



Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 4.12.2019

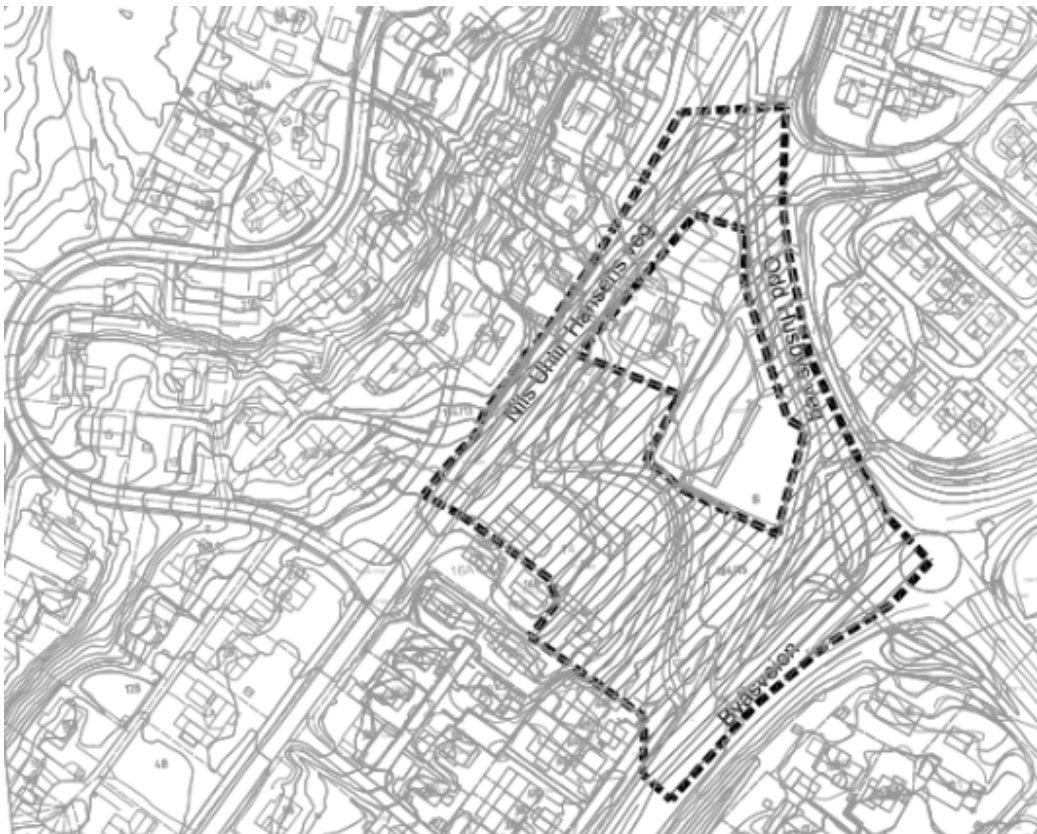
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller JM Norge AS. Komplette planforslag forelå 3.10.2019, med mindre suppleringer frem til 13.11.19.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for økt utnyttelsen av eiendommene i forhold til dagens situasjon og gjeldene reguleringsplan for området. Reguleringsforslaget innebærer fortetting med nye leilighetsbygg i et eksisterende småhusområde.

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



Oversiktskart som viser planområdet med stiplede stier

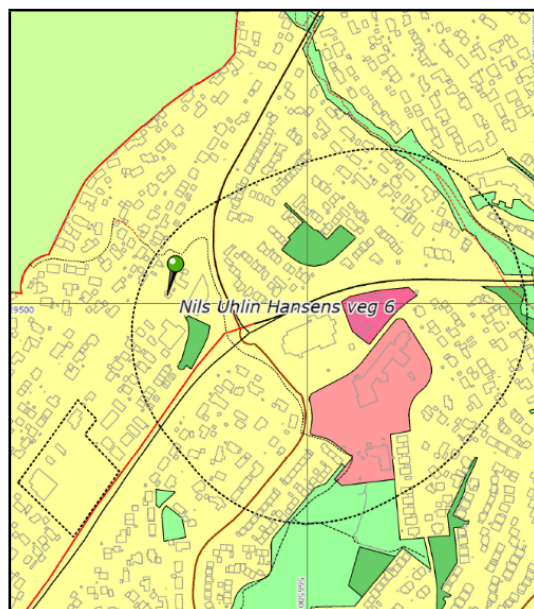
Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Området inngår i et definert lokalt sentrum. Planområdet ligger i ytre sone for bestemmelser knyttet til parkering og uterom.

I kommuneplanens arealdel er det rett øst for Nils Uhlin Hansens veg 14 vist et område som framtidig grøntstruktur. Dette er i samsvar med regulert felles lekeområde for Sameiet 1 Rønningstad (gjeldene reguleringsplan).

Stavset er i KPA definert som lokalt sentrum, til tross for at det i dag ikke har tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å være et robust lokalt sentrum. Det er tatt med fordi det innenfor området er offentlige tjenestetilbud og handelsfunksjoner som benyttes av svært mange på Byåsen. Området innfrir de øvrige kriteriene og har egenskaper og potensial til å kunne utvikles til et robust og godt lokalt sentrum.



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024. Nils Uhlin Hansens veg 6 merket med pil med grønt hode.

De øvrige kriteriene foruten befolkningsgrunnlag som det siktes til er:

- tilknytning til kollektivnettverket eller kollektivknutepunkt
- utvidelsesmuligheter og potensial for transformasjon
- historisk forankring ved at etablerte senter prioriteres framfor nye i samme område

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet inngår i følgende reguleringsplaner:

- r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva», vedtatt 26.09.1980. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg.
- r0025d «Byåsen», vedtatt 25.08.1981. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg.
- r0025e «Byåsen, B19», vedtatt 10.06.1982. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg.
- r0025az «Endring av reguleringsplan for del av felt I1, søndre del av Byåsen», vedtatt 03.12.1991. Eiendommene er i denne planen regulert til boligformål og industri.
- r0025bh «Rønningstad, gnr.104, bnr. 163» vedtatt 22.6.1995. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til felles lekeareal og samferdselsanlegg.
- r0025bs «Rønningstad 2», vedtatt 09.11.2000. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg og støyvoll.
- r0025cf «Nils Uhlin Hansens veg 2», vedtatt 27.03.2008. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til forretning og samferdselsanlegg.

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.

- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging, sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Andre planer i området som har betydning for nytt planarbeid

Det er ikke kjent annet planarbeid som vil ha innvirkning på foreslått planområde.

Denne plansaken eller planspørsmålet er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg eller råd.

Trondheim kommune har i oppstartsmøte vurdert at planarbeidet ikke kommer under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

Dagens bruk av eiendommene og tilstøtende areal.

Arealet som skal reguleres benyttes i dag til boligformål, næringsdrift, grønnstruktur og samferdselsanlegg.

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 104, bnr. 15 – kommunalt eid, grønnstruktur og samferdselsareal
- Gnr. 104, bnr. 258 – privat eid, boligtomt
- Gnr. 104, bnr. 1805 – privat eid, varehandel
- Deler av gnr. 104, bnr. 158, 160, 1723, 1724, 1725, 1726 offentlig eid samferdselsareal
- Deler av gnr. 104, bnr. 285 (Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B) - privat eid bebyggt boligtomt
- Deler av gnr. 104, bnr. 329, adkomst / parkering for Bygger'n Stavset.

Eiendommene ligger på kote +165 til +176. Høyeste del grenser mot Nils Uhlin Hansens veg og lavest mot Byåsveien. Tomtens flater del er i hovedsak den delen av Nils Uhlin Hansens veg 14 som vender nordvestover. Deler av arealet som vender mot Byåsveien har et fall på 1:6. Mot nordøst grenser tomten til næringsbygg på eiendom gnr. 104, bnr. 2230. Tomta er utgravd, og i grensen mellom de to eiendommene er det en bratt skråning, delvis med støttemur.

Stedets karakter.

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en stedsanalyse som kartlegger hva som særpreger Stavset. Deler av teksten nedenfor er hentet fra denne stedsanalysen. For videre detaljer vises til utarbeidet stedsanalyse (vedlegg).

Bebyggelsen på Stavset er preget av frittliggende bygninger i form av eneboliger, forretningsbygg, verksteder og undervisningsbygg. Rekkehusfeltene representerer et bebyggelsesmønster som fraviker fra dette i noen grad med sine sammenhengende husrekker.

Innen lokalt sentrum på Stavset er det handelsfunksjoner med dagligvareforretning, blomsterbutikk, post i butikk, frisør, bakeri, apotek, fastfood /servering, pluss frittstående ubetjent

bensinstasjon. Innenfor sonen er også en byggvareforretning (nabo til planområdet)

Andre sentrumsfunksjoner er barneskole og barnehage. Ca. 350 meter fra lokalsenteret er et område foreslått som mulig lokalisering av et fremtidig nytt helse- og velferdssenter.

Landskap og omgivelser

Stavsetområdet er avgrenset av klare landskapselementer med Kystadbekken mot nordøst, Leirelva i sør og Kystadskogen, som er en del av Bymarka, mot nordvest. Topografien i de omkringliggende områdene er preget av flere åsrygger på rundt 200 meters høyde. Leirelva og Kystadbekken har gravet seg ned i bekkedaler, som samler seg i ett elveløp som renner ned mot hovedløpet til Leirelva i bunnen av Bjørndalen. Terrenget i Stavsetområdet heller fra nordvest mot sørøst. Høydeforskjellen minsker fra 200 moh. øverst i Nilsbyen til 82 moh. der Leirelva og Kystadbekken møtes.

Overflateavrenning må ivaretas i det videre planarbeidet. Ut over det, er det ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut fra spesielle vær hensyn.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nært Stavset senterområde. Lengre øst, på Kystadhaugen, er det to fredede gravhauger fra jernalderen samt en bautastein.

