



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140038

Arkivsak:14/8156

Detaljregulering av Byåsveien 162, offentlig ettersyn.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.01.2016

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som forslagsstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Norgesgruppen Midt-Norge AS.

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

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan R 1006 er av 09.12.64. I kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 er det aktuelle planområdet definert som nåværende boligbebyggelse. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan.



Planområdet

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger nordvest for krysset Havstadvegen/Byåsveien, og er på ca. 13,2 daa. Det omfatter del av Byåsveien i øst, og avgrenses av Havstad boligområde i nord og vest. Planområdet ligger sentralt plassert med kort gangavstand til bussforbindelser. Avstand til Trondheim sentrum er ca. 4. 5 km.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter i hovedsak gårds- og bruksnummer 96/183, og deler av 96/397, 96/665, 96/440, 96/311.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Planområdet er i dag uten bebyggelse. Tomta har tidligere vært brukt til bensinstasjon, bilverksted og bilvaskehall, som nå er revet.



Planområdet med bensinstasjon som pr. i dag er revet

Nærområdet preges av fire – etasjes boligblokker med flate tak. Byåsveien 160 A til D, som ligger nord for planområdet, og Havstadvegen 1 A til F, som ligger vest for planområdet, er boligblokker i fire etasjer. Blokkene har parkering i første etasje og leiligheter i de neste tre etasjer.

Nabobygget Byåsveien 158 består av to næringsbygg i én etasje som i dag er brukt til frisør, solstudio og dagligvare. Vestre del av tomte blir benyttet til gjennomkjøring til boligene ved Byåsveien 160 og til næringsarealene i Byåsveien 158.

Området sør for planområdet, på andre siden av Havstadvegen, er idrettsanlegg med kunstgressbane.

Grunnforhold

Planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire. Det er ikke indikasjon på kvikkleire på tomte. Tomte ligger mellom kote +135 og +140, dvs. under marin grense. Det er ingen kjente kvikkleiresoner i området eller i nærheten som kan utgjøre noen fare for planområdet.

Det er heller ingen vassdrag som ligger slik at tomte kan bli berørt av flom i bekker eller elver. Geotekniske rapporter fra Trondheim kommune nr. R.152, R1 151, R1 221 og R1256 gir oversikt over grunnforholdene sør og øst for tomte. Det er utført grunnundersøkelser for planområdet. Grunnen i området består i hovedsak av fyllmasser over torv og fast siltig leire/tørrskorpeleire. Torvmektigheten er inntil ca. 4m. På den aktuelle tomte må det forventes at torvlaget hovedsakelig er fjernet. For byggeformål betraktes grunnforholdene som gode.

Naturverdier

Planområdet er ikke registrert som spesielt verdifullt i forhold til biologisk mangfold.

Rekreasjonsverdi / barn og unges interesse

Planområdet domineres i dag av biltrafikk, og har ingen rekreasjonsverdi. Sør for planområdet går et sammenhengende grønndrag fra Nidelva i øst over Havstein og Havsteinflata og opp til Kyvannet og Bymarka. Illustrasjonen under viser planområdet i sammenheng med grønstrukturen i området.



Tomtas nærhet til sammenhengende grøntdrag

Rekreasjonsområder:

Idrettsanlegg med kunstgressbane:
 Lysløype og gangstisystem til Bymarka
 Kyvannet med tilhørende parkområder
 Havstein golfbane
 Inngjerdet hundepark

Avstand fra planområdet:

30 meter sør
 300 meter vest
 600 meter vest
 400 meter øst
 200 meter øst

I tillegg til grøntdraget, som er vist i kommuneplanens arealdel, har boligblokkene vest for planområdet store grøntarealer som er lite utnyttet. Det er flere store trær i uteområdene. Det er utført barnetråkk i området.

Landskap

Planområdet ligger i sørvestre del av landskapsområdet Havsteinflaten. Det er et platå hvor terrenget etter hvert faller ned mot Trondheim sentrum i nord/øst, og et mer kupert terreng mot sør/ vest. Det er utsikt mot byen og fjorden i nord og åsene i øst.

