

Saksframlegg

ØVRE FLATÅSVEG 3 OG KNAUSEN

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/14524

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Øvre Flatåsvei 3 og Knausen.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket NiTo Eiendomsforvaltning AS /Studio 4 arkitekter AS senest datert 29.11.2007 med bestemmelser senest datert 21.04.2008.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Forslag til reguleringsplan for Øvre Flatåsveg 3 har som hensikt å legge til rette for en høyere utnyttelse av eiendommen der bestående enebolig skal rives og erstattes med en 6 etasjes boligblokk.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært knyttet til høyden på blokka, og da særlig vurderingen av en tilbaketrukket sjettede etasje på den sørlige bygningsdelen.

Ingen av de offentlige instanser som har uttalt seg, har satt noe vilkår for godkjenning av planen. Beboerne i borettslaget har protestert kraftig. Merknadene retter seg konkret mot byggets høyde / etasjeantall og tap av utsikt og at flere leiligheter vil komme i skyggen av bygget i vinterhalvåret.

Rådmannen anser at planforslaget er tilstrekkelig tilpasset området og at det samsvarer med kommunens fortettingsstrategi.

Bakgrunn

Planforslaget er fremmet, 29.08.2007, av Studio 4 Arkitekter AS på vegne av Øvre Flatåsveg 3 AS (NiTo Eiendomsforvaltning AS). Planen omfatter eiendommene med gnr./bnr. 195/8 og 195/10 og utgjør 1930 m².

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høyere utnyttelse av eiendommene der eksisterende enebolig forutsettes revet.

I en forhåndskonferanse, 13.06.06, anbefalte byplankontoret at det skulle gjennomføres en mulighetsstudie av alternative blokkbebyggelser som grunnlag for reguleringsforespørsel.

Forut for dette hadde Heimdal utbyggingsselskap en mer omfattende prosjektidé som innebar å bygge tre blokker oppå et lokk over parkeringsplassene til Kolstadhaugen borettslag. Initiativet strandet da Borettslaget v/ generalforsamlingen avviste prosjekttanken og salg av grunnen.

Mulighetsstudien ble gjennomført av PTL og Studio4arkitekter på oppdrag av NiTo AS, de nye eierne. Den tok for seg seks ulike biladkomstalternativer, gang- og sykkeladkomst og fem ulike løsninger for blokkens utforming og plassering på tomten. Konklusjonen oppsummeres i det forliggende prosjektet der en har som målsetning å ta hensyn til alle berørte parter. Forslaget ble behandlet i Bygningsrådet 20.03.2007 som konkluderte med at forslaget kunne legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan.

En viktig forutsetning var at det skulle være full universell utforming og i tillegg skulle maks høyde være lik gesimshøyden på naboblokk. (Kolstadhaugen borettslag)

Planprosess

Reguleringsarbeidet ble annonsert i Adresseavisen 21.05 og brev til naboer og andre berørte ble sendt 1.06.2007.

Samrådsprosessen ble gjennomført med brev til berørte parter. Det ble i tillegg avholdt et samrådsmøte 12.06.2007 hvor bare styreformann i Kolstadhaugen Borettslag deltok, foruten forslagstiller og tiltakshaver.

Trondheim kommune

Innspill til planen før første gangs behandling

Sør-Trøndelag Fylkeskommune:

Bygninger som skal rives må fotodokumenteres før riving.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Planområdet er utsatt for noe trafikkstøy fra Øvre Flatåsveg.

Fylkesmannen ber kommunen som planmyndighet undersøke om grenseverdiene i T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i areaplanlegging", er overskredet og om det må utarbeides en støyrapport.

Eventuelle støyreducerende tiltak må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar:

På bakgrunn av kommunens trafikktegninger har Multiconsult beregnet støynivå for den planlagte bebyggelsen. Uteoppholdsarealet i sør vil få tilfredsstillende støynivå. Den mest støyutsatte fasaden mot Øvre Flatåsveg vil imidlertid bli utsatt for støynivåer over kravet i NS 8175. Det er ikke behov for spesielle tiltak på boligfasaden, men bygningene bør prosjekteres med balansert ventilasjon. Krav om støyreducerende tiltak er tatt inn i bestemmelsene. Miljøenheten har vurdert at støykravene er tilfredsstillende ivaretatt.

Samrådsmøte:

Fra styreformannen ble det nevnt bekymringer om lite bruk av den nye parkeringskjelleren av de nye beboerne i forhold til borettslagets eksisterende parkeringsplass. Det ble påpekt at noe av utsikten fra blokk 3C blir noe redusert.

