



Anders Tvereggens veg 9, detaljregulering, r20220030, planbeskrivelse sluttbehandling

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.01.2025

Dato for godkjenning av Bystyret : 30.04.2025

Dato for endring av bestemmelse § 4.1.4 : 06.05.2025

På bakgrunn av Bystyrets vedtak er det avvik mellom planbeskrivelsen og vedtaket. Bestemmelsen § 4.1.4 om boligkvalitet, er minimumskravet for antall boenheter som skal ha minst 3 soverom økt fra 40 % til 60 %. I bestemmelsens andre setning er det også tilføyd at alle boenheter skal ha minst ett soverom, mens tidligere var ikke dette et krav.

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anders Tvereggens 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.

Reguleringsbestemmelsen § 4.1.4 Boligkvalitet endres til følgende: Minimum 60 % av boenhetene skal ha minst 3 soverom. Alle boenheter skal ha minst ett soverom og tilgang til privat uteoppholdsareal. Det skal etableres felles uteareal for B1 og B2 innenfor bestemmelsesområde #1

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

INNLEDNING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tor Kalland Wigum.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholds plass. Det skal etableres en turveg fra Anders Tvereggens veg - gjennom planområdet til grønnstrukturen på motsatt side. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Postadresse:

ORGNVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

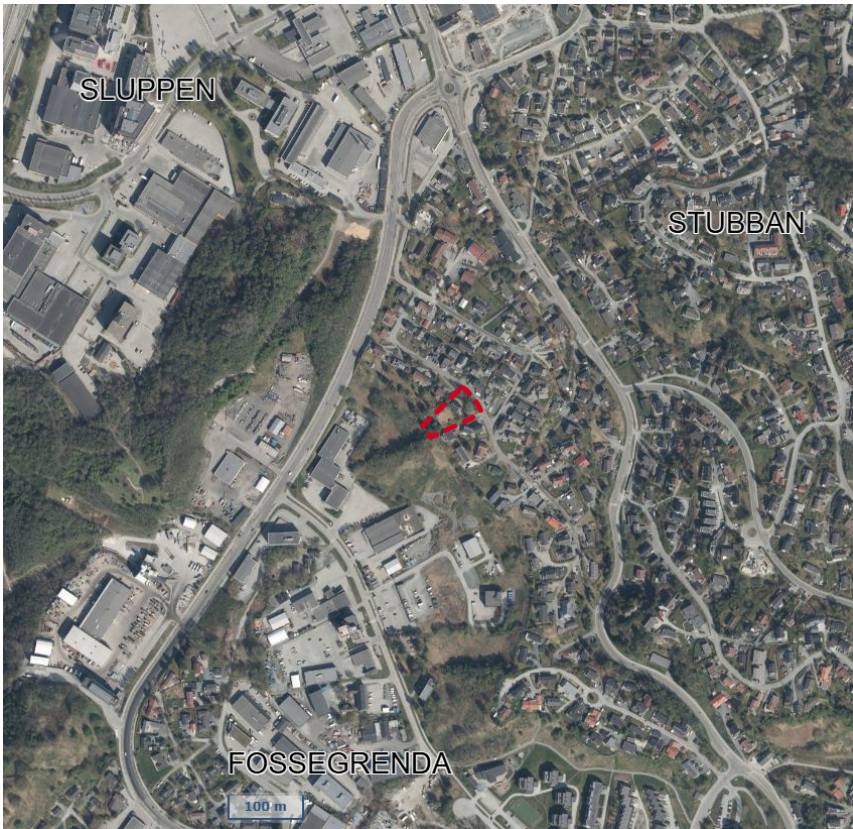
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no



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

Flyfoto, kilde: Trondheim kommunes karttjeneste.

Planstatus

Regionale og statlige føringer

Planforslaget vurderes å imøtekomme “Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging” på tema fortetting i eksisterende bystruktur.

Planforslaget vurderes å imøtekomme “Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning” på tema ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur.

Kommuneplanens arealdel (KPA)



Området er i KPA fra 2012-2024 vist med formål eksisterende boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytre sone for parkering og uterom, med krav om minimum 1,2 p-plass per 70 m² BRA/boenhet og minimum 50 m² uteareal per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Krav til arealutnyttelse er minimum 3 boliger per dekar. I ny KPA 2022-2034 (ikke rettskraftig) ligger planområdet i et område karakterisert som fortetting med hensyn til eksisterende karakter (sone 3). Kravet til bilparkeringsdekning er lavere (min 0,4 og maks 1,1) enn i gjeldende KPA, mens kravet til uterom er noe høyere (75 m²) enn i gjeldende KPA.

Planforslaget sikrer at føringer i gjeldende KPA for kravet til uterom, mens kravet til parkering er i tråd med føring i ny KPA. Illustrasjonsprosjektet viser at det også er mulig å imøtekomme kravet til uterom i ny KPA.

Gjeldende regulering og tidligere vedtak



Planområdet er tidligere regulert i reguleringsplan for Sundland vestre og Horneberg (R0023), stadfestet 28.12.1949, der inntil 2 boenheter tillates på hver tomt. Det er godkjent flere reguleringsplaner med fortetting i nærområdet. Planområdet grenser til et stort offentlig friområde, regulert i reguleringsplan (R0456) for Hornebergvegen med tilliggende områder (Fossegrenda), vedtatt 23.02.2006. Ifølge bestemmelsene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer

landskapet art eller karakter. Det planlegges ikke inngrep i offentlig friområde.

