TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Fagnotat

Vår ref.	Vår dato
2023/8966	13.12.2024

Til:	Kommunaldirektør for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Saken gjelder sluttbehandling av planforslaget for Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av opptil sju rekkehus med uterom og infrastruktur. Gårdstunet med antikvarisk verdi i Gamle Oslovei 37 og eneboligen i Bukkvollan 1 skal bevares.

Planområdet ligger på Nyborg, der Gamle Oslovei og Havstadvegen møtes, i enden av et småhusområde med Nyborg barnehage og skole rett nord. Bukkvollan 3 inngår ikke i planområdet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagstiller PWS Godhavn Utbygging AS.

75885/2024

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og 2022-2034 (KPA)

Planforslaget er i stor grad i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), men det er foreslått lavere parkeringsdekning for bil og høyere for sykkel. Beregnet boligtetthet på 2,7 boliger per dekar havner noe under minimumskravet til utnyttelse i kommuneplanens arealdel, som for dette området er minimum 3.

I nylig vedtatt KPA for 2022-2034, som ikke er rettskraftig enda, er planområdet del av byggesone 3, hvor grad av utnytting skal tilpasses områdets strøkskarakter. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal også tillegges stor vekt. Planforslaget er hovedsakelig i tråd med ny KPA, men sikrer mindre uteoppholdsareal (50%) enn det som kreves i ny (75%).

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller PWS Godhavn Utbygging AS bearbeidet prosjektet for å imøtekomme innspill om blant annet strøkstilpasning, bokvalitet og virkninger for naboer. Hovedendringen er at eneboligen i Bukkvollan 1 bevares og 5 rekkehus langs Havstadvegen med felles parkeringskjeller tas ut. I stedet foreslås to mindre rekkehus mellom Bukkvollan 1 og 3. Bebyggelsen langs Havstadvegen deles dermed opp i mindre volum for å redusere inntrykket av en sammenhengende bygningsrekke og minske skyggevirkningene for naboer.

Støyskjermen mot Gamle Oslovei er redusert fra 2,0 til 1,6 meter ved å senke terreng, og høyden på de to rekkehusene i vest er redusert med 0,3 meter sammenlignet med høringsforslaget.

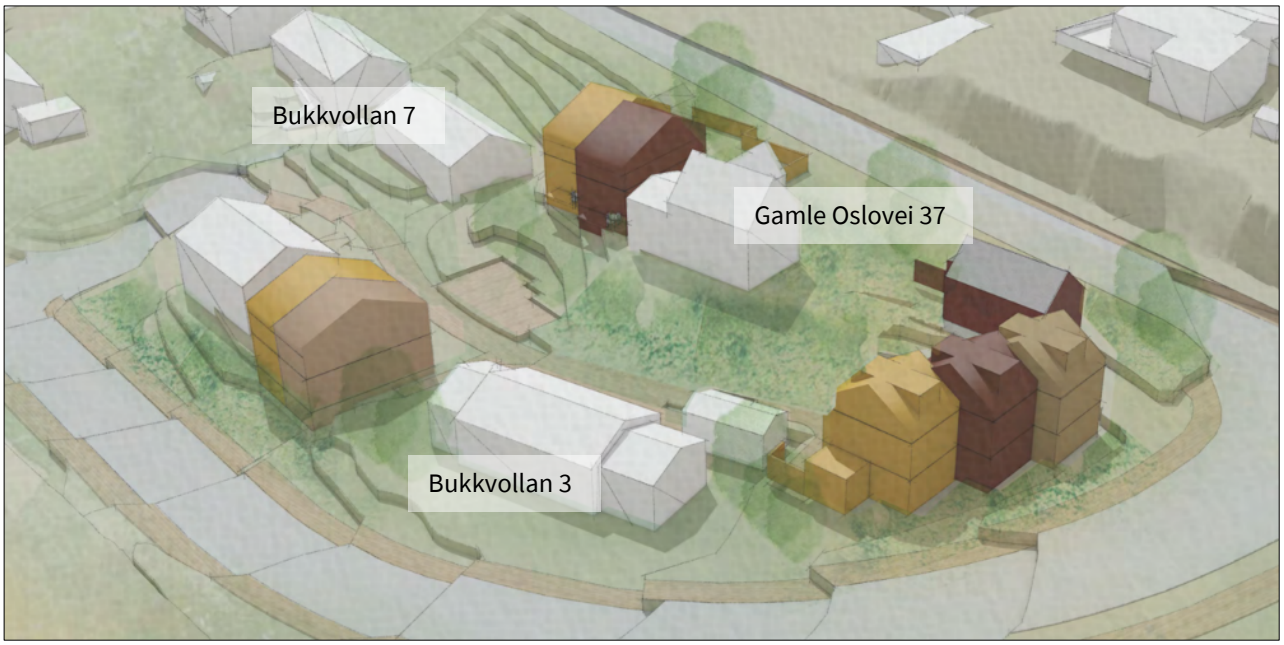
Til venstre: Illustrasjon av planforslaget til offentlig ettersyn, med sju nye rekkehus langs Havstadvegen. Til høyre: Illustrasjon som viser revidert planforslag, hvor Bukkvollan 1 bevares og det foreslås to rekkehus mellom Bukkvollan 1 og 3. Parkeringskjelleren er tatt ut, og parkering og renovasjon for boliger på nedre del løses samlet, ved innkjøringen til Bukkvollan. Nord er mot høyre i illustrasjonen.

