

Detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 46 Trondheim kommune

Boliger med tilhørende anlegg

PLANBESKRIVELSE



8	2019-03-13	Justering adkomst	Jann T. Fossum		Marte Bjerke
7	2018-09-10	Justering av bebyggelse og adkomst til B1	Jann Fossum		Marte Bjerke
6	2018-04-26	Justering av bebyggelse - forbedring av sol- og skygge på fellesareal	Jann Fossum		Marte Bjerke
5	2017-12-22	Etter byplankontorets brev av 12.12.17	Jann Fossum		Marte Bjerke
4	2017-09-29	Planbeskrivelse, revidert etter tilbakemelding, byplankontorets e-post dat 27.09.17	Jann Fossum	Jann Fossum	Marte Bjerke
3	2017-08-14	Planbeskrivelse - komplettering etter innsending	Jann Fossum		Marte Bjerke
2	2017-05-22	Planbeskrivelse komplett planforslag	Jann Fossum		Marte Bjerke
1	2017-01-31	Planbeskrivelse til oppstartsmøte	Jann Fossum	Jann Fossum	Marte Bjerke
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

På oppdrag fra tiltakshaver Stavset Panorama AS er Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur blitt egasjert til utarbeidelse av detaljregulering for utvikling av Nedre Stavsetvegen 46, gnr. 104 bnr 2 til boliger. Eiendommen/området er på ca. 3685m², som utgjør deler av et tidligere gårdstun, bl.a. står det en driftbygning på tomte. Mulighetsstudien som inngikk i oppstartsmøte med byplankontoret og varsling om planarbeid, er blitt bearbeidet i komplett planforslag.

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Tiltakshaver: Stavset Panorama AS, c/o Systor Trondheim AS, Bromstadvegen 2, 7045 Trondheim

Forslagstiller: Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur, Erling Skakkesgt. 49b. 7012 Trondheim

1.3 Tidligere vedtak i saken

Denne plansaken eller planspørsmålet er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd mv. Imidlertid har det vært et arbeidsmøte mellom byplankontoret og forslagstiller 18.10.16.

1.4 Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

I møte med byplankontoret den 06.04.2017 ble det avklart at planprogram/KU ikke er nødvendig.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Foreslått planarbeid er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordna planer, bl.a. kommuneplanens arealdel (KPA12-24). Planområde er avsatt til boligbebyggelse. For denne planen vil bl.a. følgende bestemmelser og retningslinjer komme til anvendelse:

- arealutnyttelse på minimum 3 boliger pr dekar.
- krav om arealer og kvalitet til uterom, der det skal avsettes minst 50m² uterom pr. boenhet og krav om fellesarealer (§30)
- parkering iht. til kommunens veileder for parkering (§14.1).

2.2 Kommunens aktsomhetskart for kulturminner.

Eksisterende låvebygning er plassert i klasse C, antikvarisk verdi. Byantikvaren har foretatt befaring av området den 28.09.16. Det foreligger notat fra befaringen med anbefaling om å bevare låvebygningen ut i fra historiefortellende betydning. Kulturminneverdien ligger i bygningens typologi, som forteller noe om et tidligere gårdstun der låver forsvinner sakte men sikker i bynære strøk. Byantikvarens fremste anbefaling er å beholde låven og sette den i stand til type fellesthus som kan fungere for et nytt boligfelt. Imidlertid er byantikvaren oppmerksom på at det kan være vanskelig å finne økonomisk grunnlag for en slik løsning, og hans anbefaling da er å beholde typologien med viktige bygningselementer. I møte med byplankontoret den 18.10.16 er det ønskelig at låven beholdes.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner.

For området gjelder reguleringsplan for r0025v, vedtatt 25.09.1984, der omsøkte område er regulert til boliger med utnyttelse 40% (bygningens grunnflate, inkl garasje skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal).

Bebyggelsen innenfor gjeldende reguleringsplan utgjør en blanding av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, se fig 1.

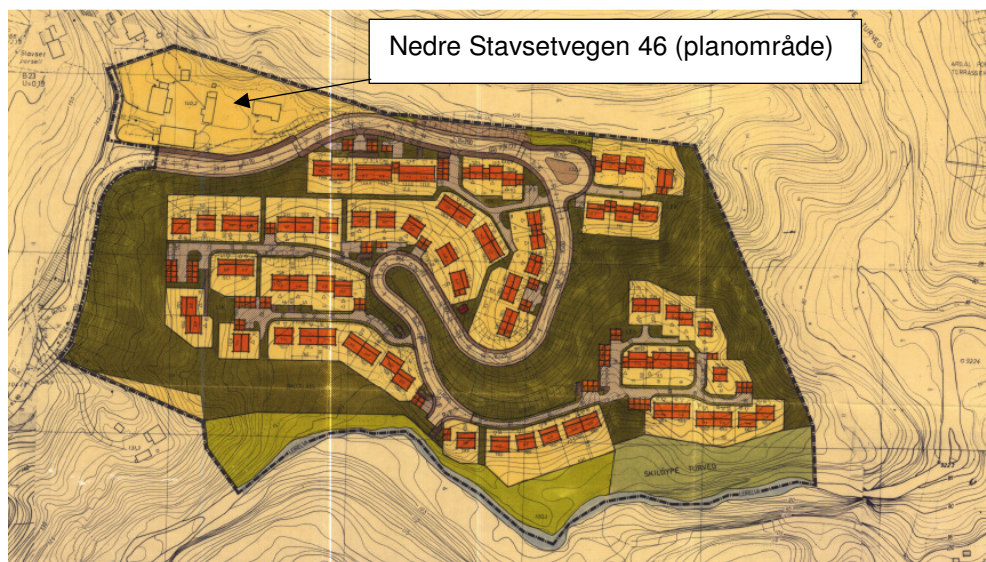


Fig.1.

Mot nord grenser området inntil reguleringsplan r0025 –Søndre del av Byåsen, vedtatt 26.09.1980. Mot vest gjelder reguleringsplaner r0025ae (03.04.1986) og r0025o (09.12.1983). Felles for disse planene er at bebyggelsen er boligrelatert, i hovedsak som konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

2.4 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, *retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal bl.a. i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.*
- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. *sikre kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.*
- Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig at det fokuseres på «nullvekstmålet».

2.5 Anbefalinger og krav gitt i oppstartsmøte 06.04.2017

Viktig å dokumentere fordeler og ulemper for nabobebyggelsen og ny bebyggelse innenfor tomte i de ulike forslagene. Byplankontoret anbefaler å legge felles parkering ved innkjørsel til området. Videre anbefales at adkomst til de vestligste boligene legges på vestsiden.

For øvrig er det gitt innspill til planbestemmelser, som bl.a. ivaretar geoteknisk oppfølging.

For øvrig er det særlig viktig å utrede:

- adkomst og trafiksikkerhet
- skoleveg
- grunnforhold og rasfare
- støy og støv
- ev. påvirkning av natur og miljøverdier i grøntareal som grenser inntil tomta.