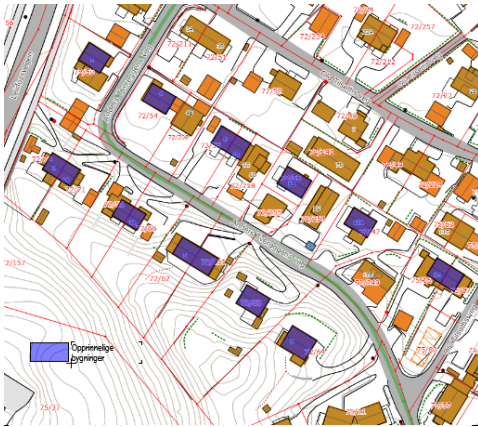
PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet omfatter eiendommen Anders Tverreggens veg 9, gnr/bnr 72/64. Den måler 2,4 dekar.

Beliggenhet, avgrensning og dagens bruk

Planområdet ligger på Nidarvoll og avgrenses av Anders Tverreggens veg, Anders Tverreggens veg 7, Anders Tverreggens veg 11A og 11B og friområdet med gnr/71/157.

På eiendommen er det en enebolig med utleiedel, hage og integrert garasje. Eneboligen har en mønehøyde på kote 72,3, og ble etablert i 1956 i det som da var et voksende boligområde. Bebyggelsen i de to parallelle vegene; Anders Tverreggens veg og Ole Tilseths veg, bestod opprinnelig av vertikal- og horisontaldelte tomannsboliger i to etasjer og enkelte eneboliger, alle med hage. Anders Tverreggens veg nr. 1 - 9 er bygninger med saltak lagt parallelt med Anders Tverreggens veg, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Fra Anders Tverreggens veg 11 og oppover finnes ingen reguleringsplan, og her er det ingen definert bygningsstruktur.



På nordsiden av Anders Tverreggens veg er det eplehagefortettet og den opprinnelige strukturen med møneretning parallelt med vegen er ikke lenger dominerende.

I gang- og sykkelavstand fra planområdet er det skole, arbeidsplasser, kolonialbutikk og offentlige kontorer, så som St. Olavs Hospital, NTNU, SINTEF samt mange eksisterende og kommende arbeidsplasser i Sluppenvegen og på Sorgenfri.

Landskap/topografi, kulturminner og kulturmiljø

Tomta har i dag en høydeforskjell på 12 meter. Den laveste delen av tomten ligger mot nordøst mens den høyeste ligger mot sørvest, dette gir gode solforhold og med utsikt i alle himmelretninger. Eiendommen er ikke særlig utsatt for vind.



Det er ikke registrert kulturminner på eller i direkte nærhet til planområdet. Området har heller ikke noe registrert kulturmiljø.

Kilde alle perspektiver: PKA Arkitekter AS

Naturverdier, barns interesser, rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder



Det er en naturtypelokalitet med D-verdi (383) sørøst for planområdet i grønnstrukturen (fra kommunens forvaltningsbase for naturdata). Lokaliteten overlapper delvis med planområdet. Eiendommen er grønn og frodig, med mange trær som i dag er svært store. Det er furu, sembrafuru, gran, bjørk, selje og or med flere. Planområdet har i dag kun private uteområder tilknyttet eneboligen. Det er ingen tilrettelagte leke- og rekreasjonsområder i nærområdet, men grønnstrukturen er tilgjengelig for frilek. I

grønnstrukturen er det vist framtidig turveg (Plan for friluftsliv og grønne områder).

Trafikkforhold med skoleveg

Anders Tvereggens veg har ikke fortau eller fast dekke (gruset veg), og det er ikke tillatt med gateparkering. Vegen er også en blindvei med liten trafikk, fartsgrense 30 km/t der myke trafikanter i dag benytter vegkanten eller vegbanen når de ferdes. Det er ikke registrert ulykker på vegen. Nærmeste bussholdeplasser er Dalsaunevegen med rute 10, 73 og 74 (Bratsbergvegen) og Nidarvoll (Leirfossvegen) med rute 24. Skoleveg går i Anders Tvereggens veg, Ole Tilseths veg, Bratsbergvegen til Nidarvoll skole. Bratsbergvegen har gang- og sykkelveg frem til skolen.

Skole- og barnehagekapasitet

Eiendommen hører til Nidarvoll barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Begge skolene er registrert med ledig kapasitet 16.08.2024. Det er 5 barnehager innenfor en omkrets på 1 kilometer.

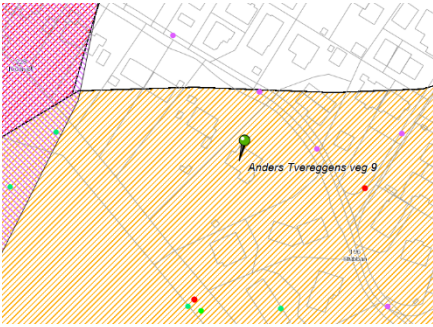
Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

Støy- og luftforhold

Planområdet ligger i hvit sone for både støy og luftkvalitet.

