

Saksframlegg

Detaljregulering av Furuvegen 21 B, r20180030 ny sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/89

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Furuvegen 21B (r20180030), som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan arkitekter As, senest datert 25.9.2020 med bestemmelser senest datert 25.9.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.9.2020.

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

Saken gjelder

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 var ugyldig.

Reguleringsplanen ble derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannen viste til at før planen kunnen legges frem for ny behandling i bystyret måtte det gjennomføres en ny begrenset høring av planforslaget.

Revidert planforslag ble lagt ut på begrenset høring 6.7.2020 til berørte naboer, med frist for uttalelse 1.9.2020. 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. Saksframlegg 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 ble sendt 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.

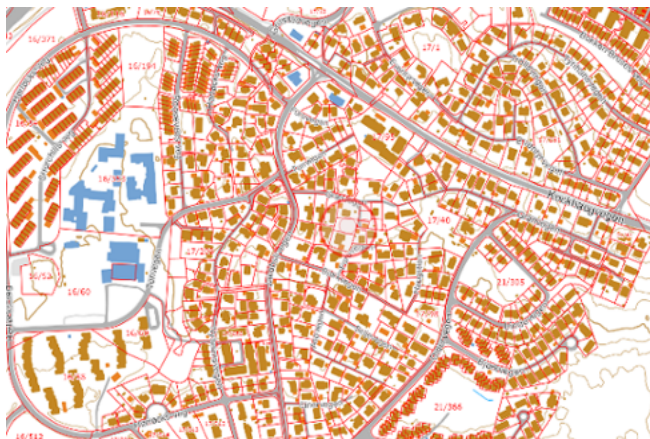
Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Trondheim kommune

Bakgrunn

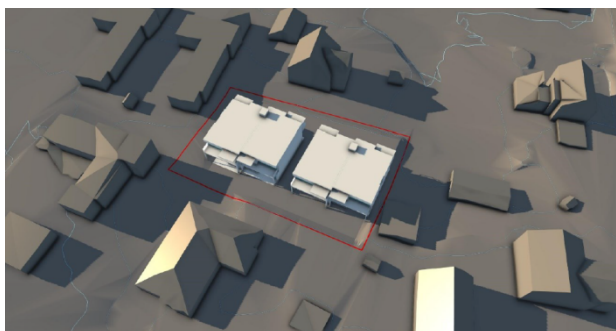
Det innsendte planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter as som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nistu Holding AS ved Ole Christian Stene.

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

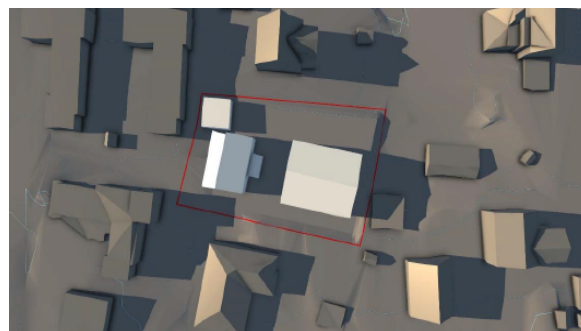


Beliggenhet

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.



Planforslag som var på høring

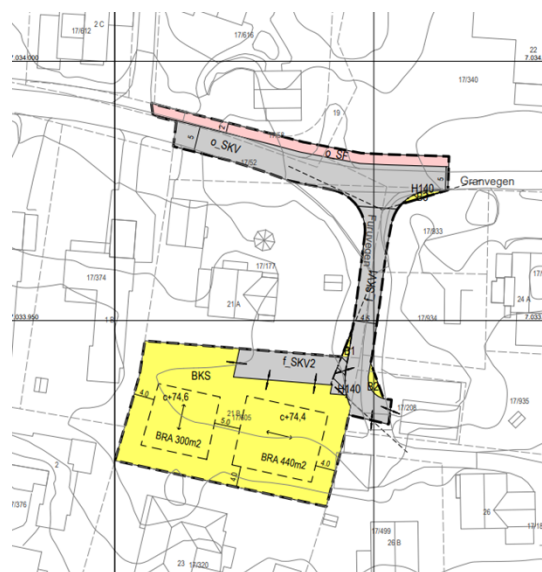


Revidert planforslag etter høring

Beskrivelse av planforslaget

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.