Natur- og miljøverdier

Stavset er et naturlig avgrenset sted omgitt av skogkledde åser og bekkedaler. Langs Leirelva sør for Stavset møter vi Bymarkas løypenett som fører i retning Flatåsen mot øst og i retning Stor-Leirsjøen og Granåsen mot vest. Løypene på vest og østsiden av Byåsveien er knyttet sammen ved hjelp av en undergang under Byåsveien. Det er veg inn i Kystadskogen fra Nilsbyen via Overlege Bratts veg.

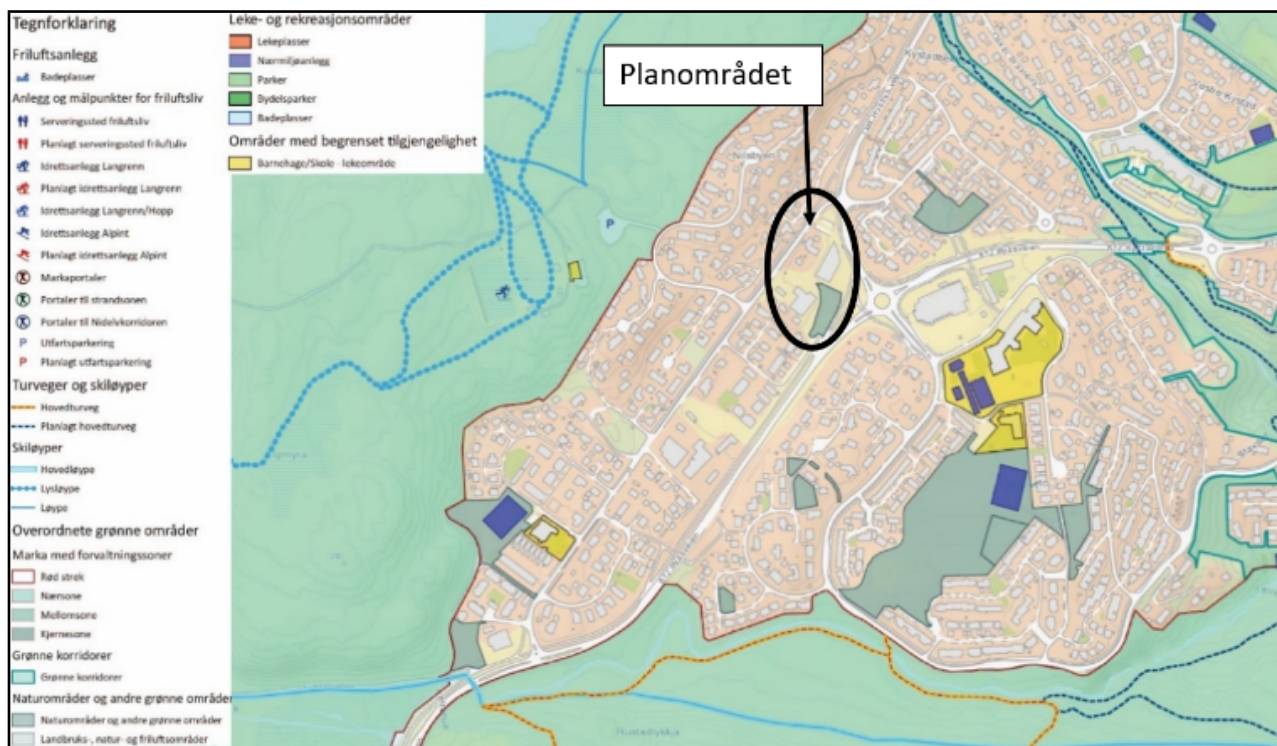
Ved søk i tilgjengelige databaser foreligger det ingen registreringer for eiendommene innen foreslått planområde som viser at det er trua eller freda arter som berøres av en utbygging.

Området, som i reguleringsplan for Rønningstad, er regulert til felles lekeområde og som ligger i skråningen ned mot Byåsveien, er hovedsakelig bevokst med bringebærkratt og geiterams.

Planområdet består ut over dette i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal og opparbeidet hagearealer.

Rekreasjonsverdi; barn og unges bruk av området

Bolig- og næringseiendommene som inngår i planområdet brukes ikke av allmennheten, barn eller unge til aktivitet ut over det som er knyttet til den enkeltes private hager. Innenfor planområdet er det regulert et område på ca. 1,5 daa til felles lekeareal for beboerne i sameiet 1 Rønningstad (planident r0025bh fra 1995).



Figur 2. Utsnitt av kommunens plan for friluftsliv og grønne områder. Lokalisering av planområdet er tatt inn (svart ring).

Figur 2 viser at arealene ved skole og barnehager er lekeområder som også er viktige møteplasser på fritiden. Parkene i nærheten av lokalsenteret er vist med grønn farge. Kommunen har gjennomført en medvirkningsprosess med elevrådet på Stavset barneskole. Et sammendrag viser at disse områdene brukes av barn og unge til lek og annen aktivitet.

Trafikkforhold

Kollektivtilbudet er godt og det er ca. 70 meters avstand til nærmeste bussholdeplass for ferdsel sørover og ca. 170 meters avstand til nærmeste bussholdeplass i Odd Husbys veg for ferdsel mot sentrum. I dag passerer bussrutene 11 og 23 området, ca. hvert 10. min i rush og noe sjeldnere ellers i løpet av dagen.

Hovedadkomst til planområdet er fra Nils Uhlin Hansens veg som er en kommunal veg med fartsgrense 30 km/t. ÅDT er registrert til 700 i 2011, der 3 % er lange kjøretøy.

Hovedvegnettet ellers består av Byåsveien og Odd Husbys veg. Disse gir ingen adkomst til private eiendommer. Eiendommene har adkomst fra sideveier / boligater. På denne måten legges det til rette for separasjon av lokal trafikk og gjennomgangstrafikk, og variasjon i fartsgrenser ut fra dette.

Det er brede fortau på begge sider av Byåsveien og Odd Husbys veg nord og vest for rundkjøringen ved Stavsetsenteret. Sør for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Byåsveien. Vest for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Odd Husbys veg fram mot neste holdeplass.

I Nils Uhlin Hansens veg er det anlagt gang- og sykkelveg på vestsiden av vegen.

Hovedrute for sykkel går på vestsiden av Byåsveien (Byåsruta) og på vestsiden av Odd Husbys veg (Sverresborgruta). Lokal sykkelrute er på sørsiden av Enromvegen.



Figur 3. Utsnitt av sykkelkart som viser sykkelrutene i området.

Universell tilgjengelighet

Utbyggingsområdet heller mot øst. Det går en snarvei, som brukes blant annet som skolevei, gjennom planområdet. Den er ikke universelt utformet.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunale og private ledninger i tilgrensende hovedveger. I Nils Uhlin Hansens veg ligger det flere vannledninger. I Byåsveien ligger det en vannledning i støpejern. En vannledning og en overvannsledning krysser tomten og går ned mot Byåsveien. Begge ledningene kommer i konflikt med utbyggingen, og omlegging må påregnes. Vanntilførsel til Nils Uhlin Hansens veg 16 B krysser eiendommen.

Langs Byåsveien ligger det en spillvannsledning, samt en overvannsledning. Fra Nils Uhlin Hansens veg 16A og 16B ligger det private stikkledninger som må legges om da disse kan komme i konflikt med ny bebyggelse. I Nils Uhlin Hansens veg ligger det flere vannledninger. I Byåsveien ligger det en vannledning i støpejern. En vannledning og en overvannsledning krysser tomten og går ned mot Byåsveien. Begge ledningene kommer i konflikt med utbyggingen, og må påregnes omlegging. Vanntilførsel til Nils Uhlin Hansens veg 16 B krysser eiendommen. Langs Byåsveien ligger det spillvannsledning, samt en overvannsledning. Fra Nils Uhlin Hansens veg 16A og 16B ligger det private stikkledninger som må legges om da disse kan komme i konflikt med ny bebyggelse.

Det går ikke høyspent gjennom planområdet. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Området ligger rett under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innen eller i nærheten av planområdet (kilde NVE Atlas). I kommunale geotekniske undersøkelser (blant annet rapport R.0182 og 0484-4) står at det er liten dybde til fjell. Det er gjennomført graveprøver i området som stadfester dette.

Skole og barnehage.

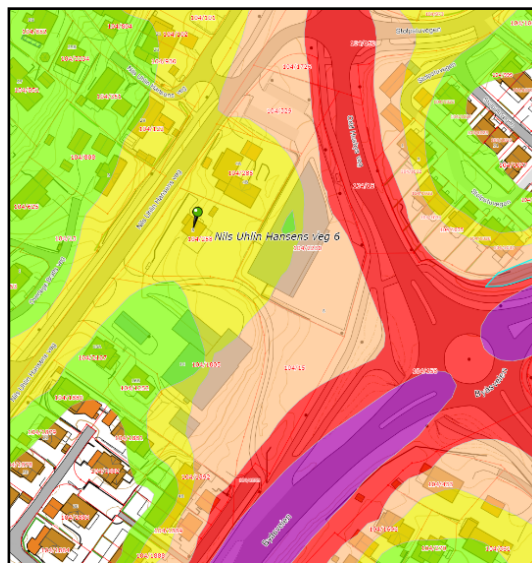
Området hører til Stavset skolekrets, hvor Stavset barneskole ligger ca. 300 meter fra utbyggingsområdet. Det er fortau langs skolevegen. Ugla ungdomsskole ligger ca. 1,5 km fra utbyggingsområdet. Trondheim kommune har vurdert at det er kapasitet på Stavset skole på barnetrinnet og Ugla skole på ungdomstrinnet til å håndtere forventet elevtallsvekst som følge av planforslaget. Det er flere barnehager innen 1 km fra planområdet.

Støy

Planområdet er støyutsatt fra trafikk i tilgrensende veger. Figur 4 viser overordnet støykart for området (kilde Trondheim kommune). Kartet viser at deler av området har støy opp mot 64dB. Det er utført en støyvurdering av i forbindelse med planforslaget.

Forurensning

Det er ifølge matrikkelen ikke registrert forurensning i grunnen. Med bakgrunn i plassering, samt nåværende og tidligere bruk av eiendommene, forventes det ikke å være forurensning i grunnen. Det er gjennomført graveprøver i området som stadfester dette.



