

Saksframlegg

ANDERS SØYSETHS VEG 12

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 04/15360

Saksbehandler: Håkon Haugan

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Anders Søyseths veg 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Arkiplan på vegne av Midt-byen Eiendom/Sivilingeniør Godhavn AS datert 29.09.04, sist endret 25.05.05. Bestemmelser er senest datert 25.05.05.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan ble mottatt 16.12.04. Tilstrekkelig planmateriale for behandling forelå 07.02.05.

Planen omfatter eiendommene gnr./bnr. 21/764, 21/433, deler av 21/266, 21/569 og 21/432.

Planforslaget er fremmet og utarbeidet av Arkiplan AS på vegne av Midt-Byen Eiendom/Sivilingeniør Godhavn AS.

Det innsendte planforslaget som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn er vist i orienteringsvedlegg 8 (ikke trykt vedlegg).

Med bakgrunn i inngått avtale mellom Midt-Byen Eiendom AS og Per-Arne Johnsen er hensikten med planen å utvikle gartneritomten Anders Søyseths veg 12 til boligtomt og deretter bebygge tomten med lavblokker. Sivilingeniør Godhavn AS skal ha totalansvaret for gjennomføring av prosjektet.

Planprosess

Melding om igangsatt reguleringsplanarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 25.09.04.

Innspill til planen før første gangs behandling

Det har innledningsvis vært avholdt en rekke møter i prosessen med representanter fra plan- og bygningsenheten. Den 25.08.04 ble det avholdt oppstartmøte. Hovedtema på møtene har vært utnyttelse og formale vurderinger. Prosjektet ble i denne fasen bearbeidet for å komme fram til et planforslag som kunne presenteres i et samrådsmøte. Av forhold som har fått sin avklaring i denne fasen av prosessen kan nevnes:

- et areal som eies av Trondheim kommune inngår i planområdet som del av kvartalslekeplass.
- flytting av hus A og B mot Anders Søyseths veg for å gi maksimal avstand til naboboliger i øst.
- hus A har fått en klarere formel deling i 3 bygningsformer.
- hus A er illustrert med 1 parkeringsplass pr. leilighet som kjellerparkering.

Samrådsmøtet ble avholdt den 02.11.04 i henhold til innkalling fra Siv.ing Godhavn AS i brev av 15.10.04, jf. møtereferat, orienteringsvedlegg 7.

Det har vært kontakt med Trondheim byteknikk vedrørende utbyggingsplanene.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR BU2 0208/05 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til utrykt orienteringsvedlegg 8.

Høringsuttalelser og merknader

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn med merknadsfrist 14.03.05. Innen fristen var omme har det kommet inn merknader/kommentarer fra:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens Vegvesen, Region midt, Trafikksikkerhet/vegforvaltningsseksjonen

Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling

Trondheim kommune

Interne kommentarer fra miljø- og landbruksenheten og byantikvaren

Odd Nygård, Johannes Minsaas veg 16.

Sammen drag av innkomne merknader med våre kommentarer:

Fylkesmannen peker på at han tidligere har gitt tilbakemelding på varsel om igangsatt regulering, og de kommentarer han da kom med er nå tatt inn i planforslaget som nå fremmes.

Fylkesmannen betrakter planforslaget som er i samsvar med overordnet plan, da planforslaget er i tråd med kommunens arealdel, der området er vist som "byggeområde tettstedsbebyggelse". Dessuten er det aktuelle området i forslag til kommunedelplan for Ranheim vist som boligområde.

Fylkesmannen setter ingen vilkår for egengodkjenning av planen.

Verken Statens vegvesen eller fylkeskommunen setter vilkår for egengodkjenning av planen.

Fylkeskommunen minner imidlertid på den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

I de interne kommentarer blir det påpekt at det i bygge- og anleggsfasen vil være krav til støybelastningen til omgivelsene. Det blir foreslått å ta inn et tillegg til bestemmelsenes § 7 følgende:

"For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggstøy overholdes."

Det blir vist til samrådsmøtet der det ble påpekt at gangveg østover til Amalienborg gård burde opparbeides. Tiltakshaver ble i møtet anmodet om å se på dette i samarbeid med Trondheim eiendom som eier av deler av naboarealene. Det påpekes at så vidt en kan se er ikke dette gjort.

