

Saksframlegg

SELSBAKKVEGEN 3 OG 5

PRIVAT REGULERINGSPLAN

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 08/44054-59

Saksbehandler: Synøve Tangerud

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til reguleringsplan for Selsbakkvegen 3 og 5 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen arkitekter as, datert 16.11.2009, sist endret 5.7.2010, med bestemmelser sist endret 5.7.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planen er å regulere eiendommene Selsbakkvegen 3 og 5 til bolig for inntil 29 boenheter. Bygget i sør blir i tre etasjer (to etasjer med sokkel) med saltak. Form og volum skal gi assosiasjoner til låvebygningen som opprinnelig stod på dette stedet. Byggene langs Selsbakkvegen blir i tre etasjer med flatt tak og noe inntrukket toppetasje. Bygget i skråningen mot nordvest blir i tre etasjer med inntrukket toppetasje.

Det redegjøres blant annet for sol - og skyggepåvirkning, trafiksikkerhet, støy, kulturminner, grunnforhold og uterom. Det følger fysisk modell med saken.

Området er i dag regulert for småhusbebyggelse. Planen medfører en fortetting, i tråd med kommuneplanens arealdel. Utnyttelsen avviker fra gjeldende regulering.

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag stiller vilkår for egengodkjenning, i forhold til konkretisering av støytiltak. Vilkåret er etterkommet.

Det har i flere nabomerknader kommet innspill om at utnyttelsen er for høy, at bebyggelsen ikke er tilpasset området, at det tas for lite hensyn til antikvariske verdier og at planen vil medføre dårligere solforhold. Flere av naboene er også kritisk til prosessen.

Planen medfører etter rådmannens vurdering ikke vesentlige konsekvenser. Kulturminner og kulturmiljø ivaretas ved bevaring av våningshus og stabbur. Naboer vil få et tettere nabolag og noe skyggepåvirkning. Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert og i tråd med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planen med bestemmelser vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Eggen arkitekter as som forslagstiller, på vegne av Munkvoll utbygging AS som tiltakshaver/ oppdragsgiver.

Planområdet omfatter eiendommene Selsbakkvegen 3, gnr. 102, bnr. 31 og Selsbakkvegen 5, gnr. 102, bnr. 10. Hjemmelshaver er Munkvoll utbygging AS. I tillegg inngår del av kommunal vegggrunn.

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok i møte 7.4.2010 å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring.

Utredninger inklusiv risiko- og sårbarhetsanalyse

Det redegjøres for sol - og skyggeforhold, samfunnssikkerhet, trafiksikkerhet, luftkvalitet, støy, kulturminner, byform, antikvariske bygninger og miljø, friluftsliv, uteopphold og lek. Det følger fysisk modell med saken.

Trondheim kommune

Avvik fra overordnet plan

Planen medfører en fortetting, i tråd med kommuneplanens arealdel. Utnyttelsen avviker fra gjeldende regulering.

Planområdet, eksisterende forhold

Planstatus

Området vises som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det omfattes av R651, reguleringsplan med bestemmelser for Munkvoll leir og Arnt Smistads veg, egengodkjent 30.5.2002. Bestemmelsene ble endret 30.1.2004. Eiendommene er regulert til frittliggende boligbebyggelse i to etasjer med maks BYA 20 %.

Beliggenhet

Planområdet er på 5,2 daa og ligger på Munkvoll 4,3 km sør for Trondheim sentrum. Eiendommen er avgrenset av Selsbakkvegen i øst og Emilie Kroghs veg i nord. For øvrig grenser det til boligeiendommer.

Stedets karakter

Vest for Selsbakkvegen er bebyggelsen småhus og rekkehus. Øst for Selsbakkvegen er det småhus og blokkbebyggelse.

Planområdet nyttes i dag til bolig. Det er bebygd med en enebolig med skur/ garasje og et gammelt våningshus, et stabbur og en kårbolig som utgjør restene av et gammelt gårdstun. Våningshuset er trolig fra slutten av 1800- tallet og har bevaringsklasse B. Stabburet og kårboligen har bevaringsklasse C. Låven er revet, men låvebrua står fortsatt og har bevaringsklasse C. Området tilhørte tidligere jordbrukseiendommen Søndre Halset og Selsbakk Søndre.

Planområdet strekker seg i nord- syd retning og har et lite høydedrag i nordøstre del av tomte. Det er skrent ned mot Selsbakkvegen og Emilie Kroghs veg, med helning henholdsvis 1:7 og 1:3. Mot sør faller terrenget slakere, med helning på 1:20. Eiendommene er i dag bevokst. Vegetasjonen varierer fra krattskog til enkelte større trær av arter som lønn, lerk, gran og eik. Det er åpnere mot sørvest, noe som medfører gode solforhold ettermiddag og kveld og utsikt mot Dalgård.