Grunnforhold - geoteknikk (ROS-tema)



Tomta ligger i en eksisterende kvikkeirefaresone, «Stubban» med faregrad middels. Tiltaket klassifiseres som K4. Det er utført 3 totalsonderinger, 1 dreietrykksondering, 2 trykksonderinger, 2 prøveserier og installert 3 poretrykksmålere. Generelt består de registrerte løsmassene i området av leire. Det er påvist kvikkeire/ sprøbruddmateriale i begge prøveseriene.

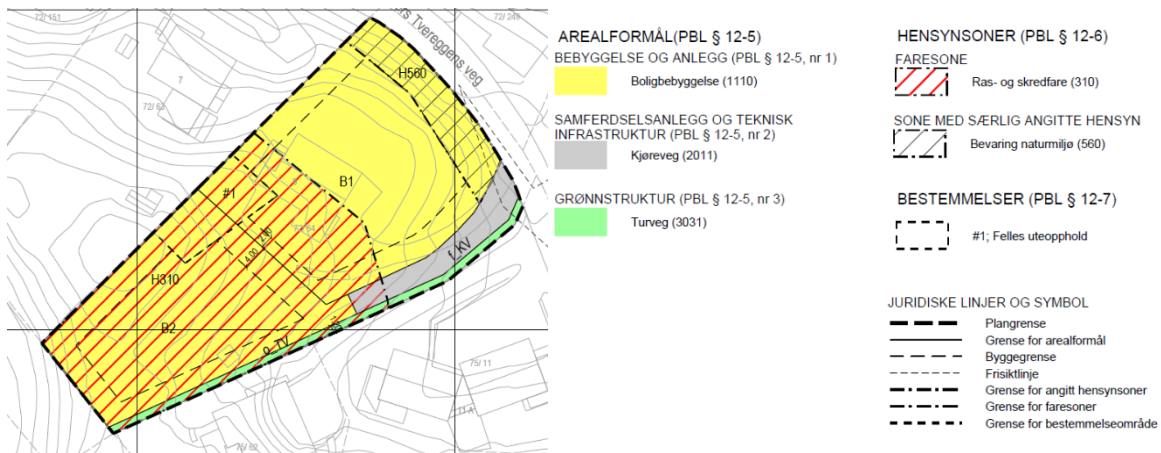
Det er påvist forekomster av kvikkeire på eiendommen Anders Tvereggens veg 9 og i skråningen mot vest (grunnundersøkelser). Faren for områdeskred er utredet iht. NVEs veileder nr. 1/2019. Det er vurdert stabilitet av skråninger som ligger i og utenfor influensområdet til tiltaket. Skråninger utenfor influensområdet har god nok sikkerhet. Stabiliteten for kritisk profil gjennom tomten er for lav og det kreves forbedring av stabilitet for at tiltaket kan gjennomføres. Tilfredsstillende sikkerhet kan oppnås ved avlastning i vestre del av tomten. Planlagt bygg i dette området bør fundamenteres på ikke grunnere enn kote 66,7, dette tilsvarer ca. 2,5 meter utgraving i forhold til dagens nivå eller en avlastning på ca. 360 m². Eventuelt må det gjennomføres masseutskifting med lette masser for å oppnå en tilsvarende avlastning. Det vises til geoteknisk rapport 23116 nr. 2, 08.04.2024 utarbeidet av Løvlien Georåd (juridisk vedlegg til bestemmelser).

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Endringer etter offentlig ettersyn

- Faresone; ras- og skredfare er lagt inn på plankartet (oppfølging av innsigelse fra NVE) med tilhørende reguleringsbestemmelser. Geoteknisk vurderingsrapport er gjort juridisk bindende for å ivareta sikkerhet for ras- og skredfare.
- Reguleringsbestemmelsene er gitt en struktur i tråd med Trondheim kommunes mal.
- 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).
- Planforslaget har fått et noe større fokus på å være klimavennlig;
 - fokus på klimagassutslippene i livsløpet
 - krav til å vurdere alternativ klimavennlig energikilde i prosjektet
 - tilstrebe at transportlogistikk minimerer transportbehov av masser og materialer
 - anbefale fossilfrie eller utslippsfrie anleggsmaskiner

Planlagt bebyggelse



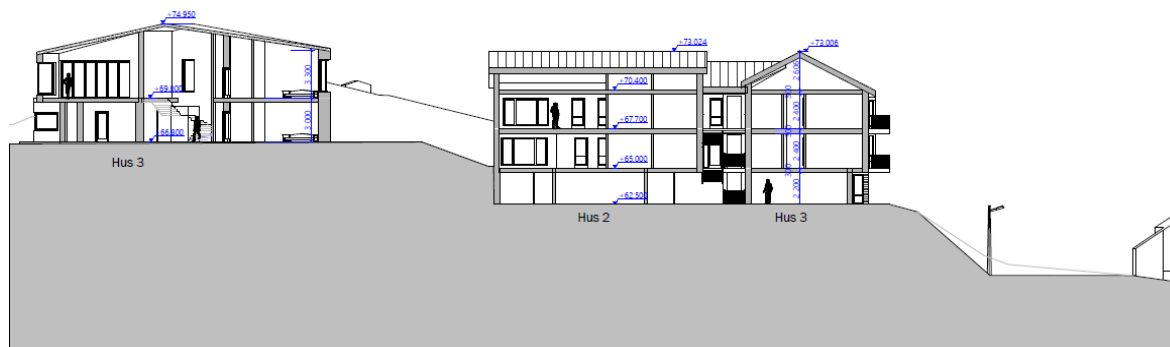
På den skrånende tomta foreslås 3 bygninger fordelt på to felt (B1 og B2). Innenfor felt B1 (hus 1 og 2) vil hus 1 orienteres parallelt med Anders Tvereggens veg, mens hus 2 orienteres vinkelrett på hus 1. Det foreslås felles trapp og heis for hus 1 og 2. Innenfor felt B2 foreslås hus 3 plassert lengst sørvest på tomta mot dagens grønstruktur.



