



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190021

Arkivsak:18/41360

Detaljregulering av Valentinlyst, gnr/bnr 55/20 og 55/46, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 23.9.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Planområdet omfattes av gnr/ bnr 55/20 og 55/46 (mfl) på Valentinlyst i Trondheim.

Planområdet ligger i god tilknytning til etablert kollektivtrasé i Kong Øysteins veg. Det er eksisterende boligblokker med garasjeanlegg på eiendommen.

På naboeiendommen ligger Valentinlyst senter, med et lokalt tilbud av handel og tjenesteyting, samt boliger.



Planområdet markert med rød sirkel

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Jernmalm AS. Komplette planforslag er innsendt til byplankontoret 4.7.2019.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering og Trondheim kommunes egen veileder for utarbeidelse av private planforslag.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg. Planen inneholder om lag 230 nye boliger i blokkbebyggelse med parkeringsanlegg for nye og eksisterende boliger under bakken. Eksisterende intern veg på området (Olav Magnussons veg) omreguleres til internt gatetun med adkomst fra sør.

Eksisterende barnehage ved Anders Estenstads veg reguleres bort i planen, og det reguleres inn ny tomt sørøst i planområdet til en større barnehage.

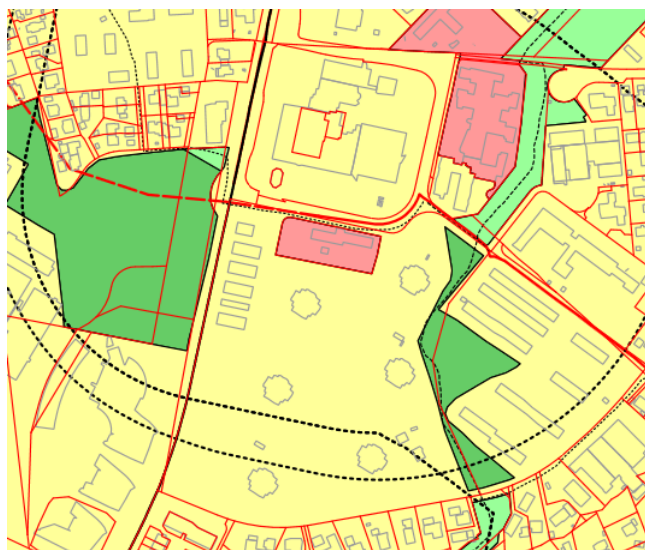
Planstatus

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde eksisterende boligbebyggelse og tjenesteyting. Nesten hele planområdet inngår i bestemmelsesområde lokalsenter.

I gjeldende reguleringsplan r0003

Valentinlyst fra 1960, er eiendommen regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eksisterende boliger innenfor planområdet er etablert i tråd med planen, og har tilnærmet den struktur og form som er vist.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024

Pågående planarbeid i området

Trondheim kommune har igangsatt kommunedelplan for lokale sentra og knutepunkt. Kommunens hovedformål med den planen er å sikre at lokale sentra vies spesiell oppmerksomhet i byutviklingen, og bidrar til at de utvikles og forsterkes som attraktive og aktive sentrum i hverdagen.

Det er kjent at Valentinlystsenteret rett nord for planområdet har planer om å utvikle senteret, og har startet en egen reguleringsplanprosess.



Reguleringsplan for området fra 1960

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Barnehageformål utgår fra området i nord, noe som ikke er i tråd med KPA, men det avsettes et areal til ny barnehage i sørøst.

Planområdet, eksisterende forhold

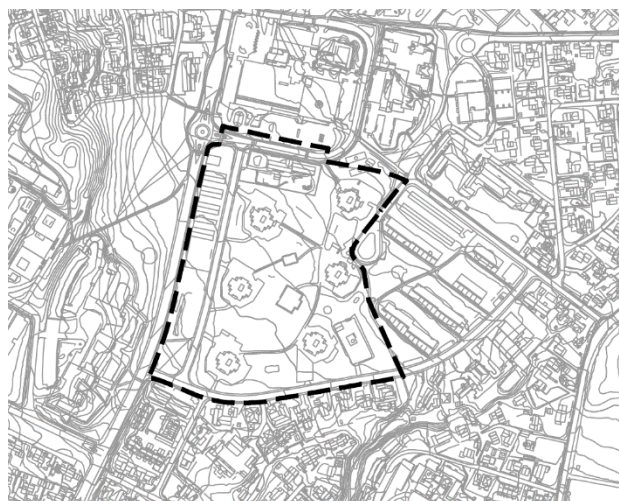
Eiendommen ligger like sør for Valentinlyst senter. Planområdet brukes til boligformål og barnehage i dag. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr:

55/20 – boligeiendom, inkl Olav Magnussons veg, Valentinlyst borettslag.

55/46 - barnehage, Valentinlyst borettslag, festet av Trondheim kommune.

Deler av 55/110- veggrunn Anders Estenstads veg, Trondheim kommune.

Deler av 55/26 og 57/29 - veggrunn Kong Øysteins veg, Trøndelag fylkeskommune.



Planområdet

Bebyggelsen på området består av seks tolvetasjes boligblokker med 330 boliger, oppført på 1960-tallet. Utearealene er åpne og landlige, og adkomst er bilorientert med garasjer på bakken mot Kong Øysteins veg.

Eiendommen ligger inn mot et eksisterende grøntdrag i øst. Området heller svakt mot nord, men det er generelt små høydeforskjeller på tomte. Området fremstår som meget åpent og grønt, og er mest preget av store sammenhengende plenarealer, noe som er tidstypisk for områdeutbygging på 1960-tallet.

