

Saksframlegg

KROPPANVEGEN 53, 55, 57 OG 59

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE TIL TILTAK FOR BOLIGER I REKKE

Arkivsaksnr.: 11/25761

Saksbehandler: Bente Antonsen

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått seg forelagt rammesøknad om tiltak for boliger i rekke, for Kroppanvegen 53, 55, 57 og 59. Søknaden er mottatt 22.10.2009.

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne søknaden, på vilkår om at det ikke blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene før støykravene er dokumentert i henhold til gjeldende forskrift. Det stilles også krav om revegetering i området som er nevnt særlig i reguleringsbestemmelsen § 3.5, før ferdigattest gis. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det foreligge tegningsmateriale som viser samsvar med dette vedtak.

Saken sendes tilbake til administrasjonen, som på delegasjon fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkår blir ivaretatt.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Bakgrunn:

Byggesakskontoret mottok 22.10.2009 fire rammesøknader for nybygg rekkehus med fire boenheter. Da det er vurdert hensiktsmessig å behandle disse under ett i bygningsrådet, følger en oversikt over adresser og saksnummer som omfattes av dette saksframlegget:

Kroppanvingen nr.	gnr./bnr.	Nytt saksnr.	Gmlt saksnr.
53	319/238	11/25761	09/43823
55	319/239	11/25753	09/43817
57	319/240	11/25734	09/43785
59	319/241	11/25798	09/43778

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 22.10.2009, 29.01.2010, 29.06.2010 20.05.2011 og 18.07.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Gjeldende fasade- og plantegninger er mottatt 20.05.2011.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3.2 og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 7.2, vedr. hhv. gesimshøyde og uteoppholdsareal.

Det er tidligere godkjent to rekker i feltet, her omtalt som rekke 3 og rekke 4. Rekke 4 er den østligste av de fire rekkene, mens omsøkte rekke (rekke 1) er den vestligste rekken. Rekke 3 har adresse Kroppanvegen 69, 71, 73 og 75, hhv. Gnr. 319 bnr. 246, 247, 248 og 249. Rekke 4 har adresse Kroppanvegen 77, 79 og 81, med hhv. gnr. 319 bnr. 250, 251 og 252. Rekke 2 er omsøkt og behandles parallelt med gjeldende sak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan R 466 vedtatt i Bystyret 28.10.2004. Eiendommen er regulert til område for boliger.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a, samt reguleringsbestemmelsenes § 3.7, pålegges omsøkte bygninger tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

Vurdering/begrunnelse

Vedrørende reguleringsbestemmelsen § 3.6

Tiltaket ligger i et støyutsatt område. Dette skyldes planområdets nærhet til E6/Okstadbakken. På reguleringsstidspunktet lå området i gul sone, hvilket kan tillate beboelse under bestemte vilkår. I reguleringsplanen er det vurdert at støytiltak er mest effektivt i umiddelbar nærhet til støykilden, og at tiltak som vil kunne redusere støy for planområdet allerede er foretatt ved E6. Det er følgelig gjort en vurdering i reguleringsplanen av at det skal gjøres tiltak i bygningsmassen.

I reguleringsbestemmelsene § 3.6, vedr. støyskjerming, står følgende:

”Støynivå innendørs og utendørs skal ikke overskride de laveste verdiene i

Trondheim kommune

Miljøverndepartementets rundskriv T-9/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for støy overskrides må det iverksettes støyskjermende tiltak.

Bygningene skal utstyres med balansert ventilasjon. Soverom må plasseres med luftevindue mot øst. Stue og kjøkken bør også orienteres slik at det er mulig å lufte på den minste utsatte fasaden.

Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at bygningsdelene utformes slik at det oppnås forskriftsmessig støynivå innendørs. Det vises til støyrapport fra Multiconsult, datert 07.05.2004.”

Det er ikke regulert inn støyskjermer i planområdet, eller gjort vurderinger i forhold til skjerming av uteoppholdsareal. Det er imidlertid regulert inn et felles lekeareal helt øst i planområdet. Et område som ligger skjermet fra støyen med alle fire rekkene.

Omsøkte rekke, som ligger nærmest støykilden, er prosjektert med tiltak i fasade som prosjekterende mener er tilstrekkelig for å gi innendørs støyverdier under forskriftskravene. Det vises her til beregninger som viser at støynivået vil ligge rett i underkant av kravene. Videre er det vurdert av prosjekterende for støy, at rekke 1 er tilstrekkelig for de øvrige rekkene i planområdet.

