

Saksframlegg

FORTUNALIA 29

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/14005

Saksbehandler: Frøydis Esmann

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Fortunalia 29 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Madsø & Sveen Sivilarkitekter AS senest datert 08.05.2007 med bestemmelser senest datert 22.11.2007.

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

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Eiendommen Fortunalia 29 er i dag bebygd med et bolighus som forutsettes revet. Det er ønskelig med høyere utnyttelsesgrad og det fremmes reguleringsplan for å kunne oppføre en boligblokk i 3 etasjer med 6 leiligheter. Leilighetenes størrelse varierer fra ca. 60 m² til ca. 110 m². Planområdet grenser inn mot områder som er under regulering for en større boligutbygging - "Reguleringsplan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder". Fortunalia 29 inngår ikke i allerede regulert område og det er derfor utarbeidet separat reguleringsplan for denne eiendommen.

Bebyggelsen er i løpet av behandlingsprosessen omarbeidet fra to bygninger til et bygg. Dette gir bedre terrengtilpassing og bedre bokvaliteter, bl.a. utsyn, for alle leilighetene.

I høringsrunden er det ikke kommet merknader som har medført endringer av planforslaget, og rådmannen anbefaler forslaget godkjent. Det vises til nærmere beskrivelse i saksframlegget.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 14.05.2007 av Madsø & Sveen Sivilarkitekter AS som forslagstiller, på vegne av grunneier/utbygger ProTo AS. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 07.09.2007.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Gnr./bnr. 14/4
- Gnr./bnr. 14/16 (atkomstveg og en mindre del av boligeiendom)

Hensikten med planen er å legge rammer for utbygging av boligbebyggelse med samme karakter som det tilliggende området i nordøst. Området foreslås regulert med høyere utnyttelse enn i dag. En enebolig skal rives og erstattes med en lavblokk med 6 leiligheter.

Planprosess

Reguleringsarbeidet er lovlig kunngjort og varslet henholdsvis 27.11.2006 og 20.03.2007.

Innspill til planen før første gangs behandling

Ut fra planforslagets størrelse/problemstillinger og innholdet i merknadene som kom inn etter varsling av igangsatt planarbeid ble det vurdert å ikke være behov for et eget samrådsmøte.

Merknadene som kom inn ble ivaretatt i plankart og bestemmelser. Endelig utforming av bebyggelsens fasader vil bli fastlagt ved søknad om byggetiltak.

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak DF FBR DR 2696/07 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til uttrykt orienteringsvedlegg.

Høringsuttalelser og merknader

Følgende instanser har gitt uttalelse:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
- Sør-Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Telenor

Det gis i uttalelsene ingen merknader eller vilkår for egengodkjenning.

Trondheim kommune

Etter høringsfristens utløp er det kommet inn merknad fra eierne av eiendommen Fortunalia 21 vedr. deres vann- og kloakkledninger. Disse skulle vært lagt om i 2006 i forbindelse med utbygging av eiendommen Fortunalia 31, som ble bygd ut av samme utbygger som nå for Fortunalia 29. Omleggingen av vann- og kloakkledningene er ikke gjennomført og de krever at dette nå blir gjort.

Kommentar:

Forslagstiller har opplyst at det nå er fastlagt trase for omlegging av vann- og kloakkledningene over Fortunalia 29, og at omlegging nå vil bli gjort. Traseen er valgt i samråd med Trondheim kommune. Rådmannen vil kommentere at forholdet er privatrettslig.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

Kommuneplanens arealdel viser området som eksisterende tettbebyggelse.

Tilliggende områder omfattes av reguleringsplan R266c, vedtatt 23.11.1989. Det pågår for tiden arbeid med en ny reguleringsplan for dette planområdet, ”Reguleringsplan for Sæterbakken, Tesliåsen og Tjønlien med tilliggende områder”. Den nye boligblokken i øst er regulert i egen reguleringsplan, R266i, vedtatt 25.08.2005.

Planområdet, eksisterende forhold

Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget. Byplankontoret har gjort tilføyelser og endringer for å belyse forslaget bedre.

Beliggenhet og naturforhold

Planområdet ligger i den nordre delen av Fortunalia. Fortunalia er en relativt ny bydel ca. 6 km øst for Trondheim sentrum. Området er en del av det eksisterende boligområdet og grenser inn mot eneboliger og lavblokker. Atkomst blir fra dagens avkjøring fra Fortunalia, felles med nabobebyggelsen. I øst grenser planområdet mot regulert friområde. Knausen bak bebyggelsen og friområdet har tett vegetasjon med større trær.

Det er ikke registrert verneverdige naturområder eller områder for vilt og biologisk mangfold innen planområdet.

Topografi og grunnforhold

Terrenget er skrånende mot nordvest og området har gode sol- og utsynsforhold. Det er ikke kvikkleire på eller nær området. Kvartærgeologisk kart viser tynt morenedekke over fjell. Dette kan bety flere meter løsmasse. Det er et mindre massedeponi sør for området. Dette er vurdert til ikke å representere noen fare for den planlagte utbyggingen.

Rekreasjon

Nærheten til marka gir gode muligheter for friluftaktivitet både sommer og vinter.

Beskrivelse av planforslag

Arealbruk og bebyggelse

Området reguleres til boligformål og felles atkomster. Intensjonen for ny bebyggelse er at den skal danne en naturlig fortsettelse av den nye boligblokken i øst og dennes dimensjoner. T-BRA er ca. 1000 m² fordelt på 6 leiligheter – tre 5-roms, to 3-roms og en 2-roms. Hver leilighet vil få egen terrasse. Størrelsen vil variere fra 8 – 17 m². Det er muligheter for å etablere en felles takterrasse med atkomst fra

Trondheim kommune

trapperommet ved eventuelt å bygge dette høyere.

