

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV ØYSTEIN MØYLAS VEG 25 OG 27

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/14087-61

Saksbehandler: Tone Bergsmyr

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Øystein Møylas veg 25 og 27 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Siv.ark. Odd Håkon Byberg AS senest datert 09.05.2011 med bestemmelser senest datert 12.05.2011.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å utvikle tomtene til et nytt boligprosjekt med høyere utnyttelse. Eksisterende bebyggelse rives og erstattes med to leilighetsblokker i tre etasjer og 18 boenheter. Uteareal er lagt inn mot et eksisterende grøntdrag i vest, og parkering er hovedsakelig løst i parkeringskjeller. Naboene har hatt betydelige innvendinger mot planen, og planforslaget er derfor endret for å komme naboene i møte.

Opprinnelig var også Øystein Møylas veg 4 med i planforslaget. Eiendommen var da vist med to tomannsboliger. Før sluttbehandling besluttet tiltakshaver å ta ut nr. 4 fra planområdet. Dette med bakgrunn i økonomien i prosjektet. Samtidig ble antall enheter på nr. 25 og 27 økt fra 16 til 18 ved at leilighetsstørrelsen på de største leilighetene ble noe redusert. Da hverken BRA eller fotavtrykk ble endret, ble det konkludert med at det ikke var nødvendig med ny varsling.

Rådmannen mener at sol- og skyggediagrammene og gateperspektivene viser at området tåler den foreslåtte tettheten. Området er sentrumsnært og nær kollektivtrafikkåren og hovedsykkeltraseen i Holtermanns veg. Dette legger til rette for en høy utnyttelse i tråd med intensjonene i fortettingspolitikken til Trondheim kommune. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Siv.ark. Odd Håkon Byberg AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Westerlund Eiendom AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/bnr. 62/360: Jan Melvold

Gnr/bnr. 62/361: Bernt Edvard M. Hansen (død)

Gnr/bnr. 62/377: Trondheim kommune (veggrunn)

Hensikten med planen er å legge til rette for en høyere utnyttelse på de to tomtene Øystein Møylas veg 25 og 27. Eksisterende bebyggelse rives og erstattes med to leilighetsbygg med til sammen 18 enheter.

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse. Analysen består av følgende tema: trafiksikkerhet, trafikkstøy og forurensing. Konklusjonene i analysene er gjengitt i avsnittet under virkninger av planforslaget.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er R0171, vedtatt 20.5.1959. Denne viser planområdet utnyttet med et våningshus per tomt. Planområdet ligger innenfor ytre sone i kommuneplanens arealdel og er satt av til eksisterende tettbebyggelse. Planforslaget er i tråd med føringene fra kommuneplanens arealdel.

I vest grenser planen mot et større planarbeid; ”Tempeområdet”. Forstudie for trafikk, byroms- og grønnstruktur ble lagt ut til offentlig ettersyn 28.9.2010. I forstudiet var grønnstrukturen mellom dagens industriområde og bebyggelsen mot Øystein Møylas veg beholdt, og det var foreslått en

Trondheim kommune

langsgående tursti gjennom grøntdraget. Industriområdet øst for Sorgenfriveien var vist som bolig.

Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 4634/10 15.12.2010 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet omfatter to boligtomter på vestsida av Øystein Møylas veg på Sorgenfri. Øystein Møylas veg 27 består i dag av en toetasjes tomannsbolig med saltak, mens det på nr. 25 står en garasje. De to eiendommene er på til sammen 1888 m².

Planområdet grenser til boligtomter, og mot vest til et grøntbelte som i reguleringsplan r1138 benevnes som industrigrøntbelte. Dette skiller boligområdet fra industribebyggelsen langs Sorgenfriveien.

Grunnforhold

Øystein Møylas veg 25 og 27 ligger i et antatt skille mellom sand/silt og rekonsolidert middels fast til meget fast leire. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

Trondheim kommunes temakart viser at det ikke er registrert forurenset grunn med behov for undersøkelser ved bruksendring av areal. Planområdet er betegnet som areal med selvstendig undersøkelsesplikt i temakart for forurenset grunn tilhørende kommuneplanens arealdel. Tidligere har arealene vært brukt som hagearealer og jordbruksland før de ble boligtomter.

Sør-Trøndelag fylkeskommune skriver at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i grunnen.

Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger ca. 850 meter fra Nidelvkorridoren og ca. 500 meter fra allmenn tilgjengelig bane på Lerkendal. Vest for planområdet ligger et belte med privat grønnstruktur.

Stedets karakter

Øystein Møylas veg ligger orientert i nord-sør retning, svakt skrånende oppover mot sør. Tomtene ligger stort sett på flatt terreng svakt hellende mot vest, med henvendelse direkte til grøntområdet.

Dagens solforhold er redegjort for i sol- og skyggestudier vedlagt saken. Bebyggelsen har gode solforhold, ettersom grønnstrukturen mellom boligbebyggelsen og industriområdet nedenfor gir rikelig med kveldssol.

Bebyggelsen ligger lineært organisert langs gate, men har gjerne tilbygg på indre deler av tomta.

Eksisterende bebyggelse i Øystein Møylas veg er variert, og består av 12 mindre tomter med våningshus i henhold til den eksisterende reguleringen (med tilbygg og foretting), tre større tomter med blokkbebyggelse i tre etasjer, fem tomter med rekkehusbebyggelse i to etasjer og loft, samt én barnehage. All bebyggelse langs vegen har saltak, utenom en blokk helt sør i Øystein Møylas veg.

Trondheim kommune

Eksisterende bebyggelse på tomtene er vurdert av byantikvaren å være uproblematisk i forhold til riving. Nabo nordvest for planområdet er et tidligere offentlig vannverk som er gjort om til boliger og som er markert med antikvarisk verdi klasse C.

Trafikkforhold

Øystein Møylas veg er kommunal veg. Den kobler seg i Klæbuveien i nord, og møter to boligater, Baglervegen og Birkebeinervegen i sør. Disse boligatene har egen adkomst mot Klæbuveien. Øystein Møylas vegs nordre kryss mot Klæbuveien er enveiskjørt.

Eksisterende reguleringsplan nord i Øystein Møylas veg viser regulert fortau. Dette er ikke opparbeidet. Det er regulert fortau langs Klæbuveien, men dette er heller ikke etablert.

Det er drøyt 300 meter avstand til Holtermanns veg som har meget god kollektivdekning. Rute 55 betjener Sorgenfriveien hvert tredje kvarter. Klæbuveien er både buss- og sykkeltrasé.

Skoleelevene i området går på Nardo skole. Det er omtrent like langt å gå dit enten man går nordover eller sørover fra planområdet langs Øystein Møylas veg. Begge veiene må man krysse gater der det ikke er fotgjengerfelt, men dette er rolige boligater. Elevene må også krysse Klæbuveien, men der er det også lite trafikk.

Støy

Støyrapport viser at planområdet ligger innenfor hvit sone. Det vil si at utendørs ekvivalent støynivå er under 55 dBA og at området har tilfredsstillende støyverdier med hensyn til trafikkstøy.

Når det gjelder industriområdet i vest, har det tidligere vært en del klager på støyproblemer i tilknytning til et trykkeri. I dag er det noe støy fra et døgnåpent bilvaskeri. Slik aktivitet kan imidlertid være vanskelig å støyberegne. Selv om støybelastningen føles stor er det ikke sikkert at det gjennomsnittlige støynivået over døgnet ligger over grenseverdiene.

Annen infrastruktur

Situasjonen ved Nardo skole er ikke slik at kommunen på det nåværende tidspunkt vil stoppe byggeprosjekt på grunn av skolekapasitet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmetilknytning.

Det er dårlig avløpsledningsnett i området. Området har vært utsatt for kjelleroversvømmelser. Eksisterende vannledning vurderes som tilfredsstillende.

En kommunal lekeplass på ca. 5500 m² ligger 330 m sør for planområdet med adkomst fra lokale boligater.

Innspill til planforslaget før førstegangs behandling

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 16.03.2010. Naboer og berørte parter ble varslet i brev av henholdsvis 19.03.2010 og 20.04.2010.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 04.05.2010

Fylkeskommunen mener det er naturlig med fortetting her, da området er relativt sentrumsnært og består av

Trondheim kommune

varierte bebyggelse. Det forutsettes at det innarbeides gode utearealer i planen. De anbefaler at bebyggelse fotodokumenteres før eventuell riving. Det vises til at nabohus i øst og vest for

Trondheim kommune

planområdet er registrert med antikvarisk verdi. Så vidt de kan se er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Det minnes om aktsomhet i forhold til kulturminneloven.

