

## Saksframlegg

---

**DETALJREGULERING AV DEVLESVINGEN 48, DEL AV GNR 412 BNR 1 OG 92**

**SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/6356-66

---

Saksbehandler: Øystein Lynum

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Devlesvingen 48 del av gnr. 412 bnr. 1 og 92 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket HSØ Arkitektkontor senest datert 01.11.2010 med bestemmelser senest datert 29.10.2010.

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 legge til rette for oppføring av to treetasjes boligblokker med til sammen 16 leiligheter. TOBB er tiltakshaver og legger opp til at dette skal være "seniorboliger" for beboere i Devlesletta BL. Det legges opp til høy prosentandel leiligheter med universell utforming; 75 %.

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å sikre gode uteoppholdsareal i henhold til kommunens uteromsnorm, samt å sikre utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til tettbebyggelse og grønnstruktur. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

#### Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av HSØ Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av TOBB som tiltakshaver.

Planområdet omfatter grunneiendommen gnr. 412 bnr. 92 og del av gnr. 412 bnr. 1 og 231.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

Oppstartsmøte ble avholdt 23.04.2006. Planforslag ble mottatt 14.01.2010 og ble senere komplettert med nytt materiale. Ved delegert vedtak nr FBR PLN 1309/10 den 26.04.2010 ble planforslaget lagt til offentlig ettersyn. Det ble gitt noen særskilte premisser for planarbeidet.

#### Fasade, uterom og byggehøyde

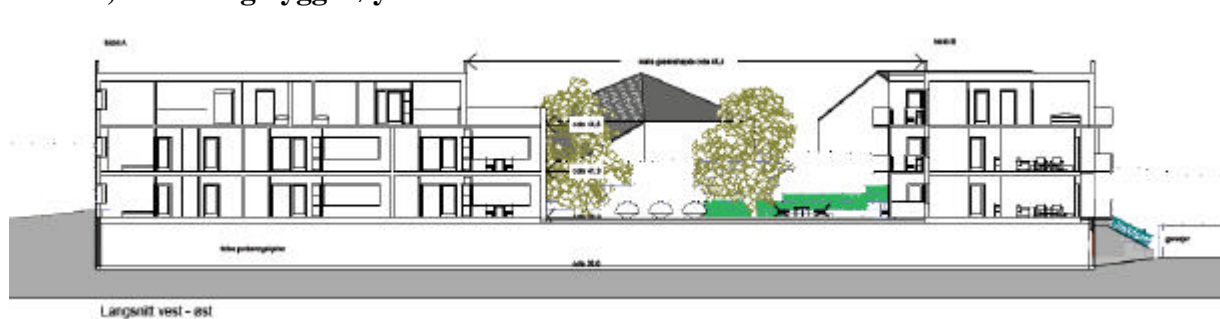


Fig 1

Figur 1 viser fasaden til den planlagte bebyggelsen, samt parkeringskjeller. Den nye bebyggelsen er tegnet foran den eksisterende bebyggelsen. Foruten bygningenes totale kotehøyde, viser figuren også at det planlagte fellesområdet danner et vesentlig gløtt som vil gi utsyn mellom de to planlagte bygningene.

#### Planområdet, eksisterende forhold

Området ligger på Lade, mellom Lade allé og Devlesvingen og dekker et areal på ca. 2560 m<sup>2</sup>. Terrenget faller svakt fra en høyde i vest på kote 39,5 via et tilnærmet flatt platå til det faller bratt ned til garasjene ved kotehøyde 36,5 i øst. En del av arealet er tilfeldig tilvokste busker og løvtrær. I dag framstår dette arealet som et lite brukt nærområde, hovedsakelig brukt til parkering.

## Trondheim kommune



Fig. 2

Figur 2 viser planområdet sett fra Devlesvingen med Lade allé i bakgrunnen.

### ROS-analyse

Aktuelle tema for ROS-analyse har vært geoteknikk, støy, trafiksikkerhet og forurensing i grunnen.

