

Saksframlegg

UTLEIR ØSTRE, FELT B4/B5, BEBYGGELSESPLAN

Arkivsaksnr.: 04/24251

Saksbehandler: Håkon Haugan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Utleir Østre, felt B4 og B5.

Planen er vist på kart i målestokk 1:500, utarbeidet av Pir II Arkitektkontor på vegne av Heimdal Utbyggingsselskap AS, datert 05.07.04, sist endret 15.12.04. og i bestemmelser sist endret 15.12.04.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

Trondheim kommune

Saksfremstilling

Privat forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser er mottatt 06.07.04. Planen omfatter delområdene B4 og B5 i reguleringsplan for Utleir Østre. Planforslaget fremmes av Pir 2 Arkitektkontor på vegne av Heimdal utbyggingsselskap AS.

Bebyggelsesplanen for feltene B4/B5 er en videreføring av reguleringsplanen for Utleir Østre.

Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget. Plan- og bygningsenheten har gjort tilføyeser og endringer for å belyse forslaget tilstrekkelig.

Bakgrunn

Det vises til reguleringsplan for Utleir Østre datert 17.11.03, sist revidert 04.10.04 som ble vedtatt i bystyret 16.12.04. I §10 pkt. 10.1 i reguleringsbestemmelsene for planen anføres det at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan etter bygningslovens §28-2 før tillatelse til tiltak kan foreligge.

Området bebyggelsesplanen omfatter er vist på vedlagte områdeplankart, jfr. orienteringsvedlegg 2.

Hensikten men bebyggelsesplanen:

Hensikten er å gi detaljerte krav til utforming og å sikre de kvaliteter som ligger i intensjonen i reguleringsplanen for Utleir Østre.

Planprosess

Kunngjøring i Adresseavisen om igangsatt planarbeid ble annonsert 13.03.04, samme dag som varselsbrev til omkringliggende naboer ble sendt.

Det er avholdt samråds- og orienteringsmøte i 2. halvdel av juni d.å.

I delegasjonssak NR: FBR BU2 1850/04 av 09.07.04 er det gjort vedtak om å legge saken ut til offentlig ettersyn i 30 dager, samtidig som det ble sendt på høring.

I brev av 30.07.04 er planforslaget oversendt til høring, med uttalelsesfrist satt til 03.09.04. Søker/utbygger er gjort oppmerksom på at bebyggelsesplanen ikke kan behandles/godkjennes før reguleringsplanen for Utleir Østre er vedtatt av bystyret.

Det mottatt merknader/kommentarer fra:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 24.08.04

Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling, brev av 09.08.04.

Interne uttalelser:

Trondheim bydrift, brev av 31.08.04

Sammendrag av innkomne merknader/uttalelser:

Fylkesmannen har ingen merknader til bebyggelsesplanen og setter ingen vilkår for egengodkjenning.

Fylkeskommunen stiller ingen vilkår for egengodkjenning, men påpeker at det kombinerte området "fellesområde, felles trafikkområde/felles uteområde" er litt uklart når det gjelder forholdet mellom trafikk og lekeareal/grønne interesser. Det forutsettes at dette avklares gjennom mer detaljerte planer. Alternativt

Trondheim kommune

kan området få betegnelsen "Felles uteområde/lek", men med samme bestemmelser. Trafikkfunksjonen vil på denne måten dempes noe ned.

Kommentarer:

Det er forutsatt i bestemmelsene til reguleringsplanen at det skal utarbeides detaljerte utomhusplaner i forbindelse med tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93 som nærmere vil avklare forholdet mellom trafikk og lekeareal/grønne interesser.

Intern uttalelse påpeker at parkering langs den offentlige vegen som går gjennom området ikke vil være akseptabel. Dette er også påpekt i uttalelse til reguleringsplanen for Utleir Østre og dette opprettholdes når det gjelder uttalelse til bebyggelsesplanen for område B4/B5.

Kommentarer:

Parkering langs den offentlige vegen gjennom området er i reguleringsplanen som ble fremmet for bystyret 16.12.04 er tatt ut.

Det forutsettes imidlertid at vedtektsfestet parkeringsnorm for ytre bydeler skal følges:

Boliger generelt 1,5 plasser pr. bolig, og for bolig under 40 kvm er kravet 0,6 plasser pr. bolig.