Kommentar: Utearealer i planen vurderes som tilfredsstillende. Det er innarbeidet krav i bestemmelsene om fotodokumentasjon av bygninger som rives.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 11.05.2010 og 20.07.2010

Fylkesmannen ber om at det gjennomføres støyberegninger og at nødvendige støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold tas inn i plan og bestemmelser. Det vises til at rundskriv T-1442 skal legges til grunn for behandling av støy. Det påpekes at det må utredes om grunnen er forurenset, da det i naboområdet har vært drevet mange ulike virksomheter.

Kommentar: Støyrapporten er oppdatert med nye trafikk tall, og nr. 4 er tatt ut av planen. Konklusjonen er nå at det ikke er behov for støyskjermingstiltak innenfor planområdet.

Tomtene har vært i privat eie under Sorgenfri gård, og ubebygd grunn har siden mellomkrigstiden vært hager for eiendommene. Det er derfor høyst usannsynlig at det har vært deponert forurenset masse her på noe tidspunkt. Da planområdet ligger høyere enn industriområdet og med et skjermende grøntdrag mellom, er det usannsynlig at det skulle kunne være avrenning mot planområdet. Rådmannen har konkludert med at det ikke foreligger noen mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet, og at utbyggers selvstendige utredningsplikt er tilstrekkelig.

Torbjørn Alstad, Øystein Møylas veg 29, datert 15.05.2010 og 18.05.2010

Alstad ber om at prosjektet reduseres betydelig. Han viser til at foreslått bebyggelse ligger langt utenfor gjeldende regulering, som er maks TU=35 % og 2 etasjer. Han mener at avstand til nytt bygg blir for liten, at rommet mellom byggene blir skyggefullt, at det blir innsikt til hans soverom og bad og at verandaer på nytt bygg bør plasseres mot vest. Alstad påpeker at trafikksituasjonen for gående og syklende er vanskelig og at det mangler fortau i området. Han ber om at regulert fortau opparbeides. Han mener foreslått bebyggelse vil bryte med gjeldende planer og gi verdiforringelse for eksisterende bebyggelse.

Alstad mener også det er feil å legge prinsipper om høy fortetting inn i etablerte boområder med en lavere tetthet. Han mener det bør legges inn en gangsti over Øystein Møylas veg 25 og 27. Det var en gangstiforbindelse til Sorgenfrivegen før låven på Sorgenfri ble ombygget til bolig. Han mener behovet for snarvegen er blitt forsterket de senere år, da endeholdeplassen for flybussen er lokalisert ved Sorgenfrivegen 14. Han vedlegger to forslag til bebyggelse for tomte med henholdsvis 2 og 3 eneboliger.

Kommentar: Illustrasjoner viser at høyden på ny bebyggelse ikke er vesentlig annerledes enn eksisterende mønehøyde, da bebyggelsen tenkes oppført med 3 etasjer og flatt tak. Avstand mellom nytt bygg og bebyggelse på nr. 29 blir cirka 9 meter. Alstads bolig ligger syd for ny bebyggelse. Skyggebelastning på hans tomt blir derfor minimal. Balkonger nærmest bebyggelse på nr. 29 er flyttet. Krav om opparbeidelse av fortau er en del av planens rekkefølgebestemmelser.

Det er positivt med fortetting i dette området, da det er sentrumsnært med god kollektivdekning. Fortetting som medfører tilgjengelighet for alle er positivt i alle områder. Fortetting kommer til å skje i alle områder der konsekvensene blir vurdert å være akseptable. En snarveg fins, da det går en gangsti fra barnehagen og inn i grøntsonen vest for planområdet. Ny mer formell passasje vil bli vurdert i arbeidet med område/kommunedelplan for Tempe.

Trondheim kommune

Eva Johansen og Tor Garshol Johansen, Øystein Møylyas veg 23 og Ingunn Walle, Øystein Møylyas veg 21, mottatt hhv. 11. og 18.03.2010

Eva og Tor G. Johansen protesterer på planen. De mener at høyden på bebyggelsen passer dårlig med eksisterende bygningsmasse, at grøntområder forsvinner, at det blir økt trafikk og forurensing, at det blir innsynsproblemer og verdiforringelse.