Grunnforhold

Planområdet ligger ikke inne på aktsomhetskart for kvikkleire, men det er registrert kvikkleire av middels faregrad sør for planområdet. Multiconsult har foretatt geoteknisk vurdering på bakgrunn av tidligere prøveboringer. Den geotekniske vurderingen sier: "Det er sannsynlig at det er oppstikkende fjell på tomte og at løsmassene består i fast leire. Det må påregnes at enkelte bygg kan ha delvis fjell og delvis løsmasser i naturlig fundamenteringsnivå. På nordre del av tomte er det observert fjell i dagen, flussfjell."

Det er ikke foretatt undersøkelser av forurensing i grunnen. Eiendommen er en tidligere landbrukseiendom, gårdstun. Det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med kulturminner i grunnen. Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger langs plangrensen mot Selsbakkvegen. Det krysser ingen kommunale ledninger over planområdet.

Naturverdier

Planområdet kommer ikke i konflikt med viktige viltområder, verneverdige natur- og vegetasjonsområder, annet biologisk mangfold eller vassdrag.

Trondheim kommune

Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Planområdet har ikke vært tilgjengelig for barn og unge som rekreasjonsområde. Planområdet ligger i gangavstand (ca. 500 m) fra idrettsanlegg på Dalgård og lekeareal på Byåsen skole, Hallset skole og Selsbakk skole. Det er også korte avstander til større grøntdrag.

Trafikkforhold

Selsbakkvegen har fartsgrense 40 km/t. Trafikktelling fra 2006 viser ÅDT 3530. Bussrute nr. 5 passerer området. Bussen har avganger hvert 10 min frem til kl 1900 og hver halvtime etter 1900. Trikken stopper ca. 100 m nord for planområdet. Den har avgang hvert kvarter, som reduseres til hver halvtime på kvelden. Begge rutene går direkte til sentrum. Rute 19, som går mellom Heimdal og Trondheim sentrum, har stoppested ca. 100 m fra planområdet.

Selsbakkvegen har et smalt fortau på vestsiden og adskilt gang- og sykkelveg på østsiden. Skoleveg til Byåsen barneskole går langs Selsbakkvegen. Det er ingen reguleringer ved kryssing av trikkelinje. Krysset Selsbakkvegen/ Böckmans veg har lysregulert planovergang. Skoleveg til Selsbakk ungdomsskole og Hallset barneskole er også langs Selsbakkvegen. Gang-og sykkelvegen krysser Selsbakkvegen ved Byåsen videregående skole i undergang. Nærmeste fotgjengerfelt i Selsbakkvegen ligger ca. 60 m nord for planområdet.

Annen infrastruktur

Barnehagedekningen i området er gjennomsnittlig 72 %. Nabokretsen Ila, Åsveien og Nyborg har barnehagedekning på gjennomsnittlig 112 %. Selsbakkvegen 3 og 5 tilhører skolekrets 51 Byåsen barneskole og Selsbakk ungdomsskole. Skolekapasiteten må vurderes i forbindelse med byggestart.

Planområdet ligger godt tilrette for tilkobling til fjernvarme da traseen passerer eiendommene i Selsbakkvegen. Vann- og avløpsledning ligger i Selsbakkvegen. Kapasitet vurderes ved søknad om byggetillatelse.

Støy

Støyutredning, utarbeidet av COWI, viser at det er nødvendig med støytiltak i området.

Innspill og merknader til planforslaget før førstegangs behandling

Innspill ved planoppstart

Det ble bedt om at det tas hensyn til uteromskrav, skoleveg og tilgjengelighet for alle. Forurensing, støy og tilgang til viktige grøntområder/lekeplasser ble bedt utredet. Det ble forutsatt at det legges opp til høy utnyttelse. Deler av eksisterende bebyggelse ble presisert å være bevaringsregistrert med klasse B og C. Videre prosess ble forutsatt å skje i samråd med byantikvaren. Det ble bedt om vurdering av fortau langs Selsbakkvegen, separering av avløp, skolekapasitet og atkomst lenger vekk fra krysset Emilie Kroghs veg/ Selsbakkvegen. Det ble forutsatt nytt kloakknnett. Naboer presiserte at innkalling til åpent nabomøte kom etter at møtet var avholdt og at noen ikke ble varslet.

