. Tilpasning og godt arkitektonisk samspill med tiliggende bebyggelse blir dermed svært viktig. I tillegg har man antikvarisk verdifull bebyggelse som nær nabo."

Etter høring av planforslaget er det gjort endringer på bakgrunn av bygningsrådets sin uttalelse i flertallsmerknad 22.1.2019 og innspill fra berørte naboer. Endringene er sendt på begrenset høring i tre uker i mai 2019 til de som berøres direkte av endringene.

Hensikten med planen er å legge til rette for tre boenheter i to bygg (en tomannsbolig og en enebolig).

Tomta er regulert til bolig og fradelt fra Furuvegen 21A i 1998. Planen skal også både sikre vegrett til boligene og opparbeidelse av deler av Furuvegen og Granvegen i tråd med gjeldende regulering.



Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

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.



R0228x

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.



R0228ah

Forholdet til overordnede rammer og planer

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til uterom, sykkelparkering, bilparkering og stedstilpasning. Planforslaget åpner for tre boenheter, to mer enn gjeldende regulering åpner for.

Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr 17/605, 58, 52, 177, 340, 208, 933, 934 og 935. Planområdet har et samlet areal på 1,7 daa. Byggetomta er ca 1,1 daa, resten er vegformål.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Skovgård, ca. 5 km øst for Trondheim sentrum.

Grunnforhold

Det er ukjente grunnforhold på eiendommen, men grunnen består trolig av lite løsmasser over fjell og trolig litt fyllmasser av ukjent kvalitet og mektighet.

Det er ikke registrert kvikkleire i området (atlas.nve.no). Tomta ligger ikke i nærheten av registrerte fare- eller aktsomhetsområder, eller registrerte skredhendelser (atlas.nve.no).



Ortofoto av nærområdet

Tomta er en tidligere hage, så det er ingen grunn til å tro at grunnen er forurenset. Tomta er heller ikke merket av i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen.

Offentlige ledninger og bekker

Det er ingen bekker i området. Offentlige ledninger er vist på VA-kart.

Naturverdier og grønnsstruktur

Tomta er planert. Ingen offentlige grøntområder berøres. Det er ikke registrert naturverdier i planområdet. Det er ingen registreringer i kommunens viltkart. Det kan forekomme rådyr på tomta.



Eksisterende vann- og avløpsledninger

Rekreasjonsverdi for barn og unge

Det er et sammenhengende grøntdrag fra Skovgård/Charlottenlund til Dragvoll/Estenstadmarka og Rotvoll. Det er regulert, men ikke spesielt opparbeidet, et friområde ca. 150 meter øst for tomta. Nabobarn går over tomta i dag.

Stedets karakter

Charlottenlund/Jakobsli er et rolig boligområde. Omkransende dyrkamark og hagene i området gir området et grønt preg. Landskapet heller jevnt nedover mot Trondheimsfjorden. Det er ingen spesielt dominerende landskapstrekk. Eneboliger er den dominerende bygningstypen i området, men det finnes også andre småhustyper og leilighetsbygg. Byggehøyde varierer mellom én og to etasjer.



