

Saksframlegg

JONSVANNSVEIEN 132

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/5225

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Jonsvannsveien 132.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Svein Skibnes Arkitektkontor AS, datert 25.05.2007 og endret sist 25.05.2008 og i bestemmelser sist endret 25.05.08.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Det skal legges til rette for utbygging av boliger på et areal som i dag er regulert og i bruk til forretning og lager. Omkringliggende arealer er utbygd med varierte boligtyper og størrelser. Planområdet grenser også til et av hovedturdragene i byen, mellom Tyholt/ Stridheim og Estenstadmarka. Moholt kirkegård grenser inn mot turdraget på motsatt side.

Hovedutfordringen har vært å få utformet bebyggelsen tilpasset stedet, de bygde omgivelsene og eksisterende kvaliteter i området. Tiltakshaver har hatt et ønske om høy tetthet, og i samrådsprosessen har det vært jobbet for å få en akseptabel boligtetthet i planforslaget, for å få tilfredstillende bygningsvolum, høyder og form, bokvalitet, uterom og parkeringsdekning.

Planforslaget vil gi 42 nye boliger, hvorav 39 av dem får heis. Alle boligene i boligblokkene skal ha universell utforming og skal bygges med passivhusstandard. Det blir etablert et stort felles uterom sentralt i planområdet, som skal legges til rette for variert uteopphold og lek for ulike aldersgrupper.

Nidaros bispedømmeråd har brukt sin innsigelsesrett og uttrykt at bebyggelsen må flyttes lenger fra kirkegården og at gesimshøyden må senkes, samt at aktivitet utløst av prosjektet i grøntkorridoren må unngås. Gjennom en fruktbar dialog er det kommet til enighet mellom partene og innsigelsen er blitt trukket mot at avtalte forhold blir endret.

Reguleringsplan med bestemmelser anbefales godkjent.

Hensikt med planen

Målet er å omregulere en næringseiendom med lav arealutnyttelse til boligformål. Planen skal tilrettelegge for utbygging av boliger på tomta, etter riving av eksisterende forretningsbygg for Hank Sport AS. Eiendommen ligger mellom Moholt kirkegård, friområder og boligområder, og grunneier ønsker å utvikle eiendommen med varierte boligtyper. Arealutnyttelsen økes, og det planlegges 42 nye boliger innenfor planområdet, i tillegg til to eksisterende.

Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Svein Skibnes Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av Veidekke Eiendom AS som tiltakshaver. Komplette planmateriale forelå 02.11.07.

Innsendt planmateriale omfatter i tillegg til plankart, bestemmelser, beskrivelse og illustrasjonsmateriale, også solstudier, fotomontasjer, trafikkanalyse og en modell.

Planområdet er på ca 9,3 dekar, hvorav ca 5,3 dekar foreslås omregulert fra forretning/verksted til bolig. Planen berører følgende eiendommer: 54/47, 54/137, 54/155, 54/158, 54/210 og 54/211: Haugen Eiendom AS, 54/122: Studentsamskipnaden i Trondheim, 54/136: Cathrine og Hans Christian Steen, 54/156: Bente Haugen, 54/206: Trondheim kommune (forlengelse av fortau).

Planprosess

Det ble avholdt samrådsmøte med offentlige instanser 18.04.07 og samrådsmøte med naboer og grunneiere den 08.05.07. Det kom innspill fra Fylkesmann, fylkeskommunen, tre naboer og flere kommunale instanser.

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort i Adresseavisen og grunneierne er varslet med brev henholdsvis 27.12.2007 og 19.12.2007.

Trondheim kommune

Innspill til planen før første gangs behandling

Fylkesmannen i Sør Trøndelag.

Kritikk om utilfredstillende løsninger for barn og unge og for utearealene, er imøtekommet gjennom samrådsprosessen og tilsvarende endring av planløsningen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Det vises til aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Låven skal fotodokumenteres før riving. Lekearealer skal vises med eget formål på plankartet. Disse forholdene er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser.

Innspill fra Nidaros bispedømmeråd og Kommunalt råd for Funksjonshemmede

Bispedømmerådets ønsker om lite aktivitet på del av tomt som vender mot kirkegård og ingen private balkonger mot kirkegården er ivaretatt. Tilknytningen til sentral turveg fra Frode Rinnans veg opprettholdes. Denne og andre stier i området får universell utforming.

Næringsforeninga i Trondheim.

