



Detaljregulering av Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering , offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.06.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsforslag for Olaf Bulls veg 38 a og b, gnr/bnr 97/13

Forfatter: ROJO arkitekter AS

Forslagsstiller til planforslag: ROJO arkitekter AS

Dato: 07.06.2019

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leiligheter i to lavblokker ut i fra dagens mål i kommuneplanens arealdel. Planområdet foreslås disponert til bolig-/fellesarealer, samferdsel samt grønstruktur.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

ROJO arkitekter AS er engasjert av Formo Holding AS i de innledende rundene som har til hensikt å kartlegge ulike forhold/muligheter og begrensninger eiendommen gir. Utover dette er det kun utbygger som har inngående kjennskap til saken.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken så langs forslagstiller.

1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering. Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes.

Det vurderes at saken slik den nå foreligger ikke er kompleks eller stor nok til at den faller inn under krav om Konsekvensutredning.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer. Planområdet er avmerket som eksisterende boligbebyggelse i KPA 2012-2024, vedtatt 25.03.13.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget skal delvis erstatte planen R0196 04.11.99 hvor eiendommen som er tenkt utviklet er disponert til Bolig.



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.:

BU300/19514/99
OLAV BULLS VEG 38, GNR. 97/13
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER



G 0 4 Q 2
r0196 Paak Kar

2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



2.4 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Det er et avvik mellom KPA og gjeldende reguleringsplan mht Formålslinje/delelinje mellom boligformål og eksisterende grønnstruktur. Man har valgt å forholde seg til gjeldende KPA. Dette delvis grunnet i at det allerede i forbindelse med en fradeling av eiendommen til to tomter er tatt stilling til at KPA skal gå foran gjeldende reguleringsplan. Området ligger i ytre sone jamfør Uteromsveileder og Parkeringsveileder.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på 4,2 daa og ligger sentralt til på Dalgård, med avkjøring fra General Bangs vei, inn 200 meter med avkjøring til venstre ut mot grønt drag. Eiendommen er avgrenset av Grøntområde i øst og nordøst, samt av boliger i sør, vest og nordvest.

Det er kort veg til dagens kollektivtransport i General Bangs veg (ca 250 meter) og Byåsveien (ca 300 meter), hvor det vil tilbys tilførselslinje til Metrobuss i Arnt Smistads veg. Videre er det ca 400 meter til butikk og nær senter. Eiendommen er enkelt tilgjengelig med bil, men har alle elementære tjenester innen umiddelbar nærhet slik at det er begrenset behov for egen bil.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er pr dd bebygd med en enebolig i 1+S med saltak. Denne boligen forutsettes beholdt og at utnyttelsen av eiendommen vil skje på husets østside. Planområdet ligger i randsonen av eksisterende småhusbebyggelse mot nord og vest, kun nylig fradelte parseller mot sør før man kommer til idrettsanlegg på Dalgård. Mot øst er det grønnstruktur ned mot en bekk.

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Området består av en blanding av eneboliger i 1 ½ til 2 ½ etasjer, eneboliger i rekke, rekkehus og leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer + p-kjeller (Dalgård Terrasse).

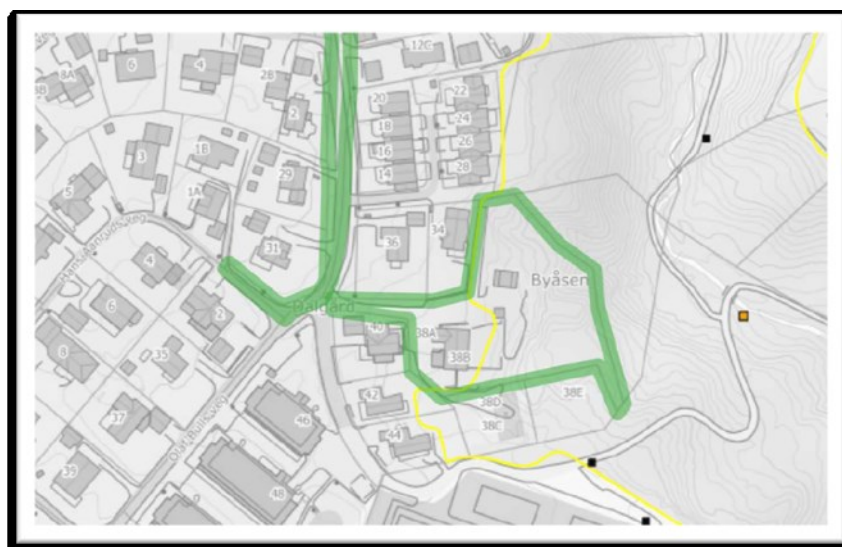
Bebyggelsen har ulik form og varierende takform med innslag av både saltak i ulike retninger og vinkler samt både eneboliger og blokkbebyggelse med flate tak. Det er nylig bygd leilighetsbygg på 4 etg + p-kjeller ca 350 meter unna (Gartneriet), samt at det planlegges nytt leilighetsbygg av tilsvarende høyde ca 400 meter unna.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet har gode solforhold med fritt utsyn mot sør grunnet det store idrettsanlegget på Dalgård. Arealet som er disponert til bolig i KPA er forholdsvis flatt mens arealet som er disponert til grøntdrag skråner sterkt mot øst. Denne delen består hovedsakelig av eldre barskog dominert av høye grantrær.

3.5 Naturverdier

På kommunens kartsider leser man at deler av eiendommen som ligger innenfor grøntdraget i KPA har naturtyper som er kategorisert i klasse C, svært viktig lokalt.



3.6 Barn og unge, friluftsliv/Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Det er 70 meter til Dalgård idrettsanlegg og kort samt trafikksikker adkomst til skole og barnehage (ca 200 meter og 300 meter). Det er direkte tilgang til Bymarka fra eiendommen via turstinetet som ligger i tilknytning til Uglabekken.

Areal som er disponert til boligbebyggelse har ihht dagens bruk (planert gruset plass) ikke noen rekreasjonsverdi. De tilgrensende arealer i dalen nedenfor eiendommen mot øst har derimot stor verdi med hensyn til rekreasjonsbruk.

3.7 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafikksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har god gang-/ og kjøreadkomst via Olaf Bulls veg. Olaf Bulls er oppgradert pr dd mht fortau på østside fra General Bangs veg til avkjøringspunkt. ÅDT på Olaf Bulls veg er ikke innhentet. Ut-/og innkjøring fra planområdet er ikke ideelt sett i forhold til en økning av trafikk og har et forbedringspotensial. Det er ikke opparbeidet et eget fortau inn til foreslått utbygging. Gangadkomst til kollektivtransport tilknyttet Dalgård videre fra avkjøringspunkt anses som gode. Sommerhalvåret er det god gangforbindelse ned til Byåsvegen.

3.9 Barns interesser

Planområdet disponert til bolig er frem til nå kun benyttet av eier. Eiendommen ligger tett inntil den store eksisterende grønnstruktur øst for eiendommen. Denne grønnstrukturen ligger også via stier i direkte tilknytning til Bymarka. Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet til både idrettsanlegget på Dalgård samt lekearealer i tilknytning til offentlig barnehage og barneskole.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Skolekapasitet på Dalgård Barneskole og Uglå Ungdomsskole oppgis til å være tilstrekkelig. Det er gangavstand til både nærbutikk og nærsenter med ulike servicetilbud.

3.11 Universell tilgjengelighet

Dagens situasjon er ikke tilpasset universell utforming, og har potensiale for å øke andelen boliger mht UU.

3.12 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vannledninger (200VL) i Olaf Bulls veg er oppgradert av kommunen i 2017. Det ligger avløp-/ og overvannsledninger (500 AF og 500 OV) fra 2001 gjennom eiendommen med koblings-kum i sørøstre del av eiendommen. Det ligger også tilgang på tilstrekkelig energiforsyning innenfor rekkevidde til tomten, nærmere bestemt inntil Dalgård Terrasse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for tilknytning av fjernvarme.

3.13 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Rambøll har utført en miljøgeoteknisk undersøkelse på eiendommen 26.11.2012 som følger vedlagt. Det er gravd 6 prøvebrønner og det er ikke funnet forurenset masse. Masser fra 0,2 meter til ca 3 meter består av fjell og tørrskorpeleire og anses som stabilt for bygging i nåværende fase av planlegging. Det er utført prøvegraving på eiendommen med RiG tilstede.

I tillegg er det utført prøveboringer med resultat som angitt i rapport datert 18.09.18.

Det er gjort en vurdering på at grunnforholdene ikke er til hinder for videre planarbeid, og en utvikling av eiendommen.

3.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analysen viser at det må vies oppmerksomhet til geoteknikk, grønnstruktur, adkomst for utrykningskjøretøy (spesielt i forhold Trøndelag Brann og Redningstjeneste), trygg adkomst for renovasjonsbil, separasjon mellom gang/syklende og kjørende. I tillegg vil det i alle slik saker stilles krav om en plan for gjennomføring i tilknytning til anleggsvirksomheten. Det vises forøvrig til ROS-analysen.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planen har som formål å tilrettelegge for bygging av leiligheter i lavblokkbebyggelse.

Uteoppholdsrom planlegges med felles grøntområder og private terrasser og balkonger. Det er disponert et areal for Felles Lek, som er felles for både ny-prosjekt og eksisterende bolig som da får en bruksrett på dette arealet. Utover boligformålet vil det være tilhørende formål disponert til kjørearealer, felles avkjørsel og grønnstruktur mm.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

To adskilte leilighetsbygg, delvis terrasserte hus/intrukket topp-etasje med flatt tak, hvor leilighetene har gjennomlys. Leilighetene henvendes med private uteplasser mot sør og vest, med adkomst via svalganger med mulighet for uterom møt øst for morgensol. Arealet mellom de to bygningsvolumene vil ivareta siktlinjene inn mot grønnstrukturen sett fra avkjørselspunktet i Olaf Bull veg.

4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen er tenkt utført i 3.etasjer med delvis inntrukket 3. etg og underliggende P kjeller. Prosjektet er forsøkt lagt så lavt som mulig av hensyn til stedtilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap/terreng. Gesimshøyde vil ikke overstige omkringliggende bebyggelse i særlig grad.

4.4 Plandata, grad av utnyttning, inkl sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

Planområde; 4920	areal	BYA	BYA %	BRA	BRA %
TOMTEAREAL før reg:	4,2 daa				
TOMT: boligformål:	2440	970	43,3%	2260	92,5%
TOMT: boligformål B1	440	200	45,5%	370	84%
TOMT: boligformål B2	2000	770	38,5%	1890	94,5%
Felles Lek	170				
Grønnstruktur	870				
Trafikk/vegareal	13				
Renovasjon	20				

Tomtens totale areal er ca 4,2 mål inkl grønnstruktur, mens arealet eksklusive grønnstruktur er 3,3 mål. Ved 16+2(eksisterende hus) vil dette gi en utnyttelse på 5,5 enheter pr daa.

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges to blokker med til sammen 16-18 leiligheter i størrelsesorden 40 til 110 m² med en variasjon av 1, 2 og soverom, med hovedvekt på 3-roms på ca 65-70 m². Leilighetene planlegges med felles parkeringskjeller med bodarealer og parkering for biler og sykler.

4.6 Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget legger til rette for lavblokkbebyggelse med felles bilfritt og vestvendt uterom. Det er kort avstand til øvrige grøntområder og servicetilbud. Alle balkonger er sør- eller vestvendt. Alle leiligheter har gjennomlys.

4.7 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks)

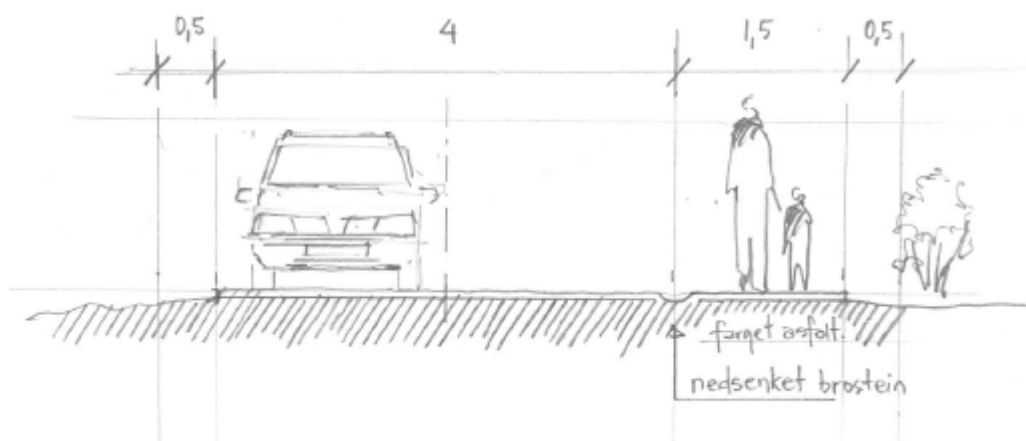
Det planlegges tilstrekkelig med parkeringsplasser til sykler og biler ihht TK parkeringsnorm, 1,2 pr enhet for bil, 2 sykler pr enhet. Parkeringsplassene for leilighetene er i sin helhet plassert i kjeller, mens eksisterende bolig har én i garasje og 2 på terreng. Sykkelparkeringen er en kombinasjon av plassering i kjeller og ved inngangene.

4.8 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Det er tilgang på offentlig vann, og avløp med god kapasitet i umiddelbar nærhet til eiendommen. Trafo med tilstrekkelig kapasitet er inntil Dalgård Terrasse. Det planlegges nedgravde avfallscontainere i samråd med Trondheim Renholdsverk (TRV).

4.9 Trafikkløsninger, kjøreadkomst, utforming av veger

Adkomstveg inn til boligene vil bli opparbeidet med en bredde på 0,5+4+1,5+0,5 meters bredde, der fortau går parallelt med kjørebane.



Grunnet parsellens bredde ved innkjøringspunkt vil det ikke være mulig å opparbeide tilstrekkelig bredde iht byplan sine anbefalinger, men vedlagte profil er forelagt samferdselsavdeling/byplan og vurdert akseptabel i dette tilfellet. Fortauet følger dog ikke hele vegstrekning, med føres inn i uteoppholdsarealene direkte inn mot inngangssonen. Beboere i eneboligene vil også få tinglyst rett til bruk.

Varetransport/sykefrakt/utrykning/brann:

Boligene er foreslått plassert på den østlige delen av tomten for å maksimere vestvendte uteoppholdsarealer, som da delvis vil være på taket til p-kjeller. Det derfor ikke være mulig med kjøreadkomst på parkeringskjeller helt inn til inngangsdør. Fra mulig oppstillingsplass er det er opparbeidet gangbane med fast dekke med akseptable stigningsforhold inn til inngangsdører. Den samme løsningen er foreslått for varelevering og sykefrakt. I dialog med byplan er det avklart at det ikke er noen absolutte krav til avstander for sykefrakt. Gangadkomst fra oppstillingsplass er pr slik det nå foreligger maksimalt 10-12 meter, og ikke brattere enn 1:14. Brannvesenet har mulighet for å kjøre stigebil inntil 5m fra balkonger.

Vedrørende renovasjon er det anlagt en stor vendehammer som oppfyller kravene for biler for buntømte containere.

Det foreligger en tinglyst erklæring om felles bruk av adkomst. Vegen er derfor lagt sentrisk på eiendomsgrænse mellom 38a, b, c, d og e, få å muliggjøre maksimal bredde på opparbeidelse av veg.

Særskilte vurderinger:

Planforslaget har tatt utgangspunkt i trafikkkløsnings anbefalt av byplankontoret. Forslagstiller ønsker likevel å presentere ytterligere ett alternativ i forbindelse med avfallshåndtering og trafikkavvikling, da man vurderer ulempene større enn fordelene ved å kjøre avfallsbilen inn i planområdet som større enn:

- Utomhusplan V02-X viser avfallspunkt 75m fra inngangsdør ute ved avkjøringspunkt.
 - Gangvegen er lagt på innsiden slik at man forhindrer løfting over gangveg
 - Det forhindrer rygging/vendehammer for renovasjonsbil inne på planområdet, der det hvor det bor småbarnsfamilier pr dd.
 - Løsningen reduserer areal med asfalt i sonen mellom B1 og B2, og asfalt kan erstattes med eksempelvis armert gress.
 - Løsningen muliggjør en nedkjøringsrampe inne i bygningskroppen, samt en gjennomgang inn til boligene via en passasje parallelt med nedkjøring, som er positivt mht blant annet sykefrakt. Løsningen imøtekommes også av nabo i 38e som sikrer trygg gangpassasje for barn gjennom planområdet.