Viser til bymiljøavtale mellom fylkeskommunen og kommunen, som har som målsetting at all vekst i persontrafikk skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Krav til sykkelparkering økes fra minstekravet fra 2 til 4 sykler/bolig.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

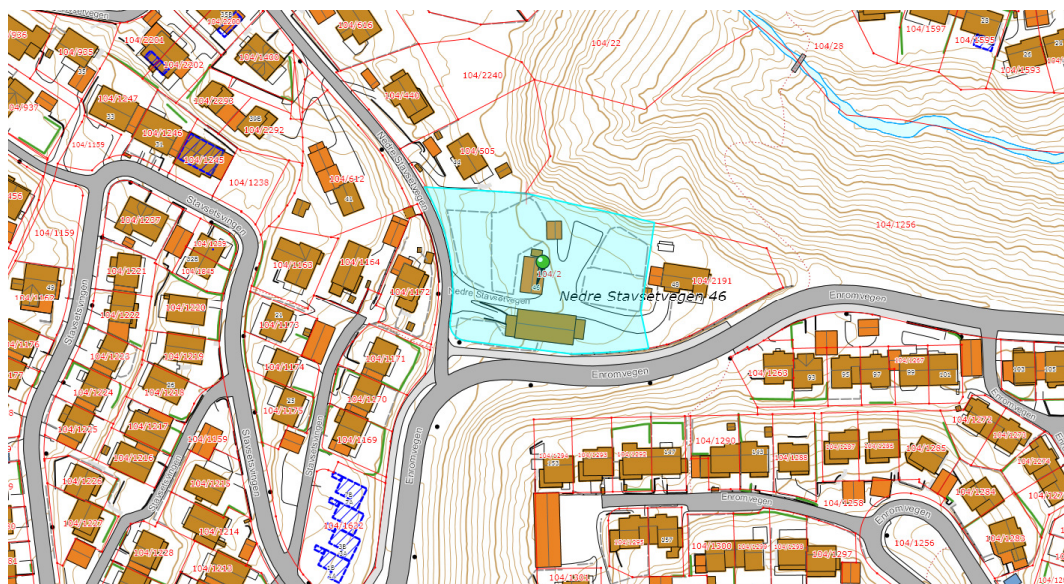


Fig.2.

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet.

Området ligger på Stavset, og er en del av bydelen Byåsen. Stavset grenser i vest inntil bymarka, i sør til Granåsen, i øst til Buenget og i nord til Dalgård. Nedre Stavsetvegen 46 omfatter resterende gårdstunbebyggelse og utgjør 3685m². Planområdet vil bli noe større, bl.a. til å omfatte nødvendige samferdselsanlegg.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bruk av gårdstunet m/bebyggelse er utleie til forskjellige aktiviteter. Tilstøtende arealer er boligbebyggelse og grønnstruktur.

3.3 Stedets karakter: struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse.

Planområdet ligger i et område med en bygningsstruktur av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse – oppført i hovedsak på 80-90-tall. Senere forettinger i nærområdet er blitt gjennomført med bruk av tilnærmet samme bygningstypologi. Bebyggelsen er utformet og organisert etter felles planer og bestemmelser. Vegene/gatene er strukturerte, som samleveger og adkomstveger. Nedre Stavsetvegen 46 har adkomst fra Nedre Stavsetvegen -som er blindveg. Mot sør grenser området inntil Enromsvegen som er

en samleveg. Det foreligger ingen gjennomførte eller andre fortettingsprosjekter som grenser inntil nytt planområde.

Nedre Stavsetvegen 46 utgjør tidligere gårdstun. Fig. 3 viser gårdens bebyggelse ca 1980.



Fig. 3.

Tidligere driftsbygning (fig.4) har antikvarisk verdi – verneklasse C. Driftsbygningen ble rehabilitert/ombygd ca. 1970.

Dagens bruk av gårdstunet m/bebyggelse er utleie til forskjellige aktiviteter. Tilstøtende arealer er boligbebyggelse og grønnstruktur.



Fig. 4.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområde ligger i landskapsrommet Byåsen, som bl.a. grenser fra Gråkallen til Ila. Byåsen karakteriseres av bratte åssider med flere større og mindre platåer og innslag av dype ravinedaler.

Planområdet ligger på et platå i landskapet – mellom to ravinedaler, og heller svakt fra vest mot øst, fra kote 145 – 139. I nord grenser tomte inntil en bratt skråning ned mot ravinedal mellom Stavset og Kystad vestre.

Landskapet mot sør og vest er åpent heller svakt sørover mot Leirelva/Flatåsen. Mot vest ligger bymarka, der nærmeste koller ligger på ca kote 230, noe som medfører innslag av slagskygge vinters tid. For øvrig er solforholdene gode.

På dette stadiet er det ikke foretatt egen studie/vurdering av lokalklima. Imidlertid er det ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut i fra spesielle værhensyn.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet (askeladden.ra).

Iht. kommunens aktsomhetskart for kulturminner er driftsbygningen klassifisert som verneklasse C, se pkt. 2.2.

3.6 Natur og miljøverdier

Ved søk i tilgjengelige databaser (Trondheim kommune og DN), tema viltkart, miljøregistrering skog, artsdatabank, naturbasen, verdifulle kulturlandskap, naturvernområder, -foreligger det følgende registreringer, se fig. 5

- Biologisk mangfold og naturverdier knyttet til bekkedal nord for planområde, område ID-441B –viktig (regionalt)

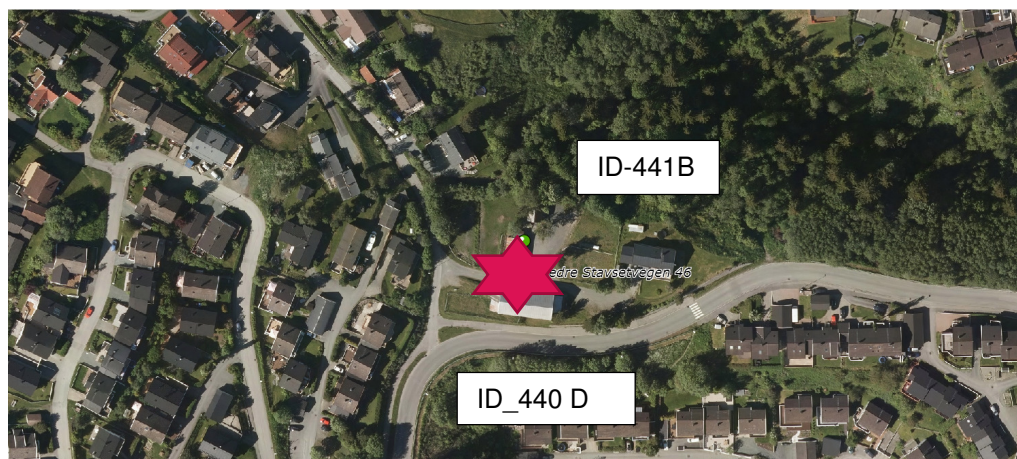


Fig.5.

- Biologisk mangfold og naturverdier knyttet til område sør for planområde, gjelder landskapsrommet mellom Enromsvegen og eksisterende bebyggelse, ID 440 D – Viktig (lokalt)

Tilgrensede områder består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal. Det er stedvis tett vegetasjon (blandingsskog med hovedsakelig løvtrær, noe bartrær og busker) nord for planområdet (bekkedalen).

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Arealer innenfor Nedre Stavsetvegen 46 benyttes ikke til friluftaktiviteter og inngår ikke som uteområde for tilstøtende bebyggelse.

3.8 Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud:

Planområde har i dag adkomst fra Nedre Stavsetvegen, som er en blindveg, fartsgrense 30km/t. Det er ca. 700 m fra rundkjøringen på Byåsveien og til aktuell eiendom. I startet av

vegen er trafikkmengden ca. 500 ÅDT, mens den er redusert til ca. 100 ÅDT de siste 120 m. Siste del av strekningen er gang – og sykkelveg med tillatt kjøring til eiendommene. Det er ikke registrert ulykker langs Nedre Stavsetvegen (NVDB).