Granvegen 18 A-F



Granvegen 4A



Granvegen 3



Furuvegen 23



Furuvegen 24



Bjørkvegen 2



*Furuvegen 21A er registrert som aktivvarisk/
Verdi klasse C*

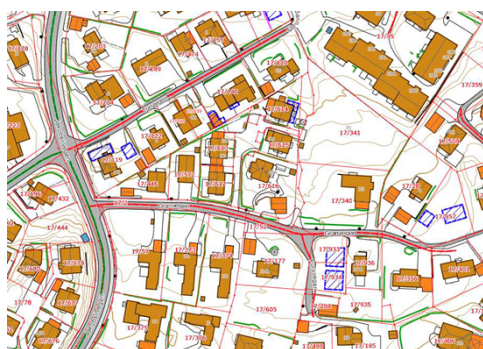


*Vest for planområdet er det flere bygg i en
etasje med flate tak*

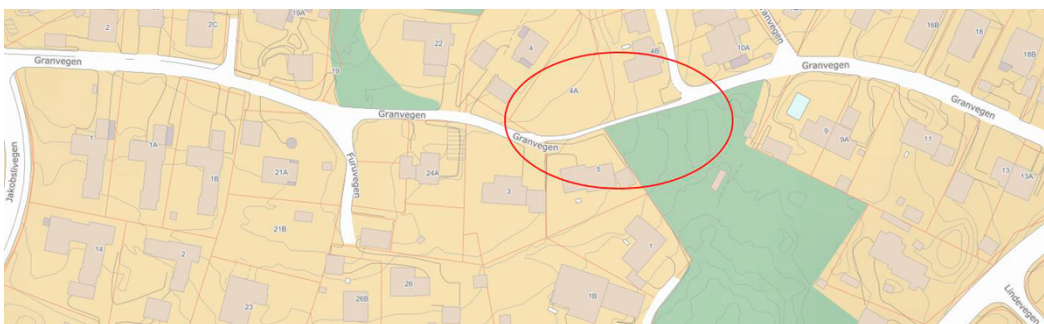
Veg og trafikk

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

trafikktellinger i Granvegen. Ut fra antall oppsittere kan det anslås 14 envegs turer i trafikk. Jakobslivegen har 5700 i ÅDT. 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. Ellers er det ingen separate løsninger for syklende og gående.



Snarveg mellom østre og vestre del av Granvegen, som fungerer som skoleveg

Det er ca. 500 meter til metrobussholdeplass ved Skovgård (12-15 minutter å gå).

Det er ikke registrert trafikkulykker i Granvegen eller Furuvegen. I Jakobslivegen er det registrert to tilfeller av ulykker med myke trafikanter; en kollisjon mellom sykkel og bil, og en gående som krysset utenfor fotgjengerfelt. I begge tilfeller er det kun snakk om lettere skader.



Trondheim kommunes støykart

Støy fra trafikk

Tomta er ikke støyutsatt.

Skole og barnehage

Tomta ligger i Charlottenlund barneskolekrets og Charlottenlund ungdomsskolekrets. Det er minst fire barnehager på Charlottenlund, den nærmeste ca. 600 meter unna.

Energiforsyning/ høyspentanlegg og annen risiko eller sårbarhet

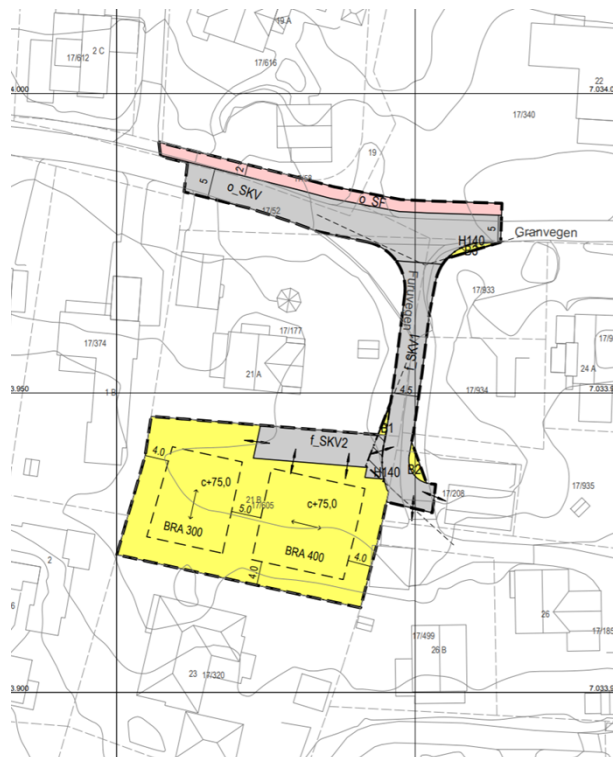
Tomta ligger ikke i konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ikke høyspentlinjer i nærheten. Området har ingen andre kjente risikomomenter.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Planområdet er 1,7 daa. Det planlegges tre boliger og en frittstående garasje. Boligformålet måler 1,1 daa, resten er vegformål.

Planlagt utnyttning er 780 m² BRA, med grunnareal maks 340 m² på eneboligen, inklusiv garasje, og 440 m² på tomannsboligen. Maksimal mønehøyde er satt til c+ 75,0 og maksimal gesimshøyde c+73,4.



Forslag til plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges en tomannsbolig med innbygd garasje og en enebolig med frittstående garasje.