En universelt utformet forbindelse til parkering og renovasjon fra rekkehusene på nedre del (nr. 1, 2, 5, 6 og 7) er ikke mulig å oppnå, uten store inngrep i skråningen rundt gårdstunet eller på naboeiendommer. Disse rekkehusene vil i stedet få gangadkomst til parkering og renovasjon via en ny intern gangveg (f_GG3 i plankartet) og offentlig fortau. Denne gangvegen vil ha en maksimal stigning på 1:12, som er brattere enn stigningskravet i TEK17 på 1:15.

2. Beskrivelse av planforslaget

Bebyggelsen foreslås som sju rekkehus fordelt på tre rekker, forbundet med en intern, felles gangveg, som er kjørbar frem til eksisterende eiendommer. Det verneverdige gårdstunet i Gamle Oslovei 37, med våningshus, anneks og hageareal, bevares og sikres med hensynssone kulturmiljø i planens bestemmelser, og annekset tilrettelegges for én boenhet. Eneboligen i Bukkvollan 1 beholdes.

På grunn store interne høydeforskjeller, etableres det felles uteoppholdsarealer både på øvre og nedre del av planområdet. Dette sikrer universelt utformet forbindelse fra alle boliger til felles uteoppholdsareal. Nedre del av planområdet får adkomst, parkering og renovasjon fra Bukkvollan, mens øvre del får det fra Gamle Oslovei. Rekkehusene på øvre del utformes som tilgjengelige boenheter med trinnfri adkomst til uterom, parkering og renovasjon.



Illustrasjonen som viser foreslått bebyggelse langs den interne gangvegen, sett fra nordøst.

Bebyggelsen foreslås som rekkehus med maksimalt tre etasjer, hvor tredje etasje skal utføres med saltak med takvinkel mellom 20-35 grader. For tre hus tillates ett takopplett per hus på begge sider av mønet. Maksimalt tillatte mønehøyder er c+ 182,3 for rekkehus i nord, c+ 183,4 for rekkehus i sør og c+ 179,1 for rekkehus i øst.

Det tillates maksimalt 10 boenheter innenfor planområdet, hvorav 7 i ny rekkehusbebyggelse. Tettheten ligger på ca. 5,7 boenheter per dekar, hvis man legger gjennomsnittsstørrelse på boenhetene på 70m² til grunn. Det sikres at ny bebyggelse oppføres som rekkehus, og samlet bruksareal for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1500 m2 BRA. Eksisterende bebyggelse (våningshuset, anneks og Bukkvollan 1) kommer i tillegg.

Alle boenheter er planlagt med minst ett soverom mot stille side. Det er behov for støyskjerming mot Gamle Oslovei for å sikre tilstrekkelig stille felles uterom for nye og eksisterende boliger. De

fleste boenheter får også stille privat uterom, men for to enheter må det etableres mindre lokal skjerming for å oppnå dette.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- **Familievennlige boliger er sikret:** Med god tilgang til skole, barnehage, kollektivtransport, dagligvare og rekreasjonsområder.
- **Bevaring av kulturmiljø:** Både bebyggelse og omkringliggende landskap er ivaretatt, gjennom hensynssone kulturmiljø.
- **Tilpasning:** Utforming og plassering er tilfredsstillende tilpasset strøkskarakteren og terrenget.
- **Økt tilgjengelighet:** Sikrer snarveger som gir nye bevegelseslinjer for både nye og eksisterende boliger i området.
- **Trafikksikkerhet:** Utbedringer av adkomstforhold, sikt og fortau.

Argumenter mot planforslaget:

- **Adkomst:** Adkomst til parkering og renovasjon har stigning 1:12 for fem av rekkehusene, noe som kan være utfordrende for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Byggehøyder:** De foreslåtte byggehøydene er høyere enn omkringliggende bebyggelse, og kan gi negative konsekvenser for naboer (utsikt, innsyn og solforhold).
- **Støy:** For å sikre et tilfredsstillende uterom, må det etableres en 1,6 meter høy støyskjerm mot Gamle Oslovei. Dette kan påvirke opplevelsen av området og skape en barrierevirkning.

Bokvalitet

Rekkehusene vil ha god tilgang til både privat og felles uteoppholdsareal. Området har gode solforhold (fortrinnsvis formiddag og ettermiddag) og gode utsiktsforhold østover. Det er nødvendig med støyskjerming for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene mot Gamle Oslovei. Kort vei til skole, barnehager, fritidsaktiviteter, turløyper og friområder i Bymarka, gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier. Planen stiller krav om at to boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet med tilgang til universelt utformet uterom, og området tilføres dermed to nye tilgjengelige boenheter.

Stedskarakter og utnyttelse

Ny bebyggelse følger i stor grad bebyggelsesstrukturen langs Havstadvegen, med fotavtrykk som er sammenlignbart med eksisterende bebyggelse. Rekkehusene er delt opp i mindre klynger og plassert slik at det fortsatt er sikt gjennom området. Høydene på ny bebyggelse underordner seg mønet på eksisterende våningshus i Gamle Oslovei 37 og trappes ned med terrenget. Rekkehusene foreslås med inntil tre etasjer, henholdsvis to etasjer med loft/sokkel. Dette er én etasje høyere enn bebyggelsen omkring som består av 1-2 etasjes eneboliger.

Selv om skalaen/høyder bryter noe med omkringliggende bebyggelse, er det positivt at den nye bebyggelsen tilpasser seg nabobebyggelsen og strøkskarakteren med flere elementer, som takform, materialbruk og fotavtrykk. Ny bebyggelse skal utformes som rekkehus med saltak, og ha god visuell kvalitet i form av detaljering, farge- og materialbruk.

Gårdstunet vil fortsatt være synlig i gateløpet langs Gamle Oslovei når man kommer nordfra.

Planen sikrer bevaring av den antikvariske bebyggelsen i Gamle Oslovei 37, som sammen med det sammenhengende, åpne grøntarealet på østsiden av våningshuset reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø. Rekkehusene i sør kommer likevel svært nærme våningshuset i Gamle Oslovei 37, noe som gir mindre romslighet rundt gårdstunet og reduserer synligheten fra sør. Gårdstunet vil fortsatt være godt synlig i gateløpet langs Gamle Oslovei når man kommer nordfra. Den karakteristiske terrengformasjonen med det verneverdige gårdstunet på toppen blir beholdt og blir en del av det nye boligområdet. Gårdstunet ivaretas slik som en viktig del av områdets karakter. Dagens enebolig i Bukkvollan 1 og deler av hage foreslås også bevart. Byplankontoret mener at dette gir kvaliteter som ikke like lett kan skapes ved å bygge nytt.

Tettheten i planforslaget er lavere enn minimumskravet i KPA, og vurderes som både akseptabelt og ønskelig. Dette gir bedre tilpassing til terreng, antikvarisk bebyggelse og det eksisterende småhusområdet som planområdet er en del av.