Reguleringsbestemmelsen sier at soverom må ligge mot øst, og at øvrige oppholdsrom bør ligge slik at de kan luftes mot øst. I tillegg skal det være balansert ventilasjon. Ansvarlig søker har gjentatte ganger påpekt at bygninger med balansert ventilasjon ikke skal luftes gjennom vindu, slik at bestemmelsen er selvmotsigende. Rådmannen finner likevel å kreve at reguleringsbestemmelsene følges. Dette da man er usikker på om balansert ventilasjon vil være tilstrekkelig for å oppnå støykravene. Dessuten kan det være ulike årsaker til at beboerne likevel ønsker å lufte gjennom vindu. Det vektlegges her særlig at støy er søkt redusert da det medfører et økende helseproblem i Norge (ref. Nasjonal helse og omsorgsplan (2011-2015) St.meld 16 (2010-2011) fra Helse- og omsorgsdept. 08.04.2011).

Gjennom flere bearbeidelser av tiltaket har det vist seg vanskelig å oppnå lufting både for soverom og for andre oppholdsrom mot øst. Man har derfor valgt å følge bestemmelsens krav til soverom, og har latt reguleringsbestemmelsens ønsker for oppholdsrommene ligge. Det legges her da vekt på at når beboerne oppholder seg i kjøkken og stue, er de i en våken tilstand og vil kunne aktivt ta stilling til støyen og foreta tiltak deretter, noe som ikke er tilfelle i sovende tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at arealet vist som ”evt. sov” i deler av areal mot vest, godkjennes som loftstue. En bruksendring til soverom i deler av loftstue vil være søknadspliktig og kreve dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det foreligge tegningsmateriale som viser samsvar med vedtak, dvs. at arealet er loftstue og IKKE ”evt. sov”.

Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse for boligene før støykravene er dokumentert i henhold til gjeldende forskrift. Det vil bli krevet uavhengig kontroll av utførelse for støy.

Vedrørende reguleringsbestemmelsen § 3.5

”Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og kultiveres. Dette gjelder særlig for trær og buskvegetasjon mot elveskråningen, dvs. langs planens nordre og østre avgrensning.”

Byggesakskontoret så ved befaring i 2006 at vegetasjonen var tatt ut ved flatehogst på hele planområdets areal, og anser det som uheldig at det ikke er tatt hensyn til denne bestemmelsen. Da vegetasjon er viktig av hensyn til områdets kvaliteter og dels stabilisering av grunnen mot elveskråningen, settes det som krav at vegetasjonen gjenetableres.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3.2 og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 7.2, vedr. hhv. gesimshøyde og uteoppholdsareal. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Reguleringsbestemmelsene § 3.2, vedrørende gesimshøyde:

I reguleringsbestemmelsene er det angitt gesimshøyde for bebyggelsen.

Som særlige grunner for å dispensere fra gesimshøyden angitt i planen er at planen åpner for et saltak med takvinkel på 30° over angitte gesimshøyde, noe som ville gitt et betraktelig høyere bygg enn omsøkte tiltak.

Rådmannen vurderer at årsaken til at man kommer over angitte gesimshøyde skyldes beregning av gesimshøyder for pulttak i forhold til saltak, og at gesimshøyden for pulttaket i praksis tilsvarer mønehøyde for et hus med saltak. Rådmannen mener at høyden på omsøkte tiltak ligger innenfor de rammene som er gitt i planen.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 7.2, vedr. uteoppholdsareal:

I bestemmelsene heter det at uterommene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best.

Det er ikke gjort tiltak i form av støyskjerming for uteareal vest for rekke 1. Det antas følgelig at uteoppholdsarealet vest for omsøkte rekke, har for høye støyverdier. Dette da målte støyverdier ved midlertidig brukstillatelse for rekke 4, som ligger lengst unna støykilden, viser at støyverdiene ligger omtrent ved høyeste tillatte støyverdi. Dette arealet kan følgelig ikke regnes med i uteoppholdsarealet for boligene. Arealet vil dog kunne benyttes i de perioder av døgnet/året når det er mindre støy, og har også potensiale som uteoppholdsareal hvis det i ettertid gjøres tiltak i form av støyskjerming.

Det tillegges også vekt på at det er tilrettelagt uteareal på østsiden av boligen, som er støyskjermet av rekkehuset, og at det er regulert et felles lekeareal helt øst i planområdet.

Det vurderes at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon overgår ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner rådmannen å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsens § 3.2 og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 7.2, vedr. hhv. gesimshøyde og uteoppholdsareal for boliger i rekke.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner rådmannen å kunne godkjenne omsøkte tiltak, nybygg rekkehus med fire boenheter.

Godkjenning gjøres på vilkår om at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene ikke gis før støykravene er dokumentert i henhold til gjeldende forskrift, og med vilkår om revegetering av området nevnt særskilt i reguleringsbestemmelsen § 3.5. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det foreligge tegningsmateriale som viser samsvar med dette vedtak.

Rådmannen i Trondheim, 20.09.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Fasadetegninger

Saksvedlegg 2: Gjeldende plantegninger

Saksvedlegg 3: Terrengsnitt

Saksvedlegg 4: Utomhusplan

Orienteringsvedlegg 1: Ortofoto

Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M= 1:10000

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