Perspektivene (dronefoto) viser planlagt bebyggelse i boligområdet. Kilde: PKA Arkitekter AS

Volum og byggehøyder

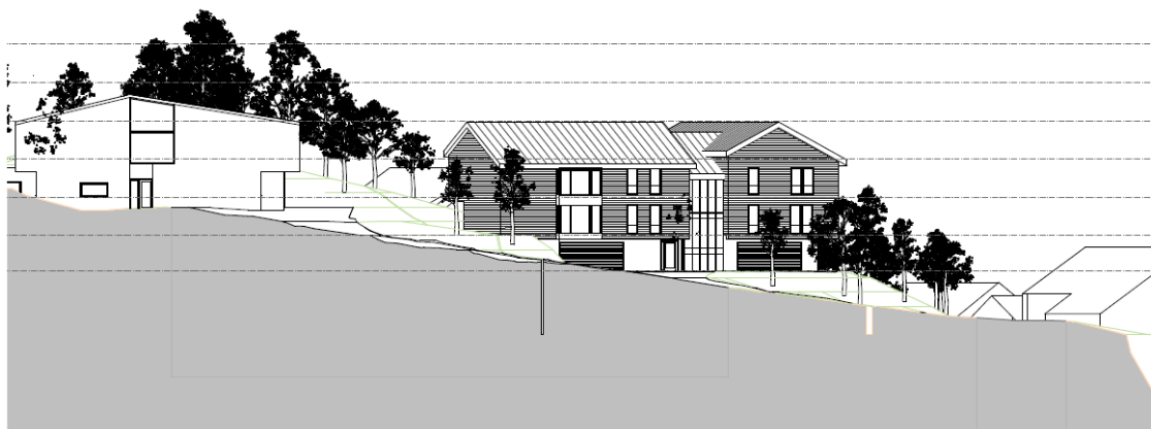
Hus 1 og 2 foreslås med to etasjer + sokkel og saltak. Hus 3 foreslås med en etasje med sokkel.



Maksimum tillatt høyder på byggene er:

- I området B1 er maksimum kotehøyde 73,1.
- I området B2 er maksimum kotehøyde 75,0.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Det kan etableres solfanger/solcelleanlegg på takflatene. Material- og fargebruk skal ta hensyn til eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer. Bebyggelsen i område B1 skal utføres med saltak. Bebyggelsen i område B2 kan utføres med flatt tak, § 4.1.3



Grad av utnyttning

Eiendommen måler ca. 2,4 dekar hvorav ca. 0,1 dekar ligger i vegbanen. Med krav om minimum 7 boenheter og maksimum 9 boenheter gir dette omtrent 3 boenheter per dekar. Videre er det stilt krav om maksimum 1000 m² samlet BRA, der parkering på terreng og i kjeller for bil og sykkel samt bod, og felles gangareal i kjeller ikke skal medregnes (§ 4.1.1). Det planlegges fem boenheter som familieboliger og to mindre boenheter i de laveste etasjeplanene.

Bomiljø/bokvalitet og uteoppholdsareal

Tomten gir mulighet for god utsikt fra alle boenhetene og gode solforhold gjennom dagen. Det er krav om at minimum 40 % av boenhetene skal ha minst 3 soverom (§ 4.1.4).

Beregning og krav til uteoppholdsareal

Det er lagt til grunn kravene for uterom i KPA 2012-2024. Kravet er 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet (§ 4.1.5). Beregnes det med BRA boligformål (1000 m²) som utgangspunkt blir kravet 500 m² BRA uteoppholdsareal. Tilsvarende, dersom det legges til grunn antall boenheter (minimum 7 stk.) blir kravet minimum 350 m² BRA, og for 9 boenheter blir kravet minimum 450 m² BRA.



Tilgjengelig uteoppholdsareal med kvalitet (solbelyst og ikke for bratt) er cirka 620 m² av totalt 940 m². I tillegg planlegges det romslige private terrasser eller balkonger for alle boenheter. Det stilles krav om at alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal, og at felles uteareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i område B1 og B2. Tidspunkt for ferdigstilling av felles uteareal kan utsettes fra vinter til påfølgende vår/sommer (§ 6.1).

Krav til uteoppholdsareal i KPA 2024-2036

Planområdet er innenfor "byggesone 3" i ny KPA, der kravet til uteoppholdsareal for planer med mindre enn 20 boenheter er 75 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet med følgende føringer for plassering og fordeling;

- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan.
- alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.

Kravet til uteoppholdsareal i ny KPA utgjør 750 m² dersom det legges til grunn per 100 m² BRA boligformål, og mellom 525 m² og 675 m² dersom det legges til grunn antall boenheter. Krav til uteoppholdsareal i ny KPA ivaretas da illustrasjonsprosjektet viser tilgjengelig uteoppholdsareal med kvalitet (solbelyst og ikke for bratt) er cirka 620 m² av totalt 940 m².

