

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV VIKTOR BAUMANNS VEI 2, 4, 6 og 6 B OG DEL AV

BYÅSVEIEN 126 A

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/45037-63

Saksbehandler: Ingrid Risan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Viktor Baumanns vei 2, 4, 6 og 6B og del av Byåsveien 126A som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS senest datert 11.2.2011 med bestemmelser senest datert 14.2.2011.

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 planforslaget er å legge til rette for fortetting av et eksisterende boligområde. Planforslaget ble i bygningsrådets møte 12.10.2010 vedtatt utlagt på offentlig ettersyn og sendt på høring.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealformål og utnyttning. Hovedutfordring i planprosessen har vært å finne riktig nivå på utnyttelse og en god bygningsstruktur på en bratt og sørøstvendt tomt, med henblikk på å ivareta gode solforhold på uteområder internt i det nye området samt for eksisterende boligområde i Byåsveien 120.

Antall boliger ble redusert i løpet av prosessen fram til innsendt revidert komplett planforslag 20.7.2010. Etter offentlig ettersyn er også planområdet redusert da det viste seg vanskelig å få overtatt tre av eiendommene. Dette har medført at to planlagte boligblokker beliggende ut mot Byåsveien, med til sammen 16 leiligheter med tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse, er gått ut av prosjektet. Forslaget viser nå fem eneboliger og ni rekkehus, noe som tilsvarer i overkant av tre boliger per daa. Pga tomtas topografi er det ikke lagt til rette for boliger som er tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse (iht. TEK § 12-2) i eneboligene og rekkehusene. Planforslaget medfører riving av tre bolighus, hvorav et er klassifisert å være av antikvarisk verdi, verneklasse C.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Byåsen Bygg AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

gnr/bnr 425/393 og 425/395 – eier: Byåsen Bygg AS

gnr/bnr 425/397 – eier: Birger Leander Jensen

gnr/bnr 425/421 og del av 425/557 – eier: Trondheim kommune

liten del av gnr/bnr 425/423 – eiere: 21 seksjonseiere i Byåsveien 120

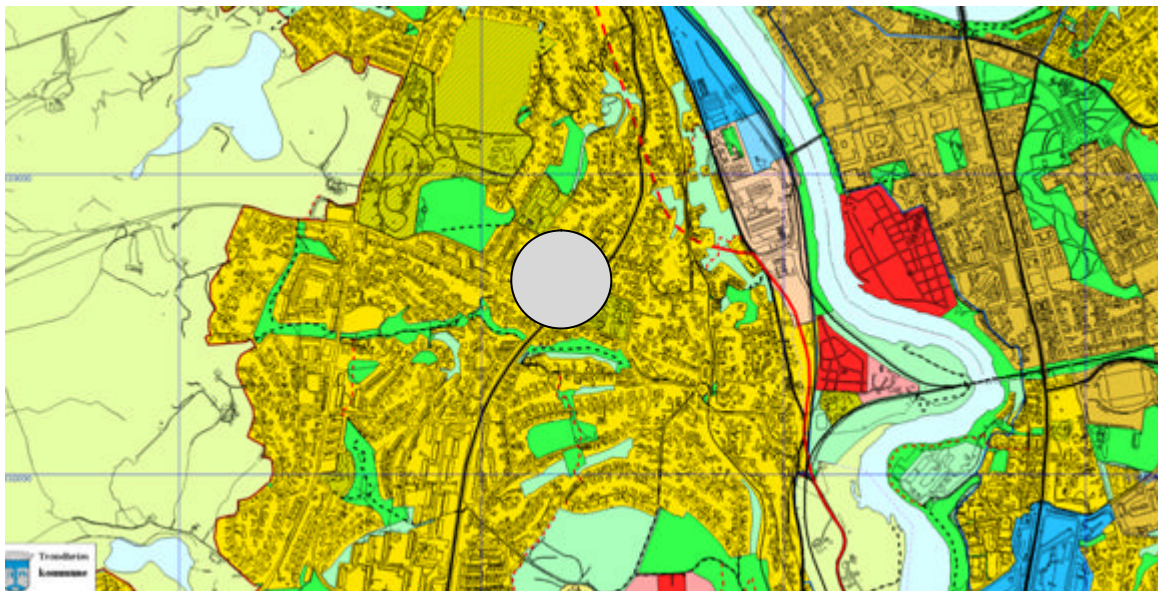
del av gnr/bnr 425/426 – eiere: Melisa Poljic, Slobodan Poljic og Randi Johnsen

Tidligere vedtak og planpremisser

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak FBR 95/10 i møte 12.10.2010.

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 er området avsatt til byggeområde, eksisterende tettbebyggelse. Planforslaget oppfyller krav til arealutnyttelse på minimum tre boenheter per dekar ved regulering av områder på mer enn tre dekar.

