



## Planstatus



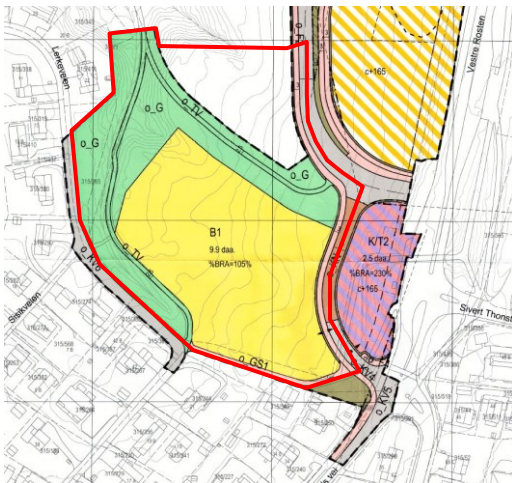
### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som boligbebyggelse, næringsareal og grønnstruktur i KPA, og ligger innenfor "ytre sone" for parkering og "midtre – ytre sone" for uterom.

Deler av næringsarealet i KPA foreslås omregulert for å løse atkomsten inn til planområdet.

Det foreslås redusert parkeringsdekning (avvik fra parkeringsnormen) som er nærmere beskrevet i beskrivelsen av planforslaget.

Sør for planområdet, mot boligbebyggelsen er det lagt inn en turvegtrasè ned mot Bjørndalen.



### Områdeplan for Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m. fl., stadfestet 22.5.2014

For utbygging innenfor B1 kreves godkjent detaljplan.

O\_G (offentlig grønnstruktur) koblingen gjennom området er i stedet løst i sør- enden av planområdet. Jf. beskrivelsen av planforslaget.

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med hovedintensjonene for områdeplanen.



### Igangsatt og pågående planarbeid i området

Kartutsnittet til venstre viser igangsatt og pågående planarbeid. Bjørndalen, gang- og sykkelbru (grønt omriss). Planen for Sentervegen gnr/bnr 315/579 og 315/590 (gul/hvit skravur). Planen for 3T Rosten (helt i nord), og rett nord for planområdet (gul stjerne) – foreslås det helse- og velferdsenter, barnehage, boliger, kontor og næring.

Langs Sentervegen, vest for E6, vil det i framtiden kunne skje en omfattende utbygging

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfattes helt eller delvis av eiendommene:

Gnr/bnr 315/580, 315/1, 315/585, 315/441, 315/584

Beliggenhet; bydel, avgrensning og dagens arealbruk

Planområdet ligger på Heimdal mellom Saupstad og Tillerbyen, nesten 8 km sør for Trondheim sentrum. Området avgrenses av Lerkeveien mot sør og vest, forlengelse av Sentervegen i øst, og grønt-/ landbruksområde mot nord. Planområdet er ca. 21,5 daa.

Det meste av området har blitt benyttet til jordbruk med randzonevegetasjon i øst, nord og vest i området mot Vestre Rosten og delvis Lerkeveien, men er i de senere år blitt brukt som løsmassedeponi i forbindelse med forlengelse av Sentervegen.

### Grunnforhold; Kulturminner, rasfare, forurensing i grunnen, offentlige ledninger og bekker

Det er foretatt maskinell søkesjakt for kulturminner i grunnen. Ingen funn er blitt registrert på planområdet i følge forslagsstiller.



Grunnen i området består i hovedsak av marine avsetninger, for det meste leire. I henhold til NVEs faresonekart ligger sone 213 vest for planområdet, men det er ikke påvist kvikkleire eller sterkt sensitiv leire innenfor det aktuelle planområdet.

Det er ikke registrert kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet.



Det ligger en Ø160 vannledning langs Lerkeveien fra 1993. Videre er det en Ø200 vannledning i gang - sykkelveg mellom Sentervegen og Peder Morsets veg. På østsiden av planområdet ligger det en Ø150 vannledning som ble lagt i 2015.

Det ligger en Ø250 SP - ledning mellom Sentervegen og Peder Morsets veg. Videre er det plassert en Ø315 AF - ledning vest for tomten. Nord - øst for planområdet ligger en Ø200 SP - ledning fra 2015. Spillvann renner nordover.

Omkringliggende OV – anlegg ligger i samme trase som spillvannsledninger. Kartet til venstre viser eksisterende flomveger.

Det er lagt en Ø400 ledning mellom Sentervegen og Peder Morsets veg samt en Ø250 ledning lenger vest. Det er en åpen bekk sør i planområdet som renner nordover. Overvann fra kum 318700 ledes til denne. Øst for planområdet ligger en Ø200 OV - ledning videre til en Ø300 – ledning i Sentervegen.