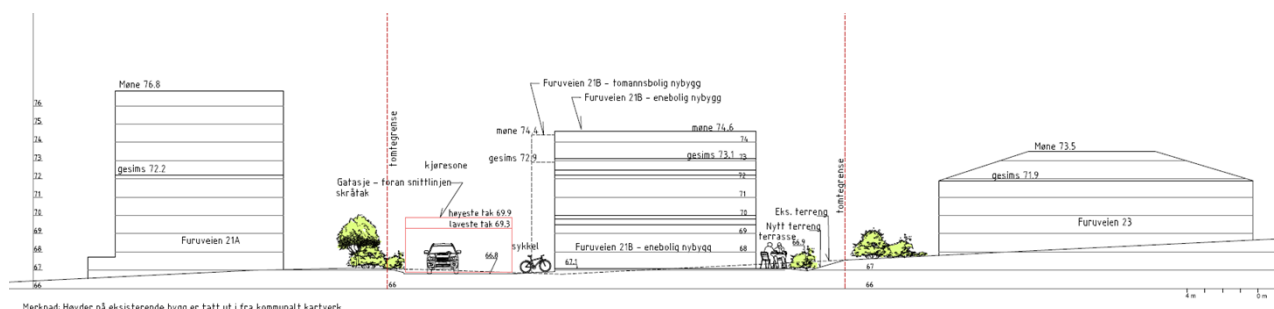
Tomannsboligen ligger øst på tomta, og byggegrense mot naboeiendom i øst (der eksisterende garasje ligger i, og delvis litt over, tomtegrensa).

I vest er det foreslått en enebolig med innkjøring via fellesareal forbi tomannsboligen. Takformen på bolighusene er saltakshus, som gjør at bygningene i større grad er tilpasset områdets karakter.



Illustrasjonsplan

Typologien i denne delen av området er i hovedsak eneboliger med saltak/valmtak med frittliggende garasjer/uthus. Høyde og takform er i tråd med strøkskarakteren i området og medvirker også til gode solforhol.



Merknad: Høyder på eksisterende bygg er tatt ut i fra kommunalt kartverk

Snitt som viser foreslått høyde på foreslåtte boliger og garasje i relasjon til nabobygg

Architectural drawings of the 'Fasade Süd' (South Facade) of a building. The drawings include a side elevation, a section, and a perspective view.

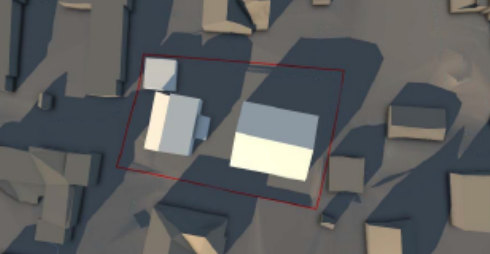
Side Elevation (Left): Shows a two-story building with a gabled roof. Dimensions: Height 7.5m, Width 2.5m. The drawing is labeled 'Manschette 7.5m' and '2.5m'.

Section (Middle): Shows the internal structure of the building. Dimensions: Height 7.5m, Width 2.5m. The drawing is labeled 'Manschette 7.5m' and '2.5m'.

Perspective View (Right): Shows the building from a low angle, highlighting the gabled roof and the extension. The drawing is labeled 'Fasade Süd Maß: 1:100'.

Forslag til fasader og snitt, begge bolighusene

Alle tre boenhetene har sol på vesentlige deler av sitt areal 21. mars kl. 15 og gode forhold kl. 18.00 midtsommer.



Skygge 23. juni kl. 18:00

Furuvegen plasseres i tomtegrensen mellom 17/177 og 17/933/934. Planforslaget følger opp reguleringsplanen fra 1988. 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 Jakobslivegen. Granvegen reguleres som offentlig veg, slik den er drevet i dag. Granvegen er en viktig skoleveg, og det planlegges forlengelse av fortau i Granvegen forbi Furuvegen for å øke sikkerhet. Foreslått tiltak på Furuvegen 21B er imidlertid for lite til at det stilles rekkefølgekrav til bygging av planlagt fortau.

I tillegg til garasjer legges det opp til en parkeringsplass for bil pr. boenhet innenfor planområdet. I tillegg anlegges det to gjesteplasser utendørs. Det legges opp til åtte sykkelplasser.

Det er krav i bestemmelsene om utarbeidelse av plan for anleggsfasen.