Kommentar til innspill ved planoppstart

Krav til uterom og anbefaling om min. 50 % universell utforming ble oppfylt. Det ble lagt opp til høy utnyttelse og separert avløp. Støy, skoleveg og tilgang til grøntarealer ble utredet. Det ble konferert med byantikvaren ved utforming. Det ble arrangert nytt orienteringsmøte med naboer. Krav til skolekapasitet ble sikret i bestemmelsene. Avkjøring ble endret.

Trondheim kommune

Innspill ved samråd og ny varsling

Det ble bedt om en bestemmelse som sikrer at geoteknisk prosjektering blir utført. Naboer mente at planforslaget ikke følger opp tilbakemelding fra kommunen etter oppstartsmøtet, at bygninger med antikvarisk verdi ikke er ivaretatt og at bebyggelsen bryter med omliggende bebyggelse med tanke på stil, byggehøyde og tetthet. De ba om at eksisterende vegetasjon på tomten bevares som skjerm. Planen ble ansett å være verdiforringende for dem. Det ble krevd at overflatevann løses på egen tomt. De var kritiske til prosessen med for sen og manglende varsling. Atkomst fra Selsbakkvegen og bevaring av noe eksisterende bebyggelse ble vurdert positivt.

Kommentar til innspill ved samråd og ny varsling

Høy utnyttelse ble opprettholdt. Tilstrekkelig støytiltak og geoteknisk prosjektering ble sikret ved krav i bestemmelsene. Bebyggelsen ble forutsatt tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det ble vist til at det er vanlig at planutkast endrer seg underveis og at det ikke er vanlig å varsle om alle endringer underveis. Feilen som skjedde ved førstegangs innbydelse til infomøte ble rettet opp med nytt møte. Kårhuset ble akseptert revet, selv om det har antikvarisk verdi. Det ble vist til at planen er i tråd med overordnede prinsipper om fortetting og at det er vanskelig å fortette og samtidig opprettholde samme type bebyggelse som tidligere. Planen ble vurdert å være godt utformet og gi flere universelt utformede boliger.

Sol - og skyggekonsekvenser ble utredet. Bygg A ble senket i terrenget slik at mønehøyden ligger lavere enn mønehøyde på eksisterende våningshus. Bygg B ble trappet ned mot nabobebyggelse i nord, mot uteoppholdsarealet i vest og på deler av fasaden mot våningshus i sør. Bygg C ble senket 1 m i terrenget og trukket lenger fra plangrense i vest og nord. Takoppbygg ble redusert og trukket bort fra gesims mot sør, vest og nord. Totalt antall boenheter ble redusert med 1 enhet.

Høringsuttalelser og merknader

Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, brev av 18.5.2010

Fylkesmannen ber om at nødvendige støytiltak nedfelles som krav i bestemmelsene. Det stilles følgende vilkår for egengodkjenning: "Konklusjonene fra Cowis støyrapport må legges inn i reguleringsbestemmelsene. Det må gå fram av bestemmelsene at det skal settes opp støyskjermer mellom boligene og ved parkeringskjelleren."

Kommentar

Vilkåret for egengodkjenning etterkommes, ved at § 6.7 i bestemmelsene endres og suppleres som følgende:

"Ny bebyggelse og uterom i henhold til kommuneplanens arealdel skal ha støyforhold i samsvar med NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging).

Planområdet skal støyskjermes i samsvar med Cowi – rapport, datert 28.5.2009. Det må oppføres en støyskjerm med høyde 2,2 meter mellom boligene i B (B) samt en støyskjerm med høyde 2,0 meter ved innkjøring til parkeringskjeller. Innganger til bygg B(B) fra Selsbakkvegen og mellomrom i samme bebyggelse skal også tilfredsstille støykrav gitt i T-1442. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som viser at krav til støy er ivaretatt. Nødvendige støybeskyttende tiltak skal være utført før det kan gis brukstillatelse."

Sør- Trøndelag fylkeskommune, brev av 26.4.2010

Fylkeskommunen mener krav til leke- og uteareal bør nedfelles som konkrete krav i plan og bestemmelser,

Trondheim kommune

og ikke overlates til seinere vedtak i forbindelse med byggesaken. Det bes om at antikvariske forhold beskrives bedre. Det vises til at det prinsipielt sett er problematisk at antikvarisk klassifisert bebyggelse aksepteres revet. De ber om at den SEFRAK- registrerte historiske bygningen som skal rives dokumenteres. De minner ellers om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Fylkeskommune stiller ingen vilkår for egengodkjenning, men de forutsetter at bygning som skal rives dokumenteres tilfredsstillende.