For områdene B4/B5 kreves det totalt 165 parkeringsplasser. På grunn av bebyggelsesplanens avgrensning er deler av disse plassene avsatt utenom planområdet for bebyggelsesplanen, men innenfor reguleringsplanens avgrensning. I planmaterialet er det redegjort for plassering av disse oppstillingsplassene. Det vises til orienteringsvedlegg 7, parkeringsplan datert 10.12.04, som viser hvilke plasser som er forbeholdt områdene B4 og B5, fordelt på boligparkeringsplasser og besøkparkeringsplasser, samt parkeringsredegjørelse datert 21.12.04. Det er avsatt 110 plasser, dvs 1 plass pr leilighet.

Parkeringsplassene i sør ligger inntil bodene som tilhører boligen. De aller fleste parkeringsplassene ligger innunder hus, med unntak av 7 plasser i felt B4 og 4 plasser i B5 som ligger i henholdsvis to mindre parkeringsflater.

Det er avsatt 55 plasser for gjesteparkering. 8 plasser er lagt i felt B3 og er forutsatt å betjene felt B4. På parkeringsarealene i sør er det avsatt 47 gjesteparkeringsplasser ved innfartsårene til boligområdet. Disse vil være godt synlig for besøkende.

Justeringer/endringer i forhold til planforslag lagt ut til offentlig ettersyn

De mest vesentlige endringer som er gjort i forhold til plan for B4/B5 lagt ut til offentlig ettersyn er konsekvenser av de endringer som ble gjort i forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsplanen for området. Disse endringene er innarbeidet i den foreliggende bebyggelsesplanen for B4/B5.

Dette er :

1. Snuhammer i enden av adkomstveg mellom B1 og B5.
2. Snuhammer i enden av adkomstvegen mellom B2 og B4.
3. Parkering mellom B2 og B4 flyttes til andre siden av offentlig veg og plasseres innenfor området B3. Disse er plasser reservert som besøkparkering for B4/B5.

Dessuten er det foretatt mindre justeringer, blant annet noen breddeutvidelser innen boligfelt B5 i størrelsesorden 0,25m-0,5m.

På kartvedlegg, orienteringsvedlegg 4, er vist de aktuelle endringer/justeringer som er gjort på plankartet.

I bestemmelsene til bebyggelsesplanen er det gjort følgende justeringer/endringer i forhold til bestemmelser som lå ute til offentlig ettersyn:

1. I pkt. 3.1 under "Utforming" og "Bebyggelsens høyde" er det foretatt endring/justering av bestemmelsene som en naturlig følge av den økte detaljeringsgraden som ligger i en bebyggelsesplan.

Det foreslås i bebyggelsesplanens bestemmelse at det kan etableres kjellere under alle hus.

Trondheim kommune

Dette følger som en konsekvens av at området nå skal tilrettelegges for fjernvarmetilknytning/vannbåren varme. Det må derfor etableres tekniske rom og kanalføringer, som gir best nytteverdi om de plasseres i kjellere. Kanalføringer i kulverter utenfor bygningskropp vil gi store tekniske utfordringer i og med at området er så vidt tett regulert, og ikke minst begrensninger på bruken av utearealene. Innpassing av kjeller endrer ikke regulert utnyttelsesgrad.

Følgende presiseringer foreslås:

Under "Utforming" tillegges: "Det tillates kjeller i alle hus".

Under "Bebyggelsens høyde" erstattes første avsnitt med:

"Inntil 60% av bygningsmassen kan ha pulttak med en øvre gesimshøyde på 15 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Pulttak skal ha takvinkel større enn 15 grader. Øvrig bebyggelse oppføres med flatt tak med maksimal gesimshøyde på 12 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng."

2. I pkt.3.2 er "felles trafikkområde" endret til "felles boder" i samsvar med tittelfeltet.

I pkt.3.2 tilføyes før siste avsnitt:

"Parkeringsplanet regnes ikke som etasje."

3. I pkt.4.1 er felles avkjørsel "FA1" endret til "FA10"

De aktuelle endringer/justeringer er på plankartet og i bestemmelsene datert 15.12.04.

Bestemmelsene til bebyggelsesplanen kommer som nærmere presiseringer i tillegg til bestemmelsene til reguleringsplanen.

Planstatus

I kommunplanens arealdel 2001-2012, vedtatt av bystyret 19.02.04 er det aktuelle området regulert til "Tettbebyggelse" og markert med påskrift "B" som betyr at området er forbeholdt boliger.

