

Saksframlegg

ØVRE FERSTADVEG 15B GNR 13 BNR 1386

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/24049

Saksbehandler: Ingrid Risan

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Øvre Ferstadveg 15B som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Bente Rødahl Arkitekter AS, datert 03.12.07 og sist endret 01.07.08, med tilhørende bestemmelser senest datert 01.07.08.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 4 eneboliger på en ubebygd eiendom. Det ble våren 2007 innsendt søknad om rammetillatelse for en enebolig på eiendommen. Siden eiendommen er uregulert ble det da gitt avslag fra byggesakskontoret med krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Hovedutfordring i planarbeidet har vært problemstillinger knyttet til fortetting på en ubebygd tomt, som ligger i et skrånende terreng. Hvordan den nye bebyggelsen tilpasses eksisterende boligområde, byggehøyder, bevaring av eksisterende vegetasjon og økt trafikk på Øvre Ferstadveg har vært spesielle planfaglige tema.

Det har også vært knyttet en juridisk vurdering til et fradelingsvedtak som ble gjort i 1995. Det ble i forbindelse med førstegangsbehandling av reguleringsaken opplyst at dette fradelingsvedtaket ble gjort på grunnlag av en ikke stadfestet reguleringsplan fra 1951. Rådmannen har ut fra en totalvurdering ikke funnet det nødvendig eller hensiktsmessig å gå nærmere inn på enkelthetene i delevedtaket av 30.01.95 eller konsekvensene av eventuelle mangler ved dette. Når et planområde tas opp til regulering, står bystyret fritt til å vedta nye planer eller endre eksisterende planer når dette er tuftet på saklige og relevante planhensyn. I dette tilfelle er det tale om en ny sak der det er opptil bystyrets skjønn å vurdere arealbruken og utnyttelsen i planområdet – ut fra det reguleringsforslag som nå er til behandling. Det er også grunn til å bemerke at siden fradelingsaken i 1995 har det blitt vedtatt en fortettingsstrategi gjennom den overordnede kommuneplanens arealdel, som gjør det naturlig å vurdere en tomteutnyttelse på nytt.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert og foreslås vedtatt.

Bakgrunn

Planforslaget ble innsendt 05.12.07 av Bente Rødahl Arkitekter AS som forslagsstiller, på vegne av oppdragsgiver/grunneier Tore Christian Holm.

Det innsendte planforslaget er vist i reguleringskart datert 03.12.07, sist endret 01.07.08 (saksvedlegg 1), med tilhørende reguleringsbestemmelser senest datert 01.07.08 (saksvedlegg 2).

Planområdet omfatter følgende eiendom:

Gnr./bnr 103/1386, Øvre Ferstadveg 15B, eier Tore Christian Holm.

Planstatus

Området er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanenes arealdel, datert 27.09.2007. Det finnes en ikke stadfestet reguleringsplan R42, datert mars 1951. Det er gjort et fradelingsvedtak datert 30.01.1995 basert på reguleringsplan R42, men siden R42 ikke er stadfestet er ikke dette delingsvedtaket gyldig. Dette betyr at eiendommen er uregulert og tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, 1. og 2. ledd kan bare settes i gang når arealet inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Som følge av at eiendommen vurderes som uregulert, stilles det krav om utarbeiding av en reguleringsplan for eiendommen.

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid for tilgrensende områder.

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Ferstadhaugen, Byåsen og er avgrenset til eiendommen Øvre Ferstadveg 15B bnr/gnr 103/1386. Planområdet er på 2780 m². Eiendommen tilhører Byåsen skolekrets.

Orienteringsvedlegg 1 viser planområdets beliggenhet i forhold til de viktigste rekreasjons- og servicetilbud, som barnehage, skoler, idrettspark og kollektivtrafikk mm.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Eiendommen er en ubebygd tomt som er utskilt fra Øvre Ferstadveg 15. Eiendommen ligger i et område dominert av småhusbebyggelse med hager i kupert terreng. Bebyggelsen er fra forskjellige tidsepoker og med en varierende stil og tetthet.

