

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV LUNDÅSEN 61

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/45134-47 (9340/11)

Saksbehandler: Anne Torres Mollan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lundåsen 61 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter AS senest datert 28.01.2011 med bestemmelser senest datert 20.01.2011.

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 planarbeidet er å fortette et gårdstun med ti nye boenheter i form av småhusbebyggelse. Med unntak av våningshuset forutsettes eksisterende bygninger revet. Planforslaget legger også til rette for bevaring av to tuntre samt å opprette en forbindelse mellom Lundåsen og turdrag i sørvest. Dagens tunløsning blir ivaretatt ved at ny bebyggelse sammen med eksisterende våningshus danner et utvidet tun med felles adkomst og uteareal. Av den nye bebyggelsen ligger fem enheter i kjede mot nord, to enheter i kjede mot vest, og ellers tre nye eneboliger.

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert som landbruksområde - jordbruk. I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse. Hovedutfordringene i planarbeidet har vært å sikre prosjektets kvaliteter, og dermed forutsigbarhet overfor omgivelsene, i bestemmelser og plankart. Dette er blant annet løst ved at prinsippene i illustrasjonsplanen er gjort juridisk bindende.

Etter offentlig ettersyn har planforslaget blitt bearbeidet slik at bebyggelsens høyder og volum samt bevaring av våningshus og trær er bedre sikret i reguleringsbestemmelsene og plankart. En bolig i felt B1 har blitt senket 0,6 m ned i terrenget for å ta bedre hensyn til terreng og bakenforliggende nabo. To boliger i felt B2.1 er trukket lengre unna naboer og eksisterende våningshus.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Heimdal Utbyggingsselskap AS. Komplette planforslag er innsendt 30.08.2010.

Planområdet omfatter deler av eiendommen med gnr./bnr. 178/2. Grunneier er Jon Hårstad. Eiendommen er et gårdstun bebygd med våningshus, låve, stabbur og uthus. Våningshuset fungerer som bolig, mens låven tidligere har vært brukt som verksted for trappeproduksjon og annen småindustri. Eiendommen grenser i sørvest mot et friområde, og er ellers omringet av boligbebyggelse.

Hensikten med planarbeidet er å fortette et gårdstun med ti nye boenheter. Med unntak av våningshuset forutsettes eksisterende bygninger revet. Planforslaget legger også til rette for bevaring av to tuntre samt å opprette en forbindelse mellom Lundåsen og turdrag i sørvest. Arkitektonisk hovedgrep består i å ta vare på tunløsningen ved at ny bebyggelse sammen med eksisterende våningshus danner et utvidet tun med felles adkomst og uteareal.

Planbeskrivelse

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 1915/10 14.09.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er r0225a reguleringsplan for Lundåsen vedtatt 06.05.1987. Her er eiendommen regulert som landbruksområde - jordbruk. Omkringliggende bebyggelse er vist som byggeområde for boliger med utnyttingsgrad 0,15 - 0,3.

I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse.

Trondheim kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse hvor følgende tema er vurdert:

- geoteknikk og miljøteknikk (vedlegg 8)
- støy
- vann og avløp
- trafiksikkerhet
- fordrøyning (vedlegg 9)

Disse temaene er nærmere beskrevet under de forskjellige delkapitlene. Under *Virkninger av planforslaget* er konklusjonene i analysen gjengitt. Det er også utarbeidet et eget ROS-skjema (vedlegg 10).

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Lundåsen, et etablert boligområde nesten to kilometer vest for Heimdal sentrum. Området avgrenses av veien Lundåsen i nordøst, av offentlig friområde i sørvest og ellers av eksisterende eneboligbebyggelse. Friområdet er ikke opparbeidet, men det går en opptråkket sti fra Jakob Vingsands veg og opp til marka.

Landskap

Eiendommen ligger i et sørvendt, hellende terreng med gode sol- og utsiktsforhold. Sentralt på eiendommen er det et tilnærmet flatt areal, med stigende terreng mot nord og fallende terreng mot sør.

Grunnforhold

Området ligger over marin grense og omfattes ikke av kartlagt kvikkleiresone eller utløpsområde for skred. Det er ikke utført grunnundersøkelser i eller i nærheten av planområdet. I følge Trondheim kommunes kvartærgeologisk kart er området registrert med et tynt dekke forvitningsmateriale. Overgangen til fjell ligger grunt, og det foreligger ingen mistanke om ustabil grunn eller rasfare. Grunnforholdene kan derfor betraktes som gunstige (vedlegg 8).