Odd Nygård, Johannes Minsaas veg 16 ønsker at det etableres en gang- og sykkelvegforbindelse mellom trafikkarealet i planens østre område (FP4) og fellesadkomsten for Amalienborgfeltet.

Ved å få etablert denne forbindelsen unngås omveger, og det oppnås kortere stykke å ferdes langs den trafikkerte Ranheimsvegen. Nygård hevder at skolebarn unngår å ferdes mellom vogntog som rygger ved Grilstad fabrikk. Ved etablering av denne forbindelsen vil de som bor i J. Minsaas veg få en bedre forbindelse vestover.

Kommentarer:

Forslag til tilleggsbestemmelser vedrørende anleggstøy etterkommes og tas inn i bestemmelsens § 7.

Når det gjelder gangvegforbindelse mellom det aktuelle reguleringsområdet og områdene lenger øst er det foreslåtte alternativet igjenbygd og ikke tatt hensyn til i reguleringsplan for Amalienborg-området. Nybygd bolighus på eiendommen Amalienborgvegen 10 er dessuten plassert noe annerledes enn hva reguleringsplanen viser. Denne nye plasseringen vil ytterligere vanskeliggjøre for ikke å si umuliggjøre noen passasje her.

Når det gjelder gangvegforbindelse østover fra det aktuelle planområdet arbeides det i samarbeid med Trondheim eiendom om å anlegge gangstier over kommunens eiendom gnr./bnr. 21/432 fram til offentlig gangveg/kjøreveg (Johs. Minsaas veg). Dette gjøres i forbindelse med rehabilitering av det kommunale området.

I det foreliggende planforslaget er det forutsatt (rekkefølgekrav) at det bygges fortau langs Anders Søyseths vegs østside fra planområdet til gangvegsystemet langs Ranheimsvegen slik at skolebarna her har

Trondheim kommune

en relativt trafikksikker skoleveg. Det vises i denne sammenheng til bestemmelsens § 8.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus:

I gjeldende reguleringsplan fra 1996 er området regulert til landbruksområde med påskrift "Gartneri". I kommuneplanens arealdel fra 2003 betegnes området som "byggeområde tettbebyggelse".

Det aktuelle området er i forslag til kommunedelplan for Ranheim tatt inn som boligområde, og er i tråd med kommunens målsetting om økt grad av foretting.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdets beliggenhet er på nedre Ranheim. Området begrenses mot nordøst av en villabebyggelse med frittliggende boliger som ligger på en nordvest/sørøstgående terrengrygg. Terrenget stiger også mot sør hvor relativt store bolighus/hybelhus ligger. Husene er i 2 etasjer med valmtak. (3 av husene skal nå ombygges for å gi større leiligheter fra 32 m² – 71 m²). Planområdet ligger derfor som et søkk, endedal, som åpner seg mot nordvest med atkomst fra Anders Søyseths veg.

På motsatt side av Anders Søyseths veg ligger Grilstad Fabrikker. Fabrikkbygget avslutter planområdets terrengrom mot vest. Fabrikkvegg mot planområdet er en "rolig" vegg da det ikke er noe utvendig fabrikkaktivitet på denne siden.

På planområdets sørøstre del er det en del vegetasjon/større trær.

Eiendommen har vært brukt som gartneri og eksisterende drivhus skal demonteres. Det er i reguleringsbestemmelsene tatt med som eget punkt krav om fjerning/behandling av ev. forurensning i grunnen, jf. § 7.4.

Eierforhold:

2. mars 2004 ble det inngått avtale mellom Per-Arne Johnsen (selger) og Midt-Byen Eiendom AS (kjøper) om kjøp av eiendommen Anders Søyseths veg 12. Det har frem til 2004 vært drevet gartneri og en mindre blomsterbutikk av grunneier Johnsen på eiendommen. Både gartneridriften og blomsterbutikken er nå avviklet.

Det er i tillegg enighet mellom Midt-Byen Eiendom AS og Trondheim eiendom om å innlemme ca 500 m² i planområdet fra eiendommen Anders Søyseths veg 2-8 for å oppnå en tilfredstillende kvartalslekeplass både mht. form og størrelse. Endelig avtale er ikke skrevet, men det er uttrykt ønske fra Trondheim eiendom om at denne parsellen kan kjøpes av utbygger.