Landskap

Eiendommen har en helning mot sørvest som avsluttes i en bratt skråning ned mot Solbakkstien i sør. Eiendommen har flere store trær og en del kratt og småskog. Eiendommen er ikke opparbeidet og lite tilgjengelig. Orienteringen av tomta tilsier gode solforhold, selv om solforholdene i dag er begrenset som følge av tett vegetasjon.

Grunnforhold og vann og avløp

Planområdet er ikke markert på temakart over kvikkleireområder i Trondheim. Det er bart fjell i skråningen ned mot Solbakkestien i sør. Tomta er ikke markert på kartverk som omhandler forurensning eller kulturminner i grunnen. En vann- og avløpsledning krysser tomta.

Naturforhold

Det er ingen registrerte verneverdige naturområder eller objekter på tomta. Eiendommen er ikke et registrert område for vilt/biologisk mangfold på temakart utarbeidet av Trondheim kommune. Det er en del vegetasjon i form av små og store trær på eiendommen.

Rekreasjonsbruk/barn og unge

Eiendommen er ikke registrert brukt av barn- og unge, eller til rekreasjon i temakart utarbeidet av Trondheim kommune.

Trafikkforhold

Adkomstvegen til eiendommen er fra General Bangs veg, via Ferstadbakken og Øvre Ferstadveg. Planområdet ligger i enden av Øvre Ferstadveg. Veggen er privat og er ikke opparbeidet iht. gjeldende reguleringsplan. Den er i dag opparbeidet i en bredde på ca. 4 meter (grusveg) og er en blindveg.

Skoleveg

Etablert skoleveg til Byåsen skole er i dag gjennom Ferstad hovedgård eller via Sandborgs veg til Vegmesterstien og Byåsveien. Skolevegen anses som trafiksikker. Det er fortau langs Vegmesterstien og Byåsveien. Byåsveien har fotgjengerundergang til Byåsen skole.

Kollektivtilbud

Området har god bussdekning med holdeplasser i Arnt Smistads veg og Munkvoll gård, begge ca. 900 meter i gangavstand fra planområdet. Team trafikk har 3 bussruter som dekker området og som går 8 ganger i timen til sentrum. I tillegg er det en trikkeholdeplass ca. 300 meter fra planområdet med avgang hvert 15. minutt.

Trondheim kommune

Skolekapasitet

Prosjektet er så lite at det ikke er behov for å utrede dette temaet.

Energiforsyning

Boligene skal tilknyttes E-verkets infrastruktur. Øvre Ferstadveg ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det nevnes i denne sammenheng at alle boliger skal etableres med en alternativ energikilde samt oppfylle krav satt i teknisk forskrift revidert 26.januar 2007.

Vann og avløp

Boligene skal kobles til eksisterende offentlig ledningsnett.

Servicefunksjoner

Orienteringsvedlegg 1 viser en oversikt over bydelen der sentrale funksjoner er avmerket.

Planprosess

Samråds- og medvirkningsprosess

Oppstart reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 07.11.07. Skisser til planlagt bebyggelse ble sendt ut til naboer 22.11.07 (utrykt orienteringsvedlegg). I tillegg har det vært kontakt med naboer i forbindelse med tidligere innsendt byggesøknad for deler av tomta.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

I samrådsprosessen kom det inn merknader til planforslaget fra 3 naboer. Hovedinnholdet i merknadene kan kort oppsummeres som:

- Planforslaget bryter med vilkår i fradelingssak fra 1995.
- Høydene på den planlagte bebyggelsen vil virke dominerende i området og gi dårligere lysforhold for naboeiendommene.
- Foreslåtte takterrasser vil gi innsyn til naboeiendommene.
- Det understrekes viktigheten av eksisterende vegetasjon, samtidig som det etterspørres bevaring av noe vegetasjon.
- Den foreslåtte tomteutnyttelsen vil avvike vesentlig fra eksisterende boliger i strøket.
- Vegstandarden i Øvre Ferstadveg er svært dårlig og må utbedres før det kan tas i bruk nye boenheter i området.
- Den foreslåtte bebyggelsen blir for høy og det uttrykkes skepsis til å la enkelte trær bli stående igjen. Frykter at dette kan bli en fare for hus og mennesker.