I reguleringsplan for Utleir Østre er det aktuelle området kalt felt B4/B5. Denne planen blir sluttbehandlet i bygningsrådet 16.11.04, og den ble bystyrebehandlet 16.12.04.

Med bakgrunn i fylkeslandbruksstyrets vedtak av 08.03.02 kan ikke utbygging av området Utleir Østre starte før fylkeslandbruksstyret har godkjent grønn strek.

Trondheim kommune har valgt å vurdere grønn strek/langsiktig forvaltning av landbruksarealer gjennom en kommuneplanmelding som omfatter hele kommunen. Denne meldingen ble behandlet i bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker 16.11.04, og er oversendt bl.a. til fylkeslandbruksstyret for behandling.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ca. 6 km fra Trondheim sentrum. Området grenser opp mot Risvollan i nord og Stubban i vest og Stindmarka i øst.

Planområdet er en del av reguleringsplan for Utleir Østre som er en del av et helhetlig landskapsrom avgrenset av den eksisterende bebyggelsen i vest, Strindmarkas åsside i øst og Tvereggen og Kvamshaugen i sør. Det aktuelle området består av dyrka mark

Trondheim kommune

Det mest markante landskapstrekket i området er åssiden mot Strindmarka med skogkledde koller og randsone med blandingsskog og beitemark. Bekkefar og forsenkninger i terrenget er en del av overgangen oppmot marka og er med på å skape variasjon i landskapsbildet.

Det vises ellers til uttrykt orienteringsvedlegg 11, bystyresak 0213/04, sluttbehandling av reguleringsplan med bestemmelser for Utleir Østre.

Beskrivelse av planforslaget

I reguleringssaken er bygningstypene i de forskjellige feltene nærmere beskrevet. For områdene B4/B5 gjelder boliger i svakt hellende terreng – ”teppebebyggelse”.

Boligbebyggelsen planlegges i varierende høyde mellom 2 og 3 etasjer. Det planlegges en tett lav bebyggelse som er en tett variant av den tradisjonelle rekkehus-varianten. Til forskjell vil denne bebyggelesen være langt mer fleksibel mht. hvilke boligstørrelser som kan innpasses. Utformingen vil kunne bli en urban lav struktur som har paralleller til typer utviklet bl.a. i nyere nederlandske prosjekter.

Begge feltene tilrettelegges for familieboliger, dvs. boliger på mellom 75-136 kvm.

Forutsetningen for rimelige boliger er bl.a. godt utnyttede tomter. Boligene settes sammen i små grupperinger, og i så stor grad som mulig er det også tilrettelagt for takterrasser. Boligene forutsettes planlagt fleksible slik at de kan tilpasses den enkelte kjøpers behov ved innflytting. Leilighetene kan også være enkle å transformere over tid når behovet skulle endres. Dette vil bidra til stabilitet i området som igjen skaper sterkere tilhørighet for beboerne.

Felt B4 har et totalt areal på 4050 m². Det totale bruksarealet for boligene er 3555 m². Dette gir en TU på ca. 88%.

Felt B5 har et totalt areal på ca 12070 m². Det totale bruksarealet for disse boligene er ca. 9704 m², dette gir en TU på ca. 80%.

Trondheim kommune

Leilighetsoversikt: se også orienteringsvedlegg 6 og orienteringsvedlegg 8 (dagslysberegninger)

B4	leilighetstype	areal BRA	antall enheter	totalt areal (m2)
	F01.1	81,6	8	652,8
	F02.1	111	5	555
	F03.1	119,9	6	719,4
	F04.1	149,3	2	298,6
	F05.1	155	2	310
	F05.2 + park.	215,5	4	862
	F06.1	156,7	1	156,7
sum			28	3554,5

B5	leilighetstype	areal BRA (m2)	antall enheter	totalt areal (m2)
	F01.1	81,6	29	2366,4
	F02.1	111	19	2109
	F03.1	119,9	10	1199
	F04.1	149,3	2	298,6
	F05.1	155	6	930
	F05.2 + park.	215,5	5	1077,5
	F06.1	156,7	11	1723,7
sum			82	9704,2

sum BRA felt B4/B5	13258,7
--------------------	----------------

Omkringliggende områder:

Det vises her til beskrivelsen av reguleringsplanen datert 17.11.03, sist revidert 04.10.04, jfr. Orienteringsvedlegg 11 (utrykt vedlegg.)