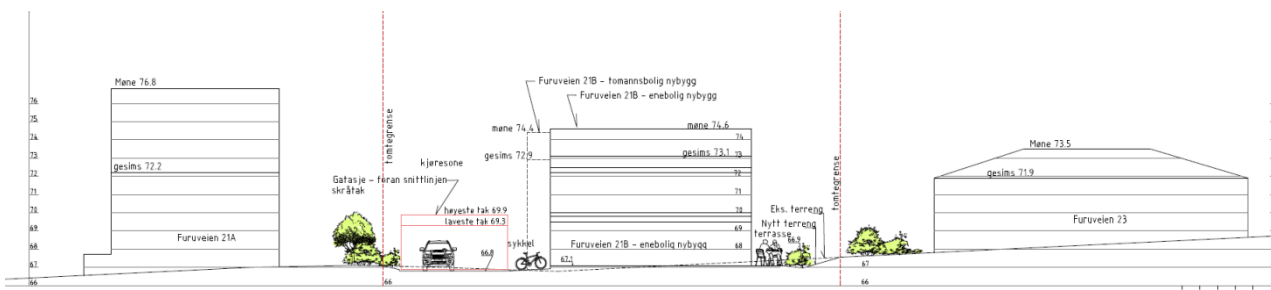
Planlagt utnyttning er 780 m² BRA, med grunnareal maks 340 m² for eneboligen (inkludert garasje), og 440 m² for tomannsboligen. Maksimal mønehøyde er satt i plankart til c+75,0. Maksimal gesimshøyde c+73,1 er sikret i bestemmelsene til planen.



Foreslått plankart

Typologien i denne delen av området er i hovedsak eneboliger med saltak/valmtak med frittliggende garasjer og uthus. Høyde og takform vurderes å være i tråd med strøkskarakteren i området og begrenser mer negative virkninger.

Trondheim kommune

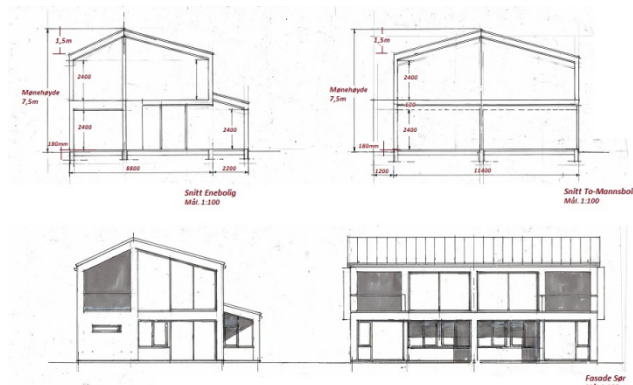


Merknad: Høyder på eksisterende bygg er tatt ut i fra kommunalt kartverk

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



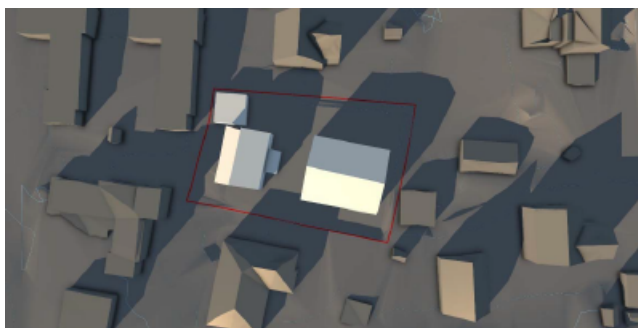
Illustrasjonsplan



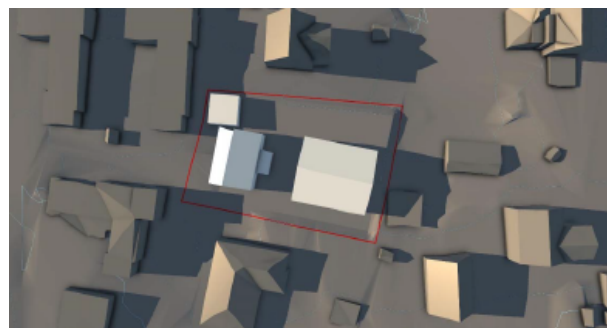
Forslag til fasader og snitt, begge bolighusene. Typologi i området er i hovedsak eneboliger med saltak/valmtak med frittliggende garasjer/uthus