Solforholdene på bakkeplan er gode store deler av sommerhalvåret, med unntak av den delen av tomta som ligger i skyggen av bebyggelsen i vest. Vinterhalvåret har gode solforhold fra sør, men "Storhaugen" kaster skygge på ettermiddagen.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på planområdet.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag to kjøreadkomster, en fra Byåsveien og en fra Havstadvegen.

Byåsveien er trafikkert med fartsgrense 50 km/t og fire felt fra rundkjøringen med Havstadvegen og ned til Ila. Den fungerer som hovedvei og innfartsåre for trafikken inn og ut fra Midtbyen fra Byåsen og områder lengre sør. Havstadvegen forbinder Byåsveien med Gamle Osloveg. Den har fartsgrense 40 km/t, og har lite trafikk.

Det er kun avkjøring til planområdet fra Byåsveiens kjørefelt i sørlig retning. Her er påkjøring til Byåsveien forbudt. Hovedavkjørsel til planområdet skjer via Havstadvegen. Langs Byåsveien er det etablert sykkelveg med fortau fra sør til midt på planområdet. Videre nordover er det gang/sykkelveg. Langs Havstadvegen er det fortau mot planområdet.

Støy

Trondheim kommunes støysonekart viser at planområdet er delvis innenfor rød sone (65 - 69 dB) mot Byåsveien. Tomta er i hovedsak i gul sone (55 - 64 dB).

Kollektivtilbud

Det er holdeplass for buss i to retninger 100 meter nord for planområdet. Holdeplassen nærmest Byåsveien 162 er Havstadsenteret med rute 5 og 19. I tillegg går rute 8, 15 og 17 i rushtida. Buss 18 har start og endepunkt fra holdeplassen i Havstadvegen, 120 meter vest for planområdet. Buss 8 går hyppig fra bussholdeplassen på Gamle Osloveg 600 m vest for planområdet. Det er 1 km til trikkestoppen på Munkvoll. Normert reisetid med buss er 8 min. fra planområdet til Trondheim sentrum.

Gang - og sykkeltilbud

Gang og sykkelvei går parallelt med Byåsveien på begge sider. Den krysser Byåsveien via en undergang 30 meter sør for planområdet. I tillegg er det et lysregulert gangfelt 120 meter nord for planområdet. Havstadvegen har fortau og ett markert gangfelt i forbindelse med rundkjøringen fra Byåsveien.

Skole og barnehage

Det er registrert 13 barnehager i 1 km radius fra planområdet. Nærmeste er Gjørtlerveien Barnehage, som er 120 meter fra planområdet. Det er registrert 8 skoler i 2 km radius fra planområdet. Nærmeste skole er Nyborg skole, som er 500 meter fra planområdet. Skoleveien fra planområdet til Nyborg skole krysser ikke trafikkert vei.

Annen infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det ligger en nettstasjon vest for planområdet. I henhold til ledningskart fra Trondheim kommune vil ikke eksisterende ledningssystem komme i konflikt med en planlagt utbygging.

Forurensing i grunnen

Det aktuelle planområdet er markert i aktsomhetskartet til Trondheim kommune. Området har vært benyttet til bensinstasjon, og forrige eier har utført en miljøteknisk undersøkelse med tilhørende miljøopprydding. Det bør vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

Beskrivelse av planforslagetPlandata

Arealbruksformål i planen	Bolig	Forretning	Andre byggeformål spesifiser	Sum alle byggeformål	Fri-område	Annet formål spesifiser
Sum grunnareal	Sum m ²	Sum m ²	Sum m ²	Sum m ²	Sum m ²	Sum m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	4546 m ² BRA	2000 m ² BRA	Åpent overbygd areal 368 m ² – BRA Parkering og biloppstillingsplasser 749 m ² - BRA	7663 m ² BRA		
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	Sum m ² BRA	Sum m ² BRA	Parkering: 3629 m ² -BRA Bod: 399 m ² -BRA Biareal (tekn.rom, lager 485 m ² - BRA	4513 m ² BRA		

Areal på eksisterende bebyggelse - over terreng - under terreng						
Boliger	49 boliger					
Arbeidsplasser		20				

En del av Byåsveien er med i planområdet for et nytt lysregulert kryss for Byåsveien 158 og 162.