Trondheim kommune



Gjeldende reguleringsplaner for området er r0135B, "Reguleringsplan for Byåsvegen på strekningen mellom Fridtjof Nansens veg og Vegmesterstien", vedtak i kraft 13.5.1966, r0135C, "Reguleringsplan for Byåsveien nr. 104 og 104B, 120, 122, 124 og 126A, 126B", vedtak i kraft 25.11.1966, og r0135F, "Innsnevring av fortausbredden ved Byåsveien 126A", vedtak i kraft 11.6.1968.

Tilstøtende reguleringsplan er r0135N, "Reguleringsplan for Byåsveien 120 og Viktor Baumanns vei 2B, Byåsen dyreklinikk", vedtak i kraft 28.9.2006.

Området er regulert til boligformål.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Aktuelle temaer for analysen har vært naturgitte forhold, støyproblematikk, trafikkløsning og geoteknikk. Det vises til aktuelle temaer i beskrivelsen av planforslaget samt til avsnittet "virkninger".

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Sverresborg på Byåsen og grenser mot Viktor Baumanns vei mot vest og nord og mot eksisterende boligbebyggelse langs Byåsveien mot øst og sør. Planområdet er på 4,27 daa.

Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart viser at det er leire eller silt på området. Geoteknisk rapport R.1178 fra Viktor Baumanns vei viser at løsmassemekting over fjell varierer langs øvre begrensning av området. Noen steder kan man kanskje komme ned på fjell dersom det bygges med kjeller. Planområdet ligger ikke i eller nedenfor kvikkleiresone. Behandling iht. NVE retningslinje 1-2008 er derfor ikke nødvendig. Planområdet antas bebyggbart.

Naturverdier, topografi

Området ligger i nokså bratt terreng på nedre Byåsen med fantastisk utsikt over store deler av byen. Det bærer preg av å være et veletablert boligområde med til dels tett vegetasjon og høye trær.

Trondheim kommune



Fin utsikt over Trondheim. Bilde tatt fra områdets vestlige hjørne

Inn langs området går en privat stikkveg som er atkomstveg for boligene i Byåsveien 124A og B og 126A. Vegen er smal og gruset og er nokså uoversiktlig på grunn av tett vegetasjon langs vegen. Vegen stiger ca 2-2,5 m fra innkjøring fra Viktor Baumanns vei til det innerste huset. Både stikkvegen og terrenget generelt faller mot øst. Høydeforskjellen innenfor planområdet er på 9-10 m. Området har ingen registreringer på kommunens temakart over biologisk mangfold.



Stikkveg inn på området. Bilde tatt fra avkjøring fra Viktor Baumanns vei

Hvordan området brukes av barn og unge

Trondheim kommune

Stikkveg mellom Viktor Baumanns vei og Byåsveien brukes som skoleveg. Barn følger stikkvegen inn og passerer mellom husene ut til gang- og sykkelveg langs Byåsveien og videre under Byåsveien til Åsveien skole.

Solforhold

Planområdet ligger i et område av Byåsen som heller til dels sterkt mot øst. Dette gjør at solforholdene, særlig i vinterhalvåret, er nokså dårlige. Vedlagte sol- og skyggediagram for eksisterende situasjon (se vedlegg 6.1-5) viser at 21. mars kl 16 er det meste av planområdet tilnærmet fullstendig skyggelagt. 21. juni forsvinner sola ca kl 20.

Nabobebyggelsen i Byåsveien 120 har felles uteoppholdsareal mot vest ved intern atkomstveg. I dagens situasjon er det rundt 21. mars sol på tilnærmet hele området fram til ca kl 16.30. Fra ca 16.30 inntreffer skygge fra nabobygninger, og kl 17 ligger hele området i skygge. 21. juni har området sol på tilnærmet hele området fram til ca kl 18. Kl 18.30 skyggelegger bygninger i Viktor Baumanns vei 4 rundt halvparten av området, mens kl 19 er området tilnærmet helt skyggelagt.

Antikvarisk verdifull bebyggelse

Bygningen i Viktor Baumanns vei 4 er et stort tre- og fire etasjes bolighus fra 1920-tallet. Byantikvaren har klassifisert denne bygningen i verneklasse C. Det er ikke funnet rimelig anvendelse for bygningen i det konseptet som ønskes utbygd. Byantikvaren har ikke funnet avgjørende innvendinger mot at bygningen rives.

Vegsystem/kapasitet

Den trafikkmessige situasjonen i området er bestemt av atskilte kjørefelt i Byåsveien. Atkomst østfra skjer direkte fra Byåsveien, mens atkomst vestfra må skje via Framveien. Det samme gjelder utkjøring østover ned Byåsveien som også må skje via Framveien og Breidablikveien. Kapasiteten på vegsystemet vurderes som god.