Kommentar: Bygningsmassen i området er variert, og består ikke utelukkende av eneboliger. Grøntområder som går tapt er på private tomter. Trafikkbelastningen blir akseptabel. Et av målene med fortetting er redusert trafikkbehov. Sentrumsnær fortetting vurderes å være ekstra positivt i så henseende.

Advokatkontoret Nordenfjeldske DA på vegne av Øystein Møylyas veg 2, 6, 21,23 og Klæbuveien 160A og 162, datert 12.05.2010

Det vises til at naboer har vesentlige innvendinger til riving og nybygging, når det gjelder omfang/ størrelse, byggehøyde, trafikkavvikling, lysforhold, begrenning av utsikt, innsyn og verdifall på eksisterende bebyggelse og tomter. Det vises til at naboer forventer seg en endring i utnyttelse, men ikke så stor som det foreslås her. Det bes om at planen undergis en vesentlig omarbeidelse.

Kommentar: Byggehøydene er ikke stedsfremmed i gata, da blokkbebyggelsen i sør i praksis er en etasje høyere med tre etasjer og saltak. Konsekvenser i forhold til utsikt og innsyn er en naturlig konsekvens av fortettingen og mål om universell utforming. Dette prosjektet vurderes ikke å gi urimelige utsikts- og innsynsforhold. Det vises til kommentarer for øvrig.

Ny varsling

Etter innspillene fra naboene ble prosjektene redusert i antallet enheter i både B1, B2 og B3. Underveis i prosessen ble volum og høyde på det nabovarslede prosjektet i Øystein Møylyas veg 4 redusert. Bygget ble delt opp i to mindre bygg. Antallet enheter i prosjektet ble redusert fra 28 til 20 enheter. Det ble derfor gjennomført ny varsling 09.07.2010.

Det kom ikke inn innspill fra naboene etter reduksjonen.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Reguleringsforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 23.12.2010 - 03.02.2011.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 28.12.2011

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ingen vilkår for egegodkjenning.

AtB, datert 04.01.2011

AtB har ingen innspill til planen.

Barnas representant, datert 27.01.2011

Barnas representant viser til kommunens uteromsnorm og rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Ut i fra dette må det sikres tilfredsstillende tilgang til friområder. For å ivareta trygg skolevei, tilgang til friområder og fritidstilbud i nærområdet, er det viktig å opparbeide fortau nord i Øystein Møylyas veg (i tråd med eksisterende reguleringsplan) samt etablering av fortau i Klæbuveien (spesielt område fra rundkjøring Lerkendal-Bakkelund).

Trondheim kommune

Kommentar: Felles uteareal/lekeplass på 430 m² legges ut mot grøntbeltet i vest. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at det skal opparbeides fortau på østsida og nordsida av Øystein Møylas veg langs planområdet og fram til kryss mot Klæbuveien ved gnr./bnr. 62/212.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 27.01.2011

En effektiv arealbruk vil bidra til å sikre omkringliggende LNF-områder i et langsiktig perspektiv. Det er derfor positivt at det er lagt opp til en høy utnyttelse, herunder at parkering er løst i p-kjeller. Fylkesmannen forutsetter at kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse i boligområder videreføres. Den planlagte utbyggingen på 6,6 boliger/daa er i samsvar med kommuneplanens minimumskrav og vurderes som tilfredsstillende, men det er likevel nødvendig å ta inn en bestemmelse om minimumskrav til antall boenheter.

Støyutredningen sier ingenting om hvilke tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Nødvendige støyreducerende tiltak jfr. Tabell 2 i T-1442, må framgå av planen. Eventuelle tiltak må tas inn i plankartet eller tydelig framgå av bestemmelsene.

Det er positivt at 50 % av boenhetene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse, og at alle nye boliger skal ha universelt utformet adkomst til uteoppholdsareal, p-kjeller og lekeplass. Planforslaget nevner imidlertid ikke universell utforming i forbindelse med utomhusplanen. Fylkesmannen anbefaler sterkt at dette tas inn som en bestemmelse.

Vilkår for egengodkjenning:

Det må innarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at boligtettheten blir i samsvar med minimumskravene i kommuneplanen. Planen må vise nødvendige støydempende tiltak.