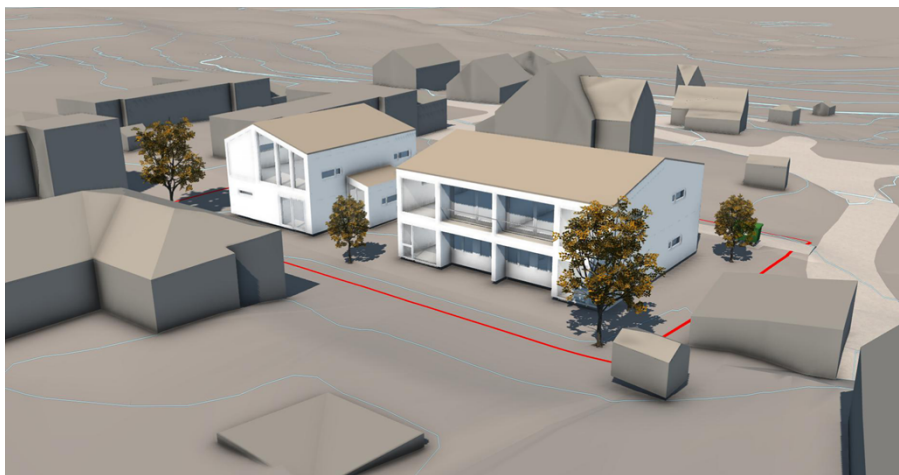
Illustrasjoner/visualisering av foreslått bebyggelse

3D-bilder som viser foreslått bebyggelse på Furuvegen 21B i relasjon til omkringliggende bebyggelse.

Virkninger av planforslaget

Sol, skygge og utsikt

Ved nøkkeltidspunkt midtsommers er det litt skyggevirksomhet av planforslaget på vegarealet mot øst.



Sett mot nordvest

Ved vårjevndøgn faller det skygge på sørlige del av nabotomt mot nord utover ettermiddagen. Naboer både mot nord og sør vil miste noe utsikt som følge av planforslaget.



Sett mot nordøst

Forholdet til planer

Planforslaget følger opp gjeldende regulering når det gjelder formål, men legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplan sier enebolig i 1,5 etasjer.



Sett mot sørvest

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. Høydemessig blir ny bebyggelse i tråd med omkringliggende hus. Oppdeling i to volumer av ulik størrelse gir variasjon i tråd med strøkskarakter i området.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området. Det er satt bestemmelse om aktsomhet etter kulturminneloven § 8.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert noen naturverdier hverken på tomta eller i nærområdet i Naturbase.no. Ut i fra sakens karakter er innhentet informasjon vurdert som godt nok kunnskapsgrunnlag.

Transportproduksjon

Det er 22 oppsittere i Furuvegen og Granvegen, en økning på tre boenheter må derfor anses som mindre. Trafikk herfra vil gå gjennom Skovgårdkrysset.

Rikspolitisk retningslinje (RPR) for barn i planlegging

Det er kommet innspill om at tomta brukes av barna i nabohuset, men det er ikke kommet innspill om at tomta brukes av flere. Således så har ikke RPR relevans her.

Sosial infrastruktur

Trondheim har tilnærmet full barnehagedekning, og det er flere barnehager i området. Det er ikke ledig skolekapasitet i området. Planen har et omfang som har liten betydning for skolekapasitet.

Grunnforhold

Dersom det blir aktuelt med sprengning må dette gjøres på en måte som ikke skader nabobygg. Fundamentering delvis i løsmasser og delvis på fjell kan føre til skjevsetninger hvis dette ikke blir tatt hensyn til i forbindelse med grunnarbeid. Fyllmasser er ofte kompressibel grunn. Derfor må fundamenter føres ned i fast, mineralsk grunn, eller til fjell. Basert på tilgjengelig informasjon ventes det ikke spesielt krevende grunnforhold. Dersom det under utgraving avdekkes problematiske grunnforhold, bør geoteknisk konsulent kontaktes. Det stilles krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering.

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.

Avveining 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, utnyttelsesgraden er innenfor det normale for slike tomter. Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur. Mer fortau gir bedre forhold for myke trafikanter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen erverver fortausarealet i Granvegen.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket er ikke spesielt belastende for klima og miljø.

Planen gir middels muligheter for å nå 0- vekstmålet i bymiljøavtalen av 12.2.2016. Konsekvensen for Trondheim kommune som helhet er at det gir økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturtiltak. Avstanden til sentrum er for stor til at planen gir mulighet for å nå nullvekstmålet.

