

Saksframlegg

LUNDÅSEN - NORDMYRVEGEN 7, GNR 177 BNR 133

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/15002

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nordmyrvegen 7, gnr. 177 bnr. 133, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO Arkitekter AS, datert 10.08.07, senest revidert 05.12.07, med bestemmelser senest datert 19.12.07.

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

Trondheim kommune

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av ROJO arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Bjørn Braa. Komplette og anbefalte reguleringsforslag forelå 07.09.07. Det nevnes at fristen for behandling av planforslaget har vært utsatt i påvente av dokumentasjonsmangler.

Planen omfatter eiendommen Nordmyrvegen 7, gnr./bnr. 177/133.

Hensikten med planen er å dele eksisterende eiendom gnr./bnr. 177/133 – Nordmyrvegen 7, hvor begge eiendommene skal bebygges med ny bebyggelse. For felt B1 legges det opp til 2 stk. 2 – mannsboliger med parkering i kjellerplan. For felt B2 planlegges det en bygning med 3 boenheter med parkering i sokkel. Eksisterende enebolig med garasje planlegges revet. Planområdet ligger i regulert område, området ønskes regulert til boligformål og felles lekeareal for barn.

Planprosess

Varsel om igangsatt regulering

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen i juli måned 2007.

Varsling til naboer ble sendt ut 04.07.07.

Innspill til planen før første gangs behandling

Det er kommet en samlet merknad fra flere naboer i Nordmyrvegen (nr. 27 – 57) som er rettighetshavere av nordre felles atkomst som foreslås benyttet av felt B2. Naboene motsetter seg atkomstrett for felt B2 her, de mener at felles atkomstveg allerede i dag er vesentlig sterkere belastet enn hva som var opprinnelig planlagt. De viser til utbyggingen i enden av denne felles atkomstveg hvor antall boenheter ble redusert fra 8 til 6 stk. Veien benyttes også som skoleveg og turveg.

Naboene mener også bebyggelsen avviker fra hva som er generelt tillatt å bygge i boligområdet. I dag er det tillatt å oppføre bebyggelse i 1 eller 1 ½ etasje, evt. med sokkeletasje der terrenget ligger tiltrette for dette.

Kommentar:

Naboenes merknader omhandler i hovedtrekk atkomsten til den nordlige delen av eiendommen. Den aktuelle stikkvegen er privat, og naboene har tidligere gitt tiltakshaver avslag på forespørsel om tilgang til denne. Det vil føre til at atkomsten til nordlige del av tomte må skje over eiendommen fra sør. Rådmannen mener dette er lite hensiktsmessig i forhold til tomtens lokalisering og ulemper dette vil medføre for tomt B1. Rådmannen anbefaler derfor at tomt B2 får atkomst via tilgrensende felles avkjørsel selv om denne er privat. Om nødvendig kan atkomstretten eksproprieres etter at reguleringsplanen er godkjent.

Forslaget som ble sendt ut til naboer viste på felt B1 en bebyggelse med 4 boenheter. I ettertid er prosjektet blitt justert slik at B1 foreslås bebygd med 2 stk. 2 - mannsboliger, noe som er mer i samsvar med boligområdets bygningsstruktur. Bebyggelsen som foreslås på felt B2 er i 1 etasje + loft og med sokkel. Rådmannen mener planlagt bebyggelse ivaretar i stor nok grad boligområdets bygningsstruktur og høyder.

Eiendommen er lokalisert opp mot en haug/kolle og eksisterende bebyggelse ligger høyere enn bebyggelsen rundt. Sol – skygge skjema viser at planlagt bebyggelse ikke vil skygge nevneverdig over på naboeiendommenes uteareal.

Trondheim kommune

Førstegangsbehandling

Det ble vurdert at prosjektet ikke ville bli for dominerende, at hensynet til naboeiendommene var tilstrekkelig ivaretatt med hensyn til utsikt og lys og at kravet til parkering og areal for uteopphold var oppfylt.

Ved delegasjonssak FBR DR 3120/07, datert 19.12.07, ble forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Offentlig ettersyn/høring

19.12.07 ble planforslaget kunngjort utlagt til offentlig ettersyn. Ved brev av 03.01.08 ble saken sendt på høring. Grunneiere/ berørte parter ble varslet om offentlig ettersyn ved brev samme dag.