Tursti/snarveg og bevaring av vegetasjon

Det reguleres en smal offentlig tursti/snarveg, mellom Anders Tvereggens veg og tilliggende regulert friområde (reguleringsplan R0456).

Med søknad om tiltak skal det følge plan for bevaring av vegetasjon i hensynssone H560. Planen skal redegjøre for hva som er stedegen og bevaringsverdig vegetasjon og hvordan bevaringsverdig vegetasjon skal beskyttes og ivaretas i anleggsfasen. Bestemmelsen omfatter rot- og dryppsoner for eksisterende trær innenfor hensynssonen, § 5.2

Vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme

Bebyggelsen tilknyttes vann og avløpsledninger i Anders Tvereggens veg. Krav til renovasjonsløsning for denne type bebyggelse er småbeholdere på hjul. Disse tenkes plassert i skur ved vegen.

Trafikkløsninger og parkering

Hovedatkomst for alle boenheter blir fra Anders Tvereggens veg. Parkering er tenkt løst delvis i sokkel og delvis utendørs.

Det foreslås en parkeringsdekning i tråd med byggesone 3 i ny KPA. For bilparkering foreslås minimum 0,4 dekning og maks 1,1 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA.

For personbil utgjør dette minimum 0,4 dekning x 1000 m² total BRA / 100 m² BRA = minimum 4 bilparkeringsplasser. Maksimum bilparkeringsplasser utgjør 11 stk.

Oppsummert tillates det mellom 4-11 bilparkeringsplasser for 7-9 boenheter.

Det skal etableres største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² og 1,5 parkeringsplass for sykkel per boenhet. Minimum 2 sykkelparkeringsplasser for lastesykkel. Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² utgjør 33 stk og 1,5 parkeringsplass per boenhet utgjør 11 stk. Til sammenligning er kravet til bilparkeringsplasser i gjeldende KPA høyere (minimum 1,2), mens kravet til sykkelparkeringsplasser er lavere med krav om minimum 2 som nøkkeltall.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Stedskarakter

Bebyggelsen tilpasses takformer og karakter på tilgrensende nabobebyggelse i Anders Tvereggens veg. Bygningen lengst fra vegen utformes mer tidsmessig i likhet med nabobebyggelsen i Anders Tvereggens veg 11B og 13B. Tomta er skrånende og terrenget innenfor planområdet endres, noe som også vil gi gode uteoppholdsareal.

Trafikkforhold og byvekstavtalen

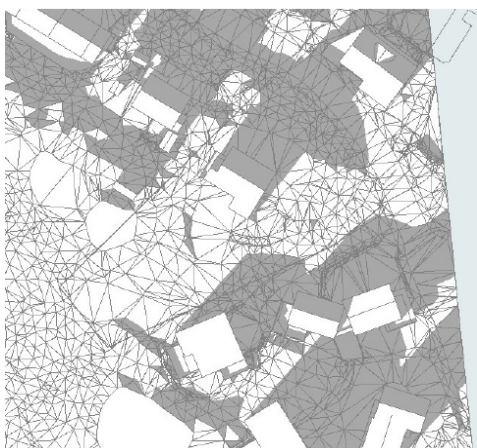
Eksisterende avkjørsel fra Anders Tvereggens veg beholdes. Det nye tiltaket vil kunne skape en økning på rundt 20 ÅDT (årsdøgntrafikk), noe som ikke er en vesentlig økning.

Tomta ligger utenfor bestemmelsesområdet kollektivårer og lokalsenter i KPA for 2012-2024. Det er likevel sykkelavstand til Trondheim sentrum, og gang- og sykkelavstand til lokale tilbud i nærområdet. Kollektivdekning i området vurderes som godt. Det vurderes at det er sannsynlighet for at beboerne i større grad velger miljøvennlige transportmåter i stedet for bil for å utføre sine daglige gjøremål.

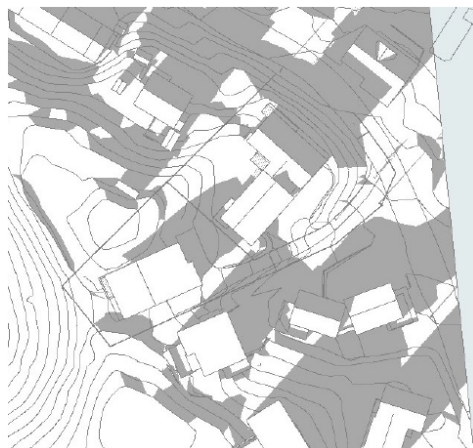
Barns interesser og tilgjengelighet for alle

Eiendommen er nær Smidalen med det gamle parkanlegget Slupplund. Her er et spennende skogsområde med etablerte stier. Offentlig stikkveg/tursti sikrer bedre tilgjengelighet til dagens grønnstruktur langs sørvestsiden av boligområdet. Tursti utformes ikke universelt tilgjengelig, og er ikke planlagt for helårs bruk. Forflytningshemmede vil være avhengig av biltransport opp til boligene, da adkomstvegen fra Anders Tvereggens veg er for bratt.