Tetthet

Innenfor bestemmelsesområde kollektivåre tilsier kommuneplanens arealdel en boligtetthet på minimum 6 boliger per dekar. Tomta hvor utbygningen skal skje måler 7,2 daa, og det er skissert 49 boliger. Det gir en tetthet på ca $(49 / 7,2)$ 6,8 bolig / daa.

Med utgangspunkt i det foreslåtte boligformålet på plankartet, gir det: 49 boliger /3.4 daa= 14 boliger pr. daa. Inklusiv tilgjengelig grøntareal gir det 49 boliger /4.4 daa= 11 boliger pr. daa. I tillegg gir planforslaget rom for 2000 m² næringsareal. Når en regner ut boligtettheten med utgangspunkt i en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA blir tettheten 9 boliger/daa.

Prosjektet består av boligblokker over en 1. etasje med dagligvarebutikk, apotek og annet næringsformål på inntil 2 000 m². Boligene er fordelt på tre bygg A, B, C fra 2. - 5.etasje. Næringsdelen vil ha totalt ca 20 arbeidsplasser.

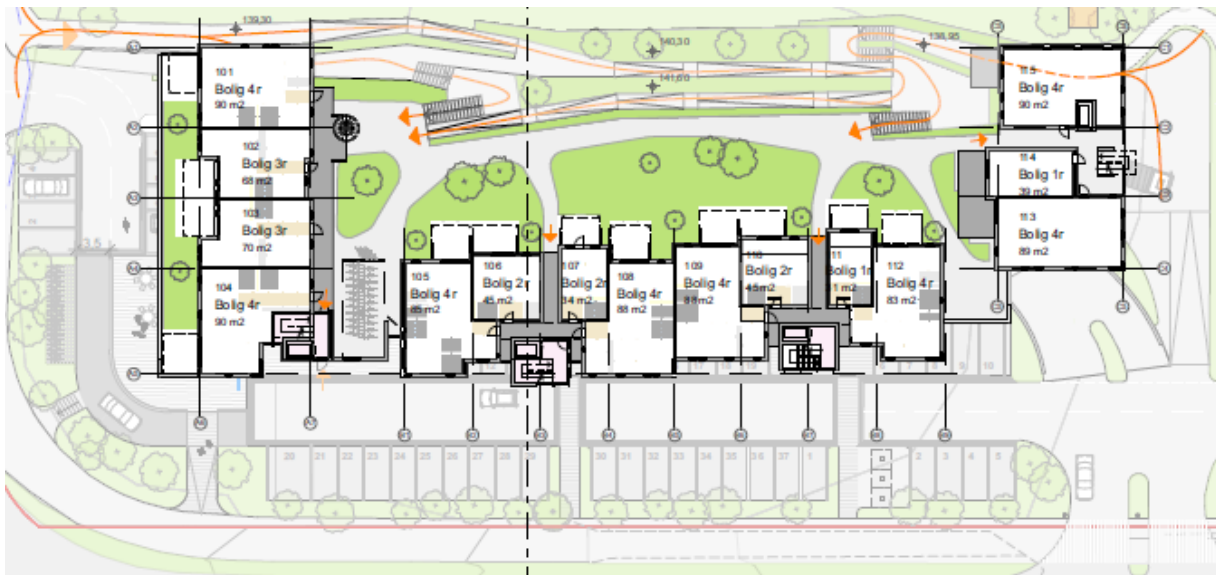
Plankartet angir maks BRA innenfor formålssonen. Bruksareal i kjeller er ikke medregnet i maks BRA. Dette er arealer til tekniske rom, avfallshåndtering, boder, sykkelparkering og parkering.

Planlagte byggeområder

Det planlagte byggeområdet er regulert til kombinert formål: Bolig/forretning/næring/tjenesteyting samt parkering. Forretnings- og næringsarealene i 1.etasje henvender seg til bakkeplan, mens boligene henvender seg til en takhage på 2.etasje. Boligene i tre-fire etasjer plasseres slik at de skjermer takhagen og tilliggende eksisterende uteområder for støy fra Byåsveien. Takhagen er hovedatkomst for boligene, og henvender seg også til nabobebyggelsen i vest. Den trapper seg ned med grønne terrasser, trapper og universelt utformete ramper. Den nye bebyggelsen gis høy arkitektonisk kvalitet.

