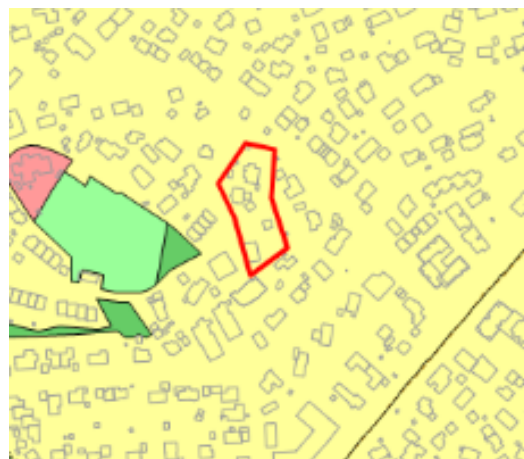




Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r105a, Kystadåsen, Kystadtrø og deler av Haukvang og Kystad Vestre, vedtatt i 1964. Eiendommene er regulert til boligformål. Planforslaget avviker fra gjeldende plan når det gjelder blant annet plassering av og antall bygg og type bebyggelse. Det er i tillegg regulert en forlengelse av Olav Aukrusts veg til Olav Duuns veg gjennom planområdet. Vegen er ikke bygget og det er ikke aktuelt å etablere den.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca. 4 daa og omfatter eiendommene gnr/bnr 104/212, 213, 791, 2340 og del av 104/214 og 141.

Planområdet ligger på Kystadåsen, ca. 4,6 km sørvest for Trondheim sentrum. Planområdet omfatter to eksisterende boligtomter (eneboliger med utleiedel) med tilhørende vegareal. Tomtene ligger i skrånende terreng som vender mot øst. Mellom de to boligene er det et restareal som i dag benyttes som oppstillingsplass for biler. Skråningen over boligene (mot vest) er bevokst med tett skog.

### Stedets karakter

Strøkskarakteren er en blanding av eneboliger og flerfamiliehus. De nærmeste eksisterende husene er eneboliger, delvis med utleiemulighet. Olav Aukrusts veg er dominert av rekkehus, stort sett med saltak. I Anders Hovdens veg er det blant annet oppført tre terrassehus.

### Landskap

Planområdet ligger i skråningen opp mot toppen av Kystadåsen. Det er betydelig høydeforskjell i planområdet, noe som gir en skrånende tomt med muligheter for utsikt.

### Naturverdier

Arealet mellom eksisterende boliger er i dag bevokst med tett vegetasjon, til dels høyreist skog. Tresjiktet er dominert av rogn, gran, furu, osp og bjørk. Den høyreiste skogen gir en del skygge i området, og i skogbunnen. Bunnsjiktet består i stor grad av bregner, i tillegg finner man typiske arter for skyggefull skogbunn som hvitveis og skogstjerne. Det er i tillegg noe mose, gras og kratt av rogn/bjørk. De største bartrærne kan vurderes til å være rundt 20-30 år, mens det yngre løvkrattet har vokst seg tettere det siste 10-året. Det er ikke registrert sårbare eller svartelistede arter i artskart eller i kommunens kartinnsyn. Ved befaring ble det ikke registrert sårbare arter. Av svartelistede arter er det registrert flere platanlønn.

### Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Planområdet i seg selv er ikke brukt som rekreasjonsområde utover bruk av private hager. Arealene mellom eksisterende bebyggelse er biloppstillingsplasser og tett skog. Like i vest ligger Kystadåsen barnehage og friområde, med fine nærturkvaliteter. Kystadåsen ligger i grensa til Bymarka og de rekreasjonsmulighetene den har å by på.

I følge barnetråkkdata fra 2014 oppleves Olav Duuns veg som bratt og vinglete og ønskes endret. Ferdslrutene i barnetråkket går i Olav Dunns veg og Olav Aukrusts veg via Anders Hovdens veg. Kystadåsen friområde er markert som favorittområde.

