
CHRISTIAN BLOMS VEG 4, GNR/BNR 16/468 M.FL.
FORSLAG TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN
OFFENTLIG ETTERSYN
Arkivsaksnr.: 08/40320-10

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

[::: Sett inn innstillingen under denne linja](#)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge privat forslag til reguleringsplan med planbestemmelser for Christian Bloms veg 4 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Panark AS, datert 29.1.2010, sist endret 1.6.2010 og i bestemmelser sist endret 1.6.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

[::: Sett inn innstillingen over denne linja](#)

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hovedhensikten med planforslaget er å legge tilrette for boligbebyggelse (maksimum 74 boenheter), barnehage (inntil 5 avdelinger) og noe næringsareal for tjenesteyting som er en videreføring av eksisterende legesenter med mulighet for utvidelse.

Hovedutfordringen har vært å lokalisere det felles uterommet med god nok kvalitet for planlagt boligbebyggelse. Løsningen med et større sentralt uterom anses som tilfredsstillende.

Før andre gangsbehandling er det behov for å se nærmere på en byggegrense mellom feltene BT1 og BT2 for å sikre nok avstand mellom lamellene. Det samme gjelder mellom feltene BB1 og barnehagetomta (BH).

Rådmannen anbefaler at det foreslåtte planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planbeskrivelsen bygger på forslagstillers innsendte planbeskrivelse. Det er gjort mindre endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/bnr:	Eier:
16/15	Kristin Brottveit, Brottveit, 4747 VALLE, Sissel Rønning, Leistadvegen 1, 7047 TRONDHEIM Tove Lunde Rønning, Leistadvegen 1 b, 7047 TRONDHEIM
16/70	Trondheim kommune, 7004 TRONDHEIM
16/61	Brundalen Borettslag, Krambugata 1, 7005 TRONDHEIM
16/195	Scmettow Eiendom AS, Brendalen 17, 7058 JAKOBSLI
16/468	Ivar Oust, Rotvoll øst, 7044 TRONDHEIM

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Panark Arkitektkontor AS, ved Jarle Drageset som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Puls Eiendom AS, Innherredsveien 103, 7043 Trondheim.

Planstatus

I *kommuneplanens arealdel 2007-2018* er planområdet vist som eksisterende tettbebyggelse, med unntak av den vestre delen av planområdet som er vist som eksisterende grønnstruktur. Planforslaget ivaretar kommuneplanens intensjoner i forhold til framtidig arealbruk.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er *Regulering Brundalen* (r1108a), stadfestet 19.7.1968. Arealet er regulert til forretning/kontor og service, barnehage, interne gangveger og parkering i gjeldende reguleringsplan.

Avvik fra gjeldende reguleringsplan – Regulering Brundalen (r1108a) stadfestet 19.7.1968

Planforslaget foreslår en mindre andel forretning/kontor og service enn hva gjeldende reguleringsplan legger opp til. Rådmannen mener dette er akseptabelt med hensyn på at området ikke er definert som lokalsenter i kommuneplanens arealdel. Eksisterende legesenter vil videreføres (tjenesteyting) hvor det også er muligheter for utvidelse av denne bruken.

Trondheim kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Grunnforhold

Planområdet ligger i hovedsak på marine avsetninger og grunnen består av tørrskorpeleire over meget fast siltig leire. På kommunens aktsomhetskart for kvikkleire ligger planområdet utenfor de definerte sonene for kvikkleire og skredfare. Jf. kommuneplanens arealdel 2007-2018.

I forbindelse med lokaliseringen av barnehagetomta, ble grunnforholdene nærmere vurdert, jf. vurdering datert 2.1.2008 utført av Rambøll Norge AS. I grunnundersøkelser og rapporter vurderes fundamenteringsforholdene generelt som gode for lett bebyggelse.

Det er allikevel stilt krav om detaljert geoteknisk rapport som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis, videre skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Jf. reguleringsbestemmelse § 8.2.

Det er ikke påvist forurensning i grunnen. Planområdet ligger ikke innenfor de områder på kommunens aktsomhetskart som tilsier mistanke om grunnforurensning.