- 25.01.08 brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, har ingen merknader til saken. Det stilles heller ingen vilkår for egengodkjenning.
- 29.01.08 brev fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har ingen merknader til saken. Det stilles heller ingen vilkår for egengodkjenning.
- *Internt*, er det bedt om at det sikres avsatt areal for søppelbeholdere både ved den søndre og nordøstre Nordmyrvegen.

Kommentar

Sikring av nok areal for søppelbeholdere ivaretas ved godkjenning av utomhusplanen.

- 03.02.08 felles brev fra beboerne i Nordmyrvegen 27 – 57, har merknader vedrørende grad av utnyttning som de mener er for høy. De mener bebyggelsen innenfor B2 er for høy og blir for dominerende, og at forslagstiller må forholde seg til eksisterende reguleringsplan med bestemmelser. Videre mener de at felt B2 ikke har automatisk veirett til felles atkomstveg og at det vil være svært uheldig for resten av beboerne i gata dersom eiendommen får det. De mener tilslutt at sikkerheten for skolebarn blir redusert med denne atkomsten og at parkeringsplassene det er lagt opp til blir for få i forhold til behovet, noe som vil medføre at det blir parkering i gata. Med utgangspunkt i disse merknadene kommer de med 2 henstillinger:

- 1) *Planlagt bebyggelse på felt B2 endres slik at denne blir i tråd med gjeldende reguleringsplan.*
- 2) *Foreslått reguleringsplan endres slik at atkomst for felt B2 blir via eksisterende atkomst til Nordmyrvegen 7 parsell gnr./bnr. 177/133.*

Merknaden følger i sin helhet som orienteringsvedlegg.

Kommentar

- Sammenlignes utnyttelsen med det som er retningslinjer i gjeldende kommuneplans arealdel (3-5 boenheter pr. daa) ligger dette godt under med sin utnyttelse på ca. 2,5 boenheter pr. daa. Tomtene er såpass store at de vil tåle en slik utnyttelse.
- Bebyggelsens høyde er et kompromiss i forhold til å få til gode nok uterom i forhold til antall boenheter. Felt B2 ligger også opp mot en kolle som medfører at bebyggelsen her naturlig nok blir noe høyere i utgangspunktet. Det er vurdert at bebyggelsen ikke blir vesentlig fremtredende, ikke gir vesentlig ulemper for naboer og at sol og lysforhold blir ivaretatt iht. sol – og skygge diagrammet.
- I forhold til atkomsten for felt B2 mener rådmannen at den beste løsningen for alle parter og boligområdet blir å legge atkomsten til veien som grenser til selve feltet. Å legge all trafikk forbi

Trondheim kommune

bebyggelsen på felt B1 mener rådmannen vil gi unødvendige og uheldige konsekvenser for felt B1, jf. *Konsekvenser for trafikk og infrastruktur.*

- I forhold til barns sikkerhet er Nordmyrvegen ikke registrert som ulykkesutsatt veg, det er heller ikke registrert trafikkulykker her.
- Foreslått parkeringsdekning er i henhold til vedtatt parkeringsnorm for ytre sone i Trondheim. Det legges også opp til at mesteparten av parkeringen blir i parkeringskjeller eller i sokkel.
- Kravet til regulering av felles lekeplass slår inn når et prosjekt har flere enn 4 boenheter i seg eller prosjektets totale andel BRA til boligformål overstiger 400 m².
- Vedlagt i saken foreligger terrengprofil i retning fra nord mot sør som orienteringsvedlegg nr. 3.

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og innsendte merknader i saken og mener merknadene ikke inneholder noen vesentlige eller nye momenter som endrer deres oppfatning av saken, jf. vedlagt orienteringsvedlegg 6.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planstatus

Planområdet er i dag regulert i 2 reguleringsplaner:

- R0225a, vedtatt mai 1987 hvor eiendommen er regulert til boligformål. Planforslaget strider mot denne i forhold til tillatt høyde, grad av utnytting og antall boenheter.
- R0220m, vedtatt september 2005 hvor en stripe sør på eiendommen er regulert til friområde.

Reguleringsformålene bolig og friområde skal videreføres. Planforslaget tar ikke med arealet som er regulert til friområde i R0220m siden denne planen nylig er vedtatt og fortsatt skal gjelde.

I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse.

