



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180053

Arkivsak:20/78

## Detaljregulering av Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.02.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 29.04.2020

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ROJO Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Formo Holding AS.

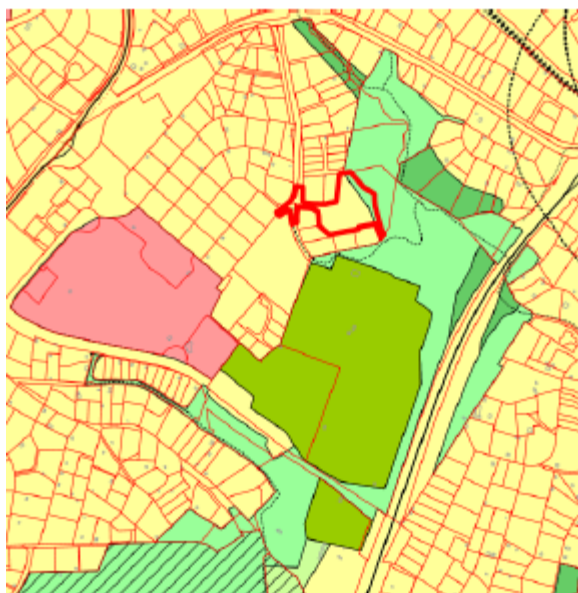
Hensikten med planen er å fortette eiendommen Olaf Bulls veg 38 ved bygging av to lavblokker med i alt 16-20 nye boliger. Planen inkluderer eksisterende Olaf Bulls veg 38A og deler av en eksisterende grønnstruktur mot øst.



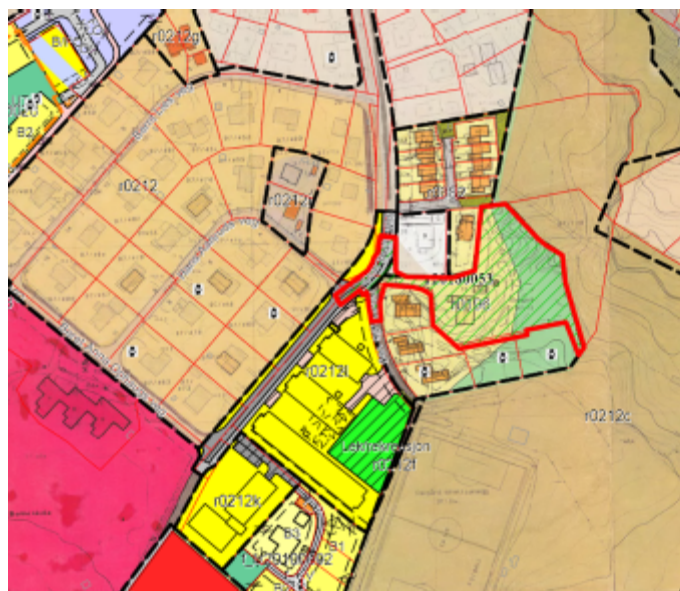
Figur 1: Oversiktskart

Det legges til rette for boliger, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og samferdselsanlegg (offentlig og privat) innenfor planområdet, i tillegg til at den eksisterende grønnstrukturen i dalen mot øst skal bevares.

