



Detaljregulering av Kastbrekka, gnr/bnr 87/7 og 88/8, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 5.6.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

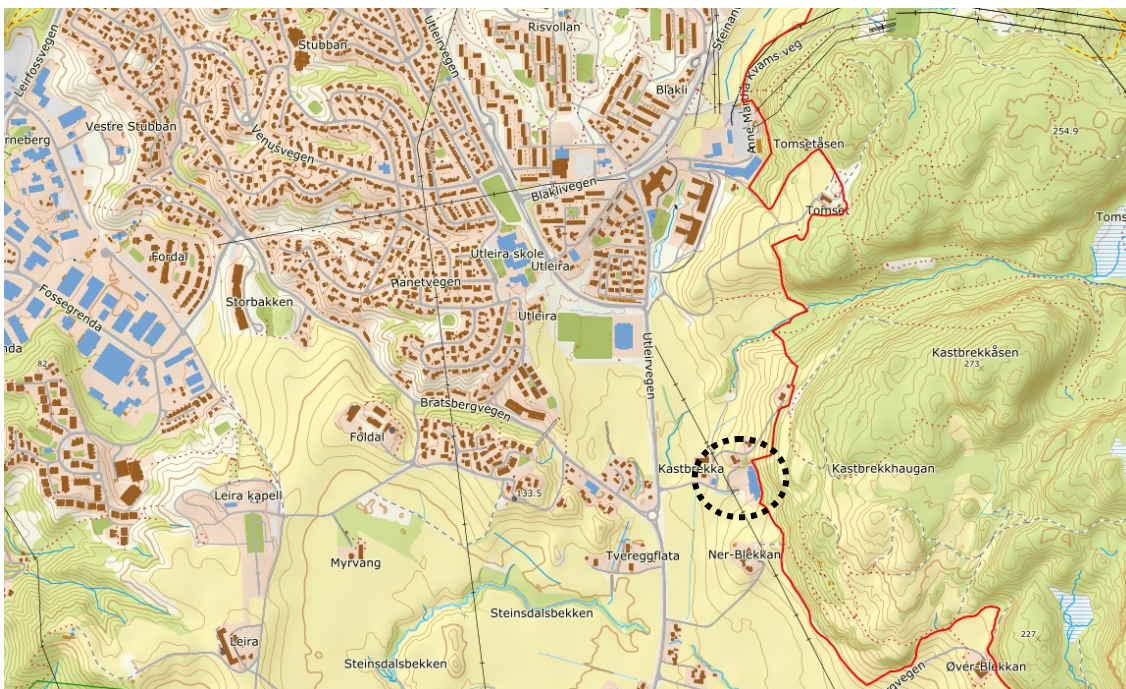
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Kastbrekka Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 9.2.2018, med suppleringer 25.5.2018.

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med variasjon i boligtyper. Planen skal sikre god utnyttelse og kvalitet på boligprosjektet og omgivelsene.

Planforslaget viser boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg under bakken og i fjellhall, uteoppholdsareal og samferdselsanlegg med kjøreveg, fortau og sideareal. Planen legger til rette for utbygging av tre terrassehus opp til åtte etasjer inn mot eksisterende fjellskjæring, med frittliggende småhusbebyggelse i forkant. Mot tilgrensende dyrkamark reguleres vegetasjonsskjermer.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer og suppleringer for å belyse planforslaget bedre. Under avsnittet om virkninger av planforslaget, er det for noen temaer skilt mellom plankonsulentens vurdering og rådmannens vurdering der det er noe uenighet om vurderingene.