- Hentefrekvensen på tømning er ca hver 14-dag, utenfor rush. Det vil si at det er minimal konflikt med både gangtrafikk i forbindelse med skoleveg, og trafikk generelt.
- Løsningen er ønsket av Trondheim Renholdsverk

Forslagsstiller ønsker at dette alternativet følger saken inn til 1.gangs behandling, for å sikre at alternative vurderinger skal være med i den videre saksgang.

4.10 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Bilfri nærhet til skole, barnehage, servicetilbud. Gåavstand til nåværende og fremtidige kollektivtilbud. Miljøvennlig og fremtidsrettet.

4.11 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

Boligene vil bli utformet som tilgjengelige boliger, mens adkomst inn til trapp og heis vil bli ha tilfredsstillende stigningsforhold; 1:14. Ganglinjer skal ha en kontrast i luminans til øvrige overflatematerialer.

4.12 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Planen sees under ett mht uterom, dvs at B1 og B2 beregnes under ett. Det er vurdert som mest hensiktsmessig/ønskelig for alle parter. Uteromsveilederen angir 50 m² uteoppholdsareal pr enehet og medfører et krav på 18x50= 900 m² brukbart uteoppholdsareal hvorav 450m² på terreng. Illustrasjoner viser Felles uteareal på terreng = 450 m². Det legges opp til 25m² balkonger/private terrasser/uteplasser til alle leilighetene, inkludert eksisterende bolig. Utearealene har sol på minimum 50% av arealene ved 21/6 kl 18 og 21/3 kl 15. Sol-skyggediagrammene bekrefter dette.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at kravet gjelder også i forbindelse med innsending av byggesøknad. Byggegrensene er satt slik at man har en viss fleksibilitet i utformingen i byggesøknad.

Det er umiddelbar nærhet til store lekearealer på Dalgård idrettsanlegg, samt lekeplasser på nærliggende skole og barnehage. Tilgang til grøntområder/friområder og tilgang til bymarka via stier i tomtegrense.

Planen tilfredsstiller således kravene til brukbart uteoppholdsareal.

4.13 Kollektivtilbud

Planområdet har nærhet til Dalgård (500m) hvor buss nummer 8 mellom Stavset og Sentrum passerer hvert 10. minutt i rush, og hvert 20. minutt utenom. I tillegg ligger holdeplass for Metrobuss i Arnt Smistads veg med en gangavstand på 700m sommerstid og 800m vinterstid.

4.14 Kulturminner

Ingen kjente kulturminner

4.15 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Plan utarbeides senere, innledende vurderinger viser at forholdene for tilknytning VA er tilfredsstillende. Det forutsettes at en teknisk plan skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

4.16 Plan for avfallsløsning

Planlagt med nedgravde søppelcontainere, plassert inntil kjørebane inne på planområdet jfr plankart og redegjørelse ovenfor.