Forurensning i grunnen

Planområdet er ikke registrert på Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn. Siden det ikke er registrert eller opplyst om noen forurensende virksomhet innenfor området, vurderes risikoen knyttet til forurensning i grunnen å være liten. Det har tidligere vært et trappeverksted i låvebygningen, og man kan ikke utelukke forurensning knyttet til for eksempel lagring av produkter for overflatebehandling av trapper, men på grunn av liten overdekning av løsmasser over fjell vurderes risikoen for denne typen forurensning å være liten (vedlegg 8).

Naturverdier

Det er ingen registrerte viktige vilt- eller naturtypeverdier innenfor planområdet. Byantikvaren har bedt om at to store trær (lønn og ask) sørøst for eksisterende våningshus blir bevart, da disse anses som verdifull og verneverdig vegetasjon.

Rekreasjonsverdi / barn og unges interesser

Planområdet er et privat gårdstun, og brukes ikke av barn og unge. Det går i dag et tråkk over eiendommen og ut i marka. Det er samtidig regulert en tursti i friområdet vest for eiendommen, men denne er ikke opparbeidet.

Trondheim kommune

Støy

Støysonekart viser at eiendommen ligger innenfor hvit støysone, det vil si tilfredsstillende støynivå. Støyutredning var vedlagt til 1. gangsbehandling av planforslaget.

Trafikkforhold

Dagens hovedavkjørsel er fra Lundåsen i nordøst. Eiendommen ligger diametralt i forhold til sløyfens forbindelse til stedets øvrige infrastruktur og det er lite trafikk. Det er også en avkjørsel i sørøst fra Jakob Vingsands veg som er regulert i r0653 reguleringsplan for Lund Vestre, vedtatt 21.02.2002.

Det er god kollektivforbindelse i området. Team Trafikks ruter 9, 89, 90, 91 og 97 har endeholdeplass i Lundvegen, cirka 2-300 meter øst for planområdet. I tillegg går nr. 43 og 73 i Ringvålvegen 4-500 meter sør for eiendommen.

Eksisterende lokalvegnett ivaretar gang- og sykkeltrafikk til og fra skole og barnehage. Det er ikke opparbeidet fortau langs Lundåsen.

Skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor Åsheim skolekrets og sokner til Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole. Skolekretsen har bra kapasitet:

Skole	Kapasitet	Elevtall 2009/2010	Prognose for 2015	Prognose for 2020
Åsheim barneskole	460	392	416	413
Åsheim ungdomsskole	450	376	415	448

Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet 200 mm vannledning, 200 mm overvannsledning og 200 mm spillvannsledning (vedlegg 9).

Fjernvarme

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

I samråd kom det innspill til planforslaget fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Norges vassdrags- og energidirektorat. Innspillene er behandlet og tatt inn i planforslaget. Det kom også innspill fra naboene Alf og Tove Augdal, Tore Børøsund og Ivar Arne Devik. Innspillene her sammenfaller i stor grad med merknadene kommet ved den offentlige høringen.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på offentlig ettersyn fra 23.09.2010 til 4.11.2010. Det har kommet inn seks merknader. Merknadene er vedlagt i sin helhet (vedlegg 11).

Trondheim kommune

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 24.09.2010

Ingen merknader til saken.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 04.11.2010

Området er i hovedsak vist som tettbebyggelse og således i tråd med overordnet plan.

Fylkesmannen slutter seg til ønsket om bevaring av gamle trær og eksisterende våningshus, erkjenner at disse hensyn bidrar til en lavere utnyttelse enn den kommunen normalt etterstreber. Fylkesmannen forutsetter at antall boenheter i illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for å sikre at utbyggingen faktisk blir de 2,4 boliger per dekar som planen legger opp til. Ellers ingen merknader.

Kommentarer: Prinsippene i illustrasjonsplanen er juridisk bindende og dermed i tråd med ønskene fra Fylkesmannen. Antall boenheter er definert i reguleringsbestemmelsene.

Byantikvar, datert 05.11.2010

Byantikvaren mener at planforslaget er i samsvar med hva han ved befaring har gått inn for når det gjelder bevaring av viktig trevegetasjon og det eksisterende våningshuset. Byantikvaren mener det er ønskelig at det opprettes og defineres "hensynssone bevaring" - tilknyttet bestemmelser om at eksisterende våningshus skal bevares og at dets tydelige eksponering i landskapet skal opprettholdes. Planen bør vurderes justert slik at mulighetene for innpassing av ny bebyggelse begrenses til mindre soner på hver side av det eksisterende våningshuset.

Kommentarer: Ønsker fra byantikvar imøtekommes ved at B2 deles i 3 soner, der husene J /K og B ligger i hver sin sone med innsnevring av byggegrenser mot våningshuset. Dette vil sikre åpent rom på hver side av det eksisterende våningshuset, og rundt de bevaringsverdige trærne. Våningshuset ligger i egen hensynssone for bevaring, med definert byggegrense for å beskytte trærne.

Ivar Arne Devik, Lundåsen 53, datert 02.11.2010

Devik mener fortettingen i planforslaget ikke ivaretar hensyn til omkringliggende bebyggelse godt nok. Mønehøyde foreslått for bebyggelsen er helt uakseptable, og det er urimelig at høyden på bebyggelsen skal øke mot øst. Devik mener at høyden på planlagt adkomstveg ligger feil i eksisterende terreng, og ber om at det tydeliggjøres i planen hvilken hustype som skal bygges, og hvorvidt det skal være boligformål i loftsetasjen.

Devik kommenterer at byggegrensen mot vegen er mindre enn i gjeldende plan, og etterspør begrunnelse for dette. Kommenterer at siktforholdene blir dårligere pga dette og anbefaler at sikten beregnes iht kravene for vanlig vegkryss.

Kommentarer: Fortettingen i planforslaget er mindre enn hva kommunen vanligvis krever i slike planforslag grunnet hensyn til eksisterende våningshus og trær. Mønehøyden er blitt spesifisert på plankartet etter offentlig høring, slik at man er sikret differensiering i høydene i tråd med terrenget, og reguleringsbestemmelsene begrenser nå muligheten til arker og takopplett. I den kjedete bebyggelsen mot Devik vil det ikke tillates oppbygg på tak eller tak på terrasser for å sikre at gløttene ikke bygges igjen. Huset i øst, nærmest Lundåsen og Devik, er senket 0,6 meter for bedre å tilpasse seg terrenget. Illustrasjonsplanen og snittene viser hvilken type bebyggelse som er planlagt, og det tilrettelegges for boligareal i loftsetasjen.

Det er satt av plass til etablering av fortau langs Lundåsen, og byggegrensen følger terrenget langs vegen. Frisiktsonen er blitt beregnet som ved vanlig vegkryss.

Trondheim kommune

Tove og Alf Augdal, Jakob Vingsands vei 15, datert 18.10.2010

I utgangspunkt viser de til at tomtene J og K skal dele sin adkomst med dem, og mener dermed at innkjørselen må utbedres med en økning av bredde til fire meter og spør om siktforholdene er vurdert. Augdal har spørsmål om høyde på boligens grunnplan og tilpassning til terreng. Fasadetegninger etterspørres. Videre spør de om de to boligene skal tilknyttes eksisterende velforening Lund Vestre for veivedlikehold av Jakob Vingsands vei.

Vedrørende hus B ber de om å få høyder på kjeller/sokkelgulv, fasadetegninger og avstand fra deres tomtegrense i målestokk. De vil også vite hvordan terreng mot hele deres tomtegrense blir opparbeidet. De har spørsmål til parkeringsdekningen i planen.

Augdal viser til at da Lund Vestre skulle bygges, måtte overvann fordrøyes, og mener dette tyder på at overvannsnettets allerede er overbelastet. Stiller spørsmål til dimensjoner og eierforhold på eksisterende avløpsledninger opp til Lundåsen 61, og om ikke nye brukere må ha tillatelse til å koble seg på.

Vedrørende trafikkforhold opplyser Augdal om at et av argumentene mot utbygging av Lund Vestre var økende biltrafikk, og spør om ikke det samme argumentet gjelder nå. Gjør oppmerksom på at biltrafikken på nedre del av Lundåsen i perioder er svært belastende, da det kun er én adkomst til hele området. Gang og sykkelforhold er også dårlig anlagt i store deler av Lundåsen.