Langs Enromsvegen -fra rundkjøring til Nedre Stavsetvegen, er det ca 1200m. Fartsgrense 40km/t. Enromsvegen er tilrettelagt med gang-/sykkelveg. Ved planområdet antas trafikkvolumet til ca 500 ÅDT.

Det er registrert 6 ulykker langs Enromsvegen fra 1993 -2013 (kun lettere skade i alle tilfeller). Vegvesenet registrerer primært ulykker med personskade. Ulykkene er registrert mellom 1994-2013, og betyr da ca. 1 ulykke hvert fjerde år.

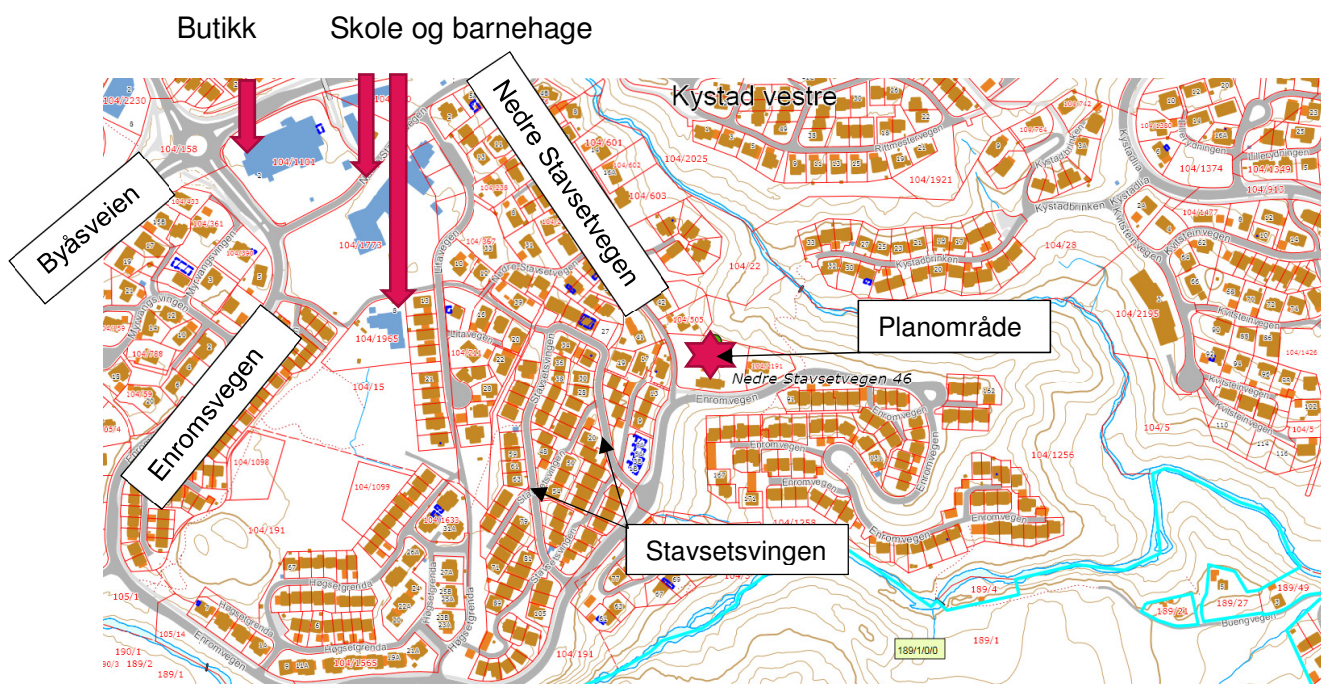


Fig.6.

Tilbud til gående og syklende i området består i hovedsak av fortau, men også gang- og sykkelveger. Skissen over (fig.6) viser aktuelle tilbud til gående og syklende i området mellom planområdet og Stavset skole. Skolevegsrapport 2012 (vedlegg 1 til Trafikksikkerhetsplan 2012-2016) har registrert ett problem punkt som berører skoleveg fra nytt planområde til skolen når Nedre Stavsetvegen benyttes som skoleveg.

Det er god kollektivdekning både langs Byåsveien og buss til Stavsetsvingen. Buss nr 8 har avgang fra Stavsetsvingen hvert 10. min om morgen og ettermiddag og hvert 20. min på dagtid.

3.9 Barn og unges bruk av området

Det er ikke registrert barnetråkk i området. Arealer innenfor planområdet benyttes delvis av barn i dag, bl.a. er det registrert sti gjennom grøntområde nord for planområdet mellom Kystad og Enromsvegen. Stien ligger noe øst for planområdet.

Forslag til ny arealbruk vil ikke utløse krav om erstatningsarealer.

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, trafiksikker skoleveg

Området ligger i en bydel med god tilgang til off. og private tjenester. Planområdet grenser inntil Stavset skole, gangavstand ca 700m (langs Nedre Stavsetvegen). Skolen har 1-7 års trinn +SFO. Skolen har kapasitet for 400 elever og har 320 elever inneværende år. Stavset skole har kapasitet for vekst. Skolevegen betraktes som trafiksikker, jfr. pkt 3.8.

Ugla ungdomsskole har 380 elever samt 231 elevplasser i paviljonger. Skolen har kapasitet for vekst dersom man regner med midlertidig kapasitet i paviljongene.

Generelt er det beskjeden byggeaktivitet i området.

Det flere barnehager innenfor gangavstand fra planområdet.

3.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

3.12 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Nytt planområde forutsettes tilknyttet off. vann og avløpsledninger. Det er ikke foretatt vurderinger mht. restkapasitet for disse anleggene, men anser dette som løsbart hvis anleggene må oppgraderes eller krav om bestemte løsninger, f.eks. lokal overvannshåndtering.

Restkapasitet mht. strømforsyning avklares i løpet av planprosessen.

Område ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.13 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmasser innenfor planområde å bestå av tykk marin havavsetning og marin havavsetning. Området ligger under marin grense.

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» forekomster.

Skredsoneskart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kjente kvikkleiresoner (Flatåsen og Rydningen) Videre grenser ikke planområdet inntil soner for jord- og flomskred.

Grunnundersøkelser gjennomført av Norconsult våren 17, bekrefter at det ikke er betydelige geotekniske hinder for å utbygge tomta.

3.14 Støyforhold

Kjente støykilder kan være vegtrafikkstøy. Støykart fra miljøstatus.no (se fig. 7) viser at det er mulighet for at boliger tett ned mot Enromsvegen vil kunne få fasade mot gul støysone. Trafikkvolumet i Enromsveien -ved eiendommen, er ca 500 ÅDT. Trafikkvolumet i Nedre Stavsetvegen er meget lavt ved Nedre Stavsetvegen 46 (planområde).



Fig.7.

3.15 Luftforurensning

Det foreligger ingen registreringer mht. luftforurensning i dette området.

3.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I tilknytning til varsel om igangsatt planarbeid er det utarbeidet ROS-vurdering. Denne er blitt komplettert etter oppstartsmøte med byplankontoret. ROS-analysen er revidert og tilpasset DSB veileder fra 2017 og TEK17.

3.17 Næring

Det er ikke registrert næringsvirksomhet innenfor planområdet.

3.18 Eksisterende analyser og utredninger

Ingen kjente analyser eller andre utredninger som har betydning for planarbeidet.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Arealbruksformål i planen	Bolig- og uteoppholdsareal. Renovasjon	Samferdsels-anlegg, offentlig
Sum grunnareal (totalt 4.5 daa)	3,1 daa	1,4 daa
Utnytting planlagt / mulig bebyggelse (bygningsareal)	B1 og B2 ,BYA=60% B3, BYA=70% (ca. 2100m ²)	
Planlagt bebyggelse under terreng	0	
Eksisterende bebyggelse som skal rives	Låve + stabbur, ca 300m ²	
Antall boenheter innen planområdet	Inntil 15 boenheter.	

