

Saksframlegg

PER SIVLES VEG 7A OG 7B, GNR/BNR 103/54 OG 103/1293

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/33293

Saksbehandler: Synøve Tangerud

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Per Sivles veg 7a og 7b (gnr./bnr. 103/ 554 og 103/1293).

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo arkitekter, datert 24.10.2005, sist endret 14.09.2006. Bestemmelsene er sist endret 14.09.2006.

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

Trondheim kommune

Bakgrunn

Planforslaget ble fremmet av Rojo arkitekter AS, på vegne av Eiendomsgruppen Trondheim AS, 03.11.2005. Komplette og anbefalte reguleringsforslag forelå 28.03.2006.

Planen omfatter eiendommene Per Sivles veg 7a, gnr. 103, bnr. 554 og Per Sivles veg 7b, gnr. 103, bnr. 1293.

Hensikten med planen er å rive eksisterende bebyggelse på eiendommene, enebolig, garasje og bod, og erstatte den med ny bygningsmasse med 8 boenheter med parkering i kjeller. Planområdet ligger i uregulert område, og hele planområdet ønskes regulert til boligformål.

Planprosess

Varsel om igangsatt regulering

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 12.09.2005.

Varsling til naboer ble sendt ut 08.09.2005.

Innspill til planen før førstegangs behandling

Det kom en samlet innsigelse fra naboer i Per Sivles veg og Konrad Dahls veg, representert av advokat Robert Envik fra Advokatfirmaet AdNor MNA-ANS. Naboene stilte spørsmål vedrørende utnyttelsesgrad og byggeskikk, parkering for besøkende og hvorvidt Per Sivles veg tåler en økt trafikkbelastning. Det ble også påpekt fare for at bygget vil bli et hybelhus.

Hvordan innspill ble ivarettatt

Prosjektet ble redusert fra 12 til 8 boenheter. Lys og utsyn ble vurdert å ikke ville bli forringet i vesentlig grad, da husene får flate tak og er plassert lavere i terrenget enn de bakenforliggende naboer. Sol- og skyggediagram viser at naboer i liten grad vil bli berørt av slagskygge som følge av ny bebyggelse. Av hensyn til omgivelsene og for å oppnå mest mulig uteoppholdsareal ble all parkering, også gjesteparkering, lagt til garasjekjeller. Størrelsene på bygningene ble vurdert å ville gi leiligheter og ikke hybler.

Førstegangs behandling

Selv om reguleringsforslaget ville føre til en betydelig fortetting og et brudd med eksisterende byggestruktur i området, ble det anbefalt. Det ble vurdert at prosjektet ikke ville bli for dominerende, at hensynet til naboeiendommene er tilstrekkelig ivarettatt med hensyn til utsikt og lys og at krav til parkering og areal for uteopphold var oppfylt. Det var lagt til grunn at krav om at utvendig materiale skal tilpasses øvrig bebyggelse, var innarbeidet i bestemmelsene.

Ved delegasjonssak FBR PLN 746/06, datert 07.04.2006, ble forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Offentlig ettersyn/ høring/ orientering/ kontroll

Ved annonse i Adresseavisen 27.04.2006 ble saken kunngjort utlagt til offentlig ettersyn. Ved brev av 25.04.2006 ble saken sendt på høring og til orientering/ kontroll. Grunneiere/ berørte parter ble vaslet om offentlig ettersyn ved brev samme dag.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 10.05.2006, har ingen merknader til saken. Det stilles heller ingen vilkår for egengodkjenning.

Trondheim kommune

Tore Wullum, brev av 27.05.2006, mener planforslaget er uegnet som beslutningsgrunnlag da det snakkes om antall boliger i stedet for størrelser og at saken må avslås. Han mener også at BYA er uegnet som mål for arealbruk, at det legges opp til en alt for høy utnyttelse så langt fra byen, at enkeltstående mindre eiendommer ikke bør reguleres hver for seg og at bebyggelsen ikke fremstår som 2 firemannsboliger men en blokk og at saken inneholder et habilitetsspørsmål som må tas på alvor. Merknaden følger i sin helhet som orienteringsvedlegg.

