

## Saksframlegg

---

**KONRAD DAHLS VEG 30  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN  
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/42817

---

Saksbehandler: Jon Sivert Granhaug

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar reguleringsplan for Konrad Dahls veg 30, gnr./bnr. 103/473 som vist på kart i målestokk 1:1000, datert 27.08.07, merket Heggenhougen Arkitekter AS, senest datert 18.02.08, med bestemmelser senest datert 01.04.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

## Trondheim kommune

### Bakgrunn

Planforslaget fremmes av Heggenhougen arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Hofstad bygg AS. Komplette og anbefalte reguleringsforslag forelå 23.11.07.

Planforslaget omfatter hele eiendommen Konrad Dahls veg 30, gnr./bnr. 103/473.

Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende bebyggelse på eiendommen, som i dag er en enebolig med garasje, og erstatte den med ny bebyggelse med inntil 6 boenheter og parkering i kjellerplan. Planområdet ligger i uregulert område, og hele planområdet ønskes regulert til boligformål. I både den gamle – og gjeldende kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 er området vist som eksisterende tettbebyggelse.

### Planprosess

#### Varsel om igangsatt regulering og innkomne innspill

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 16.06.07.

Varsling til naboer ble sendt ut 13.06.07, og følgende merknader kom da inn.

*24.07.07 Nabo, Hans Ehlie, Konrad Dahls veg 21 (overfor – på andre siden av gata)*

Naboen mener eneboligen ikke bør rives og stiller spørsmål vedrørende utnyttingsgraden og om veg, vann – og avløp vil tåle en evt. økt belastning.

*24.07.07 Naboer, Geir Nettet og Heidi Fridén, Konrad Dahls veg 32 (nabotomta rett nord)*

De er nærmeste naboer til prosjektet og mener prosjektet vil skjerme for lysinnfall fra syd i forhold til deres bolig, det vil bli forstyrrende økt atkomsttrafikk og mer innsyn til deres uteoppholdsrom.

15.06.07 Innkomne merknader fra nabo i Konrad Dahls veg 28, Christian F. Lund og på vegne av flere naboer, jfr. vedlagt orienteringsvedlegg nr. 5 Merknadene ble ved en glipp dessverre ikke tatt med ved første gangs behandlingen, derfor gjengis disse her.

*Naboene mener det er meningsløst å rive eneboligen fra 1954 som er godt vedlikeholdt, dette produserer unødvendig avfall og er i strid med kommunens avfallsforskrift. §1. mål for avfallssektoren. De mener videre at byggeprosjektet blir et fremmedelement og vil sterkt forringe området og at slike fortettinger er svært lite forutsigbare siden det ikke er en samlet plan for området. De mener også at infrastrukturen ikke er oppgradert i samsvar med slike fortettingssaker. Konrad Dahls veg er en grusveg som trenger oppgradering i dag. Til slutt presiserer de viktigheten med kommunens ”Strategier for en langsiktig byutvikling i Trondheim fram mot 2030.”*

#### *Kommentarer til naboinnspillene:*

Eksisterende bolig er ikke verneverdig. Forslaget som ble sendt ut til naboene viste et prosjekt i en bygning med 6 boenheter. Det er en sannsynlighet for at det vil bli prosjektert for færre enn 6 boenheter. Foreslåtte planforslag er i tråd med kommunens fortettingspolitikk og går ikke på bekostning av fellesareal i området. Byggehøyden overstiger ikke eksisterende bebyggelse på tomte og store deler av tomte vil forbli grøntareal. Det vises til sammenlignbare fortettingsprosjekter i Per Sivles veg 7a og 7b hvor det har blitt godkjent 8 boenheter på 1,5 daa, og Konrad Dahls veg 5 med godkjenning av en lignende eplehagefortetting.

