



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 22/22

Vår saksbehandler
Aud Toril Schjølborg

Vår referanse
20/73978-26
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
04.07.2022

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Olav Duuns veg 10 og 12, detaljregulering, r20210020

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Olav Duuns veg 10 og 12 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Plan Arkitekter AS, datert 22.02.2022, sist endret 24.06.2022, i bestemmelser sist endret 04.07.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 04.07.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plan Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nytt Hjem Eiendomsutvikling. Komplette planforslag forelå 16.06.2022.

Planarealet er utvidet etter at det ble varslet igangsatt planarbeid. Dette gjelder ca. 80 m² av eiendommen Olav Duuns veg 8. Et lite restareal av vegen i gjeldene reguleringsplan ble ikke med i varslet planavgrensning. Planarealet utvides for å rydde opp i dette, og arealet reguleres til boligbebyggelse

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

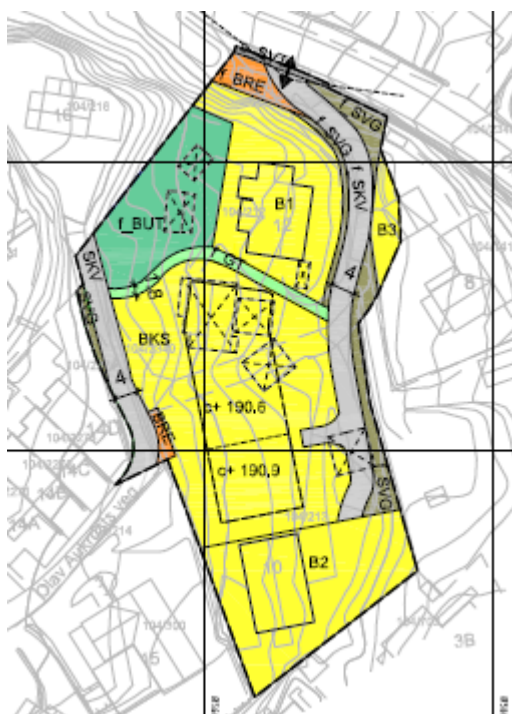
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:



Oversiktskart med planområdet markert

Beskrivelse av planforslaget



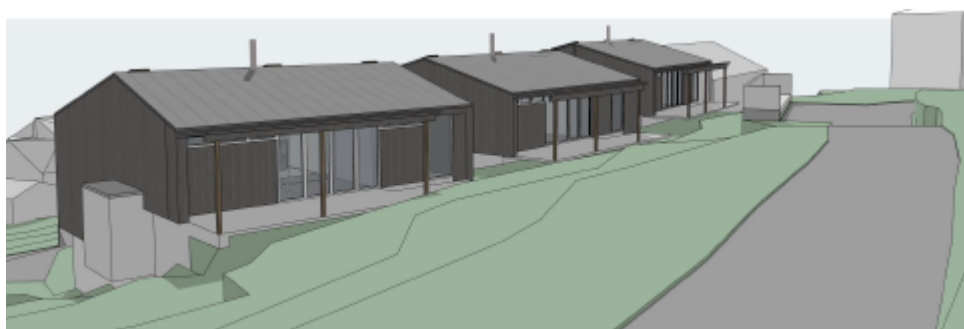
Reguleringskart

Planområdet ligger i et eksisterende småhusområde ved Kystadåsen. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging i form av tre kjedede eneboliger med tilhørende adkomst, felles uteoppholdsareal, turveg og renovasjon. To eksisterende boliger bevares. Gjeldende reguleringsplan fra 1964 regulerer en forlengelse av Olav Aukrusts veg til Olav Duuns veg gjennom planområdet. Det er avklart at det ikke er aktuelt å etablere vegen. Vegen reguleres bort for å gi plass til de nye boligene. For å ordne opp i eiendomsforhold og avklare adkomstsituasjon og renovasjon for Olav Aukrusts veg 16, er areal for adkomst og renovasjon tatt med i denne planen.

Den nye bebyggelsen plasseres mellom de to eksisterende husene, med samme møneretning og takform. Planområdet er bratt og det er i dag tett skog mellom boligene. Planforslaget tilpasser seg terrenget. Maks mønehøyde på de nye boligene blir maksimalt 70 cm høyere enn eksisterende boliger i planområdet. Det etableres felles uteareal og turveg til Olav Aukrusts veg. Turvegen er felles for boligene med felles avkjørsel fra Olav Duuns veg. Turvegen og adkomstvegen er ikke universelt utformet.