Trafikksikkerhet

Viktor Baumanns vei har 30-sone. I forbindelse med bygging i Byåsveien 120 er fortau etablert langs Viktor Baumanns vei opp til stikkveg inn på området. Langs Byåsveien er det separat gang- og sykkelveg på begge sider. Langs Breidablikveien er det gang- og sykkelveg på en side. Trafikksikkerheten anses som tilfredsstillende, men vil øke med etablering av fortau videre oppover Viktor Baumanns vei (dette ligger inne i planforslaget).

Vurdering av skoleveg

Planområdet hører til Åsveien skolekrets. Åsveien skole ligger på motsatt side av Byåsveien, og skolevegen fra planområdet er ca 150 m på sti gjennom planområdet og gangveg langs og under Byåsveien. Skolevegen innebærer ikke kryssing av veg, og trafikksikkerheten anses å være svært god.

Kapasitet vannforsyning og avløp

Kapasitet på vann og spillvann er god i området. I forhold til overvann blir det satt krav om tiltak for å fordrøye overvannstilløpet. Dette kan eksempelvis være grønne tak eller fordrøyningsbasseng under bakken.

Støyforhold

Deler av området ligger innenfor gul sone, som er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan

Trondheim kommune

oppføres dersom støyreducerende og avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støyrapport er utarbeidet av Multiconsult AS, datert revidert 18.1.2011, se vedlegg 3.

Kollektivtilbud

Planområdet ligger innenfor det som omtales som ”godt regionalt kollektivtilbud” i ”Fylkesdelplan for regionen - arealbruk, transport og utbyggingsmønster - Ny giv for Trondheims-regionen”:

”Godt regionalt kollektivtilbud regnes i denne sammenheng som minst 1,5 avganger per time i rushtid innenfor en gangavstand på 800 meter. Annet regionalt kollektivtilbud er vist innenfor en gangavstand på 1200 meter”.

Det er god og sikker tilgjengelighet til kollektivtransport. Maksimalavstand fra boliger til bussholdeplass er ca 280 m.

Annen infrastruktur

Området ligger i Åsveien skolekrets og skolekapasiteten er god. Tilstrekkelig kapasitet skal være avklart ved igangsetting. Barnehagekapasiteten er forholdsvis lav i Åsveien skolekrets, mens for hele opptaksområdet (Ila, Åsveien og Nyborg) er kapasiteten god.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Varsel om igangsatt regulering ble sendt ut til naboer iht. naboliste 18.1.2010. Planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 23.1.2010. Det har vært arrangert informasjonsmøte for naboer og samrådsmøte med offentlige parter.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag gjorde spesielt oppmerksom på at barn og unges interesser samt støyforhold måtte ivaretas på en god måte. Sør-Trøndelag fylkeskommune uttrykte nødvendigheten av å samle utearealer, samtidig som riving av bevaringsverdig bebyggelse ble frarådd. Byantikvaren fant imidlertid ikke avgjørende innvendinger mot at Viktor Baumanns vei 4 ble revet, men uttrykte bekymring for at området etter hvert kom til å miste miljøkvaliteter pga urimelig høy grad av fortetting. Naboer i området påpekte først og fremst bekymring for høy utnyttning og økt trafikkbelastning, med påfølgende parkeringsproblemer i nabolaget.

Innspillene ble i stor grad ivaretatt i det planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, bla. ved samling av uteareal, reduksjon i antall enheter fra 33 til 30 og krav om fortau langs eiendommen i Viktor Baumanns vei.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 1.12.2010

Påpeker at NS8175 kun regulerer innendørs støy og at utendørs støy reguleres av T-1442, og anbefaler endring av bestemmelse på grunnlag av dette.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene er endret iht. dette.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 3.11.2010

Trondheim kommune

Det vurderes som positivt at lekearealene er samlet. Alternativ D (*rådmannens forslag til reduksjon av det fremlagte planforslaget*) ville gitt bedre lysforhold, men settes ikke som et vilkår. Beklager riving av bygning i verneklasse C, men aksepterer kommunens avgjørelse. Minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

Bygningsrådet vedtok ved første gangs behandling av saken at man ikke skulle gå videre med alternativ D.

Politiet, datert 29.10.2010

Ingen kommentarer.

Barnas representant, datert 1.12.2010

Dagens stikkveg mellom Byåsveien og Viktor Baumanns vei benyttes som skoleveg og ferdselsåre til ulike fritidsaktiviteter, og det bes om at denne funksjonen opprettholdes. Det henvises til uteromsnormen og rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, som legger føringer for tilgang til et variert tilbud for lek og aktivitet. Positivt med fortau langs Viktor Baumanns vei. Løsningsalternativ D (*rådmannens forslag til reduksjon av det fremlagte planforslaget*) foretrekkes grunnet et mer attraktivt uteoppholdsareal.