### Skolekapasitet og sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Det er ledig kapasitet på begge skolene. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskoler og flere barnehager.

### Trafikkforhold

Olav Duuns veg antas å ha en ÅDT på 1400 kjt/døgn. Langs Olav Duun er det ensidig fortau, på motsatt side av vegen.

Eiendommene har adkomst fra Olav Duuns veg. Dagens adkomst er noe knapp og bratt. Vegen er for smal/bratt for adkomst med lastebil/brannbil. Den private vegen benyttes i dag av 4 boliger. Det er ikke fortau langs den private vegen. Adkomsten til Olav Aukrusts veg 16 er en eksisterende grusveg med dårlig beskaffenhet.

Nærmeste kollektivholdeplass (med 10 min frekvens i rush) og hovedsykkeltrase ligger ca. 400 meter fra planområdet.

### Teknisk infrastruktur

Eksisterende boliger er koblet på det kommunale VA-nettet med ledninger fra Olav Dunns veg. Private stikkledninger er fra 2015, og trolig i god stand. Dimensjonen på eksisterende ledningsanlegg er for liten til at nye boliger kan tilkobles.

Tensio har vurdert energikapasiteten i området som ok, men det kan være behov for å forsterke nettet noe dersom det kommer en utbygging på tomte. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Grunnforhold

Planområdet ligger ifølge ngu.no på forvittringsmateriale. Maringrense går like sør og øst for planområdet, og området er markert som areal over marin grense.

### Støyforhold og luftforurensning

Deler av Olav Duuns veg 12 ligger i gul støysone. Sonen berører en del av boligen og del av uteområdet. Eneboligen har soverom mot stille side og er gjennomgående. Resten av planområdet er ikke berørt av støy.

Det vises til at luftforurensning fra trafikk gjerne følger spredningskart for støy og at det på grunnlag av dette er antatt at ikke området er særlig utsatt for luftforurensning.



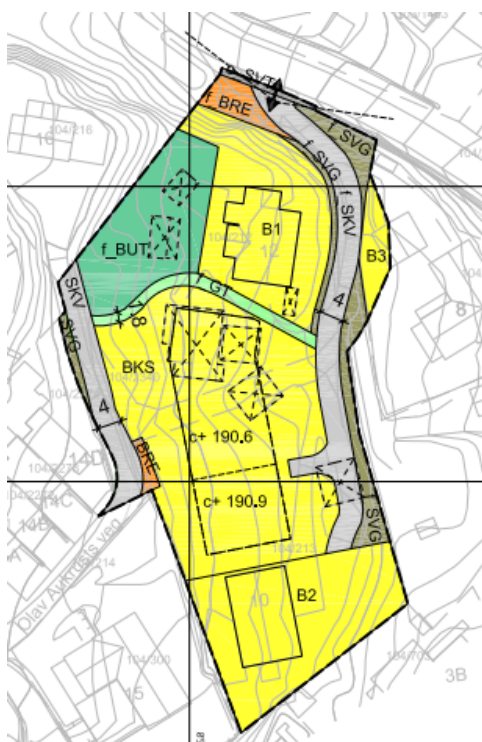


Støyforholdene i planområdet

### Risiko- og sårbarhet

Slukkevannkapasiteten i eksisterende ledninger er ok (>20 L/s), men det er mer enn 50 meter fra hovedangrepsveg til ny bebyggelse. Det forventes støv og støy i anleggsperioden. Det er påtruffet svartelistede arter i området, men risikoen for spredning er ikke vurdert til stor.

### Beskrivelse av planforslaget



#### Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt ca. 4 daa, og foreslås regulert til boligbebyggelse, med tilhørende areal for renovasjon, kjøreveg, felles uteoppholdsareal og turveg gjennom planområdet til Olav Aukrusts veg. Turvegen er felles for alle eiendommene med felles avkjørsel fra Olav Duuns veg.