Planlagt arealbruk

- | | | |
|----------------------|----------------|--|
| • Byggområde: | B
RA:
UT | Bolig- og blokkbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal |
| • Samferdselsanlegg: | KV, P, GS, VT: | Kjøreveg, parkering, gang/
sykkelveg og annen
veggrunn. |

4.2 Bebyggelsens plassering, høyde, utforming/utnyttelse og størrelse

Flere løsninger er vurdert, bl.a. å innlemme eksisterende låve i ny bebyggelse. Etter en gjennomgang av låvens tekniske tilstand, byggemåte mv, er grunnlaget for en slik løsning samlet ikke tilstede.

Reguleringsplan m/tilhørende illustrasjoner legger følgende til grunn:

- låven erstattes av et tilsvarende volum, likt i størrelse og form.
- strøkets bygningstypologi videreføres.
- bebyggelsen er organisert rundt et tun i tråd med gården slik den var (se fig. 3).
- alle boliger har carport/ garasje/parkering i tilknytning til boligen.
- felles uteareal på bakken for alle boliger.
- innspill/anbefalinger gitt i oppstartsmøte den 06.04.2017.
- tilbakemeldinger fra byplankontoret vedr bokvalitet, plassering av bebyggelse og adkomst.

Forslag til ny bebyggelse, se fig. 8, viser 15 enheter; 5 rekkehus mot vest, 6 boenheter i låven/ mot sør og 4 kjedede eneboliger mot øst. Dette gir ca 4 boliger pr. daa. (a=3685m²)

Rekkehusene mot vest, B1 – 3 etg, inkl. sokkel

Rekkehus/kjedehus mot øst, B2 - 2.etg.

Låven, B3 – 2.etg + loft/ hems



Fig.8

Alternative takformer er vurdert, og følgende forutsetninger er lagt til grunn i reguleringsplan.

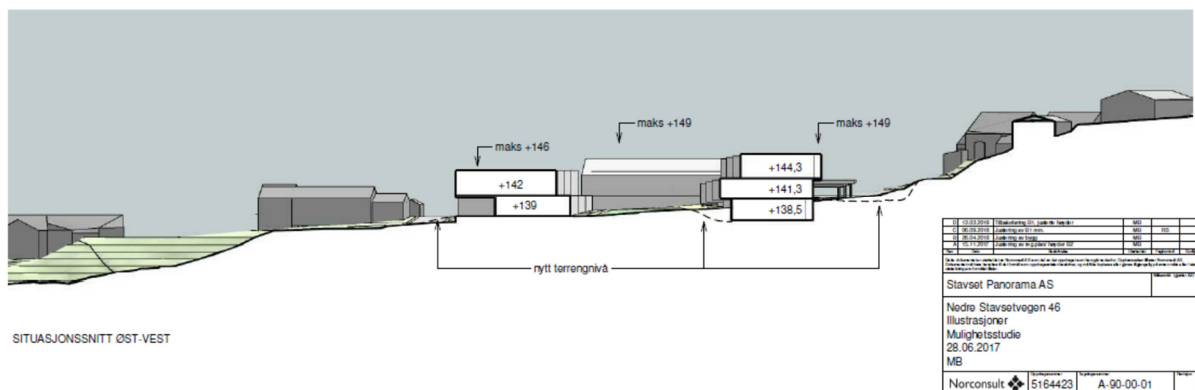


Fig.9

- ny bebyggelse innenfor byggeområdene B1 og B2 skal ha lik takform og vises med flatt tak. Gjennomført studie tar utgangspunkt i takformen som gir minst ulempe for bebyggelsen bak
- bebyggelsen innenfor B3 skal ha saltak (saltak som tidligere låve).
- Flere løsninger

4.3 Bomiljø/bokvalitet og tilgjengelighet.

Bolig innenfor B1 har adkomst fra vest fra felles veg/tun med carport på egen grunn. Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal i tillegg til privat utearealer over carport mot vest.

Bolig innenfor B2 har adkomst fra øst fra veg/tun med garasje på egen grunn. Hver bolig har utearealer på egen grunn, som er vendt mot vest, i tillegg til felles uteoppholdsareal. Tilsammen fire enheter innenfor B1 og B2 tilrettelegges som tilgjengelig boenheter.

Bebyggelsen innenfor B3 utformes som leilighetsbygg i inntil 3 etg, dvs 2 etg + loft. Bygget skal gjenspeile tidligere driftsbygning mht plassering og form og kan inneholde inntil 6 boenheter. Parkering og garasje på egen grunn eller som fellesanlegg. Boligene i 1. etg, maks 3 enheter tilrettelegges som tilgjengelig boenhet. Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal i tillegg til utearealer på egen grunn.

Krav om at minst 30% av boenhetene skal hovedfunksjoner på inngangsplanet, jfr. KPA's bestemmelse §28.1 er oppfylt i denne planen.

Opparbeidelse av uteoppholdsarealer, adkomst til bolig og felles renovasjonsanlegg skal ha universell utforming.

Byplankontoret har kommet med anbefalinger og innspill vedr plassering av bebyggelse, adkomst/parkering. De har henvist til løsning med felles parkering ved inngang for begrense internttrafikk. En slik løsning vil være estetisk og arronderingsmessig uheldig. Plassering av en felles parkeringsplass for ca 20 biler vil beslaglegge ca 400m², og ligger i tillegg i et hellende terreng. Valg av adkomst til hver enhet innenfor B1 og B2 anses i dette tilfelle som en akseptabel løsning.

4.4 Adkomst og parkering.

Det er vurdert 3 ulike alternativer for adkomst til Nedre Stavsetvegen 46.

Alt. 1 Dagens adkomst fra Nedre Stavsetvegen

Alt. 2 Fra Enromsvegen vest for låven

Alt. 3 Fra Enromsvegen øst for låven

Sammendrag av vurderingene er vist nedenfor:

Kriterier	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Siktforhold	Tilfredsstillende	Tilfredsstillende	Ikke tilfredsstillende ¹
Stigning i avkjørsel	Akseptabel	Akseptabel	Ikke akseptabel ¹
Trafikksikkerhet spes. myke trafikanter	Reduseres, blandet trafikk	Tilfredsstillende, eget GS-vegnett	Tilfredsstillende, eget GS-vegnett
Belastning på eks. veg	Merkbar økning	Begrenset økning	Begrenset økning
Konsekvenser for eks. bebyggelse	Negativ	Akseptabel	Akseptabel
Fremkommelighet (vegstandard, fartsgrense)	Mindre god	God	God
Krever tiltak utenom vegkropp	Ja ²	Ja ³	Ja ⁴

Utført mulighetsstudie legger til grunn at adkomst til området skjer fra Enromsvegen vest for låven. I arbeidet med reguleringsplan er det lagt vekt på å finne helhetlige løsninger som bl.a. skal hindre at trafikk fra Nedre Stavsetvegen ledes ut i Enromsvegen.

Adkomstveg fra Enromsvegen og interne adkomstveger er felles for ny bebyggelse og eksisterende bolig (Nedre Stavsetvegen 48) som ligger i grensen mot øst. Sistnevnte eiendom har i dag felles adkomst/avkjørsel fra Nedre Stavsetvegen sammen med Nedre Stavsetvegen 46.