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 planforslagetInnspill ved varsel om oppstart:

Oppstart planarbeid ble varslet i Adressa 24.4.2018. Berørte parter ble varslet via e-post og post. Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det innspill fra fem offentlige instanser: Fylkesmannen i Trøndelag, Statens vegvesen, Trondheim brann- og redningstjeneste, Trøndelag fylkeskommune og NVE. Innspillene viser til forskjellige behov ved planlegging i området og påpeker viktige emner som skal vurderes og tas med i planarbeidet. Det påpekes at Granvegen er en viktig skoleveg og at det bør reguleres tiltak til forbedring av trafikksikkerheten. Fra Statens vegvesen kom det en anmodning om at det settes rekkefølgekrav til at tiltak innenfor planområdet ikke igangsettes før Brundalsforbindelsen er etablert.

Det kom innspill fra fem naboeiendommer som stiller seg svært negative til etablering av rekkehus, og de er i prinsippet negative til større utbygging enn en enebolig på tomte, og mener at strøkskarakter hva angår bygningshøyder, volumer og grønt preg bør overholdes. Naboeierne er bekymret for økt trafikk i Furuvegen, innsyn, dårlige solforhold og redusert bokvalitet, som konsekvens av planleggingen.

Innspillene er tatt med i det videre arbeidet med planen. Alle innspill er grundig beskrevet og kommentert ved førstegangsbehandling av planen. Det er rådmannens vurdering at det er urimelig å stanse en så liten utbygging i påvente av Brundalsforbindelsen.

Innspill etter høring og offentlig ettersyn:

Merknadene ligger i sin helhet i arkivsaken, 17/39103.

Fylkesmannen i Trøndelag (3.1.2019), har innspill til ROS-analysen som følger saken. Han mener den er mangelfull og at den må styrkes og revideres før sluttbehandling av planforslaget.

Kommentar: ROS analysen er revidert før sluttbehandling av planforslaget.

NVE (3.1.2019), har ikke konkrete innspill til saken, men gir en generell tilbakemelding til planforslaget.

Kommentar: generelle råd fra NVE er tatt med i planarbeidet før sluttbehandling.

Bård Nielsen (8.1.2019), nabo, viser til tidligere innspill 10.5.2018, og mener planforslaget er endret til å ivareta hans interesser med adkomst til garasjeanlegg 17/208.

Kommentar: planforslaget viser at adkomst til garasjeanlegget er nærmest uberørt fra dagens situasjon, og innspill er dermed imøtekommet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (11.1.2019), påpeker at krav om vannforsyning må ivaretas i planen, også i anleggsperioden.

Kommentar: Det er ivaretatt i bestemmelsene at det skal utarbeides VA-plan i forbindelse med søknad om tiltak, hvilket også skal gjelde for anleggsfasen.

Midt-Norge Eiendomsutvikling (11.1.2019), ber om at det blir disponert minst mulig plass til svingradius av ny Furuvegen ved Granvegen. Ber om at det sikres adkomst fra ny Furuvegen til eiendommene gnr./bnr. 17/208, 17/933, 17/934 og 174/935, at ny plassering av Furuvegen blir slik at senterlinja og eiendomsgrenser faller sammen og at krav til regulering i tråd med bygningsrådets vedtak sak 8/17 og 9/17 frafalles fordi regulering av Furuvegen 21B og selve vegen ivaretar forutsetningene i bygningsrådsvedtak.

Kommentar: Byplankontoret mener det ikke kan avklares i denne planen om krav til regulering i henhold til bygningsrådets vedtak kan frafalles.

Arne Solberg og Randi Lurås Berge, Furuvegen 23 (11.1.2019), mener fire normalstore enheter på tomte er for mye. Mener forslaget bryter med strøkskarakter i forhold til nærmeste bygninger.

Kommentar: Bebyggelsen reduseres til å tillate maksimalt tre boenheter. Bestemmelsene endres til at det ikke tillates flatt tak.

Heidi Beate Flatås og Pål-Morten Berg, Furuvegen 26 og Marius Berg, Furuvegen 26B (11.1.2019), krever at avstand fra eiendomsgrense blir minimum 4 m. Påpeker at Furuvegen er en "liten og trang veg" som ikke tåler økt trafikk, og at det er stor fare for at gjesteparkering blir praktisert i vegen, og dermed vil hindre framkommelighet. Mener flatt tak ikke harmonerer med strøkskarakteren i området. Mener foreslåtte bygninger med fire boenheter er for mye på tomte, for stort volum og at det er for høyt. Mener forslaget ikke er i tråd med fortetningspolitikken i Trondheim som forklart i bystyresak 46/15. Mener regulering av fire boenheter uten å ha med forventet fortetting på Furuvegen, ikke kan ses uten sammenheng, og at trafikkøkning må ses som en større helhet.