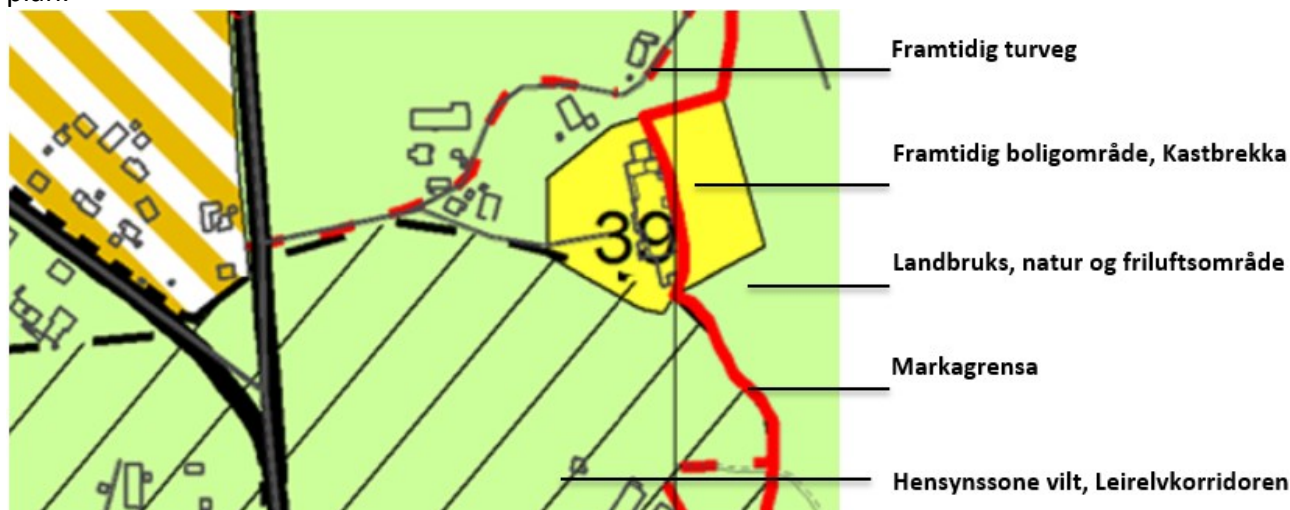


Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Eiendommene 87/7 og 88/8 er satt av til boligformål i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Markagrensa ligger i skrenten i bakkant av eksisterende bebyggelse, som betyr at ca. 5 daa av boligarealet ligger innenfor marka. En mindre del av eiendommen i sør ligger innenfor hensynssone for vilt (Leirelvkorridoren). Planforslaget er i samsvar med arealformålet i overordnet plan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kastbrekka er vist som framtidig boligområde med nummer 39.

Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert. Sørliche deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan r0432 Massedeponi Blekkan Nedre gnr. 88/2, en midlertidig regulering som gjaldt fram til 2015.

Andre relevante føringer

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. All byutvikling skal derfor fokusere på "nullvekstmålet".

I Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og i 'Veileder for byform og arkitektur' settes det søkelys på arkitektonisk kvalitet i byutviklingen. Kommunen ønsker også å fokusere på økt bruk av tre, og anmoder om bruk av tre i prosjektet.

Pågående planer i området

På vestsiden av Utleirvegen er det igangsatt planarbeid for Vestre Utleira, gnr/bnr 85/3, 90/186 m.fl. med planident r20150023. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger, barnehage, og en gjennomgående grønnstruktur fra idrettsanlegget i nord mot framtidig turveg i sør.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene vist i tabell under. De nye byggeområdene for bolig ligger på eiendommene som er vist med uthevet tekst.

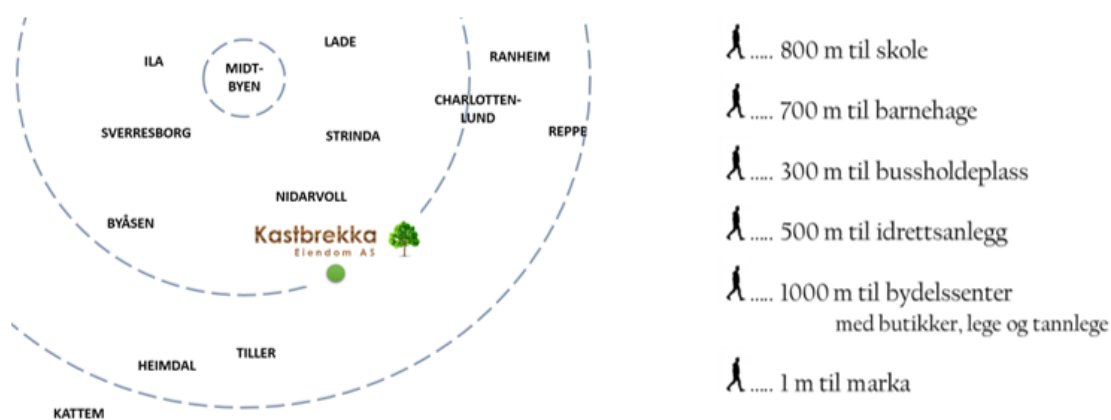
Gnr/Bnr	Eiendommens adresse	Hjemmelshaver/Grunneier
87/1	Utleirvegen 130	Privat
87/5	Utleirvegen 134	Privat