Figur 4. Utsnitt av Trondheim kommunes temakart for støyområde.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at forhold knyttet til trafikk og trafiksikkerhet, tilgang og bruk av leke- og grønnstruktur samt trafikkstøy og -støv må vurderes nærmere i forbindelse med planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 5 Foreslått utbygging i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14.



Figur 6: illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet inndelt i følgende arealformål, og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivanlegg (2071)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Grønnstruktur

- Park (3050)

Hensynssoner

- Sikringssone – frisisiktsone (H140)

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.
- Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2.
- Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boliger med uteoppholdsareal	Renovasjon. Felles og privat adkomst, felles parkering	Offentlig samferdselsareal	Offentlig parkareal. Energianlegg
Arealbetegnelse	BBB1 BBB2	BRE f_SKV2 f_SKV3 f_SPP f_SF2	o_SKV1 o_SF1 og 3 o_SGS1-5 o_SS1-2 o_SGG1-2 o_SVT, SVT o_SVG o_SKH1-2 o_SKA	o_GP1-3 BE
Sum grunnareal (totalt 18,6 daa)	5,5 daa	0,5 daa	11,4 daa	1,0 daa
Ny bebyggelse	BYA ca. 1.800 m ² BRA over terreng ca. 5750 m ² BRA i sokkel 750 m ²			
Eksisterende bebyggelse som forventes revet	BYA ca. 1.060 m ²			
antall boenheter innen planområdet	Maks. 64/min.45 boenheter			

Bebyggelsens plassering og utforming

Arealene som helt eller delvis inngår i området som utbygges ut til boligformål til består av tre eiendommer:

- Nils Uhlin Hansens veg 6
- Nils Uhlin Hansens veg 14
- Deler av kommunal tomt som inneholder eksisterende grøntområde og snarvei mellom Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien.

Snarveien som i dag går gjennom området reguleres til offentlig gang- og sykkelveg samt offentlig gangveg (med trapp) slik at gjennomgangstrafikken for gående og syklende opprettholdes. Gang- og sykkelveien vil også fungere som adkomst til ny bebyggelse. Arealet mellom gang- og sykkelveien og Byåsveien reguleres som park.

Det er i planarbeidet vurdert ulike måter å plassere ny bebyggelse innenfor planområdet. Byåsveien med dagens hastighetsbegrensning på 60 km/t medfører en betydelig støybelastning på alle tilstøtende eiendommer, også denne. En del støy kommer også fra Odd Husbys veg og fra Nils Uhlin Hansens veg, selv om Byåsveien og rundkjøringen er den største faktoren. Uten støyskjermende tiltak vil støy kastes langt inn på eiendommen.

For å oppnå tilstrekkelige utearealer som tilfredsstillende gjeldende støykrav, er bebyggelsen brukt som en skjerm mot Byåsveien. Bebyggelsen blir derfor i hovedsak liggende parallelt med Byåsveien samtidig som den følger deler av gang- og sykkelvegen gjennom området. Bebyggelsen skjermer også deler av uterommet mot støy fra Odd Husbys veg. Det er i tillegg behov for en støyskjerm

langs deler av grensen mot nordøst, i samsvar med utarbeidet støyrapport.

Bebyggelsen er benevnt som bygg 1-5 (se figur 4), der bygg 5 ligger på nordlige del av tomten, adskilt fra de andre av den offentlig gang- og sykkelvegen.

De ulike byggene er regulert med ulik maks høyde, men felles for alle er at maksimum 75 % av øverste etasje skal være bebygd i forhold til etasjen under, og at etasjen skal trekkes inn med unntak av trapp og heishus.



Høyde på bebyggelsen:

Bygg 1: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer

Bygg 2: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer

Bygg 3: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer

Bygg 4: maks høyde + 189,5, tilsvarende 5 etasjer

Bygg 5: maks høyde + 184,8, tilsvarende 3 etasjer

Bestemmelsene krever at "Mot Byåsveien skal fasaden og øverste etasje ha oppdeling og variasjon i volum og materialbruk"

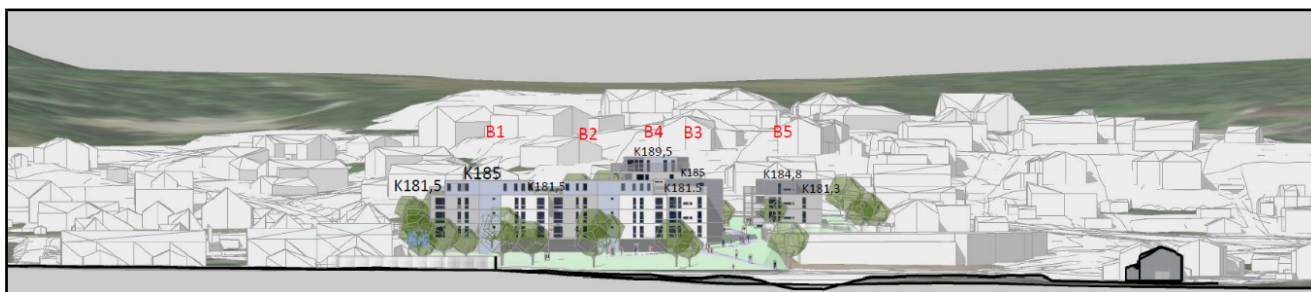
Figur 7: Mulig bebyggelse Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14, med nummerert bebyggelse.



Figur 8: Mulig utbygging i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14.

Utformingen av byggene 1-4 danner et skjermet uteareal eller tun. Dette tunet blir privat sone mens fasade mot gang- og sykkelvegen blir mot en offentlig sone. Byggene 1-4 er sammenhengende for å skjerme uterommet mot støy. Gulv i første etasje for byggene 1-3 er planlagt med kote ca. 172,6. Dette er inntil 3,5 meter lavere enn avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Det skal være gjennomgående adkomster fra nord og øst og inn til uterommet som ligger vest for ny bebyggelse. Det skal være en gjennomgang som er åpen gjennom bygningsmassen. Dette er sikret med i bestemmelser og i plankartet.



Figur 9. Oppriss langs Byåsveien (sett mot vest)

På grunn av terrenget, vil kjelleren bli delvis synlig mot sørøst. Bestemmelsene sikrer at det skal etableres en inngang fra denne sokkelen, og at den skal være gjennomgående til utgang mot felles uteplass for BB2. Dette gir en direkte kontakt utenfra til kjeller og boder fra terreng, uten å gå via heis eller nedkjøringsrampe. Her kan det etableres parkering og vaskerom for sykkel, møterom, hobbyrom og andre felles arealer for ulike formål, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Bygg 5 ligger adskilt fra bygg 1-4 på nordsiden av den offentlige gang- og sykkelveien. Mot sørvest vil bygget ligge med minimum 4 meters avstand til den offentlige gang- og sykkelveg gjennom området. For å få gode balkonger for alle leilighetene, er det i bestemmelsene åpnet for at deler av balkongene som er i sørlige del av bygg 5 kan krage 1 meter ut over byggegrensen.

Bygg 5 vil kaste skygge inn på naboeiendommen i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b bestemmelsene er det fastsatt at maksimum 75 % av øverste etasje skal være bebygd. Bygg 5 vil dermed ha en inntrukket tredje etasje. Bestemmelsene sikrer at den øverste etasjen (med unntak av trapp og heishus) skal trekkes inn minimum tre meter fra nordøst.

Grad av utnytting.

Illustrasjoner viser en utbygging på ca. 5.750 m² BRA over terreng, der parkering på bakkeplan er inkludert, men ikke areal i underetasjen (parkeringskjeller, boder, felles aktivitetsrom m.m.). Bestemmelsene åpner opp for å etablere ytterligere 750 m² BRA i sokkeletasjen, med fasade mot Byåsveien (bestemmelsesområde #3).



Snitt langs akebakken

Figur 10 Viser sokkeletasje mot Byåsveien hvor det tillates hvor det tillates etablert inntil 750m² BRA

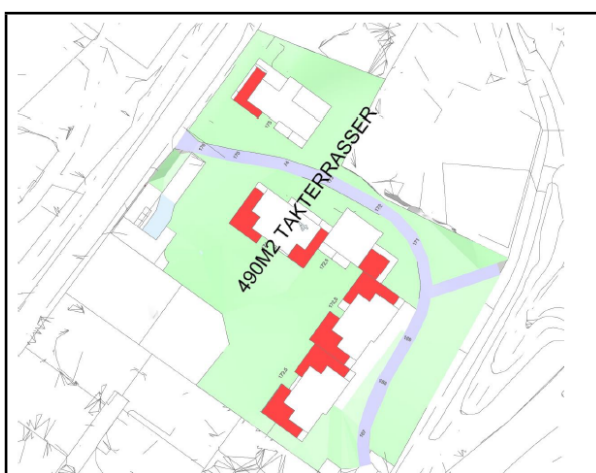
Byggene er illustrert med en etasjehøyde på 3 meter. Det antas at bebyggelsen vil gi plass for inntil 64 boenheter. I planbestemmelsene settes krav om at det skal bygges ut for minimum 45 boenheter, og maksimum 64. Området skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 35 %

av boligene innenfor planområdet skal være mindre enn 45 m².

Uteoppholdsareal

Tomteareal som ikke benyttes til samferdselsformål m.m., vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal. Avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg og nedkjøring til parkeringskjeller skjer adskilt fra uteoppholdsarealet. Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser adkomstområder og lekeområder (figur 6).

Figur 10 og 11 viser 2.163 m² på terrengnivå og 490 m² på private takterrasser. Dette er arealer som tilfredsstiller kravene til støy under 55 dB. I tillegg forventes det ca. 60 private balkonger/terrasser på bakken, med til sammen ca. 720 m². Dette gir totalt 3.373 m². Minimum 800m² av felles uteareal på bakken skal opparbeides som en lekeplass som er felles med Sameiet Rønningen (Gnr. 104, bruksnummer fra og med 1877 til og med 1892). Dette er sikret i bestemmelsene.