5. Virkninger av planforslaget

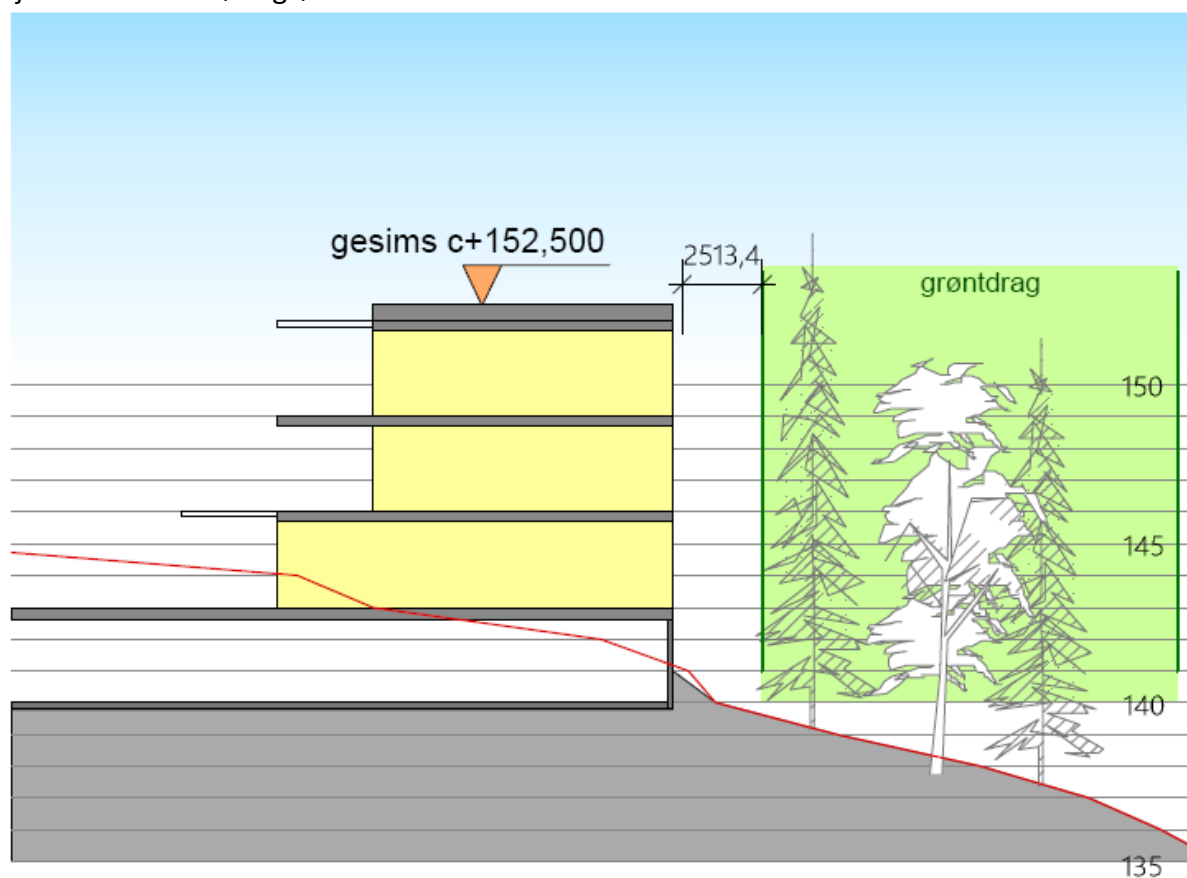
5.1 Overordnet plan;

Forholder seg til overordnede planer KPA og Trondheim Kommunes fortettingspolitikk.

5.2 Landskap

Ligger tett opp mot eksisterende grønnstruktur, men grunnet svært tett vegetasjon vil prosjektet fremstå som diskret sett fra stier nede i dalen/bekkefaret. Tomten er ikke synlig fra tursti nede i dalen. Ny bebyggelse vil bli liggende nord og øst for eksisterende bebyggelse og med samme høyde og vil således kun i begrenset omfang påvirke sol og utsikt for omkringliggende bebyggelse. Avstanden fra KPAS's formålsgrænse er angitt til 2,5 meter. Dette av hensyn til bevaring av vegetasjon. Hvis det mot formodning skulle bli skade på vegetasjon i forbindelse med gjennomføring, vil det bli revegetert etter ferdigstilt utbygging.

Det er utarbeidet profiler V03 som viser at terrengforholdene er slik at det muliggjør bygging av P-kjeller uten å berøre grønnstruktur.



5.3 Stedets karakter

Prosjektet med delvis inntrukket 3 etasjes vil ikke endre stedets karakter mer enn hva man kan forvente i en fortettingssituasjon. Eksisterende bebyggelse er kombinasjon av flere bygningstypologier som eneboliger, kjedehus og leilighetsbygg i 3 etasjer.