Det vil bli benyttet fasademateriale tilpasset eksisterende bygningsmiljø. Bygningsvolumet vil bli brutt opp og på den måten fremstå som mindre dominerende og mer tilpasset. Oppbryting av fasade er også fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

## Trondheim kommune

Det er ingen veger som gir støynivå over grenseverdiene for utendørs oppholdsarealer eller ved fasade på bygning. Atkomst til parkeringsanlegget er nærmere enn 4 meter fra nabogrensa mot nabo i Konrad Dahls veg 32. Eventuelle soverom i Konrad Dahls veg 32 kan bli forstyrret. Det legges opp til at eksisterende atkomst skal benyttes.

Parkeringsdekningen er iht. til Trondheim kommunes parkeringsbestemmelser for parkering i ytre sone. I tillegg til de 9 plassene i kjellernivå, blir det 1-2 gjesteplasser på bakkenivå som menes å være tilstrekkelig. I forhold til grunnforholdene ligger tomta på kote +200 hvor kvikkleire ikke er noe problem. Fundamentering vil gå ned til mineralsk grunn. Nabo i Konrad Dahls veg 28 vil få sin bolig ca. 32 m unna foreslåtte bebyggelse, det er også en garasje delvis mellom naboens bolig og gjeldende tomt.

Arkitektkontoret og utbygger avholdt et informasjonsmøte den 21.08.07 for naboene, det ble spesielt sett nærmere på 3 forslag til endringer:

- Forslag om å redusere prosjektet fra 6 til 4 leiligheter. *Utbygger mener det ikke er økonomi i dette.*
- Forslag om å snu bygget slik at fasaden mot naboene blir redusert. *Forslagsstiller mener dette vil redusere leilighetenes kvaliteter og gjøre dem lite attraktive, samtidig som belastningen på naboene ikke vil bli betraktelig redusert.*
- Forslag om å flytte bygget lenger sør på tomta. *Forslagsstiller mener dette kan vurderes.*

Etter informasjonsmøtet ble det bestemt at byggeprosjektet flyttes 1,5 m sørover på tomta. Samtidig endres løsningen på trapp og heis. Avstanden mellom nabohuset i Konrad Dahls veg 32 og byggeprosjektet blir nå på ca. 14 m. Dette er samme avstand som det er i dag mellom eksisterende enebolig på Konrad Dahls veg 30 og nabobebyggelsen i Konrad Dahls veg 32.

### Førstegangsbehandling

Det ble vurdert at prosjektet ikke ville bli for dominerende, at hensynet til naboeiendommene var tilstrekkelig ivaretatt med hensyn til utsikt og lys og at kravet til parkering og areal for uteopphold var oppfylt.

Ved delegasjonssak nr. FBR DR 2485/07, datert 14.12.07, ble forslag til reguleringsplan med bestemmelser vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

### *Offentlig ettersyn*

14.12.07 ble planforslaget kunngjort utlagt til offentlig ettersyn med frist for innspill satt til 25.01.08. Ved brev datert 19.12.07 ble saken sendt på høring. Grunneiere/ berørte parter ble varslet om offentlig ettersyn ved brev samme dag.

07.01.08 brev fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, har ingen merknader til saken. Bebyggelsen som skal fjernes, må fotodokumenteres før riving. Det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

### *Kommentar*

Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer fotodokumentasjon før riving. Jf. reguleringsbestemmelse § 3.3.

28.01.08 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har ingen merknader til saken. Det stilles ingen vilkår for egengodkjenning.

## Trondheim kommune

25.01.08 brev fra nabo Geir Nasset og Heidi Fridén i Konrad Dahls veg 32

De fleste momentene er identiske med de punktene som tidligere er innsendt den 24.07.07, men med bakgrunn i at naboene i Konrad Dahls veg 32 blir de mest berørte, gjengis merknadene her.

Oppsummert mener de at lysforholdene og dagslysinnfallet vil endres for deres sydlige veg og ber om beregninger for dagslysinnfall og fremlegging av nytt soldiagram som beskriver forholdene i perioden april til august og ikke bare for midtsommerstiden og som tar høyde for planlagt heishus.