Kommentarer: Adkomsten til hus J og K deles i dag av to boliger - boligen i Jakob Vingsands vei 15 og boligen i Lundåsen 61. Ved gjennomføring av planen vil adkomsten deles av tre boliger. Økningen i trafikk vil ikke være av en slik størrelse at den nødvendiggjør en utbedring av innkjørselen og/eller en breddeøkning. Innkjørselen er utenfor planområdet og allerede regulert til felles adkomst. De to nye boligene skal sikres rett til å bruke veien gjennom en privat avtale om deltakelse i vedlikeholdsutgiftene.

Tomt J og K – Høyder er tilpasset eksisterende forhold og veitrase, og det vil være to biloppstillingsplasser for hver av boligene, en i garasje og en foran, slik som fremgår av illustrasjonsplanen. Fasader vil først foreligge i forbindelse med nabovarsel av forprosjekt. Siktforhold i kryss ble vurdert i godkjent reguleringsplan som grenser til Lunderåsen 69, én ekstra boenhet endrer ikke vesentlig på vurderingene som er gjort der.

Tomt B – Gesimshøyder er gitt i reguleringsplan, og byggegrense definerer avstand til tomtegrense. Fasader vil først foreligge i forbindelse med forprosjekt. Reguleringsplan er presentert i målestokk angitt på tegningen. Bortsett fra justeringer i forbindelse med etablering av hus på tomt K skal hele tomtegrense bestå som i dag. Verken våningshuset eller hus B vil nødvendiggjøre arbeider som går ned til tomtegrensen.

Parkeringsdekningen er beregnet med to plasser pr. bolig i tillegg til tre felles gjesteparkeringsplasser; en dekning som ligger over Trondheim kommunes parkeringsnorm.

Overvann skal fordrøyes, dette beskrives nøyere i forprosjekt og satt inn som rekkefølgebestemmelse. Man må ha tillatelse til å koble seg på privat ledning - våningshuset er tilkoblet denne ledningen i dag, og det kan være aktuelt å koble hus B på denne. Øvrige boliger får egen løsning med egen trase ned til Jakob Vingsands vei. Eventuell tilkobling til det private ledningsnettets og deling av vedlikeholdsutgifter må sikres gjennom avtale.

Trafikkforhold – Vegrapport fra Reinertsen dokumenterer tilfredsstillende kapasitet for utbyggingen. Se ellers avsnitt om endringer utført etter offentlig høring.

Trondheim kommune

Silje Engan og Tom-Erik Hopmo, Jakob Vingsands vei 13a, datert 04.11.2010

Naboene legger inn protest mot planene grunnet trafikkforhold og viser til at innkjørsel til tomtene J og K vil gi en øket trafikkmengde rundt deres hus og at planen medfører et krysningspunkt ved deres hus. Uttaler at den nye trafikksituasjonen blir uakseptabel. De viser til det faktum at de har 3 små barn som de ønsker skal vokse opp i trygge omgivelser og gjør oppmerksom på at adkomsten til deres hage på baksiden av huset skjer fra denne innkjørselen. De mener i tillegg at husene vil skygge for ettermiddagssol, og ønsker ikke at kveldsolen skal bli borte fra deres uteareal på baksiden av huset. De sier at bygget på eiendommen K vil også kunne medføre generelt mindre lys. Huset deres ligger topografisk sett lavere enn nabohusene ved siden og bak, og vil bli enda mer innebygd ved ytterligere utbygging.

Kommentarer: Våningshuset har i dag samme veirett som prosjektert og planlagt for hus J og K, og ved en gjennomføring av planen vil dette bety kun én ekstra boenhet, og en forventet økning i ÅDT på 3. Innkjørselen har trafikk også i dag, naboene kan derfor ikke betrakte den som hovedadkomst til bakhagen uten å ta hensyn til at der er motorisert ferdsel.

Tettheten av bygningene, eller antallet nye hus, har liten betydning for denne eiendommen, verken med tanke på lys eller utsikt. I praksis er det kun det ene huset på tomt K som vil ha noen betydning for kveldsol og utsikt i retning mot nordvest, da huset på tomt J vil ligge bak. I dag er det de gitte topografiske forhold nordvest for eiendommen som begrenser deres utsyn og solforhold. Hagen har åpen himmel mot vest frem til kl. 19-20 i sommerhalvåret.