Kommentar:

Bygningens kileform (sørøst) gir best mulig utsyn for beboerne i blokk 17. Bygningen er trukket fram for å gi mest mulig fritt utsyn for blokk 3C.

Kirkevergen i Trondheim:

Sør for planområdet er det satt av område til ei kirketomt. Planforslaget var ønsket lagt fram for menighetsrådet som vil komme med tilbakemelding. Kirkevergen frykter at høyden på prosjektet kan komme til å konkurrere med et fremtidig kirkebygg.

Kommentar:

Det ble opplyst fra representant for kirkevergen at evt. kommentarer vil komme i forbindelse med offentlig ettersyn.

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF / FBR PLN 2766/07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 29.11.2007 og var til offentlig ettersyn i perioden 4.12.2007 – 11.01.2008. For Kolstadhaugen Borettslag ble fristen forlenget til 1.02.08.

Høringsuttalelser og merknader

Ingen av de offentlige instanser som har uttalt seg, har satt noe vilkår for godkjenning av planen. Beboerne har protestert kraftig. 137 underskrifter er samlet inn mot gjennomføring av tiltaket. De retter seg konkret mot bygningens høyde og tap av utsikt og at flere leiligheter vil komme i skyggen av bygget gjennom vinterhalvåret. Det hevdes også at en del av leilighetene vil få et verditap pga. de nevnte følgene av tiltaket.

Trondheim kommune

Merknader fra offentlige instanser:

Sør – Trøndelag fylkeskommune.

De presiserer at de eksisterende bygningene må fotodokumenteres før de rives.

Kommentar.

Det er tatt med i reguleringsbestemmelsene som eget punkt under rekkefølgebestemmelsene.

Fylkesmannen.

Her pekes det på at de aktivitetene i leilighetene som tåler mest støy må legges mot de mest støyutsatte sidene av bygget.

Kommentar.

Det er tatt med i reguleringsbestemmelsene i pkt. om støy.

Barnas representant.

En buffersone skal etableres mellom uteopphold / lekeareal og trafikkområdene.

Kommentar.

Det er presisert i reguleringsbestemmelsene under pkt. om utomhusplan.

Merknader fra naboer og andre berørte i området:

Kommentarer er samlet til slutt.

Arild M. Moen. ØFV. 3c 1 et. - 9.01.08

Han vil protestere på det sterkeste. Han mener at tomte er regulert til småhusbebyggelse, maks 2 et. Utsikten og gode solforhold vil forsvinne. Det gir dårligere boforhold og verdiforringelse av boligen. Han vil stille Trondheim kommune økonomisk ansvarlig for tapene som er påført pga. reguleringen.

Magnus Reintz. ØVF 3c. – 22.01.08

Kjøreforbindelsen inn/ut av området vil bli forverret. I dag er det tendenser til kork i rushtidene. Er bekymret for p-kapasiteten i området med det nye bygget. Det nye bygget hindrer gangveiforbindelse for beboere på Kolstadhaugen gjennom grøntområdet bla. til ICA. Det hevdes at byggets avstand fra tomtegrensen minst må være halvparten av byggets høyde. Boligen vil synke i verdi pga. redusert solmengde og økt innsyn. Kapasiteten på Flatåsen skole er sprengt. Det er mange trafikkulykker i de nærmeste større kryssene. Det synes ikke å være planer for rundkjøringer for disse.

Sylvi Kvervavik m/flere ØFV 3c. – 5.02.08

”Dette kan vi ikke godta”. Hevder at prosjektet fører til 200% økning av utnyttelsen av tomte. Utsyn mot øst og sør vil bli begrenset og solforholdene vil forringes som igjen fører til dårligere bokvalitet. Markedsprisene på leilighetene vil synke. Det er bare planlagt mindre leiligheter som vil føre til stor gjennomtrekk av beboere og at flere beboere med belastet bakgrunn vil tiltrekkes. Bomiljøet vil forringes. Ønsker tomte bebygd med lavere bebyggelse. Samlet inn 17 underskrifter.

Paul H. Otterbergsen ØFV 3c. – 5.02.08

Uheldig med fortetning her. All utsikt mot sør forsvinner. Mye mindre sol, spesielt i vinterhalvåret vil virke påtrengende. Skolen er overfylt. P-plasser vil bli enda større mangelvare. Støv, støy og uro i

Trondheim kommune

byggeperioden. Verdifall på leiligheten. Mistrivsel vil utvikle seg.

Harald Foss. ØFV 3b. – 2.02.08

”Det er helt forkastelig med utbyggingen”. Fra før er det store trafikale problemer med biltrafikk, forurensning, p- problemer og støy. Lys og utsikt blir borte pga. den store høyden på nybygget.