Nedenstående eiendommer får følgende inngrep:

1. Eiendom som overdras fra Per-Arne Johnsen

⇒ Anders Søyseths veg 12:

- ⊗ Gnr. 21 / bnr. 764 5.395 m² inngår i sin helhet i planforslaget
- Gnr. 21 / bnr. 433 638 m² inngår i sin helhet i planforslaget

⇒ Ranheimsveien 131 B

- ⊗ Gnr. 21 / bnr. 266 145 m², dvs. mindre parsell av eiendommen inngår i planforslaget

Trondheim kommune

- ⊗ Gnr. 21 / bnr. 589 200 m², dvs. mindre parsell av eiendommen inngår i planforslaget.

2. Eiendom som overdras fra Trondheim Eiendom

- ⇒ Anders Søyseths veg 2-8
○ Gnr. 21 / bnr. 432 541 m², dvs. mindre parsell av eiendommen inngår i planforslaget som del av kvartalslekeplass

Sum tomteareal som inngår i planforslaget: 6.919 m² ekskl. off veg-grunn

Framtidig eierforhold:

Det er ved innsendelse av planforslaget ennå ikke tatt stilling til om framtidige boliger skal organiseres i borettslag eller i eierseksjoner.

Beskrivelse av planforslag

Planforslaget viser to lavblokker med til sammen 42 leiligheter som gir ca. 6,0 boliger/da. I grunnlag for beregning av utnyttelse er tatt med areal som inngår i planområdet unntatt veggrunn Anders Søyseths veg.

Lavblokkene danner til sammen en romavgrensning mot sør hvor kvartalslekeplass er lokalisert. Kvartalslekeplass samt parkeringsplasser ved atkomstveg mot nordøst fungerer som avstandselement mellom ny og eksisterende boligbebyggelse.

Bebyggelsen:

Husene planforslaget er illustrert med, er gitt betegnelsen hus A og hus B.

Hus A skal bygges i 3 etasjer med heis og full kjeller for parkering og boder. Huset inneholder 18 stk. 2-roms leiligheter og 9 stk. 3-roms og 3stk. 4-roms leiligheter. Alle leilighetene skal ha livsløpsstandard og rullestolatkost. Halvparten av leilighetsbalkongene vender mot sektor sør – øst, mens resterende balkonger vender mot sektor vest – nord.

Ved inngangssone vil kjeller gå noe utenfor veggiv i etasjene over.

For å gi hus A en dimensjon og proporsjoner som mer er tilpasset nabobebyggelsen, er huset oppdelt i 3 bygningsformer som lenkes sammen av innbygde svalganger og trappehall med mye glass. Dette vil spesielt markere seg i gavler mot villabebyggelse i nordøst.

Hus B skal også bygges i 3 etasjer, men uten heis og uten kjeller. Huset blir i prinsippet et svalgangshus og inneholder 8 stk. 2-roms leiligheter og 4. stk 3-roms leiligheter, derav skal 4 stk. leiligheter i 1. etasje ha livsløpsstandard og rullestolatkost. Alle leilighetsbalkonger vender mot sektor sør – vest.

Frittliggende boder legges som skille og avskjerming mot felles atkomstveg og parkering.

Hus B som ligger med svalgangside (langside) mot villabebyggelsen, får en formal nedtrapping på denne side via hjørneutbygg i 2. etasjer og sportsboder i en etasje.

I de to husene blir det totalt 26 stk. 2-roms leiligheter, hver med et bruksareal på ca. 64 m², 13 stk. 3-

Trondheim kommune

roms leiligheter hver med et bruksareal på ca. 75 m² og 3 stk. 4-roms leiligheter hver med bruksareal på ca. 85 m². Dette er ment å representere et godt supplement til eksisterende boligmasse når det gjelder leilighetsstørrelser.

