

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m.fl., r2020040. Offentlig ettersyn.

Arkivsaksnr.: 20/32286 (238115/21)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter, datert 8.10.2021, i bestemmelser sist endret 19.11.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.11.2021.

Før sluttbehandling må det arbeides videre med:

- a) Det må vurderes gjennomgående leiligheter innenfor B3.
- b) Høydene innenfor B1 må reduseres.
- c) Det må dokumenteres at nok uteareal for barnehagen er egnet, herunder tilgjengelighet for alle.
- d) Grense for antall enheter tilknyttet midlertidig avfallsløsning må reduseres til 50.
- e) Det må gjøres vurderinger i henhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Fredensborg Bolig AS og Bolig Norge AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende parkeringskjeller, dagligvarebutikk og barnehage.

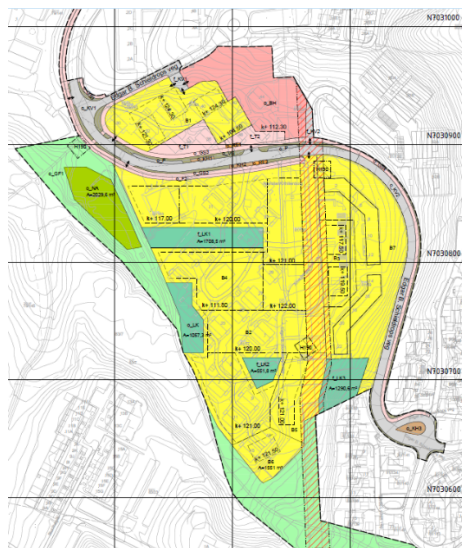
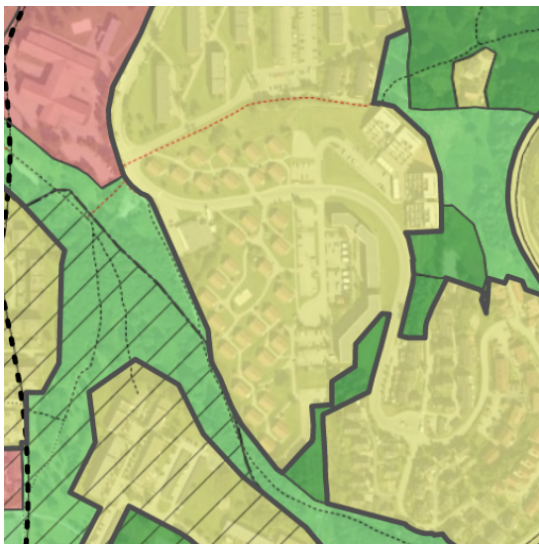
Planområdet er i dag bebygd med 32 småhus og to blokker hvor Sit (Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim) studentboliger tidligere holdt til. Like ved ligger Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å finne en god balanse mellom fortetting med høy utnyttelse, bokvalitet og hensyn til steds karakter.

#### Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsesstruktur består av 16 punkthus og et rekkehusområde med ca. 20 rekkehus, et leilighetsbygg i forlengelsen av to eksisterende teglbygg som skal ivaretas, en barnehage og en butikk.

## Trondheim kommune



Til venstre: I kommuneplanens arealdel er området vist som eksisterende boligbebyggelse og grønstruktur.  
Til høyre: Plankartet på grunnen til reguleringsplanen, forslaget er i tråd med formål i KPA.



*Fugleperspektiv fra vest.*

Planen legger til rette for utbygging av ca. 560 boenheter. Med utgangspunkt i gjennomsnittlig størrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA per bolig, gir samlet BRA til bolig ca. 650 boliger, dette utgjør ca. 13 boliger pr dekar (med utgangspunkt i et utbyggingsområde på 50 dekar, arealer definert i § 27 i KPA er tatt med). Det er i bestemmelsene gitt krav i henhold til KPA, om minimum seks boliger per dekar.

Det tilrettelegges for ny offentlig barnehage. Eksisterende dagligvareforretning innenfor planområdet flyttes nord for Edgar B. Schieldrops veg, i forbindelse med et planlagt nytt lokalt torg. Tre av punkthusene er plassert her, over parkeringssokkel som også skal inneha fellesarealer som f.eks. verksted eller forsamlingslokale med fasade mot torget.