Adkomstvegene utformes iht N100 som A1. Fra vegkant Enromsvegen til gårdsplassen er det 20-25m, med en høydeforskjell på overkant av 2,0m. Med krav til utflating i kryss, og tilpassing på inngang til gårdsplass, er det mulig å etablere en adkomstveg med krav til maks stigning iht. vegnormalenes krav (N100).

Det avsettes 18 p.plasser totalt. Hver bolig innenfor B1 og B2 skal ha parkering i garasje/carport på egen grunn. For B3 skal det avsettes 7 p. plasser i fellesanlegg merket f_P2. Ved inngang til området avsettes p.plass for 2 biler, merket som f_P1. I tillegg skal det avsettes 4 oppstillingsplasser for sykkel pr/bolig. Forslag til plassering er vist på illustrasjonsplan rev. sist 11.03.19. Endelig plassering skal vises i utomhusplan som skal utarbeides ved søknad om tiltak.

Det skal tilrettelegges for gangadkomst via trapp til Nedre Stavsetvegen og Enromsvegen. Plassering er vist på illustrasjonsplan, og krav til opparbeidelse er tatt inn i planbestemmelsene.

4.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet overordna VA-plan for planlagt bebyggelse. Den viser bl.a. fordrøyning av overvann og øvrige tilknytning til off. vann- og avløpsledninger i Enromsvegen.

Det er nødvendig med omlegging av privat vannledning til bolig (Nedre Stavsetvegen 48) som ligger øst for planområdet.

Ny bebyggelse tilknyttes ikke fjernvarmeanlegg (ikke innenfor konsesjonsområde).

4.6 Miljøtiltak

Det er gjennomført støyfaglig utredning av reguleringsplan (Norconsult okt.17). Bebyggelsen innenfor B3, som har fasade mot Enromsvegen, ligger i gul sone (vegtrafikkstøy). Det er tatt inn en bestemmelse om utforming av balkonger vendt mot Enromsvegen. Enromsvegen er en blindveg.

4.7 Uterom og solforhold.

Planlagt utbygging av 15 enheter vil kreve minst 750m² samlet areal til uteopphold, derav minst 375m² felles uteoppholdsareal på bakken.

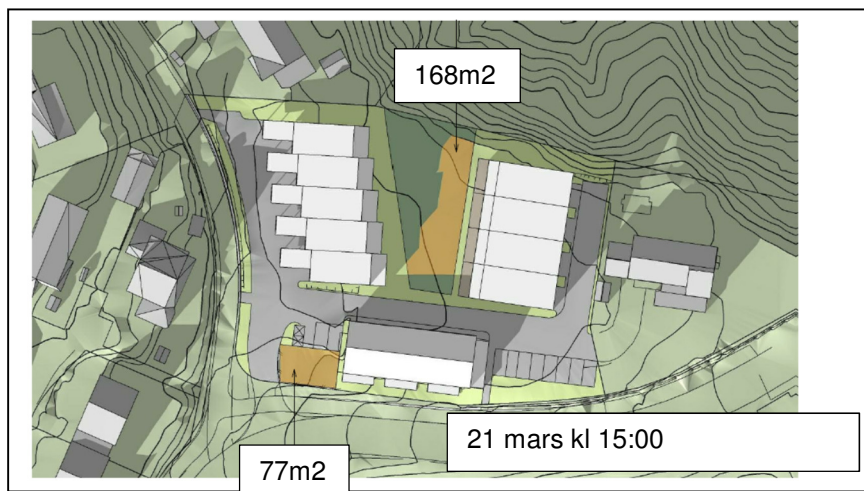
Innspill fra byantikvaren har vært avgjørende med hensyn til valg av bygningstypologi, se pkt. 4.9.

Planen viser at det avsettes 420 m² til uteopphold på bakken mellom B1 og B2 som kan opparbeides til nærlekeplass/møteplass. Område er på plankartet merket f_UT2, heller svakt mot øst og utgjør tidligere gårds plass/tun.

I tillegg avsettes ca. 80 m² felles uteoppholdsareal vest for låven, på plankartet merket f_UT1. Arealet har gode solforhold og er ikke eksponert for vegtrafikkstøy, se støyfaglig utredning. (Norconsult okt. 17)

Krav til universell utforming av utearealer er vurdert til å være gode. Gjennomført solstudie før utbygging viser at planområdet ligger i et område som er noe utsatt for slagskygge.

Det står to tuntrær innenfor f_UT2 som er av dårlig kvalitet. For øvrig er det tett vegetasjon/skjerm mot ravinedalen nord for fellesarealet.



Felles uteoppholdsareal på bakken skal ha 50% solinnslipp kl 15:00 ved vår- og høstjevndøgn og kl 18:00 midtsommers, dvs ca. 190m². Gjennomført solstudie viser at det samlet sett er tilstrekkelig med sol på felles uteoppholdsareal på bakkeplan ved disse tidspunktene.

Gjennomført sol- og skyggestudie viser at f_UT1 og f_UT2 tilfredsstiller kvalitets- og arealkravene fastsatt i KPA, både ved tidspunktene 21. mars kl 15:00 og 23. juni kl 18:00.

Felles uteoppholdsareal vest for låven har gode solforhold, og har en størrelse som kan benyttes til nabo- og familieaktiviteter. Iht. KPA's bestemmelser betraktes solinnslipp på uteareal på bakken som ivaretatt. Når kvaliteten i uterom skal evalueres, er det viktig å ta med opplevd bokkvalitet ved at flere har privat uteoppholdsarealer som har gode solforhold. Det bør også tillegges at f_UT1 har de beste solforholdene.

4.8 Kollektivtilbud

Nærmeste stoppested for buss er Stavsetsvingen, avstand 100- 150m. Planlagt utbygging vil ikke kreve egne løsninger for kollektivtransport.

4.9 Kulturminner

Det er vurdert om eksisterende driftsbygning kunne benyttes som bolig eller til annet formål i planen. Etter en vurdering av bygningens tekniske tilstand, er det ikke mulig å benytte bygget på en regningsvarende måte i nytt prosjekt. Imidlertid er byantikvarens råd fulgt om å beholde typologien, men erstatte driftsbygningens (låven) med et tilsvarende nybygg. For å sikre plassering av bebyggelsen innenfor B3, bl.a. målestokk og form, er det tatt inn en planbestemmelse om etasjetall og takvinkel.

4.10 Avfallsløsning

På plankartet er det avsatt plass for felles avfallsløsning for ny bebyggelse. Løsningen vil være nedgravde containere.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Reguleringsplan for Nedre Stavsetvegen 46 er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordna plan.

5.2 Landskap

Mht til nær- og fjernvirkninger er planforslaget akseptabelt. Forslaget vil ikke bryte eller forringe viktige landskapstrekk eller landemerker. Utfordringene mht. nærliggende bebyggelse kan være endret utsikt og ev. nærføringsulempen. Fargesetting av bebyggelsen og etablering av ny vegetasjon har betydning hvordan prosjektet visuelt vil fremstå.

For å hindre tiltak/inn gripen i grønnstrukturen mot nord, skal ny bebyggelse legges min 4,0m fra eiendomsgrensa. Gjennomført geoteknisk vurdering av reguleringsplan forutsetter masseutskifting av byggegrunn innenfor felt B2 for å unngå setningsskader på hus og utglidning av masser ut i grønnstrukturen

5.3 Stedets karakter

Planlagt utbygging avviker ikke fra eksisterende bebyggelse mht. til type bebyggelse og utnyttelse –som er en blanding av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Bruken av områdes endres.