Støy fra trafikk

Beregningsresultater viser at utendørs støynivå fra vegtrafikken mot fasadene vil overskride retningslinjens grenseverdi. Dette medfører behov for en vurdering av planløsning og fasademateriale for å kunne sikre et tilfredsstillende innendørs støynivå iht. NS 8175.

Bebyggelsen plasseres som et tun med felles uteoppholdsareal i midten slik at felles uteoppholdsareal blir naturlig skjermet mot vegtrafikkstøy. Jf. notat 002 fra Rambøll Norge AS datert 28.1.2010. Behovet for ytterligere skjerming i fasader er sikret i TEK.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Området ligger sentralt i Brundalen og avgrenses av Brundalen (veg) i øst, Chr. Bloms veg i sør, grøntdrag med gangveg i vest og eksisterende boligbebyggelse i nord. Planområdet er på ca 15 daa.

Planområdets nordøstre del er bebygd med et legesenter som er en enetasjes trebygning fra midten av 1980 - tallet. De øvrige deler av planområdet er ubebygd. Nord for planområdet omfatter bebyggelsen rekkehus og småhusbebyggelse. I sør og vest er det blokkbebyggelse i 4 etasjer anlagt mot felles tun. På sørsiden av Chr. Bloms veg er det bygd et servicehus for borettslagene med opparbeidet parkeringsplass. Nærmeste bebyggelse på østsiden (på andre siden av Yrkesskolevegen) er Brundalen videregående skole, bo – og servicesenter og sykehjem. Disse har forholdsvis tung bygningsstruktur og form.

Grunnforhold

Se avsnittet om grunnforhold under temaet ”Risiko- og sårbarhetsanalyse”.

Natur – og rekreasjonsverdier

Større deler av planområdet er i dag bevokst med tett krattskog. I vest mot grøntdraget er det grupper med store furutrær. Grøntdraget var en tidligere bekkedal. Bekken er lagt i rør og bekkedalen er fylt opp. Mot Chr. Bloms veg er det grusarealer som benyttes til beskjeden parkering i dag.

Det er ikke registrert spesielle verneverdige naturkvaliteter innenfor planområdet, men planområdet er en del av et viltdrag (med viltinteresser) fra fjorden opp mot Strindamarka. Jf. vedlegg 12 i kommuneplanens arealdel 2007-2018. I dag går det noen stier/tråkk gjennom planområdet fra Chr. Bloms veg som snarveger til turvegen i grøntdraget i vest. Området er ellers ikke opparbeidet.

Trondheim kommune

Stedets karakter

Planområdet skråner svakt mot nordvest og har gode solforhold. Jf. sol -/ skyggediagram vedlegg nr. 6.

Planområdet ligger lavt i terrenget i forhold til fjernvirkning og har begrenset eksponering fra landskapet rundt. De store furutrærne på friområdet gir en grønn buffer for planlagt bebyggelse mot vest. Planområdet og tilgrensende områder har ingen antikvarisk verdifull bebyggelse eller anlegg.

Trafikksystem

Atkomst til planområdet er i dag fra Yrkesskolevegen og Chr. Bloms veg og i nord fra Brundalen veg.

Brundalen veg og Yrkesskolevegen har begge årsdøgntrafikk (ÅDT) = 1000 kjt/døgn, hvor andel tungtrafikk anslås til 5 % og tillatt maks hastighet på vegen er 30 km/t.

Planlagt ny veg (Brundalsforbindelsen) mellom Brundalen veg og Yrkesskolevegen anslås å få en ÅDT = 7500 kjt/døgn, hvor andel tungtrafikk anslås til 10 % og tillatt maks hastighet på vegen vil bli 60 km/t.

Langs Brundalen veg er det anlagt gang- og sykkelveg fram til Charlottenlund legesenter, som ligger nord i planområdet. Det er også opparbeidet gang- og sykkelveg i grøntdraget vest for planområdet. Det er bussholdeplass ved Yrkesskolevegen.

Trafikkstøy

Se avsnittet om støy fra trafikk under temaet ”Risiko- og sårbarhetsanalyse”.

Annen infrastruktur

Brundalen barneskole ligger ca 250 m i sørvestlig retning fra planområdet. Ca 1 km unna i nordøstlig retning ligger Charlottenlund barne – og ungdomsskole, og på andre siden av Yrkesskolevegen rett øst ligger Brundalen vgs.