Det reguleres ny sykkelveg med fortau ut til Steindalsvegen, kollektivholdeplasser og ny utforming av holdeplass på Vestlia som muliggjør leddbuss.

Det foreslås et separat servicetorg, med egen kjørbær adkomst til avfallssug, nedgravd renovasjonsløsning og varelevering.

## Trondheim kommune

Parkeringsdekningen for bil er satt til minimum 0,8 og maksimalt 1,0. Dette er lavere enn kravet i KPA som er minimum 1,2. Sykkelparkering er økt fra KPAs krav på minimum 2 til 3 og det er gitt krav om areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller og parkering for lastesykler.



*Illustrasjon sett fra nordvest.*

### Vurdering

Nærmiljøkvalitetene her gir et godt utgangspunkt. Planområdet drar fordeler av plassering tilgrensende store fine grøntareal mot vest, som forbinder området med Estenstadmarka. Det er positivt at planforslaget viser flere større lekeplasser og tverrforbindelser inn mot turdraget. Torget vil kunne fungere godt, og ny bruk av eksisterende teglblokker er et bra grep.

Det legges opp til en høy utnyttelse, en utnyttelse tilnærmet sentrumsområder og lokale sentrum. I byutviklingsstrategien er området definert som område for fortetting med hensyn til eksisterende karakter, hvor disse områdene bør videreutvikles og fortettes med noe lavere tetthet og uten å endre områdenes karakter. Hensynet til eksisterende bomiljøer bør her settes høyt.

Planforslaget bryter med føringene i byutviklingsstrategien, samtidig vil ikke eksisterende bomiljø få store negative konsekvenser av planforslaget, herunder skyggevirkninger. Virkningene av bebyggelsen er store og vil gi en betydelig endring av opplevelsen av landskapet og omgivelsene.



*Illustrasjon av virkningen av ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil gi en stor endring fra dagens lave bebyggelse.*



## Trondheim kommune

Det er positivt at planforslaget har lagt godt til rette for variasjon i uterom (ulike aldersgrupper, aktiviteter mm.) gjennom lekeplasser/møteplasser felles for bebyggelsen, og i tillegg en offentlig lekeplass og et nærmiljøanlegg i tilknytning til grønnstrukturen i vest. Nærhet til offentlig grønnstruktur og friområder gir gode muligheter for rekreasjon, trening og med det folkehelse.

Punkthus har den fordel at det gir mange hjørneleiligheter og god fasadebredde til de fleste boenheter, samtidig kan det være vanskelig å skape gode uterom mellom bebyggelsen, da mye areal går bort som halvprivat areal, og mye vegareal. Som helhet innenfor planområdet imøtekommer planforslaget uteromskravet, med tilstrekkelig solfylt areal. Skyggevirkningene er imidlertid større mot øst. I juni viser illustrasjonen under at det øst i planområdet er mer skygge og de solfylte arealene er små og oppdelte av interne vegger. Innenfor felt B3 og B7 grenser bebyggelsen ikke inntil kvartalslekeplassene eller grønnstrukturen. Bebyggelsen i planforslaget er lagt tettere enn kommunens retningslinjer til bestemmelse § 30.2 knyttet til uterom, og dette gir utfordringer ved at privat og felles uterom er mindre egnet for opphold. Når samtidig leilighetene i B3 ikke er gjennomgående, får strukturen for stor betydning for brukbarheten av utearealene og for bokvaliteten i disse boligene. Kommunedirektøren mener det bør jobbes videre med bebyggelsen innenfor dette området. Det må vurderes gjennomgående leiligheter innenfor B3.



21. MARS KL. 15  
SUM TOTALT: 11 045 m<sup>2</sup>



23. JUNI KL. 18  
SUM TOTALT: 12 130 m<sup>2</sup>

Illustrasjonen viser felles utomhusareal medregnet i uteromregnskapet og sol-skygge på nøkkeltidspunkt. I mars kaster bebyggelsen mye skygge på kvartalslekeplassen f\_LK1. I mars og juni er de solfylte områdene i hovedsak mot vest, mens medregnet uterom mot øst får mye skygge. Det større uteområdet i sørvest, f\_LK3, er delvis svært bratt terreng og kan ikke legges til grunn for opphold.



Snitt som viser bebyggelsen innenfor B1 og barnehagen innenfor o\_BH.