Tor Arne Karlsen, Jakob Vingsands vei 13b, datert 04.11.2010

Legger inn protest mot at utbyggingen skjer slik det fremgår av planene. De misliker spesielt beliggenheten av boliger på tomtene J og spesielt K. Protesten skyldes at hus K og J muligens vil skygge for ettermiddags/kveldssolen, i tillegg til at de ser muligheten av at huset på tomt K vil stjele lys. De uttaler at deres hus ligger nede i en dump, topografisk sett, og mener at en ytterligere utbygging bak huset vil forverre denne situasjonen, forringe både eiendommen og dets uteareal.

Kommentarer:

Solforholdene er undersøkt i sol- og skyggediagram, og ny bebyggelse vil ikke skygge for utearealene til boligen. Hus J og K er i tillegg flyttet lengre fra naboene i sør, i forhold til planforslaget slik det var på offentlig høring. Situasjonen er således forbedret. Se ellers kommentarene til naboen i 13a.

Oppsummering av endringer utført etter offentlig høring

Bevaringssone er innført for å beskytte eksisterende våningshus og bevaringsverdige trær. Byggegrenser er justert for å sikre avstand til våningshuset. Hus J og K har fått justert plassering for å ha bedre avstand til naboer og våningshuset.

Dimensjoneringen av frisiktsone ved utkjørsel til Lundåsen er dimensjonert som gatekryss og ikke som en innkjørsel, siden antall boliger tilhørende innkjørselen er 9. Det er utført justeringer i plankart og bestemmelser for å sikre tilfredsstillende areal til parkering og manøvrering. Parkeringsplasser til boliger som skal oppføres som tilgjengelige boenheter er sikret nødvendig bredde i garasjer. Mønehøyder for hver bolig er påført plankartet og hus C er senket 0,6 meter for å gi bedre terrengtilpasning. Bestemmelsene sikrer forhold til støy, vann- og avløpsløsninger, bevaring og antall boliger i planen.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Bygeområde for boliger er hesteskoformet og danner en krave rundt fellesarealene, adkomst fra Lundåsen og lekearealene. Ny bebyggelse skal utformes og arrangeres slik at den sammen med eksisterende våningshus rammer inn fellesarealene. Videre skal den samvirke med omkringliggende bebyggelse slik at alle grensesnitt med omgivelsene skal få en klarere definisjon.

Arealformål i planen	Planområdet totalt	Boligbebyggelse m ²	Lekeareal m ²	Kjøreveg m ²	Annen veggrunn m ²	Parkering m ²	Avfallshåndtering m ²
Grunnareal	4596	3592	414	447	42	79	22
m ² BYA planlagt bebyggelse	1142	1142					
m ² BYA Eksist. bolig	154	154					
m ² BYA biloppstillingsplass	288	234				54	
Total - m ² BYA	1584						

Planlagt arealbruk:

Planområdet er på til sammen 4596 m², hvorav cirka 51 m² ligger utenfor eiendommens grenser. Disse er likevel tatt med, fordi de ligger mellom eiendommen og tilstøtende reguleringsplanområde for Lundåsen 55.

Det planlegges ti nye boliger som sammen med eksisterende våningshus gir en utnyttelse på 2,4 boliger per dekar. Fortettingen er lavere enn den kommunen normalt etterstreber, men dette et resultat av at man ønsker å bevare de to gamle tuntrærne og eksisterende våningshus.

Det eksisterende våningshuset har en grunnflate på cirka 154 m² og vil ha to biloppstillingsplasser. To av de tre nye eneboligene, fem kjedete boliger i B1 og to kjedete boliger i B2.1, vil alle ha en grunnflate på cirka 92 eller 112 m² inklusive garasjer. Størrelsen på disse tomtene varierer fra cirka 187 m² til 382 m².

Boligene vil ha én ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Den siste nye eneboligen vil ha en grunnflate på cirka 174 m² inklusiv garasje. Denne vil ha to ekstra biloppstillingsplasser. I tillegg til biloppstilling på egne tomter er det satt av tre gjesteparkeringsplasser ved adkomsten til planområdet.

Tabell neste side beskriver planforslagets arealbruk. Samlet BYA inkluderer garasjer og biloppstillingsplasser.