Kommentar: Bestemmelsenes § 4.1.1 setter krav om minimums- og maksimumskrav til antall enheter. Etter at støyrapporten ble revidert, viser det seg at det ikke lenger behov for støyreducerende tiltak innenfor planområdet. Fylkesmannen har ut i fra dette trukket varsel om innsigelse.

Etter førstegangsbehandling er § 3.2 i bestemmelsene endret fra krav om 50 % universell utforming, til å vise til kravene i kapittel 8 og 12 i TEK 10. Det gir 100 % tilgjengelighet i boenhetene og på utearealet.

Advokatkontoret Nordenfjeldske DA, datert 03.02.2011

Advokatkontoret Nordenfjeldske DA representerer eierne av Klæbuveien 160A og 162, samt eierne av Øystein Møylasv. 6, 21, 23 og 29. De er tilfredse med at bebyggelsen er redusert i omfang og at det er gitt rekkefølgebestemmelse på at fortau skal bygges helt fram til Klæbuveien. Naboene har ellers følgende merknader til planforslaget:

- den regulerte snuplassen mellom nr. 2 og 23 bør bygges i forbindelse med fortausbyggingen
- det må utarbeides en skiltplan som sikrer kjørende opplysning om utkjøringsforbudet i Klæbuveien allerede ved snuplassen. Dette bør tas inn som rekkefølgebestemmelse
- det er lagt opp for høy utnyttelse av tomtene, og bruk av begrepene antall boliger/daa, utnyttelsesgrad og tomteutnyttelse er kilde til forvirring
- gjeldende reguleringsplan har gitt en forutsigbarhet på maks to etasjer. Forslag til ny bebyggelse ligger langt utenfor disse grensene og bør omvurderes. En sammenligning med blokkbebyggelsen på motsatt side av veien virker anstrengt da disse var kjent av alle tomteeierne før de bygde, ikke kaster skygge, eller stenger for sol eller utsikt. Antall etasjer på ny bebyggelse må begrenses til to

Trondheim kommune

- naboer til nr. 27 peker på at bebyggelsen vil gi skygge og stenge for utsikt samt gi innsikt til bad og soverom
- det bør vurderes å regulere inn en forbindelse over Tempeområdet
- eierne av Øystein Møylasv. 6 krever en reduksjon til to etasjer på B1, jamfør de samme ulempene som naboen til nr. 27
- støyskjermen mot Klæbu. 162 er ikke vist på planen, og det bes om at illustrasjoner oversendes for uttalelse
- en utbygging som foreslått vil føre til verdifall på eksisterende bebyggelse
- Øystein Møylasv. 2 og 23 vil bli berørt av frisisiktlinjene i planforslaget
- eier av Klæbu. 162 peker på at avstand og høyde i perspektivene som følger høringsforslaget er misvisende
- bestemmelse § 5.3 viser til at det innenfor f_F2 skal opparbeides en gangtrasé mellom Øystein Møylas veg og f_L1. Denne må da vises på plankartet over B2 i grensa mot nr.21

Kommentar: Planforslaget er endret underveis i prosessen for å komme naboene i møte. Illustrasjonsmaterialet var tidligere misvisende da høydene for Øystein Møylas veg 4 var blitt justert opp i løpet av prosessen. Nr. 4 er nå tatt ut av planforslaget og illustrasjonene skal være korrekte.

Dagens bebyggelse på Øystein Møylas veg 29 ligger under 4 m fra eiendomsgrensa mot nr. 27. Ny bebyggelse på nr. 27 legges nå 5,7 m fra eiendomsgrensa slik at avstandene mellom de to byggene blir 9,1 m. Oppdatert støyrapport konkluderer nå med at det ikke er behov for noen form for støytiltak innenfor planområdet.

Planforslaget legger opp til et åpent areal mellom B1 og B2 som vil gi god sikt til horisonten over husene. De øvrige punktene i nabomerknaden anses å være av privatrettslig karakter, eller er besvart tidligere.