### Naturverdier og rekreasjonsverdier



Deler av området mot Lerkeveien og videre nordover langs John Aaes veg er klassifisert som 'viktig lokal' verdi.

Sør i området er det etablert en gangsti/turveg langs et sikret bekkeløp som renner ut i Bjørndalen. Det er også etablert to kunstige dammer langs bekkeløpet. Området er avsatt som et rekreasjonsområde, men er preget av dårlig vedlikehold. I tørre perioder renner det ikke vann i bekken, og stillestående vann i dammene er preget av gjengroing.

I området jernbanebyen, ca 400 meter sør for planområdet er det ballbane. Denne islegges om vinteren og brukes som skøytebane. Rostenhallen ligger ca. 700 m mot øst, og turområder i Tillermarka ligger mindre enn 2km mor sørøst. Husebybadet er ca. 2km mot vest.

#### Stedets karakter; topografi og solforhold

Mot sør grenser planområdet til et boligområde med eneboliger og tomannsboliger (Peder Morsets veg/ Lerkeveien), mot øst til senterområdet langs Vestre Rosten med kontorbygg, kjøpesenter, hotell og arealkrevende forretninger. Dette området inneholder fire høyblokker, hvorav den høyeste har 15 etasjer. Bebyggelsen for øvrig er på 3 etasjer.

Topografien omkring planområdet er hovedsakelig flat, og det er ingen fjell eller åser som skygger for arealet. Området skråer 5-10 % mot vest og nordvest, og helt vest i området er det en bratt skråning med flere raviner.

Planområdet har gode solforhold.

#### Trafikkforhold; vegsystem, g/s tilbud, kollektiv og trafikksikkerhet

Busstraseen øst for planområdet er stengt for gjennomkjøring. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Sentervegen er i dag ca 5000 og en tungtrafikkandel på 9 % forbi planlagt T-kryss (NVDB, 2016), fartsgrense 50 km/t.

Det er gang- og sykkelveg både langs Sentervegen, langs busstraseen, og sør for planområdet.

16 ulykker av mindre alvorlighetsgrad – personer kun lettere skadd - er blitt registrert på tilliggende veitraséer. Av disse er kun én – i krysset Sivert Thonstads veg/Vestre Rosten - med myk trafikant involvert.

Planområdet betjenes i dag av flere busslinjer. Nærmest er tilbudet i Vestre Rosten med ruter til Sentrum langs Holtermanns veg, Byåsen, Flatåsen, Heimdalsområdet med Kattem og Lundåsen, Tiller, Saupstadringen og Sandbakken. Linje 9 mellom Heimdal og Sentrum har relativt høy frekvens (hvert 10. minutt i rushretning). I tillegg er det gangavstand til E6 og City syd med flere lokal- og regionbusser.

Det forventes at området blir ytterligere kollektivtilgjengelig ved etablering av Tillerterminalen ved City Syd og etablering av ny rutestruktur der flere busser vil gå i nærheten til planområdet; bl.a. MetroBuss.

#### Barns interesser og universell tilgjengelighet

Tomta kan brukes til ski og aking om vinteren. Ingen barnetråkk er registrert på planområdet. Planområdet skråer tidvis kraftig mot vest og nord -vest og har ingen universell tilgjengelighet.

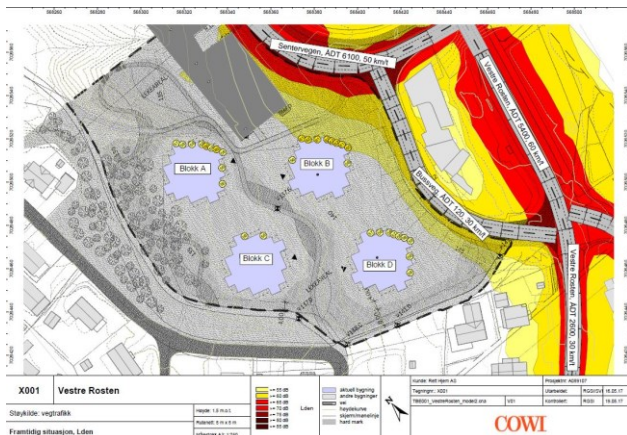
#### Annen infrastruktur; skolekrets og –kapasitet og energiforsyning

Planområdet sogner til Stabbursmoen skole. Kapasiteten var tilfredsstillende i 2016. Helse- og omsorgstjenester har tilfredsstillende kapasitet.