De mener atkomsten er for nær deres uteoppholdsplass og at det ikke er nok gjesteparkeringsplasser. Videre mener de at heis, svalgang og parkeringskjeller ikke hører hjemme i dette boligområdet og at dette vil generere unødvendig mye støy for dem. De mener også det må tas en grundigere støyanalyse.

De mener prosjektet bryter med eksisterende bebyggelse og må plasseres lenger sør på tomta, og de etterlyser igjen en helhetlig reguleringsplan for området. De mener også at prosjektet vil medføre innsyn til deres oppholdsrom og til uterom.

De ber om å bli orientert dersom prosjektet medfører endring av V/A systemet. I forhold til Konrad Dahls veg ønskes det belyst hvem som skal ta kostnadene ved en evt. opprustning og evt. andre konsekvenser dette vil medføre.

De stiller spørsmål om den helhetlige planleggingen som skal ivareta skole- og barnehagekapasiteten. De har i tillegg noen forslag til endringer:

- De mener antall boenheter må reduseres fra 6 til 4 stk.
- Prosjektet bør snus 90 grader for å gi mindre innsyn mot naboer. De mener dette er den mest realistiske endringen som kan gjøres og det beste for naboene.
- Prosjektet flyttes lenger sør på tomta, men dette kan medføre en flytting av problemene til naboen i Konrad Dahls veg 28.

I brevet fra naboene i Konrad Dahls veg 32 er det også egne kommentarer til byplankontorets vurderinger og konklusjon i saken. Til slutt mener de at det i hovedsak er deres tomt som får de fleste ulempene med dette prosjektet.

### *Kommentarer*

Mange av punktene er kommentert før 1. gangsbehandling. Dette gjelder blant annet avstand, byggehøyde, lysinnfall og trafikk.

Det er utarbeidet et nytt sol – skyggediagram ved vårjevndøgn 20 mars kl 15.00. Det nye sol – skyggediagrammet (ved vårjevndøgn) viser at naboboligen får fullt sollys på hele fasaden og terrasse på ettermiddagen, men at sørøstre del av tomta i større grad vil bli skyggelagt på ettermiddagen her. Det nevnes at avstanden til naboens bebyggelse i Konrad Dahls veg 32 er større enn kravet satt i plan- og bygningsloven.

Fortettinga vil medføre noe økt trafikk til og fra p – kjeller, noe som kan oppfattes sjenerende for nabo i Konrad Dahls veg 32. Den økte trafikken overskrider i midlertidig ikke grenser for krav til støytiltak. Parkeringskravet er i henhold til Trondheim kommunes parkeringsbestemmelser.

Rådmannen kan ikke se at en vridning av bygget 90 grader, og tilbaketrukket på tomta, vil gi vesentlig

## Trondheim kommune

mindre innsyn for nabo i Konrad Dahls veg 32. Atkomsttrafikken vil bli den samme som foreslått plassering av bygget. I tillegg vil uteareal for det planlagte bygget få en dårligere kvalitet ved at uteareal blir orientert mot øst og mot vegen.

Prosjektet vil påføre nabo i Konrad Dahls veg 32 flere ulemper enn de andre naboene. Men tomtas egenskaper og solforhold gjør at den beste situasjonen for prosjektet er atkomst nord for planlagt bygg, og hage og balkonger i sør. Prosjektet er allerede flyttet 1,5 m sørover på tomte for å skape større avstand til nabo i Konrad Dahls veg 32. Det er også sannsynlig at prosjektet blir gjennomført med færre enn 6 stk. boenheter, men det er ønskelig at det er muligheter for inntil 6 stk.

I forhold til V/A- og vegforholdene blir dette kommentert under punktet *internt*.