87/7	Utleirvegen 140	STAUR INVEST AS
87/8	Utleirvegen 138	Privat
88/2	Bratsbergvegen 160	Privat
88/8	Tillegg til Utleirvegen 140	KASTBREKKA EIENDOM AS
88/7	Del av atkomstvegen	Privat
90/1	Bratsbergvegen 147	Privat
90/6	Del av atkomstvegen	Privat
90/48	Del av Utleirvegen	Trøndelag fylkeskommune

Beliggenhet og stedskarakter

Planområdet Kastbrekka ligger i yttergrensen av byens bebygde område, i en vesthelling med Strindamarka i bakkant. Omkring tomten er det i dag spredt bebyggelse og jordbrukslandskap, spesielt mot sør og vest, og umiddelbar nærhet til markaområdene på østsiden av Trondheim. Avstanden til Trondheim sentrum mot nord er ca. 7 km og til Risvollan lokalsenter ca. 1 km mot nord.

Bydelen med Risvollan lokalsenter er under utvikling, der selve butikk- og servicesenteret skal bygges om, blant annet med nytt bibliotek. Det planlegges nye boliger og et stort nytt helse- og velferdssenter langs Blaklivegen. Bydelen har fått en ny idrettshall 500 meter nord for planområdet. På de store landbruksarealene til eiendommen Vestre Utleira reguleres det nå nye boliger. Pågående utvikling gjør at området om få år vil ha en annen karakter, fra å være et landbruksområde i dag, til å bli et boligområde med varierte boligtyper, barnehage, grønstruktur og bedre infrastruktur.



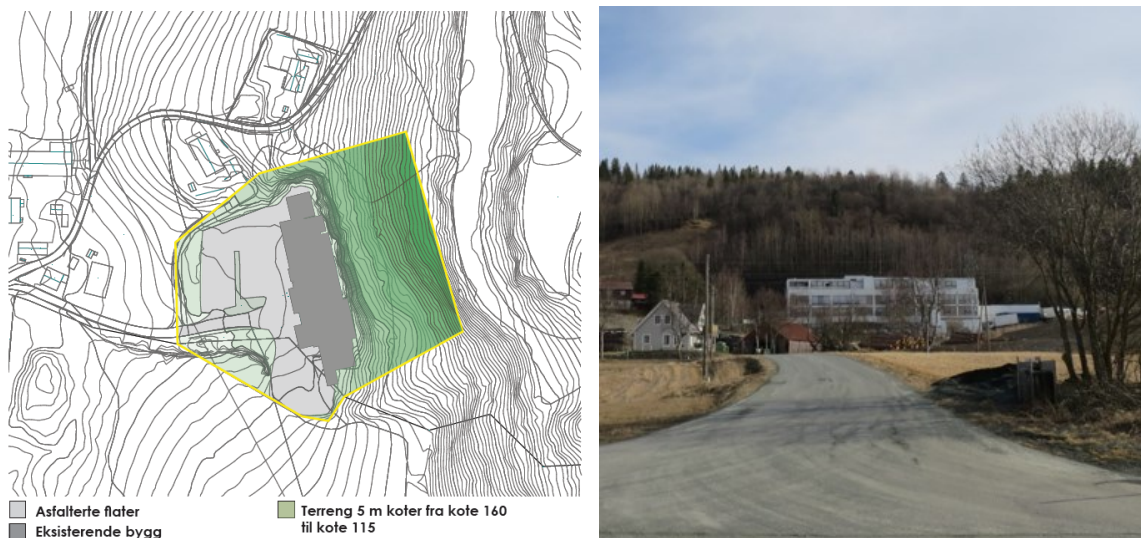
Illustrasjon viser Kastbrekkas plassering i byen, og cirka gåavstander til nærmeste service og andre funksjoner.