Utearealer og grønstruktur

Det skal være atkomst for gående fra sør, sørvest og vest. Hovedinngang til boligene vil være fra vest. Denne siden defineres som "rolig side", uten trafikk. Det planlegges sekundære vertikale heisforbindelser opp til boligene i øst. Oppgang C har heis og åpen trapp direkte opp til takhagen, sentralt plassert ved gjesteparkeringen til boligene.



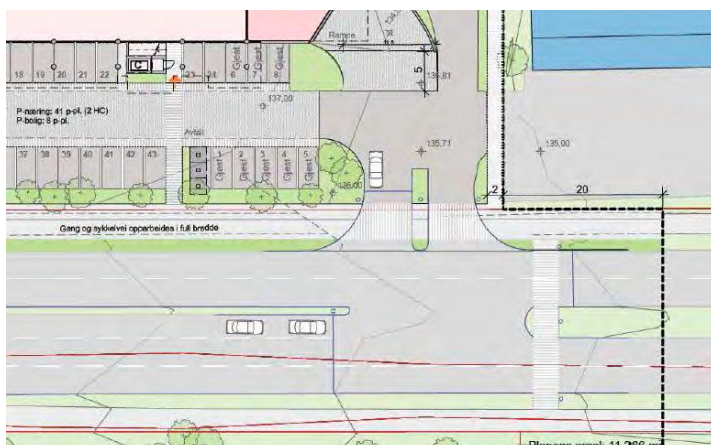
Plan 2. et.

Grøntareal på bakkeplan blir mot vest. Arealkravet til felles uteoppholdsareal oppfylles med takhagen på 2. etasje. Tydelige og allment tilgjengelige trapper, ramper og terrasser forbinder bakkeplan med takhagen. Det skal være god fysisk og visuell kontakt mellom bakkeplan og takhagen. Trafikksikkerheten er ivaretatt. Takhagen opparbeides til et aktivt og attraktivt uteareal for barn og voksne med møtesteder, lekeplasser og beplantning.

Trafikk

Grunnlag for beregning av trafikkmengder er for Byåsveien 162: 2000 m² forretning og ca. 50 boliger og for Byåsveien 158: 2000 m² forretning og ca. 25 boliger. Dagens atkomst til Byåsveien 160 A-D flyttes tilbake til sin opprinnelige atkomst fra Havstadvegen, som er felles med bl.a. Havstadvegen 3 og 5.

Det etableres et nytt signalregulert T-kryss i Byåsveien for kjøreatkomst til Byåsveien 158 og 162. Trafikken vil i all hovedsak være til intern parkeringsplass for Byåsveien 162. Krysset betjener også Bunnprisbutikken og vil gi muligheter for inn- og utkjøring.



Ny kryssløsning

Parkeringsplassen er delt mellom parkering øst med hovedadkomst fra Byåsveien og parkeringsplass sør med hovedadkomst fra Havstadvegen. For å redusere gjennomgangstrafikk til et minimum, etableres det fartsreducerende tiltak i veibanen med målsetning om biltrafikk i gangfart. At det er mulig å kjøre gjennom området, i lav fart, vil fungere som en sikkerhetsventil mot kødannelse, samt hindre at de som leter etter p-plasser unngår å snu bilen og skape

trafikkfarlige situasjoner. Det vil i tillegg være mulig å kjøre til kjellerparkeringen fra nord og sørsiden av bygningen. Hovedatkomst for biltrafikk til planområdet vil primært være fra Byåsveien i øst, sekundært fra Havstadvegen i sør.