Figur 11 og 12. Skissert uteoppholdsareal på terreng

og takterasse.

En utbygging av ca. 5.300 m² BRA boligareal (parkering og balkonger ikke inkludert) medfører krav på minimum ca. 2.650 m² felles og eget uteoppholdsareal. Dersom man regner kravet til uterom som 50 m²/boenhet ville kravet være 3200m². Begge regnemåtene er tillatt, men gir ulikt resultat. Minst halvparten av uterommet skal være felles. Med den første regnemåten er prosjektet godt innenfor kravet, mens det med den andre har litt lite felles uteareal på bakken.

Basert på utarbeidet sol- og skyggediagram kan en sette opp følgende tabell over forventet solmengde på uteoppholdsarealet innen planområdet:

Type	Størrelse	21. mars kl. 15.00	21. juni kl. 18.00
Terreng	2.163 m ²	Sol på ca. 52 % av utearealet	Sol på ca. 60 % av utearealet
Private takterrasser	490 m ²	Ca 25 % av arealet er vendt mot sola	Ca 80 % av arealet er vendt mot sola



Figur 13 og 14. Sol på utearealer. Til venstre 21.juni kl.

18, til høyre 21. mars kl. 15.

Kommunens areal ned mot Byåsveien vil bli utformet som parkområde og mulig oppholdsareal, men vil være støyutsatt.

Fra planområdet er det tilgang til andre aktivitetsområdet i nærheten. Se figur 2 tidligere i planbeskrivelsen.

Trafikkløsning og adkomster

Arealet som bygges ut med boliger, har i dag avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg. Dagens adkomst brukes både for egen virksomhet og for to tilstøtende eneboliger 16 A (gnr/bnr 104/2107) og 16 B (gnr/bnr 104/1252). Avkjørsel til ny bebyggelse med parkeringskjeller blir på samme sted som før utbygging.

Gjennom boligområdet legges en offentlig gang- og sykkelveg med bredde 3,5 meter, slik at denne også kan benyttes av brannbil ved utrykning. Traseen er lagt med maksimalt fall på ca. 1:14. Høydeforskjellen er noe over 10 meter fra Nils Uhlin Hansens veg og ned til Byåsveien. Omlag halvveis på stien er det laget en snarveg/gangveg med retning til undergang ved rundkjøring. Denne snarvegen vil ikke bli universelt utformet, men bestemmelsene sikrer at det skal etableres trapp med håndløper.

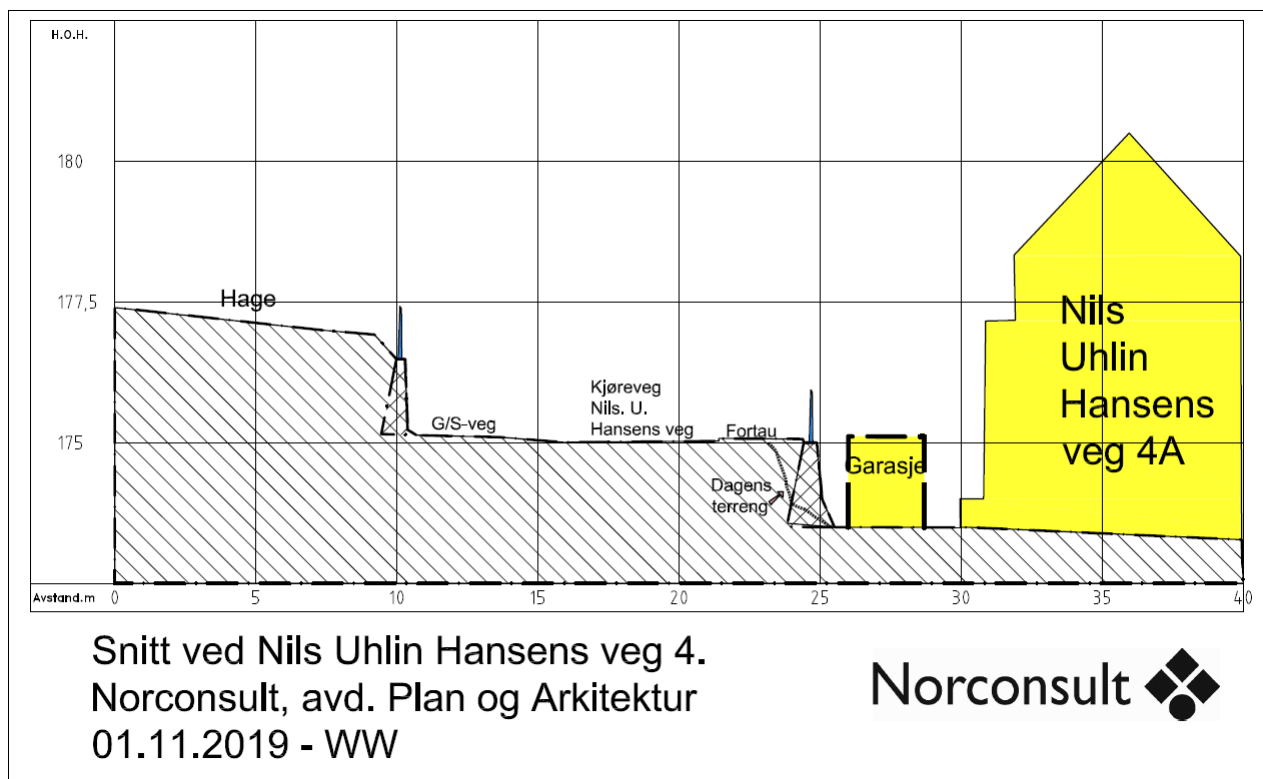
Langs gang- og sykkelvegen gjennom boligområdet, tilrettelegges det for sitte- og møteplasser langs traseen. Disse plassene, sammen med lyspunkter, skal stå på offentlig eid areal dvs. park- eller samferdselsareal. Utenfor bygg 5 er gang- og sykkelvegen utvidet til 4 meter bredde slik at dette ivaretas. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det er 4 meter mellom gang- og sykkelvegen og byggegrenser. På det smaleste vil det være 8 meter mellom bebyggelsen og grensen til gnr. 104, bnr. 2230 (Bygger'n).

Med i planområdet er offentlige samferdselsareal i og i tilknytning til Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien. Byåsveien har en bredde som tilsvarer dagens utforming, mens Nils Uhlin Hansens veg er regulert med bredde 5,5 meter. Veggen er i dag ca 6,5 meter bred. Hensikten med å redusere bredden er etablere nytt fortau.

Det er regulert inn frisisiktsone i adkomsten til nytt boligområde. Det er ikke vist frisisiktsoner i adkomstene til Nils Uhlin Hansens veg 4 og 6, da sonene vil omfatte fortausareal.

Gang- og sykkelveg langs nordvestsiden av Nils Uhlin Hansens veg er regulert med tre meters bredde. Langs sørøstsiden av Nils Uhlin Hansens veg reguleres nytt fortau med 3 meter bredde. Det tilsier 2,5 meter asfaltert fortau med 0,5 meter skulder. På grunn av høydeforskjell mellom fortau og boligtomtene, er det regulert formålet annen veggrunn - tekniske anlegg langs deler av fortauet. I dette arealet kan det anlegges støttemur.



Figur 15 – snitt som viser nytt fortau langs nabobbebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4

Nytt fortau er knyttet til et 2,5 meter bredt fortau langs deler av Byåsveien, parallelt med 3,0 meter bredt fortau langs Odd Husbys veg og Byåsveien utvides dagens fortau til sykkelvei med fortau (2,5 meter fortau + 3 meter sykkelvei).

Det er også regulert en snarvei ned til kulverten som går under Byåsveien, i retning til/fra Stavset lokalsenter.

Vendehammer f_SKV2 regulert i planident r0025bh er tatt inn i planforslaget og tilpasset gang- og sykkelvegen vist som o_SGS1 på plankartet.

Kollektivtilbud

Det er et godt kollektivtilbud (buss) i Byåsveien og Odd Husbys veg. Fem bussholdeplasser ligger innen 300 meters avstand fra de nye boligene. To av disse er tatt inn i planområdet.

Bussholdeplassen i Odd Husbys veg reguleres som kantstopp, med tilhørende kollektivanlegg med bredde 2,7 meter og lengde 60 meter.

Kollektivanlegget i Byåsveien reguleres med inn- og utkjøringsfelt med lengde 20 meter og

bussoppstillingsplass med lengde 40 meter.

Parkering

Parkering for bil og sykkel legges i hovedsak i parkeringskjeller. Parkeringsbehovet skal etableres med minimum 1,0/maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

Det gis anledning til å ha to biloppstillingsplasser på terreng i nærheten av adkomsten fra Nils Uhlin Hansens veg.

Nedkjøring til parkeringskjeller får et fall og bredde slik at det er i samsvar med kommunale retningslinjer.

VA-plan

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Det er utført beregninger på spillvannsmengden i illustrasjonsprosjektet. Det etableres felles spillvannsledning for boligene på eiendommen. Spillvannet og overvann fra Nils Uhlin Hansens veg 16 A og 16 B kommer i konflikt med utbyggingen og må legges om på deler av dagens strekk. Det er utført overvannsberegninger for området. Det er behov for fordrøyningsvolum lik 31,5m³.

Ut fra Trondheim kommunes flomkart, er det vurdert at det ikke er flomfare for planområdet. Kartene viser en flomvei et stykke vest for eiendommen. Denne flomveien går ned til Byåsveien og passerer eiendommen uten fare for noen inntrengning.

Avfallsløsning

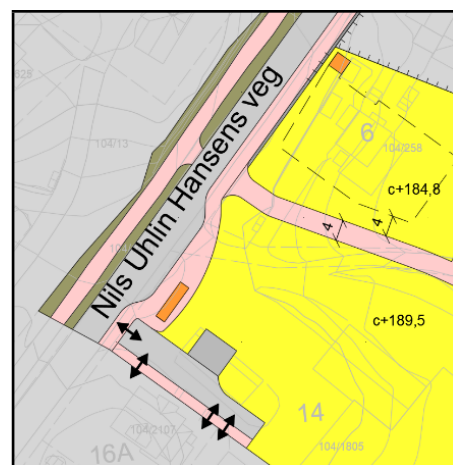
Det settes av areal til nedgravde avfallsbeholdere inntil Nils Uhlin Hansens veg. Plassering og utforming medfører at renovasjonsbil må stå inntil fortauet ved henting. Planforslaget viser en oppstillingslomme som skal dekke plasseringsbehovet til en 15 meter lang renovasjonsbil.