## Planstatus



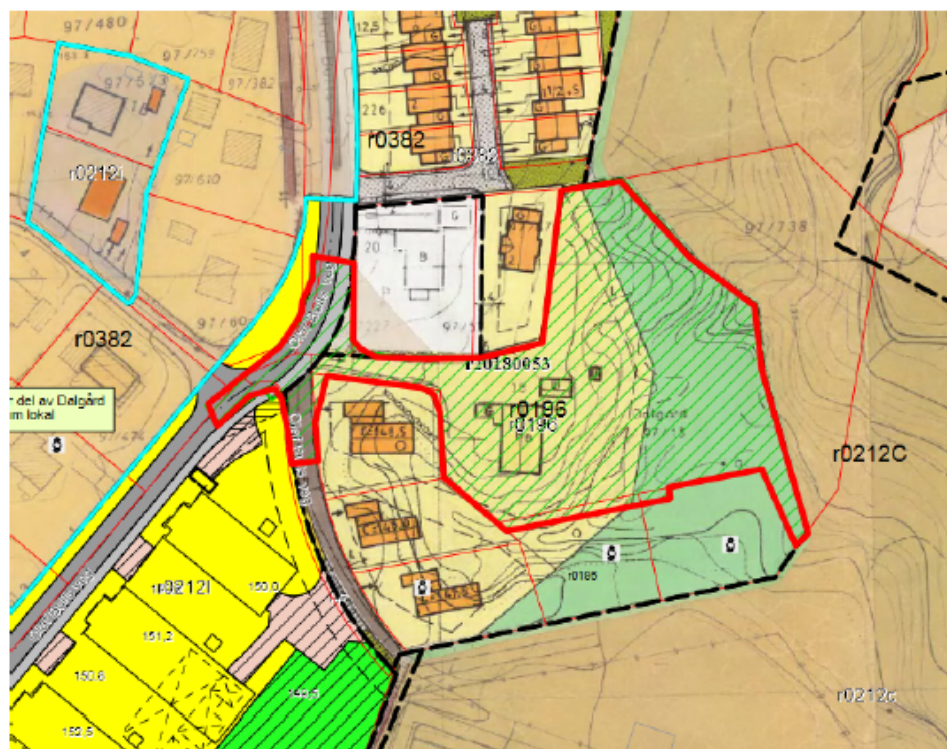
Figur 2: Planområdet i KPA



Figur 3: Planområdet og eksisterende planer

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som eksisterende boligområde og eksisterende grønstruktur. Formålene i planforslaget samsvarer med dette. Området ligger i det som i KPA er angitt som ytre sone, jamfør Uteromsveileder og Parkeringsveileder.

Planområdet er gjennom eksisterende reguleringsplan r0196, stf. 04.11.1999, regulert til boliger, gang- og sykkelvei og friområde.



Figur 5: Planområdet og omriss av tilgrensende planer

### Avvik fra eksisterende planer

Det er et avvik mellom KPA og gjeldende reguleringsplan når det gjelder formålslinje/delelinje mellom boligformål og eksisterende grønnstruktur (sammenlign Figur 2 og Figur 3). Det er her 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.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr.	Bnr.
97	13
97	52
97	60
97	474
97	501
97	709
97	788
97	976
97	1126
97	1127

### Beliggenhet: bydel, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på 4,2 daa og ligger på Dalgård på Byåsen. Avkjøring fra General Bangs veg, inn 200 meter og deretter med avkjøring til venstre ut mot grøntdrag. Eiendommen er avgrenset av grøntdraget i øst og nordøst, og av boliger i sør, vest og nordvest.

Planområdet har nærhet til Dalgård (500m) hvor buss linje 11 mellom Stavset og Sentrum passerer hvert 10. minutt i rushtiden, og ellers hvert 20. minutt. Det er ca. 550 meter (gang- og sykkeladkomst) til trikkeholdeplassen Ferstad med avganger hvert 15. minutt. Reisetid med buss er 17 minutter, med trikk 16 minutter.

I tillegg ligger holdeplass for metrobuss i Arnt Smistads vei 850 meter unna. Adkomst dit går via gangvei sør for planområdet ned til Byåsveien, og derfra er det ca. 350 meter langs gang- og sykkelvei til metrobussholdeplassen. Bruk av gangveien vil være begrenset vinters tid. Videre er det ca. 400 meter til butikk og nærsenter.

Eiendommen er enkelt tilgjengelig med bil, men har tjenestetilbud som dagligvaresenter, idrettsanlegg, skole, barnehage m.m. innen umiddelbar nærhet, noe som vil begrense behov for daglig bruk av bil.

