



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 26/23

Vår saksbehandler  
Thea Bruun-Olsen Cegla

Vår referanse  
21/12387-44  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
1.6.2023

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, detaljregulering, r20220005

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan Arkitekter AS, datert 21.12.2022, sist endret 30.5.2023, i bestemmelser sist endret 1.6.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 26.4.2023.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller PWS Godhavn Utbygging AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil 12 rekkehus med tilhørende infrastruktur.

Reguleringsplanforslaget er beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vi gjør oppmerksom på at planbeskrivelsen er forslagsstillers beskrivelse av planforslaget. Det kan forekomme unøyaktigheter og at deler av det som beskrives ikke er sikret i planen.

Komplett planforslag ble første gang sendt inn 22.12.2022. Planforslaget ble supplert og komplett planmateriale for førstegangsbehandling forelå 2.5.2023.

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](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

Forslagsstiller har gjort noen endringer i planforslaget, men har ikke fulgt opp alle anbefalinger i tilbakemeldinger fra byplankontoret. Vi ser en positiv utvikling i prosjektet, og anbefaler å sende planforslaget på høring for å få innspill fra naboer, berørte parter og offentlige høringsparter.

### Planområdet

Planområdet ligger på Nyborg og avgrenses av Gamle Oslovei i vest og Havstadvegen i nord og øst. I sør avgrenses det av boligkveggen Bukkvollan og et småhusområde bestående av eneboliger i 1-2 etasjer. Planområdet i sin helhet er ca. 4,4 dekar. Innenfor planområdet er det i dag et gårdstun med antikvarisk verdi som skal bevares.



Oversikt over planområdet, som ligger like sør for Nyborg skole og barnehage. Nord er til høyre på bildet.

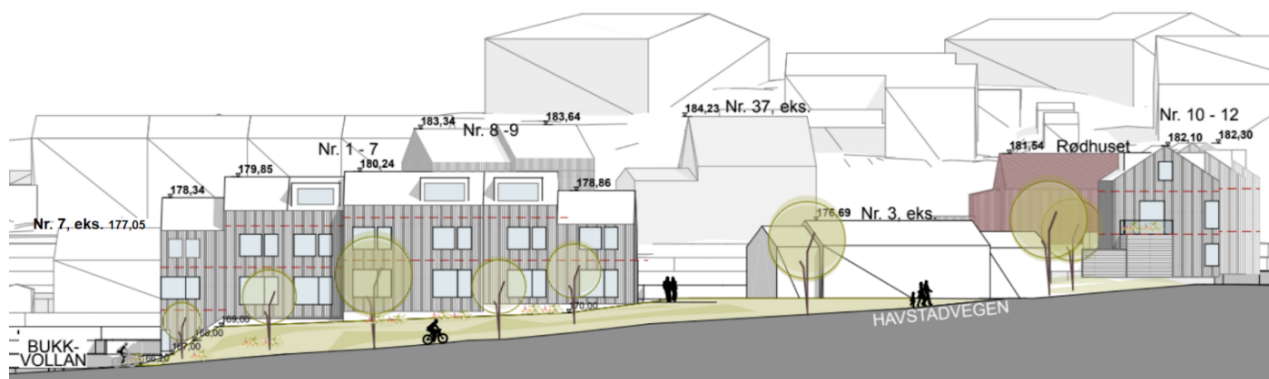
### Beskrivelse av planforslaget

Ny bebyggelse foreslås som 12 rekkehus, fordelt på tre rekker. Det planlegges i tillegg for en boenhet i eksisterende våningshus, og en boenhet i eksisterende anneks, totalt 14 boenheter. Rekkehusene knyttes sammen med en intern gangvei som er kjørbart frem til eksisterende eiendommer. Det legges opp til felles uteoppholdsareal på to nivåer grunnet interne høydeforskjeller på tomten. Planforslaget forutsetter at eksisterende bolig i Bukkvollan 1 rives, mens verneverdig gårdstun i Gamle Oslovei 37 bevares og sikres med hensynssone bevaring kulturmiljø i planens bestemmelser. Planen åpner for etablering av parkeringskjeller, og sikrer utbedring av fortau langs deler av Bukkvollan, Havstadvegen og Gamle Oslovei.