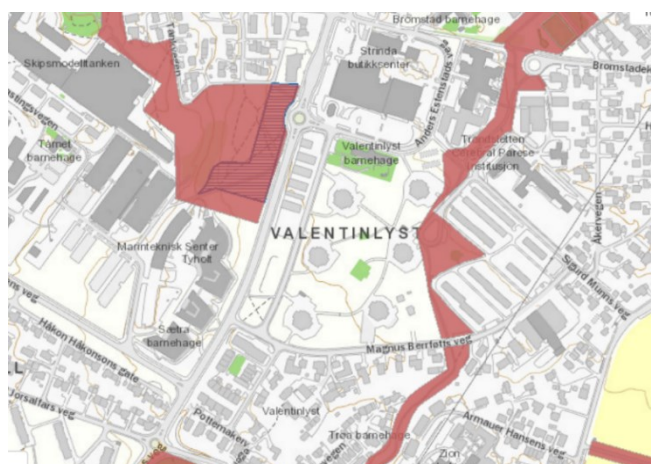
Boligblokkene er karakteristiske for sin tidsperiode. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Kommunens aktsomhetskart viser at det er kulturminner med antikvarisk verdi i klasse C utenfor planområdet. Trondsletten habiliteringssenter ligger nordøst for planområdet og undervisningsbygg (Marinteknikk senter) i nordvest.

Trondheim kommunes aktsomhetskart for biologisk mangfold og naturverdier viser ingen forekomster innenfor eller tett inn mot planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Et nord- sørliggende grøntdrag (friluftsområde) grenser mot området i øst, og et større grøntområde vest for Kong Øysteins veg. Disse er viktige for planområdet, til all slags rekreasjon for alle aldersgrupper.

Det er ingen nærmiljøanlegg som er registrert innenfor området, men en turveg følger grøntdraget i øst.



Friluftsområder rundt planområdet

Det ligger en ballbane i det sørøstlige hjørnet av planområdet. Banen er regulert i gjeldende reguleringsplan fra 1960, men er ikke i bruk, og har ligget brakk i flere år.

Vegsystem

Planområdet har adkomst både fra Anders Estenstads veg i nord og fra Magnus Berrfotts veg i sør. Olav Magnussons veg går mellom disse to vegene i nord-sørlig retning. Det er gode forbindelser til området for gående og syklende. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagens bussholdeplass ved Valentinylstsenteret.

Offentlig tjenesteyting

Planområdet ligger i Eberg skolekrets, og Eberg skole ligger ca 500 m sør for planområdet. Eberg skole har ikke skolekapasitet utover dagens behov. Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole ligger om lag 500 m vest for planområdet.

Innenfor planområdet ligger Valentinylst barnehage. Sør for planområdet ligger Lidarende barnehage. Det er også andre barnehager i nærområdet. Like nord for eiendommen ligger Valentinylst helse- og velferdssenter, og mot sørøst ligger Zion sykehjem.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim. Det går en hovedledning for vannforsyning (150 mm) som betjener høyblokkene. Denne er tilknyttet en 200 mm VL som ligger i Anders Estenstads veg (på nordsiden). Overvann og spillvann fra høyblokkene går i felles avløpsledning fram til kommunal fellesledning (spillvann + overvann) i Sigurd Munns veg.

Grunnforhold

Planområdet er ikke avmerket på aktsomhetskartet for *ras eller skredfare*. Grunnen består hovedsakelig av fast leire. Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

Støyforhold

Støykart fra Trondheim kommunes karttjeneste viser rød støysone langs Kong Øysteins veg.



Støysonekart fra TK hjemmeside

Risiko og sårbarhet

Det er gjort en sjekk på ROS-tema ut fra kjent informasjon i database. Det kommer fram at det er overvannshåndtering og grunnforhold som er aktuelt risikotema å følge opp videre i ROS-analyse. Støy er et tema som må dokumenteres i planer der det planlegges for støyfølsom bebyggelse (bolig) i støyutsatte områder.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og bebyggelsesstruktur

Planområdet er om lag 70 daa, og det er planlagt ca. 560 boenheter totalt på området, hvorav 330 er i eksisterende blokkbebyggelse. Det vil gi totalutnyttelse på om lag 8 boliger per daa. Omregnet til 70 m² bra/boenhet (KPA) blir det om lag 287 nye boliger som da vil gi en totalutnyttelse på om lag 9 boenheter per daa.

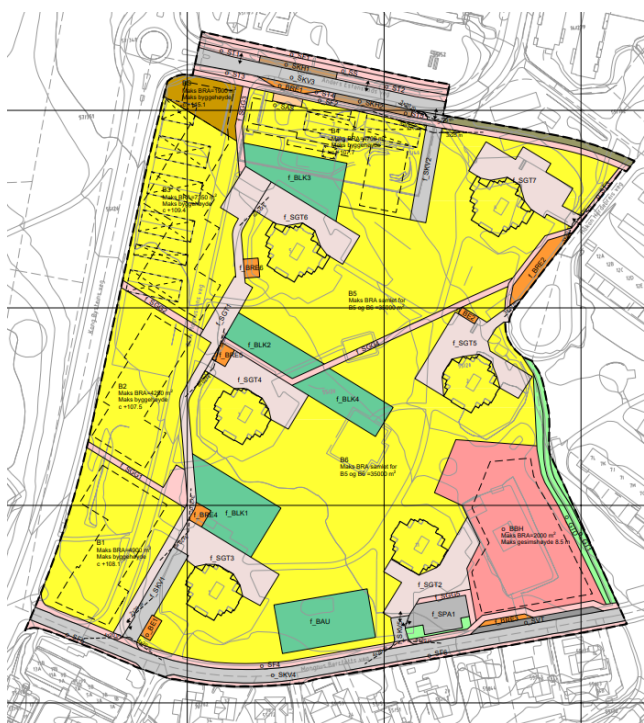
Planforslaget inneholder tomt for en åtte-avdelings barnehage i sørøst, med adkomst fra Magnus Berrfotts veg. Eksisterende barnehage i nord skal erstattes av boliger, men intensjonen er at denne barnehagen skal drives fram til ny boligbebyggelse skal etableres i nord, som siste byggetrinn for boliger.

Det er aktuelt med oppgradering av enkelte uteområder i det eksisterende boligområdet, og de forskjellige grøntområder bør ses i en helhetlig sammenheng. Ved videre detaljutføring av uteområdene skal det sikres for lek for alle aldersgrupper med mulighet for variert bruk gjennom året. Ballbane i gjeldende reguleringsplan, som omdisponeres til barnehagetomt, flyttes vestover innenfor planområdet og reguleres som balløkke beregnet til uorganisert idrett.

Foreslått bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i høy utnyttelse ved det lokale sentrum og kollektivårer, gode bokvaliteter i forhold til sol og åpenhet, avstand og hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer, samt bevisst plassering av bebyggelse i forhold til støy. Det har også vært en intensjon at høyblokkenes sterke identitet som høyhusområde skal bevares, og derfor er ny bebyggelse lagt med noe avstand til de eksisterende byggene.

Det legges opp til varierte høyder på bebyggelsen, og de største høydene er lagt i nord, mot Anders Estenstads veg og Valentinlyst lokale sentrum. Det aller høyeste bygget plasseres i hjørnet mot Kong Øysteins veg og Anders Estenstads veg, og førsteetasjen skal inneholde utadrettede funksjoner som forsamlingslokale e.l. På utsiden skal det etableres en åpen plass / torg, og en tydelig og bred fotgjengerkryssing mot Valentinlystsenteret. Tanken er at denne delen av prosjektet skal bidra til å styrke Valentinlyst lokale sentrum - både i form av tyngde på bebyggelsen, funksjoner og uterom.

Videre innover Anders Estenstads veg planlegges det boliger også i første etasje inn mot gata. Her er det stilt krav om innganger til hver enkelt leilighet i første etasje for å sikre et mest mulig aktivt gaterom. Anders Estenstads veg reguleres som en sentrumsgate, og skal opparbeides med møbleringssone for blant annet benker, trær og sykkelparkering.



Forslag til plankart



Forslag til illustrasjonsplan

Arealregnskap

Illustrasjoner viser ny bebyggelse tilsvarende 20 064 m² BRA. Det er sikret i bestemmelser at totalt BRA for felt B1-4 og BS ikke skal overstige 20 100 m², noe som tilsvarer det illustrerte prosjektet. Bestemmelsen om maksimalt samlet BRA gjør at ikke alle delfeltene kan oppnå angitt maksimal utnyttning som står på plankartet. Byggetiltak må alltid redegjøre for forventet utnyttning av hele området og uterom.

	BRA illustrert	Maks. BRA regulering	Antall boenheter	Krav parkering (1,1/bol)
Felt B1	4342	4 900	50	
Felt B2	3750	4 250	43	
Felt B3+BS	8100	7 350+1 900	92	
Felt B4	4152	4 700	45	
Maks samlet BRA Felt B1-4 og BS angitt i reguleringsbestemmelser	20064	20 100	230	253
Felt B5 (Eksisterende boenheter)	34491	35 000	330	363
Sum	54555	55 100	560	616

Tabellen viser forskjell i regulert maks. BRA og det som er illustrert. Forskjellen ligger i felt B5 (eksisterende boliger), og årsaken til det er usikkerhet om nøyaktig BRA for disse bygningene.

Det er for hvert delfelt B1-4 og BS lagt til 15 % buffer i maks. tillatt BRA innenfor feltet, dette for å gi en viss innbyrdes fleksibilitet mellom feltene til endringer i prosjektet.

Arealer under terreng og sykkelparkering på terreng er ikke innregnet i total BRA.

Uteromsregnskap for bolig reguleringsplanen

Uterom for eksisterende og nye boliger sees i sammenheng og skal være til felles bruk. Det skilles derfor ikke mellom uterom for de enkelte feltene, og uterom innenfor planområdet beregnes samlet.

Krav til uteoppholdsareal iht KPA	m ²	Uterom i planen	m ²	Oppfyllelse av uteromskrav
Maks tillatt BRA iht plan	55 100			
Krav til totalt uteareal (50 m ² per 100 m ² BRA)	27 550	Totalt regneverdig uterom	29987	109 %
Krav til felles uteareal på terreng (25 m ² per 100 m ² BRA)	13 775	Herav felles uteareal på terreng	26400	192 %

Tabellen viser at krav i KPA, inklusive krav til solfylt areal, er oppfylt. Gatetun og støyuutsatt uterom mot Kong Øysteins veg er ikke tatt med i uteromsregnskapet.

Beregning av regneverdig uterom

Felles utearealer på bakken ut mot Kong Øysteins veg og privat uterom/ balkonger mot denne siden er støyuutsatt og regnes ikke med i uteromsregnskapet. Disse uterommene er likevel en ekstra ressurs for boligene.

Privat uterom til eksisterende boliger er regnet med i uteromsregnskapet. Privat uterom til nye boliger, som ikke er støyuutsatt, tas med i uteromsregnskapet.

Alle boligene får tilgang på store, sammenhengende utearealer på bakken. Arealer i gatetun med svært begrenset trafikk vil også kunne brukes som uterom med en egen kvalitet.



Markert med grønt er felles uterom.

Trafikk

Det planlegges for at det etableres to nedkjørslar til parkeringskjeller, fra Anders Estenstads veg i nord og fra Magnus Berrføtts veg i sør. Det etableres et kjørbart gatetun med begrenset biltrafikk internt i området. Denne vil få adkomst fra Magnus Berrføtts veg i sør, og ender i en snuplass nord i området. Gatetunet er bredt nok for tilkomst for nyttetraffic, utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.

Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til og gjennom området. Forbindelsen

Anders Estenstads veg mellom Tyholt og Brøset er regulert som en viktig kollektivåre, og bebyggelsen er plassert slik at dette gaterommet styrkes. Det reguleres for et urbant tverrsnitt som tydeliggjør det lokale sentrumsområdet. Det sikres areal til fortau og rabatter/bussholdeplasser på begge sider. På nordsiden av Anders Estenstads veg er det regulert sykkelveg med fortau. Lomme for renovasjonsbil er regulert inn på sørsiden av Anders Estenstads veg.