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig i 1 etasje pluss sokkel, med saltak. Denne boligen forutsettes beholdt, og utnyttelsen av eiendommen vil skje på husets østside. Planområdet ligger i randsonen av eksisterende småhusbebyggelse mot nord og vest, og med nylig fradelte parseller mot sør før man kommer til idrettsanlegget på Dalgård. Mot øst er det grønnstruktur ned mot en bekkedal.

Stedets karakter, struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

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

Bebyggelsen har ulik form 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"), og det planlegges et nytt leilighetsbygg av tilsvarende høyde ca 400 meter unna.

Solforhold, vegetasjon

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 grønndrag skråner sterkt mot øst. Denne delen består hovedsakelig av eldre barskog dominert av høye grantrær.

Naturverdier, rekreasjonsverdi, dagens bruk av barn og unge

Arealet som er disponert til boligbebyggelse har i dag ingen rekreasjonsverdi (planert gruset plass). De tilgrensende arealer i dalen nedenfor eiendommen mot øst har derimot større verdi, med direkte tilgang til Bymarka, via et turstinnett som ligger i tilknytning til Uglabekken.

Den delen av eiendommen som nå er tenkt bebygget, ligger i følge kommunens kart for biomangfold og naturverdier, innenfor det som er lokalisert som "ID 541", klassifisert som "C – svært viktig lokalt".

Det er 70 meter til Dalgård idrettsanlegg, samt kort og trafikksikker adkomst til skole og barnehage (henholdsvis ca 200 og 300 meter).

Adkomst, veisystem, trafikkmengde, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Planområdet har god gang- og kjøreadkomst via Olaf Bulls veg. Olaf Bulls veg har oppgradert fortau på østside fra General Bangs veg til avkjøringspunkt. ÅDT på Olaf Bulls veg er ikke beskrevet.

Ut-/og innkjøring fra planområdet er ikke ideelt, sett i forhold til en økning av trafikk, og har et forbedringspotensiale. Det er ikke stilt krav om eget fortau inn til foreslått utbygging.

Status når det gjelder tilgang til kollektivtrafikk vil være som beskrevet under punktet om beliggenhet ovenfor.

Rekreasjonsmuligheter, barns interesser

Den delen av planområdet som er regulert til bolig, er i dag bebygd med en enebolig. Eiendommen ligger tett inntil den store eksisterende grønnstruktur øst for eiendommen. Grønnstrukturen har stier i direkte tilknytning til Bymarka. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til både idrettsanlegget på Dalgård, samt lekearealer i tilknytning til offentlig barnehage og barneskole.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, tilgang til nærsenter/tjenesteyting

Eiendommen sogner til Dalgård Barneskole og Uglå Ungdomsskole. Begge skolene, inkl. paviljongene, har ledig kapasitet, også i et 10-årsperspektiv.

Det er gangavstand til både nærbutikk og nærsenter med ulike servicetilbud.

Universell utforming/tilgjengelige boenheter

Dagens situasjon er ikke tilpasset universell utforming, og reguleringsplanen har potensial til å øke andelen tilgjengelige boenheter.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, fjernvarme

Vannledninger (200VL) i Olaf Bulls veg ble oppgradert av kommunen i 2017. Det går avløps- og overvannsledninger (500 AF og 500 OV) fra 2001 gjennom eiendommen, med tilkoblingskum i sørøstre del av eiendommen. Det er tilgang til tilstrekkelig energiforsyning innenfor rekkevidde til tomten, nærmere bestemt ved Dalgård Terrasse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for tilknytning av fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er utført en miljøgeoteknisk vurdering på eiendommen (Rambøll, 21.03.2019) 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 til stede.

Rapporten konkluderer med: "Myndighetskrav som er angitt i foreliggende notat må oppfattes som orienterende, og må verifiseres ved senere prosjektering for byggesak. Med hensyn til fundamentering og setninger er det spesielt viktig å ha fokus på å masseutskifte fyllmasser ned til original mineralsk grunn og/eller berg. Tillatt såletrykk, setninger og graveplan må vurderes nærmere når laster, nivåer og eksakt plassering av byggene er kjent".