I reguleringsbestemmelsene står det at tak over bebyggelsens boligfløyer skal ha ensidig fall (les: pulttak) med takvinkel mellom 5 og 9 grader. Vedlagte illustrasjonstegninger viser boligfløyer med pulttak med 7 graders takvinkel. For å synliggjøre takvinkelen er det innført en horisontal overgang i fasadematerialer i vindusbrystningshøyde i 3. etasje. En nærmere vurdering av takvinkel ut fra bygningshøyde og formål tilpasning til nabobebyggelse vil bli gjort i forbindelse med byggesøknad når det foreligger et bedre tegningsgrunnlag. En økning av takvinkelen fra 5 til 9 grader vil resultere i en økning av største gesimshøyde (rygg) på hus B med 64 cm. Illustrasjonen viser for øvrig svalganger med flate tak, suppleringsformer (trapperom og hjørneutbygg i hus B) med ca 30 grader takvinkel og frittstående boder ved hus B med samme takvinkel som boligfløyer.

Maksimal gesimshøyde over 1. etasjes golvplan angitt på plankartet, er satt til 8,80 meter ved raft.

Illustrasjonstegningene viser en tomteutnyttelse TU = ca. 85 % hvor kjeller, utvendige boder og utvendig parkering er medregnet.

I beregning av bebygd areal er utvendig parkering medregnet, og vedlagte illustrasjonstegninger viser BYA=31 %.

Parkering:

I planforslaget forutsettes normbestemt parkering på 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet.

Det er avsatt 1 bilplass pr. leilighet i felles parkeringskjeller i hus A, mens hus B vil få 1 bilplass på felles parkeringsplass på atkomstside, merket FP4. Felles parkeringsplasser merket FP1, FP2 og FP3 er for gjester.

Utomhusanlegg:

Areal som skal nyttes som sandlekeplasser er i planforslaget angitt med tekst.

Kvartalslekeplass angitt i planforslaget som FL1, er lokalisert i uterom som dannes mellom ny bebyggelse og eksisterende bolighus i sør. Lekeplassen er felles for leilighetene innen planområdet.

Avfallshåndtering:

Renovasjon forutsettes ivaretatt i samsvar med dagens regler i Trondheim for kildesortering av avfall. C-merket containerplass er felles og lokalisert ved avkjørsel fra Anders Søyseths veg.

Støyvurderinger:

Miljøverndepartementets retningslinjer for støygrenser i nye boligområder skal følges.

Utendørs støynivå i oppholdsarealer skal tilfredstille grensene 55 dBA (ekvivalent støynivå) og 70 dBA (maksimal støynivå). Innendørs støynivå skal tilfredstille grensene 30 dBA (ekvivalent støynivå) og 45 dBA (maksimal støynivå).

PRO-team AS v/Hans Anton Ratvik har utført en beregning av togstøy etter "Beregningsmetode for støy fra skinnegående trafikk" som viser at støybelastningen på området ligger under de krav som stilles, med unntak av sørveggen på den nærmeste blokka. Her er nivået beregnet å ligge 1 dBA over utekravet på 55 dBA. Imidlertid er dette kun et smalt areal ut mot parkeringsplass og ikke egnet som uteareal. Da

Trondheim kommune

utearealene for øvrig tilfredsstillende kravene til støynivå, anses det ikke nødvendig å anlegge skjermer opp mot jernbanen. Støynivået inne vil oppfylles ved tiltak i vegg/vindu.

Som nabo til planområdet ligger Grilstad Fabrikker. Angående støy fra fabrikken har det vært kontakt med bedriften ved Jostein Yttersian. Det blir sagt fra bedriftens side at de ikke lager støy som sjenerer naboene. Det området som er mest utsatt er trafikkområdet ved innkjøringen til fabrikkområdet fra Ranheimsvegen.

Når det gjelder nybygg som skal oppføres på motsatt side av Anders Søyseths veg, vil dette bli et lagerbygg som ikke vil medføre støybelastninger.

Det er heller ikke kommet inn klager fra naboskapet om støy.

Det er tatt inn et tillegg i bestemmelsene vedrørende bygge- og anleggsstøy, jf. bestemmelsenes § 7.1.

Nettstasjon:

Det er ikke behov for ny nettstasjon da TEV forutsetter å forsyne boligene i planområdet med de anlegg som til nå har forsynt gartneriet.

Fjernvarme:

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Eksisterende beplantning/trær:

Det meste av selve gartneritomten er uten vegetasjon. Et mindre areal som ikke har vært i bruk de siste år, opp mot boligen i øst, har grodd igjen med en krattskog av løvtrær. For å gi plass til en ny bebyggelse og for å gi åpenhet og mer sol til naboeiendommen i øst, må krattskogen hugges. Det skal likevel tilstrebes å la enkeltrær stå igjen som en del av den endelige beplantningen.