Kommentar

Prosent bebygd areal, BYA, anses som en enkel og bra måte å styre grad av utbygging på i fortettingsområder, da det regulerer forholdet mellom tomtearealet som er ubebygd og som dekkes av bygninger. Krav om maks. antall leiligheter er medtatt i tillegg for å styre at det ikke blir et stort antall småleiligheter. Det er vurdert at bebyggelsen ikke blir vesentlig fremtredende, at den ikke gir vesentlig ulemper for naboer og at det gir tilstrekkelig uteareal da all parkering legges i kjeller. Når det gjelder inhabilitetsanførselen etter forvaltingslovens regler, grunnet slektskap mellom grunneier og bygningssjef i kommunen, er dette ikke et spørsmål i denne sammenheng. Grunnen til det er at bygningssjefen og byggesakskontoret verken avgjør eller har ansvaret for å tilrettelegge saken for politisk behandling. Å tilrettelegge saken tilligger byplansjefen og byplankontoret å gjøre. Formelt fremmes dessuten reguleringsforslaget til sluttbehandling av overordnet nivå, rådmannen i kommunen. Verken bygningssjefen eller den enhet hun leder har vært involvert i saksbehandlingen av reguleringsforslaget. Det kan heller ikke anses å foreligge andre grunnlag for å hevde inhabilitet i dette tilfelle. Kapasitetsmessig er det uaktuelt å regulere hele slike fortettingsområder under ett. Det vil være byutviklingsmessig feil å stoppe all fortettingutbygging inntil helhetlig plan foreligger.

Ingunn og Stig Geving, brev av 24.05.2006, viser til at de overtar naboeiendommen Per Sivles veg 5 24.07.2006. De mener foreslått bebyggelse, som fremstår som lavblokk, ikke passer inn i området. De er uenig i fremstillingen av området, og viser til at det kun er to naboeiendommer som ikke er bebygd med eneboliger. De er bekymret for trafikkøkningen og for at det skal bli farligere for barn å ferdes og leke i nærmiljøet. De mener forslaget til reguleringsplan ikke bør vedtas i sin nåværende form, og at antall boenheter bør være maksimalt fire. Sekundært har de kommentarer til snøopplag, til tekniske installasjoner på tak og til ytterkledning. Merknaden følger i sin helhet som orienteringsvedlegg.

Kommentar

Beskrivelsen av området er moderert. Ny bebyggelse anses ikke å bryte uakseptabelt mye med omgivelsene med den forholdsvis lave høyden og krav om tilpasning av utvendig materialbruk. Det anses positivt med slik type bebyggelse, ift. mål om universell utforming. Trafikkøkningen vurderes å ikke bli større enn det som kan tåles i en boliggate med lav hastighet. Ny bebyggelse anses ikke å endre noe i forhold til snølagring, da de vil ha all parkering i kjeller og tiltrekkelig areal mellom vegen og bygningen. Per Sivles veg anses å ha tilstrekkelig bredde for snøopplag. Maks høyde var ikke angitt med konkret cotehøyde i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Det ville kunne åpne for en terrengbearbeiding annerledes en nå illustrert. Det er et viktig poeng at ny bebyggelse blir holdt så lavt som mulig. Det er derfor innarbeidet konkrete kotehøyder, i henhold til illustrasjonene, på plankartet. Evt. tekniske installasjoner på tak vil også måtte ligge innfor regulert maks. høyde. Eksakt ytterkledning og utforming av tekniske installasjoner bør avgjøres i en byggesak som del av en helhetsvurdering.

Internt er det bedt om at utbyggers deltagelse i en fremtidig opparbeidelse av Per Sivles veg, blir sikret til en standard som innebærer en utvidelse av dagens veibredde med 2 m.

Kommentar

Trondheim kommune

Det er ikke anledning til å kreve avtale om deltagelse i fremtidig opparbeidelse av veg, i reguleringsbestemmelsene. Per Sivles veg er regulert ca. 2 m bredere enn den er opparbeidet. Forholdet til § 67 i plan- og bygningsloven må avklares i evt. byggesak eller delesak. Dersom bygging skal skje før vegen er utvidet, må det dispenseres fra § 67. Det kan stilles vilkår for dispensasjon.