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 gående/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 den vedlagte ROS-analysen.

**Beskrivelse av planforslaget**Endringer etter offentlig ettersyn av planforslaget

- Til offentlig ettersyn ble det lagt frem to alternativ for plassering av renovasjonspunkt og trafikkkløsing i krysset ved Olaf Bulls veg. Det alternativet som nå føres videre, har renovasjonspunkt inne på eiendommen og gjennomgående fortau i Olaf Bulls veg.
- Det er et areal på 2,5 meters bredde mellom østsiden av det nordligste bygget i B2 og vegetasjonen i ravedalen. I vedtaket til offentlig ettersyn het det at dette måtte vurderes på nytt, med tanke på å sikre vegetasjonen i anleggsfasen. Dette er nå sikret ved at det legges til et vegetasjonsbelte på 1,5 meter (se rød skravur på utomhusplan). Dette er i tillegg sikret gjennom vilkår for gjennomføring.
- Det er nå tatt inn reguleringsbestemmelse som sikrer minimumskrav til grad av utnytting, i form av antall boenheter/daa.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål og grad av utnytting

I forslaget foreslås området regulert til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Uteoppholdsrom planlegges med felles grøntområder og private terrasser og balkonger. Det er disponert et areal for Felles Lek, som er felles for både det nye prosjektet og eksisterende bolig, som da får en bruksrett på dette arealet.

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				

### Bebyggelsens plassering og utforming

I tillegg til eksisterende bolig B1 er det planlagt to adskilte leilighetsbygg. Leilighetene henvendes med private uteplasser mot sør og vest, med adkomst via svalganger med mulighet for uterom mot øst for morgensol. Arealet mellom de to bygningsvolumene vil ivareta siktlinjene inn mot grønnstrukturen sett fra avkjørselspunktet i Olaf Bull veg.

Bebyggelsen er tenkt utført i 3 etasjer og med underliggende P-kjeller. Prosjektet er forsøkt lagt så lavt som mulig av hensyn til stedstilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap/terreng. Høyde på ny bebyggelse er angitt i maksimum kotehøyde og fremgår av plankartet.

### Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges to leilighetsbygg med til sammen 16-20 leiligheter i størrelsesorden 40 til 120 m<sup>2</sup> og med en variasjon av 1 til 4 rom, med hovedvekt på 3-roms leiligheter på ca. 65-120 m<sup>2</sup>. Leilighetene planlegges med felles parkeringskjeller med bodarealer og parkering for biler og sykler.

### 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. Hovedandelen av leilighetene har gjennomlys.

### Adkomst og tilgjengelighet

Biladkomst vil primært komme nordfra, langs Olaf Bulls veg, og via et femarmet kryss inn til planområdet. Gående og syklende vil bli prioritert ved innkjøringspunktet, ved at gang- og sykkelvei føres gjennom innkjøringen, på eksisterende oppgradert fortau. Gående og syklende har videre god adkomst til tjenesteyting og handel ved Dalgård skole og Dalgård senter, via Olaf Bulls veg mot sør, hvor fortauet fortsetter, men hvor det kan stå parkerte biler langs veiens vestre side. Denne delen av veien er imidlertid lite trafikkert.

### Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel

Antall parkeringsplasser til biler og sykler vil være i henhold til KPAs parkeringsnorm for ytre sone: 1,2 pr enhet for bil, 2 pr enhet for sykkel. Parkeringsplassene for leilighetene er plassert i kjeller, mens eksisterende bolig har én i garasje og to på terreng.

Sykkelparkeringen er en kombinasjon av plassering i kjeller og ved inngangene.

### 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. En vedlagt overordnet VA-plan skal allikevel følge saken frem til en eventuell byggesøknad.

