

Saksframlegg

Furuvegen 21B, detaljregulering, r20180030, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/39103-66

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Furuvegen 21B, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter AS, senest datert 27.6.2019, med bestemmelser senest datert 6.8.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.8. 2019

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

Innledning

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).

På bakgrunn av bygningsrådet sin uttalelse, hvor det forutsettes at i videre behandling av planforslaget sikres likebehandling i vurdering av strøkskarakter, hvor hagene og grøntarealene er spesielt viktige samt godt arkitektonisk samspill med tilliggende bebyggelse, og på grunn av innspill fra berørte naboer, har Rådmannen foreslått endringer i planforslaget. Endret planforslag ble lagt ut på begrenset høring til berørte naboer i tre uker i mai 2019. Merknader til begrenset høring er oppsummert i planbeskrivelsen.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

Formålet med planarbeidet er å bygge på fradelt tomt på 1,1 daa med tre boenheter, og sikre god kjøreadkomst i Furuvegen.



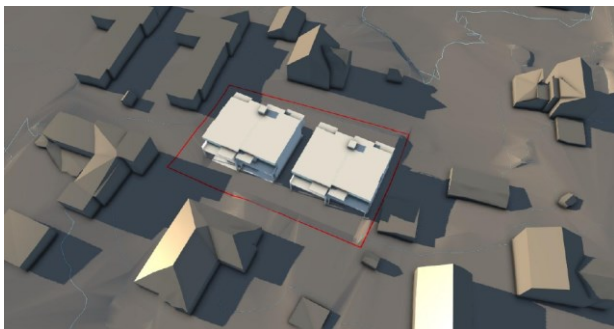
Beliggenhet

Trondheim kommune

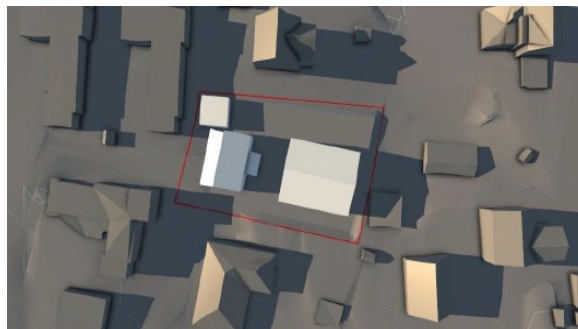
Det har vært vesentlige utfordringer å få til en plan som kan forenes med strøkskarakteren i området. Det er gjort betydelige endringer i planen etter høring for å oppnå dette. Planen som lå ute på høring bestod av fire boenheter i to tomannsboliger planlagt med flate tak. Planforslaget er redusert til tre boenheter i to bygningskropper, og det er valgt saltakform med forskjellige møneretninger.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Foreslått bebyggelse endres fra to tomannsboliger med flatt tak til en tomannsbolig og en enebolig med saltak eller valmtak.



Planforslag som var på høring



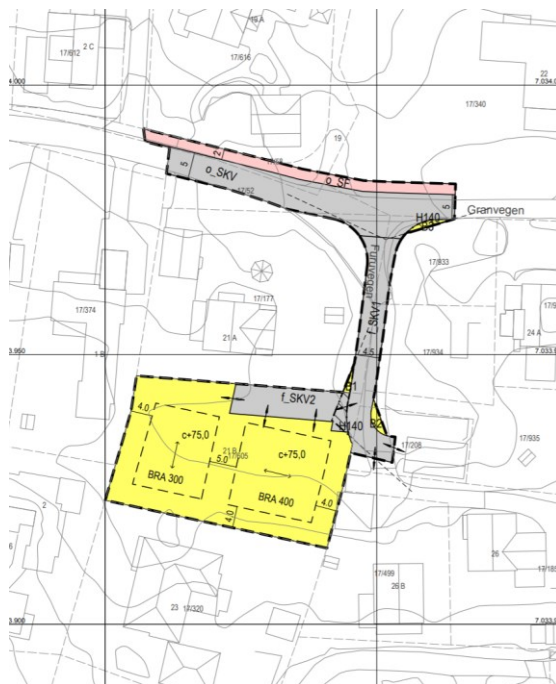
Revidert planforslag etter høring

Foreslått plan

Planområdet er 1,7 daa. Det planlegges tre boliger og en frittstående garasje. Boligformålet måler 1,1 daa, resten er vegformål. Furuvegen og deler av Granvegen reguleres for økt trafiksikkerhet.

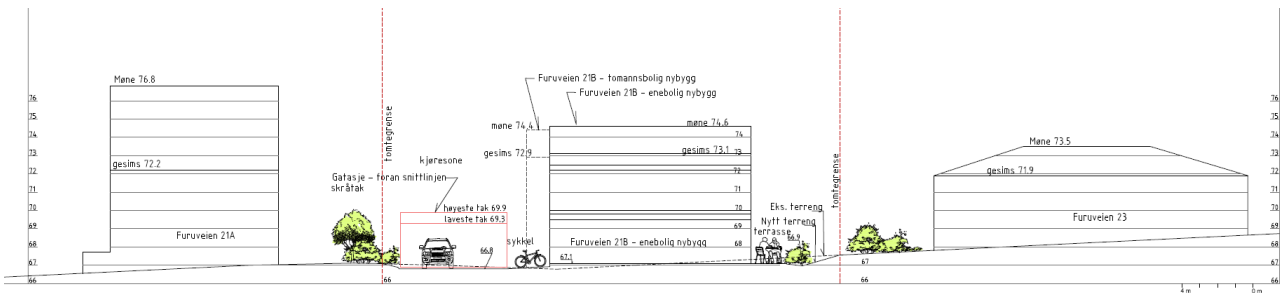
Planlagt utnytting er 780 m² BRA, med grunnareal maks 340 m² for eneboligen, inklusiv garasje, og 440 m² for tomannsboligen. Maksimal mønehøyde er satt i plankart til c+ 75,0. Maksimal gesimshøyde c+73,4 er sikret i bestemmelsene til planen.