Til venstre: illustrasjonsplan som viser organisering av ny bebyggelse på planområdet. Til høyre: Perspektivskisse som viser bygningstypologi og verneverdig gårdstun sett fra Gamle Oslovei mot sør.

Rekkehusene mot nord og vest har 2 etasjer, i tillegg kommer loftsetasje. Rekkehusene mot øst har i tillegg en sokkeletasje. Rekkehusene skal trappes ned med terrenget. Takform, møneretning og maks høyder er sikret i plankart og bestemmelser.



Figur 3 Oppriss fra Havstadvegen med mønehøyder på bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse i Bukkvollan 3 og 7, og Gamle Oslovei 37 vises som hhv. "Nr. 3, 7 og 37, eks".

Totalt tomteareal er oppgitt til å være ca. 3,7 dekar. Totalt tillatt BRA bolig er 2130 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg etableres kjeller for parkering og boder på inntil 450 m<sup>2</sup>. Planen åpner for inntil 14 boenheter. Dersom vi bruker antall boenheter som er vist i planforslaget vil boligtettheten bli ca. 3,7 boliger per dekar. For å kunne sammenligne tetthet i boligplaner er det i § 27 i KPA definert at 70 m<sup>2</sup> BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. Denne beregningsmåten gir en tetthet på ca. 6-8 boliger per dekar avhengig av hvilken tomtestørrelse som legges til grunn.

Planområdet påvirkes av trafikkstøy. Alle boenheter oppfyller krav til stille side og tilstrekkelig stille felles uteoppholdsareal forutsatt etablering av 2,0 meter høy støyskjerm på deler av strekningen langs Gamle Oslovei. De fleste boenheter får også stille privat uterom, men for 2 enheter må det etableres mindre lokal skjerming for å oppnå dette.

Adkomsten til planområdet er fra Havstadvegen via Bukkvollan. Eksisterende veg fram til eiendommen Bukkvollan 3 videreføres som adkomst til denne, og reguleres som felles gangveg fram til krysset Havstadvegen/Gamle Oslovei. Det sikres også en snarveg mellom Gamle Oslovei og den interne gangvegen, på sørsiden av våningshuset. Adkomstveg og internveger er for bratt for universell tilgjengelighet.

Det sikres minimum 0,9 og maksimum 1,0 parkeringsplasser for bil. Det skal avsettes 3 sykkelparkingsplasser per boenhet, samt areal for vask og vedlikehold av sykkel.

Plankartet regulerer midlertidig anleggsområde på del av naboeiendommer som blir berørt i anleggsfasen. Det kan bli mindre terrenginngrep på naboeiendommer i forbindelse med utvidelse av fortau langs Havstadvegen. Det er sikret i bestemmelsene at arealene blir tilbakeført etter anleggsfasen. På naboeiendom sør for krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen må noe terreng og vegetasjon tas ned for sikre friskt.

### Vurdering

Planen har flere kvaliteter og kan bli et tilskudd til den bynære forettingen da området har god tilgjengelighet til sykkelnett og kollektivtrafikk, og nærhet til viktige målpunkter som

dagligvarebutikk, skole, barnehage og aktivitets- og rekreasjonstilbud. Byplansjefen mener av den grunn det er riktig å tilrettelegge for flere boliger her.

Samtidig er planområdet stedvis bratt med store interne høydeforskjeller og foreslått tetthet gir noen negative virkninger for naboer og utfordringer knyttet til uterom og tilgjengelighet. Planforslaget tilfredsstiller krav til tetthet i KPA på minimum 3 boliger per dekar, men byplansjefen mener at det til sluttbehandling bør vurderes om tettheten skal være noe lavere. Dette for å bedre tilpasse seg det eksisterende småhusområdet som planområdet er en del av.