Beliggenhet

Tomtene ligger på Lundåsen på Heimdal, ca. 8,5 km i luftlinje fra Trondheim sentrum (ca. 11 km. langs veg). Eiendommen måler ca. 2,9 daa.

Landskap/bebyggelse

Området ligger i et etablert boligområde på Lundåsen med en hovedvekt av ene – og tomannsboliger. Boligområdet har relativt høy tomteutnyttelse som ene – og tomannsboligområde hvor lekeareal for små barn er regulert i felles lekearealer spredt innenfor boligområdet.

Solforhold/lokalklima

Tomta er kupert og sørlige del heller mot sørvest, og nordlige del skrår mot nordøst. Deler av eiendommen har svært gode solforhold.

Naturforhold/landskapsverdier

Området er et etablert boligområde med eldre og nyere vegetasjon, mye furu, gran og bjørk. Nordmyrvegen 7 er ei bebygd naturtomt med en kolle midt på eiendommen. Den sørlige delen av eiendommen er en del av områdets grønstruktur.

Rekreasjonstilbud

Innenfor eiendommen i sør går en regulert turtrase som fører opp til marka, ca. 40 meter nordover. Det er også en lekeplass og ballbane 10 meter fra eiendommen.

Trondheim kommune

Atkomst, vegtilknytning og trafiksikkerhet

Nordmyrvegen 7 har atkomst fra Heimdal sentrum via Ringvålvegen og Lundvegen. Det er ikke registrert trafikkfarlige punkt på skolevegen.

Kollektivtransport

Tomta ligger ca. 3 min. gange fra holdeplassen i Lundvegen som dekkes av bussrute nr. 9 Lundåsen. Heimdal stasjon ligger ca. 2 km fra planområdet.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Eiendommen ligger innenfor Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole skolekrets. Rådmannens fagstab opplyser om at begge skolene har god kapasitet for elevtallsøkning.

Barnehaveservice opplyser om at Heimdal barnehage ikke har full barnehagedekning, og at de regner med en utbygging av barnehage i området de kommende 2 årene.

Vann- og avløpsforsyning

Energiforsyningen for boenhetene vil være elektrisitet og biobrensel. Ny bebyggelse vil tilknyttes eksisterende offentlige vann og avløpsnett liggende i nord for planområdet i Nordmyrvegen.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Planområdets størrelse er 2,8 daa. 2,7 daa reguleres til boligformål og 0,1 daa reguleres til felles lekeareal. Eiendommens størrelse er på 2,9 daa. 0,1 daa ligger da innenfor reguleringsplan R0220m hvor stripen er regulert til friområde. % BRA er satt til 35 % for felt B1 og 65 % for felt B2.

Bebyggelse

Maks høyder er angitt i eksakte cotehøyder i bestemmelsene. Maks antall boenheter for felt B1 er satt til 4 stk. (i 2 etasjer pluss parkeringskjeller) og for felt B2 3 stk (i 2 etasjer pluss sokkel). For B1 vil det opparbeides garasjeanlegg under terreng. Innenfor felt B2 skal parkering skje i sokkeletasjen.

Atkomst/ parkering

For felt B1 skal eksisterende atkomst benyttes, mens felt B2 får atkomst til felles atkomstveg som går forbi tomta.

Det skal opparbeides 9 parkeringsplasser i garasjeanlegget for felt B1 mens for felt B2 skal det opparbeides 5 parkeringsplasser i sokkelen.

Parkeringsdekningen blir iht. Trondheim kommunes parkeringsbestemmelser for ytre bydel.

Utomhusareal

Leiligheter innenfor felt B1 vil få gode utomhusarealer siden % BRA (bruksareal) ikke skal være mer enn 30 %. Disse vil også få egen terrasse og felles hageareal.

Leiligheter innenfor felt B2 har direkte tilgang til enten terrasse eller felles hage og får bruksrett til felles lekeareal innenfor felt B1. Selv om utnyttelsen er høyere enn på felt B1, anses utomhusarealene for B2 som tilstrekkelig.

Trondheim kommune

Det regulerte lekearealet på minst 100 m² for de minste barna skal være felles for felt B1 og B2. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at alt utoppholdsareal skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Konsekvenser

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

I forhold til gjeldende Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018, gir den ingen presise føringer for eplehagefortetting der tomtene er mindre enn 3 daa. En fortetting av denne typen må allikevel forstås å være i tråd med Kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 sin fortettingsintensjon. Med 7 boenheter innenfor planområdet vil dette gi en tetthet på ca. 2,5 boligenheter pr. daa.