Ved henting kan fotgjengere benytte fortauet på nordvestsiden av Nils Uhlin Hansens veg eller passasjen sørøst for renovasjonsanlegget. Det vil også være muligheter for gjennomgang for myke trafikanter i området som avsettes til felles uteoppholdsareal.

Universell utforming

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg i samsvar med krav fastsatt i teknisk forskrift. Det er vist hvordan dette kan løses i illustrasjonsprosjektet.

Gang- og sykkelveg mellom Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien vil bli universelt utformet så langt dette lar seg gjøre, med et maksimum fall på 1:13. Som avbøtende tiltak stilles det krav om benker langs gangveien.



Figur 14– detalj av renovasjonsløsningen

Støy

Støyberegninger viser at med anbefalte skjermingstiltak og tilpasset planløsninger kan alle boenheter ha tilgang til en stille side og utendørs oppholdsareal under nedre grenseverdi for gul støysone slik det er stilt krav om i bestemmelsene.

Planforslaget legges fram med støyskjerm langs Byåsveien beregnet ut fra dagens hastighet. Støyskjermen langs Byåsveien avsluttes ca. 7 meter fra planavgrensningens søndre linje. Endelig plassering og utforming av støyskjermen langs med kollektivholdeplassen, vil skje i forbindelse med detaljutforming av kollektivområdet. I planforslaget er det vist inngang på begge sidene av kollektivholdeplassen.

Ved å redusere fartsgrensen i Byåsveien fra 60 km/t til 50 km/t i den del av vegen som ligger innen planområdet, vil bebyggelsens fasader havne utenfor rød støysone og støyskjerm ikke vil være nødvendig.

Med skjærmer som beskrevet og vist i støyrapporten vil hoveddelen av uteareal skjermes under nedre grenseverdi for gul støysone. Parkarealet ned mot Byåsveien vil være i rød eller gul støysone, avhengig blant annet av skjermingstiltak og fartsgrense i Byåsveien.

Valg av skjermhøyde/skjerm løsning ved hus 5 bør velges ut fra både nødvendig skjerming av bebyggelse og hvor mye uteareal på terreng som ønskes å skjerme. Terrengformingen vil påvirke skjermingseffekten. Det er ut fra dette ikke fastsatt krav til høyde eller lengde på skjermingstiltaket.

Anbefalte tiltak i støyrapporten er blant annet:

- Skjermingstiltak med støyskjerm ved hus 5, ca. 50 meter. Langsgående skjerm med høyde 2,9 m over terreng ca. 130 meter langs Byåsveien.
- Skjermingstiltak på terreng, balkonger og takterrasser med tett rekkverk. Angitte skjermhøyder skjærmer mesteparten av uteareal på takterrasser under nedre grenseverdi for gul støysone:
 - Hus 1-3: Skjermhøyde 1,8 m over terrassegulv.
 - Hus 4: Skjermhøyde 1,5 m over terrassegulv på takterrasse mot øst. Skjermhøyde 1,2 m over terrassegulv på takterrasse mot vest.
 - Hus 5: Skjermhøyde 1,2 m over terrassegulv.

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med utbygging, er det satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon og offentlig infrastruktur. Det skal også dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.

Det er satt rekkefølgebestemmelser om etablering av uteoppholdsareal og offentlig parkarealer, etablering av tekniske anlegg inkludert parkering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg gjennom boligområdet samt den del av fortauet som er tilgrensende det nye boligområdet langs Nils Uhlin Hansens veg. Det er ikke enighet mellom forslagsstiller og Trondheim kommune om hvor stor del av fortauet som skal opparbeides. Forslagsstiller mener det er tilstrekkelig å opparbeide fortauet kun utenfor egne tomt, mens Trondheim kommune mener det er nødvendig med nytt fortau på denne siden av veien helt frem til Odd Husbys veg.

Det foreslås ikke krav om opparbeidelse av sykkelveg med fortau, da dagens gang- og sykkelveg er tilfredsstillende med hensyn til trafiksikkerhet ved ny bebyggelse. Ny standard reguleres likevel

fordi dette er et aktuelt tiltak i regi av Miljøpakken.

Utbedring av krysningspunkter for myke trafikanter i offentlig kjørevege, i form av opphøyd gangfelt og oppmerking, tas ikke inn i reguleringsplanen, men skal vurderes i egen forvaltningssak, jamfør håndbok N302 fra Statens vegvesen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at kravet til parkering Planforslaget bygger på bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel om at effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene. Høy arealutnyttelse med høy by- og bokvalitet i lokale sentra blir vurdert som viktig.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplaner gjennom endret arealformål fra industri til boligformål og endret plassering og arealomfang på lekeareal. Formålsendingen er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Ny plassering av felles uteoppholdsareal medfører at lekearealet blir mindre støysatt

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at kravet til parkering reduseres fra 1,2 biloppstilling til 1,0. pr boeheit/70m²BRA. Med bakgrunn i god kollektivdekning i området forventes det ikke at dette vil medføre ulemper for beboerne eller for omgivelsene. God kollektivdekning tilsier at det ikke vil være økt risiko for villparkering med redusert parkeringskrav. Økning av sykkelkravet fra 2,0 til 2,3 pr. boenhet/70 m² BRA og bebyggelsens nærhet til Stavset sentrum, med sentrumsfunksjoner, vil også være forhold som reduserer eventuelle negative virkninger av redusert krav til parkeringsdekning.

Endring fra næringsareal til boligareal

Planforslaget medfører at næringsareal tas i bruk til boligformål. Nils Uhlin Hansens veg 14 benyttes i dag til næringsformål. Hageby Motor AS har sitt hovedlager, delelager og butikkutsalg i dagens bebyggelse på eiendommen.

Det finnes mange små og mellomstore næringsarealer og tilgjengelig areal i eksisterende bebyggelse, som er egnet til lokalservicevirksomheter og små industrivirksomheter i Trondheim. I tillegg er det store næringsarealer som er egnet for aktører innen industri, lager/logistikk og lokalservice i Trondheim og i tiliggende kommuner, som har kort transportavstand til Trondheim og hovedvegnettet i og rundt Trondheim.

Nils Uhlin Hansens veg 14 ligger nær hovedveinettet og innenfor Stavset lokale sentrum. Området er i så måte egnet for lokale servicevirksomheter. Samtidig ligger dette området tett på eksisterende boliger, som over tid er bygget ut i området som tidligere var dominert av næringsarealer. Denne nærheten til boligene tilsier at det er vanskelig å utvikle næringsdriften og at tomte er mindre attraktiv som næringsareal på grunn av det. Tatt i bruk til boligformål, vil tomten romme boliger med kort veg til kollektivtransport, skole, barnehage og handel, og vil kunne bygge opp under Stavset som lokalt sentrum i bydelen.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg blir liggende i et område med variert bygningsstruktur og hvor det over tid forventes ytterligere fortetting. Planområdet ligger i område med eksisterende tettbebyggelse, med tilknytning til lokalsenter Stavset.

Forhold knyttet til støy, høydeforskjeller i terrenget, det at innkjøring fra Nils Uhlin Hansens veg ligger høyere enn boligområdet og etablering av offentlig gang- og sykkelveg gjennom boligområdet, har vært de mest vektete føringene for plassering av bebyggelsen. I illustrasjonsprosjektet er høyde på gulv i første etasje satt ut fra disse forholdene og slik at en oppnår universell adkomst til byggene, og tilfredsstillende adkomstforhold til parkeringskjeller og fra parkeringskjeller til trappeopp ganger i de forskjellige blokkene.

Ny bebyggelse vil med sin typologi utgjøre et brudd med strøkskarakteren på Stavset. I følge bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal det da tilføres nye kvaliteter til området.

Forslagstiller mener at prosjektet tilfører området følgende nye kvaliteter:

- En generell oppgradering av et sentralt område, og mindre attraktive bygg rives og erstattes med ny og attraktiv bebyggelse som bidrar til en variert boligsammensetning.
- Dagens snarvei gjennom planområdet blir oppgradert til gang- og sykkelvei med lys og benker. Stigningsforholdene jevnes ut. Det er sikret at det skal etableres buffervegetasjon mellom boligbebyggelsen og gang- og sykkelvegen.
- Det opprettes en snarveg fra gang og sykkelvegen til undergang under Byåsveien
- Grøntareal i skråningen, som i dag er et lite tilgjengelig villnis, blir parkmessig opparbeidet. Ved bygging av støyskjerm mot Byåsveien vil parkarealer og eksisterende gang- og sykkelveg med tilstøtende områder få redusert støybelastningen fra rød til gul sone. Dette gjør området mer attraktivt og anvendelig.
- Uteområdet, med kvartalslekeplass, blir tilgjengelig for eierne som i dag er knyttet til Sameiet 1 Rønningstad, via Nils Uhlin Hansens veg og adkomst for Byåsveien opp gang- og sykkelveg.
- Den til dels noe uavklarte skråning mot Bygger'n blir oppgradert og sikret.

Orienteringen av byggene gir gode uteområder på vestsiden av bebyggelsen. Områdene blir skjermet for støy, og får meget gode solforhold hele året. Uteområdet blir relativt flatt og kan opparbeides til gode lekearealer for kvartalslekeplass og småbarns lekeplasser.

Støyforhold

Store deler av uteareal på terreng kan skjermes under nedre grenseverdi for gul støysone, med skjermingstiltak som beskrevet og vist i utarbeidet støykart.