Tilpasning til terreng og universell utforming

Planområdet ligger i et etablert boligområdet med relativt fastsatt gatestruktur og stedvis store høydeforskjeller. Dagens adkomstveg er for bratt til å tilfredsstille kravet om universell utforming (gangadkomst med stigning 1:15). For å sikre tilkomst til parkering og renovasjon for boligene på nedre del av planområdet, har det vært vurdert flere løsninger:

- Lasterampe/heis fra parkeringsplass og inn i området gir store inngrep i landskapet og riving av eksisterende hus
- Endring/utslaking av adkomstvegen, noe som ville ført til at Bukkvollan 1 og 7 mister sin avkjørsel
- Gangramper mellom øvre og nedre del gir store inngrep og høye murer i den grønne skråningen inn mot gårdstunet
- Parkering inne på området medfører store arealer til kjøring og snumulighet

Ingen av disse løsningene lar seg gjennomføre uten å gå på bekostning av kvaliteter i planområdet, som uteoppholdsareal, grønne områder, eksisterende bebyggelse og

kulturlandskap.

Forslagsstiller har derfor, i dialog med Byplankontoret, valgt en løsning med en noe brattere gangadkomst (stigning 1:12). For å bøte på den brattere stigningen, er det stilt krav om håndløper og sittemulighet langs gangadkomsten. Det sikres mulighet for kjøring og snuing langs den interne gangvegen, ved behov for adkomst i bil helt frem til boligene. Dette er viktig for beboere og besøkende som ikke kan bruke gangadkomsten. Selv om adkomstvegen stedvis er bratt og ikke oppfyller krav til universell utforming, vil den kunne benyttes av mange. I tillegg skal det etableres flere snarveger gjennom området. Den interne gangvegen forlenges opp til krysset mellom Gamle Oslovei og Havstadvegen, med stigning på 1:12 med håndlist og benk, noe som gir bedre tilgjengelighet for gående og syklende til og fra planområdet. Offentlig fortau langs hele planområdet skal utbedres og utvides. Dette gir en tryggere og mer tilgjengelig ferdselsåre for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Støyskjerming

Planområdet er utsatt fra veistøy fra Gamle Oslovei og Havstadvegen, hvor gul og rød støysone strekker seg inn på planområdet. Plassering og utforming av de nye byggene er tilpasset for å kunne oppnå tilfredsstillende støyforhold. Støyskjerming mot Gamle Oslovei bidrar til å sikre tilfredsstillende støynivå på felles uteoppholdsareal. Etter høring er støyskjermens høyde redusert, fra 2,0 til 1, 6 meter.

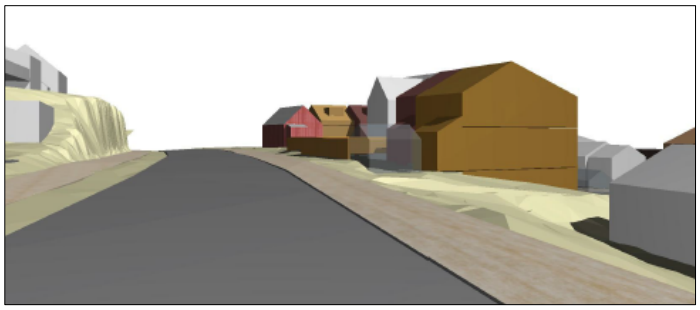
Etablering av støyskjerm vil ikke være i tråd med Byutviklingsstrategiens målsetting om en by i øyehøyde, og kan bidra negativt til opplevelsen langs gang- og sykkelvegen. Byplankontoret vurderer at foreslått støyskjerming er akseptabel fordi den er begrenset til en relativt kort strekning på ca. 20 meter. Planen sikrer både plassering, utstrekning, høyde og utforming. Kravet om beplanting av minimum 60 % av skjermen mot veien, i form av klatreplanter eller annen vegetasjon, bidrar til å redusere den visuelle effekten ytterligere. Bestemmelsene sikrer at disse avbøtende tiltakene gjennomføres, og dermed reduseres skjermens negative innvirkning på landskapsbildet.