Følgende forutsetninger er gjort for Fv812 Byåsveien:

ÅDT 13 000 kj.t./d (Statens vegvesens Nasjonale vegdatabank, NVDB, 2013)

Følgende forutsetninger er gjort for Havstadvegen:

ÅDT 2000 kj.t./d (Statens vegvesens Nasjonale vegdatabank, NVDB, 2011)

Det er antatt en fordeling på ca. 80/20 % mellom Byåsveien og Havstadvegen. Vareleveringen for næringsdelen er plassert nord for bygget. Vareleveringen vil i hovedsak foregå på dagtid.

Parkering

Det skal etableres minst 1,2 p-plass og minst 2 sykkelplasser pr. boenhet innenfor planområdet. Det er planlagt maks 80 p-plasser i tilknytning til nærings- og bevertningsarealet? P-anlegget dekker parkeringsbehovet for boligene og delvis forretningsarealene. Parkeringsarealene for butikken i kjelleren er skilt fra boligparkeringen. For boligene er det planlagt gjesteparkering på terreng. Parkering for forretnings- og næringsarealet vil skje på terreng, og innunder bygningen. Parkering slik planen fremstår i dag:

Overflateparkering	31 p-plasser
Delvis eller helt innunder bygningen	18 p-plasser
Gjesteplasser for boligene på terreng	10 p-plasser
P-kjeller	86 p-plasser
Totalt	137 p-plasser

Tilgjengelige p-plasser for beboere er 59 stk., samt 98 sykkelparkeringsplasser, hvorav halvdelen er i p-kjeller.

Utforming

Parkeringsplassen bygges med en bred "renne" med gatestein mellom kjørearealet og biloppstillingen som også fungerer som "gangsoner" for handlende. Dette er en tradisjonell gateutforming i Trondheim. Renna er med på å gjøre kjørearealet visuelt smalere, samtidig som den kan benyttes til å lede vann.



Fasade mot øst

Plassen foran inngangssonen legges med granittdekke beregnet for opphold. Kjørbart areal utenfor plassen legges med brostein for å signalisere at kjøring skjer på de myke trafikantene sine premisser. Mellom plassen og det kjørbare arealet, legges det en 30 cm bred kantstein med skrå visflate.



Perspektiv fra Byåsveien

Oppe på plassen settes det ut permanente møbler i form av benker og stoler/bord. Noen settes under tak og noen utenfor taket. Hensikten er å lage en arena/møteplass for sosialt samvær.

Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen for næring vil bli plassert inne i bygningen. I tillegg vil det bli etablert avfallscontainer for miljøavfall (glass, metall, papp) og et eget låsbart rom for spesialavfall i tilknytning til dagligvarebutikken.

Avfallsterminalen for boligene foreslås plassert sentralt ved oppgang C. Eventuell fordeling og posisjon av nedkast er foreløpig illustrert. Endelig plassering blir bestemt i byggesak. Renovasjonsbil vil ha atkomst fra Havstadvegen og kjøre ut i Byåsveien for å unngå rygging på planområdet.

Energiforsyning og fjernvarmeanlegg

Det kan være behov for en ny nettstasjon. Tilfredsstillende atkomst for TrønderEnergi sine driftsbiler sikres. Krav til ny nettstasjon tas inn i reguleringsbestemmelsene. Endelig plassering avklares i byggesak og i samråd med TrønderEnergi. Den nye utbyggingen forberedes for tilknytning til fjernvarme.

Vann og avløp

Det antas at offentlig vannledning har nok kapasitet pr. i dag. Det skal etableres sprinkelanlegg i planlagt bebyggelse, og det legges opp til en 150mm VL fra eksisterende kum. Kapasitet på eksisterende vannledninger må simuleres av Trondheim kommune med tanke på brannvann.

Uttrekk for spillvann og overvann må avklares med VVS. Ny spillvanns- og overvannsledning tilknyttes eksisterende ledninger i Byåsveien. Endelig plassering av private ledninger avklares i byggesaken.

Kravet til uttak av brannvann er 50 l/s fordelt på to uttak. Det antas at eksisterende VL200 i Havstadvegen har tilstrekkelig kapasitet til å kunne levere dette. Alternativt må det ses på en løsning for uttak av brannvann fra eksisterende VL600 i Byåsveien.

Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse. Det tas med som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Virkninger av planforslaget

Geoteknikk

Grunnforholdene er gode. Bestemmelsene har et krav om teknisk godkjenning av utgravingsplan.