Kommentar: Det er regulert to gjesteparkeringsplasser på tomte til 21B, for at gjesteparkering ikke skal bli i Furuvegen. Byggegrense mot naboeiendommen gnr/bnr. 17/320 økes fra to meter til å bli fire meter. Avstand mellom illustrerte bygninger økes til fem meter. Bestemmelsene endres til at det ikke tillates flatt tak. Antall boenheter reduseres til maksimum tre.

Morten Krogh og Arna Haugdahl, Granvegen 1B (12.1.2019), mener to etasjer og flatt tak bryter med steds karakteren i området. Påpeker at Granvegen er skoleveg og må være trafiksikker. Framhever synspunkt på trafikkøkningen og mener den er feilvurdert.

Kommentar: Eksisterende fortau i Granvegen forlenges forbi Furuvegen for å sikre skolebarna. Økningen i trafikken ved en så liten utbygging vil ikke ha stor negativ virkning for trafikken i området.

Lars Einar Rosenhaug Bjørset og Ingeborg Rosenhaug, Furuvegen 21A (12.1.2019), mener tomta er for liten til å romme fire boenheter. Mener det bør lages en helhetlig plan for et større område. Mener foreslåtte bygninger vil gi ødeleggende skyggevirkning på deres tomt (Furuvegen 21A). Mener forslaget gir for mye innsyn til nr. 21A. Mener forslaget bryter med strøkskarakteren i området. Mener ikke vegen kan flyttes inn på deres tomt som foreslått. Påpeker at Granvegen er en privat, og ikke en kommunal veg.

Kommentar: Forslaget endres til at det tillates maksimalt tre boenheter på 21B. Foreslått plan ivaretar helheten ved at det også er tillatt adkomst fra Furuvegen til tomter øst for vegen. Bestemmelsene endres til at det stilles krav om minimum 5 m avstand mellom bygningsvolumene. Byggegrense i øst endres til minimum 4 m fra tomtegrensen. Forslaget endres til at det ved utbygging ikke tillates flatt tak. Plassering av Furuvegen er i tråd med gjeldende reguleringsplan, hvor den er lagt med tomtengrense som midtlinje.

Jens Petter og Annika Aarli, Bjørkvegen 2 (12.1.2019), har mange innspill som går på det samme som andre naboer. Det henvises til kommentar til disse. Påpeker at det er dyretråkk og gangsti over tomten.

Kommentar: Det vises for det meste til kommentar til innspill fra andre naboer. Det er ikke registrert tydelig dyretråkk eller gangsti over tomta.

Innspill etter begrenset høring:

Mange av innspillene går på forhold som ikke er endret siden forrige høringsrunde, og mange innspill overlapper. I disse tilfellene vises det til tidligere svar.

Furuvegen 23 (Solberg/Lurås 04.06.2019), mener bygningen er for høy, og at nåværende reguleringsplan harmonerer bedre med strøkskarakter, at bygningsmassen er for omfattende, og at det er til ulempe for naboene. Mener også at det er mangel på gode snittegninger.

Kommentar:

Strøkskarakter;

Utnyttelsen er innenfor utnyttelsen som angis i kommuneplanens arealdel, og er ikke uvanlig stor, selv for allerede bebygde strøk. Prosjektet er endret i flere runder, og har nå lavere utnyttelse, færre boenheter, saltak i stedet for flatt tak, enebolig og tomannsbolig i stedet for leilighetsbygg, og større avstand til tomtengrense. Se forøvrig tidligere tilsvar.

Byggehøyder:

Se tidligere tilsvar. Maksimal mønehøyde er nå økt noe pga. overgang fra flatt tak til saltak, mens gesimshøyde er regulert lavere enn i tidligere utgaver av prosjektet.

Etterlysning av terrengsnitt, f.eks. øst-vestlig:

Det er lagt fram i saken snittegninger som viser relasjon mellom eksisterende og ny bebyggelse. Bygningene er ikke detaljprosjektert, det vil derfor være både uhensiktsmessig og sannsynligvis misvisende å vise en presis tilpasning. Se forøvrig svar til Bjørkvegen 2.

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende regulering, men føringene for hvordan byen skal bygges er endret siden området ble regulert. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel, som er nyere, og som gir de politisk vedtatte føringene for utnytting. Vedtak av ny regulering vil oppheve den gamle reguleringen i samme område.