De har ingen innvendinger vedr. omregulering fra næring til bolig

Sameiet Moholt Park Terrasse, datert 17.01.07 (06)

Vil ha etasjeantallet ned i 3. Avstand til terrassehusene skal ivareta sol- og lysforhold. Tettheten må være lavere. Trafikkapasiteten i krysset; Frode Rinnans veg/ Jonsvannsveien må utredes.

Bebyggelsen er redusert i omfang, men ikke i etasjeantall. Solstudier viser at solforholdene ikke endres mye for boliger vest for planområdet. Utsikten til kirkegården begrenses noe, men hensyn er tatt ved oppdeling av bebyggelsen. Gesimshøyden er 2 m over terrassehusenes. Trafikkanalyse viser at trafikken til nye boliger i sum oppveies av bortfall av trafikk til Hank sport.

Nabo i gnr/bnr 54/136: Cathrine og Hans Christian Steen

Bekymring for høy fortetningsgrad og størrelse på planlagt bolig på nabotomt og for parkeringsløsningen generelt.

Alle punktene er bearbeidet i ettertid. Antall boenheter er redusert. Nabohus er begrenset til enebolig i 1-2 etasjer. Parkeringsløsning vil oppfylle parkeringsnormen for Trondheim.

Nabo Sigrid Solheim Haugen, Frode Rinnans veg 74

Samme bekymringer vedr. solforhold som hos Sameiet Moholt Park Terrasse.

Kommunale innspill

Innspillene angår skolekapasitet, trafiksikkerhet og geoteknikk og alle forhold er innarbeidet i planmaterialet.

Førstegangsbehandling

Hovedpunkter fra rådmannens vurdering ved første gangs behandling:

Intensjonene i Kommuneplanens arealdel om fortetting er fulgt opp. Skolekapasiteten i området er pdd. for liten og utbygging kan ikke skje før nok kapasitet er dokumentert. Parkeringsdekning skal løses ihht. krav i

Trondheim kommune

arealdelen. Arealet på 50 m² mellom rekkehus (nå eneboliger i kjede) og studentboligene øst for planområdet, har liten praktisk verdi for studentboligene og grunneier ift. nytten det kan ha for eneboligene i kjede.

Bygningsrådets/det faste utvalg for plansaker vedtok i sak 5/08 i møte 08.01.2008 og legge reguleringsforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Flertallsmerknad- Ap, SV, SP, V, FrP og H:

”Merknadsstillerne ber rådmannen gå i forhandlinger med utbygger for å finne løsning på de trafikale utfordringene en slik utbygging vil få. Aktuelle tiltak kan, som nevnt i analyse fra Rambøll AS av 30.05.07, være signalregulerende gangfelt over Jonsvannsveien eller som rundkjøring i Krysset Jonsvannsveien/Bregneveien.

Merknadsstillerne merker seg at deler av bebyggelsen er planlagt bygget som passivhus, og at eventuell tilknytning til fjernvarmenettet må avklares i byggesøknadsprosessen. Vi vil imidlertid allerede nå signalisere at vi ser tilknytning til fjernvarmenettet som naturlig.

Merknadsstillerne vil også be om at kotehøydene på terrassehus vest for området, studentboliger øst for området og eneboliger på felt B1 legges inn på plankart før utsendelse til høring.”

Kommentar: Løsning på de trafikale spørsmålene er gjort rede for i kommentar (1) til merknad fra Sameiet Moholt Park Terrasse nedenfor. Det forutsettes at alle nybygg tilknytter seg fjernvarmenettet. Kotehøydene som etterspørres er påført plankartet.

Planforslaget har vært til høring og til offentlig ettersyn i perioden 15.01 – 18.02.2008.

Høringsuttalelser og merknader

I alt er det kommet inn 11 tilbakemeldinger og innspill etter høring og offentlig ettersyn. Av disse hadde følgende 4 ingen merknad; Fylkesmannen, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Ungdommens bystyre og Telenor. 7 tilbakemeldinger hadde merknader. I det følgende redegjøres det for disse.

Nidaros bispedømmeråd.13.02.08.

Med anvendelse av innsigelsesrett var følgende pkt. påpekt;

1. Ny bebyggelse skal ligge bak en byggegrense lagt i vegglivet av den eksisterende låven i fasaden som vender mot kirkegården.
2. Nye bygninger skal ikke være høyere enn den eksisterende låven.
3. Det skal skilles tydelig mellom boområde og kirkegård slik at grønn korridor ikke framstår som et generelt fritids-/ lekeområde.

