

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV BLAKLIVEGEN 10 GNR/BNR 83/1

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/13105

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Blaklivegen 10 (gnr/bnr 83/1) som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Øyvind Haarsaker senest datert 11.4.2011 med bestemmelser senest datert 11.4.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for to nye eneboliger samt fradele eiendommen i tre boligtomter som medfører en fortetting av gårdstunet. Eksisterende trønderlån, kårstue og felles garasje blir bevart mens stabburet ønskes revet.

Hovedutfordringene er å få til en fortetting med kvalitet samtidig som gårdstunmiljøet bevares.

Etter førstegangsbehandling av planforslaget varslet NVE innsigelse i forhold til manglende vurdering av områdestabiliteten og tredjepartskontroll. Saken har ligget i ro inntil nå.

Ny geoteknisk vurdering av områdestabiliteten ble utført av Multiconsult med påfølgende tredjepartskontroll utført av Sweco Norge AS.

I brev datert 25.3.2011 trakk NVE sin innsigelse, og planforslaget fremmes til sluttbehandling.

I tillegg påpeker NVE at anbefalinger i Multiconsults notat må følges opp. Anbefalingene berører det ytterste huset (planlagt enebolig lengst nord innenfor felt B3) ift. hvordan inngrep i grunnen bør utføres.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn før 1.7.2009 (ny planlov), reguleringsplanen behandles derfor etter gammel plan – og bygningslov.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Øyvind Haarsaker (arkitekt) som også er tiltakshaver.

Planområdet omfatter eiendommen Blaklivegen 10, gnr/bnr 83/1. Eiere er Liv S. Olsen, Nils Petter Haarsaker, Øyvind Haarsaker og Beathe K. Haarsaker.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 156/08 den 25.6.2008 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Avvik fra overordnet plan - kommuneplanens arealdel 2007 – 2018

I gjeldende Kommuneplans arealdel 2007 – 2018 er området avsatt til byggeområde – eksisterende tettbebyggelse. Slike områder skal primært videreutvikles som boligområder, noe som planforslaget er i tråd med. Avviket er i forhold til utnyttelsen iht. retningslinjene som stiller krav om en arealutnyttelse på minimum tre boenheter pr. daa når arealet som skal reguleres er på mer enn 3 daa.

Planforslaget foreslår 1,5 boenheter på ca. 3,5 daa areal.

Det vises til rådmannens vurderinger for begrunnelse for avviket.

Planområdet, eksisterende forhold

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er R1112f (1970), mens gjeldende bestemmelser er R1112 (1968). I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligformål.

Trondheim kommune

Plankravet er en følge av at det ønskes to nye boliger på et gårdstun med antikvariske verdier, og at gjeldende plan ikke hjemler slik fortetting.

Beliggenhet

Planområdet omfatter det gamle gårdstunet for eiendommen Blaklivegen 10 gnr/bnr 83/1. Planområdet er lokalisert på Utleir/ Blakli. I vest og sørlig retning for planområdet ligger Risvolla borettslag, mot nord langs eksisterende atkomstveg ligger to eneboliger og mot øst grenser eiendommen mot Blaklivegen. På andre siden av Blaklivegen ligger Strinda trafostasjon og en del jorder med dyrket mark. Planområdet er på totalt ca. 3490 m². Avstanden fra Midtbyen til eiendommen er i luftlinje ca. 4,5 km, og langs veggen ca. 6,3 km.

Tidlig på 70- tallet ble deler av landbrukseieendommen ervervet for å bygge deler av Risvolla borettslag. Resterende eiendom er i dag regulert til boligformål. Atkomst fram til eiendommen er via snuplassen for bussrute nr. 8.

Landskap og eksisterende bebyggelse

Tomta består i dag av en gårdsvei som fra nordøst stiger ca 5,5 m til et flatt platå med ei eldre trønderlån, kårstue, garasje og stabbur samt en del vegetasjon bestående av eldre bjørketrær, furuer og to gamle asketrær. Eksisterende bebyggelse med tunet er siste rest etter Blakligården. Gårdstunet med sitt bygnings – og landskapsmiljø innehar kvaliteter som er viktige å bevare.