Furuvegen 26, 26B, Lønnvegen 2 (Berg, Flatås 5.6.2019), mener utnyttelse fra gjeldende regulering er mer i tråd med strøkskarakter, mener planen ikke tar hensyn til foreslått byggesak på Furuvegen 24, viser bekymringer angående kapasitet i Furuvegen. Andre innspill er gjentatt fra tidligere høring.

Kommentar:

Planarbeidet kan ikke ta høyde for utbygginger som ikke har skjedd (Furuvegen 24). De enkelte prosjektene må ved byggesaksbehandling vise at det er trygg adkomst til tomtene.

Trafikksituasjonen er redegjort for i planbeskrivelsen, og Statens vegvesen er positiv til planforslagets virkning i nabolaget.

Når et område reguleres, vil den nye planen erstatte den gamle, og gjennom at bystyret vedtar en ny plan blir den gamle opphevet for det arealet den nye planen omfatter.

I planforslaget er utnyttelse angitt med maks kote på plankart og maks BRA.

Det er pr. i dag anledning til å parkere i Furuvegen, uavhengig av hvor mange boliger det er i området. Om dette er et problem bør det løses ved skilting om parkeringsforbud. Skilting kan ikke fastsettes i plan. Trafikksikkerhet i anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.

Strøkskarakter:

Se tidligere svar.

Byantikvarens innspill ivaretas av Byplankontoret, som mener prosjektet er i tråd med god faglig praksis og andre føringer.

Terrengsnitt: se svar til Furuvegen 23 og Bjørkvegen 2.

Furuvegen 21A (Rosenhaug Bjørset 5.6.2019), mye samme innspill som ved førstegangshøring. Svares ut her uten å gjenta konkret innspillene. Ønsker at det bygges etter gjeldende reguleringsplan og varsler erstatningskrav.

Kommentar:

I planarbeidet vurderes både eiers ønsker og konsekvenser for naboer. Kommunen gjør en avveining basert på planfaglige vurderinger der også naboers ulemper redegjøres for og tillegges vekt.

Furuvegen 21B er fradelt fra 21A, i 1988. Hensikten med fradelingen var å etablere en ny boligtomt som skulle bebygges. Flytting av Furuvegen er i tråd med gjeldende reguleringsplan og er derfor ikke en ny sak her. Ved regulering av Furuvegen 21B vil eldre plan gå ut ved nytt planvedtak.

Innspill fra nabolaget har vært førende for at prosjektet i flere runder har blitt tegnet om, og det er nå tilpasset både med tanke på volum, utnyttelse, takform og boligtype.

Forholdet til prosjekt i Furuvegen 24: Se svar i forbindelse med ordinær høring.

Sol/skygge:

Ny bebyggelse vil gi noen skyggevirksomheter, men ikke utover det som er akseptabelt i en fortettingssak (se sol/skygge-illustrasjoner i planbeskrivelsen).

Volum og høyde/stedstilpasning:

De planlagte nybyggene er lavere enn Furuvegen 21A, er trukket lengst mulig sørover for å gi «luft» til det eldre huset, har sammenlignbare volumer, og samme takform. Rådmannen mener derfor at nybyggene viser hensyn til det verneverdige huset, i den grad det kan forventes om tomte skal kunne bygges ut på en noenlunde rasjonell måte.

Garasje 1 meter fra byggegrense er på visse vilkår ikke søknadspliktig, men tas med for å vise total planlagt utnyttelse.

Ved fortetting vil noe utsyn tapes, og det kan bli risiko for innsyn. Dette er konsekvens av fortetting, men endringer i planforslaget etter høring har redusert de negative konsekvensene slik at de nå kan oppfattes som akseptable. Se øvrige svar.

Terrengsnitt: Se tidligere svar.

Parkering: Se tidligere svar.

Byantikvar: Se øvrige svar

Utnyttelse: Er fastsatt i planen ved hjelp av byggehøyde og byggegrense.

Byggegrense: Planforslaget legger opp til at Furuvegen kan bygges slik den en gang ble planlagt, med midtlinje i tomtegrensen.

Rekkefølgekrav: Se tidligere svar til Bård Nielsen etter den ordinære høringen. Trafikksikkerhet i anleggsfasen vil ivaretas i byggesaken. Det er i bestemmelsene stilt krav om plan for håndtering av trafikksikkerhet i forbindelse med byggesaken.