Kommentar

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stiller konkrete krav til uterom. Planen er vurdert til at uteromskrav kan oppfylles. Rådmannen mener uterom bør konkretiseres i detaljeringsfasen. Beskrivelsen er supplert med et avsnitt om antikvariske forhold. Det foreslås at § 3.4 i bestemmelsene endres til: "Riving av bygning: Med søknad om tiltak skal følge redegjørelse for riving av bygninger og tiltak for miljøsanering. Før søknad om riving kan godkjennes, skal SEFRAK- registrert, historisk bygning dokumenteres med enkle oppmålinger av grunnplan i målestokk 1:100, fotografi av alle fasader, nærbilder av vindu og inngangsdører, samt foto av alle innvendige rom. Dokumentasjon skal følge søknad om riving."

Politiet, brev av 16.4.2010

Ingen innvendinger.

Byantikvaren, notat av 21.4.2010

Han mener det er feil å kreve flatt tak på det meste av bebyggelsen, det anbefales å åpne for saltak. Han mener en gjennomført saltaksløsning vil kunne innebære en langt bedre arkitektonisk sammenheng mellom gammel og ny bebyggelse innenfor planområdet.

Foreningen til Norske Fortidsminnersmerkers Bevaring, brev 27.5.2010

De viser til at saken indirekte vil berøre et annet eldre kulturmiljø; Selsbakk Nordre. De mener kommunens kulturminnebeskrivelse er utilfredsstillende. De mener endringen i byggestruktur begrunnes for mye i fortetningsøyemed. Området hevdes å ha miljøkvaliteter i tillegg til antikvariske verdier, som det er viktig å ta vare på og styrke. De mener det er uklokt å bebygge arealene langs Selsbakkvegen med tre etasjes bygg med flatt tak, det anbefales to etasjer med saltak. Bygningen som tenkes å gi assosiasjoner til den gamle låven anses positivt.

Kommentarer om kulturminner

Kulturminnebeskrivelsen er bedret. Det foreslås to kompakte bygninger, for å friggi mer uteoppholdsareal, spesielt rundt eksisterende hovedhus, og for å samle flere leiligheter rundt hver heis. Det er valgt flate tak for å gi bebyggelsen et roligere uttrykk. Det kompakte volumet er vanskelig forenlig med saltaksform. Det er innarbeidet åpning for saltakshus i bestemmelsene.

Noralf Aunan, Emilie Kroghs veg 8c, merknad av 27.5.2010

Merknaden er på vegne av også Unn Skjærvik, Nils Frøseth og Jørgen Bosoni. De mener at 29 boenheter er mer enn noen plan godtar og at planen er i strid med kommuneplanens arealdel. De viser til at deres hus ligger mye lavere i terrenget enn ny bebyggelse, og at de ikke vil godta tre etasjer på det høyeste punktet. De mener at planen strider mot plan- og bygningsloven med hensyn til stedstilpasning. De aksepterer ikke utnyttelsen, og undrer seg over at fylkesmannen krever høy utnyttelse. De mener tettheten ikke kan overskride 3- 5 boliger pr. dekar. De mener ulempene for dem er for lite vektlagt i forhold til høy utnyttelse. De mener det er utbyggers regnestykke som avgjør utnyttelsen. De ber om et felles avklaringsmøte.

Trondheim kommune

Nabogruppe, merknad av 27.5.2010

De spør hva som skjer i Trondheim bygningsråd. De mener det er feil med tre etasjer, i et etablert strøk med hovedsak to etasjer. De klager på prosessen og hevder at planen er i strid med anbefalinger gitt i oppstartmøte. De spør om hvem som skal ivareta naboer i plansaker.

Hallgeir Næss, merknad av 27.5.2010

Han klager på bygging i tre etasjer på grunn av innsyn og dårligere solforhold, da det vil gi verdiforringelse for hans eiendom.

Jørgen G. Bosoni, innspill av 27.5.2010

Det vedlegges kopi av en omtale av saken, som sto i Adresseavisen 27.5.2010.

Naboer i Selsbakkvegen 7 og Emilie Kroghs veg 8, merknad av 27.5.2010

De undrer seg over at saken ikke er i tråd med anbefalinger gitt i oppstartmøte, om terrengtilpasning. De mener det er feil med tre etasjer. De viser til at ny bebyggelse vil ta en god del av ettermiddags- og kveldssola, sperre for utsikta og skape sjenerende innsyn mot deres hus. De mener ny bebyggelse verken har visuelle kvaliteter i forhold til seg selv eller til omgivelsene, da den bryter fullstendig med omkringliggende bebyggelse med hensyn til stil, høyde og tetthet. De mener dessuten at de antikvariske hensyna ikke er godt nok ivarettatt. De synes det er synd at vegetasjonen forsvinner, og med den det landlige preget. De mener ny bebyggelse vil gi mer støy. De mener det ikke er grunn til å endre gjeldende regulering. De mener en endring av planen kun vil ha som formål å maksimere profitten for utbygger. De spør om det er behov for 29 boenheter. De er ikke fornøyd med prosessen. De er ikke enig i at fortetting er en positiv utvikling, på grunn av negative virkninger. De mener det er fullt mulig å få til fortetting med 3-5 boliger pr. dekar.