Trønderlån; Den eldste delen av bygget er fra ca. år 1750. Arkitektonisk særpreg er gått tapt med diverse ombygginger. Det som er beholdt er vindusformen, antall vinduer og plassering av disse. Den gamle peisestua med gamle bjelker og sjablong- rosemaling i taket (1800-tallet) og noe gammel utvendig panel på gavlveggen mot syd er også beholdt. Opprinnelig planløsning er brutt i stykker etter flere ombygginger, sist i 1971 da kjøkken, bad og stue ble modernisert. Låna ønskes bevart som den er i dag. Det er ikke kjeller under den sydvestre halvdel. Låna egner seg både funksjonelt og økonomisk sett best som en boenhet. Teknisk sett er huset i bra forfatning, men dårlig isolert.

Kårstua; Bygget er fra ca. år 1937-38. Den er en toetasjes bygning med bratt tak og skrå himling. Bindingsverket er bygd av tildels ubarket materiale i spinkle dimensjoner. Bygget er dårlig isolert. I dag benyttes trønderlåna og kårstua begge som boliger. Kårstua bevares.

Stabburet; er i to etasjer og bygd omtrent samtidig som kårstua. Det er bygd et vedskjul på nordsiden av denne. Interiøret med de gamle korn- og melkistene er fjernet og stabburet brukes i dag som lager for ski og møbler. Bygningen er i dårlig forfatning. Stabburet foreslås revet i planforslaget for å gjøre felt B3 bedre egnet for de planlagte nye boligene.

Kombinert bod – og garasjebygning;

Omfatter bygningen lengst øst innenfor felt B2 og er i en etasje bygd i 1972 med plass til 2 personbiler. Bygget bevares for å ivareta kulturmiljøet.

Solforhold/ lokalklima

Eiendommen har gode solforhold med sin relativt høye plassering i forhold til nabolandskap og nabobebyggelse. Den har utsikt mot fjorden og byen, men er utsatt for vind og vær fra nord og syd. Eksisterende vegetasjon skjerner eiendommen noe mot været.

Trondheim kommune

Grunnforhold

Blaklivegen 10 ligger i kvikkleiresonen Blakli som er klassifisert innenfor middels faregrad. Kvikkeira ligger så dypt at den ikke er et problem for bygging av småhus innenfor planområdet, men plassering av et hus på brinken av tomt 3 kan være uheldig med hensyn til stabilitet. Det vises til temaet ”Høringsuttalelser og merknader” fra NVE med påfølgende oppfølging med ny geoteknisk vurdering og tredjepartskontroll.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig V/A.

Naturforhold/ landskapsverdi

Grøntområdet rett nord for eiendommen er definert som ”viktig lokal” grønnstruktur. Dette betyr at grøntområdet har et viss biologisk mangfold, men er ikke sjeldent eller spesielt verdifullt i forhold til arter eller naturtyper. Grøntområdet er derimot viktig i den totale grønnstruktursammenhengen som hekke-, skjule- og trekkområder for dyr og som spredningskorridorer.

Rekreasjonsbruk

Eiendommen har lett tilgjengelighet til friområdet som går gjennom store deler av Risvollan borettslag. Øst for Blaklivegen er det også muligheter for rekreasjon i Strindamarka.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Blaklivegen 10 har felles atkomstveg med Blaklivegen 10a og 10b. Kjøreatkomsten innenfor planområdet er ca. 50 m lang og starter der bussrute nr. 8 har sin endeholdeplass.

