

Saksframlegg

OTTO SKIRSTADS VEG 20A

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/4491

Saksbehandler: Kjell Ivar Kjølhamar

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Otto Skirstads veg 20A som vist på kart i målestokk 1:500, merket Norbohus, senest datert 23.03.07 (saksvedlegg 1), med bestemmelser senest datert 23.03.07 (saksvedlegg 2).

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Forslag til ny reguleringsplan for Otto Skirstads veg 20A er i tråd med Trondheim kommunes overordnede føringer for boligbygging. Hovedtema i planforslaget er fortetting i eksisterende boligområder.

Det innsendte planforslaget inneholder 8 nye boenheter, i et område som er en overgangssone mellom eksisterende småhusbebyggelse øst for Stabells veg, og blokkbebyggelse på vestsiden av Stabells veg.

Beskrivelse av planforslag og planprosess

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 19.12.06 av Norbohus som forslagsstiller, på vegne av grunneier Systembygg v/Andor Rødsjø.

Tidligere vedtak i saken

Det har tidligere vært gitt en rammetillatelse for et byggeprosjekt med 16 mindre leiligheter på tomta. Rammetillatelsen ble gitt 08.03.2005 (saknr.05/00596), og situasjonsplan for tiltaket er vist i orienteringsvedlegg 1. I forbindelse med rammetillatelsen ble det vedtatt i bygningsrådet 01.03.05, at det skulle gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål (sak 0038/05). Rammetillatelsen ble senere påklaget, og fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphevet vedtaket, med den begrunnelse at det godkjente tiltaket må anses som "et større bygge- og anleggsarbeid, og som krever reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 23".

I etterkant av det opphevede vedtaket, har det blitt kunngjort oppstart av reguleringsplanarbeid, og prosjektet har blitt bearbeidet. Det har blitt fokusert på at prosjektet bør inneholde en større andel familieboliger, og at bygningsvolumene måtte bearbeides. Reguleringsforslaget inneholder som et resultat av dette, 5 boenheter i rekkehus og 3 leiligheter i det andre bygningsvolumet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er tomta avsatt som eksisterende tettbebyggelse, i likhet med omkringliggende bebyggelse (orienteringsvedlegg 2). Reguleringsplanen er i tråd med Trondheim kommunes generelle ønske om fortetting i eksisterende boligstrøk.

I gjeldende reguleringsplan R1202 av dato 30.01.1974 er tomta regulert til forretnings- og kontorbebyggelse.

Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å omregulere eiendommen fra forretning/kontor til boligformål med tilhørende anlegg, og offentlig trafikkområde (fortau).

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet:

Området ligger sentralt i Trondheim på Byåsen/Havstein i et etablert boligområde. Planområdet er på ca. 1,65 daa, og grenser mot Stabells veg i vest og Otto Skirstads veg i øst.

Tomta ligger i nærheten av Havstein bo- og servicesenter, Byåsen barneskole og Havstein Gård/ kirke (orienteringsvedlegg 3).

Trondheim kommune

Dagens arealbruk

Tomta består i dag av en nedlagt butikkbygning med bolig i 2. etasje.

Landskap

Området ligger lengst sydøst på Havsteinflata, og har gode sol- og klimaforhold.

Topografi og grunnforhold

Tomta skrår nedover fra vest mot øst med ca. 3m høydeforskjell. Grunnforholdene antas å være like gode som i nabolaget.

Rekreasjonsbruk

Området rundt Otto Skirstads veg er hyppig brukt av turgåere og ligger nært regulert turvegforbindelse til marka, via Kyvannet. Tomta brukes ikke til lek i dag.

Bebyggelsen

Eksisterende butikkbygning består av et 2 ½- etasjers saltakshus med sokkel, samt et tilbygg med takterrasse. Butikken ble oppført en gang på 1960-tallet, og regnes ikke som bevaringsverdig.

Nabobebyggelsen i Otto Skirstads veg er oppført som 1 ½ og 2 etasjes eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i 2 etasjer. Blokkbebyggelsen i Stabells veg er lamellbebyggelse bygd i fire etasjer med sokkel.

Trafikkforhold

Otto Skirstads veg er en lite trafikkert gate som er stengt for biltrafikk i retning nord. Mot sør har det blitt satt opp trafikkbegrensende tiltak i form av bom. Hovedadkomst til Otto Skirstads veg er via Stabells veg.

Stabells veg er en boliggate med hastighetsbegrensning på 30 km/t, og er skolevei for mange barn. Det er opprettet parkering for blokkene langs veien.