Planens avgrensning er satt med utgangspunkt i eiendomsgrenser for eksisterende boliger i Olav Dunns veg 10 og 12, og kjøreveg ned til Olav Duuns veg. Ved Olav Duuns veg er det inkludert areal nødvendig for å utbedre avkjørselen og sikre frisikt. I tillegg er det tatt med areal i Olav Aukrusts veg. Her var det kommunal resteiendom dels i vegen og dels ned i det foreslåtte planområdet som det var ønskelig at utbygger ervervet. Det er samme hjemmelshaver for Olav Aukrust veg 16 og planområdet, og planen vil samtidig rydde opp i adkomstsituasjonen og renovasjonsløsningen for denne eiendommen. Avgrensningen begrenses av varslet planområde. Det ble etter varsel om oppstart tatt inn et lite restareal som i gjeldende plan var regulert til veg. Dette gjelder ca. 80 m<sup>2</sup> av Olav Duuns veg 8. Arealet reguleres til boligbebyggelse.

## Arealbruk i planlagt prosjekt:

Arealbruk i planen	Eksisterende bolig	Konsentrert småhusbebyggelse
Sum arealformål	Ca. 1,3 daa	Ca. 1,4 daa
m <sup>2</sup> -BRA totalt	-	790 m <sup>2</sup>
BYA	Ca. 440 m <sup>2</sup> (Ca. 392 m <sup>2</sup> i dagens situasjon)	
Uteareal	Totalt 1021 m <sup>2</sup>	
Areal på eksisterende bygg som foresettes fjernet	Ca. 306 m <sup>2</sup>	
Antall boliger	2 (4 boenheter - eneboliger med utleiedel)	3

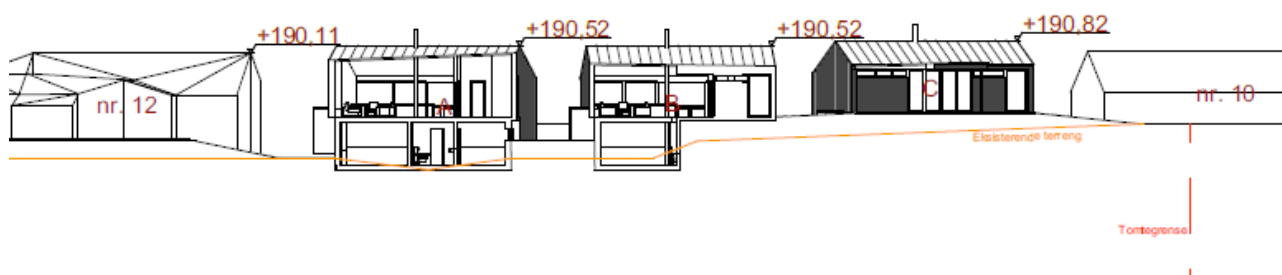
### Planlagt bebyggelse, plassering og utforming

Den nye bebyggelsen legges mellom de eksisterende husene i samme retning og med samme takform. Planens reguleringsbestemmelser sikrer saltak og møneretning. Planen definerer at ny bebyggelse skal etableres som kjedede eneboliger. Planområdet har store variasjoner i topografien, særlig fra øst til vest, og plasseringen og utformingen av ny bebyggelse skal tilpasse seg terrenget. Planens bestemmelser fastsetter at bebyggelsen skal ha adkomst til terreng fra øst og vest, på forskjellig nivå, for å sikre denne terrengtilpasningen. Planen sikrer at fasadene i hovedsak skal utføres i tre.

Regulert minsteavstanden mellom eksisterende bolig i B2 og ny bebyggelse er 1,4 meter. Det er trangt og det bør gjøres en tinglysning som sikrer begge parter rett til adkomst for vedlikehold på egen bolig.

### Byggehøyder

Planforslaget legger opp til noe variasjon i mønehøyde. Innenfor planområdet er laveste møne 70 cm lavere enn høyeste møne. Maks mønehøyder er angitt på plankartet.



