

Saksframlegg

Detaljregulering av Olav Duuns veg 10 og 12, r20210020,

sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/73978-54

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Olav Duuns veg 10 og 12 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Plan Arkitekter AS senest datert 11.01.2023 med bestemmelser senest datert 17.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.01.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS.

Beskrivelse av planforslaget

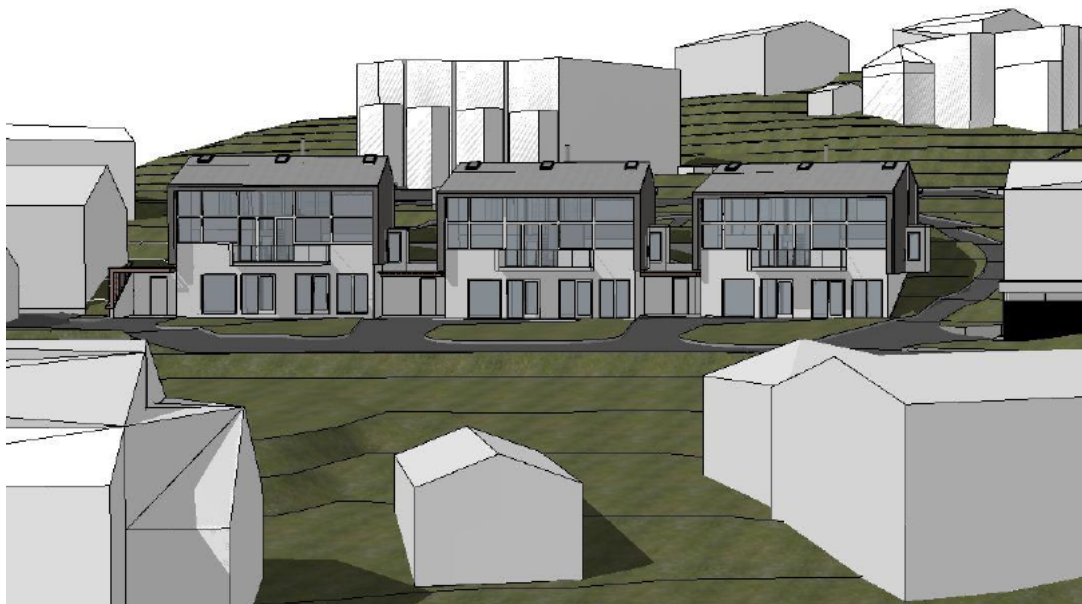
Planområdet ligger i et eksisterende småhusområde ved Kystadåsen. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging i form av tre kjedede eneboliger med tilhørende adkomst, felles uteoppholdsareal, turveg og renovasjon. To eksisterende boliger bevares. Gjeldende reguleringsplan fra 1964 regulerer en forlengelse av Olav Aukrusts veg til Olav Duuns veg gjennom planområdet. Det er avklart internt i kommunen at det ikke er aktuelt å etablere denne, og vegen reguleres bort for å gi plass til de nye boligene. For å ordne opp i eiendomsforhold og avklare adkomstsituasjonen og renovasjon for Olav Aukrusts veg 16, er areal for adkomst og renovasjon tatt med i denne planen. Ca. 80 m² av eiendommen Olav Duuns veg 8 er tatt med i planområdet. Dette gjelder et restareal av den regulerte vegen. Arealet omreguleres til boligbebyggelse, noe som er i tråd med dagens situasjon.

Trondheim kommune



Oversiktskart med planområdet markert

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.



Planlagt bebyggelse sett fra øst.

Trondheim kommune



Planlagt 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. Kvaliteten på de private uterommene mot vest for ny bebyggelse blir ikke optimale, da det er trangt og bratt her. Til sluttbehandling er det blitt større og bedre uterom mot øst, ved at planlagte frittliggende carporter er tatt ut av prosjektet. Carport/garasje er plassert mellom byggene og mot sør for sørligste bolig. Turvegen til felles uteoppholdsareal i nord er bratt og arealet er ikke mulig å få til med universell tilgjengelighet. Som et kompensierende tiltak skal det etableres en snarveg på vestsidene av boligene som vil gi en slakere adkomst. Til sluttbehandling er det også sikret at minimum 100 m² av felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Solforholdene er akseptable, og planen oppfyller kravene til solbelyst areal på nøkkeltidspunktene i veileder i KPA. Eksisterende bolig mot nord får lite privat uteareal med tilfredstillende 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).

Trondheim kommune

Adkomstforholdene har blitt 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, og 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. 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.

Vurdering

Planforslagets virkninger er dokumentert og tilstrekkelig utredet. Det legges opp til fortetting med store boliger. 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 er utnyttelsen redusert noe ved at carportene i front av boligene er tatt bort. Det er trangt mot eksisterende bolig i sør og mot turvegen, men det er vurdert som akseptabelt.

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 og i forslag til ny kommuneplanens arealdel 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. Innkomne innspill er i hovedsak ivaretatt. Ved høring og offentlig ettersyn (09.07.2022 - 05.09.2022) kom det inn 4 merknader. Oppsummering av merknadene og kommunedirektørens vurdering følger i planbeskrivelsen. Stasforvalteren kom med faglig råd om ta inn en reguleringsbestemmelse som sikrer universell utforming på deler av felles uteoppholdsareal. Dette

Trondheim kommune

er fulgt opp og merknadene ellers anses som ivaretatt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Aud Toril Schjøllberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart
Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser