

Saksframlegg

Detaljregulering av Olaf Bulls veg 38, gnr/bnr 97/13, detaljregulering, r20180053, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 17/19837-71

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Olaf Bulls veg 38 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO Arkitekter AS senest datert 1.11.2019 med bestemmelser senest datert 23.11.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 25.11.2019.

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

Saken gjelder

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

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å fortette eiendommen Olaf Bulls veg 38 gjennom bygging av to lavblokker med i alt 16-18 boliger. Planen inkluderer eksisterende Olaf Bulls veg 38A, som er en enebolig med utleiebolig i sokkel, og deler av en eksisterende grønnstruktur mot øst. Den eksisterende grønnstrukturen i dalen mot øst skal bevares.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er i Kommuneplanens Arealdel 2012-2024 (KPA) i hovedsak vist som eksisterende bebyggelse, mens et område i øst er vist som nåværende grønnstruktur. KPA viser videre at området ligger i ytre sone, med tilhørende parkerings- og uteromsbestemmelser.

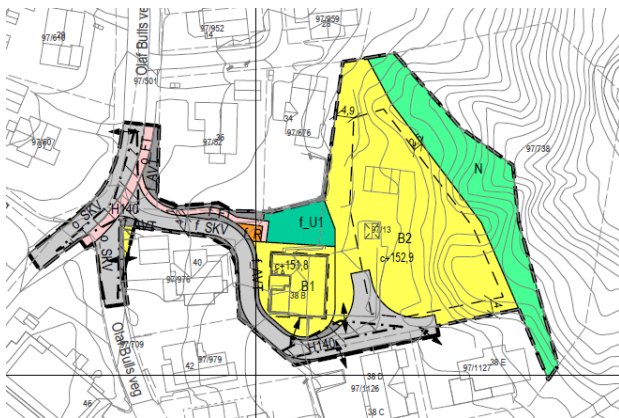
Området er i dag regulert gjennom planene r019604 (stf. 4.11.1999) som denne planen i hovedsak erstatter, og veiarealet i r0212I (stf. 30.3.2000).

Planområdet

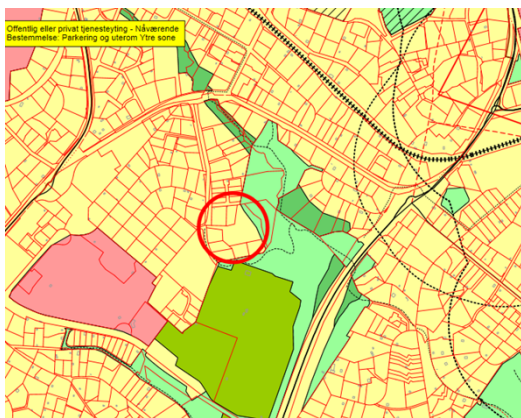
Olaf Bulls veg ligger på Dalgård på Byåsen, med kort avstand til Dalgård Senter, Dalgård skole og Dalgård idrettsanlegg.

Eiendommen er avgrenset av et grøntdrag i øst og nordøst, og av boliger i sør, vest og nordvest.

Trondheim kommune



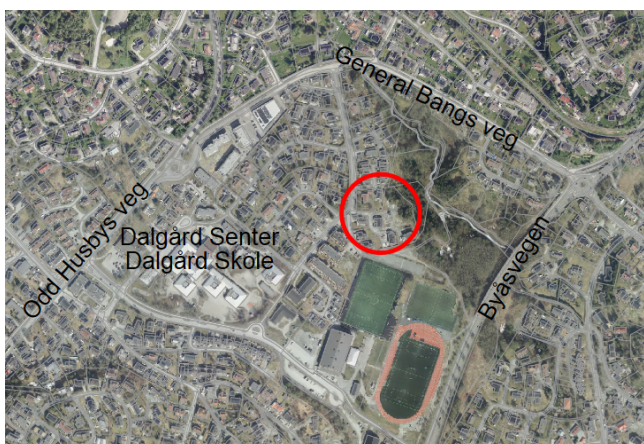
Figur 1: Plankart



Figur 2: Forholdet til KPA



Figur 3: Oversiktskart



Figur 4: Flyfoto

Beskrivelse av planen

Planområdet er på ca. 4,9 daa, hvorav ca. 2,6 daa vil inngå som bolig, uteoppholdsareal og renovasjon. Bebyggelsen, som vil få opptil 20 boenheter, vil ha en total BYA på 43,3 %. Av dette vil den nye bebyggelsen – B2 – utgjøre en BYA på 38,5 %.

Med unntak av den eksisterende bebyggelsen, er tomten i hovedsak gruslagt.

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

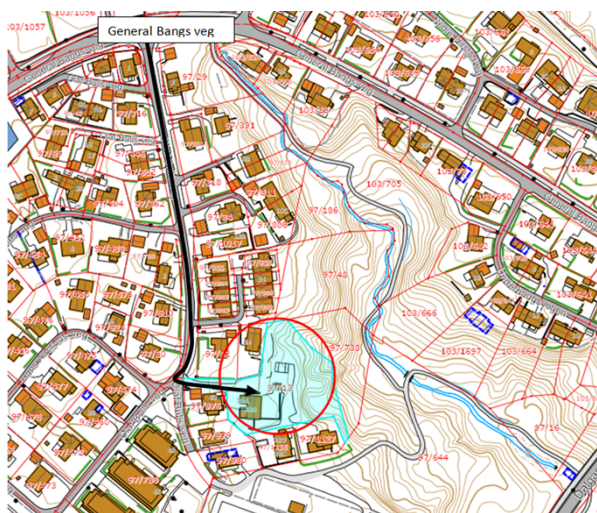
Adkomst vil skje fra Olaf Bulls veg, som tar av sørover fra General Bangs veg. General Bangs veg forbinder Byåsvaien og Odd Husbys vei. Ca. 250 meter inn Olaf Bulls veg, vil planområdet få innkjøring fra et firearmet kryss.