Kommentar til innkomne merknader i samrådsfasen (kort gjengitt fra førstegangsbehandling):

- Det er naturlig å vurdere tomteutnyttelse og antall boenheter i forbindelse med et reguleringsplanarbeid.
- Høydene på den foreslåtte bebyggelsen avviker ikke vesentlig fra øvrige byggehøyder i området. Det vises til utarbeidede sol- og skyggediagram, snitt og modell som var utstilt på bytorget i forbindelse med høringsperioden
- Takterrasser ligger på de laveste takene og vil ikke gi mer innsyn enn fra en to etasjes bebyggelse.
- Samtlige bygg foreslås minimum 4 meter fra nabogrense.
- Det foreslås å regulere trær til spesialområde bevaring etter innkomne merknader.
- En utbygging av 4 eneboliger på eiendommen Øvre Ferstadveg 15B vil utgjøre en merbelastning på vegen, men utbyggingen anses ikke å få så store konsekvenser at det vurderes som nødvendig med

Trondheim kommune

en opparbeidelse av den private vegen. Siden Øvre Ferstadveg ikke er opparbeid iht. gjeldende reguleringsplan vil en utbygging av boligene kreve en formell dispensasjon i byggesaken fra plan- og bygningsloven § 67. Hvis det viser seg at vegen bør opparbeides på et senere tidspunkt forutsetter en dispensasjon fra § 67 at de nye eiendommene må delta i framtidige opparbeidelseskostnader.

Første gangs behandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 838/08 av 25.03.08 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med frist 03.05.08 (utrykt orienteringsvedlegg). Det inkom 10 merknader i høringsperioden:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.04.08:

Ingen merknader.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, datert 22.04.08:

Krever at det gjøres en befaring av området med henblikk på automatisk fredede kulturminner. I brev datert 23.05.08 bekrefter fylkeskommunen at planområdet er befart, og det ble ikke observert automatisk fredede kulturminner. Det minnes samtidig om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8.

Telenor, datert 07.04.08:

Har ingen kommentarer, men minner om at gravearbeider må varsles geomatikk for påvisning på vanlig måte.

Internt:

Internt i kommunen er det kommet innspill på behov for siktretkanter ved fellesavkjørselens møte med Øvre Ferstadveg, topografiske høydeangivelser på kart, vegbredde på fellesavkjørselen og målsetting av byggeavstand til veg og nabotomter.

Videre er det behov for å korrigere illustrasjonsplan og plankart slik at det blir samsvar mellom innmålte trær, samt sikre vern av bevaringsverdige trær med rotsone.

Det er generelt dårlig standard på ledningene i strøket, og det forutsettes at dette gjøres rede for i en vann- og avløpsplan.

Kommentar:

De interne innspillene er håndtert ved at kartene er oppdatert med hensyn på målsetting og byggelinjer justert. Siktretkant er inntegnet. Bestemmelse sikrer bevaring av trær med rotsone. Omlegging av vann- og avløpsledning bekostes av grunneier i Øvre Ferstadveg 15B ved en eventuell utbygging. Vann- og avløpsplan utarbeides naturlig i forbindelse med dette, og følger søknad om tiltak. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Olav Lunde, Øvre Ferstad veg14B, datert 15.04.08:

Påpeker den dårlige vegstandarden i Øvre Ferstadveg, og mener at det er ikke forsvarlig med flere utbygginger før vegen blir utbedret. Økt vegbredde, fast dekke og en omlegging av bakken som går fra Ferstadbakken/trikkesporet nevnes som konkrete tiltak.

Kommentar:

Det foreslås å bygge 4 nye eneboliger som vil medføre at Øvre Ferstadveg får en noe større belastning enn

Trondheim kommune

den har i dag. Utbyggingen vurderes likevel ikke å få så store konsekvenser at det vil kreves en opparbeidelse av den private vegen.