5.4 Byform og estetikk

Eksisterende bebyggelse er frittliggende småhusbebyggelse, dvs eneboliger, to- og firemannsboliger i inntil 3 målbare plan. Valgte bygningstypologi er valgt ut i fra en historiefortellende betydning. Derfor avviker bebyggelsens målestokk for område B3 noe i forhold til omkringliggende bebyggelse.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Forslag til plan er ikke i konflikt med automatisk freda kulturminner. Iht. kommunens aktsomhetskart for kulturminner, er driftsbygningen (låven) vist på kommunens aktsomhetskart for kulturminner plassert i verneklasse C, antikvarisk verdi. Verdien ligger i bygningens typologi og historiefortellende betydning. Anbefalingene fra byantikvaren, se tilbakemelding fra befaring 28.09.16, var å beholde låven og sette den i stand slik at den inngår i nytt prosjekt. Hvis dette ikke er mulig, var anbefalingen å beholde typologien, dvs erstatte låvens volum med et tilsvarende nybygg. Valgte løsninger betraktes ikke å være i strid med gitte anbefalinger fra byantikvaren.

5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

For saker som berører naturmangfoldet følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven (nlm) §8-12 skal legges til grunn som retningslinjer og det skal fremgå hvordan disse er vurdert og vektlagt. Når det viser kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter loven §8, viser det til tilgjengelig data. Foreløpige utsjekk i Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), er foreløpig konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observerte prioriterte, truede eller nær truede arter på Norske rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

Området er merket ID 441B og ID 440D (kart biologisk mangfold og naturverdier KPA 2012-2024) som viktig lokalt.

I denne plansaken legges til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge på eksisterende kunnskap, dvs at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Kravet til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 9 Føre- var – prinsippet

- Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 Økosystem- tilnærming og samlet belastning.

- Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel.

§ 11 og 12 Kostnader ved miljøforringelser og driftsmetoder

- Tiltakshaver er kjent med at de skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet innenfor rimelighetens grenser. Videre er tiltakshaver kjent med at driftsmetoder som eventuelt kommer til anvendelse skal utformes.

Planlagt utbygging forutsetter ikke tiltak som er tilskade for eksisterende vegetasjon mot nord.

5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Område ligger tett inntil eksisterende stier og grønnstruktur. Det er i dag etablert flere snarveger/stier i området som benyttes. Planlegging som vil gi økt bruk av disse, vil være et positivt trafiksikkerhetstiltak og må betraktes som helsefremmende tilrettelegging. Mellom

Kystadbrinken og Enromsvegen planlegges en snarveg. Ved utarbeidelse av utomhusplan som skal foreligge før tiltak kan igangsettes, skal denne vise tilknytning til eksisterende stinett og trafikksikre gang- og sykkelveger. I planbestemmelsene er det tatt inn bestemmelse som sikrer interne adkomst i sørøst til fortau langs Enromsvegen og adkomst fra nordvest til Nedre Stavsetvegen. Løsninger skal inngå i utomhusplan, jfr. planbestemmelsenes § 3.1.

Kort veg til bussholdeplass vil fremme gange og bruk av miljøvennlig transport.

5.8 Uteområder og kvalitet

Tilgangen til uteområder er gode, både som fellesareal på bakkenivå og private arealer på terrasser. Utearealer på bakkeplan er tilnærmet flatt. Summen av privat utearealer på egen grunn og fellesareal, vil gi gode leke- og rekreasjonsområder. Etter de siste justeringer av bebyggelsen viser nå at KPA's bestemmelser om størrelse og kvalitet på felles uteareal er ivare tatt.

5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Plassering av ny avkjørsel fra Enromsvegen, som er adskilt fra Nedre Stavsetvegen og eksisterende gang- og sykkelveg langs Enromsvegen, vil hindre utilsiktet gjennomkjøring fra Enromsvegen til Nedre Stavsetvegen. Dette skjer i dag.

Mertrafikk til Enromsvegen er beskjedent og vil ikke påvirke trafikksikkerheten eller fremkommeligheten for kollektivtrafikken.

Økt satsing på kollektivtransport, medfører at dagens tilbud opprettholdes også etter innføring av metrobuss.

5.10 Barns interesser, trygg skoleveg, RPR for barn og planlegging

Planområdet blir ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter. Arealer avsatt til lek og uteopphold vil gi gode muligheter for variert lek. Når barns interesser skal vurderes, skal bokvalitet og lekemuligheter knyttet til bolig sammen med nærhet og trafikksikker adkomst til skole og barnehage, sees i en helhet. Barnas skoleveg kan være langs Enromsvegen eller Nedre Stavsetvegen – som betraktes som trafikksikre løsninger.

I planbestemmelsene er det tatt inn krav om snarveg/trapp fra byggeområdet til Nedre Stavsetvegen og Enromsvegen. Endelig plassering bestemmes ved søknad om tiltak.

Planlagt utbygging av Stavsetvegen 46 ivaretar barnas interesser og muligheter for fysisk aktivitet og trygghet på en god måte.

Utforming av felles utearealer skal skje etter en samlet plan, se planbestemmelsenes § 3.1. Det anbefales at barna gis muligheter for medvirkning.

5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Skolebarn fra nytt område grenser inntil Stavset og Ugla skoler, der det pr. i dag er restkapasitet. Barnehagedekningen er god i området. Utbyggingen vil ikke utløse forbedringstiltak mht trafikksikkerheten på eksisterende vegnett.

5.12 Universell utforming

Løsninger for boliger og uterom ivaretar kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.

Kommuneplanens krav om 30% av boenhetene skal være tilgjengelige er ivarettatt i planbestemmelsene, se § 4.1.

Det er også krav om universelt utformede uteområder og tilgang til renovasjonsanlegg. Kravet er sikret i planbestemmelsene.

5.13 Energibehov, energiforbruk

Energibehovet dekkes fra eksisterende energikilder. Restkapasitet i eksisterende el-tilførsel er ikke vurdert. Området vil ikke bli tilknyttet fjernvarme.

5.14 ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema, endringer som følge av planen

Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak/krav knyttet til:

- Oppfølging av tiltak for å hindre flom og oversvømmelse som kan oppstå ved klimaendring (Krav om VA-plan)

For øvrig er krav knyttet til bygge- og anleggsfasen tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser i juni 17. Konklusjon fra undersøkelsen er:

«Grunnundersøkelsene viser meget fast siltig leire / leirig silt.

Største skråningshøyde er omtrent 30 meter. Vi har observert berg i dagen i bunn av bekken nord for tomten (Kystadbekken) og antatt berg i dagen ett sted i skråningen. På tomten (skråningstopp) varierer løsmassetykkelsen fra 5 til 13 meter i våre 4 borpunkter.

Områdestabiliteten er god.

Ut fra dette, ser vi ingen betydelige geotekniske hindre for utbygging på tomten. Oversendte foreløpige planer viser imidlertid rekkehusbebyggelse helt ut til skråningskanten. Det er sannsynlig at det ytterste huset i rekken må utgå, eventuelt at det må gjøres omfattende fundamenteringsarbeider for å unngå skjevsetninger og overflatesig»

Datarapport fra grunnundersøkelser+lab samt geoteknisk prosjekteringsrapport utarbeides og er tilgjengelig ved søknad om tiltak.