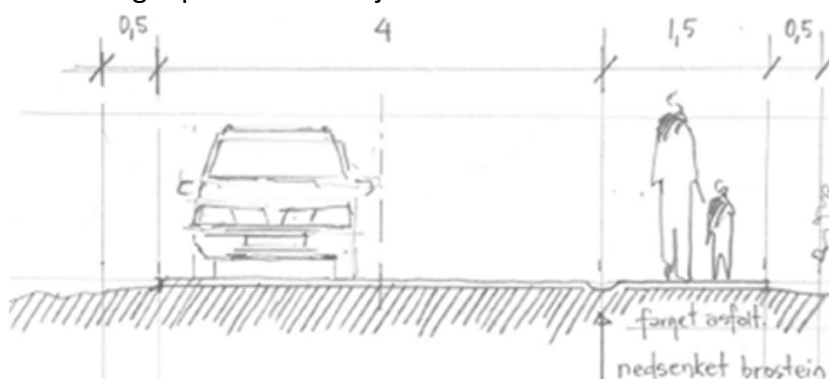
Det planlegges nedgravde avfallscontainere i samråd med Trondheim Renholdsverk (TRV).

Trafo med tilstrekkelig kapasitet er inntil Dalgård Terrasse.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Trafikkløsninger, kjøreadkomst, utforming av veier inne på planområdet

Adkomstvei 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.



Figur 5: Løsning av trafikk/fotgjengersituasjon (illustrasjon fra forslagsstiller)

På grunn av parsellens bredde ved innkjøring til planområdet, vil det ikke være mulig å opparbeide tilstrekkelig bredde i henhold til kommunens anbefalinger, men profilen på skissen ovenfor, er vurdert som akseptabel i dette tilfellet. Fortauet følger ikke hele veistrekningen, med føres inn i uteoppholdsarealene, direkte inn mot inngangssonen. Beboere i eneboligene vil også få tinglyst rett til bruk.

### Varetransport/syketransport/utrykning/brann:

Boligene er foreslått plassert på den østlige delen av tomten for å få vestvendte uteoppholdsarealer, som da delvis vil være på taket til p-kjeller.

Muligheten for kjøreadkomst på bakken over parkeringskjelleren og helt inn til inngangsdører, vil være avhengig konstruksjonens dekketykkelse. Fra mulig oppstillingsplass er det opparbeidet gangbane med fast dekke, og med akseptable stigningsforhold inn til inngangsdører. Den samme løsningen er foreslått for varelevering og syketransport. Gangavstand fra oppstillingsplass er, slik det nå foreligger, maksimalt 10-12 meter, og ikke brattere enn 1:14. Brannvesenet har mulighet for å kjøre stigebil inntil 5 meter fra balkonger.

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

### Universell utforming/tilgjengelige boenheter

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

Utearealet er forholdsvis flatt, men vil tilrettelegges ytterligere for tilgjengelighet for mennesker med nedsatt førlighet. Likedan skal lekearealene, inkl. lekeapparat, tilrettelegges for lek for barn med ulik grad av bevegelsesmulighet.

#### Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, offentlige friområder

Ved beregning av uterom, ses B1 og B2 under ett. KPAs uteromsveileder angir 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr enhet i ytre sone. Dette medfører et krav på 20x50 = 1000 m<sup>2</sup>, som innfrir de kvalitative kravene til uteoppholdsareal hvorav 500 m<sup>2</sup> skal være på bakkenivå. Det legges opp til 25 m<sup>2</sup> balkonger/private terrasser/uteplasser til alle leilighetene, inkludert eksisterende bolig. Utearealene har sol på minimum 50% av arealene ved kjernetidspunktene 21. mars kl. 15:00 og 21. juni kl. 18:00. (Se vedlagte sol- og skyggediagram.)

Det er umiddelbar nærhet til store lekearealer på Dalgård idrettsanlegg, samt lekeplasser på nærliggende skole og barnehage. Området har i tillegg tilgang til grøntområder/friområder og Bymarka, det siste via stier i tomtegrensen.