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 innhentet.

I følge en vurdering av grunnforholdene er det ikke funnet forurenset masse. Masser fra 0,2 meter til ca 3 meter består av fjell og tørrskorpeleire og anses som stabile.

Eiendommen er ikke støyuetsatt, og har gode solforhold.

Trondheim kommune



Figur 5: Adkomst fra General Bangs veg

Virkninger

Omkringliggende bygninger består i hovedsak av eneboliger og rekkehus i 1 ½ etasje. Planlagt bebyggelse får likevel en typologi og et bygningsvolum som allerede er introdusert i området, bl.a. ved en 3-etasjes bygning med flatt tak i krysset ved innkjøringen til planområdet. Bebyggelsen er videre tenkt utført i mørke jordfarger, som dermed vil være tilpasset vegetasjonen og dalen på østsiden av B2.

Planforslaget har ikke kjente negative konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår, men vil kunne bidra positivt med tilgang til utearealer og lekeapparat for de tre andre boligene med adresse til Olaf Bulls veg 38.

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. Reise med buss til sentrum fra nærmeste holdeplasser er 650 og 550 meter unna, og tar omtrent 25 minutter. Reise med trikk fra Ferstad stasjon er 550 meter unna og tar ca. 15 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 god kobling til hovedsykkeltraséene 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, det vil si 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 og vil gjennom planområdets lokalisering, bygge opp under en bærekraftig transport. Utbygging vil generere økt trafikk, men bare i mindre grad, grunnet lokalisering.

Odd Husbys veg er del av planlagt hovednett for sykkel i "Sykkelstrategi for Trondheim 2014-2024", noe som i fremtiden vil gi optimale sykkelforbindelser.

Nærhet til marka, kort vei til Dalgård idrettsanlegg, med ishall og kunstgress og kort avstand til barne- og ungdomsskole, bidrar til redusert behov for personbiltransport som følge av planen.

Trondheim kommune

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".

Vegetasjonen øverst i ravedalen vil sikres gjennom egne reguleringsbestemmelser. Dette gjelder både for å hindre at det i anleggsperioden påføres skade på vegetasjonen og for å sikre revegetering av skader som allikevel måtte oppstå.

Vurdering

Med 500-600 meters avstand til kollektivholdeplasser, har planområdet ingen optimal beliggenhet for å nå nullvekstmålet. Dette kompenseres delvis gjennom gode gang- og sykkelforbindelser til skole, butikksenter, idrettsanlegg og friluftsliv.

Bebyggelsens utforming, med 3 1/2 etasje og flatt tak, er allerede introdusert i området. I tillegg vil ny bebyggelse bli liggende på en kote 4-5 meter lavere enn innkjøringspunktet til området, og kommer dermed til å virke mindre dominerende enn den etablerte tre-etasjers bygningen vis-a-vis innkjøringspunktet.

Området sogner til Dalgård barneskole og Uгла ungdomsskole, som begge har ledig kapasitet i et tiårsperspektiv.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen kommer ikke godt ut med tanke på nullvekstmålet. Planområdet ligger mer enn 5 km fra bykjernen, og med 500 til 600 meters avstand til kollektivholdeplasser, må en økning i biltrafikk påregnes. For kommunens vedkommende vil dette kunne føre til økte investeringer i infrastruktur og bilrestriktive tiltak. På den andre siden er de økonomisk bærekraftig å bygge i skolekretser med kapasitet og langs gater der kommunal infrastruktur allerede er bygd og driftes.

Medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i Adresseavisen 1.12.2018. Varselet ble samtidig sendt til berørte parter, privat og offentlige høringsinstanser.

Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 9.7.2019 til 7.9.2019. Det kom inn tre merknader til planen: fra Fylkesmannen i Trøndelag og fra naboer i Olaf Bulls veg 38C og 38D. Innsigelsene fra naboer dreide seg om manglende tinglyst erklæring for bruk av areal til adkomst, og bekymring for barns sikkerhet med økt trafikk i området. Fra Fylkesmannen forelå det innsigelse grunnet manglende sikring av minimumskravet for grad av utnytting i planbestemmelsene.

Alle innspillene anses som godt besvart og ivaretatt i den videre prosessen. Det vises til "Innspill til planforslaget" i planbeskrivelsen.

Fylkesmannens innsigelse ble frafalt i et brev datert 16.10.2019. En ytterligere justering av teksten i bestemmelsen ble godkjent av Fylkesmannen i epost av 25.11.2019.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.11.2019

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Ole Erling Kvaal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Utomhusplan
- Vedlegg 5: Utomhusplan, tema P-kjeller
- Vedlegg 6: Arealberegning/bruk av areal
- Vedlegg 7: Sol- og skyggediagram, kjernetidspunkt
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 9: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 10: ROS-analyse