### *24.01.08 brev fra nabo Hans Ehlie i Konrad Dahls veg 30*

Naboen mener grusvegene i området ikke vil tåle en økt belastning slik standarden på disse er i dag (Konrad Dahls veg og Olaf Grilstads veg). Han nevner innsigelsen i Myrasaken hvor det var stilt krav om at Olaf Grilstads veg måtte opprustes og at det antas at V/A også opprustes dersom det tillates bygging i saken. Det spørres også om hvem som skal bekoste opprustning av veg og V/A og det savnes en helhetlig planlegging som tar for seg et større område enn mange små fortettingsprosjekter.

### *Kommentar*

Jf. kommentarer under punktet *internt*.

### *13.01.08 brev fra nabo Christian F. Lund i Konrad Dahls veg 28*

Innspillene er identiske med det som tidligere har vært kommentert.

### *Internt*

Infrastrukturen for Konrad Dahls veg er ikke i samsvar med kommunal vegstandard og det bør skje en standardheving. Konrad Dahls veg er på listen over veger som skal opprustes.

Kommunen mener nye hjemmelshavere må bidra til en opprustning av Konrad Dahls veg, men at et slikt krav kan sikres som vilkår for godkjenning som en del av byggesaken for det nye prosjektet. Vilkåret blir at det stilles krav om at nye hjemmelshaver(e) for Konrad Dahls veg 30 må bidra med midler ved en (framtidig) opparbeidelse av denne vegen før f. eks. ferdigattest gis i byggesaken. For de fleste boligeiendommene med atkomst til Konrad Dahls veg foreligger det en lignende heftelse.

Det kommunale V/A – nettet, som eksisterende bolig er tilknyttet, krysser ikke selve tomte. Private felles V/A – ledninger fra Konrad Dahls veg 34 og Arnebyvegen 10 krysser tomte og må omlegges. Det bør også undersøkes om det ligger noen stikkledninger på tomte som berøres.

Overvann (vann fra tak og parkeringsareal) må først fordrøyes før det kobles på det kommunale nettet siden fellessystemet er sterkt belastet.

Med bakgrunn i at planforslaget legger opp til bare maksimum 6 boenheter, kan V/A – forholdene tas stilling til i byggesaken ved at det stilles krav om godkjenning av en V/A plan før rammetillatelse gis. Jf. reguleringsbestemmelse § 3.4.

Sikt- trekant er regulert inn for avkjørselen ut på Konrad Dahls veg. Byggegrensen er fjernet bortsett fra ut mot Konrad Dahls veg. Disse justeringene er endringer i forhold til det plankartet som lå ute på offentlig

## **Trondheim kommune**

ettersyn, men anses å være mindre vesentlige slik at det ikke er behov for nytt offentlig ettersyn.

Avfallsbeholdere er flyttet inn på privat grunn.

### **Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

#### Planstatus

Planområdet ligger innenfor uregulert område. Siden tomte er på ca. 1,3 daa gir ikke kommuneplanens arealdel 2007 – 2018 noen konkrete fortettingsføringer for denne typen tomter bortsett fra at fortetting er ønskelig. Fortettingen det legges opp til (5 nye boenheter) er i tråd med fortettingsstrategien i eksisterende boligområder iht. kommunens Boligprogram 2005 – 2008. Her legges det vekt på bygging av boliger i konsentrerte boformer med lavest mulig energi –og arealforbruk.

#### Beliggenhet

Tomta ligger på Ugla, Byåsen, omtrent 200 m sørvest for Kyvannet og ca. 4,5 km i luftlinje fra Midtbyen (ca. 6,5 km langs veien).

#### Landskap/bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med en hovedvekt av eneboliger samt innslag av flere ulike former for flermannsboliger. I boligområdet ligger bygningene forholdsvis fritt plassert på tomtene, uten noen gjennomført felles møneretning eller byggelinje. I hovedsak har bolighusene en til to etasjer med høyt loft.

Tomta er relativt plan mot Konrad Dahls veg, men tomte skråner noe opp mot vest. Boligen på nabotomta i vest ligger på en høyde og skygger noe for sola. Boligen sør for tomte er lav og sjenerer ikke.