#### Kollektivtilbud

Planområdet har nærhet til Dalgård (500m) hvor buss nummer 11 mellom Stavset og Sentrum passerer hvert 10. minutt i rushtiden, og ellers hvert 20. minutt. Det er ca. 550 m til trikkeholdeplass Ferstad stasjon, med avganger hvert kvarter i rushtiden. Reisetid er ca. 15 minutter. I tillegg ligger holdeplass for metrobuss i Arnt Smistads veg med en gangavstand på 700-800 meter langs en gangvei/sti ned til Byåsveien. Det kan være begrensninger på bruk av denne stien/veien vinters tid.

#### Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i eller nær planområdet.

#### Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Innledende vurderinger viser at forholdene for tilknytning til VA-nett er tilfredsstillende. Det forutsettes at en teknisk plan skal godkjennes før igangsettingstillatelse, og en fullstendig plan vil bli utarbeidet.

#### Plan for avfallsløsning

Det skal være nedgravde søppelcontainere, plassert inntil kjørebanelen inne på planområdet.

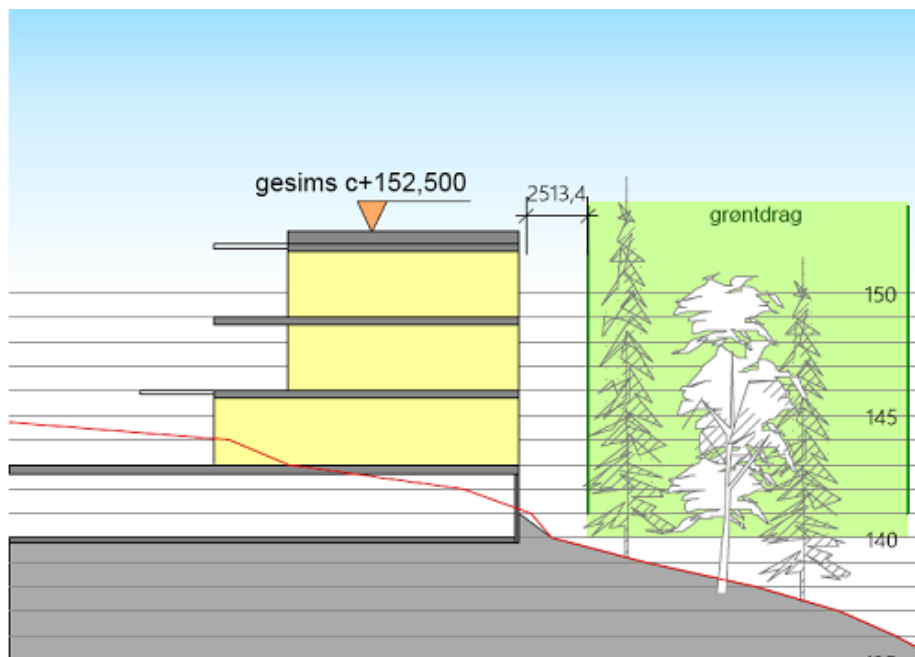
#### **Virksomheter av planforslaget**

##### Stedets karakter og bygningstypologi, estetikk og forholdet til landskapet

Området er pr. i dag preget av eneboliger og rekkehus med 1 ½ etasje, med saltak. Imidlertid er bygningen som ligger vis-a-vis ved innkjøringen fra Olaf Bulls veg et treetasjers leilighetsbygg med underetasje og flatt tak. Dette vil gjøre at planlagt bebyggelse ikke vil fremstå som et fremmedelement i strøket. Nivåforskjellen fra innkjøringspunkt ved Olaf Bulls veg og frem til plasseringen av ny bebyggelse, vil dempe inntrykket ytterligere.

Samlet sett vil ikke det nye prosjektet gå ut over rammene for hva som er akseptabelt når det gjelder fortetting i et etablert boligområde.