Rådmannens kommentar:

Stikkvegfunksjon mellom Viktor Baumanns vei og Byåsveien opprettholdes ved at det er foreslått regulert en felles gangveg/snarveg (f_G) sørvest i planområdet, samtidig som fellesatkomsten (f_K) kan benyttes via felles uteoppholdsareal (f_U1) og nevnte snarveg.

Byantikvaren, datert 21.10.2010

Byantikvaren peker på at den planlagte sterke konsentrasjonen av bebyggelse er strøksfremmed og ikke godt tilrådelig. Byantikvaren anser det som helt galt og arkitektfaglig tvilsomt å kreve flate tak i et område som dette. Bestemmelse bør modifiseres til "kan ha flatt tak" med en beskrivelse av hvilket spillerom som skal finnes for takvinkler.

Rådmannens kommentar:

Eneboligene langs Viktor Baumanns vei planlegges med en kombinasjon av flate tak (med takterrasse) og pulttak, mens rekkehusene langs atkomstvegen planlegges med flate tak. Et moment for sistnevnte har vært å holde høydene nede i et bratt område der bebyggelsen kaster mye skygge. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene en modifisering der det nå står at bebyggelsen fortrinnsvis skal ha flate tak. Det er imidlertid viktig at maksimale gesims-/mønehøyder ikke økes. Det er for øvrig flate tak både på det nye naboprojektet i Byåsveien 120, samt på noe av den eldre bebyggelsen i området, bla. leilighetskomplekset med 18 leiligheter i tre etasjers bygg i Viktor Baumanns vei 10.

Melisa og Slobodan Poljicic, eiere av Byåsveien 124B og 126A, datert 27.9.2010

Informerer om at eiendommene Byåsveien 124B og halvpart av Byåsveien 126A ikke vil bli solgt til forslagstiller. Poljicic gjør oppmerksom på høydeforskjell i atkomstveg.

Espen Johannesen, Byåsveien 124, datert 27.9.2010

Informerer om at det ikke er avtalt salg av Byåsveien 124 til Byåsen Bygg AS, og at de ønsker å bli boende. De ber om at adkomstveien til 124, 124B og 126A ikke må bli sperret under eventuell bygningsperiode. Veggen ble sperret og ødelagt av byggeperioden for Byåsveien 120 og ble reparert av

Trondheim kommune

beboere av Byåsveien 124 og 124B. Det er de som har vedlikeholdsplikt på stikkvegen, jf. tinglysning.

Tone og Espen Johannesen, eiere av Byåsveien 124, datert 10.11.2010

Presiserer at de ikke er interessert i å selge eiendommen Byåsveien 124 på det nåværende tidspunkt, og ber om å bli utelatt av reguleringsplanen. De ber videre om at stikkvegen inn til eiendommen ikke blir berørt av de eventuelle reviderte planene.

Rådmannens kommentar:

Forslagstiller har tatt disse merknadene til følge, og utelatt Byåsveien 124, 124B og 126A fra planforslaget. Kun en stripe av sistnevnte eiendom langs grensa mot Byåsveien 126B er fortsatt med i planforslaget som del av foreslått regulert felles gangveg/snarveg (f_G). Eksisterende felles atkomstveg f_K er fortsatt med, men ligger i sin helhet på kommunal grunn.

Rolf Barland, eier av Reitanstien 10, datert 10.11.2010

Barland ber om at all parkering løses innenfor egen tomt og at vegen ikke belastes. Dagens parkeringsforbud langs Viktor Baumanns vei respekteres ikke og dette gir trafikkfarlige situasjoner.

AS Rekkehus, Viktor Baumanns vei 10, ved Anders Selboe Bjørlykke, datert 1.12.2010

AS Rekkehus stiller spørsmål ved behovet for utbygging og det store antall enheter i planforslaget. Antall parkeringsplasser anses som utilstrekkelig og kan føre til uønsket kantparkering i Viktor Baumanns vei. Bjørlykke forteller om trafikale utfordringer i forhold til snørydding, manglende fortau og skoleveg. En markant trafikkøkning kan føre til konflikter. Ny avkjørsel/lyskryss ved Byåsveien 120 anbefales.