Utomhusareal

Generell beskrivelse på løsning:

Trafikk:

Kjøring

B5 mates med en veg, FA11, (bredde 3 meter + 0,5 meter skulder på hver side) fra to punkt fra parkeringsplassen sør og inn i området. For B4 starter adkomstvegen, FA10, i nordenden av området. Langs vegene ligger oppholdsplasser som forholder seg til husenes inngangssoner. Disse fungerer som møteplasser for bilene. Det skal ikke være kjøring inn foran innganger, men det er mulig å komme til med bil til hver eiendom ved behov.

Parkering

Inne på området er det tversgående parkering under utvalgte hus langs matevegene. Det er også parkering

Trondheim kommune

under hus som ligger ytterst mot vegene rundt området. I tillegg er det fire utendørs parkeringsplasser helt nord i B5. Det vises for øvrig til saksvedlegg 7, parkeringsplan av 10.12.04 for feltene B4/B5, samt parkeringsredegjørelse datert 21.12.04.

Sykkelparkering:

Hver eiendom har to sykkelparkeringer. I tillegg er det etablert sykkelparkeringer i forbindelse med fellesarealene, tilsvarende 1 sykkel per hus.

Kollektivdekning

Det er busstopp ved den gjennomgående gang-og sykkelvegen midt i planområdet, dvs. midt mellom B4 og B5, slik at beboerne vil få kort gangavstand til buss.

Gangveier

Det er tenkt at fotgjengere kan bruke matevegen inne på området. I tillegg er det flere smett for gangtrafikk mellom husene, både i nord/syd- gående og øst/vest- gående retning.

Disse har en bredde på 1,5 meter og er ikke tenkt brøytet om vinteren.

Avfall:

Det plasseres avfallscontainere langs vegene i ytterkant av området på adkomstsiden av husene. På denne måten trenger ikke renholdsverkets biler å kjøre inn i området. Det vises til parkeringsplan for området som viser plasseringen av avfallscontainere, orienteringsvedlegg 7.

Vegetasjon:

Vegetasjonen er brukt aktivt for å forklare planen og som hjelp for å holde på de strukturer som ligger til grunn for løsningen.

På de private eiendommene ønskes gress på alle horisontale flater. Unntaket er foran inngangspartiene hvor det er tenkt grus. For å ta opp høyder mellom de ulike husgruppene armeres gress i nesten vertikale flater. Langs eiendomsgrensene mellom husene kan det plantes flettede pilhekker.

Endeveggen av husgruppene mot gangsmettene og matevegene plantes til med klatreplanter.

På fellesplassene plantes store trær som gir grønne og myke volumer i det ellers relativt tette og rette området.

På fellesplassene på hagesidene plantes det busker som romdannende element rundt de mindre lekeplassene.

Byporten

Langs veggen til bodene i syd etableres veggtrær av søtkirsebær (moreller) som festes og beskjæres slik at de får en kultivert utseende og på den måte skaper en overgang mellom det rurale landskapet og det urbane, ("byporten").

Barn og unges bruk av utearealene.

Trondheim kommune

Uteområdene består av flere ulike private, halvprivate, felles og offentlige plasser. Alle disse områdene er tilrettelagt for ulik bruk for alle aldersgrupper. Det er ingen gjennomkjøringsveger i området, så trafikken begrenses, og sikkerheten i forhold til barn og trafikk må sies å være god.

Når det gjelder aktiviteter i forhold til barn og unge er det tenkt følgende:

Kvartalslekeplassen

Kvartalslekeplassen er plassen med det største arealet, sentralt plassert mellom B4 og B5 langs gang- og sykkelvegen. Området heller mot syd og inviterer til opphold og aktivitet. Gjennom å jobbe med terrengformer skapes muligheter for aktivitet som sklie, skating, sykling, ski osv. I tillegg er det også plass til ballspill på området.

Fellesplassene

På fellesplassene langs matevegene foran husene er det tenkt mer urbant formede plasser med fast dekke for opphold og møteplasser. I tillegg kan mindre ballaktiviteter foregå på disse plassene.

Lekeplassene

På hagesiden av husene i tilknytning til gangsmettene mellom husene ligger mindre møteplasser. Disse er tenkt opparbeidet til mindre lekeplasser for de minste barna, gjerne utformet med terrengformasjoner i kombinasjon med lekesand og sittebenker.

Se orienteringsvedlegg 4 "Utomhus bildereferanse".