Tilgjengelighet

Tilgjengeligheten til planområdet er god for myke trafikanter. Øst for planområdet er det i dag sykkelveg med fortau og gang/sykkelveg som kompletteres i hele planområdet. Sør for planområdet er det fortau langs Havstadvegen. Det er god kollektivdekning i området med ca. 150 meter til nærmeste bussholdeplass i Byåsveien.

Barn og unges oppvekstvilkår

Planområdet ligger i et område med mange skoler. Nærmeste skole er Nyborg skole som er 500 meter fra planområdet. Skoleveien fra planområdet til Nyborg skole krysser ikke trafikkert vei. Planene legger føringer for variert lek til ulike aldersgrupper. Det må sikres trygg adkomst til aktivitetsområde sør for planområdet (kunstgressområde).

Trafikk og trafiksikkerhet

Den nye kryssutformingen er tydelig og oversiktlig og de myke trafikantenes sikkerhet er prioritert.

Anleggsarbeidet forholder seg til krav angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Støy

Vedlagte støyrapport viser at de nye boligene i randsonen av utbyggingsområdet vil ha et støynivå mot fasade på >55dBA. Dette gjelder alle bygg med fasade mot Byåsveien.

Bygg A og B har fasader som henvender seg til takhagen med tilfredsstillende støynivåer. Det bør tilstrebes at minimum ett soverom til hver leilighet får vindu og private balkonger i disse fasadene. Østfasaden for disse byggene ligger ut mot Byåsveien og er i rød sone. I den videre prosjekteringen må det gjøres tiltak på disse fasadene.

For Bygg C vil nesten hele sørfasaden ligge i grønn sone inn mot takhagen. Det er kun den østligste delen som ligger i gul sone. Med støyskjerming på takhagenivå, vil det kun være 3.etasje og 4.etasje som ligger i gul sone.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at plan for anleggsperioden er utarbeidet og godkjent av Trondheim kommune før tiltak iverksettes.

Avveiing av virkninger

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og den planlagte bebyggelsen ligger innenfor formålsgrensene for nåværende boligbebyggelse.

Tetthet

Tomtearealet er 7 200 m², og med de planlagte 49 boligene betyr det 6,8 boliger/daa. Dette er en beregningsmetode som er tilrettelagt for homogen boligbebyggelse uten innslag av andre funksjoner. På dette planområdet er 1. etasjen nesten i sin helhet regulert til forretning/næring/tjenesteyting. Bare nødvendige trapper og heiser til boligene tar areal i 1.etasjen. Tomteareal som knytter seg til boligutbyggingen er regulert til kombinert formål og utgjør 3 400 m². Uteoppholdsarealet er 970 m². Dette gir totalt 4 400 m² og med de planlagte 49

boligene gir det 11 boliger/daa.

Trafikk

Hovedatkomst til p-kjeller for forretning og bolig er sentralt og lett synlig henvendt til krysset i Byåsveien. Det er også etablert enveis nedkjøring fra Havstadvegen til p-anlegg for forretningen for å unngå gjennomkjøring på planområdet. Varelevering er plassert tilbaketrukket nord for bygget. Som en ekstra sikkerhet er det planlagt gjerde mellom varemottak og gangveg til boligene. Renovasjonsbilen har atkomst fra Byåsveien og kjører ut i Havstadvegen.

Myke trafikanter

Den viktige gang- og sykkelvegen langs Byåsveien, som er en hovedinnfartsveg inn til Trondheim fra sør, er ivaretatt og komplett. Den er ytterligere sikret ved at det er etablert ei trafikkøy i forbindelse med det nye T-krysset.

Den nye trafikkløsningen på planområdet vil gi klarere definerte soner for kjørende, for gående og syklende, og vil dermed øke trafikksikkerheten i området. Det er satt av god bredde til trafikkavvikling. Parkeringsplassen er oversiktlig med merkede parkeringsplasser til forretning og besøkende. Det sikrer god oversikt over trafikkbildet, og reduserer risiko for uønskede hendelser.