Kommentar: Gjennom en fruktbar dialog er innsigelsen trukket tilbake mot at avtalte forhold blir endret. Disse forholdene er:

- Lekeplass i området mot kirkegård blir fjernet og hensiktsmessig beplantning mot kirkegården blir etablert.
- Nordligste huspar skal trekkes tilbake 1-2 meter. Husene blir flyttet 1,5 meter

Sammen med svaret om å trekke tilbake innsigelsen anmoder Nidaros bispedømmeråd utbygger om at etasjeantallet på det nordligste husparet blir redusert fra 3 til 2 etasjer. Til dette har utbygger (Veidekke AS) uttrykt at dette vil være et alvorlig anslag mot økonomien i tiltaket og reiser spørsmål om prosjektet i

Trondheim kommune

det hele tatt kan gjennomføres. Passivhustilstrebelser presser allerede økonomien og det er dermed ikke ønskelig å gjøre flere endringer.

Studentsamskipnaden. 18.02.08.

Rekkehusene i B2 er kommet for nær deres bebyggelse / studentboligene. Avstanden er under 4 m fra eiendomsgrensen. De ønsker ikke å avstå nødvendig grunn til utbygger.

Kommentar: Rådmannen støtter utbyggers løsning. Det er anledning til å bestemme at bygningene kan ligge nærmere eiendomsgrensen enn 4 m hvis hensiktsmessig.

Norges handikapforbund. 13.02.08.

Det må være min. 9 HC P-plasser i P-kjelleren samt at 2 gjeste P-plasser på terreng dimensjoneres for forflytningshemmede som angitt i "Veg- og gateutforming – 017" utgitt av vegdirektoratet.

Kommentar: Prosjektet endres i tråd med dette ønsket.

Sameiet Moholt Park terrasse. 12.02.08.

1. Trafikale forhold. Øking av trafikk medfører økt press på allerede overbelastet veikryss; Jonsvannsveien – Frode Rinnans veg. Før utbygging må det etableres trafikklys der.
2. Avfallshåndtering. Foreliggende løsning er til stor sjenanse for beboerne i Frode R.v. 92 og Jonsv.v 134. Plassering av avfallsbeholdere bør skje mellom blokkene med adkomst forbi rekkehusene. Avfallsug bør vurderes.
3. Ingen del av bebyggelsen skal være over 3 etasjer.

Kommentar:

Rådmannen støtter kravet om en lysregulert krysning av Jonsvannsveien og blir således sikret gjennom en rekkefølgebestemmelse

I flg. et notat fra Rambøll Norge AS er det ikke snakk om økt press, men et endret døgntrafikkbilde og notatet konkluderer med at situasjonen trenger en bedre løsning. Problemet kan vanskelig bare knyttes til det aktuelle prosjektet, men er et resultat av den samlede boligmassen som er etablert i området over tid og som har adkomst via Frode Rinnans veg.

Rådmannen har forståelse for kritikken vedr. avfallshåndtering. Renholdsverkets enmannsbetjente biler kan imidlertid, ikke operere inne i området pga. sin størrelse. Rygging over noe distanse er utelukket. Avfallsbeholdere, felles for blokker og boliger (Jvv.134, 136 og 138), plasseres på hjørnet av Frode Rinnans veg og innkjøring til de nye blokkene. Beholderne er planlagt nedsenket i terrenget og avfallet hentes ut med kran på bil.

Avfallsug er vurdert og forlatt som løsning da antall beboere/brukere er for få til at det blir hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.

Moholt Park Velforening. 14.02.08.

Følgene av trafikkøkningen må tas hånd om, spesielt i veikrysset; Jonsvannsveien – Frode Rinnans veg. Gang- og sykkelforbindelsene til omkringliggende friområder må ivaretas.

Kommentar: Tiltak med veikryssproblemet er redegjort for over. Gang- og sykkelforbindelsene blir sikret til samme kvalitet som i dag.

Hans Chr. og Catrine B. Steen / Jonsvannsveien 134. 17.02.08.

Trondheim kommune

1. Det store omfanget av utbyggingsprosjektet (over anbefalt 3-5 boliger / da) gjør det vanskelig for andre innen planområdet, f. eks dem selv, å få godkjent endringer for mulig fortetting i framtida.
2. Det bør bli rundkjøring i veikrysset; Jonsvannsveien – Frode Rinnans veg.
3. Avfallshåndtering skal trekkes vekk fra deres hageport og helst plasseres ved nedkjøringen til p-kjelleren under de nye boligblokkene.
4. De ønsker å kjøpe tomteparsell 54/158 for å unngå parkering der.