Det vises også til saksfremlegget til reguleringsplanen for området under pkt. "Ivaretagelse av barn og unges interesser i planprosessen", der det bl.a. heter at:

"I forbindelse med detaljutforming av utearealene er det etablert en kontakt til Utleira skole, hvor det er oppnevnt en gruppe elever som skal være et rådgivende panel for de prosjekterende....."

Videre heter det at: "Elevene vil i det videre arbeidet få anledning til å gi innspill på de elementer som legges inn i fellesarealene, friområdene, samt private utearealer. Prosessen pågår fortsatt."

Det vises for øvrig til orienteringsvedlegg 9, "Illustrasjonsplan- infrastruktur", tegn. nr. L-001, datert 26.11.04, som viser forslag til utnyttelse av grøntarealene i reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

Felles utområder

Områdene B4 og B5 er tilnærmet flatt / svakt skrånende og er derfor landskapsmessig gunstig i forhold til universell tilgjengelighet.

Uteområdene består av et system av felles mateveier, smett og plasser som skaper variasjon og spennende uterom. Dette nettverket av utearealer har en logisk struktur som gjør det lett å orientere seg i.

En av parametrene for fargesetting av bygningene vil være identitet / orientering.

Fellesplassene foran husene er tenkt som urbant formede plasser med fast dekke for opphold og møteplasser godt egnet for bl.a. rullestolbrukere.

Alle utområdene er tilrettelagt for ulik bruk for alle aldersgrupper. Det er ingen gjennomkjøringsveger i området.

Trondheim kommune

Leiligheter

Leilighetene i B4 og B5 er primært planlagt som rimelige familieboliger;

-store leiligheter på små tomter som gir liten kostnad på tomt og infrastruktur pr m² bolig.

En konsekvens av dette valget er leiligheter i flere etasjer. Flerplansløsninger har også andre kvaliteter som er gunstige for familier; enkel sonedeling av boarealer, tilgang til egen hage og mulighet for takterrasse.

Leilighetene i B4 og B5 er derimot ikke ideelle for beboere som er dårlig til beins eller rullestolbrukere.

Det er imidlertid mulighet for å etablere noen av leilighetene med livsløpsstandard idet 1.etasjeplan kan inneholde alle boligens primære rom. Det er også mulig å installere trappeheis i alle boliger.

Den gruppen beboere som er sterkt bevegelseshemmede vil sannsynligvis foretrekke 1. plansløsninger med trinnfri adkomst. I utbyggingsområdet Utleir Østre B1, B2 og B3 er det planlagt leiligheter spesielt tilpasset denne gruppen.

Utbyggers strategi er derfor at byggeområdene B1 og B2 vil bli bygget ut parallelt med B4 og B5 slik at behovet for 1.pans leiligheter med spesielt fokus på bl.a. rullestolbrukere og sterkt bevegelseshemmede blir ivarettatt.

Felt	Kvm BOA	Prs. tilgjengelighet	Prs.med enkelhet kan omgjøres	Totalt tilgjengelighet [BOA]
B1	2 970	35 %	20%	1 633
B2	3 564	35 %	20%	1 960
B3	4 488	100 %	0%	4 488
B4	2 640	0 %	7%	185
B5	8 481	0 %	7%	593
Sum	22 143	(tilsv 6 775 m2)		8 859

Totalt areal som skal bygges ut:

22 143

Areal med tilgjengelighet uten ombygging

6 775

Totalt areal med tilgjengelighet i prs.

31 %

Energiløsninger

Det vises til bystyrets vedtak 16.12.04 der det blant annet heter:

- 1 Bystyret ønsker å legge til rette for vannbåren varme i hele området, men inntil 50% av boenhetene/leilighetene kan bygges med annen varmekilde under forutsetning av deltakelse og måloppnåelse i concerto-programmet. Dette betyr at hele området forsynes med tappevann fra fjernvarmeanlegget.
- 2 Bystyret ønsker å legge til rette for at så mange som mulig av nye utbyggingsområder i kommunen legges inn under konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget.
- 3 Bystyret ønsker å redusere kommunens bruk av energi ved å oppfordre til mer energisparende bygninger. Trondheim kommune har bl.a. ved å tilslutte seg Aalborg-charteret (vedtatt av bystyret i 1996) forpliktet seg til å innføre og fremme en fornuftig og effektiv bruk av ressurser. Å sørge for energisparende tiltak i forbindelse med boligbygging og andre bygninger er i samsvar med slike målsettinger.