Det vil bli etablert en sørvendt og etterlengtet møteplass i bydelen for handlende, beboere og gjester til det nye anlegget. Hovedinngangspartiet til den nye dagligvareforretningen henvender seg til denne møteplassen, som vil få en urban karakter, bearbeidet og beplantet.

Utomhus

Utomhusarealet for boligene ligger i hovedsak på takhagen, som via terrasser knyttes sammen med terrenget i vest. Takhagen er skjermet for støy av den nye bebyggelsen.

Ved planting av trær langs Byåsveien og Havstadvegen, sammen med nærhet til grøntdraget fra Nidelva til Bymarka, vil den nye bebyggelsen ha nærhet til store, grønne utearealer av ulik karakter.

Bebyggelsen

Den nye bebyggelsen henvender seg mot Byåsveien og Havstadvegen, høyest mot øst med en nedtrapping i vest. Siktlinjer gjennom åpne og transparente mellomrom bryter ned dimensjonene og skaper mer rom og variasjon.

Bygningsmassen underdeles i vertikal former og volumer og i sitt samspill gir det et variert uttrykk.

Nærvirkning

Sett fra nord er den nye bebyggelsen høyere og mer markant på grunn av skrånende terreng. Et tydelig uttrykk som også synliggjør den nye felles møteplassen i bydelen.

Fjernvirkning

Den nye bebyggelsen legger seg under silhuetten i landskapet slik at fjernvirkningen er akseptabel fra viktige utsiktspunkt.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingen er planlagt i to byggetrinn. 1. byggetrinn er ombygging av deler av Byåsveien med avkjøringsfil og lysregulert T-kryss for inn- og utkjøring til planområdet. Resten av anlegget planlegges oppført som 2. byggetrinn.

Det planlegges parallellprosjektering av tiltaket slik at søknad om rammetillatelse kan godkjennes straks etter denne reguleringsplanen. Byggetid antas å være ca. to år, inkl. ombygging av Byåsveien.

Midlertidig bruk av utbyggingsarealet og ikke realisering av tiltaket, er uendret kjøremønster og en ubrukt gruset plass.

Samråd- og medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 18.9.2014. Samtidig ble naboer og berørte parter varslet direkte med brev.

Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, samt naboer, fikk tilsendt foreløpig planmateriale samme dato.

Innspill til planforslaget

Merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet

Merknad 1: Sør-Trøndelag fylkeskommune

Det er relativt liten risiko for at planen kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Merknad 2: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Det skal være høy arealutnyttelse. Det må angis minimumskrav til utnyttelsesgraden.

Det skal utføres støyberegninger iht. T-1442/2012 for planlagt tiltak, og disse sammen med støysonekart, skal følge planen på offentlig ettersyn. Nødvendig støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold må tas inn på plankart og som rekkefølgebestemmelser. Vedr. forurenset grunn må det vurderes om det skal lages en tiltaksplan for området. Ny nettstasjon må vurderes, og plassering iht. elektromagnetiske felt må tas hensyn til. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte bygg.

Kommentar:

Det er angitt et minimumskrav til utnyttelsesgraden i reguleringsbestemmelsene iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024, min. 6 boliger pr dekar. Støv- og støyrapport er vedlagt plansaken.

Merknad 3: NVE

NVE påpeker at selv om planområdet er utenfor fareområde for kvikkleire iht. www.skrednett.no, så gjøres det oppmerksom på at løsmassekartene kun viser forhold i overflaten. Det er derfor alltid nødvendig å kartlegge forekomsten av kvikkleire.

Kommentar:

Viser til geoteknisk notat vedlagt plansaken. Det er ingen kjente kvikkleiresoner i området som kan utgjøre noen fare for planområdet.

Merknad 4: Brann

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slukkeinnsats for bygningene i området.

Kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Merknad 5: AtB

AtB stiller seg svært positive til en utbygging. Antall nye reisende fordelt på arbeidsreiser og andre reiser vil øke inntjeningen på berørte bussruter langs Byåsveien/Havstadvegen.

AtB vil takle økte kollektivreiser fra planområdet.