Nabovirkninger

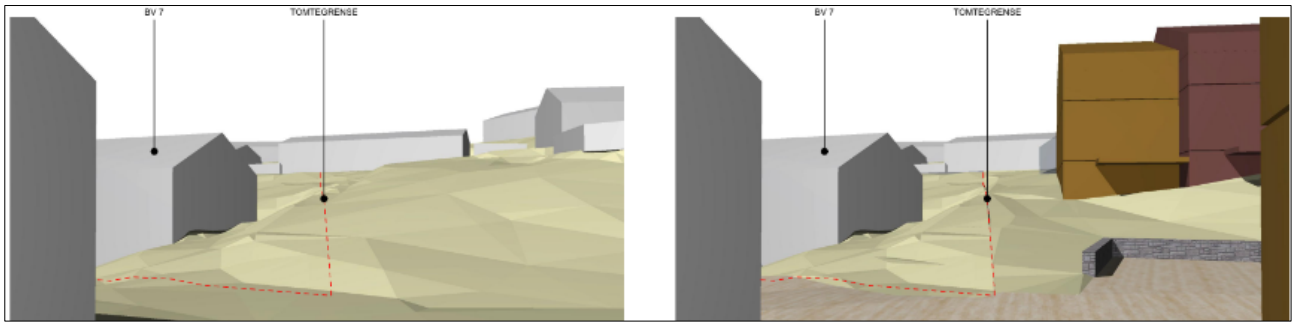
Nærvirkning, utsikt og innsyn

Den nye bebyggelsen vil medføre flere og noe høyere bygningsvolum. Det vil endre utsikt og innsyn for de nærmeste naboene. Rekkehusene i nord og vest blir 5-6 meter høyere enn naboenes hus i Bukkvollan 3 og 7, men terrenget faller også noe mot naboenes eiendom. Nabo i nr. 7 har i dag tett fasade uten vinduer mot Gamle Oslovei 37, og det står en trerekke mellom eiendommene som skjermer for innsyn.

For å redusere høydeforskjellen, har forslagsstiller etter høring redusert mønehøyden på det sørligste rekkehuset med 0,3 meter og lagt til en bestemmelse om at bebyggelsen skal trappes ned med terrenget. Det sikres samtidig at trerekken i grenseområdet skal bevares og at berørt areal skal settes i stand og revegeteres med tilsvarende vegetasjon etter anleggsfasen. Byplankontoret vurderer at endringene etter høring gjør høydeforskjellen mer akseptabel.

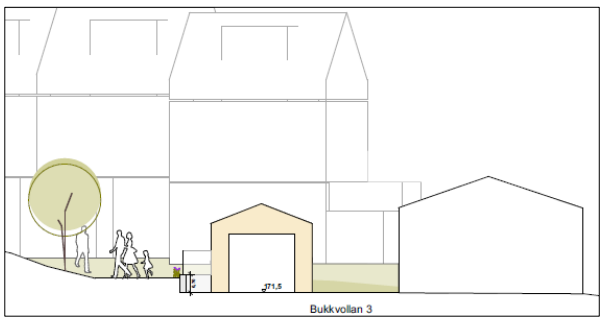


Planforslaget sett fra sør med Bukkvollan 7 til høyre (til venstre). Eksisterende trær mellom eiendommene er ikke vist på illustrasjonen til venstre, men kan ses på foto til høyre.