Einar Sognli ØFV 3/ Unn Grønnslet ØFV. - 17. 5.02.08

Stenger for sol og utsikt pga av den store høyden på bygget. Takterrassen vil gi innsyn til de som bor i ØFV 17 1 et. Økt trafikk vil skape mer støy.

Ann Kristin Saghaug m.fam. ØFV 23, leil 186. – 6.02.08

Utsikten mot byen vil bli hindret. Det vil bli mer trafikk og tettere bebyggelse. Tiltaket vil skape mistrivsel og grøntområdet vil forsvinne.

Kjell Johansen. ØFV 3a. - 5.02.08

”Jeg vil med dette protestere...” Høyden på bygget er for stor og må reduseres. Utsikten blir dårligere og økt støy og forurensning gir et dårligere bomiljø. Flatåsen skole har ikke god nok kapasitet i dag.

Siv Anita Hansen. ØFV 3A. – 12.02.08

Høyden på bygget vil føre til tap av direkte sollys noen timer på dagen. Undertegn. og flere andre har kjøpt leiligheten pga. antall soltimer og ønsker ikke å miste dette. Verdien av leiligheten vil falle og trivselen vil bli nedsatt. Støyen fra trafikken vil øke. Skole og barnehager er overbelastet. Det blir et tøffere miljø blant barn og ungdom.

Styret i Kolstadhaugen borettslag. - 7.02.08

Sendt inn brev m. 100 underskrifter mot utbygginga.

Argumentene er oppsamlet fra hele borettslaget. Bygningen er for høy. Bør ned i 3 et. Den tar sol og lys fra bebyggelsen bak. Verdireduisering som følge av prosjektet vil kommunen bli stilt økonomisk ansvarlig for. Parkeringsplassene tilhørende borettslaget vil bli benyttet av beboerne i det nye prosjektet selv om kravet til parkering er dekket med egen p-kjeller. Den grønne tomte har beboerne i nabolaget satt stor pris på. En av grunnene til at folk har flyttet hit er å komme ut av det tette sentrum og til åpnere og lysere forhold. Det er en del forventninger blant beboerne til det blir byggesak og det foreligger et nabovarsel som det kan reageres på.

Kommentar:

Siden de fleste merknadene grupperer seg om samme forhold kommenteres de samlet med de viktigste først.

Tap av utsikt og sollys.

Beboere lokalisert rett bak den nye bygningen mister mye av utsikten og direkte sol deler av dagen. For å redusere følgene er bygget plassert mot hjørnet der to gavlfasader med bare få vinduer møtes.

Verditap på eiendommen og erstatningskrav til kommunen.

I reguleringsplanen fra 1974 er grunnen avsatt til boligformål. I regulering kan en fravike kravet i bygningsloven som krever at byggets avstand til eiendomsgrensa ikke skal være mindre enn halve byggets høyde.

For dårlig skolekapasitet.

Trondheim kommune

De aktuelle skolene har overkapasitet og et mål for fortetningspolitikken er å utnytte skolekapasiteten ved lokalisering av nybygg.

Trafikksikkerhet.

Økningen i trafikkmengden i Øvre Flatås veg forbi nr.3, er ikke uvesentlig. For å bevare sikkerheten for forgjengerne på gangveien mellom p-plassen og den nye nedkjøringen til p-kjelleren der den krysser kjørebanelen, skal gangveien heves i tråd med prinsipper nedfelt av Trondheim kommune.

Økt forurensning.

Økt forurensning pga. økt bilbruk er ubetydelig.

Dårligere parkeringskapasitet.

Parkering er ivaretatt iht. parkeringsvedtektene for Trondheim som sier at det skal legges til rette for 1,5 biler pr boenhet. Eventuell ureglementert bruk av parkeringsplassene til borettslaget må løses mellom partene.

Andre forhold.

Takterrassen vil kunne gi innsyn i omkringliggende leiligheter. Ytterkant av oppholdsarealet må ligge 2-3 meter fra gesimsen for å unngå dette. At utbyggingen vil føre til økt gjennomtrekk av beboere og et tøffere miljø blant barn og ungdom ift. dagens situasjon er en diskutabel påstand og kan ikke tillegges noe vekt her. Grøntområdets verdi og betydning blir understreket. Forslagstiller hevder at tomta til nå har vært et lukket område, men vil nå bli åpnet for unge og eldre gjennom utbyggingen.

