



Fagnotat

Vår ref.
2023/8469

Vår dato
07.02.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030 - sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder



Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av nye boliger med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal. Det skal etableres en turveg fra Anders Tvereggens veg gjennom planområdet til grønnstrukturen på motsatt side.

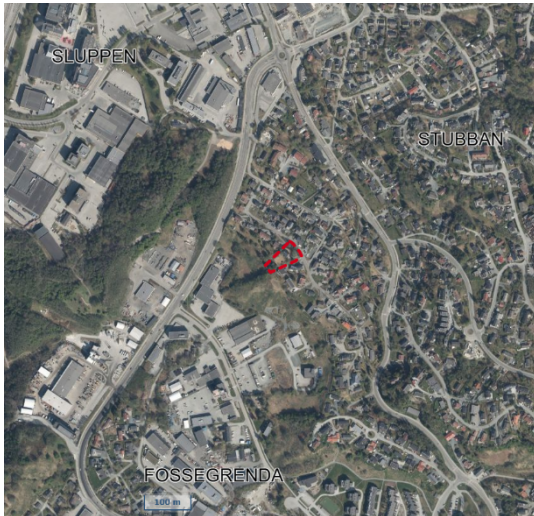
Kilde: PKA Arkitekter AS

Hensynet til de geotekniske grunnforholdene, offentlig tilgjengelighet mellom Anders Tvereggens veg og dagens grønnstruktur, og bokvalitet er spesielt sett på i planprosessen.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tor Kalland Wigum.

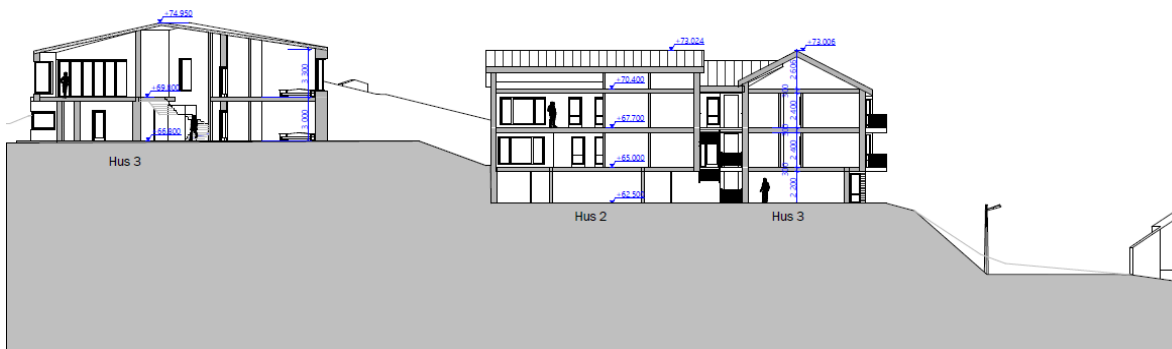
Komplett planforslag forelå 06.02.2024. Byplankontoret sendte saken på offentlig ettersyn med delegert myndighet. Det har vært behov for å få løst innsigelser fra NVE og Statsforvalteren i saken. Byplankontoret anbefaler at planforslaget vedtas.

2. Beskrivelse av planforslaget



Bildene over viser beliggenheten, og planlagt bebyggelse sett fra grøntdraget i sørvest.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny boligbebyggelse (7-9 boenheter) med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal. Det skal etableres en smal turveg (o_TV) fra Anders Tvereggens veg gjennom planområdet til grønnstrukturen på motsatt side. Eksisterende bolig rives.



Snitt med Anders Tvereggens veg til høyre.

Vesentlige virkninger av planforslaget

- Nye boliger etableres innenfor eksisterende bystruktur i tråd med overordnede retningslinjer for byutvikling.
- Planlagt bebyggelse krever at terrengetoppen innenfor felt B2 må avlastes for å sikre tilfredsstillende geotekniske forhold. Det er kun behov for geotekniske tiltak innenfor planområdet.
- Det etableres en offentlig turveg (o_TV) fra Anders Tvereggens veg gjennom eiendommen til eksisterende grøntdrag på sørsiden av planområdet.