Trondheim kommune

Rådmannen forutsetter at bystyrets vedtak følges opp i den videre planleggingen av området.

Den arkitektoniske og funksjonelle intensjonen

Det skal i begge feltene tilrettelegges for familieboliger, dvs. boliger på mellom 75-136 m².

Forutsetningen for rimelige boliger er bl.a. godt utnyttede tomter.

Boligene settes sammen i små grupperinger. Leiligheten har alle direkte adkomst fra terreng, privat inngangsparti og egen hage. I så stor grad som mulig er det også tilrettelagt for takterrasser. Samtlige boliger vil få drivhus. Enten på takterrasse, eller i hagen. Disse tenkes som en kombinasjon av veksthus og en utvidelse av de halvklimatisert oppholdsarealene, og vil bidra til å øke kvaliteten på utearealene.

Boligene er planlagt fleksible slik at de kan tilpasses den enkelte kjøpers behov ved innflytting. De vil også være enkle å transformere over tid når behovene for organisering kanskje endres. Dette vil bidra til stabilitet i området som igjen skaper en sterkere tilhørighet for beboerne.

Noen av leilighetene har også mulighet for å ha hybel/utleie i første etasje.

Fasadene vil utformes slik at det vil oppnås maksimale lysforhold inne i boligene. Glass i så stor utstrekning som mulig vil bidra til dette.

I begge felt er det planlagt små møtesteder mellom husene. Dette muliggjør et godt sosialt boområde, samt etablerer gode lekeareal for de minste barna. Som nevnt vil det tilrettelegges for muligheter for utfordrende lek på disse stedene. Det vises også til den generelle beskrivelsen av uteområdene.

Brannstrategi:

Interconsult har utarbeidet "Overordnet brannstrategi" datert 22.06.04 som følger vedlagt som utrykt orienteringsvedlegg 10.

Rådmannens vurdering/konklusjon

Forholdet til overordnede mål og tidligere vedtak

Planforslaget er i samsvar med flatereguleringsplan for området som igjen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Området kan imidlertid ikke bygges ut for fylkeslandbruksstyret har gitt sin tilslutning til kommuneplanmelding vedrørende grønn strek/langsiktig forvaltning av landbruksarealer.

Vurdering av planprosess, kommentar til innspill

Planprosessen har skjedd etter de retningslinjer som er gitt i plan- og bygningsloven. Det har ikke kommet inn innspill som har medført endringer utover de som er i samsvar med de endringer som ble gjort i forbindelse med sluttbehandlingen av reguleringsplanen for hele området, Utleir østre.

Det er foretatt enkelte presiseringer i bestemmelsene fra reguleringsplansnivå til bebyggelsesplannivå. Endringene/utfyllingene er en naturlig følge av den økte detaljeringsgraden som ligger i en bebyggelsesplan.

Trondheim kommune

Endringene har ingen betydning for regulert utnyttelsesgrad, og alle presiseringene er innenfor rammen som plan- og bygningsloven setter for denne type planvedtak.

Konklusjon

Forslag til bebyggelsesplan for B4/B5 med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst og dokumentert, i tilstrekkelig samsvar med kommunens overordnede mål for byutvikling. Rådmannen anbefaler derfor at bebyggelsesplanen for feltene B4 og B5 i reguleringsplan for Utleir Østre datert 05.07.04, sist endret 15.12.04, med bestemmelser sist justert 15.12.04, blir vedtatt.

Rådmannen i Trondheim, 18.01.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: plankart, 1:1000, datert 05.07.04, sist endret 15.12.04

Saksvedlegg 2: bestemmelser, sist datert 15.12.04

Saksvedlegg 3: illustrasjonsplan, 1:500, datert 25.06.04

Orienteringsvedlegg 1: oversiktskart 1:10.000

Orienteringsvedlegg 2: områdeplankart 1:4000

Orienteringsvedlegg 3: delegasjonssak 1850/04 av 09.07.04, beb.plan vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Utrykt vedlegg

Orienteringsvedlegg 4: kartvedlegg som viser endringer på plankartet, m 1:1000

Orienteringsvedlegg 5: snitt-tegning 1:500, datert 05.07.04 m/ utomhus bildereferanse

Orienteringsvedlegg 6: leilighetsoversikt- plantegninger 1:200, datert 09.07.04

Orienteringsvedlegg 7: parkerings- og avfallsplan for felt B4/B5, samt parkeringsredegjørelse av 21.12.04.