Kommentar: (1) For å imøtekomme dette skal reguleringsbestemmelsene utformes slik at areal i kjeller ikke regnes med i BRA for eneboligene (B1) og rekkehusene (B2).

(2) Kryssproblemet er behandlet over.

(3) Avfallshåndteringsløsning er beskrevet over.

(4) Utbygger ønsker ikke å selge tomteparsellen. Det vil som planlagt, bli lagt til rette for besøksparkering i dette området.

Helge Andersson og Karin Ekberg / Frode Rinnans veg 92.

Er i mot fortetting i området i det hele tatt og dermed også mot prosjektet som sådan.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Tomta er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan, 1206j av 04.04.98, regulerer tomte delvis til 3 eneboliger, og delvis som område for forretning/verksted. Det er område vist som forretning/verksted som foreslås omregulert. Områdene vest, sør og øst for planområdet er regulert til boligformål, mens områdene i nord og nordøst er regulert til friområde, turveg/skiløype og gravplass.

Planområdet, eksisterende forhold

Plansituasjon

Planområdet ligger på Moholt i Trondheim, og grenser til grøntkorridoren langs Moholt kirkegård og friområde i nord og nordøst. I øst, sør og vest grenser planen til boligområder. Det er kort veg til flere servicefunksjoner, butikk, skole, idrettsanlegg, m.m. Planområdet er ca 9,2 dekar stort, hvorav ca 5,2 dekar foreslås omregulert fra forretning/verksted til bolig. Området er relativt flatt og har en skråning mot nord og øst. Solforholdene er gode. Eksisterende og omkringliggende boligbebyggelse er av variert karakter, uten en helhetlig arkitektonisk struktur.

I dag er det to eneboliger og en sykkelforretning med verksted og trafikk- og parkeringsareal innenfor planområdet. Forretningen holder til i en gammel låve, og hadde 17 ansatte i 2006. Låven anses ikke å ha kulturhistorisk interesse og foreslås revet. Den skal dokumenteres fotografisk før riving. Eneboligene opprettholdes som i gjeldende regulering.

Grunnforhold

Det er utarbeidet et notat om grunnforhold. Vurderingen sier at grunnen domineres av fast leire, og at det kan forekomme noe middels fast leire. Fundamenteringsforholdene vurderes som gode og godt egnet for den type bebyggelse som er foreslått. Det er registrert fyllmasser i området, og det må foretas grunnundersøkelser for å avklare omfanget av nødvendig masseutskifting.

Landskap og vegetasjon - naturforhold

Planområdet heller i dag mot nordøst med et dalsøkk mellom låven og Samskipnadens boliger, der selve låven tar opp deler av høydeforskjellen med sin sokkeletasje. I nordøst ligger eksisterende turvegnett på et

Trondheim kommune

lavere nivå enn tomte. Moholt kirkegård med sine store grønne arealer og trekke mot turstien, preger i stor grad synsopplevelsen fra nordre deler av planområdet. Friområdet og kirkegården har verdi C og er svært viktig lokalt i forhold til biologisk mangfold. Friområdet er rester av eldre kulturlandskap med småbiotoper.

Hoveddelen av næringseiendommen er i dag asfaltert parkeringsplass i forbindelse med sportsbutikken. Det er noe spredt løvtrevegetasjon i randsonene rundt parkeringsplassen og det er flere høye rake furutrær på eneboligtomta sentralt i planområdet. Eneboligområdet som inngår i planen er preget av private hager, og i sørøst ligger et ubebygde plenareal med spredte trær. Det er lite vegetasjon mot terrassehusene i vest.

Utomhusarealer og lek – barns bruk av området

Det er laget en registrering av omkringliggende grønstruktur, friområder og lekeplasser. Planområdet har umiddelbar nærhet til store friområder med turveg. Det er registrert lek i skråningen nord i planområdet, og friområdet er vist som bolignært rekreasjonsområde i temaplaner for lek og aktivitet. Utover dette er det ikke kjent at planområdet blir benyttet av barn og unge til lek og aktivitet.

Adkomst og trafikk

Planområdet har eksisterende adkomst fra Frode Rinnans veg med ca 800 ÅDT som igjen har atkomst fra Jonsvannsveien med ca 12000 ÅDT. Trafikkstøy og forurensning fra trafikk er ikke et aktuelt problem for planområdet. Trafikksituasjon for myke trafikanter anses for å være meget god, med gangforbindelser til planområdet, både fra veg- og turvegnett. Frode Rinnans veg har tosidig fortau nesten fram til planområdet. Området har meget god dekning av kollektivtrafikk, med ca 300m til nærmeste bussholdeplass, med avganger til sentrum ca hvert 10-15 minutt.