Beregningsresultatene i støyrapport viser at alle boenheter kan oppnå stille side dersom de gjøres gjennomgående. Deler av planlagt bebyggelse ligger innenfor gul støysone fra vegtrafikkstøy, uavhengig av om det gjennomføres anbefalte skjermingstiltak. Ved å redusere fartsgrensen i Byåsveien fra 60 km/t til 50 km/t i den del av vegen som ligger nærmest rundkjøringen og inntil planområdet, vil bebyggelsens fasader havne utenfor rød støysone. Opprettholdes fartsgrense på 60 km/t og uten støyskjerming i Byåsveien, må bebyggelsen trekkes 60-65 meter unna Byåsveien for å unngå at ny bebyggelse havner innenfor rød støysone. Dette vil påvirke utnyttelsen av tomten i stor grad.

Det skal være støyskjerming mellom Bygger'n og planområdet. Lengde og høyde skal normalt framgå av illustrasjoner, bestemmelser og plankart. Disse er ikke kartfestet plankartet, da de er avhengig av flere faktorer som blir fastsatt ved prosjektering til byggesaken.

Illustrasjoner av fjernvirkning viser at ny bebyggelse bryter med silhuetten av åsen bak med standpunkt fra Stavset butikkssenter og Enromvegen. Fjernvirkning vil avhenge av avstanden

mellom standpunkt og bebyggelsen. Fra Byåsveien vil bebyggelsen bryte med silhuetten selv om det er to etasjer lavere.

Trafikkforhold og adkomster

Det er gjennomført en vurdering av avstander til daglige målpunkt fra det nye boligområdet i Nils Uhlin Hansens veg. Den viser at det er korte gang- og sykkelavstander. De fleste målpunkt nås innenfor 10 minutters gange eller sykling fra boligområdet. Dette gjelder også fritidsmålpunkt som utgangspunkt for marka og fotballbane. Det betyr at bilbruken for fritidsreiser kan reduseres. Stavset lokalsenter er tilgjengelig på under 10 minutter langs trafiksikker gang- og sykkelavstand. Dette kan bidra til at beboere velger det nære lokalsenteret når de skal handle, og dermed blir lokalsenteret styrket gjennom økt handel og besøk.

Ved å legge reisevaneundersøkelsen for 2013/2014 til grunn vil økningen i antall gå- og sykkelturet i forhold til i dag som følge av nytt boligområde sannsynligvis ikke være belastende på dagens gang- og sykkelvegnett. Heller ikke om målene i Miljøpakkens gåstrategi og sykkelstrategi nås, vil økning i gang- og sykkeltrafikken medføre vesentlig belastning på gang- og sykkelvegnettet. En utbygging av ca. 64 boenheter vil kunne medføre en økning på ca. 200 bilturer i området (økt turproduksjon). Det er forventet at økt biltrafikk fra nytt boligområde først og fremst vil påvirke trafikken i Nils Uhlin Hansens veg og i Odd Husbys veg.

Området ligger i et område med god kollektivdekning med bussavgang til og fra sentrum. Antallet som benytter kollektivtransport forventes økt med 41 personer pr. døgn. Utbyggingen forventes ikke å ha negativ innvirkning på kapasiteten i kollektivtrafikken.

I forslag til plan er følgende nye grep for gang- og sykkeltransport foreslått innenfor plangrensen:

- Nytt fortau langs sørsiden av Nils Uhlin Hansens veg (rekkefølgekrav)
- Gang- og sykkelveg gjennom nytt boligområde (rekkefølgekrav)
- Sykkelveg med fortau langs Byåsvegen og Odd Husbys veg (ikke rekkefølgekrav)

Anleggsvirksomheten knyttet til utbyggingen vil kunne medføre konsekvenser for trafiksikkerheten og miljøet, for eksempel støy- og støvplager. Krav til oppfølging i anleggsperioden skal være en del av grunnlaget når det søkes om tiltak. Det vises til planbestemmelser og ROS-analyse.

Det forventes ikke at en reduksjon i parkeringskravet vil gi negative virkninger.

Den eksisterende snarveien for gående og syklende mellom Nils Uhlin Hansens veg og undergangen ved Byåsveien opprettholdes og forbedres. Det legges vekt på at traséen skal oppfattes som en offentlig gjennomgang, med tilstøtende opparbeidede soner for allmennheten, samtidig som den også fungerer som adkomst og uteareal til ny bebyggelse.

Planforslaget medfører at ca. 200 m² av den offentlige gang- og sykkelvegen går over privat parkeringskjeller. Forslagstiller har gjennomført utbygging tidligere, der en har eksempler på at bærelag, kantstein, lysfundamenter og overvannshåndtering kan løses på en god måte

Eiendomsrettslig vil parkeringskjelleren opprettes som en anleggseiendom som er begrenset av en øvre og nedre kote. Det er aktuelt å sikre forholdene gjennom en servitutt ved vedlikehold av parkeringskjelleren. Da kan gang- og sykkelvegen være en grunneiendom hvor kommunen står som eier.

Etablering av fortau langs sørøstre del av Nils Uhlin Hansens veg, skjer i et område med høydeforskjell på ca. 2 meter mellom vegen/fortauet og tunet ved eksisterende boligtomter. Det reguleres et areal til annen veggrunn hvor det kan oppføres støttemur mellom fortauet og eksisterende boligtomter på deler av strekningen. Etablering av fortau og støttemur vil kreve erverv av ca. 50 m² av Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B.

Solforhold og nærvirkning

Planområdet har i hovedsak gode solforhold. Det er utarbeidet sol- og skyggestudier for nøkkeltidspunktene 21. mars og 21. juni. Sol- og skyggediagram viser at uteoppholdsarealet til ny bebyggelse har gode sol- og lysforhold.

Solstudiene viser imidlertid at ved vår- og høstjevndøgn vil deler av hagen i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b være skyggelagt, siden bebyggelsen ligger nesten rett nord for ny bebyggelse. Solforholdene vurderes som akseptable for 21. juni på ettermiddagen, mens for 21. mars er solforholdene akseptable kl. 12, men ikke kl. 15.

I utarbeidet skisser er byggegrense for ny bebyggelse Nils Uhlin Hansens veg 6 (bygg 5) trukket henholdsvis 7 meter og 12 meter fra nabogrensen mot Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b. For å redusere ulempene med redusert soltilgang til Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b, er det vurdert å sette bygg 5 parallelt langs Nils Uhlin Hansens veg, med langside og balkonger mot nordvest for å få ettermiddags- og kveldssol. Støyberegninger viste at begge sidene av fasaden da ble liggende i gul støysone, samt at utvendig areal i stille sone blir redusert.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser sol/skygge dersom bygg 5 ikke blir etablert samt sol/skygge-virkning ved en eventuell ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b. Det er også vurdert virkning av en inntrukket tredje etasje ved ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 6.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser sol/skygge dersom bygg 5 ikke blir etablert samt sol/skygge-virkning ved en eventuell ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b. Det er også vurdert virkningen av en inntrukket tredje etasje ved ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 6.

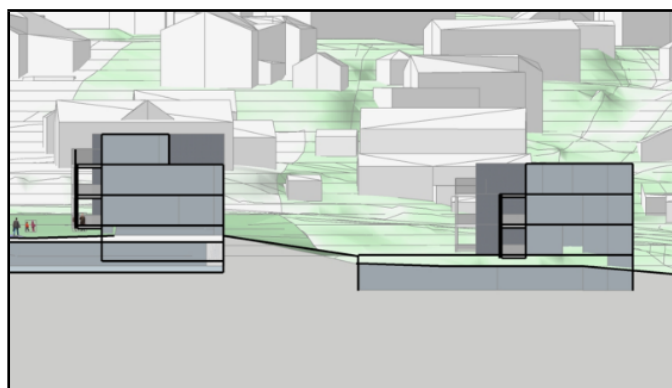
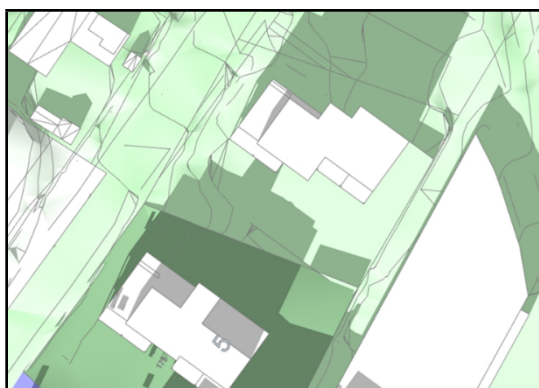


Sol skygge 21 juni kl. 1800



Sol skygge 21 mars kl. 15.00.

Figur 16 og 17 viser sol- og skygge på dagens bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4.



Figur 18 og 19

Til venstre: Sol/skygge på Nils Uhlin Hansens veg med mulig ny bebyggelse 21. mars kl.14 ved inntrukket 3. etasje.

Til høyre snitt som viser høydeforskjell mellom bygg 5 og mulig ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b.

Etter å ha vurdert virkningene på både dagens bygg og mulige fremtidige løsninger, konkluderer forslagstiller med at en inntrukket tredje etasje, som vist, vil være en akseptabel løsning.

Heishuset er i illustrasjonen trukket helt ut mot fasaden. En eventuell annen plassering vil ikke endre vesentlig på skyggevirkningen av heishuset. Dersom et prosjekt utvikles i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b og utvendig område over parkeringskjeller legges høyere enn vist på i illustrasjonen, vil solforholdene bli ytterligere forbedret.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til bebyggelse. Selv om det legges opp til flere boenheter innenfor planområdet, forventes det ikke at dette vil gi vesentlige negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet.

Det vurderes at området er tilstrekkelig undersøkt og at en utvidet undersøkelse i henhold til § 9 i naturmangfoldloven ikke er nødvendig.

Konsekvenser for miljø og klima

Planforslaget bygger opp rundt målet om at all vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport med økt fortetting i et vedtatt lokalsenter som har god kollektivdekning og god tilknytting til gang- og sykkeltrafikk. Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer.

Virkninger for folkehelse

Planforslaget vil føre til bedre muligheter for lek og aktivitet i planområdet, noe som vil komme både eksisterende bebyggelse og nye boliger til gode. Det reguleres gode forbindelser for gående og syklist, som sammen med boligens sentrale plassering vil kunne bidra til mindre bilbruk.