På tomte står det i dag en enebolig (godkjent september 2004) med frittliggende garasje.

#### Solforhold/lokalklima

Solforholdene på tomte er gode både fra sør, øst og vest, jf. sol –skygge skjemaene. Det er variert og til dels tett vegetasjon rundt tomte og i nabolaget.

#### Naturforhold/landskapsverdier

Området er et etablert boligområde med variert vegetasjon. Eiendommen er i dag opparbeidet med trær, busker og gressplen.

#### Rekreasjonstilbud

Bymarka og opparbeidet grøntdrag ligger i nærheten til eiendommen. Badeplasser ved Kyvannet, Lianvannet og Haukvannet ligger også i kort avstand til eiendommen. Tomte ligger ca. ett minutt gange fra idrettsanlegget på Myra. Området er i dag dårlig stilt når det gjelder lekearealer for mindre barn.

#### Atkomst, vegtilknytning og trafiksikkerhet

Konrad Dahls veg (grusveg) har atkomst fra Gamle Osloveg via Kyvannsvegen og Olaf Grilstads veg. Konrad Dahls veg er ikke i samsvar med kommunal vegstandard, men den er heller ikke registrert som ulykkesstrekning. Vegen er i ca. 5 meters bredde uten fortau.

#### Kollektivtransport

## **Trondheim kommune**

Området har god bussdekning med holdeplasser i Gamle Osloveg, ca. 3 min. gange fra eiendommen. Buss nr. 8 har avgang hver 10. min. i rushtiden. Området betjenes også av Gråkallbanen med nærmeste holdeplass ved Kyvannet ca. 3-4 min. gange fra eiendommen.

### Skolekapasitet og barnehagedekning

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole. Kapasiteten til Ugla ungdomsskole er pr. i dag sprengt, men prosjekter av denne størrelsen anses å ha liten betydning for skolekapasiteten. I dag bekrefter Byåsen barneskole tilstrekkelig kapasitet.

Det er 3 eksisterende barnehager innenfor en radius på 400 meter fra eiendommen.

### Vann- og avløpsforsyning

Eksisterende bolig er tilknyttet det offentlige V/A systemet. Overvann fordrøyes i dag via taket og bakken der det faller.

## **Beskrivelse av anbefalt planforslag**

### Arealbruk

Det innsendte planforslaget viser hele arealet disponert til boligformål. Bebyggelsen foreslås i én huskropp. Tomta måler 1,3 daa og % – BYA (prosent bebygd areal) beregnes innenfor en ramme på 30 % som er en høyere utnyttelse enn nabotomtene.

### Bebyggelse

Bebyggelsen plasseres sentralt og noe inntrukket på tomten likt den eksisterende bebyggelsen. Bebyggelsen kan oppføres på inntil 2 etasjer, med til sammen inntil 6 stk. leiligheter, hvorav leilighetene skal være minimum 3 roms.

Maksimal høyde for bebyggelsen settes til 6,5 m, dette tilsvarer kotehøyde +206,5. Alle leiligheter får balkonger mot sør og atkomst/ inngang mot nord. Bygningsvolumet vil visuelt bestå av tre volumer forskjøvet noe i forhold til hverandre. Leilighetene egner seg for par og små familier.

Bebyggelsen er begrenset i kotehøyde, etasjeantall, utnyttingsgrad og plassering som anvist på plankartet.

### Atkomst/ parkering

Eiendommen får atkomst fra Konrad Dahls veg lik den eksisterende situasjonen.

Alle 9 parkeringsplasser legges i parkeringskjeller under bygningen. På egen grunn (bakkenivå) kan det i tillegg etableres 1-2 gjesteparkingsplasser. Det tillates ikke parkering i gate. Omfatter bebyggelsen fire eller færre boenheter kan parkering skje på bakkeplan. Parkeringsdekningen blir iht. Trondheim kommunes parkeringsbestemmelser for ytre sone.