Adkomst til Stabells veg er fra Byåsveien.

Kollektivtilbud

Det er bra kollektivtrafikktilbud i området med hyppig bussavgang i Byåsveien og trikkholdeplass ved Munkvoll og Rognheim.

Skole-/ barnehagekapasitet

Området ligger i Byåsen skolekrets. Skolen er under utbygging og har god kapasitet. Barn fra Otto Skirstads veg sokner til Selsbakk ungdomsskole som også har god skolekapasitet i årene fremover. Det er flere barnehager i nærområdet: blant annet i Skjermvegen, Statsråd Kroghs veg, samt nye barnehager i Havsteinekra og Gjørtlervegen.

Samråds- og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen og Byavisa (utrykt orienteringsvedlegg 1). Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen, og drøftet utbyggings- og avkjøringsmønster.

Naboer og andre relevante parter er forhåndsvarslet i eget skriv datert 11.09.2006. Det ble holdt informasjonsmøte for naboer mandag 27.11.2006 hvor tegningsmaterialet før offentlig ettersyn ble utdelt. Før offentlig ettersyn kom det 4 innspill, fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, interessegruppe for naboer og boligenheten i Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Reguleringsplanen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 26.01.07. Planforslaget lå ute til høring fra 06.02.07-08.03.07. I høringsperioden kom det inn 5 merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Planlagt lekeareal grenser mot to veier og kan skape trafikkfarlige situasjoner. Arealet skal derfor sikres, og nødvendige sikringstiltak tas inn i reguleringsbestemmelsene. Vilkår for egengodkjenning er at den planlagte lekeplassen må sikres mot trafikkfare slik at den tilfredsstillende kravene i rikspolitiske retningslinjer punkt 5a.

Kommentar:

Tiltakshaver forplikter seg til å etterkomme kravet om trafikksikring av lekearealet. Reguleringsbestemmelsene suppleres i §5 med ”Lekearealet skal sikres mot biltrafikk med godkjent gjerde. Inngjerding skal tilpasses bebyggelsen i material og fargesetting”.

Sør-Trøndelag fylkeskommune; enhet for regional utvikling:

Dersom en under opparbeidingen støter på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Bebyggelsen som skal rives må fotodokumenteres.

Kommentar:

Tiltakshaver forplikter seg til å etterkomme kravene. Eksisterende bebyggelse på tomte er fotodokumentert.

Trondheim byteknikk:

Avfallshåndtering ønskes samlet som felles løsning mot adkomstvei. Det anbefales at gjennomgående fortau innreguleres.

Kommentar:

Avfall kan samles mot felles adkomstvei i større beholdere; Avfallstativ tegnes inn på situasjonsplan. Fortau skal innreguleres. To gjesteparkeringsplasser langs veien flyttes inn i området som følge av dette.

Naboer av Otto Skirstads veg 20A v/ Ivar Grimstad og Per Sneeggen:

(Hele uttalelsen er vedlagt i orienteringsvedlegg 4):

Naboene viser til tidligere saksgang. Gruppen v/ Ivar Grimstad og Per Sneeggen, er kritiske til reguleringsplanforslag i forhold til høy tomteutnyttelse, byggehøyder, tilpasning til nabobebyggelsen/ utforming, plassering av hus, parkering og lekearealer.

Kommentar:

Foreliggende reguleringsplanforslag er resultat av en lengre prosess, der tiltakshaver har forsøkt å imøtekomme både offentlige instanser og naboer. Antall boenheter og bygningskropper ble redusert, høyden på bygget i øst ble senket med en etasje og det ble vektlagt å lage gode utearealer.

Naboene deltok på et nabomøte 27.11.06 på tomte hvor tiltakshaver redegjorde for det planlagte prosjektet og delte ut det foreløpige planmaterialet. Det ble svart på alle spørsmål og tiltakshaver oppfattet møtet og de fleste tilbakemeldinger på plassering og utforming som positive. Naboer ble varslet om nabomøte med god tid på forhånd.

Trondheim kommune

Den foreslåtte bebyggelsen er på to etasjer med normal etasjehøyde for rekkehusene og to etasjer med normal etasjehøyde, pluss sokkel med parkering for bygget i øst. Pulttakene vender med laveste gesims mot vei. Rekkehusene vil altså rage ca. 6 m over gatenivå, ikke 9 m som påstått. Høyeste punkt av leilighetsbygget vil ligge ca. 1 m lavere enn høyeste punkt av eksisterende butikk. Lengdesnittet som er vedlagt illustrerer forhold mellom bebyggelse og terreng. Forslagsstiller har forsøkt å prosjektere bebyggelsen på en skånsom måte for omgivelsene, nedtrappet etter terreng.