Andre endringer før sluttbehandling

Opprinnelig var også Øystein Møylas veg 4 med i planforslaget. Eiendommen var da vist med to tomannsboliger. Øystein Møylas veg 25 og 27 var vist med 16 enheter, og tettheten innenfor planområdet lå på 6,6 enheter per dekar. Tettheten på nr.25 og 27 alene var 8,5 enheter per dekar. Før sluttbehandling besluttet tiltakshaver å ta ut Øystein Møylas veg 4 fra planområdet. Dette med bakgrunn i økonomien i prosjektet. Samtidig ble antall enheter på nr. 25 og 27 økt fra 16 til 18 ved at leilighetsstørrelsen på de største leilighetene ble noe redusert. Da hverken BRA eller fotavtrykk ble endret, ble det konkludert med at det ikke var nødvendig med ny varsling.

Til førstegangsbehandling var plankart og illustrasjonsplan ikke i samsvar når det gjaldt *Område for renovasjon*, da plasseringen av containerne var forskjellig i de to kartene. Dette er nå rettet opp slik at område for renovasjon er vist på samme sted. Samtidig er balkongen i sør på felt B1 blitt egendefinert som bestemmelsesområde #1 på plankartet.

Til førstegangsbehandling foreslo illustrasjonsplanen og saksfremlegget følgende snitt i Øystein Møylas veg: 0,5 m skulder, 5 m kjørebane og 2,5 m fortau. Dette er etter anbefalinger fra Trondheim kommune blitt endret til 0,5 m skulder, 4,75 m kjørebane og 2,75 m fortau.

I støyberegningene som ble utarbeidet til førstegangsbehandling ble det brukt trafikk tall som ikke samsvarer med trafikksituasjonen. Trafikken i Sorgenfrivegen var satt for lavt, mens trafikken i Klæbuveien

Trondheim kommune

var satt for høyt. Dette tilsa bedre lydforhold enn beregningene viste, og

Trondheim kommune

støyutredningen ble derfor revidert. Konklusjonen er at det ikke er nødvendig med støyreducerende tiltak.

I konklusjonen i saksframlegget til førstegangsbehandling ble det bedt om at det før sluttbehandling skulle utføres undersøkelse av forurensing i grunnen, jamfør fylkesmannens uttalelse før førstegangsbehandling. Miljøenheten i Trondheim kommune har imidlertid konkludert med at det ikke foreligger noen mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet, og at utbyggers selvstendige utredningsplikt er tilstrekkelig. Bestemmelse § 7.7 som lå ute til offentlig ettersyn viste til et utdatert regelverk, og er tatt ut.

Til førstegangsbehandling ble det også konkludert med at det må utredes hvorvidt noen av de eksisterende trærne på eiendommene kan beholdes. Det viser seg imidlertid at de trærne som kunne hatt en verdi å beholde, vil være av vesentlig ulempe for ny bebyggelse.

Ordlyden i bestemmelse om grunnundersøkelser er blitt endret til: *Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.*

Ut i fra at TEK 10 blir obligatorisk fra 01.07.2011, er bestemmelsen om 50 % universell utforming endret til: *Planen skal tilfredsstillere kravene i kapittel 8 og 12 i TEK 10.* Dette vil gi 100 % tilgjengelighet på boenhetene og utearealet.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planområdet foreslås regulert til boligformål med tilhørende anlegg, inkludert felles lekeplass for boligene og offentlig vei med fortau. Felles parkeringskjeller er satt av på et eget plankart for å sikre felles eierskap til parkeringskjelleren for feltene B1 og B2. Krav til uterom og parkering er oppfylt i henhold til kommuneplanens arealdel.

Planforslaget legger opp til en tetthet på cirka 9,5 boliger per dekar. Offentlig vegareal er da ikke regnet med.

Bebyggelsens plassering og utforming

Gesims- og mønehøyde er angitt med kotehøyder på plankart.

Bebyggelsen ligger orientert mot gate i byggegrenser gitt av nabobebyggelsen. Bygningene er i tre etasjer der tredje etasje er tilbaketrukket mot gate. Leilighetsbygg i tre etasjer har etter TEK 10 krav om heis og 100 % tilgjengelighet. Det forutsettes at det ikke bygges ensidige leiligheter mot nord. Felles uteareal på 430 m² ligger i vestre del av arealet og gir gode solforhold og henvendelse til grøntdraget vest for planområdet.

Nord for felt B2 ligger rampe til parkeringskjeller felles for feltene B1 og B2. Boligene forutsettes tilknyttet fjernvarme.