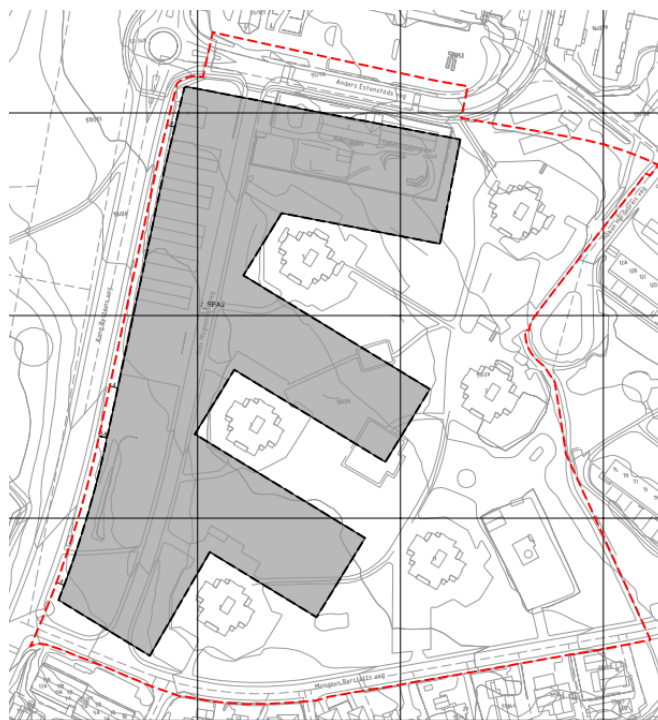
Frisiktlinjer i plankartet sikrer fri sikt i alle avkjørslar til offentlig veg.

Parkering:

Planforslaget tillater maksimalt 1,1 p-plasser pr. boenhet dvs. 560 plasser. Krav om minimum parkering i KPA er 1,2 plass pr. boenhet.

De nye leilighetsbyggene vil få direkte adkomst med heis og trapp opp til hver etasje. Det tilrettelegges for tilkomst til p-kjeller via frittstående trappehus (trapp og heis) for de eksisterende boligblokkene.

Planforslaget tilrettelegger også for at det kan være mulig å etablere underjordisk gangforbindelse til parkeringskjelleren fra de tre vestligste høyblokkene.



Reguleringskart under bakken

De arealene som i dag fungerer som nærparkering ved hver eksisterende boligblokk vil bli mindre viktig når det etableres en felles parkeringskjeller, og arealene som ikke reguleres til gatetun kan tilrettelegges for uteopphold. Inntil 0,1 parkeringsplass pr. boenhet er HC- og gjesteparkering som løses som bakkeparkering, dvs. inntil 56 plasser kan plasseres innenfor f_SGT2-7 og f_SPA1. Det planlegges 2,5 p-plasser for sykkel pr. boenhet for de nye boligene, hvor av minimum 5 % skal være egnet for laste-/transportsykler. Sykkelparkering for eksisterende boliger er uendret fra dagens situasjon, som er parkering på bakkeplan ved boligene.

Kollektivtransport

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagens bussholdeplass ved Valentinlystsenteret. Det tilrettelegges for mulig bussholdeplass med metrobusstandard i Anders Estenstads veg, som sammenfaller med regulert kollektivfelt fra Tunga gjennom Brøset.

Trafikksikkerhet

Fra planområdet til Eberg skole vurderes det å være trafikksikker skoleveg i dagens situasjon. Også ellers på vegnettet omkring planområdet er trafikksikkerheten godt ivaretatt med blant annet mange gangfelt, egne sykkelfelt for syklistar, fortau på begge sider av vegen og lav fartsgrense på sidegatene til Kong Øysteins veg.

Ved etablering av inn-/utkjøring til parkeringskjeller skal god sikt ivaretas for å gi god

trafiksikkerhet.

Skole og barnehage

Barnehagetomta har en god beliggenhet, og det er ulike muligheter for å organisere bebyggelse og lek. Tillatt utnyttelse av tomta er definert i plankart.

Adkomst og parkering skal skje i felt f_SPA1 med adkomst fra Magnus Berrføtts veg.

Det er begrenset skolekapasitet i området. Utbyggingstakt innenfor planområdet må avklares opp mot skolekapasiteten.

Teknisk infrastruktur - Renovasjonsløsning

Det planlegges for mobilt avfallssug for de nye boenhetene og halvdelen av eksisterende boligblokker. Dockingstasjon for mobilt avfallssug er vist på plankartet. Nedkastpunkt for mobilt avfallssug er vist på illustrasjonsplanen, innenfor om lag 50 m fra alle inngangsdører.

Det legges opp til at de tre eksisterende boligblokkene i øst fortsatt kan ha samme renovasjonsløsning som i dag, men det etableres nedgravde containere i tilknytning til adkomster, istedenfor containere på bakken. Plassering av nedgravde containere er vist i plankartet.

Det skal legges til rette for to felles punkt med nedgravd løsning for de avfallstypene som ikke skal i avfallssuget (drikkekartong, papp- og papiravfall og glass- og metallemballasje) som blir felles for alle boligene innenfor planområdet. I planforslaget er dette punktet lagt i felt f_BRE2 og f_BRE4 /5 sammen med punkt for renovasjonsløsning for de to nordøstligste høyblokkene. Arealet er vist i plankartet.



Illustrasjonsplan som viser mulig plassering av barnehage

Teknisk infrastruktur og VA

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det vil være aktuelt å knytte seg til fjernvarmenettet. Det vil bli behov for en ny nettstasjon i området for ny bebyggelse, da den skal betjene alle de nye byggene pluss parkeringsareal.

Det er foreslått flytting av eksisterende trafo og omlegging av dagens høyspentkabel (jordkabel) for å kunne gjennomføre utbygging av nye boliger og parkeringskjeller. Ny plassering av trafo er vist på plankart, men kan bli justert i senere faser. Det er også VA-ledninger som må legges om på området.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger må minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner (p-kjeller), samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende høyblokker

vurderes.