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



Forslag til plankart

Trondheim kommune

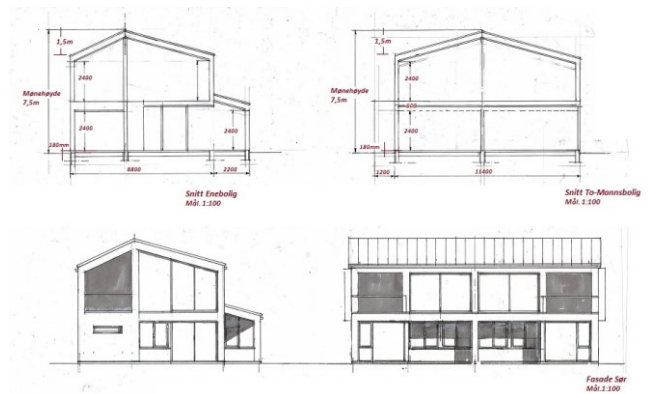


Merknad: Høyder på eksisterende bygg er tatt ut fra kommunalt kartverk

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



Illustrasjonsplan

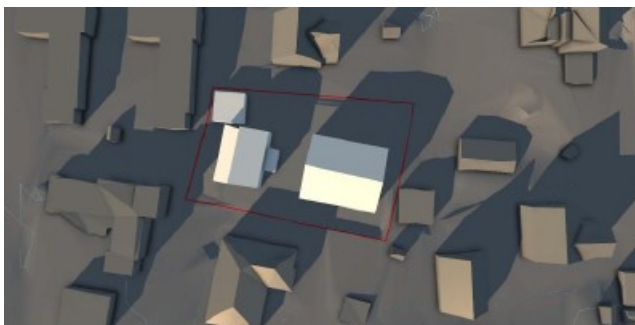


Forslag til fasader og snitt, begge bolighusene. Topologi i området er i hovedsak eneboliger med saltak/valmtak med frittliggende garasjer/uthus

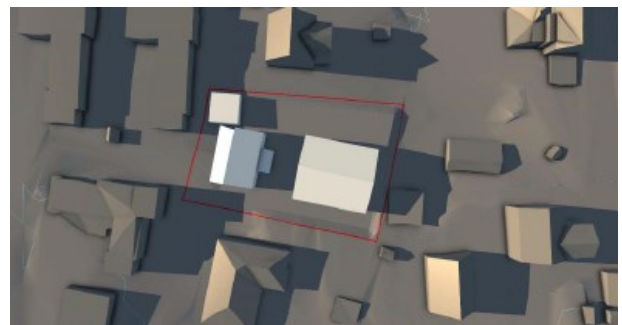
Sol og skygge

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

Illustrasjonene under viser solforhold og skyggevirking på egen tomt og for naboer 21. mars kl. 15:00 og 23. juni kl. 18:00. Det vil bli noe skygge på nabotomtten i nord 21. mars kl 15, men skygge 23. juni kl. 18:00 vil ikke nå nabotomtene i en grad av betydning.



Skygge 21. Mars kl. 15:00

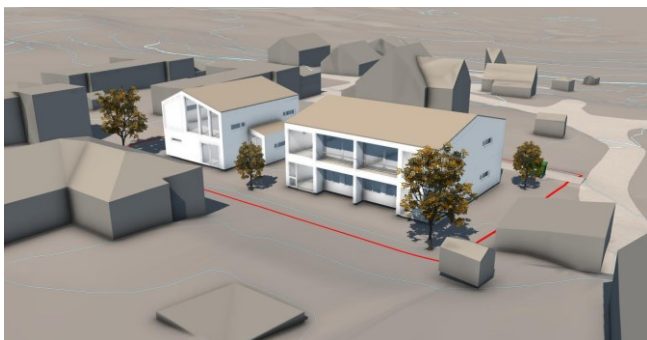


Skygge 23. Juni kl. 18:00

Trondheim kommune

Illustrasjoner/visualisering av foreslått bebyggelse

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



Sett mot nordvest



Sett mot nordøst

Forholdet til planer

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

Fortetting med tre boenheter vil ikke ha større virkning for nullvekstmålet, eller for skolekapasitet i området.



Sett mot vest

Vurdering

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

Bygningshøyder og takform er tilpasset områdets strøkskarakter. Naboenes innspill til tidligere foreslått bebyggelse og utnyttelse av tomta 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 bygningene 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Foreslått overtakelse av Granvegen til kommunen vil ikke få større konsekvenser for kommunen, som allerede sørger for drift av veien.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet er varslet til naboer og annonsert i Adresseavisen. Det kom flere innspill til varsling av planoppstart, som er kommentert i planforslaget. Planforslaget er ved delegasjon lagt ut på høring og til offentlig ettersyn. Planforslaget er tatt opp til orientering i bygningsrådet og kommentert i en flertallsmerknad. Planforslaget er bearbeidet etter innspill i høringsperioden, og endringene lagt ut på begrenset høring til de som berøres direkte av endringene. Forslagstiller

Trondheim kommune

inviterte til et informasjonsmøte mens planen lå ute på begrenset høring. Ingen naboer stilte opp til det møtet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 20.8.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Vedlegg

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