Avfallsløsning er bunntømte containere. Disse skal ha universell utforming. Fortau langs Øystein Møylas veg planlegges på østsida av veien, slik at det ikke blir problemer med løfting av containere over fortau.

Offentlig veigrunn

Det settes av åtte meters bredde på veg og fortau. Arealet tenkes delt opp slik: 0,5 m vegskulder 4,75 m kjørebane og 2,75 m fortau mot øst. Fortau fram til Klæbuveien legges inn som rekkefølgekrav, ettersom

Trondheim kommune

trygg skolevei og trygg vei fram til busstopp i Klæbuveien baserer seg på dette.

Sol/skygge

Sol - og skyggediagram som viser foreslått bebyggelse sammenstilt med eksisterende bebyggelse er vedlagt saken. Fellesarealet innenfor planområdet får svært gode solforhold.

Vann- og avløp

Fra påkoblingspunkt i planområdet og fram til gatekrysset nord i Øystein Møylas veg 7, må det legges nytt avløpssystem med separering. Lengden på rørene som må skiftes blir 60-80 meter. Dette legges inn som rekkefølgekrav. Eksisterende avløpsledning fra 2003 kan på en kortere strekning beholdes.

Naturverdier

Det er i dag flere store trær (furu og blodbøk) på eiendommene. Det er imidlertid konkludert med at de trærne som kunne hatt en verdi å beholde, vil være av vesentlig ulempe for ny bebyggelse og derfor må fjernes.

Planlagt gjennomføring

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

Tekniske planer for veg-, vann og avløp skal følge ved søknad om byggetiltak. Separering av avløpsledninger fra de nye boligene og frem til Øystein Møylas veg 7 skal være gjennomført før brukstillatelse gis for nye boliger innenfor planområdet.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Rapport fra grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

Med søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger skal det følge en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller.

Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Fortau skal opparbeides før brukstillatelse gis for første nye bolig.

Følgene av ikke å realisere tiltaket (0-alternativet), vil være at dagens bebyggelse kan rustes opp og brukes som den er. Dette gir en lav tetthet og ingen universelt utformede enheter.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen i Øystein Møylas veg er av blandet karakter; fra lameller og rekkehus til eneboliger. Den foreslåtte bebyggelsen med leilighetsbygg føyer seg greit inn. Flatt tak er et brudd på strøkkarakteren i forhold til de nærmeste naboene, men forekommer i industriområdet i vest og i ny bebyggelse lengre nord i Øystein Møylas veg samt i blokkbebyggelsen helt sør i vegen.

Krav om tilgjengelighet

De to leilighetsbyggene vil gi 100 % tilgjengelighet.

Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsen som rives er ikke registrert som antikvarisk verdifull. Det er tatt inn en bestemmelse om at eksteriøret skal fotodokumenteres før riving.

Flomfare

Prosjektet vil bidra til mer overvann i kommunale ledninger ettersom det legger opp til flere tette flater enn i dagens situasjon. På den andre siden bidrar prosjektet til separering og oppgradering av 60-80 m avløpsrør.

Forurensning i grunnen

Det foreligger ingen mistanke om forurenset grunn innenfor planområdet, og utbyggers selvstendige utredningsplikt anses som tilstrekkelig,

Geoteknikk

Tidligere registrerte grunnforhold i området rundt og antatte grunnforhold på tomtene tilsier at ny bebyggelse kan fundamenteres på såler/banketter eller på hel plate direkte i original grunn. Bygging av parkeringskjeller under bebyggelsen vil medføre kompensert fundamentering, det vil si vekten av utgravde masser er minst like stor som vekten av bebyggelsen. Kompensert fundamentering vil være gunstig med hensyn til setninger. Øystein Møylas veg 25 og 27 ligger i et flatt område, og ny bebyggelse vil ikke medføre spesielle tiltak med hensyn til setninger.

Støy

Det er ikke behov for støyskjerming innenfor planområdet på grunn av trafikkstøy. Når det gjelder støy fra bilvaskeri regnes dette som teknisk støy og reguleres av NS8175, der det stilles krav til maksimalnivå. Dette blir ivare tatt av bestemmelsenes § 8.5.

