

Saksframlegg

Detaljregulering av Fagertunvegen 3, 5 og 7, r20180005, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/87

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fagertunvegen 3, 5 og 7, som vist på kart i målestokk 1:500, merket Voll arkitekter AS, datert 9.10.2017, sist endret 9.12.2019 med bestemmelser senest datert 9.12.2019 og beskrevet i planbeskrivelse, senest datert 9.12.2019.

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

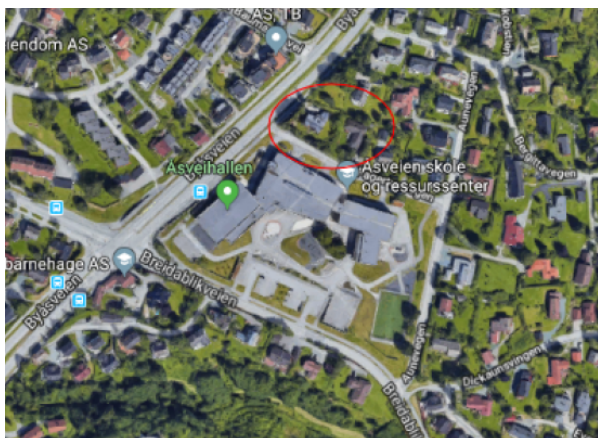
Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av Fagertunvegen AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med høyere utnyttelse av de to boligtomtene på gnr. 94/136 og 94/137 enn eneboligen og tomannsboligen som er i planområdet i dag. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Planforslaget viser to leilighetsbygg i fire og to etasjer med inntil 25 boenheter, og med parkeringskjeller.

Forslagsstiller er uenige i to forhold ved planforslaget, slik det foreligger til sluttbehandling:

- Maksimalt tillatt høyde på bygning lengst mot øst er redusert med 3 meter etter offentlig ettersyn. Det medfører en reduksjon av boenheter fra 27 til 25.
- Kommunedirektøren har endret formulering i rekkefølgebestemmelser fra "søknad om rammetillatelse" eller "søknad om igangsettingstillatelse" til "søknad om tillatelse til tiltak".



Bakgrunnen for at Kommunedirektøren har redusert byggehøyden med en etasje på et av byggene, er skyggevirkningen ny bebyggelse gir for naboeiendommene i øst og nord, samt at et lavere bygg gir bedre tilpasning til eksisterende småhusbebyggelse.

Planområdet ligger inntil Åsveien skole og Fagertunveien i sør og ut mot Byåsveien i vest. I øst og nord ligger planområdet inntil boligbebyggelse med småhus. Minimumskrav til boligtetthet i kommuneplanens arealdel er for

dette området 6 boliger per daa. Med maksimalt 25 boenheter, har planforslaget 11,6 boliger per daa innenfor boligformål B1 på plankartet. Planforslaget legger opp til høy utnyttelse, noe som er i tråd med at det ligger innenfor kollektivåre i KPA og trasé for metrobuss.

Trondheim kommune

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Fortetting med boliger langs metrobusstraseen vurderer Kommunedirektøren som positivt og i tråd med overordnede føringer. Uterom for boliger er i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Parkeringskravet er foreslått satt til 1,0 parkeringsplass per bolig i stedet for minimum 1,2 pr. 70 m² BRA/pr. boenhet, som i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at parkeringskravet reduseres noe av hensyn til nullvekstmålet og nærhet til metrobuss. Bebyggelsen må imidlertid sikres god parkeringsdekning for å unngå villparkering i nærområdet. Det vurderes som positivt at det foreslås fortetting i et område med skolekapasitet.

Stedstilpasning

Ved offentlig ettersyn kom det flere merknader om at prosjektet fremsto for stort og dominerende i forhold til omgivelsene rundt og til Åsveien skole. Plankonsulent har på oppfordring fra Kommunedirektøren illustrert prosjektet med reduserte høyder, som vist i figur nedenfor.



Figur 1: Perspektiv sett fra Victor Baumanns vei mot Byåsveien og planområdet med Åsveien skole markert som hvitt volum til høyre. Øverst viser planforslaget ved offentlig ettersyn, under vises planforslag der hele bebyggelsen redusert med en etasje. Planforslaget til sluttbehandling er en variant mellom disse: beholde fire etasjer mot Byåsveien og redusere fra tre til to etasjer mot småhusbebyggelsen.

Flere perspektiver er vist i planbeskrivelsen. Tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fortettingsområde, der høy fortetting skal prioriteres. Kommunedirektøren vurderer derfor at byggehøydene ut mot Byåsveien i planforslaget ved offentlig ettersyn, kan beholdes ut fra vurdering av stedstilpasning, men at bebyggelsen bør trappes ned noe mot småhusbebyggelsen i øst.

Trondheim kommune

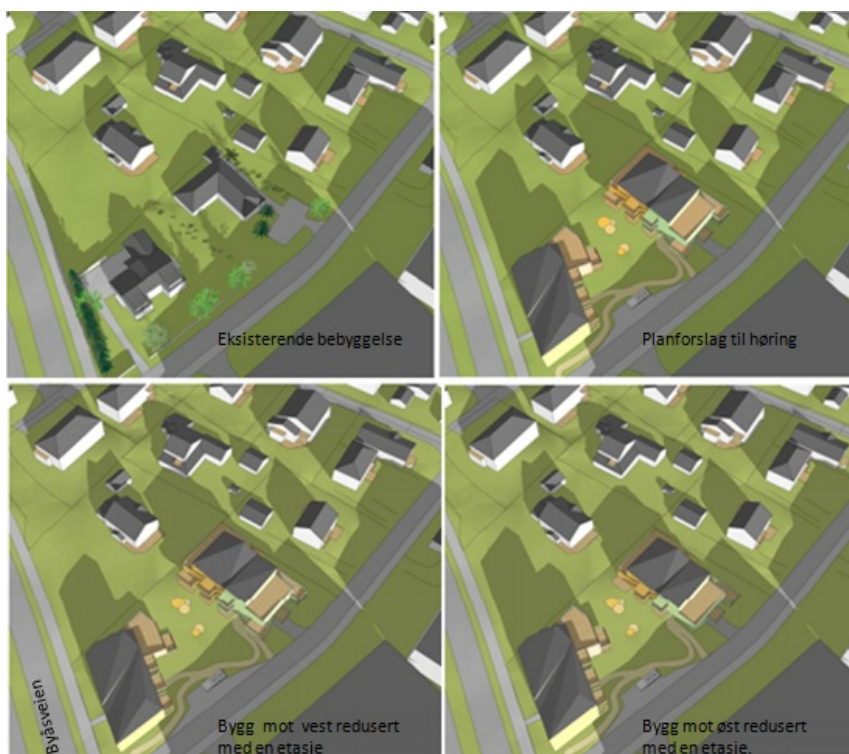
Støy

Planområdet ligger inntil Byåsveien. Bygningen som ligger ut mot Byåsveien ligger i rød støysone. Støysituasjonen i planområdet er løst ved at det ene bygget er plassert mot Byåsveien og dermed virker som en støyskjerm for uteoppholdsarealet og resten av bebyggelsen. Bestemmelsene i planforslaget om støy er tilfredsstillende og i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er i planforslaget vist at bebyggelsen har stille side; det er krav om gjennomgående boliger og utearealet har tilfredsstillende støyforhold.

Kravet om at halvparten av alle rom til støyfølsom bruk skal ligge mot stille side, er sikret i bestemmelsene. Støyrapporten har imidlertid vist planløsninger der dette ikke er oppfylt. Planløsninger er ikke en del av detaljreguleringen, og Kommunedirektøren vurderer at det er mulig å oppfylle kravet om at halvparten av alle rom til støyfølsom bruk skal ligge mot stille side ved å endre planløsningene. Kommunedirektøren finner derfor å kunne anbefale planforslaget til tross for støysituasjonen.

Konsekvenser for naboer

Planlagt bebyggelse skyggelegger deler av naboenes uteoppholdsareal. Det kom også nabomerknader på dette under høringen. Dette gjelder spesielt tidspunktene 21. mars kl 15.00, hvor naboeiendom i nord blir betydelig skyggelagt, og 23. juni kl 18.00, hvor naboeiendom i øst blir skyggelagt. Etter høringen, har plankonsulent vist hvordan sol-/skyggeforholdene endres dersom de reduserer bebyggelsen med en etasje. Sol- og skyggediagrammene viser at det gir mest effekt å redusere bygningen i øst med en etasje for å få bedre solforhold på nabo i nord den 21. mars kl. 15.00. Det er også denne delen av eiendommen som er minst støyutsatt og har størst potensial som uterom ved framtidig utvikling av tomta.



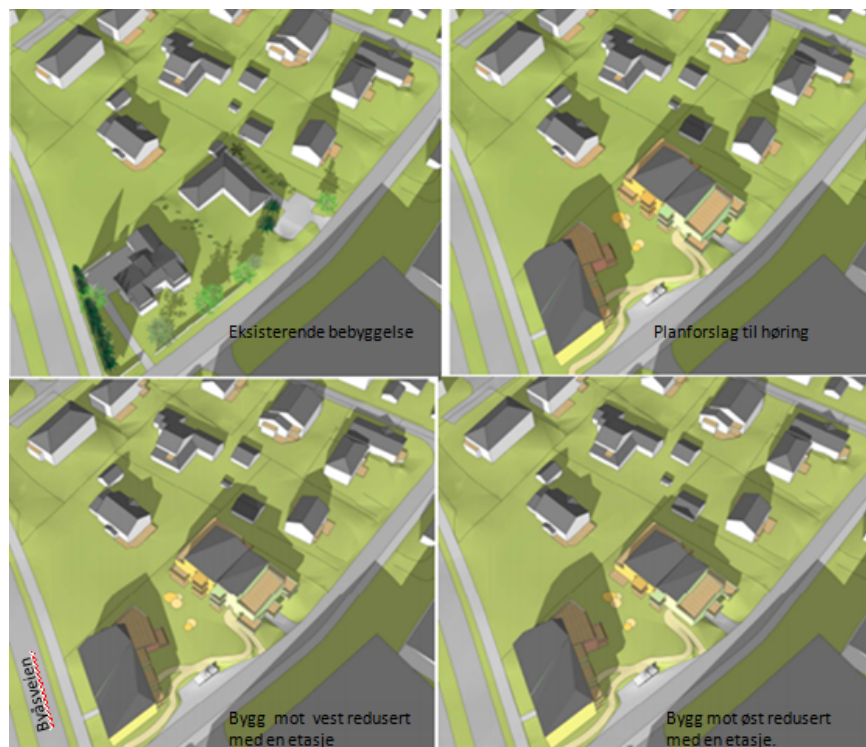
Figur 2: 21. mars kl 15.00. Dagens situasjon øverst til venstre og planforslag til høring øverst til høyre. Nederst til venstre er bygning i vest redusert med en etasje og nederst til høyre er bygning i øst redusert med en etasje.

