



## Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 95/19

Vår saksbehandler  
Ole Erling Kvaal

Vår ref.  
17/19837-41

Deres ref.

Dato  
09.07.2019

oppgis ved alle henv.

### **Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering, r20180053.**

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### **VEDTAK**

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Olaf Bulls veg 38 A og B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byplankontoret er forelagt to alternativer for plassering av avfallscontainer, vist på kart merket henholdsvis "Alternativ 1" og "Alternativ 2" i målestokk 1:1000, utarbeidet av ROJO Arkitekter og datert 24.05.2019. Begge kartalternativene følger saken til 1. gangs behandling. Tilhørende, felles bestemmelser er sist endret 05.07.2019 og forslagsstillers planbeskrivelse, sist endret 17.06.2019.

Før sluttbehandling skal avstanden mellom byggegrense og formålsgrense mot grønnstruktur revurderes, ettersom byplankontoret ønsker at denne skal økes fra 2,5 til 4 meter, og fortauet langs Olaf Bulls veg skal være gjennomgående over innkjørselen til planområdet.

Før sluttbehandling skal det også foreligge et plankart som viser P-kjeller.

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

## SAKSFREMSTILLING

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, som er utarbeidet av ROJO Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Formo Holding AS.

Komplett planforslag forelå 07.06.2019, komplettert 28.06.2019 (VA-plan).

### Planområdet

Planområdet ligger på Dalgård på Byåsen, ca. 200 meter inn i Olaf Bulls veg, som tar av fra General Bangs vei i nord. Eiendommen er avgrenset av offentlig grønnstruktur i nordøst og øst, samt av boliger i vest og nordvest. Mot sør grenser området mot boligbebyggelse og Dalgård Idrettsanlegg.

Området ligger mer enn 5 km fra sentrum, og ca. 400 meter fra nærsenter.

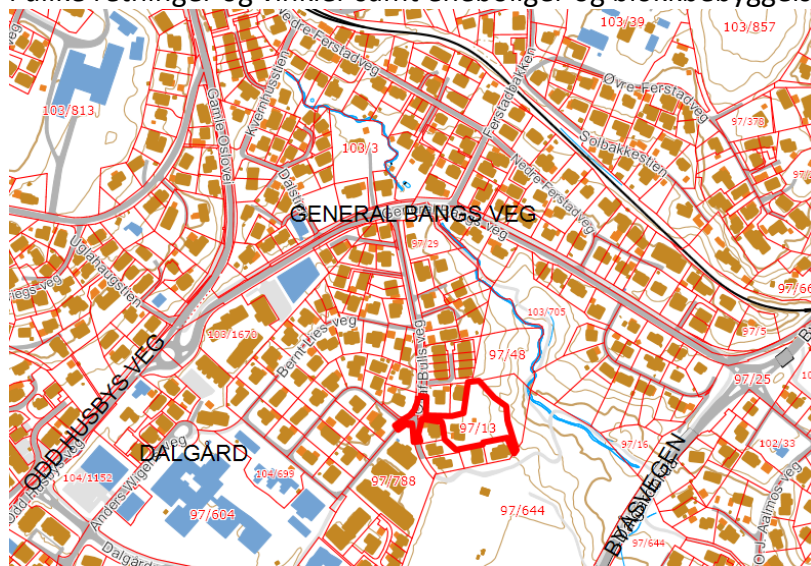
Reise med kollektiv (buss fra Dalgård lokale senter eller Ferstad trikkeholdeplass, som er 650 og 550 meter unna) og inn til sentrum, tar omtrent 25 minutter.

Tilgangen til frilufts- og rekreasjonsområder er gode. Både Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole har for tiden ledig skolekapasitet.

Planområdet er på ca. 4,9 daa. Selve eiendommen - som er på ca. 4,2 daa - er per i dag bebyggt med en enebolig i en etasje pluss sokkel med saltak. Denne boligen forutsettes beholdt og utnyttelsen fortettingen av eiendommen vil skje øst og nordøst for denne.

Planområdet ligger i et område som består av en blanding av småhus, samt leilighetsbygg i 2 og 3 etasjer og parkeringskjeller (Dalgård Terrasse).

Bebyggelsen i nærområdet har ulik utforming og varierende takformer, med innslag av både saltak i ulike retninger og vinkler samt eneboliger og blokkbebyggelse med flate tak.