5.4 Estetikk

Prosjektet vil bli utformet diskret med til dels mørke jordfarger grunnet nærhet til grønstruktur. Det vil ligge såpass lavt i terrenget inn mot eksisterende bebyggelse jfr view nedenfor at den vil føye seg inn i den eksisterende bygningsmassen sett fra adkomst side.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø, Ikke aktuelt.

5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Prosjektet ligger i randsonen av bebyggelsen, men er disponert til boligbebyggelse. Temakartene til KPA angir naturtyper på tomten som er kategorisert i klasse C, svært viktig lokalt. Man er innforstått med at temakartene er noe grove, og vurderes også i dette tilfellet. Den gule streken omfatter eksisterende oppgruset tomt, med noen støpte konstruksjoner. Man vurderer at formåls grensen angitt i KPA og nå reguleringsplan angir et mer riktig skille mellom verdifulle naturtyper. Dagens og ny bruk av eiendommen ihht forslag vurderes til å ha minimal konflikt med Naturmangfoldsloven. Det er gjort svært mange registreringer av fremmedarten hybridlirekne i og ved dalen. Hvis den påtreffes må den fjernes for hindre spredning. Det vil ikke bli opparbeidet sti innenfor grøntbeltet.

Se forøvrig punkt 5.2 vedrørende byggegrense i plankart.

5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Grunnet planområdets lokalisering vil fremtidige beboere har god tilgang til rekreasjon.

5.8 Uteområder

Vil ikke ha vesentlig påvirkning på eksisterende uteområder, utover det som er nevnt ovenfor.

5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Prosjektet benytter seg av eksisterende vegnett og kollektiv-/transportnett. Det vil bli en økning av trafikkmengde, både i stikkveg og langs Olaf Bulls veg. Olaf Bulls veg er oppgradert mht vegdekke og fortau. En økning med 16-18 enheter synes derfor akseptabel. Videre vil avkjøringspunkt og adkomstveg inne i planområdet oppgraderes som en konsekvens av planarbeidet.

5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Tomtens bruk pr i dag er delvis gruset plass, med noen spredte påbegynte bygningsarbeider. Ut mot grøntstrukturen er det krattskog. Eiendommen er således ikke blitt benyttet til uformell lek frem til dags dato. Ganglinjer inn til Olaf Bulls veg vil bli forbedret for de 4 eksisterende boenhetene sett ut ifra dagens situasjon, ved at de kan benytte seg av ganglinjene i felles arealet mellom boligene. Dagens gangsituasjon for myke trafikanter preges av en noe udefinert gruset kjøreadkomst. Ved å lede gangtrafikkene gjennom uteoppholdsarealene vil dette være en forbedring totalt sett. Avkjøringspunktet er i dag uoversiktlig for myketrifikanter. Krysset er derfor innlemmet i planområdet slik at man kan rydde opp i kurvaturene i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Prosjektet tilsier at kundegruppen er ikke vil ha stor innvirkning på skole- og barnehagekapasitet, i så fall, kun i et beskjedent omfang. Dagligvarebutikker, leger og helsesenter er i gangavstand til planområdet.

5.12 Universell utforming

Prosjektet vil øke andelen boliger med tilgjengelige boliger.

5.13 Energibehov, energiforbruk

I og med at prosjektet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme vil det bidra til en større andel boliger tilknyttet fjernvarme som anses som ønskelig.

5.14 ROS – Analyse

Analyse ligger vedlagt og kommentert under pkt 3.14.

5.15 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Prosjektet benytter seg av eksisterende infrastruktur. Vann og avløp synes å ha tilstrekkelig kapasitet, men det vil bli stilt krav om VA-plan i forbindelse med prosjekteringen. Trafo ved Dalgård Terrasse har tilstrekkelig kapasitet, men lavspenningskabel som forsyner OBv 38 C, D og E, er i konflikt med planlagt gjennomføring. Denne må legges om, jfr kommentar fra TE Nett. Videre er det orientering om strømtilførsel til nye boliger.