Skoledekning og barnehagedekning

Rådmannen har i E-post av 07.01.2008 bekreftet at med skoleutbyggingen på Brøset, er det tilstrekkelig skolekapasitet i området.

Skoleveg

Dagens skolevegssystem til Eberg skole og Blussuvoll skole anses trygg og god, med sammenhengende fortau, og lysregulerte kryss og fotgjengeroverganger. Det er i tillegg en attraktiv turveg i friområdet langs planområdet som fører direkte til Eberg skole. Det er denne som i praksis brukes som skoleveg.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk

Dagens forretningsformål ønskes omregulert til boligformål, felles adkomst og parkering og felles lek. Frode Rinnans veg reguleres til offentlig kjøreveg med fortau. Offentlig veg og snuplass for enden av Frode Rinnans veg er lagt inn som i gjeldende plan.

Bebyggelse

Sentralt i planområdet, der Hank Sport ligger i dag, foreslås 3 tvillinghus i 3-4 etasjer som danner ett tun. I sørøstre del av planområdet foreslås det 2 eneboliger i kjede i inntil 3 etasjer. På tomt mellom eneboliger og eneboliger i kjede opprettholdes gjeldende regulering med en enebolig. Låven som i dag er forretningslokalet til Hank Sport forutsettes revet. Det er ikke knyttet vesentlige antikvariske verdier til bygningen. Det er krevd at låven skal fotodokumenteres før riving.

Bebyggelsen tenkes oppført i 3-4 etasjer. Det har vært ønskelig å holde høydene på nivå med eksisterende låve og terrassehus i vest. Låvens mønehøyde ligger på ca kote 126, og terrassehusene på ca kote 125. Ny bebyggelse er i planforslaget foreslått med maks kotehøyde 126,5, på den delen av bebyggelsen som

Trondheim kommune

går opp i 4 etasjer. Etter offentlig ettersyn er 4 rekkehus redusert til 2 eneboliger i kjede. Disse er foreslått med maks kotehøyde 124. Tvillinghusenes volumsammensetning og avtrappede høyder gir et mindre massivt uttrykk enn et sammenhengende volum, og reduserer fjernvirkningen noe. Oppdelingen i små volumer er gunstig for å opprettholde siktlinjer på bakkeplan. Det er foreslått inntrukket 4. etasje for å tilpasse prosjektet til omgivelsene.

Boligtetthet

Kommuneplanen forutsetter en boligtetthet på minimum 3 boliger pr dekar ved regulering av områder større enn 3 dekar i eksisterende tettbebyggelse, og 3-5 boliger pr. dekar ved regulering av områder større enn 6 dekar i framtidig tettbebyggelse. Det planlegges 39 boliger i tvillinghus, 2 eneboliger i kjede og en ny enebolig, til sammen 42 nye boliger innenfor planområdet. I tillegg er det to eksisterende eneboliger. Prosjektet er redusert i forhold til innsendt materiale, fra totalt 60 til 44 boenheter. Det foreslås lagt opp til en utnyttelse på T-BRA ca 5700m² for 44 boenheter, for planområdet som helhet, der ny bebyggelse vil utgjøre ca 4950m² T-BRA.

Tetthet avhenger av hvilke areal som legges til grunn for beregning. Hele planområdet er på ca 9 dekar, inkludert tre eneboligtomter, som gir en boligtetthet på ca 5 boliger pr dekar. Området som omreguleres fra næring til bolig er på ca 5,3 dekar. 42 nye boliger gir en tetthet på 7,9 boliger pr dekar.

Boligtetthet har vært vurdert i planprosessen, ut i fra konsekvensene for bygningsvolum, stedstilpassing, areal for uteopphold og parkering, trafikkøkning m.m. Prosjektet grenser til store friområder, og har kontakt med turvegnett til Estenstadmarka. Området er godt utbygd med servicefunksjoner og kollektivdekning, og egner seg i så måte godt for bebyggelse med høy tetthet.

Bebyggelsesstruktur

I planforslaget foreslås en struktur basert på en vridning i samme retning som dagens låve og Jonsvannsveien 138. Vridningen mot sørvest gir optimal orientering på alle balkonger, og er et vesentlig moment for solinnfall til leilighetene. Bebyggelsesstrukturen ivaretar en ca 25-30 meters grønnkorridor mellom kirkegård og bebyggelse.