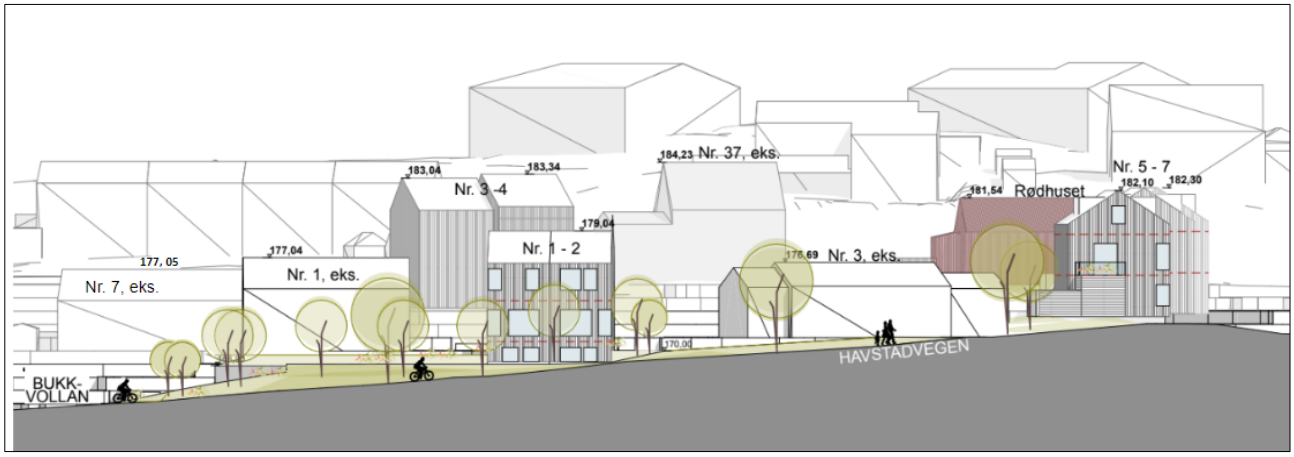


Dagens situasjon for Bukkvollan 7 (til venstre) og med planforslaget (til høyre), sett fra øst.

Rekkehusene i nord vil få privat uterom og takopplett vendt mot sør. Dette vil medføre noe økt innsyn mot naboen i Bukkvollan 3 sitt hus, men ikke i vesentlig grad. Kombinasjonen av byggehøyder, uterom og takopplett vil imidlertid kunne virke noe dominerende på naboeiendommen. I sør vil de nye rekkehusene endre utsikten noe for naboen i Bukkvollan 3, men her vil den nye bebyggelsen være noe lavere, og en gangveg med beplantning vil ligge mellom eiendommene. Byplankontoret vurderer likevel at den totale endringen i utsikt og innsyn er akseptabel, da fasaden mot nord har smale, høytsittende vinduer. Naboen vil fortsatt ha utsikt østover og mot gårdstunet i vest.



Planforslaget til venstre, sammenlignet med dagens situasjon sett fra sør, med Bukkvollan 3 til høyre.



Oppriss fra Havstadvegen med mønehøyder på bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse i Bukkvollan 1, 3 og 7, og Gamle Oslovei 37 vises som hhv. "Nr. 1, 3, 7 og 37, eks".

Byplankontoret mener at bebyggelsen med fordel kunne vært noe lavere. Den ville slik harmonert bedre med strøkskarakteren, som preges av småhusbebyggelse. Det ville også minsket skalavirkningen mot nærmeste naboer hvor bebyggelsen kan virke dominerende. Samtidig vurderer vi at den foreslåtte bebyggelsen er et godt kompromiss mellom ulike hensyn, som utnyttelse, terrengtilpasning, strøkskarakter, antikvarisk bebyggelse og universell utforming.

Solforhold
Planforslaget medfører skyggevirkning mot Bukkvollan 3 sitt uteoppholdsareal og deler av verandaen/fasade mot sørøst 21.mars fra ca. kl. 12-15. Den 23. juni kl. 18 vil det være minimalt med skyggevirkninger helt sørøst på eiendommen, og ikke på uteoppholdsarealet. Etter 19.30, 23. juni, vil det være noe skyggevirkning på Broddes vei 10 og 12.

Byplankontoret vurderer at skyggevirkningene for naboer er uheldige, men at det er akseptabelt i lys av overordnede føringer og at virkningene er relativt begrenset i tid og omfang.

Trafikkløsninger og parkering
Planforslaget medfører en trafikkøkning på åtte boenheter, fordelt på tre fra Gamle Oslovei, og fem fra krysset mellom Bukkvollan og Havstadvegen. For å øke trafikksikkerheten, spesielt for myke trafikanter er det stilt rekkefølgekrav om utbedring og utvidelse av fortau langs deler av Bukkvollan, Havstadvegen og Gamle Oslovei, og bedre siktforhold mellom Havstadvegen og Bukkvollan. Gamle Oslovei har kapasitet til å tåle trafikkøkningen.