5.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen kommer medium ut med tanke på nullvekstmål, i hovedsak fordi planområdet ligger mer enn 5 km fra bykjernen. Dette fører til noe behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer i kommunen som helhet.

5.17 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

For å oppnå nullvekst i persontransporten, skal vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet ligger drøyt 5 km utenfor Trondheim sentrum, og ikke i direkte tilknytning til metrobuslinje, dog er det ikke mer enn 800 meter til metrobusknutepunkt Munkvoll ved Arnt Smistads veg, samt at det er svært godt kollektivtilbud fra Dalgård (ca 500 meter). Dalgård er per i dag ikke definert som lokalsentrum i kommuneplanen, men funksjonsmessig inneholder stedet tilstrekkelig med funksjoner til at man kan vurdere nærhet til lokalsentrumsfunksjoner å være optimale.

Fortetting i eksisterende boligområder avsatt til boligbebyggelse i KPA bidrar til bærekraftig utvikling og er således i tråd med overordnede retningslinjer. Planforslaget medfører ikke en vesentlig negativ konsekvens av eksisterende bokvalitet, men bygger derimot opp under en bærekraftig transport, grunnet planområdets lokalisering. Utbygging vil generere økt trafikk, men i en mindre grad grunnet lokasjon.

Nærhet til marka, kort veg til Dalgård idrettsanlegg, med både ishall og kunstgress samt kort avstand til både barne- og ungdomsskole, bidrar også til redusert behov for personbiltransport i forbindelse med denne planen.

5.18 Avveining av virkninger

På nåværende stadium vurderes prosjektet til å ha konsekvenser/virkninger i et omfang som er akseptabelt sett opp mot kommunens målsetting om fortetting i eksisterende boligområde.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart

Oppstart av planarbeid bli kunngjort i Adressa 1 desember 18. Planoppstart ble varslet ihht PBL§12-8 pr brev og mail, den 7 desember 18. Adresselisten er basert på naboliste og adresseliste fra Trondheim Kommunens nettsider.

6.2 Innkomne merknader inkludert kommentarer.

Trøndelag Fylkeskommune 19.12.18

Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatiske fredede kulturminner i forbindelse med planen. Ingen øvrige merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag 04.01.19

Landbruk; For områder over 6daa skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger pr daa. Klima og miljø; planen må vurderes i forhold til nullvekstmålet, samt en redegjørelse i forhold til sosial infrastruktur som skoler, barnehager, offentlig tjenesteyting som dagligvarebutikker, leger og helsesentre.

Kommentar: Det henvises til redegjørelse i pkt 3.10, 5.11 og 5.20.

NVE's generelle innspill 12.12.18

Innspillet omhandler: Flom/Erosjon/Skred, Vassdrag- og grunnvannstiltak, og Energianlegg. Under Flom/erosjon og skred omtales: «På reguleringsnivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.»

Kommentar: Det er engasjert geoteknikk i forbindelse med vurderinger av skred/stabilitet.

TrønderEnergi Nett AS av 11.12.18

Det ligger en lavspenningskabel som forsyner OBv 38 C, D og E. Denne må legges om. Videre er det orientering om strømtilførsel til nye boliger.

Kommentar: Innspill tas med i den videre prosessen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS 13.12.18

Sammendrag:

- Det må legges til rette for at effektiv rednings og slukkeinnsats, med hensiktsmessig plassering av og kapasitet på brannkummer, slukkevannskapasitet (inkl dim for sprinkler).
- Under anleggsperioden skal forholdene også være tilstrekkelig for innsats/slokking.
- Avstand mellom bygg må være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning.
- Kjeller som bygges utenfor bygningskroppen må tåle last av redningskjøretøy.
- Det anbefales ikke parkering av gasskjøretøy i kjeller.
- Det må legges til rette for bruk av redningstjenestens samband.
- Det vises til retningslinjer og forskrifter som beskriver tekniske krav til framkommelighet for redningskjøretøy mv.

Kommentar; Se pkt 4.9. Forslagstiller tar hensyn til innspill i byggesøknad, i tråd med gjeldende krav, men det er ikke tatt inn i bestemmelsene i planen.

Avsluttende kommentar

Forslagsstillers 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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.