I prosjektet som legges frem er det i tvillinghusene foreslått 15% 2-roms, 60% 3-roms og 25% 4-roms leiligheter, alle med egen bod, egen terrasse, overdekt adkomst, heistilgang direkte fra p-kjeller, samt tilgang til felles takterrasse. Eneboligene i kjede er tenkt som 2-etasjes hus med saltak, 4-5-roms enheter, med parkering på egen tomt samt hage på tre sider, terrasse i 2.et. over garasje, samt balkong. Gesims og mønehøyder er nedfelt i bestemmelsene. Ny enebolig mot Frode Rinnans veg opprettholdes som i gjeldende plan. Størrelse og form er beskrevet i bestemmelsene.

Bokvalitet

Tomta legger til rette for unike bokvaliteter, med gode solforhold, skjermet beliggenhet, god utsikt, direkte kontakt med turveg og store friarealer. Foreslått bebyggelse gir et stort sentralt uterom med mulighet for et bomiljø med individuelle og felles kvaliteter. Sammen med takterrasser legger dette grunnlag for et godt sosialt miljø.

Universell utforming

Det er en målsetning at alle boenhetene i tvillinghusene skal ha universell utforming. Med dette menes tilpasset adkomst, oppholdsrom, bad, hovedsoverom og balkong, samt tilgang til takterrasse og utearealer. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

Parkering

Enebolig og enebolig i kjede planlegges med parkering og mulighet for gjesteparkering på egen tomt. For

Trondheim kommune

tvillinghus er det foreslått p-kjeller, samt noen gjesteplasser på bakkeplan.

Nedkjøring til p-kjeller er lagt inn i enden av felles adkomstveg, med stigning 1: 8.

Det er foreslått å redusere parkeringsdekningen fra kravet på 1,5 til 1,3 pr. bolig. Det vises til kommentarer under rådmannens konklusjon og anbefaling sist i saksfremlegget.

Det er totalt 51 parkeringsplasser for tvillinghusene i B3. P-kjelleren er vist med totalt 45 parkeringsplasser. Av disse er 6 tilpasset bevegelseshemmede. 39 plasser er forbeholdt beboerne. Det er også vist 6 plasser på bakkeplan hvorav 2 er tilpasset bevegelseshemmede. Totalt er det 12 besøksplasser og 8 plasser for bevegelseshemmede.

Adkomst

Det etableres to atkomstveger fra Frode Rinnans veg til boligene innenfor planområdet. Felles atkomstveg i vest er lagt inn med totalbredde 6,0 meter hvorav 2,5 meter settes av til fortau. Internveger reguleres som fellesatkomster med bredde på 2,5-3 meter, som muliggjør nyttekjøring og atkomst for utrykningskjøretøy til hvert hus.

Skolevegen fra området til Eberg skole følger turdraget nordover. Vinterstid brøytes ikke dette draget, og alternativ skoleveg er sikret gjennom opparbeidelse av nytt fortau langs Frode Rinnans veg fram til eksisterende fortau.

Terreng/landskap

Hele tomte vil omarbeides terrengmessig da dagens låve danner en høydeforskjell internt på tomte i dag. Området vil planeres ut til å få et stort relativt flatt parti i midten og skråninger ned mot turstien i øst. Gropa mellom samskipnadens bygg og låven foreslås for det meste gjenfylt. Forslag til ny kotesetting er vist på illustrasjonsplanen. Terrengendringene gjør at ingenting av dagens vegetasjon på området kan bevares, men det planlegges etablering av ny vegetasjon.

Barn og unges interesser - uteopphold

Skisse til bebyggelse viser et tun mellom de tre tvillinghusene, med et samlet leke- og oppholdsareal på 1260 m². Dette tunet vil være felles for all bebyggelse innafor planområdet. Fellesarealet ligger oppå parkeringskjelleren, og bestemmelsene sikrer at denne dimensjoneres slik at det kan etableres vegetasjon som vist på illustrasjonsplan. I tillegg til dette felles lekearealet er området på østsida av den nye bebyggelsen tilgjengelig for lek vinterstid, for aking og skileik. Området ønskes ikke regulert eller særlig tilrettelagt for lek pga. hensynet til kirkegården.

Utforming av uteområdene er skissemessig vist på illustrasjonsplanen. Arealene skal inneholde tilbud til alle brukergrupper, barn, unge og voksne/eldre. Det er lagt inn to større oppholdsplasser i tunet, samt en balløkke. Sentralt i tunet er også anlegg for litt større barn. Det samme er det lengst nord, mens det i utkanten av området, i sør og øst er roligere arealer spesielt tilpasset mindre barn. Beregninger viser at ca 55% av felles lekeareal har sol på vår-/høstjevndøgn kl 15.00. Deler av lekeapparatene og alle interne gangveger skal gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede. Arealet som ligger over p-kjeller skal få tilstrekkelig overdekning som muliggjør beplantning.

Tilgangen til eksisterende turveg er sikret gjennom nye gangforbindelser. Den universelt utformede turvegen vil medføre terrenginngrep for å få akseptabel stigning. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse på opparbeidelse av slik atkomst. Atkomsten går delvis utenfor (nord for) planområdet over kommunal grunn, og opparbeidelse må skje i samråd med Trondheim kommune.

Trondheim kommune

Energi og miljø

Tvillinghusene (39 leiligheter) er planlagt bygget som passivhus, dvs beste energiklassifisering i hht internasjonal norm. Det er et ønske fra utbygger at prosjektet skal bli et pilotprosjekt, med lavt energiforbruk og med fokus på bruk av sunne materialer og et gjennomført helhetlig konsept. Prosjektgruppen har gjennom kontakt med Sintef, Enova og Husbanken bevisst satset på kunnskapsøkning om et helhetlig konsept. En veileder for Universell utforming av boligbygg som Trondheim kommune nå utarbeider, blir prøvd ut for første gang under utforming av prosjektet.

Ny bebyggelse ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er krav om tilknytning til dette.

Grunnforhold

Det er utarbeidet et notat av Rambøll AS, av 26.04.07, som gir en vurdering av grunnforholdene på tomte. Notatet konkluderer med at grunnforholdene er gode, og egnet for bebyggelse i 4 etasjer.

Trafikale forhold

Det er utarbeidet et notat av Rambøll AS, av 30.05.07, som vurderer den trafikale kapasiteten på krysset Frode Rinnans veg og Jonsvannsveien. Analysen konkluderer med at trafikk til nye boliger ikke vil øke i noe særlig grad i forhold til dagens trafikk til Hank Sport. Trafikken vil bli noe mer konsentrert om morgen og ettermiddag ettersom all trafikk vil være bostedsbasert, mens del av dagens trafikk er knyttet til åpningstidene til Hank Sport. Ved utkjøring fra Frode Rinnans veg til Jonsvannsveien er det i dag plass til to parallelle felt som sidevegstilfart benytter i dag. Det gjør at høyresvingende ikke forsinkes. Begge oppstillingsfeltene krysser imidlertid gang- og sykkelveg. Dette medfører enten lang innkjøringslengde (og lav kapasitet) eller at kjøretøy som står langt framme i Frode Rinnans veg hindrer de syklende. Analysen foreslår enten signalregulert gangfelt over Jonsvannsveien, som vil gi luker i hovedvegtrafikken hvor sidevegtrafikken kan slippe inn, eller rundkjøring i krysset Jonsvannsveien/Bregnevegen, litt nord for aktuelt kryss.

Det blir lagt inn som en rekkefølgebestemmelse at lysregulert gangfelt over Jonsvannveien må etableres og godkjennes før ferdigattest gis.

Teknisk infrastruktur

Det er igangsatt arbeid for å utrede kapasitet på teknisk infrastruktur i området. TEV og Telenor er orientert om saken og har ingen merknader på dette tidspunkt. Høyspentkabel i grunnen ligger under atkomstveg på tilliggende boligområde i vest, i god avstand til ny bebyggelse (minimum 50m).

Avfallshåndtering

I samarbeid bl.a. med Renholdsverket er en kommet fram til følgende løsning:

Eneboligene i kjede har avfallsbeholdere på egen tomt. Disse blir tømt sammen med henting av avfall fra studentboligene. Her brukes det en mindre og mer manøvreringsdyktig bil, betjent av to personer. Henting av avfall fra tvillighusene skjer med Renholdsverkets største enmannsbetjente biler som av sikkerhetsgrunner ikke skal rygge. Av den grunn og på bakgrunn av innkomne merknader, er avfallsplassen lokalisert til hjørnet av Frode Rinnans veg og stikkveien inn til p-kjelleren. Avfallsbeholderne skal stå i nedsenkede betongtrau slik at tilgjengeligheten blir optimal og tilfredstillende universell utforming.

Avfallsug er vurdert og forlatt som løsning da antall brukere er for få til at det blir hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig.