En reduksjon av bygningen i øst med en etasje har også størst effekt på solforholdene for naboeiendommen i øst den 23. juni kl 18.00.

Kommunedirektøren anbefaler at bebyggelse i øst reduseres med en etasje for å sikre en bedre tilpasning til nærområdet, sikre potensialet for framtidig utnytting av naboeiendommer og bedre bokvalitet for både eksisterende og ny bebyggelse. Forslagsstiller mener at en reduksjon av

Trondheim kommune

byggehøyde ikke vil endre sol- og skyggeforholdene for naboene i signifikant grad, og at det ikke rettferdiggjør en lavere utnyttelse i et område ved metabuss der kommunen ønsker vesentlig byfortetting.



Figur 3: 23. juni kl 18.00. Dagens situasjon til øverst venstre og planforslaget ved høring øverst til høyre. Nederst til venstre er bygning i vest redusert med en etasje og nederst til høyre er bygning i øst redusert med en etasje.

Formulering i rekkefølgebestemmelser

Plankonsulent er uenig med Kommunedirektøren om formuleringen "tillatelse til tiltak" som brukes i enkelte rekkefølgebestemmelser i stedet for "søknad om rammetillatelse"/"søknad om igangsettingstillatelse".

Plankonsulent viser til reguleringsveileder T-1490 pkt. 6.2 skal bestemmelser utformes slik at det unngås for stort tolkningsrom. Det følger videre innledningsvis i veilederen at det er nødvendig at reguleringsplaner er klare og entydige, blant annet fordi planen er grunnlag for ekspropriasjon og bindende for utferdigelse av byggetillatelse. Plankonsulent mener at formuleringen "tillatelse til tiltak" vil gi et for stort tolkningsrom, og at formuleringen kan gi utilsiktede virkninger. De viser til at dersom kommunen for eksempel krever plan for beskyttelse av omgivelsene under anleggsfasen allerede ved søknad om rammetillatelse, vil det være en usaklig forskjellsbehandling om ikke dette kravet også må gjelde innenfor alle tilsvarende reguleringsplaner.

Kommunedirektøren anbefaler å endre til "søknad om tillatelse til tiltak" fordi det er et begrep som brukes i byggesaksforskriften, og forskriften stiller krav til hva som skal være med i søknaden. Kommunedirektøren mener endringen skaper tydeligere bestemmelser fordi man unngår begrepene rammetillatelse og igangsettingstillatelse som det ikke alltid er behov for å søke om. Begrepet brukstillatelse er også en type søknad man ikke må søke om, fordi man har andre typer tillatelser som for eksempel ett-trinn søknad.

Avveining av virkninger

Kommunedirektøren vurderer at virkningene av planen er akseptable, bortsett fra at den gir for store negative virkninger for omkringliggende naboer i det etablerte småhusstrøket. For å oppnå tilfredsstillende sol- og skyggeforhold for omkringliggende naboer foreslår derfor Kommunedirektøren at et alternativt planforslag med lavere byggehøyder vedtas.

Trondheim kommune

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. Planforslaget har også blitt lagt frem for ungdommens bystyre 7.3.2019, her var hovedtema trafiksikker skoleveg.

Ungdommens bystyrets kommentarer og plankonsulentens svar på dem ligger vedlagt.

Planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 10.5.2019 – 29.6.2019. Det kom inn ni merknader.

Merknader omhandler særlig temaene støy, trafiksikkerheten ved økt trafikk i Fagertunvegen og bygningenes volum. Innkomne innspill er sammenfattet og kommentert i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren vurderer at merknadene er tilfredsstillende imøtekommet.

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

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 10.1.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist datert 9.12.2019

Vedlegg 2: Reguleringskart, sist datert 9.12.2019

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist datert 9.12.2019

Vedlegg 4: ROS- analyse, datert 17.6.2018

Vedlegg 5: Trafikkutredning, datert 4.9.2019

Vedlegg 6: Støyrapport, sist datert 16.9.2019

Vedlegg 7: Vurdering av lokal luftkvalitet, datert 19.6.2018

Vedlegg 8: Geoteknisk notat, datert 20.4.2018

Vedlegg 9: VA- plan, datert 7.6.2018

Vedlegg 10: Merknadsbehandling av merknad fra Ungdommens bystyre, datert 7.3.2019