Støy og luftkvalitet

Planområdet vil bli påvirket av støy fra kong Øysteins veg. Det er laget en egen støyrapport som følger detaljplanen.

Den foreslåtte bebyggelsen i planområdet på Valentinlyst vil ligge hovedsakelig i gul støysone, men med enkelte gavlvegger med støynivå i rød støysone med støynivå opptil Lden 66 dB.

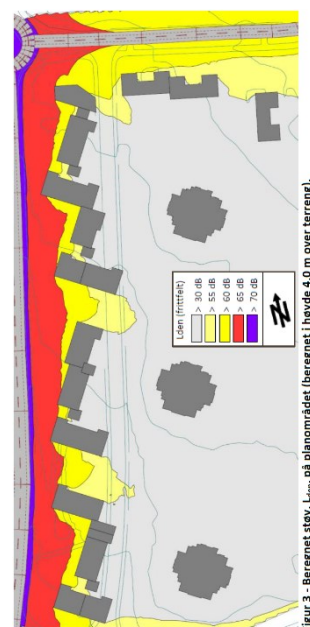
Støyutsatte boenheter må planlegges gjennomgående, og boenheter i rød støysone må i tillegg ha minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, mot stille side.

Boenheter i gul og rød støysone må ha tilgang til stille uterom < 55 db. Planlagt bebyggelse gir en skjermende effekt slik at det oppnås tilfredsstillende utendørs oppholdsareal på bakkeplan.

Området ligger ved et lokalt sentrum, hvor fortetting er ønskelig og støyverdier i rød sone kan tillates. Det foreslås ulike avbøtende tiltak i støyrapporten.

Luftkvalitet:

Beregninger viser at planområdet i hovedsak har konsentrasjoner under grenseverdi for gul sone. PM10-konsentrasjon er beregnet over grenseverdi for gul sone på deler av arealet mellom bygningsrekken og Kong Øysteins veg. For å sikre et godt inn klima bør luftinntak for ventilasjon plasseres så høyt og så langt fra veg som mulig. Uterom mot Kong Øysteins veg regnes ikke med i utromsregnskapet i planen. Det er tilstrekkelig med uterom som er skjermet for støvspredding fra vegen.



Beregnet støy 4 m over terreng

Virksomheter av planforslaget

Planforslaget faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.

Overordnet plan

Planforslaget bidrar til flere boliger innenfor allerede utbygde områder i tettbygde strøk nær infrastruktur, og er i tråd med overordnede føringer. Planforslaget bidrar til å styrke det lokale sentrum på Valentinlyst med flere boliger. Barnehagetomta erstattes med ny tomt som kan romme åtte-avdelings barnehage.



Oversiktsskisse sett fra sørvest

Landskap, byform og estetikk samt sol/ skygge

Utbyggingen vil støtte opp under Valentinlystområdet som et lokalsentrumsområde. For eksisterende boliger vil omgivelsene bli endret av ny bebyggelse.

Økt tomteutnyttelse er i tråd med målsetting om fortetting i kommuneplanens arealdel.

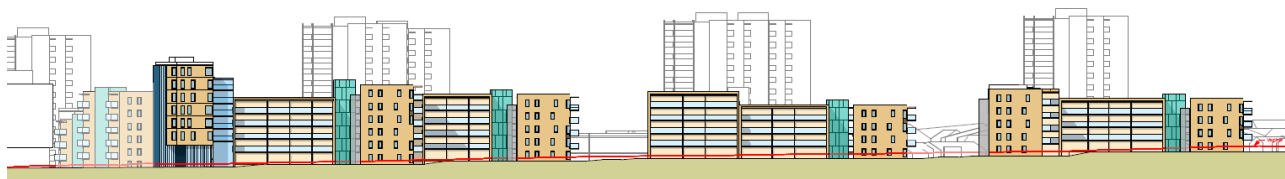
Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal gi en god helhet sammen med de eksisterende høyblokkene og slutte opp om disse.



Perspektiv fra Kong Øysteins veg

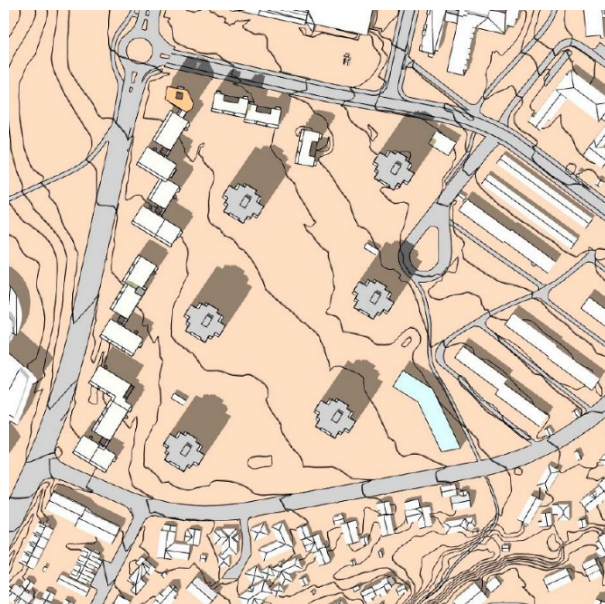
Det stilles krav om variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, varierte/oppbrutte fasader og at førsteetasjen må forholde seg til gatene rundt for å unngå høye sokler og boenheter under terreng.

Endrede parkeringsløsninger, der det meste av dagens bakkeparkering på sikt planlegges under bakken, vil gi positive virkninger for området som helhet.



Ny bebyggelse sett fra Kong Øysteins veg i sammenheng med eksisterende boligblokker

Det er gode solforhold på eiendommen, og det vurderes at ny bebyggelse ikke vil medføre vesentlig forringelse av solforhold for eksisterende boliger. Det kan bli noe skygge fra ny barnehage på nabotomter i mars måned kl. 15, men det kan minimeres ved prosjektering av nytt barnehagebygg.



Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det vurderes at det ikke vil være kapasitetsutfordringer i de to kryssene i Kong Øysteins veg. Utbygging av boliger ved etablerte lokalsentrum og inntil kollektivårer kan bidra til at beboerne kan gå for å utføre gjøremål og velge kollektive transportmidler. Tilrettelegging for gode forbindelser for gang- og sykkeltrafikk vil være positivt for både å oppnå nullvekstmål, og for å bedre trafikksikkerhet.

Byliv

Planforslaget viser løsninger som bidrar til å underbygge og forsterke Valentinlyst-området funksjon som møteplass og lokalt sentrum på flere måter:

- Mange nye boliger inn mot lokalsentrum gir økt aktivitet og attraktivitet til området.
- Markering med et tydelig hjørnebygg i nordvest regulert til sentrumsformål. Åpen førsteetasje med fellesfunksjoner.
- Den nye bebyggelsen mot Anders Estenstads veg i nord forholder seg til gaten. Flere innganger skal etableres mot gaten og bidra til å forsterke bylivet.
- Tilrettelegging for bussholdeplass i Anders Estenstads veg.
- Mulighet for urbant gatetverrsnitt med trær, møblering i rabatter og plassutforming i Anders Estenstads veg.
- Det etableres en åpen struktur der eksisterende forbindelser i og gjennom planområdet kan ivaretas.
- Tilrettelegging for gående og syklende med gode kryssingsmuligheter.

Det vurderes at planforslaget generelt vil bidra positivt til å styrke byliv og uteopphold på Valentinlyst.

Lokalklima

Valentinlyst/Strinda, «Snaustrinda» ligger vindutsatt til for fremherskende vindretninger. Eksisterende høyblokker kan forventes å danne vindturbulenser på bakkeplan.

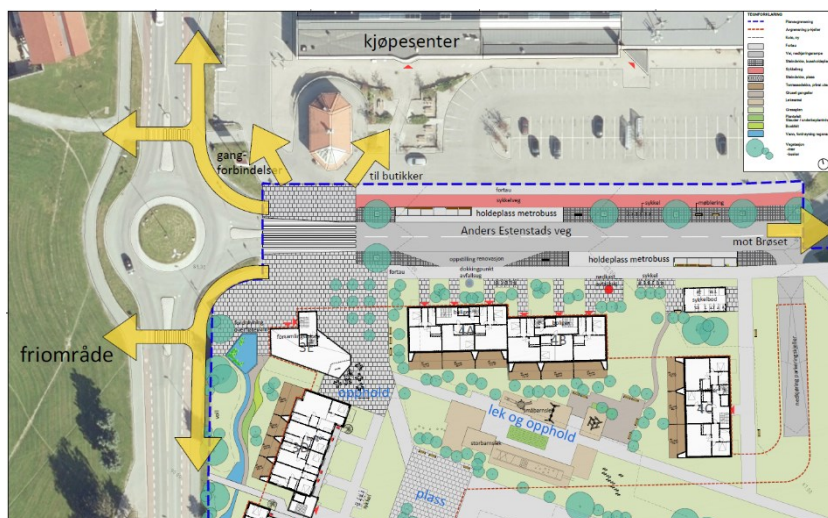


Overordnet bylivskart

Grunnforhold

Grunnen består av meget fast leire. Det kan bli behov for å etablere ev. spuntvegger med borede stålrør.

Etablering av spuntvegger kan ha forstyrrende effekt på eksisterende boliger på grunn av slagstøy.



Tilrettelegging for økt byliv i Anders Estenstads veg

Avrenning og fordrøyning: Tomten har helning mot nord og nordøst. Overvann fra uteområder og takflater fordrøyes før påslipp til kommunalt ledningsnett. Utslippskrav fra kommunen er ivarettatt. Det er mulig å etablere grønne tak (også med fordrøyningsvolum), det vil medføre en grønnere bydel. Det kan også være mulighet for håndtering av overvann i utearealer vest for ny bebyggelse.

Naturlige flomveger ved store nedbørsmengder vil være på terreng/veger i planområdet med fall mot nordøst, samt en flomveg som følger vestsiden av Kong Øysteins veg.

Planlagt gjennomføring

Innledende arbeider

I september 2018 inngikk Valentinlyst borettslag en avtale med Trym eiendom (gjennom datterselskap Jernmalm AS) om rett til utbygging av nye boliger på borettslagets eiendom. Planarbeidet ble innledet umiddelbart etter avtaleinngåelse.

Det ble avholdt formøte hos Trondheim kommune 18.1.2019, og avholdt oppstartsmøte 21.3.2019. Samarbeidsmøte med Statens vegvesen i prosessen, knyttet til mulige framtidige tverrsnitt på Kong Øysteins veg, er avholdt 19.mai 2019.

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart via brev og e-post 28.3.2019 og kunngjort med annonse i Adresseavisen 30.3.2019. Frist for å komme med innspill ble satt til 24.4.2019. Fristen ble utvidet til 15.5.2019.

Medvirkning

Borettslagets styre har blitt løpende orientert om plan- og utredningsarbeidet. Det ble avholdt informasjonsmøte for borettslagets beboere 28. mai 2019, med etterfølgende 3D-visning av utbyggingsprosjektet for interesserte. 26. juni 2019 ble det avholdt et informasjonsmøte for berørte naboer til planområdet.

Innspill til planforslaget

Følgende merknader ble innsendt i varslingsperioden:

Brukerråd ved Strindheim barnehager og foreldrene ved Valentinlyst barnehage v/Helge Andersen, epost datert 24.april 2019

Merknadsstiller ytrer et ønske om at barnehagen består der den er plassert i dag. Om planmyndighet i kommunen ønsker å flytte barnehagen innenfor samme planområde støtter de

sekundært dette.

Kommentar: Det er planlagt en ny barnehage innenfor o_BBH.