Infrastruktur

Området får atkomst som i dag fra Fortunalia. Felles atkomst er regulert i reguleringsplanen for det tilliggende området. Vann og avløp tilknyttes det eksisterende ledningsnett i Fortunalia.

Trafikk

Trafikken inn til området vil øke ved at det bygges 6 nye leiligheter mot 1 enebolig i dag. Atkomsten fra Fortunalia ligger mellom ny og eksisterende bebyggelse slik at det ikke vil bli gjennomkjøring i boligområdet. Parkering planlegges i parkeringskjeller, og det vil ikke bli opparbeidet bakkeparkering. Det er bussholdeplass i Jonsvannsvegen. Gangavstanden til denne er ca. 70 m.

Støy

I forbindelse med reguleringsplan for boligbebyggelsen i nord er det utarbeidet støynotat. Trafikktall for Jonsvannsveien er lagt til grunn, og støyberegningen er foretatt ved hjelp av dataprogram for støyberegning. Beregningsresultatene viste at det for nordre fasade var et litt for høyt støynivå. For å oppnå tilfredsstillende støyverdier ville fasadeisolering og innbygging/innglassing av balkonger mot nord være påkrevd.

Bebyggelsen som nå planlegges vil ligge skjermet mot støy fra Jonsvannsveien av eksisterende bebyggelse på Jonsvannsveien 31. Ut fra foreliggende støyvurderinger mener rådgivende ingeniør at det ikke vil være nødvendig med samme sikringstiltak for ny bebyggelse på Jonsvannsveien 29 som det var for Jonsvannsveien 31.

Estetikk

Intensjonen er at bebyggelsen skal danne en naturlig fortsettelse av den nye bebyggelsen på naboeiendommen i øst, og med samme dimensjoner. Boligblokkens hovedfasade har et vertikalt preg og er løst opp med flere mindre bygningsvolum. Store glassfelt gir et lett uttrykk. Hovedmaterialet i fasaden er trekledning. Høyden er lavere enn landskapsprofilen bak.

Vegetasjon

Det vil bli foretatt nyplanting for å etablere visuelt gode uterom og for å få bebyggelsen til å gli naturlig inn i landskapet. Utomhusplanen som skal følge søknad om rammetillatelse skal redegjøre for opparbeiding. Eksisterende vegetasjon mot Fortunalia vil bli ivaretatt.

Barn og unges interesser: lekeplass, skoleveg

Illustrasjonsplanen som følger planforslaget viser sandlekeplass på boligens inngangsside. Lekeplassen vil ut fra soldigram få gode solforhold på formiddag og ettermiddag sommerstid, og det vil være sol på ettermiddagen om vinteren. Området ligger i randsonen til et stort utbyggingsområde for boliger. Det vil bli gangmuligheter gjennom dette området til tilliggende markaområder. Langs Jonsvannsveien er det gang- sykkelveg fram til planlagt planfri kryssing ved adkomstvegen inn til Fortunalia fra sør. Skolevegen er med gang- og sykkelveg og undergang sikker. Planområdet er ikke negativt påvirket av støy eller forurensning.

Universell utforming

Halvparten av boligene vil være tilrettelagt for universell utforming. Felles utearealer kan nås fra felles trapperom m/heis.

I parkeringskjellere vil det være 4 parkeringsplasser for rullestolsbrukere.

Trondheim kommune

Konsekvenser

Konsekvenser for naboskapet

Utbyggingen vil gi de tiliggende boligene noe redusert utsikt. Atkomst blir som i dag og parkering er forutsatt i parkeringskjeller slik at følgene av trafikkøkning blir små.

Skolekapasitet

Skoletilhørighet for elever fra de nye boligene i Fortunalia 29 vil være Solbakken som barneskole og Markaplassen som ungdomsskole. Skolekapasiteten på Solbakken er presset, men det er etablert en midlertidig paviljong som avlaster situasjonen. Rådmannens fagstab har ut fra dette vurdert skolekapasitet i området som tilstrekkelig i forhold til en eventuell elevvekst på bakgrunn av utbyggingen i Fortunalia 29. Rådmannen har derfor ingen innvendinger til at prosjektet gjennomføres som de skisserte planen viser.

Trafikk og trafiksikkerhet

Det vil bli noe trafikkøkning ved avkjøringen fra Fortuanlia, men det vil ikke bli gjennomkjøring i eksisterne boligområder.

Annet

Utbyggingen er vurdert til ikke å ha andre samfunnsmessige konsekvenser.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Bebyggelsen innen planområdet er bearbeidet i løpet av planprosessen og planforslaget er i tråd med tilbakemeldingene som er gitt. Bebyggelsen er redusert fra to bygninger til en og alle leilighetene får gode bokvaliteter med sol og utsyn. Felles uteområde ved boligenes inngangsside vil få mindre sol vinterstid, men soldiagram viser sol på ettermiddagen.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Fortunalia 29 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 26.02.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 08.05.2007
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 22.11.2007
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:5000
Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan 1:500, datert 08.05.2007
Orienteringsvedlegg 3a, 3b: Fotoillustrasjoner
Orienteringsvedlegg 4a, 4b: Sol-/skyggediagram

Trondheim kommune

Utrykt orienteringsvedlegg: Kopi av saksmateriale sak FBR DR 2696/07, innkomne uttalelser, møtereferat, merknader etc.