Det er ikke tilfredsstillende dekning på lavspent distribusjonsspenning, og ny nettstasjon må etableres. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

## Annen risiko og sårbarhet; støy- og luftforurensning

### Støyforhold



Støy fra nærliggende vegger vil gi støybelastning tilsvarende gul sone i et begrenset område nordøst på eiendommen. Øvrige arealer har støynivå under anbefalt grenseverdi og er dermed egnet for bruk til uteoppholdsareal, lekeplass o.l.

Vindu i fasader som vender mot nordøst vil overskride anbefalte grenseverdier med inntil 4-5 dB i de øvre etasjene i bygningene (blokk B).

Alle tre berørte bygninger har stille side, men boenhetene er ikke gjennomgående, og noen av dem har ikke tilgang til stille side med den leilighetsinndelingen som foreligger. Det vil derfor være nødvendig med skjerming av balkong for å bringe støynivå under anbefalt grenseverdi på privat uteplass og utenfor vindu.

For innendørs støy viser beregninger at det vil være tilstrekkelig med ordinære moderne fasade- og vinduskonstruksjoner for å overholde krav til innendørs støy fra utendørs kilder, jf. støyvurdering, COWI revidert 19.5.2017, vedlegg nr. 6.

### Luftforurensning

Jfr. Trondheim kommunes årsrapport 'Luftforurensning i Trondheim 2015' viser målestasjonen E6-Tiller at luftkvaliteten er tilfredsstillende. Denne rapporten har siste tall fra 2014. Trenden for både svevestøv (9,1 µg/m<sup>3</sup> og 6,9 µg/m<sup>3</sup>) og NO<sub>2</sub> (29,8 µg/m<sup>3</sup>) utslipp er dalende. Maksimumskravene er hhv. 40 µg/m<sup>3</sup>, 15 µg/m<sup>3</sup> og 40 µg/m<sup>3</sup>. (Alle verdiene er årsmiddelverdier.)

### Risiko- og sårbarhetsanalysen

ROS – analysen setter krav til utførelse av grunn- og miljøundersøkelser, samt til støy, støv- og trafikkvurderinger. For nærmere oppfølging av ROS – temaene vises det til planbeskrivelsens del om "virkninger av planforslaget".

## Beskrivelse av planforslaget

### Plandata og planlagt arealbruk

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	<b>11795,1m<sup>2</sup></b>
BB1	1410,6
BB2	5364,7
f_RA	121,8
f_UA1	1092,4
f_UA2	3805,6
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	<b>2623,9m<sup>2</sup></b>
f_F	60,5
f_AVT	45,0
f_P	444,5
f_KV	442,8
o_GS	281,2
o_F1	498,4
o_F2	65,5
o_F3	29,6
o_KV1	560,0
Udesignerte arealer	196,4
<b>GRØNNSTRUKTUR</b>	<b>7068,5m<sup>2</sup></b>
f_GR1	1835,6
f_GR2	816,5
f_GR3	716,4
o_G	2892,6
o_TV1	333,9
o_TV2	491,5
<b>TOTALT</b>	<b>21505,5m<sup>2</sup></b>

## Planlagt bebyggelse

Endring i forhold til områdeplanen for Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m. fl., stadfestet 22.5.2014

Det foreslås en justering av formålsgrensene i forhold til det som er vist på områdeplan. Justeringen omfatter at deler av næringsareal i nord innlemmes i planområdet, og nyttes til atkomstsoner for at atkomsten til planområdet ikke skulle være til hinder for kollektivtrafikken i o\_KN. Dette har medført at atkomsten til planområdet blir fra Sentervegen.

## Bebyggelsens plassering, utforming, høyde og grad av utnyttning



Bebyggelsens fire punkthus (det opprinnelige forslaget var med tre punkthus) er plassert i en vinklet rombeform som omkranser et større felles uterom for å kunne gi noe støyskjerming, le for vind og mest mulig sol/dagslys på boligfasader. Punkthusene har en plassering lenger nord enn det opprinnelige planforslaget som det ble varslet igangsetting om.

BB1 og BB4 kan bygges med inntil 8 etasjer med maksimal høyde på kote +161,2.  
BB2 og BB3 kan bygges med inntil 7 etasjer med maksimal høyde på kote +164,5.