Carl Johan Ianssen, Øvre Ferstad veg14, datert 29.04.08:

Påpeker at vegstandard i Øvre Ferstadveg og vann- og avløpskapasiteten i området må vurderes.

Kommentar:

Angående utbedring av veg vises det til kommentar ovenfor. Vann- og avløp vil naturlig vurderes og legges om i forbindelse med søknad om tiltak.

Halvard Danielsen, Øvre Ferstad veg15A, datert 03.05.08:

Viser til fradelingsvedtak fra 1995 angående vilkår for framtidig utnyttning av den fradelte eiendommen. Påpeker at kommunen i sitt saksframlegg har skrevet at fradelingsvedtaket er ugyldig, og mener dermed at den fradelte tomten må tilbakeføres til den opprinnelige eiendommen. Framholder at dette virker uhensiktsmessig for alle involverte parter, og foreslår i stedet å legge vilkårene fra 1995 til grunn for reguleringssaken.

Kommentar:

Rådmannen har ut fra en totalvurdering ikke funnet det nødvendig eller hensiktsmessig å gå nærmere inn på enkelthetene i delevedtaket av 30.01.95 eller konsekvensene av eventuelle mangler ved dette.

Det nevnes at de avtaler/- vilkår som ble stilt til aktuelle vedtak ble krevd tinglyst. Rettighetene for den ”gjenværende eiendommen” skal dermed være sikret på privatrettslig grunnlag.

Det er ellers slik at bystyret står fritt til å vedta nye planer eller endre eksisterende planer når dette er tuftet på saklige og relevante planhensyn. I dette tilfelle er det tale om en ny sak der det er opptil bystyrets skjønn å vurdere arealbruken og utnyttelsen i planområdet – ut fra det reguleringsforslag som nå er til behandling.

Naboer eller andre berørte parter kan på denne bakgrunn ikke bygge noen velervervet rett eller beskyttelsesverdig forventning til tidligere saker, all den tid det gjennom ny planprosess kan treffes vedtak om endringer og eiendommen ikke er bebygd i henhold til meddelt byggetillatelse.

Naboer i Øvre Ferstadveg og Solbakkestien, datert 02.05.08:

- Viser til avslag i søknad om rammetillatelse 14.08.07, hvor det ble søkt om å bygge 1 enebolig på deler av den aktuelle tomte.
- Synes at planforslaget legger opp til en urbanisering av et etablert landlig boligområde, og mener at utbyggingen er høyere, tettere og til større sjenanse enn tidligere utbygginger i området.
- Påpeker at bygg på inntil 3 etasjer er et brudd med øvrige byggehøyder i området.
- Mener at den foreslåtte bebyggelsen ligger så høyt i terrenget at den vil ta utsikt fra nabobebyggelsen.
- Kommenterer innsynsproblematikk fra ny bebyggelse og da spesielt fra takterrasser.
- Kommenterer at vegetasjonen som foreslås bevart neppe vil overleve en utbygging.
- Påpeker at vann- og avløpsledning ikke er tatt inn og kommentert i planforslaget.
- Viser til fradelingsvedtak gjort i 1995 og vilkår satt i vedtaket.

Kommentar:

Den nevnte byggesøknaden ble hovedsakelig avslått med bakgrunn i at eiendommen var uregulert og at det

Trondheim kommune

kreves utarbeidelse av en reguleringsplan som tar stilling til hele eiendommens utnyttelse. Byplankontoret kan vanskelig se at avslaget inneholder noen realitetsbehandling av dette forslaget til reguleringsplan.

Planforslaget vurderes ikke å være til urimelig sjenanse for nabolaget. Planforslaget er godt dokumentert gjennom angitte byggehøyder, tomteutnyttelse, utomhuskvaliteter, snitt og 3D-illustrasjon. Sett i forhold til planområdets totale størrelse vurderes ikke tomteutnyttelsen som unormalt høy i Trondheim kommune.