Merknadene fra naboene er lagt ved i orienteringsvedlegg 8.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Flatåsen sørvest i Trondheim og består i dag av en fraflyttet, eldre enebolig med tilhørende hage. Boligen forutsettes revet. I nord og vest grenser området mot Kolstadhaugen Borettslag, og i sørvest, sør og øst mot et offentlig friområde med gang- og sykkelveg. Eiendommen har adkomst fra Øvre Flatåsveg, og er svakt skrånende mot sørøst. Solforholdene er gode og eiendommen har utsikt mot sør.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse. Tilliggende område i øst er vist som eksisterende grønnstruktur.

Området er regulert til område for blokkbebyggelse i reguleringsplan for Flatåsen-området på Heimdal, r1129, stadfestet 16.04.1974. Eksisterende enebolig er eldre enn blokkbebyggelsen og var i gjeldende plan ikke forutsatt revet. Rådmannen har bedt om ny reguleringsplan med bakgrunn i at gjeldende reguleringsplan ikke viser plassering av ny bebyggelse.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk

Hele planområdet er på cirka 1,93 dekar og reguleres med byggeområde blokkbebyggelse.

Trondheim kommune

Bebyggelsesstruktur og plassering

Planen viser ei delt blokk som er bundet sammen med en åpen svalgang. Bygningen i nord er planlagt med seks etasjer, mens bygningen i sør planlegges med fem etasjer og en tilbaketrukket sjettede etasje og takterrasse. Hver etasje har fire leiligheter på cirka 62 - 87 m², det vil si til sammen cirka 21 leiligheter. Minimum 80% av leilighetene skal utformes med universell utforming.

Bebyggelsen er vendt mot sør/sørvest. Leilighetene i den nordlige blokkbygningen er trukket ut for sol og utsikt, og for å forstørre avstanden til eksisterende bebyggelse i nord. Under utarbeidelsen av planen er det lagt vekt på gode utsikts- og solforhold for alle boenhetene, også med tanke på uteopphold (balkonger). Bebyggelsen er lagt opp i skråningen og i den nordøstre delen av tomte for å trekke den noe bort fra eksisterende bebyggelse.

Parkering

All parkering skjer på egen grunn og skal følge Trondheim kommunes bestemmelser om parkering, det vil si 1,5 plass per boenhet (ytte sone). Parkering og boder er delvis lagt under bakken, inn i det skrånende terrenget.

Utomhusareal

Utomhusarealet tilfredsstiller Trondheim kommunes bestemmelser om uterom i ytte sone, det vil si at minimum 50 m² per 100 m² BRA til boligformål er satt av til samlet uterom. Av dette er minimum 50 % felles uterom.

I tillegg til et større solfylt og skjermet uteareal, er det satt av en felles takterrasse. Sørvest på eiendommen vil det bli etablert en lekeplass på cirka 100 m². Denne er plassert på den flateste delen av planområdet og ligger skjermet fra biltrafikk.

Eksisterende vegetasjon som større trær og hekk, kan bli bevart der de ikke kommer i konflikt med planlagt veg eller boligbebyggelse.

Service og infrastruktur

Eiendommen ligger inntil senteret på Flatåsen og har kort avstand til skole, barnehage og buss.

Adkomst til planområdet vil skje via felles avkjørsel til Kolstadhaugen Borettslag, med avkjøring like før sнопlassen. Vegen er en stikkveg fra Øvre Flatåsveg, og er kommunalt driftet. Dette er også dagens adkomstveg til eiendommen.

Annet

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og vil bli tilknyttet dette.

Området vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

5. Konsekvenser av planforslaget, avbøtende tiltak

Utsikt og solforhold

Utsikten fra de nærmeste naboblokkene i Kolstadhaugen Borettslag vil bli noe redusert med den planlagte

Trondheim kommune

utbyggingen.

Det er utarbeidet sol- og skyggediagram for planområdet. Disse viser at planlagt blokkbebyggelse i hovedsak ikke vil påvirke nabobebyggelsen i nord i sommerhalvåret. Fra høst- og vårjevndøgn vil blokk 3C i Kolstadhaugen Borettslag få noe skygge på sørøstre hjørne. Ut over høsten og gjennom vinteren fram til våren vil tapet av sol bli mer merkbart også for blokk 3B og 3A samt blokk 17.

Forholdet til kirketomta i sør

Kirketomta ligger i det flate senterområdet ved foten av Kolstadhaugen. Mot nord er blokkbebyggelsen nærmeste nabo. Varsel om offentlig ettersyn er sendt kirkevergen og det ikke kommet noen merknader i forbindelse med det.

Støy

Planområdet vil være noe utsatt for støy fra Øvre Flatåsveg. Ut i fra trafikk tall for området har Multiconsult beregnet støynivået for den planlagte bebyggelsen. Beregningene viser at uteoppholdsarealet mot sør på eiendommen vil få tilfredsstillende støynivå.