Boligkvalitet og sol- og skyggepåvirkning



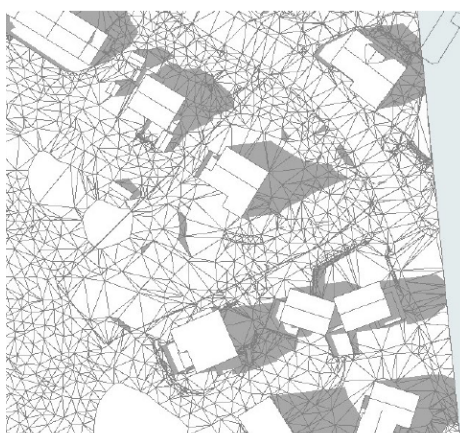
Eksisterende 21. mars kl. 15.00



Ny 21. mars kl. 15.00



Eksisterende 23. juni kl. 18.00



Ny 23. juni kl. 18.00

21. mars klokka 15.00 vil ny bebyggelse kaste mer skygge inn på nabobebyggelsen på motsatt side av vegen (Anders Tvereggens veg 10B), der naboen har sin balkong mot nordvest.

23. juni klokka 18.00 påvirkes ikke naboer nevneverdig av skyggedekning fra planforslaget. Ny bebyggelse vil gi noe skygge på egen tomt, på begge tidspunktene.

Geotekniske forhold (ROS-tema)

Planområdet er markert på NGUs kart som område med kvikkleire, middels faregrad. Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering for planlagt utbygging med vurdering av områdestabilitet. Det vurderes at utbyggingen er gjennomførbar og at den verken kan forårsake eller bli rammet av et områdeskred. Vurderingen er kvalitetssikret av en uavhengig geoteknisk rådgiver. Deler av terrenget vil bli planert for å ivareta lokal stabiliteten.

Overvann (nedbør) og teknisk infrastruktur (ROS-tema)

Overflatevann samles mest mulig lokalt i grønne arealer innenfor planområdet, og håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det ligger en Ø250 PP ledning fra 2005 i Anders Tvereggens veg.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Det er ledig skolekapasitet i området. Det ligger fem barnehager innenfor en rekkevidde på en kilometer fra planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Tiltaket kan medføre risiko i utbyggings- og driftsfasen. Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som belyser aktuelle temaer som kan ha økt risiko vedrørende beredskap og ulykker. Vedlegg nr 5.

ROS-analysen viser at 13 hendelser kan være aktuelle for planområdet. Analysen viser ingen hendelse som havnet i kategorien høy risiko. Risiko vil i første rekke knytte seg til økt trafikk, støy og støv i bygge- og anleggsfasen og tilgjengelighet i anleggsfasen. Tiltak for å redusere ulemper i anleggsperioden er sikret som krav i reguleringsbestemmelsene.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingstid for hele planområdet antas å være 2-3 år. Boligene planlegges bygd i en kontinuerlig byggeperiode. Endelig utbyggingstakt vil være avhengig av markedet. Ved rammetillatelse er det stilt krav til utomhusplan og fagrapport om geoteknisk prosjektering. Tekniske planer og plan for materialbruk av eksisterende bebyggelse med tanke på å unngå miljø- og helseskadelige stoffer og produkter skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse.

Det er stilt rekkefølgekrav til skolekapasitet, teknisk infrastruktur, o_TV og geoteknikk.

INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

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 kom det 9 stykk merknader. Alle merknadene er oppsummert under og kommentert.

Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 05.07.2024

Statsforvalteren fremmet følgende innsigelse i saken:

“Med hjemmel i PBL § 5.4 og med bakgrunn i rundskriv T2/16 og retningslinje T-1520 og T-1442/2021, fremmes det innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer at luftforurensing og støy er godt nok ivaretatt i bygge- og anleggsfasen.”

I tillegg fremmet statsforvalteren følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. redusere antall parkeringsplasser for bil, og at det sikres at en andel parkeringsplasser legges under bakkenivå.
2. øke antall sykkelparkeringplasser, og at det tas inn bestemmelser som sikrer at det avsettes plass til sykkelvogner og transportsykler.
3. ta inn bestemmelser om at prinsippene for naturbaserte løsninger i overordnet VA-plan skal være førende for utarbeidelse av teknisk plan for vann og avløp.
4. at bestemmelse 7.5 klima utvides med konkrete tiltak for å redusere klimagassutslipp.
5. at det tas inn bestemmelse som sikrer at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf. forskrift om fremmede organismer.
6. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS analysen) bør oppdateres med hensyn til at det skal anlegges solcelleanlegg i planområdet.
7. ROS-analysen bør oppdateres med hensyn til fremtidige klimaendringer.

Kommentar:

Planforslagets reguleringsbestemmelse § 7.7 bygge- og anleggsperioden får følgende supplering:

“Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6.3 i T-1442/2021 skal følges. Tabell 4 og 5 i T-1442/21 skal gjelde.”

Statsforvalteren har i brev datert 18.12.2024 trukket innsigelse i saken.

For de faglige rådene gis det følgende kommentarer:

Punkt 1 og 2: Kravet til bilparkeringsdekning er nå lavere og i tråd med ny KPA. For sykkelparkeringsdekning er kravet høyere enn gjeldende KPA og i tråd med ny KPA. Se § 3.1.

Punkt 3: Prinsippene for naturbaserte løsninger i overordnet VA-plan vil være førende og overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. Trondheim kommunes 3-trinnsstrategi. Se § 7.3

Punkt 4: I planens formålsparagraf (§ 2) er det nå tatt inn et tillegg;

“Tiltak skal planlegges gjennomført slik at klimagassutslippene i livsløpet blir lavest mulig.”