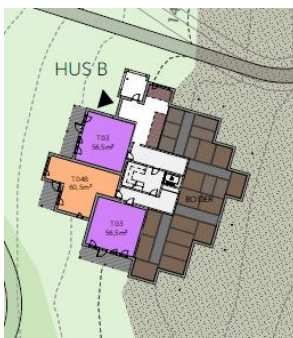
Total utnyttelsen (tillatt BRA innenfor planområdet) er rimelig likt grad av utnyttelse som områdeplanen åpner opp for. Tillatt % BRA og maksimum kotehøyder er angitt på plankartet, og sammen med antall boenheter gir dette styring på planlagt bebyggelse. Maksimum og minimum utnyttelse (boliger pr. daa) 11,4 - 8,6 boliger pr. daa.

## Boligmiljø; leilighetsfordeling, uterom, sol/skyggeforhold, støyforhold og universell utforming



Det legges opp til utbygging av ca. 213 boenheter (minimum 180 og maksimum 240) i størrelsesorden mellom 41 m<sup>2</sup> og 108 m<sup>2</sup> - med hoveddelen i størrelsesorden ca. 41-61m<sup>2</sup>. Skissematerialet viser 100 to -roms leiligheter og 109 tre -roms leiligheter og 4 fire -roms leiligheter. Det tillates ikke ett -roms leiligheter.

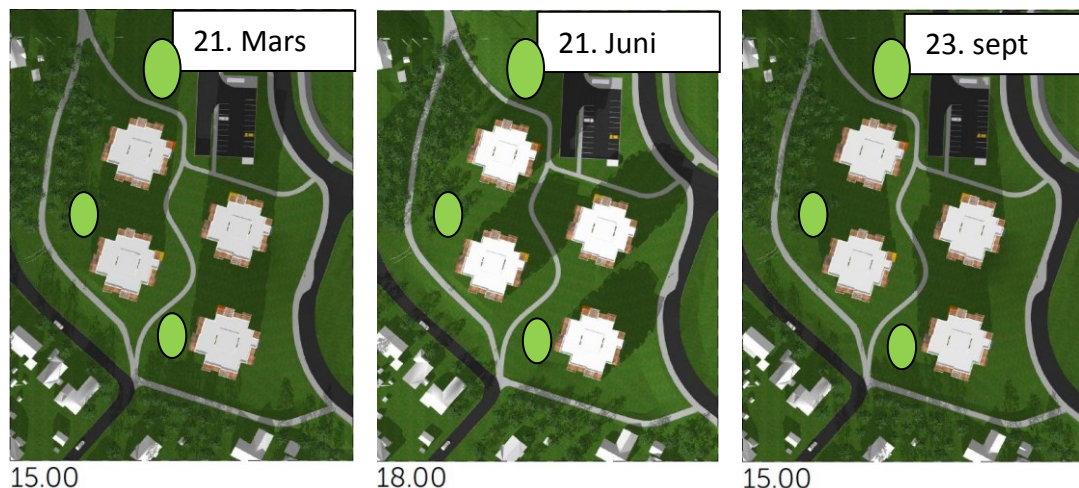
Alle leilighetene vil ha trinnfri adkomst gjennom tilknytning til heis fra bakkenivå og parkeringskjellere.



På grunn av terrengnivået opp mot Sentervegen planlegges boder i første etasje mot øst i punkthusene BB3 og BB4 (illustrasjonen til venstre).

4,9 daa reguleres til felles uteoppholdsareal på bakkeplan (f\_UA1 og f\_UA2), samt 3,4 daa private uteoppholdsareal i form av balkonger/terrasser. Samlet utgjør dette 8,3daa. Med omtrent 11500 m<sup>2</sup> BRA effektiv boligformål utgjør dette ca 72m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> BRA boligformål som er over minimumskravet iht. KPA.

I tillegg vil arealene rundt og mellom feltene BB2-BB4 kunne brukes til uteopphold, men som ikke er tatt med i uteromsregnskapet.



Oppholdsarealer med lekearealer anses å få tilfredsstillende solforhold. Konkret lokalisering av lekearealer kan justeres i utomhusplanen, for å optimalisere solforholdene for disse.

Støysitasjonen for planforslaget viser at støynivå utenfor vindu i fasader som vender mot nordøst vil overskride anbefalte grenseverdier med inntil 4-5 dB i de øvre etasjene i bygningene (BB3). For å sikre tilfredsstillende støyforhold (stille side) der bebyggelsens fasade er innenfor gul støysone, jf. støyrapport fra COWI AS, vedlegg nr. 6, må det gjøres støydempende tiltak av balkongene. Det vises til reguleringsbestemmelse § 7.2

Området vil generelt ha god tilgjengelighet for alle brukere. Adkomst og tilgjengelighet i bygget vil bli tilrettelagt for rullestolbrukere.