**Figur 1:** Oversiktskart, Dalgård. Planområdet markert med rødt.

### Landskap, topografi, naturverdier, solforhold

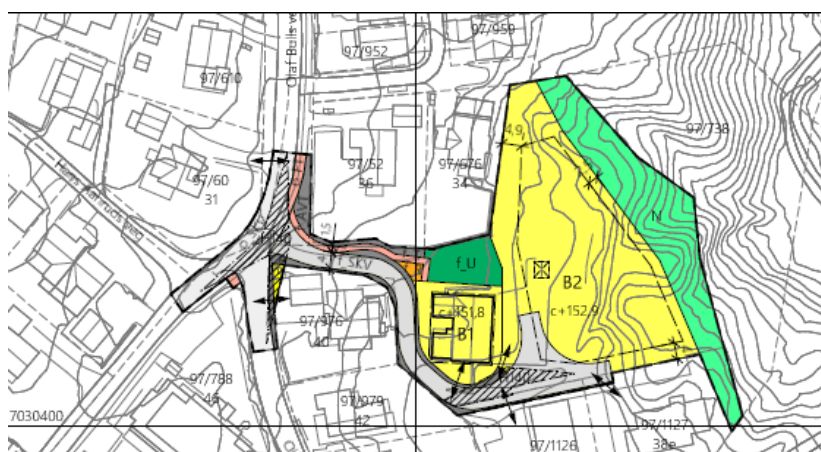
Planområdet er forholdsvis flatt, med unntak av tomtens østre del, et grøntdrag som skråner sterkt mot øst ned mot en bekkedal. Denne delen er regulert til offentlig grønnstruktur i KPA og

inneholder naturtyper som er kategorisert i klasse C, svært viktig lokalt.

På grunn av det flate omkringliggende landskapet har eiendommen gode solforhold.

### Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leiligheter i to lavblokker. Planområdet foreslås disponert til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteopphold, samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur og grønnsstruktur.



**Figur 2:** Plankart, alt. 1 (opprinnelig forslag)

### Utfordringene med planen

Utfordringene med planen har vært hvordan ny bebyggelse forholder seg til grønnsstrukturen og å komme frem til en sikker og hensiktsmessig plassering av avfallscontainere.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Det er ikke fattet tidligere vedtak i denne saken.

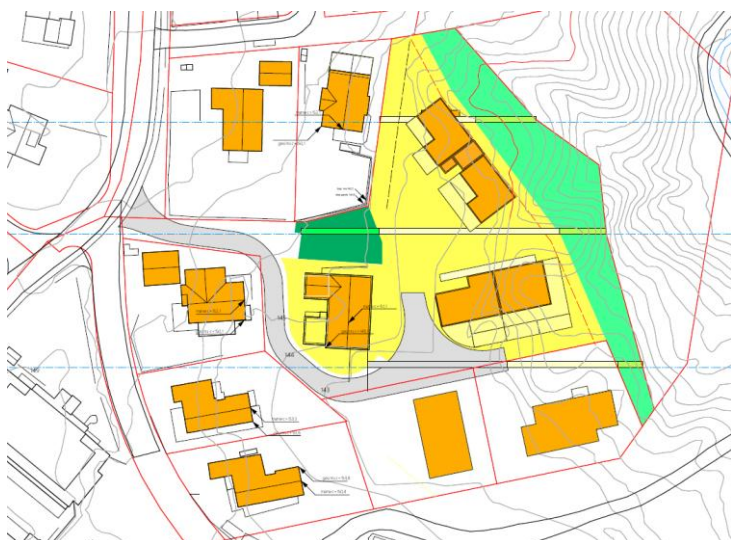
Planområdet er i Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 (KPA) i hovedsak vist som eksisterende bebyggelse, mens et område i øst er vist som nåværende grønnsstruktur. KPA viser videre at området ligger i ytre sone, og dermed har parkerings- og uteromsbestemmelser som hører til dette.

Området er i dag regulert gjennom planene r019604 (stf. 04.11.1999) som denne planen i hovedsak erstatter, og r02121 (stf. 30.03.2000) (vegarealet).