Utgangspunkt for prosjektet har vært å fordele bebyggelse, parkering og lekeareal på best mulig måte. Bebyggelse skal skygge minst mulig for naboer, og innsyn skal unngås. De nye boligene skal også ha gode forhold. Samtidig skal ikke lekearealer ligge nordvendt, og gode tilgjengelige utearealer som stimulerer til felleskap er ønskelig. Bygningskroppene er lagt i samme retning som eksisterende struktur i nabolaget. Lengde og bredde av planlagt rekkehusbebyggelse er omtrent den samme som nabo i nord og sør, og leilighetsbygget som inneholder tre enheter forholder seg i størrelse og grunnflate til eneboligene i området.

Forslagsstiller anser det som fordel om biltrafikk og gjennomkjøring berører så lite som mulig av eksisterende bomiljø, og har derfor plassert innkjøring til rekkehusparkering fra Stabells veg.

Dette er viktige faktorer som har bidratt til foreliggende planforslag. De fem boenhetene i rekkehuset vil ha adkomst og parkering mot naboen i nord, men naboen slipper at bebyggelse kommer nærmere sin uteplass. Tiltakshaver tilbyr å sette opp et gjerde i tomtегrensen i samråd med naboen.

De utførte sol-/skyggediagrammene er utført etter standard i mars, mai og juli, og til forskjellige klokkeslett på dagen. Diagrammet viser gode solforhold for naboene med planlagt bebyggelse (solforhold vil bli bedre for nabo mot nord).

Materialvalg er tre, som for de fleste hus i nabolaget. Nabolaget består av et bredt spekter av forskjellige hustyper med forskjellige takformer (både pulttak og flattak er å finne, og nabo i nord har valmtak). Valg av pulttak oppfattes derfor ikke som stedsfremmed. Fasadeoppbygging, detaljering og fargesetting er gjennomarbeidet, men vurderes først og fremst ved innsending av rammesøknad.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til boligformål med tilhørende areal som avkjørsel, parkering, lek og grøntareal. I tillegg foreslås det å regulere et offentlig trafikkområde (fortau) som grenser til planområdet i sør og vest.

Antall boliger

Tomta planlegges bebygd med 8 boenheter: 5 rekkehusenheter, og 3 boenheter i leilighetsbygget.

Bebyggelsens volum og arealstørrelser (arealer helt eller delvis under terreng er regnet inn i T-BRA)

De 5 rekkehusenhetene utgjør tilsammen ca. 710 m² T-BRA.

Leilighetsbygget som inneholder 3 boenheter er beregnet til 340 m² T-BRA.

Summen av boligene blir på 1050 m² T-BRA (jf. faktaark – orienteringsvedlegg 5).

Grad av utnytting

Maksimum utnyttelse av tomte er beregnet til 40 % BYA (bebygd areal). Det foreslås i tillegg en byggegrense i reguleringskartet, samt maksimal begrensning av byggehøyde.

Trondheim kommune

Forhold til nabobebyggelse

Vedrørende forholdet til nabobebyggelsen i sør, øst og nord vises til kommentarer ovenfor.

På motsatt side av Stabells veg er det blokkbebyggelse i fire etasjer pluss sokkel. Avstanden til nabobebyggelsen er ca. 17 meter. Nabobebyggelsen representerer dermed et vidt spekter av hustyper, og det er også derfor forslagsstiller mener at leilighetsbygget kan falle på plass her. Leilighetsbygget er planlagt trukket mest mulig mot øst og nord for å gi gode leke-/ utearealer mot sydøst, og for å sikre tilfredsstillende solforhold for Otto Skirstads veg 22.

Leilighetsbygg

Naboenes kommentarer og en tidlig 3-D framstilling for egen bruk gjorde at forslagsstiller senket bygget med en etasje i forhold til opprinnelig idé. Dette ble gjort før offentlig ettersyn. Høyeste byggehøyde av leilighetsbygget kommer ikke til å overstige c+140,0, og vil bli lavere enn mønehøyden på eksisterende butikkbygning (som er på c+140,52 m). De planlagte slake pulttakene gjør at hushøydene blir lavere enn eksisterende saltaksbebyggelse. Sol-/ skyggediagrammer viser akseptable forhold for naboene (orienteringsvedlegg 6).