På østre del av kvartalslekeplassen står det noen større trær som er registrert og inntegnet på plankartet med henblikk på innpassing og bevaring.

Forurensning i grunnen:

Det vises til brev av 09.11.04 med kommentarer til planforslaget fra miljø- og landbruksenheten i kommunen, der det uttales at tidligere gartneridrift gir grunn til å tro at grunnen kan være forurenset. Den foreslåtte endring av reguleringsbestemmelsen vedrørende forurensning er tatt inn som § 7.4 i bestemmelsene, som lyder:

”Det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. Kapittel 2:”Opprydding i forurenset grunn ved bygging og graving” i forurensningsforskriften, ev. godkjent dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, før det gis igangsettingstillatelse. Dokumentasjon må utarbeides av firma med kompetanse på grunnforurensning”.

Endringer/justeringer på plankartet og i bestemmelsene:

Følgende endringer/justeringer som er gjort på plankartet i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn:
α I forbindelse med prosjekteringen er husbredden noe redusert i hus A, og i hus B er ”vortene” på hjørnene noe dypere.

α Tomtegrensen mot gnr. 21 bnr. 587 ved utkjøringen til Anders Søysethsveg er flyttet 5 meter sørover.

I bestemmelsene er det gjort følgende endringer:

Trondheim kommune

☒ I bestemmelsenes § 7 er det gjort følgende tillegg:

”For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.”

☒ I ny bestemmelse § 9 anbefales følgende:

”Det kan ikke tillates oppført nye boliger før det, etter bygningsrådets vurdering, foreligger nødvendig skolekapasitet til å ta imot forventet elevtallsvekst.”

Nevnte endringer/justeringer er datert 25.05.05 både på plankartet og i bestemmelsene.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for kommunen og kommunedelplan for Ranheim der ett av målene er å legge til rette for økt boligbygging.

Planlagt gjennomføring:

Forslagsstiller ønsker å realisere utbyggingen som foreslått, så snart reguleringsplan og rammesøknad er behandlet og godkjent.

Konsekvenser for natur og miljø:

Friluftsinnteresser/kulturminner:

Det vises til brev av 05.11.04 med kommentarer fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling, som sier: ”Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmene friluftsinnteresser” og ”så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatiske kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike”.

Forurensning i grunnen:

Eksisterende forurensning i grunnen skal fjernes ved utbygging.

Vegetasjon:

Utbyggingen vil medføre at vegetasjon må hugges. I området FL1 er det imidlertid avmerket på planen eksisterende trær som skal bevares.

Støy:

Det er utført støyberegninger, og det konkluderes med at utearealene tilfredsstiller kravene til støynivå slik at det ikke er nødvendig å anlegge skjerm opp mot jernbanen.

Samfunnsmessige konsekvenser:

Skolekapasitet:

Det aktuelle området ligger i Ranheim skoles opptaksområde helt på grensen mellom Ranheim og Charlottenlund skole. På ungdomstrinnet tilhører ungdomstrinnet Markaplassen, men avstandsmessig ligger området nærmere Charlottenlund ungdomsskole.

På ungdomstrinnet er det foreløpig god skolekapasitet på begge skolene, men skolekapasiteten er per i dag vanskelig på Ranheim. Det er fra rådmannen framsendt en sak om videre planlegging av Ranheim skole. I denne saken foreslås det å utvide kapasiteten ved Ranheim skole fra 50 elever per årstrinn til 80. Dette vil åpne for økt omfang i boligbyggingen. Med de forslag til reguleringsplaner som nå forutsettes å komme ut fra arbeidet med kommunedelplan for Ranheim, vil veksten i antall boliger bli stor. Utfordringen

Trondheim kommune

blir å tilpasse boligbyggingen til skolekapasiteten, først dagens, så den nye hvis kapasitetsutvidelsen vedtas.

I prognose arbeidet for elevtallsvekst er dette området forutsatt utbygd i 2010. Det må inngå i en vurdering i hvilke områder på Ranheim som skal utbygges først og sist.