Det er satt krav om at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Planområdet ligger innenfor det området i byen (skolekretsene Charlottenlund, Brundalen og Ranheim) som har lavest barnehagedekning, rundt 70 % mot 93 % i byen som helhet. Dette betyr at det i området er et stort behov for nye barnehagetomter framover.

Planområdet ligger i nærhet til fjernvarmenettverket og skal knyttes på dette. Det er tre mulige tilkoblingsmuligheter for spill- og overvannsledninger.

Samråds – og medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble gjort den 31.1.2008 med påfølgende oppstartsmøte den 26.11.2008. Annonsering om oppstart av planarbeid i Adresseavisen ble gjort 3.4.2009 med påfølgende oversendelse av planmaterialet til naboer, gjenboere og samrådspartnere den 5.6.2009.

Innspill og merknader til oppstart av planarbeid

19.6.2009, Sør-Trøndelag fylkeskommune

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. For øvrig har de ingen merknader til det igangsatte planarbeidet.

9.7.2009, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Trondheim kommune

Planen må utarbeides som detaljregulering iht. ny plan- og bygningslov. Barn og unges interesser er ikke godt nok ivarettatt, jf. MD's rundskriv T-2/08 om barn og planlegging. Det er ikke gitt bestemmelser for størrelsen på lekeareal/uteoppholdsareal, lekearealet er ikke tatt inn i plankartet.

Lekeareal/uteoppholdsareal må ha god tilgjengelighet og tilstrekkelig sikring mot forurensning og fare. Arrondering, topografi og solinnstråling må være førende for plassering. Bestemmelsene kan sikre dette. Rekkefølgekrav må også sikre at boligene ikke kan tas i bruk før lekearealene er ferdig opparbeidet. Planbeskrivelsen må ha et større fokus på barn og unges interesser og tilgangen til andre nærliggende viktige arealer. Barnehagens utearealer må være tilgjengelige for alle utenom åpningstiden.

Kommentar:

Planforslaget utarbeides iht. til ny planlov som detaljplan. I ettertid er det utarbeidet en utomhusplan for planområdet. Bygningsstrukturen for bebyggelsen har etter nærmere vurderinger blitt endret. Den midterste lamellen i nord er vridd i øst – vestlig retning og blitt noe mindre, mens lamellen i vest har blitt flyttet noe mer vestover og blitt noe større. Disse grepene har gitt et større og mer solfylt sammenhengende lekeareal i midten av planområdet skjermet for støy og trafikk. Planlagte størrelser på uterom og lekearealer er i tråd med kommuneplanens arealdels uteromsnorm.

Reguleringsbestemmelser vil sikre at leke og uteoppholdsarealer opparbeides og ferdigstilles iht. til godkjent utomhusplan før ferdigattest for bebyggelsen kan gis.

Det er ennå ikke gitt om barnehagen blir privat eller offentlig, slik at det vanskelig lar seg gjøre å ha en bestemmelse om at utearealene for barnehagen skal være tilgjengelig for alle utenom åpningstiden.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2), barnehage (BH),
uteoppholdsareal (f_UA) og kombinert - boligbebyggelse og
tjenesteyting (BT1 og BT2)

Samferdselsanlegg og –

teknisk infrastruktur: Gang-/sykkelveg (o_GS), annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AV1
og o_AV2) og parkeringsplasser (f_P1 og f_P2)

Grønnstruktur: Friområde (f_UA)

Hensynssone: Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates maksimum 74 boliger fordelt på feltene BB1 og BB2 (32 stk), BT1 og BT2 (42 stk). Innenfor felt BT1 og BT2 tillates også tjenesteyting i første etasje. Innenfor felt BH tillates oppført barnehage med inntil 5 avdelinger.

Planlagt bebyggelse

Vedlagte modellbilder viser en mulig utforming og plassering av planlagt bebyggelse fra ulike ståsteder, jf vedlegg nr 4.

Bebyggelsens plassering og utforming

Planlagt bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen vil danne ett åpent kvartal med ett stort felles uterom i midten. Bebyggelsen innenfor felt BB1 og BB2, BT1 og BT2 får flatt tak.