For bygge- og anleggsfasen (§ 7.7) er følgende tillegg tatt med;

“Det bør tilstrebes at transportlogistikk minimerer transportbehov av masser og materialer og infrastruktur for fossilfrie eller utslippsfrie anleggsmaskiner.”

I bestemmelse om utforming og plassering av bebyggelsen (§ 4.1.3) er det tatt med et tillegg om at det kan etableres solfanger/ solcelleanlegg på takflater. I bestemmelsen om klima (nå § 7.4) er det tatt med et tillegg om at det skal vurderes alternativ klimavennlig energikilde.

Våre forslag under punkt 4 baserer seg på ny klimaveileder og (ny) KPA. Selv om forslagene ikke er konkrete krav, vil de kunne ha en informativ effekt og være holdningsskapende for aktuelle entreprenører som skal bygge.

Punkt 5: For å hindre at det blir spredt eller tilført nye arter er følgende bestemmelse tatt inn; § 3.4 “Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.”

Punkt 6 og 7: ROS-analysen er revidert med hensyn til tema solcelleanlegg og framtidig nedbør og vedlegges saken til sluttbehandling.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 16.08.2024 og 19.11.2024

NVE har innsigelse (jf. plan- og bygningsloven § 5-4) til den foreslåtte detaljreguleringsplanen. Grunnlaget for innsigelsen er at fare for skred ikke er tilstrekkelig ivare tatt i planen, jf. pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. For å løse innsigelsen må sikkerhet mot områdeskredfare ivaretas i plankartet og planbestemmelsene. For å løse innsigelsen må området som er utsatt for kvikkleireskred vises som hensynssone H310 og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Kommentar:

Det er tatt inn hensynssone – ras og skredfare (§12-6) på plankartet.

Det tas inn følgende vilkår for gjennomføring som erstatter i sin helhet tidligere bestemmelse § 7.2:

“Fagrapport for geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal være i tråd med de forhold som framgår av geoteknisk vurderingsrapport utarbeidet av Løvlien Georåd, 23116 rapport nr. 2, revisjon 08.04.2024.” Den geotekniske vurderingsrapporten som det er henvist til blir juridisk vedlegg til bestemmelsene i saken.

Det tas inn et nytt rekkefølgekrav i ny bestemmelse § 8.4 Geoteknikk:

“Nødvendige geotekniske stabiliserende tiltak skal være utført før relevant igangsettingstillatelse gis.”

NVE har i brev datert 19.11.2024 trukket innsigelse i saken.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 05.08.2024

Det er svært gledelig at det er lagt inn en offentlig turveg på plankartet, og at opparbeidelse av turvegen er sikret med rekkefølgekrav.

Klimaendringer gjør at stien bør tåle mye nedbør og kraftige regnskyll. Det gis innspill om at drift vinterstid bør sikres, samt at det bør sikres i bestemmelsene at den offentlige turvegen blir skiltet.

Det bør føyes en henvisning til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 til planens reguleringsbestemmelser:

“Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.”

Kommentar:

Turvegen/ turstien gjennom planområdet vil være et sommertilbud når det er barmark, siden det i dag ikke er opparbeidet turveier i dagens grønnstruktur.

Innspillet om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 tas til orientering, da dette allerede er sikret av annet lovverk.

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS, brev datert 12.06.2024

Det må være tilrettelagt for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Det må være planlagt tidlig i prosessen, kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, og vannforsyning til brannslukking.

Kommentar:

Hensynet til kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, og vannforsyning til brannslukking, er ivarettatt i planforslaget og følges opp i byggesaken.

Statens vegvesen, brev datert 14.06.2024

Statens vegvesen beklager at det ikke er lagt bedre til rette for myke trafikanter og har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av vårt brev datert 02.12.2022.

Kommentar:

Det er vurdert at det ikke er behov for fortau da Anders Tvereggens veg er en gruset blindvei med lav ÅDT, og at planforslaget tilfører området maksimum 9 boenheter.

Innspill fra Klima- og miljøenheten

1. Det geotekniske notatet krever avlastning av terrenget, men planen viser ikke hvordan dette skal gjøres. Kommunen må involveres for å avklare dette. Planen må belyse konsekvensene av terrenginngrepet, spesielt med tanke på vegetasjon og tilbakeføring til natur.
2. En naturtypelokalitet med D-verdi overlapper planområdet. Planen må sikre at økologisk funksjon opprettholdes (KPA-bestemmelse § 11.3) og vise hvordan skredsikringen påvirker lokaliteten.
3. Planen må vise hvordan den forholder seg til kommunedelplan for naturmangfold, spesielt med tanke på skredsikring og miljørettslige prinsipper (nml §§ 8-12).
4. Kommunen eier en tilgrensende tomt. Dersom skredsikringen krever areal fra denne tomten, må eierskapsenheten involveres.

5. ROS-analysen undervurderer risikoen for nedbør, som er i strid med klimaprofilen til Trøndelag. Sannsynlighetsgraden må økes, og analysen bør baseres på DSBs anbefalte metode. ROS-analysen mangler beskrivelser, kilder og vurderinger for de uønskede hendelsene. Et analyseskjema, slik som det i DSBs veileder, bør benyttes for å vurdere sårbarhet og risiko.
6. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er ikke nevnt i planbeskrivelsen og må inkluderes.
7. Planen bør sikre bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, som regnbed og blågrønne tak, jf. VA-planen og statlige planretningslinjer.
8. Utomhusplanen må inkludere overvannshåndtering, og løsningene bør ikke bare baseres på overvannsnett, men også åpne løsninger, jf. pbl § 28-10. Bestemmelsene må suppleres for å reflektere dette.