Trondheim kommune

Tomt	Tomte- størrelser m ²	Samlet BYA m ²	Samlet BRA m ²	Utomhus privat m ²	Utomhus felles m ²	Bil- oppstilling m ²	Utnyttel- se % BYA	Plan- område m ²
Tomt A	593	190	425	403	37,6	36 (2 p)	32	(B2.2)
Tomt B	382	130	255	252	37,6	18 (1 p)	34	(B2.3)
Tomt C	243	130	253	113	37,6	18 (1 p)	53	(B1)
Tomt D	210	130	253	80	37,6	18 (1 p)	62	(B1)
Tomt E	211	130	253	81	37,6	18 (1 p)	62	(B1)
Tomt F	194	130	253	64	37,6	18 (1 p)	67	(B1)
Tomt G	188	130	253	58	37,6	18 (1 p)	69	(B1)
Tomt H	443	210	425	233	37,6	36 (2 p)	47	(B1)
Tomt I	218	130	251	88	37,6	18 (1 p)	60	(B1)
Tomt J	187	110	251	77	37,6	18 (1 p)	59	(B2.1)
Tomt K	256	110	251	146	37,6	18 (1 p)	43	(B2.1)
Felle- sareal	1003	54				54 (3 p)	5	
Rest- arealer	419							
SUM	4547	1584	3123	1595	414	288 (16 p)	35	4596

Bebyggelsens areal, høyde og utnyttingsgrad

Grad av utnytting er gitt med maksimalt tillatt % BYA for hver enkel tomt som skal sikre størrelsen av bygningenes fotavtrykk. Volum og høyde bestemmes ut i fra maksimum koteangivelser for møne for hovedvolumer og for mellombygg (garasje).

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Eneboligene som står i eiendommens vestlige og østlige hjørner, samt de 5 kjedete eneboligene langs den nordvestlige grense, skal orienteres nordvest/sørøst. De tre eneboligene mot sørvest skal orienteres nordøst/ sørvest. Bebyggelsen planlegges lagt slik at den sammen med det eksisterende våningshuset definerer et tun, som vil være skjermet mot naboer og det høyereliggende terrenget i nord, og åpent mot sol og utsikt i sør.

Universell utforming

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) stiller krav om at boenheter med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Innenfor planområdet vil de fleste boligene ligge inn i terrenget med inngang i sokkeletasje og således ikke vil få plass til alle hovedfunksjonene på inngangsplanet. Planforslaget setter imidlertid som minstekrav at hus B og hus I skal oppføres som tilgjengelige boenheter. Kravet i TEK vil fortsatt gjelde for eventuelle øvrige boliger som også får alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Trondheim kommune

Felles uterom, felles renovasjonsanlegg, felles parkering og adgang til disse skal også utformes i henhold til kravene om universell utforming i TEK.

Arkitektoniske intensjoner

Eksisterende bebyggelse i området er en vanlig blanding av varierende form, størrelse og uttrykk. Intensjonen er at den nye bebyggelsen skal fremstå harmonisk og helhetlig. Bebyggelsen skal være gjennomgående velproporsjonert, med felles materialbruk og avstemte farger. Alle hus skal kunne bestå av inntil tre plan; der nederste plan fremstår som sokkel eller kjeller, hovedplan samt et eventuelt tredje plan som utføres som loft.

Uterom

Strukturen på bebyggelsen skal resultere i et veldefinert uterom sentralt på eiendommen, til felles bruk for alle beboerne. Området skal inneholde muligheter for barn i alle aldre, og skal skilles fra adkomstveien på en måte som fremmer sikkerheten for de lekende. Arealet skal også sikre tilknytning til det tilstøtende friområdet sørvest for planområdet som sikrer adgang til Bymarka. Uterommet vil være stort og åpent, og ha rikelig med lys. Samtlige boliger vil i tillegg få hver sin private hage med muligheter for skjermede utearealer. Sammen med andel i fellesarealet vil dette være med og tilfredsstillende kommunens krav til uterom.

Terrenginngrep og bearbeiding

Høydeforskjellene i terrenget skal løses med sikre skråninger, men det vil noen steder også måtte opparbeides støttemurer for å sikre brukbarheten av utearealer. Dette gjelder i tomtegrensen mot Lundåsen 55 i nord, samt mellom lekearealet og veien. Som prinsipp i utformingen skal den ene siden av støttemuren alltid følge det høyereliggende terrenget, mens den synlige delen av støttemuren (fallretningen) ikke skal overstige den i plankartet angitte maksimumshøyde. Der muren slutter fritt fra andre konstruksjoner skal den ende opp i flukt med terrenget. Der hvor høyden på støttemuren overstiger 0,5 m skal det gjennomføres tiltak for å sikre mot fall.