Endringer foretatt etter offentlig ettersyn og høring

For å sikre at foreslåtte tiltak, som anses nødvendige for å oppfylle intensjoner i prosjektet, er det innarbeidet følgende nye krav i bestemmelsene:

- opparbeidelse av en lekeplass på 100m².
- 4 HC- parkeringsplasser
- universell utforming også for uteareal, for sammenhengen mellom uteareal og inneareal og parkering

Maks høyde angis i eksakt cotehøyde istedet for med etasjer.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planstatus

Området er stort sett uregulert. En mindre del av planområdet omfattes av R1007b, reguleringsplan for Uglavegen, Gamle Oslovei, Per Sivles veg, vedtatt 10.08.1967. Denne delen er regulert til boligformål. R 1007b omfatter vegene i området og arealet mellom veg og byggegrense. I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende tettbebyggelse.

Beliggenhet

Tomtene ligger på Ugla, Byåsen, ca. 4,5 km i luftlinje og 6,5 km langs vegen fra Trondheim sentrum. Planområdet er på ca. 1,5 da.

Landskap/bebyggelse

Området ligger i et etablert boligområde med en hovedvekt av eneboliger. To av naboeiendommene er flermannsboliger. På motsatt side av Per Sivles veg ligger Ugla skole.

Solforhold/lokalklima

Eiendommen er tilnærmet flat med gode solforhold. Store trær mot Per Sivles veg skjerner bebyggelsen på tomten. Terrenget mot nordvest stiger ved eiendomsgrensen. Ugla har generelt mer nedbør enn områder på østsiden av byen.

Naturforhold/landskapsverdier

Området er et etablert boligområde med eldre og nyere vegetasjon. Eiendommene er i dag opparbeidet med trær, busker og gressplen.

Rekreasjonstilbud

Bymarka og grøntdrag ligger i nærheten. Flere badeplasser ved Kyvannet, Lianvannet og Haukvannet ligger i rimelig avstand. Tomtene ligger 5 min. gange fra idrettsanlegget på Myra.

Atkomst og vegtilknytning

Per Sivles veg har adkomst fra Gamle Oslovei via Uglaveien eller Kyvannsvegen og Konrad Dahls veg.

Kollektivtransport

Området har god bussdekning med holdeplasser i Gamle Oslovei, ca. 5 min gangveg fra eiendommen.

Trondheim kommune

Buss nr. 8 har avgang hver 10. minutt i rushtiden. Området betjenes også av Gråkallbanen med nærmeste holdeplass på Kyvannet.

Skole

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen til Byåsen barneskole og Uгла ungdomsskole.

Vann- og avløpsforsyning

De nye boligene kan tilknyttes det offentlige og eksisterende vann og avløpsnett.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Arealbruk

Det innsendte planforslaget viser hele arealet disponert til boliger. Ny bebyggelse består av 2 huskropper. Tomten måler 1526 m² og maks. BYA er satt til 30 %. Det tenkes opparbeidet et lekeareal på ca. 100 m² samtidig som bebyggelsen.

Bebyggelse

Maks høyde angis i eksakt cotehøyde, som betyr at bebyggelsen kan oppføres i maks. 2 etasjer. Maks antall leiligheter er 8. Det er skissert 4 stk. 4-roms og 4 stk. 3-roms leiligheter. Garasjering og boder forutsettes i kjeller.

Universell utforming

Det er krav i bestemmelsene om at 60 % av leilighetene skal ha universell utforming, og at universell utforming også omfatter uteareal, sammenhengen mellom uteareal og inneareal og parkeringen. Det planlegges heis fra parkeringskjeller til 2. etg i den ene huskroppen, slik at 5 av de 8 leilighetene kan få universell utforming. Det anses tilstrekkelig med 4HC- parkeringsplasser ift. krav om universell utforming.

Atkomst/parkering

Atkomsten til boligene skal være fra Per Sivles veg. All parkering skal foregå i kjelleren, hvor det planlegges 13 parkeringsplasser tilgjengelige for beboerne og deres gjester. 4 av parkeringsplassene tenkes planlagt tilrettelagt for rullestolbrukere. Innkjøring til parkeringskjelleren tenkes mellom de to bygningene. Parkeringsdekningen blir i henhold til Trondheim kommunes parkeringsvedtekter for ytre bydeler.

Utomhusareal

Hver leilighet skal ha privat uteareal, på balkong eller bakkeplan, på min. 10 m². I tillegg tenkes arealet mellom bygningene opparbeidet som terrasse, felles for alle beboere. Et lekeareal på ca. 100 m² tenkes opparbeidet mot sør, og ellers betraktes alt øvrig uteareal som felles hage for beboerne.