Orienteringsvedlegg 8: dagslysberegninger, notat av 10.06.04, utarbeidet av Sintef, Bygg og miljø, m/sol/skygge studie. Utrykt vedlegg

Orienteringsvedlegg 9: "illustrasjonsplan- infrastruktur", tegn.nr.L-001, utnyttelse av grøntarealene i reguleringsplanen.

Orienteringsvedlegg 10: "Overordnet brannstrategi", datert 22.06.04, utarbeidet av Interconsult, utrykt vedlegg

Arkiv 04/24251

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B4 OG B5 UTLEIR ØSTRE

Planen er datert	: 05.07.04
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.12.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.12.04
Dato for bygningsrådets/det faste utvalg for plansakers vedtak	:

§ 1 BEBYGGELSESOMRÅDETS AVGRENSNING

Bebyggelsesplanens avgrensning er vist på plankartet datert 05.07.04 utarbeidet av Pir II Arkitektkontor.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN I FELT B4 OG B5

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankart :

- Byggeområder for boliger.
- Offentlig gang – og sykkelveg.
- Spesialområder, frisiktsoner ved veg.
- Fellesområde, felles avkjørsel / parkering.
- Fellesområde, felles leke- uteoppholdsareal / kvartalslekeplass.
- Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde.
- Kombinert formål byggeområdet for boliger / felles trafikkområdet / parkering.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 BYGGEOMRÅDE B4 OG B5 FOR BOLIGFORMÅL

Utforming

Det tillates mindre tekniske installasjoner på takene, dersom de utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket mht valg av materialer og volumoppbygging.

Takene kan benyttes til takterrasser / takhager hvor det kan plasseres transparente, halvklimaliserte drivhus/lysthus.

Takene kan ha atkomst til tak via utvendig trapp.

Boder kan plasseres innenfor formålsgrenser.

For boliger uten takterrasse tillates det å sette opp transparente, halvklimaliserte drivhus/lysthus maksimum byggehøyde 3meter / maksimum areal 12 m2 på egen eiendom.

Det tillates kjeller i alle hus.

Bebyggelsens høyder.

Inntil 60% av bygningsmassen kan ha pulttak med en øvre gesimshøyde på 15 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Pulttak skal ha takvinkel større enn 15 grader. Øvrig bebyggelse oppføres med flatt tak med maksimal gesimshøyde på 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Koter terreng for hver bygningsgruppe er angitt på bebyggelsesplanen.

Plassering av bebyggelsen.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet, men det tillates forskyvninger i lengderetningen.

3.2 Kombinerte formål byggeområdet for boliger / felles boder/ felles parkering.

Kombinert formål byggeområde for boliger / felles trafikkområde / parkering B4 er felles for B4 .

Kombinert formål byggeområde for boliger / felles trafikkområde / parkering B4 er felles for B5.

Boder kan plasseres innenfor formålsgrenser.

Det tillates parkering på bakkeplan under boliger.

Parkeringsplanet regnes ikke som etasje.

Justering av grenser mellom private eiendomsgrenser og fellesarealer kan foretas i forbindelse med utarbeidelse av endelig utomhusplan til rammesøknad.

3.3 Leilighetssammensetning B4 og B5.

Leiligheter i B4 og B5 skal ha størrelse tilpasset familier.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, felles avkjørsel / parkering..

Felles avkjørsel, FA 10 er felles for B4.

Felles avkjørsel, FA 11 er felles for B5.

Felles parkering P 10 er felles for B5.

Felles parkering P 11 er felles for B4.

4.2 Fellesområde, felles leke- uteoppholdsareal / kvartalslekeplass.

Kvartalslekeplass er felles for alle byggeområder.

Det utarbeides detaljert plan av kvartalslekeplass i målestokk 1:200 til igangsettingssøknad.

4.3 Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde.

Kombinert formål fellesområde, felles trafikkområdet / felles uteområde er felles for B4 og B5.

Det er tillatt å kjøre inn på området for flyttebil, varelevering, service- og utrykningskjøretøyer.

Det er tillatt å plassere trappe-arrangementer, boder, sykkelstativ og avfallscontainere innefor området.

Det skal opparbeides sandlekeplasser med omfang ihht. Lekeplassvedtekten i Trondheim Kommune.

Det skal utarbeides detaljert plan av området i målestokk 1:200 til igangsettingssøknad.

Adkomst til felles parkering tillates.