#### *Parkeringsforhold – avvik fra parkeringsnormen*

Planområdet er iht. KPAs sonekart for parkering i 'Ytre sone'. Kravet er 1,2 bilparkeringsplasser per 70m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Ved 16700 m<sup>2</sup> BRA gir dette krav til 286 p-plasser, subsidiært ved 213 leiligheter gir dette krav til 256 p-plasser. Det ønskes at krav til parkering reduseres til 1 p-plass per 70m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet. Dette gir dermed krav til 239 eller 213 p-plasser. Det foreslås 21 parkeringsplasser på bakkeplan i atkomstsonen, resten i parkeringskjeller.

Videre angir KPA krav til 2 sykkelparkeringsplasser basert på de samme kriterier hva gjelder parkeringsplasser for bil: 477 eller 426 sykkelparkeringsplasser totalt. Disse vil bli plassert både i parkeringskjeller og på bakkeplan.

#### *Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)*

Eksisterende VA -ledninger avvikles, og nye etableres primært fra Sentervegen. Ved behov vil også nye VA -ledninger etableres fra sør. Spillvann tenkes ledet fra vest, subsidiært - ved behov - også mot sør. Fordrøyningsbassenger legges nordvest og sentralt mot sør i planområdet. Overvann fra denne ledes til bekkeløpet som ligger sør.

Ny nettstasjon etableres sentralt i område f\_AVT. Plassering er godkjent av TrønderEnergi Nett. Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Statkraft og skal tilkobles fjernvarmeanlegg.

For 213 boenheter er det krav om mobilt avfallssug på restavfall, 4 nedgravde containere på papir og papp, 2 overflatecontainere for plastemballasje, samt miljøstasjon for farlig avfall. Oppsamlingsplass for husholdningsavfall er f\_AVT.

Det skal etableres mobilt avfallsug som vist på plankartet, felt f\_RA. Renovasjonsplassering er utarbeidet i samarbeid med Trondheim Renholdsverk.

### Offentlige anlegg og trafikkforhold

#### *Kjøreatkomst*

Planområdet vil få avkjørsel fra Sentervegen. Avkjørselen er planlagt slik at den også kan betjene nærmeste del av fremtidig bebyggelse mot nord. Deler av atkomstsonen foreslås privat med tilgang til renovasjon, nettstasjon, og felles parkering for gjester og service.

Det er utført trafikkberegninger for ny atkomst og i forhold avstand til nærmeste atkomst lenger nordøst, jf. trafikknotat utarbeidet av ViaNova Trondheim AS sist revidert 13.9.2017, vedlegg nr. 8.

Slik planforslaget foreligger, vil en kryssløsningen ivareta siktkrav til Sentervegen. Atkomsten bør utformes med hjørneavrunding med tredelt kurve og radius 12, og bør kanaliseres med trafikkøy i adkomstveg og gangfelt for myke trafikanter på fortau i Sentervegen. Stigning anbefales ikke å overstige 5 % de første 20 m inn i adkomstvegen. I en detaljeringsfase vil det være nødvendig å se på hjørneavrunding, trafikkøy og sporingskurver i sammenheng for å fastsette endelig utforming. Herunder gjelder også endelig sikt til nytt gangfelt.

Med tanke på usikkerhet knyttet til beregningene, anbefales det at behov for venstresvingefelt utredes nærmere etter utbygging av planområdene.

Avstanden mellom avkjørselen til planforslaget og Sentervegen Øst er målt til ca. 45 m (mellom senterlinjer). Dette er en avstand som ivaretar anbefalingen på 40 m mellom plankryss fra Håndbok 121, kap. 2.6.

#### *Gang- og sykkelforhold*

Eksisterende forbindelser for gående og syklende videreføres i planforslaget. Området har svært god kobling til det overordnede gang- og sykkelnettet i området.

#### *Friområde/turveg*



Dagens turveg gjennom planområdet må legges noe om på bakgrunn av at atkomsten blir fra Sentervegen, men videreføres som offentlig (o\_TV1).

Det foreslås felles grønnstruktur (f\_GR1), som en videreføring av o\_G østover (grønn pil) fram til Sentervegen. Dette sikrer en vegetasjonsbuffer mot bebyggelsen i sør.

#### *Universellutforming*

Både uteområder og planløsninger vil følge kravene i TEK 10 med tanke på universell utforming. Randsoner vil derimot pga. eksisterende terrengsituasjon (raviner, fyllinger) ikke være universell utformet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse plasseres i p-kjeller som kan nås med heis.