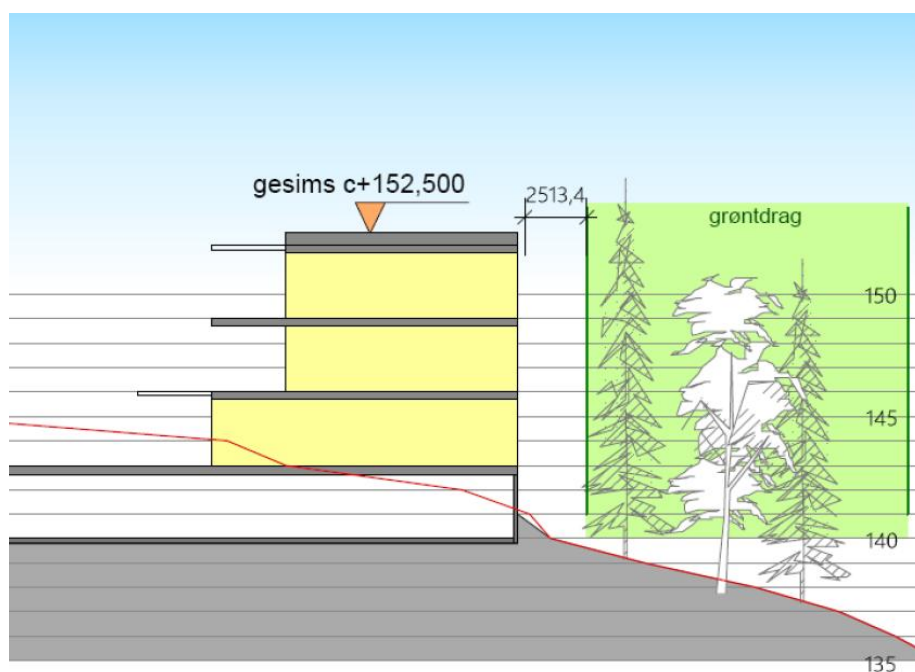
### Beskrivelse av planen

Planforslaget legger til rette for ca 16-18 leiligheter i lavblokkbebyggelse med felles bilfritt og vestvendt uterom. Bebyggelsen er tenkt utført i 3.etasjer med delvis inntrukket 3. et og underliggende P kjeller.

Nedkjøring til P-kjeller ligger ved siden av snuhammeren (vist med pil på plankartet).



Figur 3: Begge hus har tilbaketrunket øverste etasje. Øverste etasje er vist med oransje på utomhusplanene og vedlegg, mens hoveddelen av bygningskroppene er vist med lyst gult.



Figur 4: bygningskropp i profil, samt avstand til grønndrag

Alle leiligheter har gjennomlys, og skal ha sør- eller vestvendte balkonger.

I planforslaget er det vist en byggegrense på 2,5 meter mot grønstrukturen.

### Virkninger av planforslaget

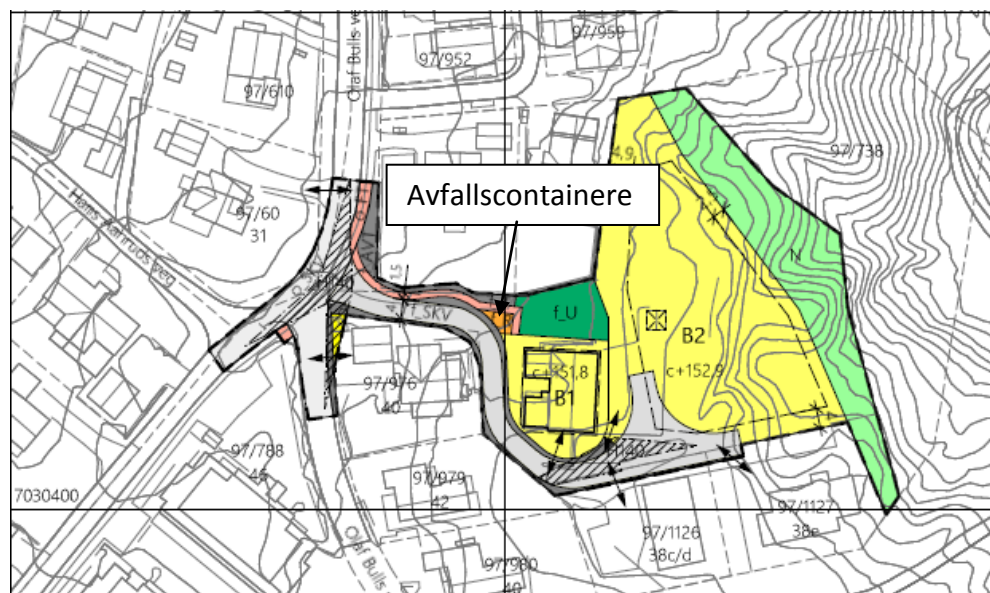
#### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbygging her vil gi en økning i privatbiltrafikken. Reise med kollektiv (fra holdeplassene 650 og 550 meter unna) inn til sentrum, tar omtrent 25 minutter. Men det godt til rette ferdsel for gange og sykkel til Dalgård, som fungerer som et godt lokalt sentrum, uten at det er pekt ut som det i KPA. Det er også god kobling til hovedsykkelaséene langs Byåsveien, General Bangs veg og Odd Husbys veg.