*Snitt som viser høyder på eksisterende og ny bebyggelse i planområdet.*

### Grad av utnyttning

For eksisterende bolig i B1 er BYA ca. 166 m<sup>2</sup> i dagens situasjon, utenom parkeringsareal og carport. Det rives en del bebyggelse tilhørende eksisterende bolig, og tomtestrukturen endres. For å åpne for carport/oppstillingsplass for to biler, som erstatning for garasje som fjernes, og mindre

justeringer av bygg, settes BYA til maks 220 m<sup>2</sup>.

For eksisterende bolig i B2 er BYA ca. 159 m<sup>2</sup> i dagens situasjon. I tillegg kommer eksisterende garasje på ca. 47 m<sup>2</sup>. Denne forutsettes flyttet eller erstattet med tilsvarende bygg. Maks BYA settes til 220 m<sup>2</sup> for å romme garasjen som flyttes, samt mindre justeringer av bygg.

Bestemmelsene definerer at det kan etableres 3 kjedede eneboliger i BKS. Maks BRA er satt til 790 m<sup>2</sup>.

Kravet til arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende boligbebyggelse er minimum tre boliger per dekar. For de nye boligene er det en begrensning på 790 m<sup>2</sup>, dette tilsvarer 12 boliger (det beregnes 70 m<sup>2</sup> per bolig i beregning av tetthet). I tillegg har man fire eksisterende boenheter i planområdet. 16 boenheter i et planområde på ca. 3,8 daa gir en tetthet på ca. 4 boliger per dekar.

#### Uteoppholdsareal

De nye boligene plasseres slik at det er rom for privat uteareal både i forkant og i bakkant av boligene, med direkte utgang til terreng. I forkant (mot øst) er det frigitt mer uteareal da carporter i front av bebyggelsen er tatt bort og lagt mellom boligene. Det sikres i reguleringsbestemmelsene at dette arealet skal opparbeides som uteoppholdsareal. Eksisterende boliger har også privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligen. Krav til felles uteoppholdsareal løses ved at det reguleres felles uteoppholdsareal på areal i nordvest. Arealet er delt i to nivåer. Minimum 100 m<sup>2</sup> av arealet skal være universelt utformet.

Området er tilgjengelig via felles turveg, og snarveg via uterom i vest. Turvegen er regulert med bredde på 1,8 meter, med krav om opparbeidet bredde på 1,5 meter, og med rekkverk på ene siden. Snarvegen gjennom det private utearealet mot vest er sikret i reguleringsbestemmelsene og skal gi en alternativ adkomst til felles uteoppholdsareal, da turvegen er bratt. Olav Duuns veg 12 har kjørbær adkomst til ytterdør dels via bruk av felles turveg. Planens bestemmelser stiller krav til utomhusplan, og til opparbeidelse av uterom før boliger tas i bruk.

Terrengets helning mot øst, både i og utenfor planområdet påvirker solforholdene. Minimum 50 % av utearealet er solbelyst på angitte nøkkeltidspunkter.

Alle boliger får privat uteareal i stille sone. For Olav Duuns veg 12 er størsteparten av uterommet i gul støysone, men boligen har noe stille uterom i tilknytning til inngangspartiet og øst for boligen. I tillegg er det stille felles uterom i umiddelbar nærhet.

#### Adkomst og parkering

Adkomsten til området beholdes som i dag, men traseen reguleres inn og utbedres. Avkjørselen gjøres bredere, og gis en bedre plassering mot Olav Duuns veg og det sikres areal for frisikt. Veggen videre reguleres bredere (4 meter), slik at man sikrer adkomst for brannbil fram til boligene. Det er avsatt areal for vendehammer for personbil. Veggen er felles for alle enheter som benytter samme avkjørsel til Olav Duuns veg.