## **Virkninger av planforslaget**

### *Bebyggelsens tilpasning i området*

Planforslaget ligger i overgangssonen mellom småhusbebyggelsen i sør og nærings/kontorbebyggelsen i nord og øst og anses derfor å ha en grei tilpasning i området med en bebyggelse i 7-8 etasjer. Arealenes åpenhet rundt bebyggelsen med veganlegg og offentlig grønnstruktur bidrar til at området ikke oppfattes for tett.

### *Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner*

Området er sjekket i forhold til registreringer vist i nasjonal kunnskapsbank for naturmangfold, Artskart ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)), og Miljødirektoratets Naturbase ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)), samt Trondheim kommunes temakart for naturtypeklassifisering. Tiltaket vurderes til ikke å medføre vesentlig økt belastning for økosystemer. Det må i anleggsfasen vises varsomhet, og inngrep i terreng må gjøres iht. det som er strengt tatt nødvendig for å hindre mest mulig inngrep i terreng.

### *Ras, flomfare og bebyggbarhet (ROS – tema)*

Det er ikke ansett å være problem knyttet til områdestabilitet med dypereleggende glidninger forutsatt at retningslinjene for utgraving og fylling blir fulgt. Det forutsettes at det benyttes gode fyllmasser, sprengstein eller lignende. De bratte skråningene ned mot Bjørndalen vil være utsatt for erosjon fra overflatevann og overflatesig, det er derfor viktig at det utformes gode løsninger for håndtering av overflateavrenning. Det bør utføres erosjonssikring av eksisterende vannløp der disse kan medføre erosjon i skråningen. Jf. geoteknisk notat utført av Watn Consult AS, datert 21.4.2017. vedlegg nr 5.

Utbygging av området kan gjøres med blokkbebyggelse som skissert. Byggene kan enten fundamenteres direkte i faste leirmasser forutsatt kompensert fundamentering, eller med friksjonspeler til faste masser.

Det forutsettes egne geotekniske vurderinger med supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.

### *Støy (ROS tema)*

For punkthuset BB3 må det gjøres avbøtende tiltak i fasade (balkonger) for å sikre stille side for leiligheter som vender mot øst. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 7.2

### *Folkehelse, barn og unge*

Folkehelsen, og forhold for barn og unge anses ivarettatt ved at planlagte uterom knyttes til eksisterende gangvegsystem i området.

## **Planlagt gjennomføring**

### Vilkår for gjennomføring

- Det er stilt vilkår om anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelse § 7.1
- Det er stilt vilkår om støyskjerming, jf. reguleringsbestemmelse § 7.2
- Det er stilt vilkår om min/maks tetthet, jf. reguleringsbestemmelse § 7.3
- Det er stilt vilkår om godkjent teknisk plan for offentlige arealer, jf. reguleringsbestemmelse § 7.4
- Det er stilt vilkår om godkjent plan for vann, avløp, og avfallsløsning, jf. reguleringsbestemmelse § 7.5
- Det er stilt vilkår vedrørende geotekniske forhold, jf. reguleringsbestemmelse § 7.6
- Det er stilt vilkår om opparbeidelse av uteromsarealer, jf. reguleringsbestemmelse § 7.7

- Det er stilt vilkår om tilstrekkelig skolekapasitet før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 7.8

### **Innspill til planforslaget**

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort den 16.3.2016 i Adresseavisen med frist for innspill innen 12.4.16. Naboer, grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet. Oversiktskart fulgte med som vedlegg.

Det ble avholdt et informasjons- og medvirkningsmøte 6.4.16 der prosjektet i sin helhet ble presentert de oppmøtte. Endret planavgrensing ble kunngjort den 31.8.2016 i Adresseavisen med frist for innspill innen 22.09.16.

Følgende parter hadde innspill til planforslaget i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid; Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Syklistenes Landsforening i Trondheim, TrønderEnergi Nett AS, Statkraft varme AS og NVE.

I tillegg hadde følgende forening/naboer innspill i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid; Jernbanebyen Beboerforening, Anne Elisabeth Aarhoug Hammervik og Håkon Hammervik, Ellen Fossvoll og Kai Rune Lysbakken, Marita Hansen og Endre Engtrø, Anne Grete Jacobsen og Arne Jacobsen.

Mange av naboenes innspill omfattet samme tema og disse temaene kommenteres samlet her. Dette gjelder følgende temaer; atkomstforhold, utnyttelse og høyder. I tillegg er enkelte temaer kommentert separat på vanlig måte.

#### *- Atkomstforhold*

Etter bearbeidelse og hensynet til MetroBuss er tidligere regulert atkomst (angitt i områdeplanen) flyttet nordover til Sentervegen. Det vises til side planbeskrivelsen og beskrivelse av planforslaget.