Areal for tjenesteyting skal legges i første etasje innenfor det kombinerte formålet.

Universell tilgjengelighet ivaretas gjennom detaljert utomhusplan og ellers av TEK. Atkomst, uteområder

Trondheim kommune

og parkering skal være tilgjengelig utformet. Alle lamellene får heis.

Bebyggelsens areal, høyde og utnyttingsgrad

Maksimum % BYA for felt BB1 + BB2 = 36 %.

Maksimum % BYA for felt BT1 = 32 %.

Maksimum % BYA for felt BT2 = 33 %.

Maksimalt bebygd areal framgår av illustrasjonsplan.

Boliger/ daa for felt BB1 og BB2 = 13,5 boliger/daa

Boliger/ daa for felt BT1 og BT2 = 15 boliger/daa

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Det tillates oppført 1 stk. lamell på hver av feltene BB1 og BB2.

Det tillates gesims med maksimum kotehøyde +110,5 (tilsvarer ca 10 m høyde over terreng og 3 etasjer) innenfor feltet BB1 og gesims med maksimum kotehøyde 113,5 (tilsvarer ca 13 m høyde og 4 etasjer) innenfor feltet BB2. Bebyggelsen får dermed en nedtrapping mot grønnstrukturen i vest.

Kombinert - boligbebyggelse og tjenesteyting (BT1 og BT2)

Det tillates oppført 1 lamell på hver av feltene BT1 og BT2. Lamellen innenfor felt BT1 tillates med en kotehøyde inntil +113,5 (tilsvarer ca 13 m høyde og 4 etasjer) og lamellen innenfor felt BT2 tillates med en kotehøyde inntil +115,5 (tilsvarer ca 13 m høyde og 4 etasjer). Høydeforskjellen skyldes terrengstigningen sørover.

Legesenter og evt. andre typer tjenesteyting kan etableres innenfor BT1 og BT2.

Areal under terreng (parkerings – og bodareal) er ikke regnet med i den totale utnyttelsen.

For alle feltene (BB, BT1 og BT2) kan nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trappehus tillates noe over angitte gesimshøyder.

Bebyggelsens volum vil styres av tillatt BYA, byggegrenser, maksimums gesimshøyder og antall lameller som tillates innenfor hvert felt.

Barnehage (BH)

Barnehagen legges i sørenden i tilknytning til grønnstrukturen i vest og har gode solforhold. Det tillates oppført en 5 – avdelings barnehage innenfor formålet. Tillatt maksimum gesims skal ikke overstige kotehøyde +109,5. Det tillates oppført boder innenfor byggegrensen som har likt formspråk og materialbruk som hovedbygningen.

Uterom (f UA)

T-BRA for boligandelen (ca 6000 m²) gir et krav om at samlet uterom skal være ca 3000 m².

Minimum halvparten (1500 m²) skal da avsettes til felles bruk. Det er avsatt ca 1350 m² til kvartalslekeplass med tre sandlekeplasser hver på ca 100 m², i tillegg er det avsatt ca 2 daa til plen/annet flatt uteareal. Dette uteoppholdsarealet skal være felles for feltene BB, BB2, BT1 og BT2. Boligene vil også få balkonger. Planforslaget er utformet i henhold til Trondheim kommunes uteromsnorm.

Parkering

74 boligenheter gir et parkeringskrav på 111 bilparkeringsplasser. For formålet regulert til tjenesteyting legges det til rette for 15 bilparkeringsplasser. For barnehagen planlegges 12 bilparkeringsplasser. Parkering for beboerne dekkes av parkeringskjelleren under bebyggelsen. I tillegg blir det en del

Trondheim kommune

parkeringsplasser i nordenden og en felles parkeringsplass for barnehagen og feltet BT2 (delen med tjenesteyting) i sørenden av planområdet. I forbindelse med rammesøknad for byggetiltak skal det utarbeides detaljert parkeringsplan.

Beregnet sykkelparkeringsbehov for boligdelen er 148 sykkelparkeringsplasser.

For formålet regulert til tjenesteyting er det krav om 12 sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkering tilknyttes inngangene på bakkeplan og skal vises på parkeringsplanen/ utomhusplanen.