Trafikale forhold/avfallsløsning og avveining av konsekvenser

Når det gjelder de nedgravde avfallscontainerne, har forslagsstiller og byplankontoret ulike syn på hvordan interessene til andre trafikanter (spesielt de myke) best ivaretas, og også hva som er en fornuftig disponering av arealet inne på planområdet. Det fremmes derfor to alternativ.



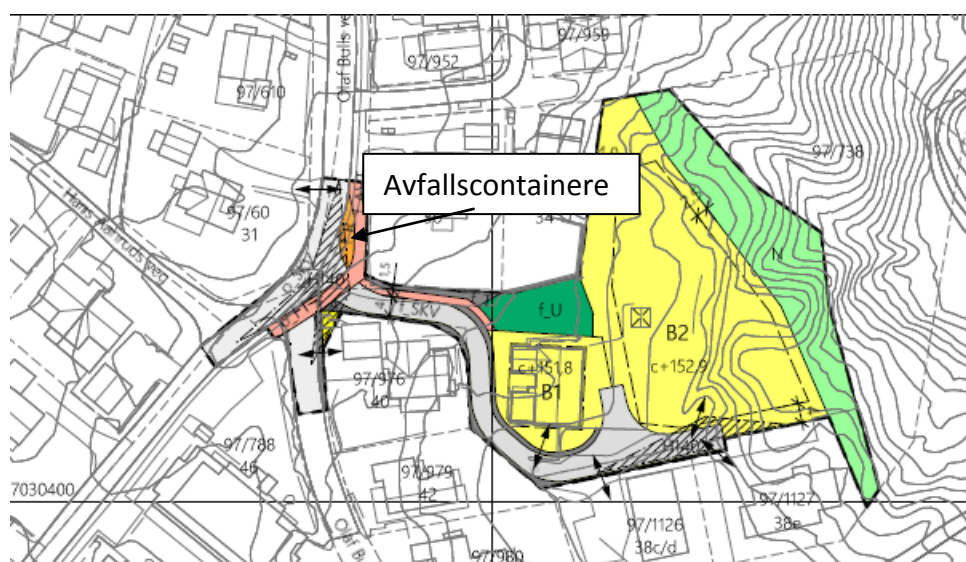
**Figur 5:** Alternativ 1: Opprinnelig forslag til avfallsløsning

Her er avfallscontainerne plassert inne på området, mellom felles atkomst mot vest og internt fortau/ lekeplassen f\_U. Renovasjonsbilen kjører inn til vendehammeren mellom B1 og B2, og kjører opp igjen mot containerne for tømning av disse.

*Forslagsstiller* finner at ulempene er større enn fordelene ved alt. 1, med følgende forklaring:

1. Avfallspunkt 75m fra inngangsdør ute ved avkjøringspunkt.
2. Gangvegen er lagt på innsiden slik at man forhindrer løfting over gangveg
3. Det forhindrer rygging/vendehammer for renovasjonsbil inne på planområdet, der det hvor det bor småbarnsfamilier i dag.
4. Løsningen reduserer areal med asfalt i sonen mellom B1 og B2, og asfalt kan erstattes med eksempelvis armert gress.
5. 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 syketransport. Løsningen imøtekommes også av nabo i 38e som sikrer trygg gangpassasje for barn gjennom planområdet.
6. Hentefrekvensen på tømning er ca hver 14. dag, og utenfor rushtiden. Det vil si at det er minimal konflikt med både gangtrafikk i forbindelse med skoleveg, og trafikk generelt.
7. Løsningen er ønsket av Trondheim Renholdsverk

Forslagsstillers alternative løsning er denne:



**Figur 6:** Alternativ 2 Forslagsstillers alternative forslag til avfallsløsning

*Byplankontorets kommentar* til dette alternativet er at alternativ 2 vil føre til:

1. Det blir rundt 40 meter lengre å gå for å komme til containerne enn i alternativ 1. Ettersom disse også skal betjene eiendommene 38 D og 38 E, kan beboerne her få opptil 110 meters avstand til tømmepunktet (målt fra eiendomsgrensen til 38E, som også skal betjenes av containerne).
2. Et tømmepunkt ute i Olaf Bulls veg, med tilhørende omlegging av fortauet, vil føre til dårligere sikt i krysset, som er et 4-armet kryss (se fotoillustrasjon nedenfor)
3. Tømmepunktet vil bli liggende i en sving, noe som vil hindre sikt både syklende og kjørende.
4. Selv om buen fortauet tar rundt de nedgravde containerne blir liten, vil det kunne være et hinder for syklister på veg ned Olaf Bulls veg i retning General Bangs veg.
5. Avfallsløsning bør – utenom i tettere boligområder, løses på privat, ikke offentlig grunn.
6. Byplankontoret anser ikke rygging ved vendehammer som et problem, ettersom det ikke legges opp til annen gangatkomst i dette området enn de eneboligene sør for planområdet.
7. Forslagsstiller skriver at en hentefrekvens på hver 14. dag minimaliserer problemet. Det samme kan sies om ev. problemer langs den interne atkomstveien.

For punktene 2. og 3., se fotoillustrasjon på neste side.



**Figur 7:** Bilde tatt fra omtrentlig plassering av container/nytt fortau, og sørover Olaf Bulls veg

**Oppsummert:** Når det gjelder de to alternativene for avfallsløsning, mener byplankontoret at forslagsstillers alternativ 2 vil ha flere uheldige konsekvenser for trafiksikkerhet og hensynet til myke trafikanter, samt generell trafikkflyt, selv om det er snakk om en tømmefrekvens på 1 gang hver 14. dag.

For ytterligere illustrasjon av de to ulike forslagene, vises det til vedlegg "Utomhus V02" og "Utomhus V02X".

### Vegetasjon

Vegetasjonen i eksisterende grønnstruktur mot øst og nordøst er søkt sikret uberørt både i byggefasen og senere som mulig forstyrrelse for utsikt, gjennom egen reguleringsbestemmelse.

### **Vurdering**

#### Planforslagets utforming og kvalitet

Området er egnet til fortetting, noe som er ett av kommunens overordnede mål.

Forslagsstiller har vedlagt skisser som viser at opparbeiding kan skje innenfor det som er vist som boligformål på plankartet. Byplankontoret mener at en byggegrense her må være minimum 4 meter fra grønnstruktur. Dette trengs for terrengtilpassing, gangareal rundt eiendommen og til ytre vedlikehold av bygningen. En avstand på 2,5 meter kan medføre at nedenforliggende vegetasjonen blir skadet under anleggsfasen, blant annet vil øverste del av rotsonen til trærne kunne være utsatt.

Utearealet er tilpasset universell utforming, og vil få gode solforhold, selv om et samlet inntrykk er at utearealet virker litt fragmentert.

Barn og unges interesser samt tilgang til rekreasjonsområder er også ivaretatt gjennom kort vei til turområder.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet ligger forholdsvis langt utenfor Trondheim sentrum, og en økning i biltrafikk må påregnes. For kommunens vedkommende vil dette føre til økte investeringer i infrastruktur og bilrestriktive tiltak.

#### Varsling

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen 01.12.2018. Varselet ble samtidig sendt til berørte parter, privat og offentlige høringsinstanser.

Alle innspillene anses å være godt nok vurdert/fulgt opp til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

#### **Konklusjon**

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Ole Erling Kvaal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: se neste side



**Vedlegg**

- Vedlegg 1: Forslagsstillers planbeskrivelse
- Vedlegg 2a: Reguleringskart Alt 1
- Vedlegg 2b: Reguleringskart Alt 2
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning, Rambøll, 21.03.2019
- Vedlegg 6a: Utomhusplan V02
- Vedlegg 6b: Utomhusplan V02X
- Vedlegg 7a: Profiler indeks
- Vedlegg 7b: Terrengprofiler ABC
- Vedlegg 7c: Zoom profiler og grøntdrag
- Vedlegg 8a: Sol og skygge, mars
- Vedlegg 8b: Sol og skygge, juni
- Vedlegg 9: VA-plan