Arealdisponering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealbruk og tilfredsstillende krav til minimum arealutnyttelse på 6 boliger pr daa. Planforslaget viser en tetthet på 11,4 boenheter pr daa. Antall boenheter innen boligfeltene basert på 70 m² BRA (gjennomsnittsstørrelse ved beregning av tetthet) pr. areal avsatt til boligformål, uteoppholdsareal inklusiv parkareal og felles adkomst er 11,4 boenheter pr daa (5.750 m²/(70 * 7,2 daa). Offentlig parkareal er tatt med i regnestykket med bakgrunn i kravet om at beboerne i Rønningstad skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal. Basert på forventet utbygging, vil antall boenheter pr. areal være 8,8 (64 boenheter/7,2 daa).

Beredskap og ulykkesrisiko

Økt ferdsel med bil på tilgrensende samleveier vil medføre økt risiko for trafikkulykker. Som avbøtende tiltak etableres fortau langs deler av Nils Uhlin Hansens veg.

Boligfortetting vil kunne medføre økt risiko for boligbranner. Det er etablert brannstasjon på Sluppen, ca. 8 km kjøreavstand fra planområdet. Brannbil og annen utrykningsbil vil kunne ta seg fram til nytt bygg innen planområdet.

Barn- og unges oppvekstvilkår

Boligtomten vil disponere eget uteareal for opphold og lek. Det er relativt kort avstand til barnehage og barneskoleområder som vil gi tilgang til et tilrettelagt aktivitetsområde for barn og unge etter barnehagens/skolens åpningstider.

Området er utsatt for miljøbelastninger i form av trafikkstøy, men uteoppholdsarealet skjermes av bebyggelsen. Gjennom tilrettelegging av fortau tilrettelegges det for økt trafiksikker ferdsel innen planområdet. Samlet sett framstår området med tilfredsstillende oppvekstvilkår for barn og unge.

Utbyggingen vil ha noe innvirkning på skolekapasiteten i området. I planbestemmelsene er det sett krav at tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Annen infrastruktur

Utbyggingen vil gi økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres tettere flater enn eksisterende. Beliggenheten medfører at det legges opp til fordrøyning i henhold til krav i Trondheim kommunes VA-norm.

Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak. Plan for VA-tiltak skal godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Avveining av virkninger

Planforslaget åpner for høyere og tettere utbygging enn tidligere. Dette vil påvirke solforholdene for en av naboene, men forslagsstiller vurderer at en utbygging i tråd med planforslaget ikke vil gi vesentlig forringelse av bokvaliteten for omkringliggende bebyggelse.

Det kan være vanskelig å finne fortettingsområder hvor naboer ikke blir berørt. Det vurderes at de negative konsekvensene av en boligfortetting i dette tilfellet oppveies av de positive (overordnede) konsekvenser av kommunens fortettingsstrategi.

Virkningen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for etablering av nytt tilbud for gående og syklende som må vedlikeholdes. Det påvirker kommunens driftsbudsjett, samtidig vil det bidra til at kommunen når sine mål om nullvekst i personbiltransporten. Arealet som skal opparbeides parkmessig er i kommunal eie i dag, men økt kvalitet på opparbeidelsen vil også øke forventningene om økt driftsinnsats. Planforslaget forutsetter at kommunen selger ca 350 m² til den som skal bygge boligene.

Ikke alle tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det forventes at sykkelvei med fortau langs Byåsveien og Odd Husbys veg vil bli opparbeidet i regi av Miljøpakken.

Det legges til grunn at kommunal infrastruktur (veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m.) har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre, jamfør gjennomføring av tiltak gitt i overordnet VA-plan.

Planlagt gjennomføring

I tillegg til krav om opparbeidelse av uterom, parkering og renovasjonsanlegg før nye boliger kan tas i bruk, stilles det rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau i Nils Uhlin Hansens veg, støyskjerming eller reduksjon av fartsgrense i Byåsveien og gang- og sykkelvei og gangvei gjennom planområdet.

Forslagstiller ønsker å gjennomføre en samlet utbygging av området etter at reguleringsplanforslaget er vedtatt og detaljerte planer for tekniske anlegg og bebyggelse er godkjent av bygningsmyndigheten. Det er ikke kjent kritiske faktorer som er til hinder for gjennomføringen av planen.

Innspill til planforslaget

Oppstartsmøte med byplankontoret ble avholdt 04.10.2017. Det er avholdt flere arbeidsmøter med byplankontoret.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 25.10.2017 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 27.10.2017. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 24.11.2017. Etter varsel om oppstart kom det 11 skriftlige innspill. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår av oversikten nedenfor.

Innspill til planoppstart fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FM), datert 28.11.2017

FM Viser til kommuneplanens bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad. Det er det viktig at det angis minimumskrav til utnyttelse, herunder krav til antall boenheter. Det er i utgangspunktet positivt med fortetting rundt lokalsentrene.

Det bør vurderes å redusere parkeringsdekningen og øke antallet sykkeloppstillingsplasser. Dette må sikres i planbestemmelsene. Bestemmelsen må sikre at sykkelparkeringen i hovedsak etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende, samt sikre at det settes av noe plass til sykkelvogn og transportsykler. Det bør tas inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det er enkelt å oppgradere til en høyere andel el-biler på sikt.

Det er ønskelig med effektiv arealutnyttelse, men høy tetthet må ikke gå på bekostning av kvalitet. Det må være en balanse mellom høy arealutnyttelse og at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Det må vurderes om tettheten kan reduseres noe for å sikre en bedre tilpassing til områdene rundt og for å sikre god bokvalitet for både nye og eksisterende bebyggelse.

For å sikre gode støyforhold for ny bebyggelse er det viktig at støy legges som premiss for utbyggingen og at bygninger og romløsninger plasseres slik at støyutfordringene minimaliseres. Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under Lden 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter

Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å bedre situasjonen og for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden.

Når områder fortettes blir det i den videre planleggingen viktig å fokusere på å bevare blå-grønne strukturer. Det er viktig at størrelsen på grønnstrukturen ikke reduseres og forblir offentlig tilgjengelig. Når grønne, drenerende flater bygges igjen må det også sikres god overvannshåndtering. I stedet for å føre alt overvann til eksisterende overvannsnett bør det vurderes åpne overvannsløsninger.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Det viktig at relevante folkehelsetema vurderes og ivaretas i den videre planprosessen. Det er positivt at tilgrensende samferdselsarealer tas inn i planområdet. Andre eksempler på viktige tema er elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer og tilgang til idrettsanlegg og sosiale møteplasser. Sosiale ulikheter gir helseforskjeller. Det er positivt om planen kan legge opp til grep som bidrar til utjevning. Dette kan oppnås ved at det innenfor området tilbys boliger for ulike grupper av befolkningen eller ved grep som reduserer betydningen av sosiale ulikheter.

Tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge må avsettes og

tilrettelegging bør tas inn som rekkefølgebestemmelse.

Kommentar fra forslagsstiller: Innspillet tas til etterretning og de ulike forhold søkes ivaretatt i planforslaget.

Innspill til planoppstart fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 17.11.2017

Ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner om den generelle aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven og om prinsippene om universell utforming. Støtter kommunens vurderinger i tilbakemeldingsbrevet, blant annet angående steds karakter, gang- og sykkelforbindelser, uterom, parkering og transport.

Kommentar fra forslagsstiller: Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget.

Innspill til planoppstart fra Statens vegvesen datert 24.11.2017

Trondheim kommune har gjennom Bymiljøavtalen forpliktet seg til å bygge opp under nullvekstmålsettinger, hvor all framtidig vekst i persontrafikk skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Med prosjektets lokalisering i lokalsenterområdet på Stavset, nærheten til fv. 812 Byåsveien og framtidig hovedsykkelruter ligger det godt til rette for løsninger som støtter denne målsettingen. Dette bør gjøres gjennom å begrense antall parkeringsplasser for bil og avsette minst 3 sykkelparkering per boenhet samt å legge til rette for gang- og sykkelforbindelser som gjør det trygt og attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt til flest mulig gjøremål i hverdagen. Planforslaget må gjøre en trafikkvurdering som belyser de ulike formene for mobilitet i området. Trafikkvurderingen må gjøre rede for atkomstforhold og forventet økning i trafikkmengde og en vurdering av hvordan dette vil påvirke trafikkavvikling mellom planområdet og det overordnede vegnettet. Vurderingen må ta for seg trafiksikkerheten for myke trafikanter og legge til rette for trygg skoleveg og til viktige steder for fritidsaktiviteter og andre viktige målpunkter i nærmiljøet. Det bør gjøres en vurdering av undergangen under Byåsveien med hensyn til bruken og opplevd trygghet bl.a. for skolebarn. Dersom det er erfaring med at fotgjengere av ulike grunner velger å krysse i plan utenfor tilrettelagte arealer, må det vurderes om det er behov for enten å utbedre dagens undergang eller om det er behov for å tilrettelegge for trygge og effektive kryssinger i plan. Behov for utbedring av gangløsninger ved rundkjøringa må sikres i rekkefølgebestemmelser. Planen må ta sikte på å forbedre forholdene for gående og syklende forbi planområdet ved at det reguleres sykkelveg med fortau langs disse vegene. Det må gis rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av disse løsningene. Tilgjengelighet fra planområdet til kollektivtransport må tas med i vurderingene.

Renovasjonsløsning må vurderes mht. trafiksikkerhet og det må ved behov vedlegges illustrasjoner av kjøremønster for renovasjonsbil og adkomst for vareleveranse. Renovasjon og varelevering må løses på egen grunn og med løsninger som i størst mulig grad unngår rygging eller kryssing av arealer for myke trafikanter.

Alle trafikk løsninger og løsninger for gående og syklende skal planlegges med utgangspunkt i prinsipper for universell utforming og Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Eventuelle fravik må redegjøres for og argumenteres for i planforslaget.