Marte og Peter Ibsen, Marit Estenstad og Berit og Einar Staven, eiere av 55/47, 55/44, 55/74, 55/54 (alle boligeiendommer i Magnus Berrføtts veg) samt 55/103 (næringseiendom, Bugatti Drive Thru ifm Valentinlyst senter) datert 11.4.2019

Naboene lurer på hvorfor varslet planavgrensning går over deres eiendom. De lurer også på hvordan trafikk og parkeringsadkomst tenkes løst. De ønsker også å se skisser for hvordan området skal fremstå etter utbygging. Naboene lurer på om Olav Magnussons veg vil fortsette å eksistere eller om den skal saneres, samt hvordan man tenker å løse trafikkøkning i og rundt sydlig del av Valentinlyst senter. Naboene lurer også på om det vil legges rekkefølgekrav på planen, eksempelvis ny kryssløsning ved Magnus Berrføtts veg/Kong Øysteins veg.

Kommentar: Materiale som beskriver ønsker er utredet og illustrert i planarbeidet. Det er ikke planlagt ombygging av krysset Magnus Berrføtts veg/Kong Øysteins veg.

Ny e-post 17. juni 2019 fra Peter Ibsen med en rekke spørsmål:

Gatekjøkken Bugatti Drive Thru, har adkomst og parkering til kunder. Eier mener fremsendte skisse medfører en forringelse av adkomst til bedriften.

Han lurer på:

1. Hvem har foreslått holdeplass for metrobuss/buss i Anders Estenstads veg?
2. Har Jernmalm/Valentinlyst Brl/andre fått godkjenning for (gjen)åpning av adkomst til Anders Estenstads veg fra Sigurd Munns veg for å sikre sin egen adkomst til planlagt parkeringsanlegg under bakken ved Valentinlyst borettslag?
3. Ber om at reguleringskisse - før distribusjon til myndigheter/media++ - blir omarbeidet slik at den fremstiller de faktiske forhold og med uendret eller bedret adkomst til Gnr55/Bnr103 fra Anders Estenstads veg. Likeledes må også fortau og sykkelvei følgelig planlegges/plasseres på sørlig side av Anders Estenstads veg. Ikke på nordlig side - mot senteret hvor den gående og syklende trafikken vil komme i konflikt med biltrafikk som skal til og fra Bugatti Drive Thru/Valentinlyst senter.

Kommentar: Mulighet for holdeplass for metrobuss i Anders Estenstads veg er ønsket av Trondheim kommune, og tatt med i planen. Foreslått adkomst til parkeringskjeller er foreslått både fra Anders Estenstad veg og fra Magnus Berrføtts veg. Det er vurdert trafikksikker adkomst, og en fordeling av adkomst vil generere mindre trafikk på hvert sted. Det plasseres fortau på begge sider i Anders Estenstad veg, og sykkelveg i tillegg på nordsiden av vegen. Dette for å sikre gode forbindelser innenfor og rundt Valentinlystsenteret. Adkomst til Bugatti er vist med pil i plankartet, det er ikke planlagt endringer av parkering ved Valentinlystsenteret.

Pottemakerekra velforening v/Pia Blichfeldt, epost datert 11.april 2019

Merknadshaver har innvending mot fristen for innspill som er satt, da de ikke rekker å avholde generalforsamling i velforeningen innen denne. De anmodet utsatt frist til 15.mai, og lurer på hvorfor ikke varsel om oppstart ble sendt direkte til bostyrer og velforening i området.

Kommentar: Varsel om planoppstart sendes kun til grunneiere innenfor planområdet og til naboer som er direkte berørt av planleggingen, i tillegg til annonse i Adresseavisen. Plankonsulenten har dessverre ingen oversikt over velforeninger i området. Det ble åpnet for at velforeningen kunne

komme med innspill fram til 15. mai.

Statens vegvesen, brev datert 26.04.2019

SVV viser til klimaforliket, som har mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. De anbefaler på bakgrunn av dette at minimumskravet til sykkelparkering settes høyere enn hva TKs veileder tilsier. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt egne låsbare boder og plass til sykkelvogner og transportsykler. Areal for gående må være lesbart og universelt utformet. Det må også sees på trafikksikre renovasjonsløsninger og varelevering på egen grunn. Planarbeidet må hensynta Kong Øysteins veg som viktig sykkel- og kollektivåre og omkjøringsveg for bil.

Kommentar: Parkeringskravet for sykkel er satt til 2,5 sykler/ boenhet for de nye boligene. For eksisterende boliger forutsettes samme løsning for sykkelparkering som i dag. Sykkelparkering er fordelt mellom boder på bakken og i parkeringskjeller. Utearealer og ganglinjer er universelt utformet. Renovasjonshenting er i varetatt i planen. Planområdet har god tilkøpling til Kong Øysteins veg, med flere gangforbindelser ut til fortau og sykkelveg.

Fylkeskommunen i Trøndelag (TFK), brev datert 25.april 2019

TFK bemerker at det er viktig at planarbeidet ses i sammenheng med utvikling av Valentinlyst senter og særlig løsningene på hver side av Anders Estenstads veg. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området, og det vurderes som liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Kommentar: Merknaden tas til etterretning. Fasadene ut mot Anders Estenstads veg er foreløpig planlagt som en ren boligfasade, med innganger mot vegen. Bygget på hjørnet mot kong Øysteins veg er planlagt med fellesfunksjoner i førsteetasjen. Gatesnittet reguleres til tosidig metrobusstasjon i Anders Estenstads veg, fortau langs sørsiden, og sykkelveg og fortau langs nordsiden. Da planarbeidet på Valentinlyst senter i nord er stilt i bero har det ikke vært mulig å koordinere planforslaget direkte mot løsninger i framtidig Valentinlyst senter.

Fylkesmannen i Trøndelag (FM), brev datert 11.april 2019

Det må gjøres en vurdering av hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet og gjøres rede for kollektivdekningen i området. Det bør vurderes å redusere bilparkeringstilgangen til fordel for sykkelparkeringsplasser, og sykkelparkering bør legges innendørs.

Det anbefales at det tas inn bestemmelser som sikrer ladestasjoner for el-bil.