### **Stedstilpasning og virkninger for naboer**

Planlagt prosjekt bevarer eksisterende verneverdige gårdstun og et stort åpent grøntareal på østsiden av våningshuset for å ivareta husets markante posisjon og gi det en god omramming. Dette gir gode kvaliteter som ikke kan skapes ved å bygge nytt.

Planlagt rekkehusbebyggelse følger i hovedsak dagens bebyggelsesstruktur langs Havstadvegen og det sikres at all ny bebyggelse underordner seg mønet på eksisterende våningshus i gårdstunet. Høydene på rekkehusene bryter likevel noe med omkringliggende bebyggelse som i dag består av 1-2 etasjes eneboliger. Høydeforskjeller på tomta forsterker høydevirkningen og gir negative virkninger i form av innsyn mot naboene.

Nærmeste naboer i nord og sør vil få endret utsyn ved at ny bebyggelse kommer tett på, minimum 4 meter fra eiendomsgrensen. Naboer i øst vil også få endret utsyn ved at dagens vegetasjon langs Havstadvegen erstattes av boliger som kan bli noe ruvende da planområdet ligger høyere i terrenget.

Sol- og skyggestudier viser at ny bebyggelse i deler av vinterhalvåret og om ettermiddagen i mars kaster skygge på fasade og eksisterende uteareal mot sør og sørøst i Bukkvollan 3. Naboeiendom på østsiden av Havstadvegen får skyggelagt deler av sitt uteoppholdsareal fra kl. 18 om sommeren. Ny bebyggelse gir også skygge på deler av eget uteoppholdsareal om ettermiddagen i mars og juni.

Nye rekkehus sør for våningshuset kommer svært nært eksisterende tilbygg på våningshuset og skyggelegger deler av fasaden og eksisterende uteareal mot sør. Før sluttbehandling bør det ses på løsninger som gir mer rom rundt våningshusets sørside og frigjør areal til å øke uteromskvalitetene her.

### **Bokvalitet**

Boligene får god utsikt, gode solforhold og tilgang til felles og private uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer og boliger vil få tilfredsstillende støyforhold som følge av den nye bebyggelsens plassering og etablering av støyskjerm ut mot Gamle Oslovei. Byplansjefen ser mange kvaliteter i uteoppholdsarealene, men mener at det er rom for bearbeiding fram til sluttbehandling for å få til mer solbelyst felles uterom og bedre gangforbindelser mellom de to uteoppholdsarealene i planområdet.

I planforslaget er det vist rekkehus med størrelse fra ca. 100 m<sup>2</sup> til 185 m<sup>2</sup>. Dette er ikke sikret i bestemmelser. Skissert løsning vil være godt egnet for barnefamilier. Barn vil også ha nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i området.

### **Støyskjerming**

Planforslaget viser at støyskjerming mot Gamle Oslovei er nødvendig for å klare å oppfylle krav til felles uteoppholdsareal og boenheter med stille side. Byplansjefen mener at det ikke er ønskelig med støyskjerming inne i bystrukturen, slik at det skal være trivelig og trygt å gå og sykle langs gata. Her er det foreslått noe lokal støyskjerming. Føringer for plassering og utforming av støyskjem er sikret i bestemmelser, men høyder og utstrekning av støyskjem bør begrenses så mye som mulig før sluttbehandling. Dersom høyden tas ned slik at kun den som sitter er skjermet kan støyskjermeren være så lav at den mer får et gjerdepreg.

### **Tilgjengelighet og universell utforming**

Alle boenheter er vist med trinnfri adkomst til felles uteareal. Eksisterende adkomstvei til planområdet og interne gangforbindelser er ikke tilfredsstillende med tanke på universell utforming, men byplansjefen ser at det er utfordrende å få til optimale stigningsforhold på grunn av bratt terreng. Universelt utformet adkomst til planområdet og tilgjengelighet til renovasjonsløsning foreslås løst via heis i parkeringskjeller og det sikres en trapp mellom innkjøringsnivå for parkeringskjeller og inngangsparti for boliger. Det sikres etablering av en intern gangvei som knytter sammen ulike uterom og kobler planområdet til fortau og fotgjengerfeltet nord i krysset ved Gamle Oslovei - Havstadvegen. Den interne snarveien mellom Bukkvollan og Gamle Oslovei opprettholdes og binder planområdet til Gamle Oslovei og bussholdeplass i sør.