### Grunnforhold

Det er ikke gjort særskilte grunnundersøkelser i planområdet for dette planarbeidet. Grunnen består ifølge kvartærgeologisk kart av leire. Trondheim kommune har gjort enkelte sonderinger i Lade allé. Like sørvest for området er det mindre enn 3 meter løsmasse over fjell. Det tilsvarer omtrent det en må grave ut for å bygge parkeringskjelleren. I følge Sweco Norge AS består grunnen av marin leire. Grunnundersøkelser utført i nærheten viser at løsmassemektigheten er liten og at leira er fast. Erfaringer tilsier på det grunnlaget at det er gode grunnforhold i området. Trondheim kommune anbefaler allikevel at det utføres en orienterende grunnundersøkelse før igangsettingstillatelse gis. Dette er lagt inn i bestemmelsenes rekkefølgekrav.

### Forurensing i grunnen

Aktsomhetskartet for forurenset grunn har ingen opplysninger om forurensing innenfor planområdet, men området ligger i utkanten av den gamle tyske flyplassen fra tiden 1940-45. I følge Sweco Norge AS er det helt spesielle lokaliteter på Lade som er forurenset, og denne aktuelle tomte utgjør mest sannsynlig liten risiko. Det er allikevel lagt inn et rekkefølgekrav om at det skal utføres en orienterende miljøteknisk grunnundersøkelse før igangsettingstillatelse gis.

### Kulturminner

I følge kulturminneregisteret er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

### Nabobebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av en uensartet boligmasse. Boligfeltet i nord framstår som et boligfelt med frittliggende lave bolighus fra forskjellige tidsepoker. Boligfeltet i øst består av toetasjes rekkehus.

På naboområdet sør for Lade allé er det planlagt oppført boliger med en mer bymessig karakter og utnyttning. Kommunedelplanen for Lade angir fire etasjer som retningsgivende for dette området.

## Trondheim kommune

### Planstatus

Planområdet ligger innenfor Reguleringsplan Devle, Devlehaugen og Furuhaugen, R 640a, vedtatt 10.09.1963. Denne planen er vanskelig lesbar, det er derfor ikke helt klart hvilket formål det aktuelle området er regulert til. Den mest nærliggende tolkning av reguleringsplanen fra 1963 er at området ble regulert til grøntareal og parkering.

Ved en reguleringsplan med virkning fra 05.07.1970 ble deler av området omregulert for å åpne for felles garasjer for Devlesvingen borettslag med atkomst fra Jørgen B. Lysholms veg, ved Reguleringsplan Devlesvingen 34 og Lade Allé 64, R 517e.

I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til tettbebyggelse og grønnstruktur.

### **Planarbeidet**

Etter meldt oppstart kom det inn flere innspill som er behandlet i det videre planarbeidet, både fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, byantikvaren, Politiet, barnas representant og naboer. Innspillene har medvirket til løsninger på støy, ute- og lekearealer, grønnstruktur, fremkommelighet for nødvendig vedlikehold, renovasjon og utrykkingskjøretøy og grad av utnytting og bygningene i forhold til omgivelsene samt også grunnforhold, forurensing i grunnen og trafikkikkerhet.

Følgende innspill til planforslaget kom inn etter at forslaget ble sendt til høring ved delegert vedtak den 26.04.2010:

1) *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* skriver i et brev datert 01.06.10 at problemstillinger knyttet til støy og forurenset grunn synes ivarettatt i reguleringsbestemmelsene og anbefaler at tiltakene gjennomføres i henhold til støyrapport fra Cowi. Konkrete støyskjermingstiltak som skal gjennomføres bør også synliggjøres i bestemmelsene. Fylkesmannen har ingen vilkår for egengodkjenning.

*Rådmannens kommentar: Fylkesmannens innspill er fulgt opp.*

2) *Sør-Trøndelag fylkeskommune* skriver i brev datert 03.05.10 at de ikke har noen vilkår for egengodkjenning. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

3) *Barnas representant* skriver i et notat datert 25.06.10 at planen berører et lite grøntområde, og ber om avklaring av hvorvidt området benyttes av barn og unge i området. Barnas representant mener også at det er en fordel at fortauet langs Lade allé blir sikret i rekkefølgebestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene må være tydelige på ansvar om varsling til skole/nærmiljø om tidspunkter og avvikling av anleggstrafikk. Avslutningsvis skriver Barnas representant at "Uteoppholdsarealene innfrir uteromsnormenes krav til størrelse og kvalitet, og nærområdet gir også barn og unge tilgang til lek, aktivitet og friluftsmål".