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 skyggevirkning på egen tomt og for naboer 21. mars kl. 15:00 og 23. juni kl. 18:00. Det vil bli noe skygge på nabotomten 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

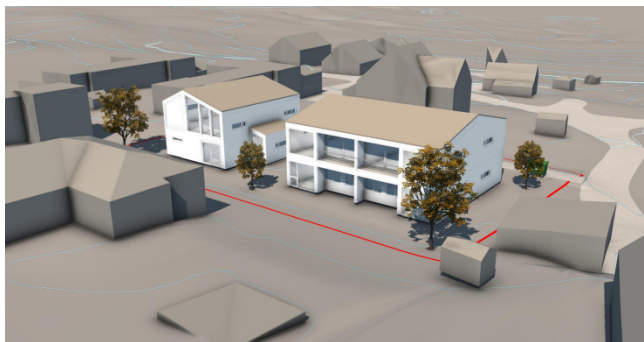


Skygge 23. juni kl. 18:00

Illustrasjoner av foreslått bebyggelse

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

Trondheim kommune



Sett mot nordvest



Sett mot nordøst

Forholdet til planer

Gjeldende reguleringsplan tillater etablering av 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

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.

Endringer i bestemmelsene til planforslaget

Tidligere vedtatte bestemmelse:

§ 4.1.2 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.

§ 4.1.3 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.

§4.1.4 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:

§ 4.1.2 Utnyttning og bygningshøyde:

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

Trondheim kommune

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

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.

Garasjen skal ha skråtak med maksimal 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 maksimal utnyttelse på tomta er 780 m² BRA, inklusiv frittstående garasje.

§ 4.1.3 Bebyggelsens plassering på tomta:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

Parkering, sykkelparkering og avfallsdunker tillates utenfor byggegrensen.

Garasje tillates plassert i nordvestre hjørne av tomta inntil 1 meter fra nabogrense, i tråd med vedlagt illustrasjonsplan.

§4.1.4 Utformning og boligkvalitet:

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 for bolig, møneretning og maksimal gesimshøyde og mønehøyde.

Vurdering

Kommunedirektøren mener at endringer gjort i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn, og senere to begrensede høringer, medvirker til å forminske negative virkninger av planforslaget. Krav fra Fylkesmannen i Trøndelag, og vurderinger av uttalelsen beskrevet ved oppheving av planforslaget er innarbeidet i endret planmateriale.

Bygningshøyder og takform er tilpasset området strøkskarakter og medvirket til å forminske negative virkninger av planforslaget. Takform er tilpasset nærmeste nabobebyggelse, og avstand mellom bygningene og til tomtegrense er økt til å være minimum fire meter.

Kommunedirektøren 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 medføre økte driftskostnader av veien for kommunen. Regulert fortau vil også bli kostnad for kommunen, når det blir bestemt å gjennomføre tiltaket.

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

Trondheim kommune

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

Etter at Fylkesmannen i Trøndelag opphevet planen, er planmaterialet revidert, og det er gjennomført en begrenset høring for at berørte naboer kunne uttale seg om endringer gjort i planen.

Ved ny begrenset høring er det innkommet fire uttalelser: en fra Fylkesmannen i Trøndelag og tre fra naboer. Fylkesmannen har ingen merknader til endringene av planforslaget. Naboer har valgt å gjenta store deler av uttalelser lagt fram ved tidligere behandling av saken, i tillegg til nye. Berørte naboer mener fremdeles at planlagt fortetting er for stor, og vil ha større negative konsekvenser for deres boliger og tomter. Alle uttalelser er i sin helhet lagt ved saken

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 5.10.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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