Endringer som er gjort etter 1. gangsbehandling (offentlig ettersyn)

- Faresone; ras- og skredfare er lagt inn i plankartet (oppfølging av innsigelse NVE) med tilhørende reguleringsbestemmelser. Geoteknisk vurderingsrapport er gjort juridisk bindende for å ivareta sikkerhet for ras- og skredfare i hele byggefasen.
- Krav til parkering og uterom er noe justert for å være i tråd med føringer i ny KPA. Det er også satt et krav til maksimum antall boenheter (9 stykk).
- Planbestemmelsene er styrket på klimahensyn, bl.a. med krav til ombrukskartlegging, massehåndtering og vurdering av klimavennlig energikilde.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Bruker eksisterende infrastruktur og fortetting i tråd med ønsket utvikling
- Det opparbeides turveg fra Anders Tvereggens veg til dagens grønnstruktur i sørvest
- Gangavstand til kollektiv i Bratsbergvegen og Leirfossvegen, og til lokaltilbud på Nidarvoll, noe som kan gjøre det enklere å velge gange, sykkel og kollektiv for daglige gjøremål
- Den frodige skråningen mot vegen har fine kvaliteter for lokalmiljøet, og det er positivt at denne sikres bevart med hensynssone.

Argumenter mot planforslaget:

- Det etableres ikke fortau langs Anders Tvereggens veg

Stedstilpasning

Material- og fargebruk skal ta hensyn til eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer. Bebyggelsen i området B1 skal utføres med saltak.

Bebyggelsen i område B2 kan utføres med flatt tak. Byplankontoret vurderer at planforslaget har en akseptabel stedstilpasning. Terrenget stiger ganske mye opp fra Anders Tvereggens veg, og det kan bli en noe ruvende virkning sett fra vegen. Det vil der være tre synlige etasjer med høydeplassing et stykke over vegen.

Parkering, mobilitet

Krav til bil- og sykkelparkering er i tråd med ny KPA. Det er gangavstand til bussholdeplasser i Bratsbergvegen og Leirfossvegen, og til lokaltilbud på Nidarvoll. Både Bratsbergvegen og Leirfossvegen har gang- og sykkelveg. Det er grunn til å tro at det vil være enklere å velge gange, sykkel og kollektiv for de daglige gjøremålene enn privat bil.

Uterom

Krav til uterom er i tråd med KPA for 2012-2024. Illustrasjonsprosjektet viser at det også er mulig å imøtekomme kravet til uterom i ny KPA.

Skolekapasitet

Eiendommen hører til Nidarvoll barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Begge skolene er registrert med ledig kapasitet (16.08.2024). Det generelle rekkefølgekravet om skolekapasitet følger likevel saken dersom skolesituasjonen skulle endre seg.

Vurdering av fortau

Det har vært vurdert om det skal stilles rekkefølgekrav om etablering av fortau i Anders Tvereggens veg som følge av planforslaget. Planen er utarbeidet med grunnlag i KPA 2012-2024, men Byplankontoret er oppmerksom på bestemmelse § 4.3 i ny KPA som sier:

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole (...). For tiltak med inntil 1000 m2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning. Med etterfølgende retningslinje om at for adkomstveg som betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

I Anders Tvereggens veg er det noe over 30 boliger. Planforslaget her tillater maks 1000 m2 BRA og det har også vært vurdert å stille krav om opparbeidelse langs tomtas utstrekning. I dette tilfellet er dette en skråning her som er spesielt grønn som gir et verdifullt preg i gateløpet. Denne er foreslått regulert som bevaring naturmiljø. Anders Tvereggens veg er i dag en privat blindveg med grusdekke. ÅDT på vegen er lav og gateparkering er ikke tillatt. Det er heller ikke registrert ulykker på vegen. Etablering av fortau her krever full oppgradering av vegstandarden og vesentlige inngrep i skrånende terreng/ støttemurer/ eksisterende bebyggelse.