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk fra tre sider og ligger delvis oransje og gul støysone. Det må utføres en støyvurdering for området og dokumenteres at området kan få tilfredsstillende støyforhold.

Det må ved behov foreslås avbøtende tiltak, som igjen sikres i reguleringsbestemmelsene. En bør så langt det er mulig unngå å skjerme bebyggelse og uteoppholdsarealer ved hjelp av støyskjerm langs Byåsveien, da utformingen av Byåsveien med tilstøtende bebyggelse vil være viktig for å videreutvikle senterområdet. Det må også gjøres en vurdering av hvorvidt tomte er utsatt for støv fra vegtrafikk i hht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, og foreslås avbøtende tiltak ved behov. Tiltak må sikres i reguleringsbestemmelser.

Det må tas inn reguleringsbestemmelser som sikrer god trafikkavvikling og at trafiksikkerhet og vegvedlikehold samt ulemper knyttet til støy og støv blir ivaretatt i anleggsfasen.

Kommentar fra forslagsstiller: Krav til antall parkeringsplasser bil og sykkel tas inn i planbestemmelsene. Det er gjennomført en vurdering av gå- og sykkeltrafikk i området. Området ved Byåsveien og Odd Husbys veg er tatt med i planområdet etter ønske fra kommunen. Forslagstiller mener at tiltak i disse vegene ikke kan settes som rekkefølgekrav i forbindelse med planlagt boligetablering. I utomhusplan vises adkomstforhold til renovasjons- og utrykningskjøretøy. Det er utarbeidet støyrapport som viser mulige tiltak for å få tilfredsstillende støyforhold. I forslag til reguleringsbestemmelser tas inn krav vedrørende forhold knyttet til anleggsfasen.

Innspill til planoppstart fra NVE, datert 15.11.2017

På grunn av begrenset kapasitet har ikke NVE mulighet til å svare ut alle varsler om oppstart. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke at deres ansvarsforhold nødvendigvis er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1. I reguleringsplan skal naturfare vurderes og eventuelt utredes. Plandokumentene må tydelig vise hvordan naturfare er vurdert og tatt hensyn til. Arealer som er utsatt for flom, erosjon eller skredfare må innarbeides i planen som hensynssone og tilknyttede bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging.

Kommentar fra forslagsstiller: Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget.

Innspill til planoppstart fra Posten, datert 26.10.2017

Posten er opptatt av riktig plassering av postkasser. Postkasepunkter skal plasseres på en slik måte at det blir enkel og sikker tilgang både for Posten og beboerne/postmottakerne. For å redusere kjøring inne i boligfelt, og å unngå trafikkfarlige situasjoner, er hovedregelen at postkasser skal plasseres ved innkjørsel til boligfeltet.

Kommentar fra forslagsstiller: Tas til etterretning. Endelig plassering fastsettes i forbindelse med byggesøknaden.

Innspill til planoppstart fra Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 22.11.2017

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Det forutsettes at avstanden mellom bygningene ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Det forutsettes at brannsikkerheten i bygningene blir ivaretatt i henhold til forskriftskravene. Parkeringskjeller som bygges utenfor bygningskropp må vurderes m.o.t. belastningen. Dersom det legges opp til lading av el-biler i innvendig parkering, må

brannsikkerheten ivaretas. Det anbefales ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller.

Kommentar fra forlagsstiller: Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget og etterfølgende byggesøknad.

Innspill til planoppstart fra Licata, Benjaminsveien 1, datert 29.10.2017

Tiltaket vil medføre økt trafikk i området, spesielt ved den allerede uoversiktlige fotgjengerovergangen over Odd Husbys veg, samt økt trafikk langs Gamle Osloveien, forbi Byåsen skole, Byåsveien, rundkjøringen ved Ila, og mot Tiller. Sannsynlighet for økt støv og støy er stor, ikke middels og medfører behov for tiltak. Trafikk fra nye beboere vil medføre mer støv og støy i området og langs veiene. Fotgjengerovergangen over Odd Husbys veg er uoversiktlig og må utbedres. Hvordan er skolekapasitet hvis alle utbyggingsprosjekter som tilhører Ugla og Stavset er sett under et? Buss 8 er allerede overfylt om morgenen. Det er flere utbyggingsprosjekter på gang og kapasiteten blir enda mer sprenget.

Kommentar fra forlagsstiller: En utbygging med 60-70 boenheter vil kunne gi en økning i trafikken med ca. 200 ÅDT langs Byåsveien som i dag har en trafikkmengde på ca. 10.500 ÅDT.

Risiko utredes i ROS-analysen og innarbeides i planen. Skolekapasitet er vurdert av Trondheim kommune, og skal være tilstrekkelig.

Innspill til planoppstart fra Dahl, Nils Uhlin Hansens veg 22, datert fra 21.11.2017

Kommunen gir gode innspill i tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøte. Den kraftige bebyggelsen er ikke stedstypisk og må tilpasses bedre. Tilgang til grøntareal og friområder er særdeles viktig faktor. Økt utnyttingsgrad utover det kommuneplanen legger opp til vil gi betydelig større trafikkbelastning i området. Viktig å opprettholde de ferdselsårer som i dag brukes til og fra skole.

Kommentar fra forlagsstiller: Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget. Tilrettelegging av felles grønt- og lekeareal inngår i planforslaget. En utbygging med 60-70 boenheter vil kunne gi en økning i trafikken med ca. 200 ÅDT langs Byåsveien som i dag har en trafikkmengde på ca. 10.500 ÅDT.

Innspill til planoppstart fra Sameiet 1 Rønningstad 23.11.2017

Regulert snuplass er viktig for sameiet og må opprettholdes eller utvides.

Regulert felles lekeareal brukes både vinter og sommer. Svært viktig å opprettholde gode friområder i umiddelbar nærhet. Et grøntareal må være åpent og tilgjengelig for alle og ikke være lukket / omkranset av ny boligmasse. Med etablering av foreslått bebyggelse vil en ikke ta hensyn til eksisterende bebyggelse i området. Er bekymret for økt trafikkbelastning, spesielt med hensyn til skoleveg. Svært viktig å opprettholde en ferdselsåre som går gjennom utbyggingsområdet.

Kommentar fra forlagsstiller: Snuplass regulert i planident r0025bh er tatt inn i planforslaget og tilpasset gang- og sykkelvegen gjennom boligområdet. Felles uteoppholdsareal og ferdselsåre ivaretas i planforslaget. Ny bebyggelse søkes hensynta omkringliggende omgivelser i volum og utforming, samtidig som en ivaretar krav til utnyttelse og gode uterom for boligene.

Innspill til planoppstart fra Blikeng, Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B, datert 24.11.2017

Anleggelse av fortau på deres eiendom vil medføre stor reduksjon av eiendommens gårdsplass og parkeringsareal. Husets leiligheter har inngang mot veg. Videre står det en garasje langs veien på dette arealet. Arealet benyttes som tilgang til husets leiligheter, snuplass og oppstillingsplass for

bilene. I dag består boligen av to enheter og kan med enkle tilpasninger av bygningskroppen etablere sju leiligheter, og ved noen større endringer etablere minimum 10 boenheter. Snøforholdene på stedet må avklares. Store utfordringer ved etablering av fortau på deres eiendom, og reguleringsplanen må utarbeide gode alternativer for hvordan denne ferdselen kan styres andre steder. Det er stor biltrafikk forbi deres hus. Det bør utredes bedre hvordan den trafikale ferdselen er i dag enn å vise til en undersøkelse fra 2011. Mener trafikken er større enn hva beskrevet. Det må utredes om trafikken kan styres direkte inn mot rundkjøringen og endre det trafikale mønsteret til noe bedre enn dagens bruksmønster.

Ved utbygging bør sti i området ivaretas på en slik måte at barn og voksne fortsetter å bruke dette, og helst i større grad enn før. Trafikk mot Stavset skole og Stavset senter er for lite vurdert. Utbygging vil føre til mer trafikk av myke og harde trafikanter mot Stavset skole og Stavset senter. Det skjer ukentlig nestenulykker i og ved rundkjøringen, trafikanter som tar snarveg over Enromsveien for å komme til butikkene og skole. Barna må krysse to fotgjengerfelt for å komme til skolen. Det er dårlig gatebelysning i området. I reguleringsplanen må trafikk til skole og butikk tas med og hensynstas.

Som forebyggende tiltak bør legges til rette for at det kan etableres gode forhold også for ungdommene, gjennom f.eks boligmasse og uteområder som kan benyttes til fritidsaktiviteter for ungdommen. Det kan være innearealer til ungdomsklubb, uteområder f.eks med klatrevegg, skateboardramper etc.

Foreslått bebyggelse fremstår som massive og høye og vil skape skygge og innsyn til naboeiendom. Det er viktig at det i planprosessen utarbeides gode tegninger og utredninger. I de skissene forslagsstiller har fremlagt er eksisterende bebyggelse på nabotomt fjernet og hele eiendommen tegnet som en drømmevisjon fra utbygger sin side. Ber kommunen som reguleringsmyndighet å ta hensyn til de nevnte forholdene i sin dialog og i sitt videre arbeid mot utbygger.

Kommentar fra forslagsstiller: Etablering av fortau og støttemur vil berøre ca. 50 m² av Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B. Det er ikke gjennomført trafikkanalyse i forhold til biltrafikk i Nils Uhlin Hansens veg, men det planlegges en trafikktelling i regi av Trondheim kommune senhøsten 2019. Gjennomgangsti og adkomster til skole og lokalsenter ivaretas i planforslaget som utarbeides. Det etableres ikke egne tiltak for ungdommer i tilknytning til boligetableringen, ut over felles uteoppholdsarealer. Det er byplankontoret som har bedt utbygger å skissere mulig framtidig utbygging innen både Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 og tilgrensende tomter. Dette for at byplankontoret ønsker å se hele denne delen av kvartalet i en sammenheng for å ivareta fremtidige muligheter for utbygging. Ved innsendelse av planforslag følger det sol- og skyggediagram som viser konsekvenser for planlagt og eksisterende bebyggelse.

Avsluttende kommentar

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