Universell utforming

Forslagsstiller legger i sitt forslag også vekt på å ivareta universell utforming i deler av anlegget, jf. krav fra Trondheim kommune. Universell utforming lar seg vanligvis ikke gjennomføre i rekkehus med to etasjer, men leilighetsbygget vil romme tre boenheter som egner seg til å ta imot beboere med funksjonsvansker. Det skal tilrettelegges for heis.

Lek og uteopphold

Lek- og uteoppholdsarealer bør ikke ligge nordvendt som vist i forslaget fra naboene. Slike arealer bør ligge lett tilgjengelig for nabolaget, vendt mot sør og øst.

Parkering

Forslagsstiller anser det som en fordel om biltrafikk og gjennomkjøring berører så lite som mulig av eksisterende bomiljø, og har derfor lagt innkjøring til rekkehusparkering fra Stabells veg. Forslagsstiller vurderer foreslått plassering av parkering som en bedre løsning for Otto Skirstads veg 22, enn om ny bebyggelse skulle skygge for hus og veranda. Parkeringen kan godt ligge i de mer skyggefulle delene av tomten.

Hvis ønskelig, kan det settes opp støybegrensende tiltak mot parkeringen i samråd med nabo i nord. Otto Skirstads veg 20 og 20B vil nyte godt av en slik innkjørings-/ og parkeringsløsning. Generelt sett anses det som positivt at trafikken til og fra butikken erstattes av boligtrafikk med hovedkonsentrasjon om morgenen og ettermiddagen.

Bebyggelsens plassering og utforming

Ved innsendelse av planforslaget har forslagsstiller forsøkt å plassere bebyggelsen slik at det oppnås gode lys- og solforhold. Dette gjelder også bebyggelsens plassering i forhold til nabo i nord.

Valgt utbyggingsmønster legger tilrette for felles adkomst til inngangene fra vest gjennom et slags "tun". Dette genererer sosial kontakt blant anleggets beboere. Bebyggelsens pulttak vender mot hverandre for å forsterke "tunet".

Felles uteoppholdsareal og lek er plassert mot sydøst, lett tilgjengelig også for barn i nabolaget.

Trondheim kommune

Parkering

I henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm, er det satt av 1,5 plass per boenhet. Rekkehusenhetene får hver sin parkeringsplass i tilknytning til private boder. I tillegg tilrettelegges det for 2 plasser til gjesteparkering. Ved leilighetsbygget er parkering for hver enhet beregnet for folk med funksjonsvansker, og lagt i tilknytning til heis i sokkelen. Foran innkjøring til garasjene er det satt av plass til 3 utendørs parkeringsplasser.

Uteopphold

Hver rekkehusenhet har sitt private uteoppholdsareal på bakkenivå mot syd.

Leilighetene har sine private oppholdsarealer rettet mot vest. De to mindre leilighetene har arealene på bakkenivå, og boenheten i 2. etasje har privat uteoppholdsareal i form av balkong.

Arealer utenom de private oppholdsarealene er til felles bruk. Felles lekeareal er planlagt i den sørøstre delen av tomta, og utgjør i overkant av 200 m² (orienteringsvedlegg 7).

Infrastruktur

Hovedadkomst til anlegget planlegges fra Stabells veg, med parkeringsplasser på nordsiden av rekkehusene. Kjøreadkomst til leilighetsbygget er planlagt fra Otto Skirstads veg, slik som i dag.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Det vil være god tilgjengelighet for både gående og syklende til anlegget. I hovedsak vil adkomsten skje fra Otto Skirstads veg. Innganger til både rekkehus og leilighetsbygg vender mot gangadkomst.

Avfallshåndtering

For rekkehusene planlegges det felles avfallshåndtering mot Stabells veg. Leilighetene vil ha tilgang til felles avfallsstativ plassert ved felles inngang. Volum på avfallsbeholdere skal oppfylle Trondheim kommunen sine krav.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Intensjonen er å realisere utbyggingen så snart reguleringsplan og søknad om rammetillatelse er behandlet og godkjent.

Konsekvenser for natur og miljø

Området er ikke utsatt for støy eller luftforurensning. Som følge av utbygging vil det bli noe økt biltrafikk til og fra boligene. Økning i antall kjøretøy per døgn vil være moderat i forhold til trafikk situasjonen da butikken var i drift.

Nærmiljø

Tiltakshaver vurderer planlagt prosjekt som et positivt tiltak for nærmiljøet. Den nedlagte butikken anses å ha lav estetisk verdi for omgivelsene, og planlagt bebyggelse med lekeareal vil gi området et løft. Oppretting av et nytt bomiljø med både unge og eldre som målgruppe vurderes som verdifull.