**Figur 6: Profil mot grøntdrag i øst**

Ny planlagt bebyggelse ligger tett opp mot eksisterende grønnstruktur, men den tette vegetasjonen vil gjøre at prosjektet fremstår som diskret sett fra dalen/bekkefare. 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 derfor kun i begrenset omfang påvirke sol og utsikt for omkringliggende bebyggelse. Avstanden fra husveggen mot øst og til KPAs formålsgrænse er angitt til 2,5 meter. Av hensyn til bevaring av vegetasjon er det i tillegg lagt inn et ytterligere vegetasjonsbelte på 1,5 meters bredde på toppen av skråningen. Dersom det skulle bli skade på vegetasjonen i forbindelse med gjennomføring, vil det bli revegetert med stedegen vegetasjon etter ferdigstilt utbygging. Det er utarbeidet profiler som viser at terrenforholdene er slik at det muliggjør bygging av P-kjeller uten å berøre grønnstruktur.

Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold og verdifull vegetasjon  
 Prosjektet ligger i randsonen av det som i KPA er vist som boligbebyggelse (2,5 m fra grøntdrag, jf. avsnittet over). Temakartene til KPA angir naturtyper på tomten som er kategorisert i klasse C, svært viktig lokalt. Dagens og foreslått bruk av eiendommen vurderes til å ha minimal konflikt med Naturmangfoldsloven.

Det er gjort svært mange registreringer av fremmedarten hybridlirekne i og ved dalen. Ved funn skal det skal lages en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser.

#### Folkehelse

Gjennom beliggenheten – kort vei til turstier og marka, idrettsanlegg og gode solforhold på selve eiendommen – anses prosjektet for å ivareta folkehelsen på en god måte. God nærhet til kollektivtrafikk er med på å forsterke dette.

#### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

For å oppnå nullvekst i persontransporten, skal vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Utbygging her vil gi noe økning i privatbiltrafikken.

Det er henholdsvis 550 og 650 meter til bussholdeplasser. Avgangsfrekvensen er hvert 10. minutt i rushtiden, og reisetiden til sentrum er 17 minutter. Det er 550 meter til trikkeholdeplassen på Ferstad, hvor det er avgang hvert kvarter, og med en reisetid på 16 minutter.

Det er lagt godt til rette for ferdsel for gående og syklende til Dalgård, som har gode senterfunksjoner, uten å være angitt som lokalsenter i KPA. Det er også god kobling til hovedsykkeltreseene langs Byåsveien, General Bangs veg og Odd Husbys veg.

Planområdet har en gangavstand på 800 meter til metrobusknotepunkt Munkvoll ved Arnt Smistads veg. Dette forutsetter at stien fra Olaf Bulls veg er i brukbar stand, dvs fortrinnsvis i sommerhalvåret.

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 vil gjennom planrådets lokalisering bygge opp under en bærekraftig transport. Utbygging vil generere økt trafikk, men i en mindre grad grunnet lokasjon.

Odd Husbys veg er del av planlagt hovednett for sykling i Trondheim i Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2024, dette vil i fremtiden gi optimale sykkelforbindelser.

Nærhet til marka, kort vei 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 planen.

#### Trafikkforhold, trafikkmengde og veiforhold

Prosjektet benytter seg av eksisterende veinett og kollektiv-/transportnett. Det vil bli en økning av trafikkmengde, både i stikkvei og langs Olaf Bulls veg. Olaf Bulls veg har oppgradert veidekke og fortau. En økning med 16-20 enheter er vurdert som akseptabelt. Videre vil avkjøringspunkt og adkomstvei inne i planområdet oppgraderes som en konsekvens av planarbeidet.