Plassering av Olav Aukrusts veg og renovasjon tilknyttet dette er gjort ut ifra plassering av eksisterende veg og eiendomsgrenser i vest. Veggen reguleres 4 meter bred.

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det avsettes 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Med 7 boenheter i området utgjør dette 8,4 plasser. For de nye boligene planlegges det garasje/carport eller pergola for en bil per enhet mellom boligene. For boligen i sør kan det

etableres carport eller oppstillingsplass for bil på sørsiden av boligen. Alle enhetene har i tillegg mulighet for biloppstillingsplass foran garasje/carport.

For B1 kan parkering for to biler løses på bakken i forkant av boligen, eventuelt kan det etableres carport for én bil. For B2 åpnes det for at eksisterende garasje kan flyttes, eller tilsvarende kan etableres. Totalt gir den illustrerte løsningen rom for ni parkeringsplasser for bil.

Sykkelparkering må oppfylles i henhold til kommuneplanens arealdel. Dette kan løses i boder eller på terreng, for den enkelte bolig.

### Renovasjon

Renovasjon løses med avfallsbeholdere på hjul, og det settes av tilstrekkelig areal for avfallsløsning for alle boligene med samme avkjørsel. Dette vil imidlertid avhenge av private avtaler. Tømming skjer fra Olav Duuns veg. Plasseringen gir en bedre situasjon enn dagens løsning. Reguleringsbestemmelsene åpner for at renovasjonsløsningen kan overbygges.

I tillegg avsettes det areal for renovasjon for gnr/bnr. 104/216 (Olav Aukrusts veg 16), som samsvarer med dagens plassering på eiendommen. Regulering av området endrer ikke hentesituasjonen for renovasjon til eiendommen. Det forutsettes en lav mur på 0,5 meter, samt tett gjerde på muren, for å skjerme mot renovasjonsløsningen.

### VA-forhold

Structor har utarbeidet overordnet VA-plan for området. Nytt VA-anlegg kommer i konflikt med eksisterende ledningstraseer og det foreslås etablert nytt system som betjener samtlige boliger innenfor planområdet. Nye private stikkledninger forsyner nye boliger. Ny hydrant plasseres i planområdet for å sikre tilstrekkelig dekning av slokkevann. Det legges opp til ny felles samleledning for spillvann og overvann. Terrenget i planområdet må utformes slik at det ikke ledes overvann fra planområdet til tomtene nedenfor planområdet. Det vil være naturlig at ny veg avskjærer overvannet og fører det til eksisterende flomvei i Olav Duuns vei. Dette må følges opp ved detaljering. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det stilles krav om teknisk godkjenning for VA-planer.

### Universell utforming

Boligene tilfredsstiller ikke kravene til tilgjengelige boliger. Felles uteområde og lekearealet i nord og turstien har ikke universell tilgang fra boligene på grunn av utfordrende tomt med store høydeforskjeller i terrenget. En del av felles uteoppholdsareal er sikret universell utforming. Renovasjonsløsningen er ikke universelt tilgjengelig fra boligene på grunn av stigningen i vegen. Det er universell tilgang fra biloppstilling og fram til inngangsdør.

## **Virkninger av planforslaget**

### Bebyggelse, landskap og omgivelsene

Ny bebyggelse legges inn i terrenget for å fange opp høydeforskjeller på tomte. Planforslaget medfører økt utnyttelse, men plassering og form tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Felles uteareal i to nivåer, minsker behovet for terrenginngrep. Turvegen gir et skille mellom privat og felles uterom.

Den eksisterende skogen i planområdet er høy og tett, og gir lite utsyn for bakenforliggende boliger mot vest. Helt eller delvis fjerning av trærne gir bedre utsyn og solforhold for eksisterende

boliger rundt. Nedenforliggende boliger (mot øst) får en endret situasjon, ved at den høyreiste skogen erstattes av 3 nye boliger innenfor planområdet. De nye boligene er lavere enn eksisterende vegetasjon og de er plassert ca. 17 meter fra tomtegrensen mot øst.