Samfunnsmessige konsekvenser

Det er god skole- og barnehagedekning i området.

Trondheim kommune

Teknisk infrastruktur

Det nye anlegget skal knyttes til eksisterende vannledningsnett i Otto Skirstads veg. Kapasitets-beregninger vil bli utført av fagkyndige. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarmenettet. Planlagt bebyggelse planlegges å bli knyttet til eksisterende trafo på motsatt side av Stabells veg. En tilknytning er etablert per i dag, og det vil bli opprettet kontakt med E-verket angående strømtilknytning.

Trondheim kommune

Konsekvenser i anleggsfasen

Anleggsfasen fører med seg både økt trafikk og støy. Tiltakshaver vil følge arbeidsmiljølovens bestemmelser under byggeperioden. Skoleveien skal sikres og det tas sikte på å holde byggeperioden og derved støy så kort som mulig.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslag til ny reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til eksisterende tettbebyggelse. De foreslåtte 8 boenheterne er i tråd med Trondheim kommunes overordnede målsetning om fortetting i eksisterende boligområder.

Det foreslåtte reguleringsforslaget vil ha hovedatkomst fra Stabells veg i vest. Dette innebærer at beboerne til rekkehusbebyggelsen vil ankomme området på et tidligere tidspunkt hvis de kommer fra Byåsveien, og vil slippe å kjøre rundt eiendommen for å ankomme fra øst. Beboerne i de foreslåtte 3 leilighetene med universell utforming, vil ha avkjørsel fra Otto Skirstads veg i øst.

Det har i reguleringsprosessen vært fokus på hvor mange og store bygningsvolum og boenheter prosjektet bør inneholde. Det har tidligere vært gitt en rammetillatelse for eiendommen med 16 boenheter fordelt på to hovedvolum. Det har gjennom reguleringsprosessen blitt foreslått to hovedvolum, fordelt på 5 boenheter i rekke, og 3 boenheter i et leilighetsbygg – til sammen 8 boenheter. De foreslåtte byggehøydene forholder seg relativt godt til omkringliggende bebyggelse, som ligger i en overgangssone mellom en større bebyggelse vest for Stabells veg og småhusbebyggelsen mot øst. Vedlagte snitt (orienteringsvedlegg 8) viser hvordan eksisterende bebyggelse på eiendommen erstattes med den foreslåtte nye bebyggelsen. Som det framgår av vedlagte snitt er mønehøyden på eksisterende bygg høyere enn den gesimshøyden som foreslås i planforslaget.

Gesimshøyden for leilighetsbygget foreslås til c+140,0. Til sammenligning har naboeiendommen mot nord en mønehøyde på ca. c+137,3. Det nye boligprosjektet vil bebygges med flatt tak eller pulttak, noe som innebærer at de foreslåtte gesimshøydene vil være de maksimale byggehøydene. Den regulerte gesimsen for den foreslåtte rekkehusbebyggelsen er satt til c+141,0.

Forslaget til ny reguleringsplan inneholder for øvrig et felles lek/uteoppholdsareal på ca. 200 m², samt at eksisterende fortau sør for eiendommen skal opprettholdes. I tillegg etableres nytt fortau vest for planområdet – mot Stabells veg.

Trondheim kommune

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Otto Skirstads veg 20A, med tilhørende reguleringsbestemmelser godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 17.04.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:500, sist datert 23.03.07

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 23.03.07

Orienteringsvedlegg 1: Utsnitt kommuneplanens arealdel

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan sist datert 21.03.07, målestokk 1:500 og 1:1000

Orienteringsvedlegg 3: Snitt 1:200, datert 04.11.06

Orienteringsvedlegg 4: Fotomontasje

Orienteringsvedlegg 5: Faktaark

Orienteringsvedlegg 6: Sol- og skyggediagram

Orienteringsvedlegg 7: Kartutsnitt 1:3000

Orienteringsvedlegg 8: Innspill fra naboer v/Ivar Grimstad og Per Sneeggen, datert 06.03.07

Orienteringsvedlegg 9: Situasjonsplan i tidligere godkjent rammetillatelse datert 08.03.2005

Utrykte orienteringsvedlegg 1: Kunngjøringsannonse i Adresseavisen og Byavisa

Utrykte orienteringsvedlegg 2: Miljøteknisk grunnundersøkelse datert 02.01.06