Konsekvenser

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

En fortetting med 8 boenheter anses å ligge innenfor tetthetsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Området Uгла/Arnebyen ligger relativt langt fra sentrumsområder, med bussholdeplass i Gamle Oslovei/Odd Husbys veg. Planområdet ligger imidlertid i gangavstand fra trikken, og har på den måte en lett forbindelse med sentrum og Byåsen skole. Krav om 60 % universell utforming er i henhold til Trondheim kommunes boligprogram 2005-2008.

Forhold til eksisterende bebyggelse

2 firemannsboliger med flate tak vil skille seg ut i forhold til de fleste nabohusene, men ikke i vesentlig grad.

Trondheim kommune

Ugla/Arnebyen fremstår ikke som et enhetlig boligområde, da både bolig- og tomtestørrelsen varierer. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om at utvendig materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Boligene kan oppføres i maks 2 etasjer. Med en lavere plassering i terrenget enn de bakenforliggende omkringliggende naboer, vil lys og utsyn for naboer ikke bli forringet i vesentlig grad. På sol- og skyggediagram dokumentert at naboer i svært liten grad vil bli berørt av slagskygge som følge av ny bebyggelse.

Trafikk/infrastruktur

Planområdet ligger i et område som gradvis har utviklet seg fra hytte- til boligområde. Dette har ført til at noen av vegene her holder forholdsvis lav standard, er smale og delvis uten fast dekke. Denne delen av byen har i tillegg rikelig med snø, noe som kan skape trafikkproblemer på vinterstid. Per Sivles veg er opparbeidet i ca. 7 meters bredde og er uten fortau. Vegbredden vurderes imidlertid som tilstrekkelig også vinterstid med lagring av snø langs vegkanten. Så lenge forslaget forholder seg til Trondheim kommunes gjeldende parkeringsvedtekt med avsatt plass til gjesteparkering på egen tomt vil ikke bilparkering i gateløpet være nødvendig. Per Sivles veg er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplan R1007m, det må derfor inngås en avtale med Trondheim byteknikk som sikrer at eiendommen deltar i kostnader ved en eventuell fremtidig opparbeidelse i regulert bredde. En økning i antall boenheter som foreslått, kan ikke sies å gjøre en stor forskjell for belastningen på det totale vann- og avløpssystemet i området. Avløpsledningen som fører til eiendommen bør imidlertid erstattes. Det skal inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Trondheim kommune som sikrer at dette vil skje før nye boliger på eiendommen ferdigstilles. Byggegrense blir redusert med 3 meter i forhold til R1007b. Også en del av eksisterende bebyggelse i området ligger nærmere vegen enn angitt i R1007b.

Barn og unges interesser

Ugla skole har sprenget kapasitet. 8 boenheter anses å ikke ha noen vesentlig innvirkning på skolekapasiteten. Skolevegen er relativt lang til Byåsen skole. Mange barn i dette området bruker trikken som fremkomstmiddel. Det er kort veg til trikken via bolig gatene.

Området er i dag dårlig stilt når det gjelder lekearealer for mindre barn. Det er opparbeidet et ballfelt langs Kyvannsvegen nord for planområdet, og litt større barn har lett tilgjengelighet til marka og friområdet rundt Kyvannet. For mindre barn skal det opparbeides et lekeareal på min. 100 m² innenfor planområdet. Lekearealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Grønne interesser

Det er ikke registrert noen spesielle grønne interesser på eiendommen. Eiendommen eies privat og er allerede i bruk som boligeiendom. Formål vil derfor ikke forandres fra dagens situasjon, og derfor vil reguleringsforslaget ikke ha vesentlig betydning for byens eller området's grønne struktur.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte reguleringsforslaget og har ikke meknader til endringene.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Per Sivles veg 7a og 7b (gnr./bnr. 103/54 og 103/1293) godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 19.09.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 24.10.2005, sist endret 14.09.2006

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert sist endret 14.09.2006

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 3: Terrengprofiler

Orienteringsvedlegg 4: Perspektivskisse

Orienteringsvedlegg 5: Sol- og skyggediagram

Orienteringsvedlegg 6: Nabomerknader

Orienteringsvedlegg 7: FBR PLN 746/06, datert 07.04.2006