Foreslått bebyggelse sett fra øst



Foreslått bebyggelse sett fra enden av Olav Aukrusts veg

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært stedstilpasning for å få til uterom med god kvalitet og gode solforhold og adkomstforholdene. Kvaliteten på de private uterommene mot vest blir ikke optimale, da det er trangt og bratt her. Turvegen til felles uteoppholdsareal i nord er bratt, og det er ikke mulig å få til universelt utformede og tilgjengelige uterom her, uten store terrenginngrep. Solforholdene er akseptable, og planen oppfylder kravene til solbelyst areal på nøkkeltidspunktene. Eksisterende bolig mot nord får lite privat uteareal med tilfredsstillende støyforhold, men har tilgang til felles uteoppholdsareal. Det blir trangt mellom eksisterende bolig i sør og den sørligste nye boligen, og mellom ny bolig i nord og turvegen.



Illustrasjonsplan (liggende)

Adkomstforholdene blir bedret ved at avkjørselen blir bredere, får bedre vinkel mot Olav Duuns veg og frisiktsone er sikret. Ved å utvide vegen får utrykningskjøretøy tilgang til planområdet, men det blir bare snumuligheter for personbiler.

Planen har ingen vesentlige virkninger. Foreslått bebyggelse vil ikke ta utsikt fra omkringliggende bebyggelse på grunn av høydeforskjeller i terrenget. Skogen som dekker store deler av arealet i dag vil bli fjernet og det biologiske mangfoldet reduseres. Skogen bidrar til å gi området et grønt preg og har lokal verdi som hverdagsnatur, selv om det er privat eiendom. Planen stiller krav om planting av noe ny vegetasjon som kompenserende tiltak. Naboer mot øst vil få endret utsyn ved at skogen erstattes av boliger og virkningen kan bli noe ruvende da planområdet ligger høyere i terrenget. Konsekvensene anses som akseptable da avstanden fra de nye boligene til tomtegrensa er ca. 17 meter.

Planforslaget har god steds- og terrengtilpasning og bryter ikke landskapssilhuetten bak tomta. Plasseringen i en østvendt skråning gjør at solforhold og uteoppholdsarealene ikke blir optimale, men tomta er totalt sett vurdert som egna til en boligfortetting. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse. Til sluttbehandling må det vurderes om utnyttelsen skal reduseres noe, spesielt med tanke på at det blir trangt mot eksisterende bolig i sør og mot turvegen.

Kommuneplanens arealdel har føringer om at 30% av boenhetene i reguleringsplaner med småhus skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Dette er ikke fulgt opp i planen på grunn av ønsket om best mulig terrengtilpasning. Planen legger derfor opp til halvplanløsninger.

Området underbygger ikke nullvekstmålet for biltrafikk, på grunn av lang avstand til sentrum, hovedsykkelnett og kollektivtilbud. Det ligger allikevel til rette for at mange daglige mål/servicefunksjoner kan nås uten å bruke bil. Dalgård er i byutviklingsstrategien vist som framtidig lokalsenter, i tillegg ligger Dalgård skole og idrettsanlegg i gangavstand. Planforslaget er ellers i tråd med overordnede planer og føringer.

Folkehelsen vurderes som ivaretatt da store deler av planområdet ikke er støyutsatt, området har lett tilgang til rekreasjonsareal og mange målpunkt kan nås ved å gå eller sykle.

Det er tilstrekkelig skolekapasitet i området og bestemmelsene setter krav om tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenters før tillatelse til tiltak kan godkjennes.

Det ble varslet igangsatt planarbeid 09.06.2021 (i Adressa 11.06.2021). Det kom inn 6 innspill. Innspillene omhandler blant annet behov for gode løsninger for myke trafikanter, adkomst tilrettelagt for utrykningskjøretøy, kvalitet på uterom, løsninger for overflatevann, minimumskrav til antall boliger og høyden på bebyggelsen. Sammendrag av innspill og plankonsulentens kommentarer ligger i planbeskrivelsen. Innkomne innspill er i hovedsak ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Aud Toril Schjølberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 7: VA-notat