## Trondheim kommune

Snittet over viser bebyggelsen innenfor B1 med fem og seks etasjer over sokkel. Dette er en høy og tett struktur, og kommunedirektøren vurderer at bebyggelsen fremstår for stor og dominerende i forhold til omgivelsene og boligene rundt og derfor at høydene bør reduseres. En noe lavere bebyggelse vil gi mindre nær- og fjernvirkninger og tilpasse seg boligbebyggelsen mot nord bedre.



ILLUSTRASJON FRA TORGET

### Torg, f T1

Det foreslås et felles torg tilknyttet dagligvareforretningen, forbundet med trapp til uteområdet for boligene på taket. Dette kan bli fint byrom, med trær og møblering. Disse kvalitetene er sikret i bestemmelsene.



Den lengste fasaden som møter torget vil framstå som en egen base/enhet mot sør, mens den går inn i terrenget mot nord.

Sokler/baser med parkering er utfordrende ved at dette ikke fremstår som aktive fasader. Det er derfor lagt inn bestemmelse om at bebyggelse mot f\_T1 skal ha fasade hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger.

### *Barnehage*

Plassering av barnehagen kan fungere godt, da barnehagen er plassert med god sammenheng mellom innganger og uteområder, og utearealene får tilfredsstillende solforhold. Samtidig er utearealet veldig bratt enkelte steder og det må jobbes videre med om tilstrekkelig uteareal for barnehagen er godt nok egnet.

### *Midlertidig avfallsløsning*

I bestemmelsene foreslås at det kan gis midlertidig avfallsløsning for 100 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Kommunedirektøren er i uenig i antallet og at det kun kan gis midlertidig avfallsløsning for 50 boenheter.

### *Manglende skolekapasitet*

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er svært utfordrende når det gjelder behov for tiltak for å løse den manglende skolekapasiteten. Elever fra planområdet vil høre til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Det er pr. i dag ikke kapasitet på barnetrinnet. Byutviklingsstrategien skal være et av kriteriene når investeringer til offentlige tjenester/tilbud skal prioriteres. Dette området er ikke et slikt prioritert område. En grensejustering for å gi skolekapasitet her, vil være krevende og vil få følger for flere av skolekretsene i området. Justeringer må gjøres både på barnetrinnet og på ungdomstrinnet, noe som gjør en eventuell grensejustering ekstra utfordrende.

### *Geoteknikk*

Planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone, men skredsikkerhet er dokumentert. Skredsikkerhet er dokumentert og det er gjennomført tredjeparts kontroll av geotekniske vurderinger.

## Trondheim kommune

### *Konsekvenser for klima og det ytre miljø*

Etter metoden for å vurdere planforslaget opp mot målet om nullvekst i biltrafikk, utløser planforslaget økt behov for bilrestriktive tiltak. Det er i planbestemmelsene innført relativ lav parkeringsdekning, og med bakgrunn i at trafikkrapporten konkluderer med at det finnes lite muligheter for parkering på andre arealer i nærheten, kan det fungere med parkeringsdekning på 0,8. Etablering av sykkelveg med fortau langs Edgar B. Schieldrops veg til krysset med Steindalsvegen, samt et bilfritt boligområde med tilkobling til denne og turvegen i vest, gir planforslaget økt tilrettelegging for gående og syklende. Det er kort veg til holdeplass med god frekvens i rushtiden. Beboere vil derfor med sannsynlighet kunne velge den daglige transporten med kollektiv, gange eller sykkel.

Planforslaget innebærer omfattende riving da 32 småhus skal rives. Planmaterialet innebærer ingen vurdering av tilstanden til småhusene. Det følger ikke en analyse av klimagassutslipp fra prosjektet. Det er ikke ambisjoner om energibruk utover krav gitt i TEK 17. Det oppgis i planbeskrivelsen at bebyggelsen vil utføres iht. krav i TEK 17. Energibehov og energiforbruk forventes å ikke avvike fra tilsvarende ny bebyggelse.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er knyttet rekkefølgekrav til sykkelveg med fortau langs Edgar B. Schieldrops veg. Kommunen vil få økt driftsansvar for utvidet offentlig samferdselsanlegg og utbygging av barnehage.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.11.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Hanne Nordgård  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, på og under bakken
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Støyutredning
- Vedlegg 8: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 9: Illustrasjonsplan