En fortetting med 7 boenheter er i henhold til boligprogrammet 2005 – 2008 sin fortettingspolitikk. I boligprogrammet legges det vekt på boliger i konsentrerte boformer med lavest mulig energi- og arealbruk.

Forhold til eksisterende bebyggelse

Nordmyrvegen består i dag av eneboliger og tomannsboliger i ulike høyder og fra ulike tidsepoker. For begge felt (B1 og B2) plasseres bygningskroppene på tomtens lavere partier slik at boligene ikke blir for dominerende i omgivelsen.

I bestemmelsene åpnes det for at bebyggelsen innenfor felt B1 skal ha flatt - eller saltak. Siden det er angitt maks kotehøyde for gesims for begge deler innebærer dette at dersom det bygges boliger med flatt tak vil disse være lavere enn dersom det bygges med saltak. Dette for å ta høyde for volumopplevelsen et flatt tak gir.

Tillatelse for boligbygning med 3 boenheter innenfor felt B2, blir et avvik fra områdets gjennomgående 1 – og 2 mannsboliger. Rådmannen mener dette er en beskjeden fortetting som boligområdet tåler.

Bebyggelsenes størrelse og innpass i terrenget anses heller ikke å medføre vesentlige ulemper i forhold til lys og utsyn for naboene. Jf. orienteringsvedlegg 4.

Trafikk/infrastruktur

Kvaliteten på Nordmyrvegen anses som god nok til å tåle belastning fra 7 nye boliger. Vegbredden vurderes også som tilstrekkelig siden vegløpet ikke skal benyttes til langsgående parkering. Det er stilt krav om at parkering skal skje på egen tomt i bestemmelsene.

I forhold til atkomst for felt B2 mener rådmannen at atkomsten må løses fra den nordre felles atkomstveg og ikke gjennom felt B1 (eksisterende atkomstveg). Felt B2 grenser naturlig til denne nordre felles atkomstvegen, og det vil være mer uheldig å tillate at trafikken fra felt B2 først skal gå over felt B1 før bilene kan kjøre ut på Nordmyrvegen. Ny atkomst nordfra for felt B2 vil gi en fordeling av ny trafikk til begge felles atkomstvegene i stedet for at all ny trafikk kanaliseres gjennom samme atkomstveg.

Planforslaget legger da opp til at felt B2 skal ha atkomst ut mot nordre felles atkomstveg, mens atkomstretten for felt B2 må skje gjennom ekspropriasjon etter at planen er vedtatt. Vedtatt plan vil da gi føringer for at ekspropriasjon av denne atkomstretten kan gjøres.

Barn og unges interesser

Barna innenfor planområdet vil få en ca. 1,3 km lang skoleveg til barne- og ungdomsskolen. Det skal opparbeides en felles lekeplass for små barn på felt B1 inntil felt B2 som foreslått på plankartet.

Trondheim kommune

Lekeplassen skal være felles for begge feltene og være ferdigstilt før bebyggelsen i felt B1 kan tas i bruk. Felt B2 har dekkende utomhusareal innenfor eget felt med tilgang for lek på felles lekeplass.

Grønne interesser

Gjeldende reguleringsplan R0220m, vedtatt september 2005, videreføres, slik at eksisterende friområdestripe i sørenden av planforslaget ikke berøres av dette planforslaget.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling. Videre er det vurdert at en fortetting her ikke blir vesentlig fremtredende, at den ikke gir vesentlige ulemper for naboer og at rom for uteopphold og parkering er ivare tatt iht. Trondheim kommunes bestemmelser.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Nordmyrvegen 7 (gnr./bnr. 177/133) godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 11.03.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 10.08.07, sist endret 05.12.07

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 19.12.07

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart målestokk 1:5000

Orienteringsvedlegg 2: Utomhusplan

Orienteringsvedlegg 3: Oppriss (2 stk)

Orienteringsvedlegg 4: Sol- og skygge skjema

Orienteringsvedlegg 5: Nabomerknad

Orienteringsvedlegg 6: Forslagsstillers merknader til innspillene og anbefalt planforslag

Utrykt orienteringsvedlegg 1:Kopi av saksmateriale delegasjonssak NR: FBR DR 3120/07