Offentlig/privat veg:

Det er ikke slik at planforslaget endrer på ansvar for Furuvegen og Granvegen. Granvegen reguleres til offentlig veg, Furuvegen er privat.

Bøketre:

Planen legger ikke opp til ny vegbane i Granvegen (foruten fortau nord for vegen). Treer blir derfor ikke berørt. Det nærmeste tiltaket som planen legger opp til er forlengelse av fortau østover i Granvegen.

Vegrett:

Vegrett fra 21B ble gitt av 21A i 1988 i forbindelse med at 21A fradelte tomten (21B). Den tinglyste vegretten innebærer at 21B har rett til å ha kjøreadkomsten på 21A sin eiendom på østsiden av eksisterende bygning. Gjennom at vegen nå reguleres på nytt vil det også foreligge vegrett og opparbeidelsesplikt gjennom vedtaket av reguleringsplanen. Alt anleggsarbeid i området må forankres i plan- og bygningsloven og ev. andre vedtak og tillatelser.

Gnr 17 bnr 52 (Bård Nielsen 29.5.2019), adkomst til garasje

Arealet regulert i Furuvegen er fastsatt for å sikre adkomst, terrenginngrep og ev. endring av trasé, derfor er ikke hele tomte med garasjen tatt inn. Men siden nordsiden av garasjen er utenfor planområdet vil planen heller ikke endre den eksisterende adkomsten her. Bestemmelsene fastslår at tomte har veirett via Furuvegen.

Rekkefølgekrav: Se tidligere svar.

Bjørkvegen 2 (Aarli 4.6.2019) stiller spørsmål til materialet, og lister opp flere punkter som er kommentert her.

Kommentar: Planforslaget er bearbeidet flere ganger med tanke på volum, boligtype, takform og avstand til nabo. Dokumentasjonen er laget så tydelig som kan forventes i en plansak.

Punktvis svar:

- På situasjonsplanen er terreng vist med 1-meterskoter. Nye koter, dvs. terreng som vil endres, er vist med stipling. Heltrukne koter er dagens terreng, hentet fra grunnkartet. Dette fremgår av tegnforklaringen. Plan 1 ligger på henholdsvis c +67,1 og c +66,9 for de to nye boligbyggene. Alle kotene er høydesatt, slik kan det f.eks. leses ut at Bjørkvegen 2 med unntak av nordøstre hjørne ligger over c +68. Kotehøyder er basert på NN2000 med havnivå som 0.
- Se tidligere svar, bedre presisjon vil leveres i byggesaken.
- Se tidligere svar. Området er ikke regulert til bevaring.
- Det er ikke stilt rekkefølgekrav om at Brundalsforbindelsen skal bygges ut først. Se svar til SVV etter ordinær høring.
- Mønehøydene er høyere siden det fremdeles legges opp til to etasjer, men nå med saltak. Dette gjør at byggene harmoniserer bedre med den eldre bebyggelsen.
- Utbygger og eier av eiendommen er Nistu Holding AS. Pilar Eiendom AS er prosjektleder og faglig rådgiver for eier i forbindelse med reguleringsprosessen og har ingen eierinteresser. Dette er tydeliggjort i varsel om oppstart og i planbeskrivelsen.

Om nabomøte

I forbindelse med begrenset høring ble det annonsert og avholdt nabomøte. Dette ble avholdt 22.5.2019, men ingen naboer møtte opp. Foruten skriftlige innspill, som er referert i planbeskrivelse og tilsvarebrev, har det i planarbeidet vært kontakt med to naboer, i begge tilfeller på planleggers initiativ.

Avsluttende kommentar

Rådmannen mener at endringer gjort i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn imøtekommer bygningsrådets merknad til planen og innspill fra berørte naboer i stor grad.

Bygningshøyder og takform er i større grad tilpasset området strøkskarakter. Naboenes innspill til tidligere foreslått bebyggelse og utnyttelse av tomte er imøtekommet ved at det nå er foreslått tre boliger i henholdsvis en tomannsbolig og en enebolig. Takform er tilpasset nærmeste nabobebyggelse, og avstand mellom boligbebygningene og til tomtegrense er økt til å være minimum fire meter.

Rådmannen mener forslaget er i godt samspill med tilliggende bebyggelse, og foreslått arkitektonisk form med to bygninger som har forskjellig møneretning, virker å være et riktig grep.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.