Kommentarer:

1. Hvordan avlastning av terrenget skal skje og konsekvenser dette vil ha på terreng og vegetasjon, er sikret i bestemmelser om geoteknikk §§ 7.2 og 8.4, og bestemmelse om naturverdier § 7.6
2. Hensynet til den økologiske funksjonens opprettholdelse er sikret med bestemmelse om naturverdier § 7.6
3. Eiendommen er i dag bearbeidet natur i form av villahage med prydbusker og kjøkkenhage. Det har ikke vært skjøtsel av hagen de seneste årene. All skredsikring vil skje innenfor planområdet og tiltaket berører kun naturmangfoldet i planområdet. Etter skredsikring vil utomhusplanen gi føringer for gjenopprette det typiske mangfoldige villahagepreget som er i dag. Planen vurderes å ikke komme i konflikt med KDP naturmangfold. Vurderinger etter nml §§ 8-12 er utført i Notat datert 04.11.2024 av PKA arkitekter AS (ikke vedlagt saken).
4. All skredsikring vil skje innenfor planområdet.
5. ROS-analysen er revidert med en grundigere beskrivelse av tema masseras/ skred og nedbør. Det vises til vedlegg nr. 5 ROS-analyse datert 27.11.2024 PKA arkitekter AS.
6. Planforslaget vurderes å imøtekomme den "Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning" på tema ombruk av materialer, bygningsdeler og infrastruktur, se § 4.1, § 7.4 og § 7.7
7. Prinsippene for naturbaserte løsninger i overordnet VA-plan skal være førende for utarbeidelse av teknisk plan for vann og avløp. Se § 7.3
8. Utomhusplanen inkluderer også løsning for overvannshåndtering, og sammen med de tekniske kravene satt for vann og avløp vurderes det ivaretatt.

Innspill fra Kommunalteknikk

1. VA-planen viser en infiltrasjonsgrøft innenfor et område regulert til offentlig turveg. Overvann skal håndteres på egen tomt, og ikke på offentlig areal. Før sluttbehandling må det redegjøres for hvordan overvannet skal håndteres på egen tomt.

2. Det anbefales at det tas inn i bestemmelsen at overvann skal vises på utomhusplan ved rammesøknad.
3. o_TV (turveg) er regulert til 1 meter og er for smal. En kommunal turveg skal være mellom 2 og 3 meter bred. Dersom det er tenkt at det skal være kommunal tursti skal bredden være minst 1,2 meter der grøft kommer i tillegg.

Kommentarer:

1. Størrelsen på eiendommen med de ubebygde arealene gjør det mulig å finne en privat lokalisering av infiltrasjonsgrøfta. Hvordan vann- og avløpsforholdene skal løses i planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse. Se § 7.3
2. Det er krav om at utomhusplanen også skal vise håndtering av overvann i planområdet. Se § 7.1
3. Regulert turveg (o_TV) skal opparbeides som en tursti/stikkvei i minst 1,2 meters bredde og være et sommertilbud da det i dag ikke er opparbeidet noen tursti/turveg i grønnstrukturen på sørsiden av planområdet. Turstien vil likevel være et viktig bidrag for å bedre tilgjengeligheten i området.

Private innspill

Knutshaug, Anders Tvereggens veg 8B

Nabo er positiv til planforslaget, men kritisk til vegstandarden på Anders Tvereggens veg (grusveg) med tanke støv som virvles opp på tørre sommerdager, og med 7-9 nye boliger blir ikke de nevnte forholdene bedre.

Naboer Qubo and Jing Xu, Anders Tvereggens veg 11B

De har innspill på om områdestabiliteten er sikret i og utenfor planområdet, om tettheten som foreslås er for høy, og om mengden og krav til uterom er tilfredsstillende.

Det foreslås at antall boenheter reduseres fra 6 stk til 4 stk.

Da planområdet ligger høyere opp i terrenget enn deres eiendom, er naboen bekymret for økt innsyn og ønsker å få plassert et gjerde langs eiendomsgrensen for å få skjermet deres privatliv.

Kommentar:

De geotekniske grunnforholdene er grundig vurdert i planprosessen og det er gitt bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten blir tilfredsstillende både i og utenfor planområdet. Antall boenheter (7-9) per dekar (2,4 daa) vil være mellom 2,92-3,75 boenheter per dekar for planforslaget. Dette er normal tetthet i et småhusområdet som eiendommen er en del av, og i tråd med føringer gitt i ny KPA.



Planlagt ny bebyggelse innenfor felt B2, vil ligge cirka 7,8 meter fra naboens husvegg. Feltet B2 må avlastes og planeres med cirka 2,5 høydemeter fra dagens nivå for å sikre nødvendig stabilitet. Bebyggelse innenfor felt B2 vil derfor ligge på cirka samme høydekote som nabo i sør.

Det blir en ny situasjon for naboen da felt B2 ikke er bebygd i dag, men det er ikke unormalt i et småhusområde med nye naboer der det åpnes opp for fortetting. Planen hindrer ikke muligheten til å sette opp gjerder mellom eiendommene.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.