De foreslåtte byggehøydene bryter ikke nevneverdig med øvrige byggehøyder i området (jf.snitt). Det foreslås en variasjon i byggehøydene som vil bidra til å bryte ned skalaen i den nye bebyggelsen.

Samtlige bygg ligger minst 4 meter fra eiendomsgrensene. De foreslåtte takterrassene ligger på de laveste takene, og innsynsproblematikken vil ikke bli nevneverdig annerledes enn fra et vanlig hus i to etasjer. Angående redusert utsikt fra naboeiendommene, vil det naturlig nok bli noe annerledes som følge av ny bebyggelse på en tomt som i dag er ubebygget. Sammenlignet med dagens situasjon med flere store trær og vegetasjon vurderes ikke framtidig situasjon som en dramatisk endring.

Det foreslås å regulere trær til spesialområde bevaring, slik at viktig vegetasjon blir stående igjen i landskapet. Det er i reguleringsbestemmelsene tatt inn en bestemmelse om bevaring av rotsystemet. Vann- og avløpsplan vil naturlig utarbeides i forbindelse med søknad om tiltak. En omlegging av vann- og avløpsnett vurderes som løsbart i reguleringsplansammenheng, og det synes naturlig at dette følges opp i forbindelse med byggesøknaden. Utarbeidelse av vann- og avløpsplan sikres gjennom de tilhørende reguleringsbestemmelsene.

Angående fradelingsvedtaket fra 1995 og vilkår knyttet til fradelingen, vil en ny reguleringsplan erstatte føringene fra den saken. Det vises for øvrig til kommentar ovenfor.

Aage Rundberget, Solbakkestien 5, datert 04.05.08:

Slutter seg til merknad fra øvrige naboer vedrørende utbyggingen og den tidligere nevnte fradelingssaken.

Asle Nordbotten, Ferstadbakken 7, datert 08.05.08:

Merknaden påpeker at Øvre Ferstadveg delvis går gjennom eiendommen Ferstadbakken 7, som utgjør starten av Øvre Ferstadveg. Han føler seg derfor direkte berørt som følge av at det vil komme mer trafikk i Øvre Ferstadveg.

Merknaden påpeker at Øvre Ferstadveg i utgangspunktet er bygd som en veg til et hytteområde. Vegen ble utvidet som en følge av husbygging langs Gråkallbanen på 1950-tallet. Vegbredden ble da utvidet til 4 meter, slik som den er i dag. Siden den gang har det kommet et betydelig antall boenheter langs Øvre Ferstadveg, uten at det er gjort noe med vegstandarden som ble regulert i 1951.

Vinterstid oppleves denne delen av Øvre Ferstadveg som trafikkfarlig, og sommerstid tørker den ut og gir betydelige støvplager.

Det etterlyses også varsling til grunneiere som blir berørt i form av økt trafikkmengde på en veg som går gjennom privat eiendom. Det etterlyses også en vurdering som sier at det ikke er nødvendig med en opparbeidelse/utbedring av Øvre Ferstad veg. Til slutt vises det til en avtale gjort mellom Trondheim kommune og den forrige eieren om avgivelse av tomt til kommunen, slik at Øvre Ferstadveg kunne legges om.

Trondheim kommune

Kommentar:

Angående opparbeidelse av Øvre Ferstadveg, vises det til kommentar ovenfor om at det vil være urimelig å pålegge 4 nye boenheter en opparbeidelse av en privat veg.

Forslag til reguleringsplan ble i forbindelse med offentlig ettersyn sendt på høring til naboer og direkte berørte parter i henhold til varslingskrav gitt i plan- og bygningsloven. Oppstart av planarbeid og høring av planforslag er kunngjort på korrekt måte i avis, slik at indirekte berørte parter får anledning til å uttale seg i saken.