Etter møte med utbygger og representanter fra sentrale skolemyndigheter i kommunen og plan- og bygningsenheten er det enighet om at det vil være positivt å spre boligbyggingen i Ranheimsområdet over tid slik at ikke all bygging kommer samtidig, da det er flere tomteområder som er under oppseiling og utbyggingen må styres opp mot skolekapasiteten. Kommunen vil imidlertid ikke "sette foten" ned for den aktuelle utbyggingen i Anders Søyseths veg 12.

Rådmannen vil likevel anbefale at det utformes rekkefølgebestemmelse vedrørende skolekapasitet som en "sikkerhetsventil" for å kunne styre boligbyggingen på en fornuftig måte.

Med bakgrunn i ovennevnte anbefales følgende rekkefølgebestemmelse, ny § 9, som for øvrig vil være i tråd med forslag til rekkefølgebestemmelse i kommunedelplan for Nedre Ranheim (ennå ikke vedtatt): "Det kan ikke tillates oppført nye boliger før det, etter bygningsrådets vurdering, foreligger nødvendig skolekapasitet til å ta i mot forventet elevtallsvekst".

Barnehagekapasitet:

I følge kommunedelplanen for Nedre Ranheim vil barnehagetilbudet i bydelen bli forbedret i løpet av få år. Kommunen arbeider med planer for ny barnehage på Presthus gård, (åpnes for drift til høsten), som vil kunne betjene Olderdalen og deler av Nedre Ranheim. Kommunen har videre tilrådd utbygging av privat barnehage med 4 avdelinger på en tomt ved Folkets Hus på Ranheim. I tillegg er det vurdert muligheter for private barnehager ellers i området uten at det er tatt endelig stilling til dette. Dersom vurderte muligheter blir realisert kan kapasiteten for barnehager på Nedre Ranheim være dekt i overskuelig framtid.

Barn og unges interesser:

Innen planområdet er det regulert kvartalslekeplass i en størrelse på ca. 1500 kvm. Det forutsettes at det langs Anders Søyseths veg bygges fortau fra planområdet til forbindelse med gangvegsystemet langs Ranheimsvegen. Dette vil bidra til å få etablert trafikksikker gangveg til barneskole og idrettsanlegg. I samarbeid med Trondheim eiendom arbeides det med å få etablert gangstier gjennom kommunens eiendom (21/432) i forbindelse med rehabilitering av eiendommen slik at det oppnås forbindelse til naboerområder øst for det aktuelle reguleringsområdet.

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes interesser:

Det legges til rette for at 75 % av leilighetene skal ha planløsning som oppfyller vilkår for livsløpsstandard og atkomst tilrettelagt for rullestolbruk.

Konsekvenser i anleggsfasen:

Anleggsarbeidet vil medføre økt trafikk, støy og luftforurensing. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge og anleggstøy overholdes.

Kulturminner:

Det er ingen kjente kulturminner på tomteområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Det forutsettes utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for å ivareta rekkefølgekrav vedrørende bygging av fortau langs Anders Søyseths veg som er stilt i reguleringsbestemmelsene.

Trondheim kommune

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Forslagsstiller har vært forelagt det anbefalte planforslaget og har ingen merknader/kommentarer.

Det anbefales at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for eiendommen Anders Søyseths veg 12 med bestemmelser godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 21.06.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1.000, datert 29.09.04, sist endret 25.05.05

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 25.05.05

Saksvedlegg 3: Illustrasjon-forslag til bebyggelsesplan datert 08.12.04 m/områdesnitt-perspektivskisse

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:10.000

Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan mål 1:1.000 m/situasjonssnitt 1-4

Orienteringsvedlegg 3: Kopi perspektivskisser 1-5

Orienteringsvedlegg 4: (Ikke trykt vedlegg) kopi plan- snitt og fasadetegninger for hus A

Orienteringsvedlegg 5: (Ikke trykt vedlegg) kopi plan- snitt og fasadetegninger for hus B

Orienteringsvedlegg 6: (Ikke trykt vedlegg) kopi av støyberegninger

Orienteringsvedlegg 7: (Ikke trykt vedlegg) kopi av referat fra samrådsmøte 02.11.04

Orienteringsvedlegg 8: (Ikke trykt vedlegg) kopi av delegasjonssak FBR BU2 0208/05

Trondheim kommune

Arkiv 04/15360

TRONDHEIM KOMMUNE

Plan- og bygningsenheten

Reguleringsplan for eiendommen Anders Søyseths veg 12

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert:29.09.04

Dato for siste revisjon av plankartet:.....25.05.05

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:... 25.05.05

Dato for Bystyrets/Bygningsrådets vedtak:

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Arkiplan AS Arkitektkontor, datert 29.09.04, sist revidert 25.01.05.