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn støtter AtB at inn- og utkjøring til planområdet skjer fortrinnsvis fra Havstadvegen. Trafikkbelastningen i Byåsveien er fra før meget høy (8900 i ÅDT), og busstettheten i Byåsveien er stor.

Kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Merknad 6: Naboanmerkning I K Lykke Eiendom AS v/advokat Terje Aas

Det henvises til reguleringsplan R1006g og hovedadkomst fra Havstadvegen siden etableringen av Bunnprisbutikken 1966/67. Lykke har planer om å utvikle eiendommen videre, og viser til Kommuneplanens arealdel 2012-2024 § 15.1 og § 15.4.

Eiendommene gnr/bnr 96/313 og 96/183 må sees i sammenheng med tanke på maksimal utnyttelse av forretningsareal.

Planforslaget er i strid med nevnte bestemmelser, og kan ikke tillates.

Byplanrådet av slo i 1967 en søknad om å etablere ny butikk i området på bakgrunn av hva kommunen anså ønskelig og nødvendig mht. antall dagligvarebutikker i området, og mht. trafikkforholdene.

Reguleringsforslaget hensyntar ikke gjeldende reguleringsplans adkomstløsning til Byåsveien 158, og har "bortregulert" deres adkomstsituasjon.

Slik planforslaget er utformet vil det ikke lenger være en naturlig og lett tilgjengelig adkomst for kunder til Bunnprisbutikken og de andre virksomheter i Byåsveien 158.

Forslaget vil føre til en svært uoversiktlig og trafikkfarlig situasjon for alle berørte parter. Særlig vil varetransport til Byåsveien 158 bli krevende og trafikkfarlig.

Det er nødvendig iht. pbl § 12-2 å områderegulere hele området for å tilrettelegge og legge rammer for videre utvikling, bygging og adkomst for næringsareal m.v. i området.

Det må være en helhetlig plan som ivaretar behov, konsekvenser og sammenhenger i nærområdet gjennom at kommunen iverksetter områderegulering etter pbl § 12-2, og at detaljert reguleringsplan for Byåsveien 162 utsettes inntil det foreligger en beslutning angående dette.

Kommentar:

Vedtaket i byplanrådet av 1967 kan ha mistet sin gyldighet etter nesten 50 år. Det er utført

handelsanalyser av forslagsstillere som indikerer at behovet for utvidelse av handelstilbudet i området burde kunne økes.

Ankepunktet mot planen går også på at adkomsten til området hvor Bunnpris, sammen med andre virksomheter, er lokalisert, ville bli betraktelig forverret hvis planen skulle gjennomføres. Dette spørsmålet er nå løst ved at det vil bli etablert en fullverdig adkomst til begge områdene direkte fra Byåsveien. Dette har vegvesenets tilslutning. Denne er utformet med godkjenning fra Bunnpris/Lykke.

På bakgrunn av dette ser ikke kommunen behov for å gjennomføre en områderegulering, da hovedspørsmålet ser ut til å ha bli løst. Planprosessen med utvikling av Byåsveien 162 vil ikke bli stanset.

Merknad 7: Fjernvarme

Statkraft Varme AS v/ Jon Anders Hagen informerer om at fjernvarme i dimensjon DN500 er etablert i "utvidet planområdet", og ber om at dette hensyntas i det videre arbeidet. De ber om at Statkraft Varme blir informert om aktivitet som kan berøre fjernvarmerør.

Kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Merknad 8: Naboanmerkning IK Lykke Eiendom AS v/advokat Terje Aas

Advokat Terje Aas henviser til brev av 17.10.14 og senere korrespondanse.

IK Lykke Eiendom AS har ingen merknader til den foreslåtte kryssløsningen i Byåsveien.

De øvrige merknader gitt i brev av 17.10.14 gjelder fortsatt, og IK Lykke Eiendom AS krever fortsatt at kommunen iverksetter områderegulering etter plan- og bygningsloven § 12-2, og at arbeidet med detaljert reguleringsplan for Byåsveien 162 utsettes.

Kommentar:

Merknaden om den foreslåtte kryssløsning tas til etterretning.

Merknaden om områderegulering, se kommentar og konklusjon i Merknad 6.