Vedrørende henvisning til avtale mellom tidligere eier av eiendommen og kommunen, foreligger det ikke slik dokumentasjon i saken. Det anbefales grunneier uavhengig av denne reguleringsaken å framskaffe nevnte dokumentasjon, og sende denne inn til Trondheim kommune ved stabsenhet for byutvikling. Det vil derigjennom tas stilling til avtalens innhold.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planlagt arealbruk

Arealene foreslås regulert til:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Områder for boliger
- Kjøreveg
- Fortau
- Bevaring av eksisterende tre
- Felles avkjørsel/parkering

Eiendommen som foreslås regulert er på 2780 m². I tillegg til boliger med tilhørende parkering og utomhusanlegg reguleres et areal i sør til offentlig trafikkområde. Grenser for denne vegen følger foreslått reguleringsplan av 1951.

Planlagt bebyggelse

Det foreslås å etablere 4 nye eneboligtomter. Tomtene varierer i størrelse fra 550-950m².

Utnytting

Utnyttelsesgraden innenfor hver eiendom skal ikke overstige %BYA = 30%. Totalt tillatt bruksareal er beregnet til %-BRA = 50%, kjeller ikke medregnet.

Utforming

Ny bebyggelse tiltenkes et moderne formspråk. Det er lagt vekt på en lav byggehøyde i midtaksen av tomta for å beholde sikt og åpenhet mot skråningskanten. Bebyggelsen inn mot denne akse foreslås til maks. én etasje, mens øvrig bebyggelse har en byggehøyde på maks. 7 meter over ferdig planert terreng. På plankartet er byggehøyder regulert med angitte kotehøyder. Bygningene er planlagt med flate tak, som delvis kan benyttes til uteopphold. Bygningene plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet. Det er lagt vekt på å bevare skråningskanten ubebygget gjennom foreslåtte byggegrensene. Det har vært en intensjon å tilpasse byggehøyder og fotavtrykk til nabobebyggelsens dimensjoner (orienteringsvedlegg 3.1-3.2).

Det tillates etablert takterrasser på inntil 75 m² per enebolig. Eventuelle balkonger må bygges innenfor byggegrensene. Dette tilsvarer ca. 40 m² over boligrom og 35 m² over garasje. Eventuelle balkonger må

Trondheim kommune

bygges innenfor byggegrensene.

Universell utforming

Boligene skal tilpasses besøksstandard med hensyn til tilrettelegging for funksjonshemmede. Det innebærer inngangsparti med tilgang til sanitærom på hovedplanet.

Parkering

Parkeringsnorm for Trondheim gir et krav om minimum 1,5 parkeringsplass for bil og minimum 2 plasser for sykkelparkering per boenhet. Dette kravet ivaretas i planforslaget. Det planlegges dobbeltgarasje tilknyttet hver enkelt bolig for bil og sykkelparkering. Alle parkeringsplassene er tilrettelagt for HC. Bevegelsehemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet er ivaretatt gjennom at gangsonene planlegges etter prinsippene for universell utforming helt fram til boligene.

Uteopphold

Det opprettes private uteoppholdsarealer for hver enkelt bolig. Alle leiligheter er tiltenkt privat hage på ca 200-400 m² og privat takterrasse. Uteoppholdsplassene legges mot sørvest med gode sol- og utsiktsforhold. De to boenhetene nærmest skråningskanten har maksimal helning 1:4 på utearealer. De to andre boenhetene har maksimal helning 1:8 på utearealer. Uteoppholdsarealene skal der det er mulig i forhold til terrengbegrensninger utformes etter prinsippene for universell utforming. Det kreves utomhusplan før rammetillatelse kan gis. Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom tilstrekkelige store nok uteoppholdsarealer.

Infrastruktur

Det opprettes felles atkomstveg for de fire boligene med avkjørsel til Øvre Ferstadveg. Avkjørsel og veganlegg skal etableres før brukstillatelse gis. Før det kan gis rammetillatelse i en eventuell byggesøknad skal det utarbeides en plan for vann og avløp der det gis en beskrivelse på kapasitet og tilknytning til offentlig ledningsnett. Renovasjon etableres på fellesområdet ved adkomst.