Annet

En mindre del av eiendommen 54/122, eid av Studentsamskipnaden i Trondheim inngår i planforslaget, og det foreslås å justere eiendomsgrensen slik at dette arealet tillegges de nye tomtene for enebolig i kjede.

Trondheim kommune

Tiltakshaver har vært i kontakt med Samskipnaden med den hensikt å få til en avtale om overdragelse av dette arealet. Det gjelder ca 50 kvadratmeter mellom nye eneboliger i kjede og atkomstveg til studentboliger øst for planområdet. Samskipnaden er uenig i at dette arealet skal tillegges planområdet.

Konsekvenser

Planlagt gjennomføring

Prosjektet tenkes utført i en fase, med byggestart høsten 2008, og første innflytting høsten 2009 til studiemesterstart.

Natur og miljø

Planområdet grenser til hovedturdraget mellom Tyholt/Strindheim og Estenstadmarka.

Bebyggelsen er plassert 2 m vest for byggegrensen mot grønnkorridor fra tidligere reguleringsplan. Det vil si at ny bebyggelse ligger 27 m fra kikegårdsgjerde. Dette vil kunne oppfattes som en innsnevring av korridoren ift. partier av turdraget med annen tilgrensende bebyggelse. Terrenget mot turdraget endres, ved at et søkk i landskapet fylles igjen. Utover dette opprettholdes turdraget med en bredde på ca 30 meter, og rådmannen anser at planforslaget ikke vil hindre framtidig utvikling og drift av turvegen. Det er stilt rekkefølgebestemmelse om at det skal etableres en atkomst med universell utforming til turdraget fra planområdet.

Vegetasjon i planområdet vil bli fjernet. Denne har ikke verneverdi, og det vil bli etablert ny vegetasjon innenfor planområdet. På utsiden av tvillinghusene, i skråningen mot kirkegården, skal det også plantes trær. Disse vil dempe opplevelsen av de nye byggene sett fra kirkegården.

Barn og unge

Det er registrert lek i utkanten av planområdet. Denne søkes kanalisert til opparbeidet og tilrettelagt lekeareal mellom blokkene. Etablering av et stort nytt felles lekeareal vil tilføre området et nytt sted for barn og unge for lek og aktivitet. Selv om dette ikke er et offentlig område, vil det være tilgjengelig for nye beboere og barn i området.

Samfunnsmessige konsekvenser

Skolekapasitet: Prosjektet fører til noe økt press på skolesituasjonen. I bestemmelsene er det medtatt krav som sikrer at området ikke bygges ut før tilstrekkelig skolekapasitet kan dokumenteres.

Bevegelsehemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet (universell utforming): Uteområder og adkomster blir godt ivaretatt, nye boliger får heis og universell utforming.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Prisen for en lysregulert overgang er anslått til ca. 1 mill kr. Tiltaket må administreres og sikres gjennom en utbyggingsavtale.

Ny offentlig gangveg må vedlikeholdes (ca 40m). Friområde på 43 m² må erverves av kommunen.

Rådmannens konklusjon og anbefaling.

Planen legger opp til en noe lavere parkeringsdekning enn kommunens norm. Forslagstiller har dokumentert i et eget notat (Orienteringsvedlegg 8) at det vil være liten fare for uheldig fremmedparkering i nærområdet og at området har god kollektivdekning.

Trondheim kommune

Det er enighet om at det skal avsettes minst 12 parkeringsplasser for besøkende, dette er sikret i bestemmelse. Rådmannen vil på dette grunnlaget anbefale den foreslåtte reduksjonen.

Forslagstiller har vært forelagt de foreslåtte endringene og har ingen merknad

Innsigelsen fra Nidaros bispedømmeråd er behandlet og avklart gjennom møter, brevutveksling og telefonisk kontakt. Innholdet i forliket er gjort rede for foran i saksfremlegget.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Jonsvannsveien 132 datert 25.05.07, sist endret 25.05.08 med bestemmelser datert 25.05.08 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 03.06.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart, sist endret 25.05.2008
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 25.05.2008
Saksvedlegg 3:	Illustrasjonsplan sist endret 25.05.2008
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 1:5000
Orienteringsvedlegg 2:	Registrering lek-aktivitet, datert 25.05.07, revidert 19.09.07
Orienteringsvedlegg 3:	Snitt, rev. 25.05.2008
Orienteringsvedlegg 4:	Fotomontasje
Orienteringsvedlegg 5:	Sol- og skyggestudier
Orienteringsvedlegg 6:	Aksonometri
Orienteringsvedlegg 7:	Kjellerplan
Orienteringsvedlegg 8:	Notat om parkering