Fasaden vil imidlertid bli utsatt for høyt støynivå. Det vil ikke være behov for å dempe støynivået på fasaden ved hjelp av støyskjærmer, men boligene bør prosjekteres med balansert ventilasjon da det på grunn av trafikkstøy ikke vil være mulig å ventilere soverom og andre rom for varig opphold gjennom åpne vinduer. Bestemmelse om støy er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten vil per i dag ikke være til hinder for utbyggingen. Det er likevel tatt inn en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene om at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Universell utforming

Minimum 80 % av leilighetene skal ha universell utforming og vil bli et godt supplement til eksisterende boligtilbud i bydelen. Utbyggingen av Flatåsen består i hovedsak av rekkehus og blokker i fire etasjer. Bebyggelsen er i liten grad tilrettelagt for rullestol, og det er derfor av verdi å øke andelen universelt utformede boliger.

Besøksparkering

Med all parkering lokalisert til kjeller må tilgjengeligheten til besøkende biler være optimal. Fortrinnsvis skal det ikke være noen port inn til kjelleren. I tilfelle det blir port skal den være lett å åpne fra den besøkende bilen. Pga. den smale adkomsten ned til p-kjelleren må biltrafikken styres ved hjelp av trafikklys.

Verdiforringelse

Prosjektet er utformet iht. retningslinjer utformet av Trondheim kommune og Plan og Bygningsloven. Tap av sol og utsikt er normalt ikke gjenstand for erstatningsansvar uten i spesielle tilfeller.

Trafikksikkerhet

Økningen i trafikkmengden i Øvre Flatås veg forbi nr.3, er ikke uvesentlig. For å bevare sikkerheten for forgjengerne på gangveien mellom p-plassen og den nye nedkjøringen til p-kjelleren der den krysser kjørebanelen, skal gangveien heves i tråd med prinsipper nedfelt av Trondheim kommune og godkjennes av denne.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Planlagt bebyggelse vil redusere utsikten for den nærmeste naboblokka i nord (Øvre Flatåsveg 3 A, B og C) som har stuefasader og balkonger mot eiendommen. De nye boligene vil imidlertid bli plassert på nordøstre del av eiendommen, og dermed bli liggende litt til side for naboblokkas hovedfasade. Blokka vest for eiendommen (Øvre Flatåsveg 17-23) har utsikt mot sørøst, og for den nordre del av blokka vil utsikten reduseres ved utbyggingen. Leilighetene har imidlertid soverom mot fasaden slik at reduksjon av utsiktskvalitet kan føles mindre påtrengende.

Den planlagte høyden og virkningene av denne er dokumentert og vurdert ved hjelp av snitt og modell. Oppdelingen i to blokkbygninger med en lavere fremre del gjør boligen mindre ruvende. Planutkastet viser en god tilpasning til området. Sol- og utsiktsforhold er gode, og utearealene gir rom for universell utforming. Andelen universelt utformede leiligheter vil dessuten være et viktig supplement til bydelen.

Når det gjelder kirketomta så ligger denne lavt i terrenget og kirka vil dermed ikke kunne markeres ved hjelp av høyde. Den vil likevel kunne bli et referansepunkt i bydelen gjennom høy arkitektonisk kvalitet og beliggenhet ved innkjørsel til et senter.

Forslagstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader.

Rådmannen mener at området har fått en akseptabel utforming ift. nabobebyggelse og de naturgitte forutsetninger. Reguleringsforslaget anses som tilstrekkelig grunnlagt, dokumentert og i samsvar med kommunens overordnede planer.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Øvre Flatås veg 3 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 29.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart 1:1000, datert 1.08.2007, sist rettet 29.11.2007
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 21.04.2008
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:5000, datert 11.04.2007
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan / bolig, datert 22.08.2007

Trondheim kommune

Orienteringsvedlegg 3:	Illustrasjonsplan / snitt, sist datert 18.02.2008
Orienteringsvedlegg 3.1:	Illustrasjonssnitt / B-B, datert 23.11.2007
Orienteringsvedlegg 3.2:	Illustrasjonssnitt C-C / D-D. datert 23.11.07
Orienteringsvedlegg 4:	Solstudie, datert 22.08.2007
Orienteringsvedlegg 5:	Modellbilder, datert 02.10.2007
Orienteringsvedlegg 6:	Foto fra p-plass
Orienteringsvedlegg 7:	Merknader fra forslagstiller
Orienteringsvedlegg 8:	Merknader fra naboer
Orienteringsvedlegg 9:	Underskriftslister
Orienteringsvedlegg 10:	Modell