Gang- og sykkelnettverket langs Blaklivegen er en del av det eksisterende hovedvegnett for gang- og sykkeltrafikk. Strekningen (som skolevei) fra planområdet til skolen på Utleira er ikke registrert som ulykkesstrekning, det er heller ikke registrert ulykkespunkt på denne strekningen.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Det er gangavstand til to kommunale – og én privat barnehage i området. I tillegg er det regulert areal for en ny barnehage i nærområdet. Det er også gangavstand til to barne- og én ungdomsskole – Utleira, Steindal og Hoeggen skole. Kapasiteten for barnehager og skoler er gode.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

18.6.2007, Sør - Trøndelag fylkeskommune

Bygningene og tunet på gårdsanlegget har en viss kulturhistorisk verdi. Forslaget til deling av tunet må drøftes og annen tomteinndeling bør vurderes. Dersom foreslåtte tomteinndeling fremmes, bør gjerder forbyes. Det må drøftes om tomt nr 4 egentlig bør være med, den har en ugunstig lokalisering på eiendommen og i forhold til turstien og grøntdraget i nord.

21.9.2007, Byantikvaren

Alle tre bygningene er klassifisert som antikvarisk verdifulle. Trønderlåna og kårstua må fortsatt bevares i ny reguleringsplan. Stabburet kan vurderes revet såfremt dette ikke går på bekostning av bygningsmiljøets helhet med tunet. Reguleringsplanen må sikre bevaring av tunkarakteren slik den fremstår i dag, både med tanke på bebyggelse, vegetasjon og omgivelsene for øvrig. Forslaget om tomtedeling hvor tunet deles diagonalt, må unngås. Byantikvaren er skeptisk til foreslåtte foretting dersom dette forringer kvaliteten for eksisterende boliger.

Trondheim kommune

Kommentarer til merknadene fra Sør - Trøndelag fylkeskommune og Byantikvaren

På bakgrunn av den lave tettheten på ca 1,5 bolig pr. daa og intensjonen med å videreføre kulturmiljøet anses bygningsstrukturen som akseptabel. Det forbys oppføring av gjerder mellom tomtene som vil ivareta kulturmiljøet.

Innspillene anses å være ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

25.8.2008, NVE

NVE varslet innsigelse mot reguleringsplanen inntil områdestabiliteten har blitt dokumentert som tilfredsstillende, eventuelt at det tas inn en planbestemmelse om at slik dokumentasjon skal foreligge før anleggsarbeid starter opp. Tilfredsstillende sikkerhet i anleggsfasen og ved ferdigstilling må også dokumenteres. Hva dagens områdestabilitet er, og hvordan den vil endres må også dokumenteres.

Rådmannens kommentar:

Plansaken har ligget i bero på bakgrunn av at det har vært svært vanskelig og fått engasjert geoteknisk fagkyndig for å imøtekomme innsigelsen fra NVE. Ny geoteknisk vurdering ble derfor ikke utført før den 7.2.2011 av Multiconsult med påfølgende tredjepartskontroll utført av Sweco Norge AS den 21.2.2011.

Ny geoteknisk vurdering og tredjepartskontroll muliggjør planlagte byggearbeider på eiendommen. I tillegg har den geotekniske vurderingen anbefalinger i forhold til hvordan inngrep i grunnen bør utføres spesielt for den nordligste planlagte eneboligen innenfor felt B3. Blant annet kan det være behov for å gjøre små terrenginngrep innenfor Risvollan borettslags eiendom.

På bakgrunn av Multiconsults anbefalinger suppleres bestemmelse § 7 med følgende:

"I forbindelse med grunnarbeider for den nordligste eneboligen innenfor felt B3, skal Multiconsult sitt notat RIG-01 datert 7. februar 2011 være førende."

22.7.2008, Sør - Trøndelag fylkeskommune

Landskap, nærliggende tursti og nærhet til tunet, tilsier at det er nok med en bygning på tomt nr. 3. Den ytterste bygningen bør utgå. Merknaden må anses som et råd og ikke vilkår i saken med hensyn på kommunens fortettingsstrategi. Det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Den ytterste boligen er trukket lenger inn på tomte slik at konsekvensene for landskap og turstien er redusert. Denne boligen anses ikke å forringe det bevaringsverdige kulturmiljøet.

15.8.2008, Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning til saken.

03.7.2008, Statens vegvesen

Ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning til saken.

4.8.2008, Risvollan borettslag (RB)

RB mener at det sørligste bygget er plassert for nært tomtegrensen uten deres samtykke. De ber om en ny vurdering av utnyttelsen på felt B3 som de mener er for høy. De er tilfreds med bevaringshensynet for felt B1.

Trondheim kommune

Reguleringsbestemmelse § 4.5, tredje avsnitt, bør i sin helhet tas ut med bakgrunn i at de ikke har godkjent eller vil godkjenne en parkeringskjeller med atkomst fra deres eiendom.

Det etterspørres gang- og sykkelvegløsning fra reguleringsområdet til skolen/ Risvollan senter og planlegging av lekeplass/lekeområde innenfor planområdet. Det forutsettes at vann- og avløpsledninger ikke blir liggende over borettslagets eiendom. Tilslutt foreslår RB at mest mulig av vegetasjonen mellom planområdet og Risvollan borettslag bevares som en vegetasjonsbuffer.

Rådmannens kommentar:

Det sørligste bygget vil ligge ca 12 meter fra leilighetene i RB, og 4 meter fra nabogrensa og anses som akseptabelt. Utnyttelsen på felt B3 (BYA = 30 %) er helt i tråd med andre fortettingssaker i byen. Reguleringsbestemmelse § 4.5, tredje avsnitt, er i sin helhet tatt ut. I forhold til transport til og fra skolen/ Risvollan senter fra planområdet er det naturlig at den eksisterende gang- og sykkelvegen langs Blaklivegen benyttes. Eiendommen er påknyttet eksisterende V/A anlegg. De nye planlagte boligene påkobles dette systemet. Det tas inn en bestemmelse som sikrer en vegetasjonsbuffer mellom planområdet og RB, jf. § 3.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planforslaget er utarbeidet etter gammel plan – og bygningslov siden planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn før 1.7.2009.

Planforslaget inneholder følgende hovedformål og underformål:

Byggeområder;	(Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)	:Områder for boliger
Spesialområder;	(Pbl. §25, 1. ledd nr. 6)	:Bevaring av bygninger :Bevaring av vegetasjon, trær
Fellesområder;	(Pbl. §25, 1. ledd nr. 7)	:Felles avkjørsel :Fellesareal for garasjer

Planforslaget legger til rette for to nye boliger, felles avkjørsel og felles garasje samt at eksisterende trønderlån, kårstue, eksisterende garasje og de to gamle askene bevares.

De regulerte formålene omfatter følgende arealstørrelser:

Felles avkjørsel:	ca. 580 m ²
Felles garasje:	ca. 310 m ²
Områder for boliger:	ca. 2600 m ²

Planlagt ny bebyggelse innenfor felt B3

Det åpnes for to nye frittliggende boliger innenfor felt B3 i planforslaget. Tillatt maksimum % bebygd areal er satt til 30 % BYA. Boligene er også inntegnet med bygningskropper på plankartet og hver sin byggegrense som ligger 1 m parallelt utenfor bygningskroppen for å kunne gi rom for små justeringer.

Maksimum møne - og gesimshøyder for boligene er satt til kotehøyde +144,0 og +142,0. Dette gjør at trønderlåna fortsatt blir den høyeste bygningen på eiendommen med kotehøyde +145,5, noe som viderefører bygningsmiljøets identitet.

Ny bebyggelse skal med sine volum, materialbruk og farger formes på en slik måte at eiendommene samlet framstår med et godt helhetlig preg av hensyn til de bevaringsregulerte bygninger og miljø.