*Rådmannens kommentar: det er ikke behov for barnetråkk. Ved befaring framstår området som en tilfeldig anlagt parkeringsplass og restareal som er tilvokst med kratt uten spor av lek. Nært planområdet fins flere større områder for lek og rekreasjon. Ved planens bestemmelser er det stilt krav til en plan for beskyttelse av naboogmiljøet mot støy og andre ulemper under bygge- og anleggsfasen.*

## Trondheim kommune

4) *Byantikvaren* skriver i e-post datert 18.05.10 at det ikke bør stilles krav om at ny bebyggelse i et utpreget småhusområde som dette skal ha flate tak. Det bør i det minste åpnes for saltaksformer - gjerne ganske slake sådanne.

*Rådmannens kommentar: Det er ønskelig med høy grad av utnytting i dette sentrale området. En saltaksløsning ville medføre at bygningene tok ytterligere av utsikten fra den eksisterende bebyggelsen. Det er rimelig å anta at et moderne uttrykk vil stå seg bra sammen med den nye bebyggelsen som vil bli bygd på motstående side av Lade allé.*

5) *Jonny Sørå*, Devlesvingen 33, skriver i brev datert 04.06.10 at tiltaket er i strid med nabolovens § 2, og ber om at det videre reguleringsarbeidet stanses. Han skriver at skulle likevel reguleringsplanen bli vedtatt, vil dette åpenbart være til forringelse av hans eiendom, og at han vil rette erstatningskrav mot den som er årsaken til forringelsen.

*Rådmannens kommentar: Rådmannen ser det som ønskelig med høy grad av utnyttelse i dette området, i tråd med kommunens overordnede strategi om å fremme fortetting innenfor eksisterende bebygd struktur.*

*På motstående siden av Lade Allé vil det antagelig bli bygd bolighus på inntil fire etasjer. Rådmannen anser området å være gjenstand for transformasjon. Det må derfor kunne påregnes at utsikt- og solforhold m.m. endres i deler av den etablerte bebygde strukturen.*

*Bebyggelse i tråd med dette planforslaget for Devlesvingen 48 vil skape sammenheng i landskapet, med sine tre etasjer, sammen med den kommende fire etasjers bebyggelsen på sørsiden av Lade allé. Ved utbyggingen vil den eksisterende alléen fra Lade gård forbi Ringve gård, videreføres østover i retning Leangen. Gesimshøyde for bebyggelsen i planområdet blir omtrent den samme som den etablerte bebyggelsens gesimshøyde, se figur 2 under.*

*Sett i lys av avstanden mellom byggene, åpenheten i landskapet for øvrig og områdets sentrale beliggenhet, anses ikke tapet av utsyn med mer som urimelig.*

### **Endringer etter førstegangsbehandling**

Etter førstegangsbehandling er areal for renovasjon, henting av renovasjon, HC-parkeringsplass, sikringssone for vann- og avløpsledning lagt til planen samt krav til støyskjerming i henhold til revidert støyrapport. Materialvalg for støyskjerming skal gjøres slik at skjermene ikke hindrer sol fra å nå uteoppholdsareal.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk

Området foreslås satt av til boligbebyggelse, kjøreveg, fortau samt annen veggrunn (areal for ny allé). Det planlegges oppført 16 leiligheter fordelt på 2-3 og 4-roms fra mellom 65 til 100 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer ca. 6 boliger per dekar.

#### Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen planlegges oppført som to blokker i tre etasjer over parkeringskjeller, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Adkomster og maksimal kotehøyde for byggenes øvre høyde er

## **Trondheim kommune**

også vist på plankartet. Tillatt bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 50 %.