Tiltaket har liten påvirkning på fjernvirkning av området. Tiltaket bryter ikke silhuetten som skogen på toppen av Kystadåsen utgjør i området.



*Fjernvirkning illustrert situasjon*

#### Naturverdier

Den vegetasjonskledd skråningen er ikke registrert i lokale eller nasjonale databaser. Skogen bidrar til et grønt preg i området og har lokal verdi. Den tettvokste skogen fjernes for å gi rom for nye boliger og felles uterom. Fjerning av skogen endrer artssammensetningen på tomte. Det er i bestemmelsene satt krav om planting av vegetasjonsbelte i flere sjikt mot eiendom i nordvest. Utbyggingen vurderes å ikke ha betydelig negativ virkning for naturmangfoldet.

#### Grunnforhold

Det er ved innsending av planforslag ikke kjent om det er behov for sprengningsarbeider i forbindelse med grunnarbeid. Planens bestemmelser stiller krav om ingeniørgeologisk prosjektering hvis det blir behov for sprenging. Det må i så fall gjennomføres en tilstandskartlegging av nærliggende bebyggelse før anleggsstart. Det må i tillegg gjennomføres rystelsesmålinger på nærmeste bebyggelse under sprenging, etter avtale med eier.

#### Trafikkforhold og adkomst

En økt tetthet med 3 nye boliger gir en forventet trafikkøkning i størrelsesorden 10 kjøretøy/døgn.

Det er vurdert om avkjørselen kan legges i 90 grader vinkel på Olav Duuns veg. Grunnet terrengets beskaffenhet er det ikke mulig å få til en slik løsning. Planen gir mer rom, mindre helning og det er bedre sikt i avkjørselen enn i dagens situasjon.

#### Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget bedrer adkomst til eksisterende boliger, og utbedrer krysset mot Olav Duuns veg. Utbedring av avkjørsel gir bedre sikt og bedre romslighet i av/påkjøring. Dette sikrer også at brannbil får adkomst til området. Det er ikke rom for å snu lastebil/brannbil i området, det forutsettes at disse må rygge ut.



Overordnet VA-plan viser ny hydrant som ivaretar brannvanndekningen i planområdet.

#### Kapasitet på infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet for slokkevann, men slokkevannuttak ligger mer enn 50 meter fra hovedangrepsvei på ny bebyggelse. I overordnet VA-plan er det derfor vist ny hydrant innenfor planområdet, som ivaretar slokkevanntilgangen for boligene i planområdet. Det er ingen kjente kapasitetsutfordringer på VA-nettet, og VA forutsettes løst iht. kommunal norm.

#### Virkninger på folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i et område med god infrastruktur og god tilgang til friområder og friluftsområder. I tillegg ligger planområdet nært skole, dagligvare og blant annet restaurant, som også er samlokalisert med kollektivholdeplasser. Til idrettsanlegg er det ca. 800 meter. Boligene er med unntak av hjørnet av eksisterende hus, skjermet for trafikkstøy. Støy og solforhold ivaretas for både boliger og utomhusområder. Det reguleres også en turveg, som gir god kobling til Kystadåsen og videre til Bymarka. Muligheten for å gå til de fleste av servicetilbudene man trenger i hverdagen er positivt for folkehelse.

#### Planens forhold til byvekstavtalen

Områdets beliggenhet, langt fra sentrum gir dårlig score med tanke på å underbygge 0-vekstmålet for biltrafikk. Det er imidlertid kort veg til kollektivholdeplass med god dekning, og kort veg til daglige servicefunksjoner. Disse kan nås via fortau og lysregulerte overganger. Det samme gjelder for skoler, som ligger i tilknytning til dagligvare og kollektivholdeplass. I byutviklingsstrategien (Strategi for areal- og transportutvikling i Trondheim fram mot 2050) er dette området (Dalgård) definert som et nytt lokalsenter. Dette er også tatt inn i forslag til ny kommuneplanens arealdel (definert som bydelsentrum S4).