§2 FORMÅL

Området reguleres til;

Bygeområder - Områder for boliger

Offentlige trafikkområder

Spesialområder

Fellesområder

- Felles avkjørsel (FA)

- Felles parkering (FP 1-2-3-4)

- Felles lekearealer

- Fellesareal for avfallshåndtering (C)

- Felles grøntarealer

§3 BYGGEOMRÅDER

§3.1 Bebyggelsens plassering

Innenfor planområde skal bebyggelsen plasseres i hovedsak som vist på plankartet.

§3.2 Bebyggelsens etasjetall og høyder

Hus A og B skal oppføres med det antall etasjer som er vist på plankartet.

Gesimshøyde over 1. etasjes golvplan angitt på plankartet må ikke overstige 8,80m ved raft. Gesimshøyde på heishus og mønehøyde på tak over trapperom i hus A må ikke overstige 10,60m over 1. etasjes golvplan.

§3.3 Bebyggelsens utforming og utvendig materialbruk

Tak over bebyggelsens boligfløyer skal ha ensidig fall med takvinkel mellom 5 og 9 grader.

Ved bebyggelsens utforming skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

Trondheim kommune

§3.4 Livsløpsstandard

75% av leilighetene skal ha planløsning som oppfyller vilkår til livsløpsstandard og atkomst tilrettelagt for rullestolbruk.

§3.5 Utnyttelse

Bebygd areal inkl. parkering (BYA) må ikke overstige 35%.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Anders Søyseths veg er regulert med 10,5 m bredde innenfor plangrensene. Vegen skal opparbeides i 6,0m bredde med 2,5m ensidig fortau. I tillegg inngår 1,0 m snøopplag på hver side langs vegen. Snøopplag kan opparbeides som plen, men ikke beplantes.

§5 SPESIALOMRÅDER

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over vegens planum. Arealene innenfor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt nyttes på en slik måte at frisikt hindres.

§6 FELLESOMRÅDER

Fellesarealene skal opparbeides i takt med ferdigstillelse, og skal være komplett ved siste innflytting.

Felles lekeareal FL1 er felles for hele planområdet, samt gnr./bnr. 21/432. Fellesområdene for øvrig, er felles for planområdet.

C-merket containerplass er felles for planområdet.

§7 FELLESBESTEMMELSER

§7.1 Støy

Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs. NS 8175 klasse C. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

§7.2 Utearealer og uteplasser

I tilknytning til søknad om tiltak skal utarbeides en detaljert utomhusplan som foruten bygningenes plassering i plan og høyde og framtidig terrenghøyde på tomta, også skal vise disponering av utearealene med hensyn til uteopphold og lek, parkering, avfall og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og atkomster skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§7.3 Eksisterende vegetasjon

Viktige enkelttrær og grupper av trær skal registreres med henblikk på innpassing og bevaring. Det må ikke plantes nye trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboer eller offentlig ferdsel.

§7.4 Forurensning

Det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. kapittel 2:

Trondheim kommune

”Opprydding i forurenset grunn ved bygging og graving” i forurensningsforskriften, evt. godkjent dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, før det gis igangsettingstillatelse. Dokumentasjon må utarbeides av firma med kompetanse på grunnforurensning.

§7.5 Geotekniske forhold

Det skal foreligge geoteknisk uttalelse før rammetillatelse gis, og utbygging skal godkjennes av geoteknisk fagmyndighet.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER / VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Fortau langs Anders Søyseths veg skal være opparbeidet innenfor plangrensene før midlertidig brukstillatelse for hus A og B gis.

§9

Det kan ikke tillates oppført nye boliger før det, etter bygningsrådets vurdering, foreligger nødvendig skolekapasitet til å ta i mot forventet elevtallsvekst.