Vegetasjon og beplantning

De to store trærne som står på tomten i dag (lønn og ask) bevares. Bestemmelsene legger også opp til at det i eiendomsgrensa mot friområdet skal opparbeides hekk eller gjerde.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Samtlige boliger får biladkomst fra Lundåsen, med unntak av de to boligene lengst i sør som får adkomst fra Jakob Vingsands veg. For kollektivreisende er det endeholdeplass for flere av Atb sine busser i forbindelse med snuplassen i Lundvegen, som nås ved en cirka 400 m lang spasertur langs Lundåsen. Gående/syklende kan bruke Lundåsen, men vil også kunne bruke smettforbindelsen mellom lekearealet og friområdet i vest.

Avfallshåndtering

Område for avfallshåndtering er plassert i umiddelbar nærhet av avkjørselen fra Lundåsensløyfa, innenfor en avstand på 10 m fra veikant. Denne løsningen er klarert med Renholdsverket. Det forutsettes felles avfallshåndtering med nedgravde containere som skal benyttes av alle beboere.

Planlagt gjennomføring

Forslagstiller vil utarbeide et forprosjekt og søke rammegodkjennelse etter at reguleringsplanen er godkjent. Etter 70 – 80 % forhåndssalg vil det søkes om igangsetting for riving av eksisterende bygg, og

Trondheim kommune

videre byggearbeid. Prosjektet planlegges bygget i én omgang og ikke oppdelt i byggetrinn. Fellesområdet vil i byggeperioden anvendes midlertidig til rigg.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Geoteknikk og miljøteknikk

Ettersom eiendommen ligger over de marine avsetningene i et område med fjell nær dagen, vurderes fundamenteringsforholdene i utgangspunktet å være gode. Overgangen til fjell ligger grunt og sprenging kan bli nødvendig (vedlegg 8). Bestemmelsene stiller krav om geoteknisk prosjektering og miljøtekniske grunnundersøkelser før igangsettingstillatelse kan gis. Løsmasser på lekearealet skal tilfredsstillende kravene i SFT's TA-2567/2009 Jordforurensning i barnehager og lekeplasser.

Trafikksikkerhet

Det har vært og er per i dag en del tungtrafikk til og fra eiendommen. Denne vil opphøre når prosjektet er gjennomført og føre til en merkbar trafikklettelse for nærområdet. En økning i antall beboere innenfor planområdet vil føre til en svært moderat økning i personbiltrafikk, syklende og gående. Det antas at bilturproduksjonen ligger noe over middels og det er lagt til grunn cirka fem bilturer/bolig/døgn.

Dette gir en biltrafikk i størrelsesorden 55 kjøretøy per døgn og trafikken i rushtida blir da cirka 20 kjøretøy fra planområdet. Dette er en svært liten trafikkøkning, og veger og kryss i området har kapasitet til å ta denne økningen. Den moderate økningen av trafikkmengde som følger av utbyggingen vil derfor ikke påvirke trafikksikkerheten i området. Gang- og sykkeltrafikken fra planområdet vil foregå på de eksisterende fortau og gang- og sykkelvegene i området.

Støytiltak

Det er ikke behov for avbøtende tiltak mot støy verken på uteområdene eller i fasadene.

Vann og avløp

Dimensjonert vannmengde for de nye enhetene representerer en beskjeden økning i belastningen på både vannsystemet, og det forutsettes at de nye enhetene kan tilkobles eksisterende ledningsnett uten at det gjøres tiltak på eksisterende nett. Overvann skal fordrøyes, valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før rammetillatelse kan gis.

Sol- og skyggeforhold

Den nye bebyggelsen vil generelt sett ha liten innvirkning på solforholdene til eksisterende bebyggelse, bortsett fra naboene i sør/sørøst/øst som vil kunne merke noe sent på kvelden når solen står lavt i vest/nordvest.