#### Anleggsperioden

Planens bestemmelser stiller krav til bygge- og anleggsfasen. T-1520 og T1442/2021 er gjeldende for planforslaget. Anlegg og riggområdet kan løses på egen tomt for den planlagte utbyggingen.

#### **Innspill til planforslaget**

Varsel om oppstart ble sendt til naboer, berørte og offentlige parter 09.06.2021, og kunngjort i Adresseavisen 11.06.2021. Det kom 6 innspill ved varsel om oppstart. De omhandlet blant annet løsninger for myke trafikanter, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, stedstilpasning, kvalitet på uterom, minimumskrav til antall boenheter, forholdet til nullvekstmålet, høyde på bebyggelsen og avkjørsel til naboeiendom. Innspillene er i hovedsak ivaretatt i planarbeidet.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 09.07.2022 - 05.09.2022. Det kom inn 4 merknader. Oppsummering av merknadene med kommunedirektørens vurdering følger under.

#### Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen kommenterer at ny bebyggelse tilpasser seg området og terrenget. Uteoppholdsareal og turveg er sikret i reguleringsbestemmelsene og krav til uterom er i tråd med overordnet plan.

*Kommunedirektørens vurdering:* Tas til orientering.

#### Trøndelag brann- og redningstjeneste

Brann- og redningstjenesten minner om flere forhold som det må tas hensyn til for en effektiv rednings- og sløkkeinnsats, blant annet adkomst, oppstillingsplass, brannkummer og vannkapasitet.

*Kommunedirektørens vurdering:* Tiltaket må bygges i henhold til TEK og PBL. Adkomstvegen utvides slik at brannbil kommer fram til nye og eksisterende boliger. Det må etableres ny hydrant som ivaretar slukkevanntilgangen for boligene i planområdet.

#### Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruk: Det er åpnet for 3 kjedede eneboliger, uten minimumskrav antall boenheter. På bakgrunn av utfordringer knyttet til topografi og kvalitet på uterom, samt utnyttelsen, har de ingen avgjørende innvendinger mot det manglende minimumskravet.

Helse og omsorg, barn og unge: Påpeker at fortetning med kvalitet er viktig for folks helse og livskvalitet. De støtter kommunedirektørens vurdering om å redusere utnyttelsen før sluttbehandling. Statsforvalteren mener det er uheldig at i turveg og felles uteoppholdsareal ikke får universell utforming. De gir faglig råd om at bestemmelsene sikrer universell utforming på deler av felles uteoppholdsareal.

*Kommunedirektørens vurdering:* Reguleringsbestemmelsene åpner for at det kan etableres 3 kjedede eneboliger. Det er ikke satt minimumskrav da kommunedirektøren mener utnyttelsen er høy og at det kan ligge til rette for en reduksjon i antall boenheter. Når det gjelder å redusere utnyttelsen, er frittliggende carporter mot øst tatt ut av prosjektet. Dette reduserer utnyttelsen, og man får mer og bedre uteoppholdsareal på inngangssiden. For å bedre tilgjengeligheten noe til felles uteoppholdsareal har reguleringsbestemmelsene sikret en snarveg/sti på vestsiden av boligene. Det er tatt inn en reguleringsbestemmelse om at minimum 100 m<sup>2</sup> av arealet skal være universelt utformet.

#### Naboer i Olav Duuns veg 8

Naboene ønsker bekreftelse på at adkomstvegen ikke berører deres eiendom og at tomtegrensen beholdes slik den er i dag.

*Kommunedirektørens vurdering:* Adkomstvegen berører ikke Olav Duuns veg 8 og eiendomsgrensa opprettholdes. En liten del av eiendommen var i gammel reguleringsplan regulert vegformål. Dette arealet blir nå regulert til boligbebyggelse.

#### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.