Magne Rø, merknad av 27.5.2010

Han mener det er feil med tre etasjer og at tettheten er i strid med kommuneplanens arealdel. Han klager på at kommunen tilpasser seg utbyggers krav til utnyttelse, da det vil gi en kvalitetsforringelse i forhold til naturlige omgivelser, blant annet ved tap av vegetasjon og antikvariske miljø. Han mener planen vil gi et dårligere boområde i form av økt trafikk og dårligere solforhold.

Beboere i Emilie Kroghs veg 8a, b, c, d og e og Selsbakkvegen 7b, merknad av 26.5.2010

De stiller spørsmål om prosessen i forhold til når nytt orienteringsmøte ble avholdt og hvem som ble varslet. Det bes også om en redegjørelse for hva som er vanlig varsling i forhold til endringer underveis. Det bes om utsatt frist i påvente av svar på spørsmålene.

Morten Raaness, e- post av 2.5.2010

Han har innvending mot planlagte bygg tre etasjer, da de ligger på et høydedrag og fordi eksisterende nabobebyggelse er i to etasjer. Han mener planlagt bebyggelse har klossepreg.

Sigurd Arne Møbius, 20.4.2010

Han gjør oppmerksom på at det ser ut som det bor mennesker i uthus og stabbur, uten at han noen gang har fått nabovarsel om bruksendring.

Samlet kommentarer til nabomerknader

De lengste merknadene følger som vedlegg.

Trondheim kommune

Planområdet ligger i eksisterende tettbebyggelse. I områder for eksisterende tettbebyggelse, som dette området ligger i, skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 dekar være minimum 3 boenheter pr. dekar. Det angis ikke noe maksimumsantall boliger for eksisterende tettbebyggelse. Tettheten er således ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke hensynet til utbyggers økonomi som er styrende for planens utforming. Det er bestemmelsen til kommuneplanens arealdel, om at effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene, som ligger til grunn for anbefalte tetthet.

Planen vurderes å være en fin måte å fortette på. Kompakt bebyggelse med parkering i kjeller frigir uteoppholdsareal. Treetasjes bygg gir oftere mulighet for universell utforming ved at det etableres heis. Området består ikke bare av småhusbebyggelse, i Nordre Hallset veg ligger både Byåsen videregående skole og Munkvoll sykehjem. Bebyggelsen langs Selsbakkvegen skal deles opp i to bygninger med et mellomrom på minimum 6 meter, dette for å oppnå en bedre tilpasning til småhusbebyggelsen. Antikvariske hensyn er tatt ved at våningshuset og stabburet beholdes. Bygningen i B(A) er tenkt å gi assosiasjoner til tidligere låvebygningen.

Oppstart planarbeid er annonsert i Adresseavisen. Naboer ble tilskrevet om planoppstart. Naboer ble etter det skriftlig invitert til orienteringsmøte med forslagstiller og utbygger. Fire naboer kom på møte. For sen varsling om møte til noen av naboene har nok sin årsak i at invitasjonen ble sendt til leder i styret for sameiet Emilie Kroghs veg 8 a-e. I henhold til veileder til saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) er det for borettslag og sameier tilstrekkelig at styret varsles. En av beboerne fikk eget orienteringsmøte en uke senere. Alle naboer, inklusiv alle eiere i sameiet Emilie Kroghs veg 8 a-e, har fått tilsendt fylldig beskrivelse av prosjektet. Således har naboer hatt flere anledninger til å komme med innspill før saken ble sendt inn. Varsling har skjedd i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Naboer fikk ikke utsatt merknadsfristen, da manglende møte ikke ble vurdert å ha vært avgjørende for naboers mulighet til å fremme merknader og fordi naboer på et senere tidspunkt fikk anledning til å komme med innspill.

Naboers interesser skal og blir ivaretatt gjennom saksbehandlingen i kommunen. Fordelen med et fortettingsprosjekt som dette, veies tyngre enn ulempene det medfører for naboer. Skyggepåvirkningen morgen og kveld vurderes ikke som vesentlig. Eksisterende vegetasjon på tomte gir noe av den samme skyggevirksomheten som ny bebyggelse vil gi.