Parkeringsdekningen for bil er minimum 0,9 og maksimalt 1,0 parkeringsplasser per boenhet. Det er lavere enn minimumskravet i KPA på 1,2, men vurderes som akseptabelt grunnet planområdets beliggenhet og økt sykkelparkering (minimum 3 plasser per boenhet). En felles intern gangveg gir god kobling gjennom området, og vil trolig benyttes av beboere utenfor planområdet. Flere snarveger gir også økt tilgjengelighet, og kan bidra til at flere går og sykler.

Byplankontoret er kjent med at det i dag er utfordringer med fremkommelighet og brøyting i Bukkvollan og Broddes veg på grunn av gateparkering fra eksterne. Dette kan forsterkes av planforslaget og det kan bli behov for parkeringsregulering på sikt. Skiltregulering innføres ut ifra et annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

Økt trafikk vil hovedsakelig være på strekningen mellom avkjørselen til planområdet og Havstadvegen. Byplankontoret vurderer at planforslaget har begrenset virkning lenger inn i Bukkvollan, og den moderate trafikkøkningen krever ikke tiltak utover det som ligger i planen.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken
Ingen vesentlige uenigheter. Det har vært gjennomført særskilt dialog om universell utforming med fagkompetanse internt.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft
Planforslaget bidrar til sosial bærekraft gjennom å skape gode bokvaliteter og fellesarealer for beboerne. Nye gangforbindelser gjennom planområdet kan benyttes av flere og bidrar til økt tilgjengelighet i området. Bevaring av verneverdig bebyggelse og landskap kan styrke stedsidentitet og trivsel, og skape et bomiljø med historisk forankring og felles møteplasser.

Det er per 1.12.2024 ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskolen i skolekretsene.

6. Konsekvenser for næring
Planforslaget medfører ikke konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø
Bevaring, oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse, og fjerning av parkeringskjelleren, bidrar til å redusere klimafotavtrykket for prosjektet. Nærheten til lekeplasser og nærmiljøanlegg, idrettsanlegg og Bymarka er positivt i et folkehelseperspektiv.

Planområdet har kort gangavstand til kollektivholdeplasser, skole og barnehage. Det er ca. 650 meter til dagligvarebutikk på Nyborg og lokalt sentrum på Havstad, og ca. 1 km til handelstilbudet på Sverresborg. Planforslaget legger opp til redusert parkeringsdekning og økt sykkelparkering. Sammen kan dette bidra til at flere velger miljøvennlige transportmidler, og bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:
Det skal opparbeides nytt offentlig fortau langs planområdet som må driftes og vedlikeholdes av Trondheim kommune. Kommunen kan bli nødt til å bekoste parkeringsregulerende skilt i Bukkvollan.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

9. Prosess og medvirkning
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 1.6.2023 – 7.8.2023, og det kom inn 10 merknader. Merknadene fra naboer handlet i stor grad om bekymring for høy utnyttelse,

strøkstilpasning og trafikksikkerhet. Videre bemerket flere naboer at nye boliger vil føre til økt innsyn, redusert utsikt og solforhold.

Etter offentlig ettersyn ble planforslaget endret for bedre å tilpasse seg strøkskarakter og redusere virkninger for naboer. Siden endringene hadde konsekvenser for utnyttelsesgrad og universell utforming, ble planforslaget sendt på begrenset høring til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren som relevante høringsparter i perioden 11.6.2024 – 1.7.2024, som i sine høringsuttalelser ikke hadde kommentarer til endringene av planforslaget.

Oppsummering av merknadene fra offentlig ettersyn og begrenset høring, med Byplankontorets kommentar finnes i planbeskrivelsen.

10. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler planforslaget.

Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bukkvollan 1 og Gamle Oslovei 37 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN Arkitekter AS, senest datert 25.9.2024 med bestemmelser senest datert 6.12.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 6.12.2024.

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

Vedlegg:

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

<Kun beslutningsrelevante dokument legges ved>