Rådmannens kommentar:

Etter at de tre eiendommene langs Byåsveien, der den største konsentrasjonen av leiligheter var planlagt, nå er gått ut av planområdet, er antallet boenheter redusert fra 30 til 14. Det må også tas med i betraktningen at de tre bolighusene i Viktor Baumanns vei som skal rives, i dag inneholder til sammen sju boenheter. Planforslaget omfatter dermed en netto økning på sju boenheter, hvilket ikke er mye. Parkering er løst på egen tomt med to parkeringsplasser per boenhet i tråd med parkeringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Endring av planforslaget etter offentlig ettersyn

Som det framkommer av kommentaren over er planområdet redusert etter utleggelse til offentlig ettersyn som følge av at utbygger ikke får hånd om de ønskede eiendommene i Byåsveien 124, 124B og 126A. Dette medfører at 16 leiligheter som var planlagt i to treetasjes bygg med heis går ut av planforslaget. Disse boligene var planlagt tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsnedsettelse iht. TEK § 12-2, da denne delen av planområdet rent topografisk lå best til rette for det. Øvre deler av området er bratt og funnet best egnet for småhus på flere plan. Det har vært vurdert å legge alle hovedfunksjoner på inngangsplanet for eneboligene langs Viktor Baumanns vei. Tatt i betraktning at tomte er i en sørøstvendt skråning, der hovedkvaliteten er usikt mot øst, er det uheldig ikke å utnytte øvre plan til viktige oppholdsrom som kjøkken og stue med takterrasse. Rådmannen har derfor akseptert at dette området pga topografi og orientering ikke får boliger som er tilgjengelige for alle.

Bestemmelser og plankart er tilpasset endringen. For øvrig er det gjort mindre tilpasninger på plankart og bestemmelser etter innspill i høringsperioden, bla. er takform på bebyggelsen nærmere spesifisert.

Rådmannen har ikke sett det som nødvendig å legge saken ut på nytt offentlig ettersyn, noe som også er avklart med fylkesmannen. Fylkesmannen tok i denne sammenheng forbehold om at kommuneplanens

Trondheim kommune

minstekrav til utnyttelse ble ivarettatt. Bestemmelse vedrørende dette er tatt inn i planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet planlegges til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Et lite areal vist som bolig/forretning/kontor er tatt med av eiendommen Byåsveien 120 for å vise sikttrekant mot Viktor Baumanns vei ved atkomstveg inn i området.

Arealbruksformål i planen	Boliger			Sum alle byggeformål	Andre formål
	Boliger B1	B2-1 og B2-2	Uteopp- hold/ Lek		
Sum grunnareal	1400 m ²	1230 m ²	650 m ²	2630 m ²	990 m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	980 m ² BRA	1630 m ² BRA	-	2610 m ²	-
Boliger antall	5	9		14	

Bebyggelsesstruktur

Nærheten til skoler og marka tilsier at dette er et svært egnet boområde for familier med barn. Området har mangel på nye familieboliger, og foreslåtte utbygging med eneboliger og rekkehus vil supplere eksisterende bebyggelse på en god måte. Variasjon i boligmassen er verdifullt, ikke minst med tanke på muligheten for flytting innad i området.

Området er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med tilhørende krav til tetthet på minimum tre boliger per daa. Planforslaget viser en utnyttelse i henhold til dette, med 3,3 boliger per daa.

Planlagte byggeområder

Området er delt inn i tre byggeområder, B1, B2-1 og B2-2.

Planlagte tiltak forutsetter riving av all eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det planlegges fem nye eneboliger langs Viktor Baumanns vei og ni rekkehus parallelt med eneboligene, til sammen 14 boliger.

Eneboligene får direkte atkomst fra Viktor Baumanns vei. Rekkehusene får atkomst fra felles atkomstveg inn i området.

Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal BYA innenfor hvert felt er angitt i bestemmelsene.

Trondheim kommune

Boligene

Felt B1 består av fem eneboliger med carport (*hustype A*). Boligene har atkomst direkte fra Viktor Baumanns vei og trappes oppover langs denne.

Boligene går over to etasjer, i tillegg til sokkeletasje. Carport, inngang og soverom er planlagt i første etasje, oppholdsrom i andre etasje, og soverom, boder etc. i sokkeletasje. Terrasse med utgang fra stue er planlagt over carport. Nedre terrengnivå mot sørøst nås via utvendig trapp.



Hustype A fasade mot sørøst

For å få ned takhøyden og i størst mulig grad beholde utsikten for ovenforliggende boliger er det planlagt pulttak på eneboligene. En slik takform vil også gi de beste solforholdene for rekkehusene midt i området.

BRA hustype A = ca 196 m² *

*Arealberegning iht. NS 3940, dvs. inkl. areal i carport og utvendig overbygd areal mer enn en meter innenfor overliggende terrasse.

Felt B2-1 og B2-2 består av henholdsvis fem og fire rekkehusenheter (*hustype B*), til sammen ni enheter. Atkomst fra felles atkomstveg til området.