Trondheim kommune

Planlagte tilbygg på kårstua innenfor felt B2

Det åpnes for at kårstua kan bebygges med to tilbygg; sørøstvendt og sørvestvendt. De begrenses i størrelse ved at de maksimum kan være i en etasje, og den sørvestvendte må ha flatt tak. Sørøstvendte skal ha møne som da vil underordne seg hoveddelen. Tilbyggenes bygningskropper er tegnet inn på plankartet. Antikvarisk fagkyndig rådgiver skal høres ved nærmere utforming av tilbyggene.

Atkomst/ parkering

Eksisterende atkomstveg skal benyttes. Tillatte atkomster er angitt med avkjørselspiler på plankartet.

Parkering er iht. kommunens parkeringsnorm. For felt B3 skal det etableres felles parkering på fellesområder – felles garasje i sørenden av planforslaget. Felt B1 og B2 skal ha parkering på egen grunn.

Tunet ønskes bevart ved at planlagt atkomst til felt B2 og B3 legges utenfor tunet.

Utomhusareal

Med bakgrunn i den relativt lave fortettingen (ca 1,5 bolig pr. daa) vil det bli tilfredsstillende utomhusarealer på hver av tomtene. I tillegg etableres et nytt tun innenfor felt B3.

For større barn og voksne er det store grøntområder i området og arealer i Strindamarka lett tilgjengelig. Det er stilt krav om godkjent utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet, jf. § 4.4.

Trafikkforhold, trafiksikkerhet og kollektivtilbud

Med bakgrunn i planforslagets beskjedne omfang anses det ikke behov for trafikkmessige avbøtende tiltak i området.

Skolekapasitet og barnehagedekning

De to nye boligene vil ikke ha noen vesentlig innvirkning på barnehage eller skolekapasitet i området.

Virksomheter av planforslaget

Antikvariske bevaringshensyn og videreføring av kulturmiljøet

De to eksisterende boligene innenfor planområdet (trønderlån og kårstue) skal bevares i tillegg til eksisterende garasje. Bygningene kan rehabiliteres, men da skal dette skje i samråd med byantikvaren. Eksisterende garasje er ikke bevaringsverdig i seg selv, men har en funksjon i bevaringen av eksisterende tun og kulturmiljø, og bidrar til å markere dette med måten den er plassert på eiendommen. De to eksisterende gamle askene bevares.

Nærhet til Risvollan borettslag

Ny bebyggelse innenfor felt B3 vil gi noe økt nærvær og aktivitet for de nærmeste boenhetene i borettslaget.

Rådmannens vurderinger og anbefalinger

Avvik fra overordnet plan - kommuneplanens arealdel 2007 – 2018

Det legges opp til ca 1,5 bolig pr. daa som er en relativt lav fortetting sammenlignet med de fleste andre fortettingsprosjekter i slike områder. Bakgrunnen for den lave fortettingen er ønsket om å bevare eksisterende bygnings- og landskapsmiljø på eiendommen Blakli. Lokalisert omkring eiendommen ligger Risvollan borettslag som har en relativt høy tetthet og som har en annen form for bygningsstruktur.

Trondheim kommune

Planforslaget bevarer og viderefører det spesielle bygningsmiljøet med tunet på eiendommen samtidig som det gir mulighet for en foretting med to nye frittliggende boliger slik at det oppnås en god arkitektonisk helhet med eksisterende bebyggelse. De nye bygningsvolumene blir plassert slik at eksisterende bebyggelse på eiendommen sikres utsikt mot nordvest. Ny bebyggelse vil være lavere enn trønderlåna og underordner seg denne.

Det er gitt et forbud mot fysiske stengsler mellom eiendommene. De to nye boligene får en mønehøyde lavere enn trønderlånas mønehøyde og dette bidrar til at det særegne bygnings- og landskapsmiljøet videreføres.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med da gjeldende lov – og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, sist endret 11.4.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 11.4.2011
- Vedlegg 3: Oversiktskart 1:5.000
- Vedlegg 4: Fotodokumentasjon (2 stk.)
- Vedlegg 5: Geoteknisk notat RIG-01 datert 7.2.2011