Eksisterende låve står orientert nord/sør. Den er bred, lang og høy, og sammen med våningshuset virker den som en visuell sperre mot vest, sett fra Lundåsensløyfa. Når låve, uthus og stabbur rives, vil resultatet være en åpning mot lys og utsikt. Den nye bebyggelsen vil ta en del utsikt, men i langt mindre grad enn situasjonen i dag. De seks boligene som planlegges lagt inntil skråningen mot nord vil utgjøre mindre i bredde enn låvens lengde. De øvrige husene vil ligge lavere og lengre unna, og det vil være et stort åpent rom midt inne i planområdet som vil gi et samlet inntrykk av åpenhet i utsikten mot vest.

Konsekvenser for natur og miljø

Planforslaget har ikke negative konsekvenser for nærmiljøet, da planområdet ligger i et allerede etablert boligområde. Det er positivt at planforslaget sikrer en turstiforbindelse fra Lundåsensløyfa og til friområdet i vest. Tråkket over eiendommen vil bli erstattet av et opparbeidet tråkk innenfor friområdet i vest.

Trondheim kommune

Energi og miljø

De nye boligene prosjekteres etter skjerpede krav i plan- og bygningsloven, med redusert energiforbruk. Det forutsettes at alle enheter skal ha oppvarming med vedovn, men det er også en målsetting å redusere forbrenningsbehov ved å legge til rette for bruk av ny teknologi som fjernvarme, varmepumper, og lignende.

Brannberedskap

Felles avkjørelse sikrer oppstillingsplass for brannvesenets kjøretøy i nærhet til alle boliger.

Følgene av å ikke realisere tiltaket vil være at store arealer disponert til tettbebyggelse i kommuneplanen blir stående brakk. Bebyggelsen som planlegges revet har ingen antikvariske interesser

Avveining av konsekvenser

Planforslaget oppfattes ikke å ha negative konsekvenser for samfunn og miljø.

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 15.01.2010 og berørte parter er varslet i brev av 19.01.2010. Komplette, private planforslag er mottatt 20.04.2010. Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 04.12.2009. Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 16.12.2010 og har vært ute til offentlig høring.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært å sikre prosjektets kvaliteter, og dermed forutsigbarhet overfor omgivelsene, i bestemmelser og plankart. Dette er blant annet løst ved at prinsippene i illustrasjonsplanen er gjort juridisk bindende og maksimal mønehøyde påført plankartet er differensiert i forhold til terrenget. Dette har først og fremst vært viktig i forhold til å sikre gløttene mellom eneboligene som ligger i kjede mot nord.

Planforslaget viser en god utnyttelse av eiendommen der bebyggelsen er plassert rundt et tun som skal benyttes til felles uterom. Denne bygningsutformingen vil gi en god tilpasning til omgivelsene og et godt boligmiljø. Utbyggingen er i tråd med kommuneplanens visjon om fortetting, selv om tettheten er noe lavere enn den kommunen normalt etterstreber. Dette skyldes ønske om å bevare de to gamle tuntrærne og eksisterende våningshus.

Rådmannen finner det positivt at planforslaget legger til rette for en forbindelse mellom Lundåsen og turdrag i sørvest. Dette reguleres som et fellesområde innenfor planområdet, men vil i praksis fungere som en turstiforbindelse som også kan benyttes av nærliggende bebyggelse i Lundåsensløyfa.

Planforslaget er blitt noe endret etter førstegangsbehandlingen for å imøtekomme enkelte av de innkomne merknadene fra Fylkesmannen, byantikvar og naboer. Dette gjelder i hovedsak innskjerping i bestemmelser og plankart med hensyn til høyder, volum og hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og trær.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget 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 har en god planfaglig kvalitet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 15.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart datert 06.04.2010, sist endret 28.01.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 20.01.2011
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan med snitthenvising, datert 06.04.2010, sist endret 20.01.2011
- Vedlegg 4: Oversiktskart
- Vedlegg 5: Hjelpesnitt og oppriss 1, sist endret 20.01.2011
- Vedlegg 6: Hjelpesnitt og oppriss 2, sist endret 20.01.2011
- Vedlegg 7: Sol/skyggediagram, sist endret 19.08.2010
- Vedlegg 8: Teknisk notat grunnforhold og miljøteknikk, datert 28.01.2010
- Vedlegg 9: Notat overvann, datert 24.08.2010 og ledningskart
- Vedlegg 10: ROS-skjema, datert 20.08.2010
- Vedlegg 11: Innkomne merknader ved offentlig høring