Det vil være heis fra parkeringskjeller til 2. etasje og svalganger i 2. etasje med atkomst fra bakkenivå.

### Utomhusareal

Hver leilighet får et privat uteareal, på balkong eller terrasse på bakkeplan, på ca. 10 – 15 m<sup>2</sup>. Mot sør blir det et felles hageområde på ca. 400 m<sup>2</sup>. Ved atkomstsonene mot nord opparbeides et fellesareal med felles funksjoner som avfallsbeholdere, sykkelstativ og lignende. Det opparbeides også et

## **Trondheim kommune**

lekeareal på ca. 100 m<sup>2</sup> i sør på eiendommen. Planforslaget er innenfor krav satt i nylig vedtatt uteromsnorm.

### Støyforhold

Det er ingen veger i området som gir støynivåer over grenseverdiene for utendørs oppholdsarealer eller ved fasade på bygning.

### **Konsekvenser**

#### Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til en fortetting som er i samsvar med kommunens nylig vedtatte parkerings - og uteromsbestemmelser.

Planforslaget legger til rette for at 50 % av boenhetene kan utformes med hensyn på universell utforming.

#### Forhold til eksisterende bebyggelse

En fortetting med fem nye boenheter kan virke fremmed i et typisk ene –og tomannsboligmiljø. Område Ugla/ Arnebyen fremstår imidlertid ikke som et enhetlig boligområde, da både bolig –og tomtestørrelsene varierer. I nabolaget er 3 av bygningene rekkehus eller leilighetsbygg.

Bebyggelsen tilpasses området når det gjelder byggehøyde og materialbruk. For å ta hensyn til naboene kan boligen oppføres i maksimum 2 etasjer og maksimum høyde 6,5 m som er 1 m lavere enn høyden på eksisterende bolig. Foreslåtte bebyggelse vil ikke komme nærmere nabo i Konrad Dahls gate 32 enn hva eksisterende bebyggelse gjør i dag. På sol – skygge skjemaene er det dokumentert at naboer i svært liten grad vil bli berørt av slagskygge som følge av bebyggelsen.

#### Trafikk/infrastruktur

Planområdet ligger i et område som gradvis har utviklet seg fra hytte- til boligområde. Dette har ført til at noen av vegene her holder forholdsvis lav standard, er smale og delvis uten fast dekke. Det er også mer snø her enn i Midtbyen vinterstid.

Deltagelse i opparbeidelse av Konrad Dahls veg sikres ved tinglysing av heftelse i form av plikt til å delta økonomisk når det blir aktuelt å gjøre tiltak på Konrad Dahls veg. Hjemmelshaver aksepterer en slik form for løsning.

#### Barn og unges interesser

For skolekapasitet og barnehagedekning må det forventes noe økt press, dette også i sammenheng med de andre eksisterende og kommende prosjektene som er nevnt. Men med 6 boenheter anses dette som uproblematisk.

Området ligger i kort avstand til Myra med sine grusbaner. For litt større barn er det lett tilgjengelighet til marka og friområdet rundt Kyvannet. For små barn vil det bli opparbeidet lekeareal på ca. 100 m<sup>2</sup> som skal ferdigstilles samtidig med boligene.





## **Trondheim kommune**

### **Rådmannens konklusjon og anbefaling**

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Konrad Dahls veg 30 (gnr./bnr. 107/473) godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 15.04.2008

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### **Vedlegg:**

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 27.08.07, sist endret 18.02.08  
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 01.04.08

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart målestokk 1:2000  
Orienteringsvedlegg 2: Utomhusplan  
Orienteringsvedlegg 3: Perspektiver (4 stk. samlet på et A4 ark)  
Orienteringsvedlegg 4: Sol –og skygge skjema 2 stk.  
Orienteringsvedlegg 5: Nabomerknad fra Christian F. Lund, datert 08.06.07

Utrykt orienteringsvedlegg 1: Kopi av saksmateriale delegasjonssak NR: FBR DR 3120/07