### **Trafikkløsninger og parkering**

Planforslaget medfører en trafikkøkning i bruken av krysset Bukkvollan - Havstadvegen fra ca. 77 kjøretøy i døgnet i dag til ca. 105. Dette vil i hovedsak begrense seg til avkjørselen til prosjektet, slik at boliger videre innover Bukkvollan i mindre grad vil merke trafikkøkningen. Havstadvegen får en trafikkøkning fra dagens 1500 kjøretøy i døgnet til 1528. Planen sikrer utbedring av sikt i avkjørselen og utvidelse av fortau langs deler av Bukkvollan, og opp langs Havstadvegen og Gamle Oslovei, som vil ivareta trafikksikkerheten. Byplansjefen vurderer trafikkøkningen til å være beskjeden, og at utvidelse av fortau og siktutbedringer vil bidra til å redusere potensielle konflikter med biltrafikk og myke trafikanter.

Planforslaget foreslår en parkeringsdekning på minimum 0,9 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet, som er under minimumskravet i KPA på 1,2. Det vurderes at dette kan være akseptabelt grunnet planområdets nærhet til mange dagligdagse funksjoner, og at sykkelparkering er økt utover minimumskravet i KPA. Det kan samtidig være fare for økt gateparkering og det er sannsynlig at en form for parkeringsregulering er nødvendig å vurdere før sluttbehandling.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte trafikkutredning tar utgangspunkt i tidligere forslag med totalt 16 boenheter, to flere enn foreslått plan på 14 boenheter.

### **Potensial for miljøvennlige transportvalg**

Planområdet ligger like ved Gamle Oslovei og Havstadvegen som har relativt god kollektivdekning. Det går en hovedsykkelrute forbi planområdet. Det er nærhet til skoler, barnehager, dagligvarehandel og fremtidig lokalt sentrum på Havstad og Sverresborg. Samlet kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler og at planforslaget er i tråd med byveksttalen. Nærhet til Bymarka, Kyvannet og flere typer idretts-/nærmiljøanlegg er også positivt i et folkehelseperspektiv.

**Skolekapasitet**

Det er ledig kapasitet på begge skolekretser på barne- og ungdomstrinnet. Tilstrekkelig skolekapasitet må også dokumenteres før byggestart.

**Medvirkning**

Varsel om planoppstart ble sendt ut til offentlige høringsparter, naboer og andre berørte parter 25.3.2022, og kunngjort i Adresseavisen 28.3.2022. Det kom inn 14 merknader.

Det har vært engasjement rundt planarbeidet fra naboer. I hovedsak handler det om ivaretagelse av strøkskarakter, boligkvaliteter og trafiksikkerhet. Det vises til forslagsstillers planbeskrivelse og deres kommentarer til merknadene og hvordan de ivaretas i planforslaget.

**Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det skal opparbeides nytt offentlig fortau langs planområdet som må driftes og vedlikeholdes av Trondheim kommune. Kommunen må erverve noe grunn for utvidelse av fortau. Det må gjøres utskiftninger på berørt kommunalt ledningsanlegg for VA og kostnadsfordeling for nødvendige tiltak avgjøres i detaljeringsfase i forbindelse med teknisk plangodkjenning. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

**Konklusjon**

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjefThea Bruun-Olsen Cegla  
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift***Vedlegg**

- Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Forslagsstillers planbeskrivelse
- Vedlegg 4: Sammendrag av merknader med kommentarer
- Vedlegg 5: Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 9: Støyfaglig utredning
- Vedlegg 10: Luftkvalitetsvurdering
- Vedlegg 11: Trafiksikkerhetsvurdering