Det er videre vurdert at ytterligere fortettingspotensial i vegen er begrenset. Området har allerede noe eplehagefortetting og er byggesone 3 i ny KPA. Det innebærer at småhuspreget skal beholdes. Samlet sett vurderes det at fortau ikke er avgjørende for trygg gangveg, at det er lite sannsynlig med andre utbygginger som kan kobles på et fortau langs tomte her, og at det samlet sett innebærer unødig omfattende endringer sett opp mot nytteverdien.

Turveg

Det blir regulert en smal offentlig turveg mellom vegen og grønnstrukturen i sørvest. Det anses som svært positivt. Grønnstrukturen sørvest for tomte er lokalt viktig naturtype og kobler seg på det viktige Smidalen grøntområde ved Sluppen. Det er få adkomster fra Anders Tvereggens veg til denne grønnstrukturen og derfor er det viktig å styrke disse forbindelsene. Terrenget er bratt og det er trangt mellom bebyggelsen, slik at det er krevende å få til fullstandard forbindelser i dette tilfellet. Den regulerte forbindelsen er 1,2 meter bred og vil i praksis fremstå som en gangsti. Det vil ikke være mulig å gjøre den universelt utformet eller å vinterdrifte den. Byplankontoret vurderer at ut fra forholdene på stedet er det vanskelig å få til en høyere

standard. At man kan få til en viss forbindelse er veldig bra, og Byplankontoret mener derfor at løsningen vist i planen er tilfredsstillende.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Klima- og miljøenheten og Kommunalteknikk har hatt merknader i saken. Deres innspill i saken er i vesentlig grad fulgt opp.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget åpner opp for boligbebyggelse innenfor eksisterende bystruktur. Dette kan bidra til å styrke lokalsamfunnet gjennom at flere da vil kunne bruke de lokale tilbudene i området. Mer kompakte steder gjør det lettere for folk å gå, sykle og benytte seg av kollektivtransport.

Med ny turveg vil det bli lettere for beboere i området å kunne bruke grøntdraget som rekreasjonsområde.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

- Eksisterende vegetasjon innenfor hensynsone H560 skal bevares (§ 5.2).
- I bygge- og anleggsfasen stilles det krav til beskyttelse av omgivelser (§ 7.7).
- Eksisterende bygning skal kartlegges for mulig ombruk og det skal lages plan for materialbruk for å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter. Det skal også vurderes alternativ klimavennlig energikilde i prosjektet (§ 7.4).
- Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm (§ 7.3).

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Planforslaget regulerer en offentlig turveg (o_TV) gjennom planområdet som er ca. 75 meter lang og 1,2 meter bred. Dette utgjør omtrent 70 m² som etterhvert må overtas og driftes av kommunen. Turvegen er tenkt som et sommertilbud. Se rekkefølgekrav § 8.3

Ut over dette er det ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Dette omfatter teknisk infrastruktur, turveg og geotekniske krav.

8. Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt naboer og overordnede myndigheter 22.11.2022 med svarfrist for innspill 13.01.2023. Oppstart av regulering ble annonsert i Adresseavisen 30.11.2022. Det kom i alt 6 innspill. Innspillene er vurdert og svart ut i saken som ble vedtatt delegert av byplansjefen 30.05.2024

I forbindelse med offentlig ettersyn (30.05.2024 - 08.08.2024) kom det ni merknader. Statsforvalteren og NVE hadde innsigelse til planforslaget som handlet om støy og støv, og hensynet til skred. Innsigelser fra partene er trukket i saken. De andre merknadene omfattet tema som; sykkel- og bilparkering, overvannshåndtering, solcelleanlegg som tema i ROS-analysen, offentlig turveg, hensyn til kulturminner og brann- og redningstjenesten, geoteknikk,

naturmangfold, vegstandard Anders Tverreggens veg, antall boenheter og innsyn. Alle merknader er kommentert/ svart ut på slutten av planbeskrivelsen.

9. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anders Tverreggens veg 9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum senest datert 30.10.2024 med bestemmelser senest datert 28.01.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.01.2025.

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

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 28.01.2025
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 14.01.2024 sist revidert dato 30.10.2024
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert med vedlegg (nr 4)
- Vedlegg 4: Geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Løvlien Georåd, 23116 rapport nr. 2, revisjon 08.04.2024
- Vedlegg 5: ROS-analyse datert 27.11.2024