Parkeringsdekningen er iht. Trondheim kommunes parkeringsnorm.

Infrastruktur

Kjøreatkomster, tilknytning til offentlig overordnet vegnett

Hovedatkomsten til planområdet og til parkeringskjellere er fra Brundalen veg ved dagens innkjøring til legesenteret. Fra Chr. Bloms veg etableres i tillegg en felles atkomst for parkering til barnehagen og til tjenesteyting. I snuplassen vil det også være mulighet for av- og påstigning for barnehagen. Se avkjørselspiler på plankartet.

Avfallsløsning

Avfallssug er vurdert og ikke funnet formålstjenelig i forhold til planområdets lokalisering og avstander mellom bebyggelsen. I dialog med Renholdsverket er avfallshåndtering tenkt løst på følgende måte: Det etableres ett oppsamlingspunkt på hver av feltene o_AV1 og o_AV2. Oppsamlingspunktet i nordøst (o_AV1), blir felles for de 3 nordligste lamellene.

Oppsamlingspunktet i sør (o_AV1), blir felles for barnehagen og den sørligste lamellen.

Offentlig friområde (o_F)

Eksisterende friområde videreføres i planforslaget.

Planlagt gjennomføring

Det er aktuelt å starte utbyggingen av boliger innenfor felt BB1 og BB2 så snart godkjenning foreligger. For barnehagen er det foreløpig tenkt byggestart i 2013.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanforslaget vil medføre driftsansvar for Trondheim kommune når det gjelder planlagt gang-/sykkelveg og annen offentlig veggrunn. Dette omfatter ca 1 daa.

RÅDMANNENS VURDERING OG KONKLUSJON

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 3.4.2009 og berørte parter er varslet i brev av 5.6.2009.

Komplett, privat planforslag er mottatt 15.2.2010. Saksbehandlingstida ble forlenget i påvente av revidering av materiale. Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 26.11.2008.

Vurdering

Rådmannen anser planforslaget å være i tråd med kommunens fortetningspolitikk.

I 2007 ble det fremmet en plansak på samme eiendom hvor det skulle legges til rette for barnehage og helsehus i offentlig regi. Planforslaget ble ikke fremmet til sluttbehandling da det på et tidspunkt ikke lenger var aktuelt med helsehus på denne tomte.

Trondheim kommune

Det kan diskuteres hvor stor andel som bør reguleres til boligformål, med tanke på at arealet i gjeldende reguleringsplanen er avsatt til servicesenter, men i kommuneplanens arealdel er ikke området definert som et lokalsenter. Planforslaget vil imidlertid videreføre dagens næring (legesenter), hvor det også er mulighet for ytterligere utvidelser.

Rådmannen mener planforslaget legger opp til en bygningsstruktur og et boligantall som gir god utnyttelse av området, men samtidig hensyntar omkringliggende bygningsmiljø.

Det sentrale uterommet gir utearealer av tilstrekkelig god kvalitet i form av størrelse, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot støy og trafikk. Barnehagen videreføres fra forrige planforslag for området og sikres en god lokalisering i sørenden av planområdet.

Før andre gangsbehandling er det behov for å se nærmere på en byggegrense mellom feltene BT1 og BT2 for å sikre planlagt avstand mellom lamellene. Det samme gjelder mellom feltene BB1 og barnehagetomta (BH).

Det gjøres også oppmerksom på at det foreslås en avfallsløsning uten søppelsug, men med nedgravde containere i offentlig gate. Løsningen er dermed ikke helt i samsvar med retningslinjene i vedtatt avfallsplan. Rådmannen anbefaler at valg av løsning og særlig plassering av avfallskontainere vurderes og begrunnes nærmere før sluttbehandling.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer, med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 13.07.2010

Thorbjørn Bratt
kst. kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Juridisk vedlegg 1:	Reguleringskart datert 29.1.2010, sist endret 1.6.2010
Juridisk vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser sist endret 1.6.2010
Vedlegg 3:	Oversiktskart i M: 1: 7500
Vedlegg 4:	Modellbilder, Panark AS
Vedlegg 5:	Sol-/skyggediagram (3 stk.) sist revidert 31.5.2010
Vedlegg 6:	Illustrasjonsplan