## **Trondheim kommune**

Det planlegges heis fra garasjekjeller og trinnfri adkomst til boenheten i første etasje. 75 % av leilighetene skal tilrettelegges for universell utforming.

### Uterom

Mellom blokkene er det et større, åpent uterom på ca. 450 m<sup>2</sup>. Arealet skjermes fra trafikkstøy. Arealets størrelse og solforhold tilfredsstiller kommunens krav til uterom. Jordoverdekning over parkeringskjelleren under fellesarealet blir på minimum 30 cm.

### Parkering

I henhold til parkeringsveilederen skal det opparbeides 24 p-plasser for bil og 32 p-plasser for sykkel. 22 av bilplassene legges til parkeringskjelleren. Bestemmelsene setter krav om en HC-parkeringsplass på bakkeplan og en HC-parkeringsplass i kjelleren.

### Infrastruktur

Kjøreadkomst til garasjekjelleren er fra Jørgen B. Lysholms vei inn mellom garasjerekkene til Devlesletta BL. Denne adkomstvegen er tatt med i planen for å sikre juridisk rett til bruk av vegen. Adkomst til bakkeparkeringsplassen er fra Devlesvingen.

Kommunedelplan for Lade / Leangen har lagt føringer for gangveger på begge sider av Lade allé. På sørsiden av Lade allé planlegges det gangveg, mens det på nordsiden blir et 3 m bredt fortau. Gangvegen på sørsiden reguleres ved en framtidig områdeplan for Lade allé 59-72. Fortauet langs alléen mellom avkjørselen til Devlesvingen og Jørgen B. Lysholms vei er lagt inn som et rekkefølgekrav for å sikre at fortauet får riktig utforming med hensyn til alléen. Alléen er plassert forholdsvis nært fortauet for å gi rom til den nye bebyggelsen, og fortauet må følgelig opparbeides med rotvennlig bærelag.

Langs Devlesvingen er det avsatt et fortau på 2,5 m bredde fram til en mindre åpen plass for avhening av avfall og en HC-p-plass. Videre langs Devlesvingen er det avsatt et fortau på kun 1,5 m. Dette er smalt etter dagens standard, spesielt med tanke på snømåking. Rådmannen har valgt å ikke endre dagens vegprofil for denne strekningen, ettersom den vanskelig kan endres for resten av Devlesvingen uten store inngrep i private hager.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal følgelig tilknyttes fjernvarmenettet.

Avstandskravet fra ledninger i grunnen til nybygg er normalt fire meter, med mulighet for to meters avstand dersom nybygget fundamenteres på samme nivå som ledningen. Ved denne planen forutsettes det at vannledningen flyttes til linja mellom veg og fortau. I reguleringsplanen er det regulert inn en hensynssone fire meter til sidene for den nye vannledningen.

### Offentlige friområder

Avstanden til Lade idrettsplass er ca. 180 m med adkomst via gangveg på sørside av Lade allé. Adkomsten til Ladestien går via turvegen til Devlebukta, en strekning på ca. 550 m. Her fins et stort sammenhengende friområde mellom Smedstua i nord og Leangen bukta i sør.

### Miljøforhold

Støyskjemingskrav gitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inne- og uteareal.

## **Trondheim kommune**

Cowi AS har utarbeidet en støyrapport, datert 29.01.09, sist revidert 04.01.10, der det anbefales en 2,1 m høy støyskjerm langs Lade allé. For å unngå lufteventiler i fasade anbefales balansert ventilasjon. Krav til lydisolasjon må vurderes i forbindelse med rammesøknad når omfang av volum og vinduer er kjent.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak, skal det gjennomføres en orienterende miljøteknisk undersøkelse. Eventuelle forurensinger i grunnen skal være fjernet/behandlet i henhold til tiltaksplan godkjent av Trondheim kommune.

Avfallssystemet er basert på nedgravde, bunntømte containere. Størrelse og antall er avklart med Renholdsverket og plassering er vist som eget formål på plankartet.