Dagens arealbruk og tomtas topografi

Tomtens hovedform preges av en flat, asfaltert parkeringsplass foran eksisterende næringsbygg. Tomten skråner oppover fra vest mot øst, med en gjennomsnittlig stigning på ca. 1/3. Deler av eiendommen er sprengt ut for å muliggjøre eksisterende bygg.

Industribygget på gnr. 87/7 er på ca. 5000 m² og er benyttet til industriell matproduksjon med frysetunnel i fjellet bak. Opparbeidet parkeringsareal ligger både på eiendommen gnr. 87/7 og på 88/8, der deler av området ligger brakk i ytterkanten av jordbruksarealet. Det var L.B. Opheim (Trønder Is) som på 1970-tallet først oppførte frysetunnelen i fjellet på Kastbrekka, og etablerte produksjonslokaler på eiendommen. Leietakere de siste årene har i all hovedsak hatt virksomhet knyttet til bruk av fryseleret. Hallen på ca. 1570 m² strekker seg 120 meter innover i fjellet,

ligger på det dypeste ca. 50 meter under overflaten, og er ca. 16 meter bred. Hallen er stengt med port. Fryseanlegget ble avviklet fra 2015. Kastbrekka Eiendom AS har igangsatt avtining av fryseleret i 2017.



Illustrasjon og foto viser planområdets topografi og omkringliggende terreng.

Landskap

I landskapsrommet der planområdet ligger, danner jordbruksarealene det naturlige gulvet som strekker seg ut mellom de karakteristiske åsene. Kuperte ravineområder gir variasjon i det vide landskapsrommet. Mot nord og øst danner åsene en tydelig vegg, som avgrenser landskapsrommet på begge sider. Rett vest for planområdet er Tverreggen et avgrensende element med bratte skrenter ned på hver side og eldre gårdsbebyggelse på toppen. Andre viktige elementer i landskapet som randsonevegetasjon, hauger og bekker, er godt bevart.

Det er gode solforhold på tomta.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og fylkeskommunen har vurdert at det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Gårdstunet ved gården Kastbrekka, rett nord for atkomstvegen til planområdet, er registrert med antikvarisk verdi klasse C i kommunens aktsomhetskart kulturminner.

Naturverdier/naturmangfold

Naturtypen beitemark med verdi C - svært viktig (lokalt) er registrert lengst nord i planområdet. Det er ingen registreringer av truede eller svartelista arter innenfor planområdet. Viltkorridor med verdi B - viktig (Leirelvkorridoren) berører planområdet i sør.

Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder (nærmiljø og friluftsliv)

Markagrensa går gjennom planområdet, på toppen av bergskrenten bak dagens bebyggelse. Dette området er i markaplanen for Trondheim vist som "nærsone" for friluftsliv og som innfallsport til marka, med kobling til hovedtursti. Området er imidlertid i bruk til beite og det er ikke tilrettelagt for friluftsliv. I beskrivelse til markaplanen S10 Kastbrekkåsen/ Kastbrekkhaugan står følgende: *Kastbrekkåsen/ Kastbrekkhaugan i Strindamarka utgjør et gammelt beitelandskap av stor verdi. Beitet er fortsatt i bruk og det er viktig å sikre kulturlandskapsverdiene.*

Innenfor planområdet er det ikke etablert grønnstruktur eller områder for rekreasjon eller opphold. Gårdsvegen nord for planområdet er vist som fremtidig turveg i arealdelen. Det er per i dag ikke inngått avtaler om bruk av vege. Det at området er bratt og periodevis i bruk som beite, gjør at det er lite benyttet til friluftsliv. Nordvest for planområdet, langs vestsiden av Utleirvegen planlegges et stort nytt boligområde med en gjennomgående grønnstruktur fra idrettsanlegget i nord og fram til atkomst til Kastbrekka i sør.

Naturressurser, inkl. landbruk

Planområdet ligger inntil landbruksområder som er i drift. Området sør for planområdet var i noen år fram til 2015 i bruk som deponi for rene masser, og er nå fylt opp i henhold til reguleringsplanen. Området brukes i dag til landbruksproduksjon.

Trafikkforhold

Atkomsten til planområdet er fra Utleirvegen, rett nord for rundkjøringen i krysset med Bratsbergvegen. Utleirvegen har en årsgjennsnitts trafikk (ÅDT) på ca. 3700 biler. Den er forkjørsveg med en lang rettstrekning med fartsgrense 60 km/t.