Luftkvalitet og støy må utredes. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter. Luftkvalitetsrapporten må dokumentere at det kan oppnås tilfredsstillende luftkvalitet på fasade og utearealer.

Planområdet ligger i et etablert boligområde, og det bør utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Videre planarbeid bør redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Det må gjøres vurdering knyttet til trafikkavvikling og trafiksikkerhet for myke trafikanter samt sikker skoleveg.

Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i

rekkefølgebestemmelsene.

ROS-analyse skal være gjort i tråd med pbl § 4-3. Analysen bør selvstendig vurdere hvilke tema den skal ta opp for området og tilstøtende områder, og hvordan tiltaket vil påvirke disse. Fylkesmannen vil minne om at det er særlig viktig å ta med momenter og vurderinger innen et endret klima.

Kommentar: Parkeringskravet for sykkel er satt til 2,5 sykler/ boenhet for de nye boligene. For eksisterende boliger forutsettes samme løsning for sykkelparkering som i dag. Sykkelparkering er fordelt mellom boder på bakken og i parkeringskjeller. Bestemmelser sikrer at det tilrettelegges for elbil-lading. Det er utarbeidet et støy- og støvnotat. Planbestemmelser stiller krav til oppfølging og dokumentasjon av støyforhold i senere faser. Det er utarbeidet et trafikknotat. Det er lagt vekt på trafiksikre løsninger og god tilrettelegging for gange og sykkel. Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av lekeområder i planen.

Kongssletta Borettslag v/ Gretha Flenstad, e-post datert 10 april 2019

Borettslaget finner det ikke rimelig at deres tomt skal bli berørt av dette prosjektet. Området som er varslet er markert ut mot Magnus Berrføtts veg og inn på deres tomt 55/22, og går over plen og parkeringsplasser ved Magnus Berrføtts veg 7, som er i daglig bruk. De forventer at dette blir tatt hensyn til og planavgrensningen blir endret.

Kommentar: Plangrensen er redusert siden varslingen om oppstart, og eiendommen 55/22 er ikke omfattet av planforslaget.

NVEs generelle innspill, brev datert 27.mars 2019

NVE kommer med generelle innspill vedrørende flom, erosjon og skred, vassdrag og energianlegg.

Kommentar: Innspillene tas til orientering. Det vises til ROS sjekklister, elektro- og VA notat.

Trondheim Brann og redningstjeneste (TBRT), brev datert 10.april 2019

TBRT minner om generelle retningslinjer hva gjelder brann- og redning.

Kommentar: Innspillene tas til orientering. Løsninger må konkretiseres og ivaretas i senere faser.

Oppsummering naboinnspill fra møte 26. juni 2019:

Einar Stavern, Magnus Berrføtts veg 24B

1. Det er allerede i dag køproblemer i kryss Kong Øysteins veg/ Magnus Berrføtts veg. Dette skaper mange farlige situasjoner. Det bør vurderes om krysset kan endres eller gjøres om til rundkjøring.
2. Hvis massetransport skal foregå gjennom samme kryss, bør kryss utbedres før oppstart.
3. Inntegnet fotgjengerfelt i Anders Estenstads veg ødelegger innkjøring til parkeringsplass og Drive-Thru til Bugatti.

Kommentar:

1. Trafikkvurderingen viser ingen avviklingsproblemer av betydning i dette krysset, verken i dagens situasjon eller når området er ferdig utbygd. Det foreslås etablert fotgjengerfelt i krysset, noe som vil forbedre trafiksikkerheten for myke trafikanter. Etablering av et venstresvingefelt medfører at fotgjengere må krysse tre felt, noe som vurderes som negativt for trafiksikkerheten.

2. *Det skal lages en plan for massetransport i forbindelse med anleggsstart. Dette er et tema som må vurderes i denne planen.*
3. *Inntegnet løsning i illustrasjonsplan viser hvordan Anders Estenstads veg kan utformes i en framtidig situasjon – etter at Valentinlyst senter sine utviklingsplaner er gjennomført. Det er ikke planlagt noen endring av atkomstsituasjonen til Bugatti og Valentinlyst senter i forbindelse med utvikling av Valentinlyst borettslag.*

Gretha Flenstad, Magnus Berrfötts veg 7G datert 10.4.2019

Barnehagen bør trekkes lenger fra gangstien foran Magnus Berrfötts veg 7, da barnehagen forringer uterommet for rekkehusene betydelig. Barnehagens høyde må holdes så lav som mulig og med flatt tak. Foreslår at barnehagen senkes i terrenget for å gi uterommet til barnehagen skjerming mot vind og vær. Langside til barnehagen bør bygges ut mot veg og ikke mot rekkehusene sitt grøntområde.

Kommentar: Planforslaget angir kun en byggegrense og utnyttelse for barnehagetomta. Plassering av barnehagen slik vist i illustrasjonsplan er kun en illustrasjon, og vil ikke være bindende for den videre prosessen. Det tas med en bestemmelse som sikrer at nabobebyggelsens solforhold hensyntas ved utforming og plassering av barnehagen.

Kåre Bjerkan, Magnus Berrfötts veg 14B, i møte 26.6.2019

Påpeker at utbyggingen vil medføre en trafikkøkning, som gir mer kø i krysset Magnus Berrfötts veg – Kong Øysteins veg. Det er særlig venstresvingen fra Magnus Berrfötts veg som oppleves som utfordrende i rushtrafikken. Ønsker mulighet for et venstresvingefelt, slik at de som skal svinge til venstre ikke skaper lang kø og lager farlige trafikksituasjoner.

Kommentar: Trafikkvurderingen viser ingen avviklingsproblemer av betydning i dette krysset, verken i dagens situasjon eller når området er ferdig utbygd. Det foreslås etablert fotgjengerfelt i krysset, noe som vil forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter. Etablering av et venstresvingefelt medfører at fotgjengere må krysse tre felt, noe som vurderes som negativt for trafikksikkerheten.

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.