Luftforurensning

Prosjektet vil ikke bidra til økt luftforurensning. Flere boliger ved buss og sykkeltrasen Klæbuveien vil kunne bety færre arbeidsreiser i bil.

Beredskap og ulykkesrisiko

Rekkefølgekrav om fortau med en bredde som er brøytbart vil gi tryggere trafikkforhold i Øystein Møylas veg.

Barns og unges oppvekstvilkår

Det er tilrettelagt felles uteareal i henhold til Trondheim kommunes veileder. En lekeplass på 430 m² legges ut mot grøntbeltet langs industriområdet. Nærområdet for øvrig er per i dag ikke godt

Trondheim kommune

dekket med utendørs lekeareal for barn og unge. Ballbaner ligger så langt unna at det bare er større barn som kan ferdes dit alene.

Skolevegen ansees trygg når nytt fortau langs Øystein Møylas veg fram til Klæbuveien bygges. Dette fortauet sikrer også trygg vei fram til busstopp i Klæbuveien.

Konsekvenser for naboer

Skyggevirkningene for naboene er nøye dokumentert: Sol - og skyggediagram for 21. juli viser ingen skyggebelastning på noen nabotomter, med unntak av for kl 19.00 hvor Øystein Møylas veg 6 får noe mer skygge fra ny bebyggelse sammenlignet med eksisterende. Dette gjelder i oppkjørselen og delvis på forsida av huset, men ikke på terrassen på sørsida av tomta.

Sol- og skyggediagram for 21. mars viser en skyggebelastning midt på dagen frem til kl 14 for Øystein Møylas veg 23. For Øystein Møylas veg 6 blir skyggebelastningen lite forandret. Tomta har gode solforhold fram til kl 16, og etter dette står sola så lavt at en får skygge på tomta også fra dagens bebyggelse. Øvrig eksisterende bebyggelse i området er ikke påvirket av skyggebelastning fra prosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få driftsansvar for nytt fortau. Utskifting og oppgradering av det dårlige ledningsnett i området legges inn som rekkefølgekrav. Dette vil være til fordel for kommunens vedlikeholdsutgifter.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og anbefaling

Naboene i Øystein Møylas veg har hatt betydelige innvendinger mot planen, og planforslaget er endret for delvis å imøtekomme merknadene. Før sluttbehandling ble Øystein Møylasv. 4 tatt ut av planområdet. Antall enheter på nr. 25 og 27 ble økt fra 16 til 18, men BRA og fotavtrykket er fortsatt det samme.

Opprinnelig var også Øystein Møylas veg 4 med i planforslaget. Eiendommen var da vist med to tomannsboliger. Før sluttbehandling besluttet tiltakshaver å ta ut nr. 4 fra planområdet. Dette med bakgrunn i økonomien i prosjektet. Samtidig ble antall enheter på nr. 25 og 27 økt fra 16 til 18 ved at leilighetsstørrelsen på de største leilighetene ble noe redusert. Da hverken BRA eller fotavtrykk ble endret, ble det konkludert med at det ikke var nødvendig med ny varsling.

Planforslaget legger opp til et stort felles uteareal med lekeplass inn mot eksisterende grøntdrag i vest. Det legges til rette for en variert leilighetsstruktur som vil gi et mangfoldig og variert bomiljø. Etablering av parkeringskjeller og heis gir 100 % tilgjengelighet på boenhetene og utearealet.

Rådmannen mener at sol- og skyggediagrammene og gateperspektivene viser at området tåler den foreslåtte tettheten. Området er sentrumsnært og nær kollektivtrafikkåren og hovedsykkeltraseen i Holtermanns veg. Dette legger til rette for en høy utnyttelse i tråd med intensjonene i fortettingspolitikken til Trondheim kommune.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 24.05.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1.1 og 1.2: Reguleringskart datert 09.07.2010, sist endret 09.05.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 12.05.2011
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan, datert 26.04.2011
- Vedlegg 5: Perspektiv, datert 26.04.2011
- Vedlegg 6: Snitt, datert 26.04.2011
- Vedlegg 7: Sol og skygge, datert 26.04.2011
- Vedlegg 8: Oversikt uteareal og parkering
- Vedlegg 9: Geoteknisk notat fra Rambøll, datert 09.05.2011
- Vedlegg 10: Støyrapport fra Rambøll, datert 09.05.2011

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