#### *- Planlagt utnyttelse*

Samlet sett (totalt BRA i forhold til planområdet), på bakgrunn av at planområdet er utvidet, vil total utnyttelse være rimelig likt det som er lagt til grunn i områdeplanen. Det vises til beskrivelse av planforslaget.

#### *- Byggehøyder*

Planlagte byggehøyder er vurdert ut fra utnyttelse, muligheten for å skape gode uterom og konsekvenser for naboene. Utvidelse av planområdet nordover har medført at punkthusene i sør er flyttet lenger nordover for å ta hensyn til de nærmeste naboene i sør. Det vises til sol-/skyggediagrammene og virkningene av planforslaget.

#### *- Grunnforhold*

De geotekniske forholdene spesielt i byggeperioden anses sikret med reguleringsbestemmelse § 7.6

#### Jernbanebyen Beboerforening, brev datert 11.4.2016

- Det antas at gjenboere i sør-vest ikke er varslet om planforslaget.

- I informasjonsmøte var ikke illustrasjonene høydesatt.

- Det er ikke ønskelig at parkeringsdekningen blir mindre enn 1,2 pr boenhet grunnet faren for villparkering.

- Atkomst til planområdet fra kollektivvegen (o\_KN) er uheldig med tanke på at trafikken da sluses opp Sivert Thonstads veg – Vestre Rosten. Atkomsten burde heller vært lagt nord for feltet med

innkjøring fra Sentervegen.

- Slik planforslaget ble forelagt i informasjonsmøte kommer bebyggelsen svært nært småhusbebyggelsen i sør. Punkthusene ønskes flyttet lenger nordover for å redusere ulemper for eksisterende bebyggelse.
- Beboerforeningen mener planforslaget skulle vært konsekvensutredet.
- Gjenboere har meldt bekymring for grunnforholdene og at gravearbeid vil skade eksisterende bebyggelsene.
- Beboerforeningen ønsker å påpeke at skolekapasiteten er sprengt i området.

*Kommentarer:*

- Det foreligger ikke noe formelt krav til at gjenboere skal varslet, men dette må vurderes i hver enkelt sak.
- Det beklages at illustrasjonsmaterialet ikke var høydesatt i informasjonsmøte. Se vedlagt illustrasjonsmaterialet.
- Det foreslås en parkeringsdekning på maksimum 1 bil pr boenhet/ 70 m2 BRA.
- Det er ikke krav til konsekvensutredning av planforslaget, men de vesentlige temaene er beskrevet i planbeskrivelsen.
- Det er stilt krav til at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før brukstillatelse kan gis.

Anne Elisabeth Aarhoug Hammervik og Håkon Hammervik, datert 11.4.16

- Ønsker at adkomst til planområdet skal flyttes mot nord/Sentervegen.
- Ber om at hus C trekkes mot nord, samt reduseres med 1 etasje.
- Krever støyskjerming mot vestsida av busstraséen.
- Krever at det foretas setningsmålinger gjennom hele byggeprosessen.

*Kommentar:*

- Støykartleggingen tilsier at det ikke vil være behov for støyskjermingstiltak langs busstraséen eller langs Sentervegen. Det vises til vedlegg nr. 6.
- Se samlede kommentarer for svar på de andre innspillene.

Ellen Fossvoll og Kai Rune Lysbakken, datert 12.4.16

- Mener at foreslåtte bygninger bryter med bestemmelser i vedtatt områdereguleringsplan hva gjelder volum/høyder og ønsker at B1 skal reguleres til tomannsboliger/rekkehus/lave leilighetsbygg.
- Ber om at avkjørsel og atkomstveg på området tilpasses terrenget slik at høye fyllinger og betongkonstruksjoner kan unngås.

*Kommentar:*

- Se samlede kommentarer for svar på innspillene.

Marita Hansen og Endre Engtrø, datert 11.4.16

- Ønsker at adkomst til tomta flyttes mot nord/Sentervegen.
- Ønsker at det monteres støyskjerm mot busstrasé.
- Ber om at hus C reduseres med minst 1 etasje.
- Krever at det foretas setningsmålinger gjennom hele byggeprosessen, i tillegg til at det bør vurderes hvorvidt vibrasjoner skal måles.

*Kommentar:*

- For kommentar til støyskjerm og støyforhold, vises det til kommentarene gitt til Anne Elisabeth Aarhoug Hammervik og Håkon Hammervik overfor.
- Se samlede kommentarer for svar på de andre innspillene.