Internt

Fortau langs vestsiden av Selsbakkvegen er i dag 1,5 meter. I følge illustrasjonsplanen vil to av inngangspartiene vende mot Selsbakkvegen. Fortauet er for smalt til at det kan brøytes på en tilfredsstillende måte. Fortauet er derfor innarbeidet i planen med bredde 2,5 meter. Det forutsettes at fortauet utvides forbi planområdet samtidig med bygging. Det forutsettes at avfallsbil skal kjøre opp i avkjørsel ved tømning av container, og at det dermed ikke er snakk om løfting over fortau. Det sikres i bestemmelsene at trær ikke kommer i vegen for tømning.

I følge forslagstiller brukes stabbur og uthus/ skur til lager. Hovedhuset, kårboligen og frittliggende enebolig benyttes til bolig/ utleie.

Trondheim kommune

Beskrivelse av reguleringsforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til byggeområde bolig med nødvendig infrastruktur og uterom. Det er planlagt 29 leiligheter som vil gi en tetthet på 5,57 boliger pr. daa.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er oppgitt i BRA for feltet som helhet og for hvert enkelt bygg. Sokkeletasjer med boligfunksjoner medregnes i sin helhet. Bebyggelsens maksimale gesims/ mønehøyde er angitt med kotehøyde på plankart.

Plankartet viser totalt BRA= 3760 m². Da er bakkeparkering, heis/trapp, innvendig kommunikasjonsareal og balkonger medregnet.

Størrelsen på leilighetene varierer mellom 50 – 150 m². Det tillates ikke ettroms leiligheter. Minimum 50 % av boenhetene blir treroms eller større.

Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende våningshus og stabbur blir bevart. Ny bebyggelse plasseres rundt disse bygningene. Bebyggelsen er åpen mot sørvest. Den får kveldssol og utsikt og vil skjerme for trafikken i Selsbakkvegen. Retning på bebyggelsen skal sikre gode solforhold til felles uteareal og nabobebyggelse. Solstudier dokumenterer dette.

All bebyggelse ligger min 4 m fra eiendomsgrense til nabobebyggelse. Bygg A ligger minimum 6 meter fra nabogrensen mot Selsbakkvegen 7B og 5-9 m fra nabogrensen til Emilie Kroghs veg 8.

Mot sør plasseres et bygg med saltak i tre etasjer inklusive loft. Mønehøyden blir litt lavere enn mønehøyden på eksisterende våningshus. Form og volum skal gi assosiasjoner til låvebygningen som opprinnelig stod på dette stedet.

Langs Selsbakkvegen plasseres to boligbygg i tre etasjer med flatt tak. Disse vil fungere som skjerm mot Selsbakkvegen. Byggene trappes ned til to etasjer mot uteoppholdsarealet, mot nabobebyggelsen i nord og mot våningshuset. Bygget vil få mønehøyde 0,8 m høyere enn våningshuset.

Bygget i skråningen mot nordvest blir i tre etasjer med kjeller og inntrukket toppetasje. Øverste etasje trekkes inn fra gesims mot nabobebyggelse i sørvest og nord. Bygget ligger 1 m lavere enn våningshuset.

Tetthet

I kommuneplanens arealdel legges det opp til at byvekst hovedsaklig skal skje innenfor allerede utbygde områder i form av fortetting. Dette fører til at nye byggeprosjekter må ha en større tetthet enn eksisterende bebyggelse i området. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag forutsetter at det legges opp til en høy utnyttelse av tomten.

Ønske om fortetting, krav til universell utforming og krav til uteoppholdsareal på bakkeplan fører til at bebyggelsen i planområdet naturlig skiller seg fra eksisterende bebyggelse med tanke på tetthet og byggehøyder. Nye, strengere energiforskrifter stiller også krav til ventilasjonsanlegg i alle bygg. Dette fører

Trondheim kommune

til en høyere etasjehøyde enn tidligere på grunn av tekniske føringer.

Bydelen har lite tilbud av boliger med universell utforming. Prosjektet vil føre til et større mangfold av boformer i området. Prosjektet legger opp til å ha vesentlig større andel leiligheter med universell utforming enn 50 %. Det er naturlig å konsentrere bebyggelsen og samle flere leiligheter om hver heis. Universell utforming ivaretas på atkomstveger/ utvendige atkomster ved maksimal stigning 8 %. Med unntak av eksisterende hovedbygning får alle leiligheter atkomst tilpasset bevegelseshemmede frem til hovedinngangsdør. Felles parkeringskjeller er lagt under bebyggelsen langs Selsbakkvegen med heis til alle etasjer.