Rekkehusene går over to etasjer i tillegg til sokkeletasje, med inngang i sokkel. Rekkehusene er planlagt med flate tak.

BRA hustype B = ca 175 m² *

*Arealberegning iht. NS 3940, dvs. inkl. areal i garasje, boder og utvendig overbygd areal mer enn en meter innenfor overliggende takutstikk/balkong.



Hustype B fasade mot sørøst

Trondheim kommune

Arealoversikt/utnyttelsesgrad

Feltnavn	Antall	Hustype	BRA m2 per enhet	BRA m2 samlet	BYA m2 per felt	Areal m2 per felt	%BYA per felt	BYA m2 samlet	Areal m2 per område (ekskl. veier)	%BYA samlet
B1	5	A Enebolig	196	980	570	1400	40,7 %			
B2-1	5	B Rekkehus	166	830	370	620	59,7 %	1240	3280	37,8 %
B2-2	4	B Rekkehus	166	664	300	610	49,2 %			
	14			2474	1240	2630				

BRA er regnet i lht NS 3940
BRA for bus C er ekskl. fellesareal

Parkering/atkomst

Kommuneplanens arealdels bestemmelser om uterom og parkering fastsetter krav om minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA i ytre sone. Kravet til sykkelparkering er minimum to sykkelplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

I henhold til dette anlegges for B1 to biloppstillingsplasser i henholdsvis carport og egen innkjørsel per bolig. Sykkelplassene legges ved egen inngang.

Boliger i B2-1 og B2-2 har parkering i egen garasje i sokkel samt en biloppstillingsplass i egen innkjørsel. To sykkelplasser løses på egen tomt/i garasje.

Stikkvegen fra Viktor Baumanns vei er i dag gruslagt og smal, men vil i forbindelse med utbygging bli oppgradert og asfaltert iht. vegnormalens standardkrav for atkomstveg. Naboer hevder at vegen blir brukt til ulovlig parkering og at problemet vil øke ved utbygging. Prosjektet som ligger til grunn for planforslaget har løst parkeringen på egen tomt og iht. kravet i kommuneplanens arealdel. Ut fra dette er det derfor liten grunn til å tro at utbyggingen i seg selv vil føre til økt problem med ulovlig parkering i området.

I forhold til trafiksikkerhet for skolebarn gjennom området forutsettes en oppgradering av vegen. Gjennom økt vegbredde, i tillegg til en generell opprydning i tett vegetasjon langs stikkvegen, vil vegen få økt trafiksikkerhet.

Vedlagt situasjonsplan viser hvordan utbygging av området vil ivareta behov for ferdsel over området (se vedlegg 5).

Uterom

Kommuneplanens arealdels bestemmelser om uterom og parkering fastsetter minimumskrav til samlet uterom til 50 m² per 100 m² BRA eller per boligenhet i ytre sone. Av dette skal minimum 25 m² avsettes til felles bruk med lekeplass. Dette tilsier at det skal være minimum 700 m² samlet uterom i planområdet, hvorav minimum 350 m² til felles bruk.

Boligene i planområdet får til sammen ca 400 m² felles uteoppholdsareal med tilstrekkelig kvalitet, som omfatter grøntareal og områder for lek, se vedlegg 9. Uteoppholdsarealene er i hovedsak lagt samlet innerst i atkomstvegen, mot sørvest. Dette gjør området rolig og skjermet fra trafikk til og fra boligene. Området har også de beste solforholdene og ligger godt skjermet for støy fra Byåsveien. Terrenget gir

Trondheim kommune

mulighet til stor variasjon, og dette kan utnyttes slik at barn og unge i ulike stadier får tilfredsstillende områder for lek og utfoldelse. Felles uteområder og lekeplasser nås via interne stier. Kun deler av uteområdene er pga det bratte terrenget tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

Private uteplasser er i den grad det er mulig lagt der solforholdene er best.

Hus A (felt B1) har 35 m² privat uteplass over carport. Her er solforholdene tilfredsstillende med sol til ca kl 19 i juni. Boligene har også små private for- og bakhager.

Rekkehusleilighetene hus B (felt B2) har private uteplasser mot nordvest med sol fram til kl 17 i juni. Leilighetene får i tillegg frokostbalkong med utgang fra kjøkken på plan 1 og balkong mot utsikt og sol mot sørøst i andre etasje.

Det skal i forbindelse med byggesak utarbeides utomhusplan for området som viser detaljert utforming av uteområdene.