Geoteknisk løsning innenfor eiendomsgrensen:

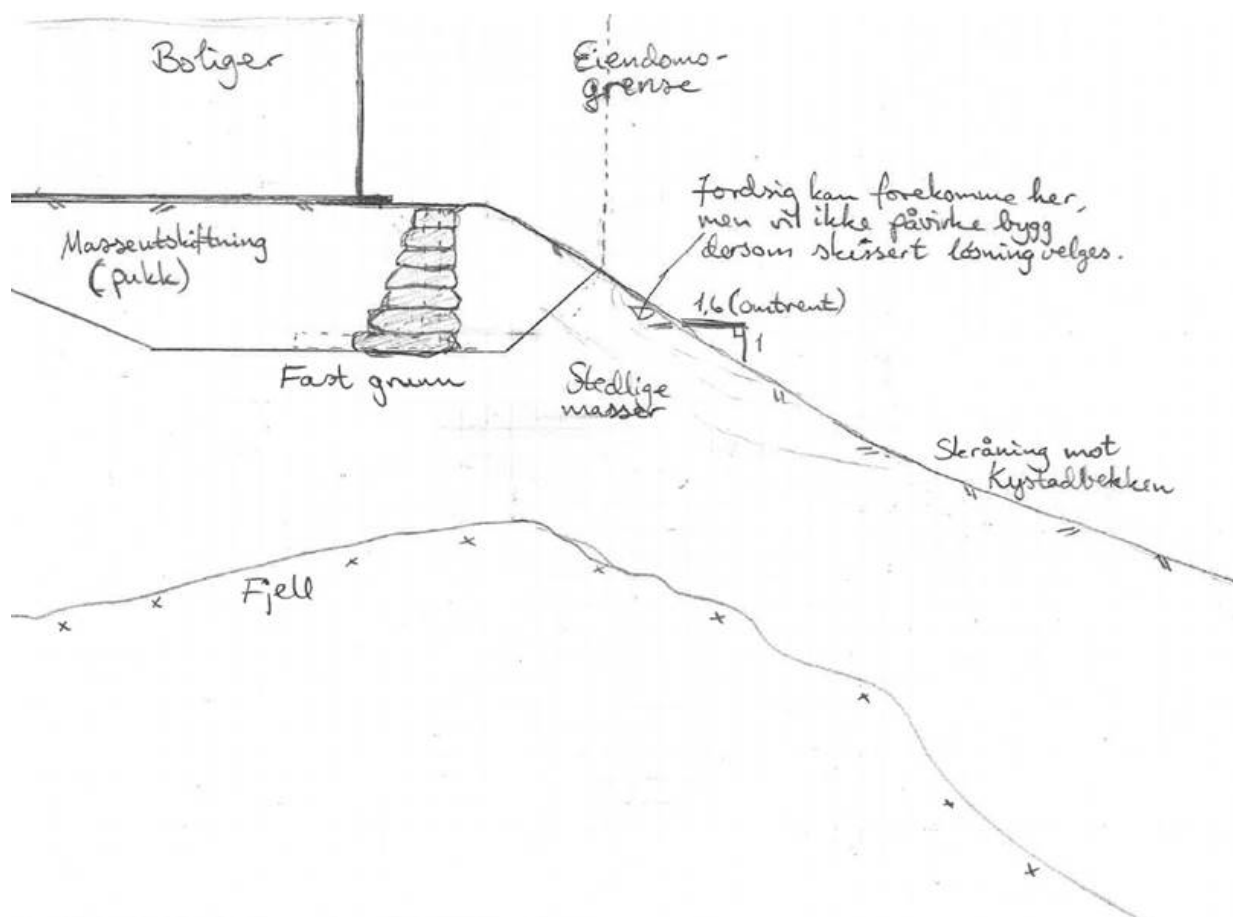
Opprinnelig beskrevet løsning med masseutskiftning til pukkfylld og et 60 cm tykt plastringslag av pukk et stykke nedover i skråningen (utenfor eiendomsgrensen), vil medføre at noe vegetasjon utenfor eiendomsgrensen må fjernes midlertidig i anleggsfasen, og det blir begrenset mulighet for vegetasjon i ferdigtilstand. Gress og småvekster vil imidlertid kunne vokse i et tynt matjordlag over pukkplastringen.

For å unngå inngrep på nabotomten i skråningen mot Kystadbekken, kan man alternativt stabilisere området som følger:

Opprinnelig planlagt masseutskiftning avsluttes ved eiendomsgrensen. De øvre 1-2 meterne av løsmassene nedenfor/utenfor eiendomsgrensen vil da fortsatt være utsatt for overflatesig.

For å unngå at dette siget gir setninger og/eller skader på planlagte bygg, etableres det en «underjordisk» tørrsteinsmur eller betongelementmur mellom planlagt bygg og eiendomsgrensen. Muren etableres fra nivå med toppen av den faste leira til planlagt terrengoverflate. Muren vil virke stabiliserende og bidra til at lastene fra bygget ledes ned i de faste massene. Bygget vil dermed ikke påvirkes av eventuelt overflatesig i massene utenfor eiendomsgrensen.

For å unngå at bygget blir ujevnt fundamentert, bør tørrsteinsmuren bygges utenfor byggets fundamenter / vegglivet. Prefabrikkerte L-mur-elementer av betong kan benyttes alternativt til tørrsteinsmur. Detaljert utforming av mur eller dimensjon av betongelementer må vurderes i detaljprosjekteringsfasen.



Norconsult har gjennomført en støyfaglig utredning av utendørs støyforhold, med følgende sammendrag: *Alle krav til støynivå som oppgitt av T- 1442/16 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» oppfylles uten videre tiltak for alle boenheter.*

I planbestemmelsene er det tatt inn eget punkt/bestemmelse som ivaretar hensynet til støy.

5.15 Jordressurser/landbruk

Planen berører ikke jord-, skog- og landbruksinteresser.

5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil ikke utløse tiltak på off. vann- og avløpsnett.

5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for kommunen utover økt vedlikehold av off. infrastruktur.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Foreløpig vurderes prosjektet positivt mht. næringsinteresser – som i stor grad knyttes til bygge- og anleggsfasen.

5.19 Interessesmotsetninger

Utbygging av Nedre Stavsetvegen 46 utløser ingen interessekonflikter utover at nabo hevder tap av utsikt.

Plassering og avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse sikrer at eksisterende bebyggelse ikke fremstår som innebygd.

5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Utbygging av Nedre Stavsetvegen 46 vil gi noe økt klimautslipp, relatert både til transport og produksjon av varer og tjenester. Imidlertid må boligproduksjon betraktes som klimavennlig tiltak som omfattes i dag av et miljørettet regelverk (TEK). Utbyggingen vil ikke være i strid med nasjonale føringer mht klimautslipp. For klima og miljø vil utbygging av Nedre Stavsetvegen 46 være en miljøriktig utbygging. Det er god kollektiv dekning i området i tillegg til kort avstand til byen.

Fortetting i bynære områder i tilknytning til kollektivakse med miljøvennlig transportalternativer, vil være et viktig bidrag til bærekraftig byutvikling.

5.21 Avveiling av virkninger – avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Utbygging av Nedre Stavsetvegen 46 vil medføre tilgang av sentrumsnære boliger, som forøvrig er i tråd med kommuneplanens mål for byvekst og fortetting.

Plangrepet for Nedre Stavsetvegen 46 er valgt ut i fra flere faktorer, bl.a. hensynet til fjernvirkningene, klimavennlig utbygging og best mulig tilpassing til eksisterende bebyggelse.

Planforslaget anses å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

5.21 Konsekvenser for naboer

Det er innkommet en merknad, se behandling av merknad nr.2.

Mot øst grenser planlagt bebyggelse inntil Enromsvegen 48 som har garasje liggende ca 1,0m fra eiendomsgrensa. Planlagt bebyggelse ligger minst 7,0m fra grensa. Videre vil ny bebyggelse ikke medføre forringet bokvalitet pga redusert solforhold og utsikt.

De ulemper som påføres eksisterende bebyggelse, er ikke urimelig tatt i betraktninger fordelene utbyggingen gir for samfunnet.