Kommunen har vurdert om prosjektet bør kobles på stasjonært søppelsug som er under planlegging på andre siden av Lade allé. Det er foreløpig ukjent når utbyggingen på andre siden av Lade allé vil finne sted. Det anses derfor som urimelig å stille krav om etablering av søppelsug i reguleringsplanen for Devlesvingen 48.

### **Planlagt gjennomføring**

Det planlegges å søke om tillatelse til tiltak så snart planen vedtas.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal, i henhold til godkjent plan for beskyttelse av naboavgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen, være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Utearealene i boligområdet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Alléen langs Lade allé mellom Devlesvingen og Jørgen B. Lysholms skal være etablert før ferdigattest gis. Opparbeidingen av alléen, inklusive innkjøp og spesifikasjon av hvordan den skal plantes skal gjøres i nært samarbeid med kommunen. Samtidig må fortau langs Lade allé for den samme strekningen opparbeides – for å sikre at dette utføres med rotvennlig bærelag.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Trafikkforhold

Tomtens beliggenhet medfører ingen økt gjennomgangstrafikk i det eksisterende boligområdet. Området har god kollektivdekning.

Det legges opp til to adkomster til området. Hovedadkomst for gående og syklende blir fra Devlesvingen. Atkomst til parkeringskjeller blir fra Jørgen B. Lysholms veg, via parkeringsanlegg for Devlesletta borettslag. Rettigheten til denne atkomsten sikres med planforslaget.

Parkeringsbehovet er ivaretatt i henhold til parkeringsnormen.

Bortsett fra én parkeringsplass skal all parkering foregå i parkeringskjeller. Dersom dette medfører for mye parkering i gata, må kommunen innføre soneparkering i området. I etterkant av utbygging sør for Lade allé kan det bli et ytterligere press på parkering i området. Det vil være naturlig å vurdere soneparkering på bakgrunn av nye beregninger eller erfaringer fra denne utbyggingen.



## **Trondheim kommune**

### Utsikt og endrende forhold for naboene som følge av utbyggingen

For blant annet å ivareta utsiktsforholdene for omkringliggende bebyggelse er det lagt vekt på å få til en stor åpning mellom blokkene.

Boligene nord for planområdet ligger høyere i terrenget. Avstanden til nabobebyggelsen, tomtas beliggenhet, sammen med byggenes form og høyde, gjør at endringen av solforhold for naboene blir mindre enn hva en utbygging på tre etasjer ville medført for en mer inntilliggende nabo på flatt terreng.

### Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal foreslås lagt mellom blokkene. I tillegg legges det opp til privat uteareal knyttet til hver enkelt leilighet. Uteoppholdsarealene innfrir uteromsnormens krav til størrelse og kvalitet.

I nærområdet ligger det også flere gode turmål: Ringve museum, Ringve botaniske have, Ringvebukta med Sponhuset, Ladestien og Korsvika. Nært planområdet er det store grøntarealer og parkmessig skog som gir større barn rikelig mulighet for lek og opphold.

### Skolekapasitet og barnehagedekning

Det ikke kjent når planen eventuelt vil bli realisert, og forhold ved skolen kan endre seg over tid. Det er derfor lagt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene, at utbygging ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Skolekretsene Lade og Lilleby har per i dag god barnehagedekning, og det er lagt inn krav om barnehagetomt i forbindelse med områdeplan på andre siden av Lade Allé. 16 boliger i Devlesvingen vil derfor ikke utløse behov for en ny barnehage.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Lindealléen og fortauet langs Lade allé skal skjøttes av Trondheim kommune.

## Trondheim kommune

### Rådmannens vurdering og anbefaling

Den høye tettheten, på ca. 6 boliger per dekar, på en støyutsatt og forholdsvis smal og liten tomt, har gjort det krevende å sikre solforholdene på uteområdene. Uteromsnormens kvalitetskrav er innfridd.

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 er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 09.11.2010

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg:

Vedlegg 1:	Reguleringskart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	Oversiktskart
Vedlegg 4:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 5:	Devlesvingen kjeller
Vedlegg 6:	Støyrapport ved COWI AS
Vedlegg 7:	Merknad, nabo

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