#### Barns interesser, barns sikkerhet som gående, RPR for barn og planlegging

Tomten er i dag en 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 i dag. 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 fellesarealet mellom boligene. Dagens gangsituasjon for myke trafikanter preges av en noe udefinert gruset kjøreadkomst. Ved å lede gangtrafikken gjennom uteoppholdsarealene, vil det oppnås en forbedring, totalt sett. Avkjøringspunktet ved Olaf Bulls veg er i dag uoversiktlig for myke trafikanter. Krysset er derfor innlemmet i planområdet slik at man kan rydde opp i kurvaturene i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

#### ROS-analyse

ROS-analyse følger saken som vedlegg.

I sammendraget står det:

Analysen omtaler risiko/sårbarhet innenfor følgende områder (tallene i parentes viser til underpunkter i rapporten):

- Geoteknikk- det må settes krav om engasjement av RIG i forbindelse med byggesak (1)
- Grønnstruktur på eiendommen ivaretas gjennom formål og byggegrense i plankart (11)

- Adkomst for utrykningsmannskap må sikres helt inn til bebyggelsen (19)
- Vendehammer for renovasjonsbil må etableres (33)
- Opparbeidelse av sikker gang- og sykkeladkomst må sikres gjennom bestemmelsene (41)
- Det må angis en egen bestemmelse for sikker gjennomføring av anleggsperioden (42)

#### Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo

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 lavspenningskabelen som forsyner Olaf Bulls veg 38 C, D og E, er i konflikt med planlagt gjennomføring. Denne må legges om, jfr kommentar fra TE Nett.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen kommer ikke godt ut med tanke på nullvekstmålet. Planområdet ligger mer enn 5 km fra bykjernen, og en økning i biltrafikk må påregnes. For kommunens vedkommende vil dette føre til økte investeringer i infrastruktur og bilrestriktive tiltak.

### **Planlagt gjennomføring**

#### Vilkår om gjennomføring:

Det er stilt krav om vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

- Teknisk plan for avfall (bestemmelsenes pkt. 7.1)
- Utomhusplan (bestemmelsenes pkt. 7.2)
- Plan for anleggsperioden (bestemmelsenes pkt. 7.3)
- Sikring av eksisterende vegetasjon og revegetering i grønnstruktur (bestemmelsenes pkt. 7.4)
- Hindring av spredning av fremmedarter (bestemmelsenes pkt. 7.5)
- Plan for geoteknikk og vann og avløp (bestemmelsenes pkt. 7.6 og 7.7)

#### Rekkefølgekrav:

- Avfallsløsning (bestemmelsenes pkt. 8.1)
- Skolekapasitet (bestemmelsenes pkt. 8.2)
- Uteoppholdsareal (bestemmelsenes pkt. 8.3)

### **Innspill til planforslaget**

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

Planen har vært til offentlig ettersyn 9.7.2019 til 7.9.2019. Det forelå to merknader hvorav én innsigelse etter offentlig ettersyn:

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag	<i>"Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er innarbeidet reguleringsbestemmelser som sikrer minimumskrav til grad av utnytting, i form av antall boenheter per dekar."</i>	Minimumskrav til grad av utnytting er nå tatt inn, og Fylkesmannen frafalt innsigelsen i brev datert 16.10.2019. En ytterligere endring av teksten ble godkjent av Fylkesmannen i epost av 25.11.2019
Naboer i Olaf Bulls vei 38 C og D.	Det foreligger ingen tinglyst rett til bruk av felles veitrasé. Videre er de skeptisk til mulige konflikter mellom barn og andre myke trafikanter, og økt trafikk inne på området.	Når det gjelder tinglyst rett og bruk av naboers veiareal, er dette et privatrettslig spørsmål som ikke berører selve reguleringsplanen. Når det gjelder barns og andres sikkerhet i trafikken, anses dette for ivaretatt gjennom foreslått bredde på veiareal og fortau. I tillegg regnes det som et kompensierende tiltak at beboerne i Olaf Bulls veg 38 C og D også vil kunne benytte seg av opparbeidete gangstier gjennom leilighetstunet og frem til etablert fortau i Olaf Bulls veg.

### 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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.