Solforhold

Vedlagt følger situasjonsplaner som viser solforhold på private og felles uterom i området 21. mars kl 15 og 16, 21. mai/21. juli kl 15, 16, 17, 18, 19 og 19.30 og 21. juni kl 18, se vedlegg 6. Det er illustrert solforhold på så mange tidspunkt pga generelt dårlige solforhold i området. Skissene viser at solforholdene 21. mars kl 15 og 21. juni kl 18 er brukbare med tanke på beliggenheten i østhellinga på Byåsen.

Sol- og skyggediagrammene sammenlikner eksisterende og planlagt situasjon, og viser at solforholdene generelt er vanskelige i dette området. Eksisterende bygninger og tett vegetasjon med høye trær forringer solforholdene noe, særlig i de østlige områdene.

Planlagt bebyggelse vil skape noe ekstra skygge på enkelte tidspunkt, blant annet for uteområdet til sameiet i Byåsveien 120. Med tanke på beliggenheten på Byåsen, terrengfall mot øst og eksisterende vegetasjon i området, anses likevel planlagt situasjon å være akseptabel.

Oversikt uterom/parkering

	Hustype	Parkering		Uterom <i>Uterom samlet</i>	Uterom <i>Uterom felles</i>	Uterom <i>Uterom privat</i>
		Sykkelplasser	Sykkelplasser			
<i>Krav</i>	A/ B Enebolig/ rekkehus	Min. 1,5 p-plass per enhet	2 sykkelplasser per enhet	Min. 50 m ² per enhet (dvs min. 700 m ²)	Min. 25 m ² per boenhet	
<i>i prosjektet</i>	A Enebolig	2 p-plasser per enhet	2 plasser ved inngang		Ca 400 m ² felles uterom (krav 350 m ²)	> 70 m ² på bakke/ terrasse
	B Rekkehus	2 p-plasser per enhet	2 plasser ved inngang			> 35 m ² på bakke/ terrasse + 10 m ² på balkong

Tallene er beregnet ut fra *boligens BRA*

Utearealene oppfyller uteromsnormens areal- og kvalitetskrav.

Støy

Støyrapport utarbeidet av Multiconsult datert revidert 18.1.2011, se vedlegg 3, konkluderer med at

Trondheim kommune

planlagt bebyggelse i det store og hele tar godt hensyn til støyproblematikken i området og har løsninger som ivaretar denne på en god måte. Deler av planområdet ligger i områder med moderate støynivå. Tilfredsstillende støyforhold bør kunne ivaretas med små tiltak:

-Felt B1: Husene ligger delvis innenfor gul sone. Planlagte uteområder ligger i relativt stor grad utenfor gul sone og soverom er lagt mot stille sider av husene. Det anses ikke som nødvendig med støyskjermingstiltak ved disse husene.

-Felt B2-1 og B2-2: Husene ligger hovedsaklig utenfor gul sone og trenger i hovedsak ingen støytiltak. Leiligheten lengst nordøst har terrasse i gul sone, denne bør vurderes skjermet lokalt.

-Felles uterom/lek: Områdene er lagt til de mindre støyutsatte delene av eiendommen og vil få tilfredsstillende støynivå.

-Fasader i gul sone: For å få tilstrekkelig lavt innendørs lydnivå kreves gode lydmessige løsninger for vinduer og vegger i gul sone.

Støytiltak tenkes gjennomført i henhold til anbefalinger i støyrapporten fra Multiconsult. Dette innebærer følgende tiltak:

-Felt B1: Soverom legges fortrinnsvis mot stille side.

-Felt B2-2: Terrasse for leilighet lengst nordøst skal skjermes med støyskjerm.

Tiltakene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Detaljene rundt støytiltak vil løses i forbindelse med rammesøknad.

Tilknytning til infrastruktur

Avkjørsel til atkomstveg til området skal opparbeides som vist på plankartet med sikttrekanter.

Ny bebyggelse vil kobles til offentlig vann- og avløpssystem. Kapasiteten på dette er tilstrekkelig. Avløp skal separeres og overvann fordrøyes.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og må følgelig legge til rette for dette. Alle boligene planlegges i tillegg levert med luft til luft varmepumpe og mulighet for elektrisk oppvarming. Boliger planlegges også levert med pipe og mulighet for vedfyring.

Boliger i felt B1 vil ha et tradisjonelt avfallssystem med søppeldunker for hver enhet.

For felt B2-1 og B2-2 er det i samråd med Trondheim renholdsverk besluttet at den beste løsningen for området vil være nedgravde containere plassert ved innkjøring til feltet. Dette gir den letteste tømmeløsningen og gir samtidig minst mulig trafikkbelastning inn på området. Det forutsettes også at eksisterende boliger i Byåsveien 124, 124B og 126A kan tilknyttes dette anlegget.