Utbyggingen vil ikke medføre forringelse av grønnstrukturen i nord. Overordna VA-plan forutsetter at det ikke ledes overvann til naboeiendommene.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess.

Oppstartsmøte ble gjennomført den 06.04.2017. Planarbeidet ble anbefalt igangsatt med krav til utredninger og planmateriale. Planarbeidet vil ikke kreve utarbeidelse av planprogram.

Kunngjøring om igangsatt planarbeid ble gjennomført den 19.04.2017 med frist for innspill innen 16.05.2017.

Det er gjennomført en befaring etter oppfordring fra nabo.

Innen fristens utløp er det mottatt 7 innspill. Sammendrag av innhold/tema og forslagsstillers kommentar følger nedenfor.

Nr	Navn. dato på innspill	Innspill	Forslagstillers kommentar
1	NVE, e-post dat. 20.04.2017	Grunnet begrenset kapasitet vil ikke NVE komme med konkrete innspill på dette stadiet, men anbefaler å benytte vedlagt sjekkliste som gjennomgår ulike tema. Hvis NVE's forvaltningsområde blir berørt, henstilles det til kommentarer/vurderinger som bør gjøres.	Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser juni 17, og foretatt en vurdering av planlagt utbygging og områdestabiliteten. Konkusjon er at områdestabiliteten er god, men det forutsettes geoteknisk prosjektering Krav er tatt inn i planbestemmelser. Det vise for øvrig til ROS-analyse.
2	Stian G. Heldahl, Stavsetsvingen 15, e-post dat. 04.05.2017 <u>Se fig 10</u>	Mener at byggehøyden må være i tråd med gjeldende reguleringsplan, bl.a. maks gesimshøyde 5,8m for å unngå tap av utsikt. Henstiller til å benytte saltak, da flatt tak ikke er vanlig takform i området.	Høyden på dagens låve (mønehøyden) ligger på kote +149. Denne høyden legges til grunn for ny bebyggelse. Eiendommen til Heldal ligger 5-6 m høyere i terrenget. Bebyggelsen har inngangsplan på ca kote +148. Fra dette planen vil det være begrenset tap av utsikt. Takformen vil ha begrenset betydning

			mht til tap av utsikt. Vedlagte illustrasjoner (se fig. 8) viser maks utbygging. Terrengsnitt viser at klagers bolig ligger høyere i terrenget, og tap av utsikt vil være begrenset. Se også fig. 9. Arkitektonisk vil bebyggelse med flatt tak ikke oppfattes som fremmedelement. Der denne takformen er valgt, omfatter sammenhengende bebyggelse som ikke skaper disharmoni. Planlagt bebyggelse betraktes som moderne bygg som representerer dagens byggeskikk. Videre gir denne takformen bedre utnyttelse og fordelaktig for bebyggelsen bak mht tap av utsikt.
		Ber om at det etableres fysiske løsninger som hindrer gjennomkjøring fra Enromsvegen til Nedre Stavsetvegen	Forslag til plan ivaretar dette hensynet. Er enig i at det bør etableres løsninger som hindrer utilsiktet biltrafikk mellom Enromsvegen og nedre Stavsetvegen.
3	Posten Norge AS, e-post dat 24.04.2017	Vil informere om behovet for god plassering av postkasser. Anbefaler samling av postkasser til sentralt sted.	Tas til etterretning.
4	Statens vegvesen, brev dat. 04.05.2017.	Vegvesenet ber om at det må redegjøres for kollektivtilbudet i området, i forbindelse med ny rutestruktur.	Iht. «Framtidig rutestruktur inkludert metrobuss for Stor-Trondheim» skal Stavset betjenes av

		Hvis det tenkes adkomst via Enromsvegen, må den utformes slik at gjennomkjøring via Nedre Stavsetvegen ikke er mulig.	rute 11 frem til Stavsetsvingen. Avkjørsel fra Enromsvegen er fysisk adskilt fra Nedre Stavsetvegen.
5	Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev dat. 10.05.2017	Fylkeskommunen støtter byantikvarens vurderinger og konklusjoner mht bevaring av låvebygningen. Risikoen for konflikt med automatisk freda kulturminner er vurdert som liten. Dersom det under opparbeidelsen skulle støte for noe spesielt, mulig fredet kulturminne, må arbeidet stanses, jfr § 8 i kulturminneloven. Minner om bestemmelser i pbl som sier at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.	Tas til etterretning. Viser til vurderinger mht til låvens tekniske tilstand og muligheter for bevaring, se pkt. 4.9 Tas til etterretning. Krav spesifisert i planbestemmelsene.
6	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev dat. 11.05.2017	Brann- og redningstjenesten minner om generelle krav til fremkommelighet, forskriftsmessig slokkevannskapasitet og krav knyttet til fysisk utforming og plassering av løsninger innenfor planen.	Tas til etterretning. Før utbygging kan igangsettes skal det utarbeides utomhusplan, som bl.a. skal dokumentere løsninger for brann- og redningstjenesten.
7	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev dat. 15.05.2017	Fylkesmannen ber om at kommuneplanens føringer mht boligtetthet legges til grunn, og at det innarbeides min. krav til antall enheter.	Er ivaretatt, jfr. planbestemmelsenes § 4.1.

		Positivt at det foreligger en foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse tidlig i prosessen. Viser for øvrig til gjeldende veiledere fra DBS. Minner om at utformingen av planområdet har betydning for trivsel og helse. Faktorer å vektlegge er: utforming av uteområder, grøntområder og tilgang til lys/sol. Viktig å sikre beskyttelse av omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen, bør sikres i planbestemmelsene. Barn og unge skal ha gode arealer til lek, herunder arealer for nærlekeplass. Krav tas inn i planbestemmelsene Gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysninger som fremkommer i varsel om igangsatt planarbeid. Dersom det er ønskelig med dialog og avklaringer, kan det tas direkte kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler i kommunal- og samordningsstaben.	Tas til etterretning. Fremlagte planer viser hvordan hensynet til bokvalitet er ivarettatt, bl.a. oppfølging av kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer og andre kvalitetskrav. Det er tatt inn i planbestemmelsen krav om utarbeidelse av planer for rive- og anleggsperioden. Hensikten med planen er bl.a. å sikre omgivelsene for støy og andre ulemper, kartlegging av miljøgifter mv. KPA`s krav legges til grunn. Krav om planer og rekkefølge for opparbeidelse er tatt inn i planbestemmelsene. Tas til etterretning.
--	--	---	--

8	TrønderEnergi Nett AS, e-post dat. 18.07.2017	Viser til at det er en nettstasjon utenfor planområdet. Det må skiftes til større trafo i denne, og med forbehold om at det er plass, er det ikke behov for ny tomt til nettstasjon	Tas til etterretning.
9	Trondheim Renholdsverk, e-post dat. 03.08.2017	Renholdsverket har ingen bemerkninger mht plassering av avfallsløsning. De forutsetter at det er tilstrekkelig med arealer til adkomst og snumulighet. 15 boenheter utløser krav om 2 stk.	Utforming av avfallsløsning er i samsvar med Renholdsverkets krav.



Fig10

6.2 Arbeidsmøter

Det er avholdt flere arbeidsmøter med byplankontoret etter 1. gangs innlevering av planforslaget. Kvalitet på felles uteromsarealer på bakkenivå har vært utfordrende, og byplankontoret har bedt om justering av bygningsvolumene slik at KPA's krav til solinnfall skal ivaretas, som nå er etterkommet de siste revisjoner, dat 13.03.2019