Anne Grete Jacobsen og Arne Jacobsen, datert 12.4.16

- Mener at det planlegges for høye hus og for mange små boenheter.
- Mener at adkomst til tomta burde vært fra nord/Sentervegen.

*Kommentar:*

Se samlede kommentarer for svar på de andre innspillene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 12.4.2016

- Det forutsettes at grønnstrukturen ivaretas i planarbeidet.
- Det forutsettes at utnyttelsens minimum er så høy som i overordnet plan, og at krav til minimum tetthet sikres i bestemmelsene.
- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen: T-1442/2012 skal benyttes. Det skal gjennomføres støyberegninger for planområdet.
- Dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse (inne og ute) må foreligge ved offentlig ettersyn, og det må redegjøres for avbøtende tiltak for å oppnå krav iht, T-1442/2012.
- Alle nye boenheter må få tilgang til stille side og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Fylkesmannen minner om T-1520: at alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensing skal omtale status og konsekvens knyttet til luftforurensing.
- ROS – analyse skal utarbeides, vedlegges saken og det skal synliggjøres i forslag til reguleringsplanen.
- Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, og nærlekeplasser for de minste.

*Kommentarer:*

- Grønnstrukturen anses ivaretatt, det vises til planbeskrivelsen.
- Det er satt et minimum på 180 boenheter innenfor planforslaget. Maksimum og minimum utnyttelse (boliger pr. daa) 11,4 - 8,6 boliger pr. daa.
- Det er utført støyberegninger og foreslått avbøtende tiltak. Det vises til planbeskrivelsen og til reguleringsbestemmelse § 7.2
- Angående temaet luftforurensing vises det til planbeskrivelsen.
- Det vises til virkninger av planforslaget for oppfølging av ROS – analysen.
- Det er avsatt store uteoppholdsarealer og nærlekeplasser for de minste, iht. kommunens norm for uterom.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 18.3.2016 og 30.8.2016

Så vidt vi kan se er det ikke registrert automatiske fredete kulturminner innen området, og det vurderes dit hen at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen iht. § 1-1 i pbl. Det må tilrettelegges for tilstrekkelige og gode ute - og lekearealer.

*Kommentar:*

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse plasseres i p-kjeller som kan nås med heis. Både uteområder og planløsninger vil følge kravene i TEK 10 med tanke på universell utforming. Randsoner vil derimot pga. eksisterende terrengsituasjon (raviner, fyllinger) ikke være universelt utformet.

Syklistenes Landsforening i Trondheim (SLT), e-post datert 15.3.2016

SLT er positiv til fortetting, og ønsker gode sykkelparkeringsmuligheter, både inne og ute av høy kvalitet og godt design med lademuligheter for elsykkel og plass til lastesykkel. SLT nevner framtidige sykkelbro til Saupstad og tilgjengeligheten til denne fra planområdet.

Tilslutt ønsker SLT at det blir en offentlig forbindelse (turvei) for gående og syklende til krysset Bjørndalen/ John Aaes veg til erstatning av dagens grusvei.

*Kommentar:*

Det skal etableres minst to stk. sykkelparkeringsplasser for hver boenhet iht. kravet i parkeringsnormen.

Innenfor planområdet skal det etableres fortau på vestsiden av Sentervegen som en del av det overordnet gang- og sykkelnettverket i området. Offentlig turveiforbindelse i områdeplanen videreføres. Langs gang- og sykkelvegen i sør sikres også en grønn buffersone som en forlengelse av eksisterende grønndrag.

TrønderEnergi Nett AS, e- post datert 14.4.2016

Det bes om at det settes av areal til nettstasjon på ca 10 m<sup>2</sup>, der plassering skal godkjennes av TrønderEnergi.

*Kommentar:*

Det er avsatt areal (f\_AVT) rett sør for felles parkeringsplass f\_P til nettstasjon. Det vises også til reguleringsbestemmelse § 4.6

Statkraft Varme AS, e- post datert 16.3.2016

Fjernvarme er tilgjengelig til område, og det er avsatt kapasitet for varme og tappevann for prosjektet.

NVE, e-post datert 17.3.2016

Grunnet begrenset kapasitet vil ikke NVE komme med konkrete innspill til meldinger om oppstart av planarbeid. For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet. NVE vil kun gi uttale til planen dersom disse temaene ikke er godt nok vurdert og ivaretatt i planen.

*Kommentar:*

Det er utført en geoteknisk vurdering i forbindelse med planarbeidet, se vedlegg nr. 5, og følgende reguleringsbestemmelse er tatt inn:

*"Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering."*

**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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.