Eksisterende adkomstveg er i dag en asfaltert gårdsveg som fører fram til et gårdsanlegg med to boliger, tre frittliggende eneboliger og næringsbygget med fabrikken til Isfjord Norway AS. Det er ikke opparbeidet eget tilbud for gående og syklende langs adkomstvegen til planområdet. Det er gang- og sykkelveg både langs Utleirvegen og langs Bratsbergvegen fram til skole, butikk og fritidsaktiviteter.

Nærmeste bussholdeplass er Tverregga, ca. 350 meter vest for planområdet. Holdeplassen betjenes av rute 48 og rute 54. I rushtiden går det buss til/fra sentrum hvert 9.-17. minutt. Holdeplassen Risvolla senter ligger ca. 1200 meter unna og betjenes av rute 8 med avganger hvert 10. minutt i rush, og ellers hvert 15.-30. minutt. Reisetiden til Midtbyen er ca. 11-13 minutter.

Barns interesser og sosial infrastruktur

Dagens bruk av planområdet er uten tilrettelegging for barn og unge. På grunn av næringsvirksomheten innenfor planområdet er atkomsten til området avstengt med en låsbar port.

Planområdet ligger innenfor Utleira skolekrets med Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdene, og kommunen har startet utbygging av et stort nytt helse- og velferdsenter langs Blaklivegen, ca. 1200 meter nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur

I dag er det høyspentkabler både i grunnen på tomte og i luftspenn over tomte. Kablene skal legges om ved utbygging av nye boliger. Kastbrekka er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er tilstrekkelig el- og vannforsyning til planområdet.

Universell tilgjengelighet

Det er ikke lagt til rette for universell tilgjengelighet innenfor planområdet i dag.

Grunnforhold

Grunnforholdene består i henhold til NGUs løsmassekart av masser av marin avsetning (silt/leire) der dagens industribygg står. I terrenget øst for skjæringen består løsmassene av et tynt lag med morenemateriale og berggrunnen består av grønnstein og grønnskifer. Multiconsult har utført geotekniske grunnundersøkelser. Resultatene viser ca. 1-2 meter masser av grus og sand i toppen.

Nordøst på tomta ble det påtruffet berg ca. 5-6 meter under terreng. Vest og sør på tomta er det et leirlag av fast leire på ca. 1-3 meter, og det er varierende dybde til berg, fra ca. 20 meter i nordvest til ca. 11 meter i sørøst. Bak industribygget som står på tomta i dag er det sprengt ut en loddrett bergskjæring med høyde opp til ca. 12 meter. Det er observert vannspeil/grunnvann ca. 2,7 meter under terreng nordvest på tomta.

Eksisterende fjellhall (tidligere fryselager) inngår i planforslaget. SINTEF Byggforsk, Berg- og geoteknikk har gjort vurderinger av igangsatt avisingssprosess og vurdert behov for bergsikring.

Miljøfaglig forhold (støy, støv, klima, mm)

Det er i dag ikke registrert miljøfaglige forhold som er av vesentlig betydning for utvikling av planområdet til bolig.