Planlagte offentlige anlegg

Det vil bli anlagt fortau langs Viktor Baumanns vei i forlengelse av fortau forbi dyreklinikken i Byåsveien 120.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingsprosjektet forutsettes igangsatt så snart reguleringsplan er vedtatt og igangsettingstillatelse foreligger.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Trafikkbelastning

Gjennomføring av planforslaget vil innebære noe økt trafikk i Viktor Baumanns vei. Parkering løses innenfor planområdet og i henhold til kommunens parkeringskrav, og antas ikke å føre til nevneverdig økt belastning på omkringliggende områder.

Høyde/volum/kvalitet uteareal

Gjennomføring av planlagt bebyggelse fører til noe forringet utsikt for enkelte naboer på nordvestsiden av Viktor Baumanns vei. Solforholdene blir også noe dårligere på felles uteplass og på enkelte av balkongene i Byåsveien 120. Enkelte naboer vil få bedre utsikt når eksisterende bygninger rives og høye trær fjernes. Vedlagt terrengsnitt (vedlegg 7) viser høyden på ny bebyggelse sammenliknet med høyden på eksisterende.

Bebyggelsen er tilpasset terreng og omkringliggende bebyggelse. Siktlinjer er bevart mellom eneboligene og avstanden mellom disse vil bli ca tre meter slik at utsikten fra ovenforliggende boliger bevares best mulig.

Riving av antikvarisk registrert bebyggelse

Et stort tre- og fire etasjes bolighus fra 1920-tallet blir revet som følge av prosjektet. Huset er klassifisert av byantikvaren å være av antikvarisk verdi, verneklasse C. Det er ikke funnet rimelig anvendelse for bygningen i det konseptet som ønskes utbygd. I tillegg rives også to ikke klassifiserte bolighus.

Avveining av konsekvenser

Ønsket om å fortette byen i forhold til eksisterende infrastruktur er veid opp mot og funnet avgjørende i forhold til ulemper dette påfører eksisterende nabolag, samt det faktum at et bevaringsklassifisert bolighus rives.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økt driftsansvar i forbindelse med etablering av fortau langs Viktor Baumanns vei må påregnes.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Vurdering

Tetthet, bebyggelsesstruktur

Planforslaget legger opp til en fortetting i eksisterende boligområde i tråd med kommunens arealpolitikk. Hvor høy utnyttingen skal være må vurderes ut fra arealdelens minstekrav til fortetting samt ut fra lokale forhold som topografi, eksisterende bygningsstruktur, strøkskarakter etc. Det er vanskelig å bygge tett og høyt i bratt østvendt skråning uten at det går ut over kvaliteten både på naboers og egne utearealer. Løsningen med to boligrekker som erstatning for de tilbaketrente eksisterende bolighusene langs Viktor Baumanns vei, gir minimale avstander både til veg, mellom husrekkene og til boligblokka i Byåsveien 120.

Etter at de tre eiendommene langs Byåsveien ble tatt ut av planområdet, er antallet boenheter per dekar redusert fra ca fem til ca tre. Det som nå ligger igjen i planforslaget er store familieboliger. Den delen av prosjektet som skulle skape variasjon med boliger tilgjengelige for alle i varierte størrelser, måtte gå ut. Formildende i forhold til dette er at det på naboeiendommen Byåsveien 120 nylig er bygd et tilsvarende leilighetsprosjekt med boliger tilgjengelige for alle, slik at leilighetsvariasjon finnes i nrområdet. Det er pga topografi og hensyn til strøkskarakter ikke ønskelig å øke tettheten ved for eksempel å bygge leilighetsbygg med heis på den gjenværende del av planområdet.

Uterom, solforhold

Trondheim kommune

Uteromsnormen framhever at det er viktig at felles uterom har maksimalt med sol på ettermiddag og tidlig kveld, og det anbefales at det skal være sol på minimum halvparten av utearealene 23. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Det er videre viktig å se hvordan solforholdene er i de øvrige sommermånedene. Solforholdene er brukbare, men ikke optimale, og det vurderes å være tilstrekkelig areal med kvalitet til å oppfylle uteromsnormen. Det er imidlertid uheldig at utbyggingen påvirker solforholdene for utearealene i Byåsveien 120 noe i sommermånedene på ettermiddagstid.

Rådmannen finner det beklagelig at et bevaringsverdig hus må rives, men ser at husets sentrale plassering på tomte ville gjort det vanskelig å oppnå en ønsket fortetting på området ved bevaring av dette.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringskart sist endret 11.2.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 14.02.2011
- Vedlegg 3: Støyrapport datert revidert 18.1.2011
- Vedlegg 4: Oversiktskart
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Sol- og skyggediagrammer
- Vedlegg 7: Terrengsnitt
- Vedlegg 8: Fasadeoppriss hustype A
- Vedlegg 9: Uteområder

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