Uteoppholdsareal

Trondheim kommunes krav til uterom er oppfylt. BRA er 3583 m² (bakkeparkering, overdekt parkering og parkering i sokkel er da trukket fra), det vil si at kravet til uteoppholdsareal er 1791 m², hvorav 896 m² skal være felles uteopphold. I området kan det avsettes 1012 m² felles uteoppholdsareal, 964 m² privat uteoppholdsareal på terreng og 120 m² privat uteoppholdsareal på balkong.

Felles uteoppholdsareal er i hovedsak plassert ved eksisterende stabbur sentralt i planen. I tillegg kan det anlegges et felles oppholdsareal helt sør i planen.

Uterommene er utformet med tanke på universell utforming og gode solforhold. Sol - og skyggestudier viser at solforholdene er gode formiddag, ettermiddag og kveld i vår - og sommerhalvåret.

Avkjørsel fra Selsbakkvegen, nedkjøring til parkeringskjeller og bakkeparkering er konsentrert i sørøstlig del av planområdet og nedsenket i terrenget. Dette skjermer uteoppholdsarealene mot trafikkfare. Bebyggelsen langs Selsbakkvegen vil skjerme mot trafikk og forurensing fra Selsbakkvegen.

Alle boenheter får privat uteplass på balkong eller på bakkeplan. Balkonger, hager og terrasser vender i hovedsak mot sør og vest.

Eksisterende vegetasjon bevares i den grad det er mulig. Mot nabobebyggelse er det planlagt grønne oppholdsareal som vil bli beplantet og vil virke som en skjerm og buffer mot tiliggende naboer.

Det legges opp til at uterommene skal detaljeres i byggesaksprosessen.

Antikvariske forhold

Eiendommen Selsbakkvegen 3 og 5 var tidligere del av en større jordbrukseiendom. Tre bygninger og et bygningselement på eiendommen er SEFRAK- registrert. Hovedhuset har bevaringsklasse B, mens kårbolig, stabburet og låvebro har bevaringsklasse C. Disse utgjør restene av gårdstunet.

Eiendommen er vannskjøttet over mange år og er i dag gjengrodd av store trær og kratt. Hovedbygningen er trolig fra slutten av 1800 tallet. Stabburet og kårbolig er av yngre dato. Alle bygningene er i dag i svært dårlig stand, spesielt hovedhuset. Kårboligen har vært gjennom flere ombygginger både i interiør og eksteriør av varierende kvalitet. Mange originale bygningsdeler er byttet ut. Hovedhus og stabbur har bevart sin karakter ved at originale bygningsdeler og eksteriør i større grad er intakt.

Etter en helhetsvurdering av tilstand og verdi er hovedbygning og stabbur bevart med dagens plassering. Kårbolig rives. Bestemmelsene sikrer at SEFRAK- registrert bygning dokumenteres før rivingstillatelse gis. Nybygg med form og volum som gir assosiasjoner til låvebygningen som opprinnelig stod på dette stedet, knyttes til eksisterende låvebro. Enkelte store trær vil bli tatt vare på.

Trondheim kommune

Det har vært et mål å få bevart eiendommens karakter og samtidig oppnå en fortetting, i tråd med Trondheim kommunes overordnede mål for byutviklingen, fylkesmannens krav til høy tetthet ved utbygging av landbruksareal og krav til tilgjengelighet i nye bygninger. De bevarte bygningene utgjør et naturlig midtpunkt i planen som ny bebyggelse organiseres rundt. De gis god plass ved at de integreres i felles uteoppholdsarealet. Gjennom plankart og planbestemmelser er bygningene sikret at eksteriør bare endres i samsvar med dokumentert tidligere utforming.

Støy

Støyrapport er utarbeidet av Cowi. Med bakgrunn i tellinger fra 2006 legges det til grunn $\text{ÅDT} = 3530$ og fartsgrense $= 40$ km/t i Selsbakkvegen. Støysonekartet viser en smal sone langs Selsbakkvegen som vil få et støynivå > 65 dBA (rød sone). En sone på ca. 10 m vil få et støynivå > 55 dBA (gul sone). Resten av planområdet har et støynivå < 55 dB (hvit sone). Alt uteoppholdsareal ligger i hvit sone. Bebyggelsen langs Selsbakkvegen har en støydempende effekt for bakenforliggende uteareal. I støyrapporten er det foreslått støyskjerming mellom byggene og ved nedkjøring til parkeringskjeller.