Planlagt gjennomføring

Det planlegges byggestart vinteren 2008/2009. Tomtene kan selges enkeltvis så framdrift kan variere.

Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser for natur og miljø

Planområdet ligger i et etablert boligområde og biologisk mangfold eller viltinteresser vil ikke påvirkes i nevneverdig grad. Gjennom at tomte bebygges vil det naturlig nok få konsekvenser for eksisterende vegetasjon, da en del mindre trær og kratt vil fjernes til fordel for etablering av adkomstveg, boliger og opparbeidelse av hage. Prosjektet legger vekt på å bevare skråningskanten ubebygde og store trær søkes bevart i størst mulig grad. Trær som er avmerket på plankartet skal bevares.

Vann og avløp

Eksisterende vannledning/avløp som krysser tomte må legges om, og skal bekostes av utbygger.

Samfunnsmessige konsekvenser

Skolekapasitet

Skolekapasiteten blir ikke nevneverdig påvirket av et såvidt lite boligprosjekt. Faggruppe for oppvekst og

Trondheim kommune

utdanning i Trondheim kommune har ingen innvendinger mot prosjektet.

Geoteknikk

Det er foretatt geoteknisk vurdering av Sweco Grøner AS. De geotekniske forholdene på tomta anses å være tilfredstillende for den planlagte bebyggelsen (uttrykt orienteringsvedlegg 1). Geotekniker vurderer at det ikke vil være noen stabilitetsrisiko for skråningen eller tomta for øvrig. Det påpekes likevel at utgravd tomt bør befares av en geoteknisk sakkyndig for å vurdere om sikringstiltak er nødvendige, dette er medtatt i forslag til reguleringsbestemmelser.

Veg

Ved at det bygges fire nye eneboliger vil Øvre Ferstadveg få en større belastning enn den har i dag. Naboer har merknader til dagens standard på vegen. De er bekymret for økt trafikk og at anleggstrafikk vil føre til ytterligere belastning av en allerede dårlig veg. En utbygging av 4 eneboliger på eiendommen Øvre Ferstadveg 15B vil utgjøre en merbelastning på vegen, men utbyggingen anses ikke å få så store konsekvenser at det kreves en opparbeidelse av den private vegen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Det har i høringsperioden innkommet merknader på det planlagte prosjektet som omhandler volum på den foreslåtte bebyggelsen og trafikale forhold i Øvre Ferstadveg. Det har hele tiden vært en forutsetning at det skal komme bebyggelse på denne fradelte og ubebygde eiendommen. Prosjektet vurderes å ha en relativt lav utnyttelse i forhold til tilsvarende fortettingsprosjekt i Trondheim.

Rådmannen mener at prosjektet er godt tilpasset i volum og høyder til eksisterende bebyggelse. Rådmannen er klar over at standarden på Øvre Ferstadveg ikke er som i den regulerte situasjonen, men anser at en utbygging av fire boenheter ikke vil belaste vegen slik at det er behov for en opparbeidning av denne.

Det er positivt at det er gjort en vurdering av vegetasjon på eiendommen, trær er målt inn og at flere trær reguleres til spesialområde bevaring. Dette anses som viktig for å opprettholde det grønne preget på eiendommen og i det øvrige landskapet på Ferstad.

Trondheim kommune

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 utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling. Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 01.07.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

- Saksvedlegg 1: Reguleringskart, datert 03.12.07, sist endret 01.07.08
- Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist datert 01.07.08
- Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart 1:5000 (nedkopierte)
- Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan 1:200 (nedkopierte)
- Orienteringsvedlegg 3.1-3.3: Sol- og skyggediagram med snitt
- Orienteringsvedlegg 4: Fotomanipulasjon
- Orienteringsvedlegg 5: Innkomne nabomerknader
- Utrykt orienteringsvedlegg 1: Geoteknisk vurdering datert 18.02.08
- Utrykt orienteringsvedlegg 2: Modell
- Utrykt orienteringsvedlegg 3: Ledningskart
- Utrykt orienteringsvedlegg 4: Møtereferat