Sistnevnte støyskjerm er tenkt for å gi skjermede uteareal på østsiden av eksisterende våningshus. Våningshuset har direkte tilgang på solrik, støyfritt uteoppholdsareal på bakken i sørvest. Uteromskravet vil bli oppfylt uten denne skjermen. Våningshusets fasade har et støynivå på 55 og 56 dBA, det vil si 1 dB over kravet til uteoppholdsareal. Resten av fasaden ligger godt under kravet til uteopphold. Våningshuset ligger på en forhøyning 3 m over Selsbakkvegen. En støyskjerm med denne plasseringen vil virke dominerende og skjemmende. Våningshuset er en viktig bygning i historisk sammenheng. Intensjonen har vært at våningshuset skal kunne sees mest mulig fra Selsbakkvegen, slik som i dag.

Trafikkløsninger

Avkjørselen fra Selsbakkvegen er oversiktlig og gir en sentral atkomst til eiendommen og kort avstand til nedkjøring til parkeringskjeller og parkering på terreng. Avfallspunkt plasseres i forbindelse med avkjørsel. Atkomstveg og bakkeparkering konsentreres på planområdets sørøstre del. Det blir kjøre-atkomst til alle innganger, men ingen biloppstillingsplasser inne i området. Det legges opp til interne veier for gangtrafikk.

Parkering

Trondheim kommunes parkeringskrav legges til grunn, med minimum 1,5 parkeringsplasser for bil og minimum 2 for sykkel pr. boenhet. Det legges opp til at hovedvekten av parkering dekkes i parkeringskjeller. Parkering for bygg A løses i sokkel og som overdekte p-plasser i umiddelbar nærhet. Parkering for bygg B og C løses i p-kjeller under bygg B. Det er i tillegg til de overdekte p-plassene lagt opp til 4-5 plasser på terreng for gjesteparkering. Kravet om parkeringsplasser med universell utforming er oppfylt. Sykkelparkering plasseres ved inngang til hver bygning.

Infrastruktur

Planområdet får ny avkjørsel fra Selsbakkvegen. Selsbakkvegen har i dag fartsgrense 40 km/t og er regulert med fartspulter. Veistrekningen er rett og det blir god sikt. Boligene tilkobles til fjernvarmenettet og offentlig vann- og avløpsnett.

Det vurderes som lite hensiktsmessig å innføre søppelsug for planområdet med tanke på planens størrelse. Det legges opp til nedgravde, bunntømte containere. Disse plasseres nær atkomst. Renovasjonsbil vil stå inne på planområdet ved tømning. Den vil ikke påvirke felles uteoppholdsareal eller gi tømning over fortauet.

Trondheim kommune

Det legges opp til at bredden på fortauet på vestsiden av Selsbakkvegen skal utvides fra 1,5 meter til 2,5 meter og at det skal utvides langs planområdet samtidig med den nye bebyggelsen.

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver ser for seg å starte byggeprosess oktober/november 2010, hvis markedet tillater det. Det er i utgangspunktet lagt opp til å bygge ut feltet i et byggetrinn, men hvis salg/ marked ikke tillater det er det aktuelt med to byggetrinn.

Før fundamenter planlegges, skal det gjennomføres en grunnundersøkelse for bestemmelse av fjellnivå og verifisering av løsmasser.

Fortau langs Selsbakkvegen forbi området skal etableres samtidig med ny bebyggelse.

Virksomheter av planforslaget

Kulturminner og kulturmiljø ivaretas ved bevaring av våningshus og stabbur på planområdet. En SEFRAK-registrert bygning blir revet. Planområdet ligger utenfor fareområde for kvikkleire og flom. Oversiktlige avkjøringsforhold til Selsbakkvegen vil gi god trafiksikkerhet. Da eiendommen ikke har vært rekreasjonsområder for barn og unge, trengs ikke erstatningsareal. Naboer vil få et tettere nabolag og noe skyggepåvirkning.

Avveining av konsekvenser

Fordelene ved å få en høy utnyttelse med universelt utformede boliger vurderes å være større enn ulempene naboen får med et tettere nabolag og noe skyggepåvirkning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 14.1.2009. Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen medfører fortetting i tråd med kommunens arealplanpolitikk. Trondheim kommunes mål om at mer enn 50 % av nye boliger skal ha universell utforming blir oppfylt. Området har fått en bra utforming.

Forslag til reguleringsbestemmelser er bearbeidet i samråd med forslagstillerne.

Forslag til plan og bestemmelser kan vedtas.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 13.07.2010

Trondheim kommune

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringsplanforslag, datert 16.11.09, sist endret 5.7.2010

Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser, sist endret 5.7.2010

Vedlegg 3: Oversiktskart

Vedlegg 4: Situasjonsplan

Vedlegg 5: Illustrasjoner

Vedlegg 6: Sol - og skyggestudier

Vedlegg 7: Nabomerknader