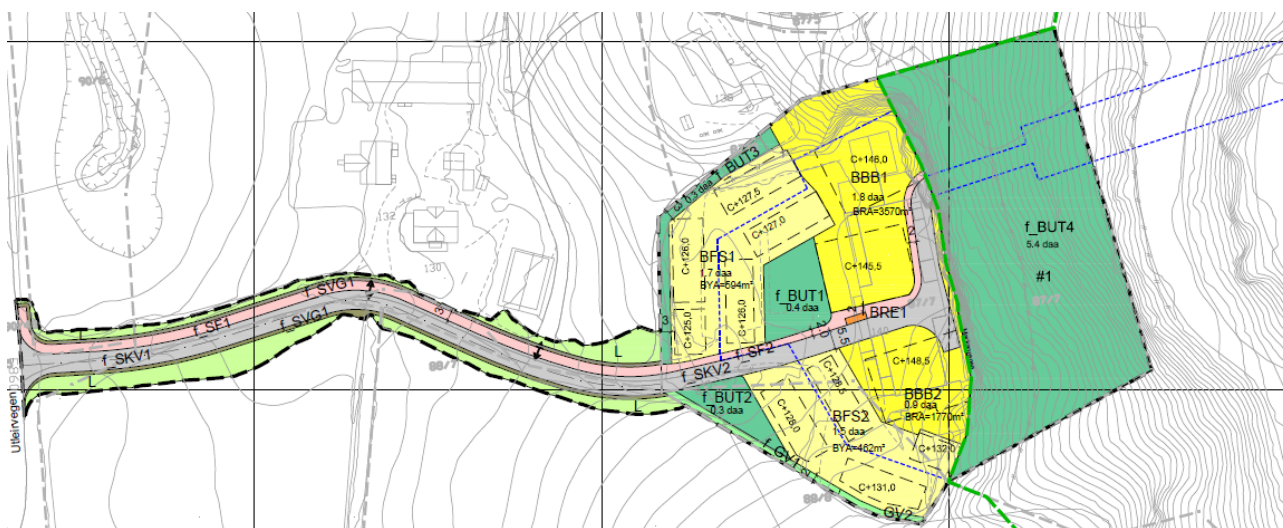
Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke kjent at det er særlige farer eller risikomomenter innenfor planområdet i dag, med unntak av trafiksikkerhet ved atkomst til eiendommen og de farene eksisterende bergskrent utgjør. Det er utført en egen ROS-analyse for planforslaget som er oppsummert under kapitlet om virkninger av planen.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget viser boligbebyggelse med garasjeanlegg under bakken, uteoppholdsareal og samferdselsanlegg med kjøreveg, fortau og sideareal. Mellom areal for boligbebyggelse og landbruksareal etableres det en vegetasjonsskjerm. Adkomstveg fra Utleirvegen fram til nytt boligområde er felles for alle eiendommene vegen gir adkomst til i dag, og i tillegg til de nye boligene som inngår i planforslaget. Felles atkomstveg videre inn i planområdet er felles for alle nye boliger. Eksisterende landbruksareal langs atkomstvegen reguleres til landbruk.



Utsnitt av plankartet, som viser formål på grunnen.

Reguleringsformål og arealstørrelser er vist i tabellen under.

Formål (sosikode i parentes)	Arealstørrelse (m ²)
Planområdet totalt (16 833m² over bakken og 6 323m² under bakken)	23 156 m²
Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1)	
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (1111)	3 255 m ²

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (1113)	2 720 m ²
Garasjeanlegg (1119)	6 311 m ²
Uteoppholdsareal (1600) (962m ² ved boliger, 5 445m ² innenfor marka)	5 985 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)	
Trafikkareal (kjøreveg-2011, fortau-2012, annen veggrunn, grøntareal-2019)	3 025 m ²
Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)	
Vegetasjonsskjerm mot landbruksareal (3060)	165 m ²
LNFR (pbl §12-5 nr. 5)	
Sideareal til veg, tilbakeføres til landbruk	1 143 m ²

Bebyggelse i BBB1-2 og BFS1-2

Bebyggelsens plassering og utforming

Inn mot fjellskjæringen plasseres tre terrassehus. Hvert terrassehus er illustrert med et fotavtrykk på terreng på ca. 380 m², som gir plass til tre-fire boligenheter per etasje. Terrassehusene har en organisering som gir leilighetene hovedhenvendelse mot sørvest/vest. Oppover i etasjene minsker areal per etasje, og bygningsmassen trappes bakover og gir rom for terrasser med henvendelse mot vest. På øverste plan legges det til rette for adkomst til uteoppholdsarealet bak via bru. Takterrasser, verandaer, balkonger og takoppbygg for tekniske installasjoner skal integreres i bygningenes volumoppbygging og arkitektur.



Utsnitt av illustrasjonsplan

Eneboligene i rekke planlegges i tre etasjer, der hver bolig har et fotavtrykk på ca. 65-70 m². Plankartet viser byggegrenser, maks BYA og kotehøyde for hvert utbyggingsfelt.

Material- og fargebruken som planlegges er med varme jordfarger, tegl og naturlige trefarger. Dette skal gi minst mulig kontrast til omgivelsene der skogsområdet ligger som et bakteppe og jordene danner forgrunnen.

Bebyggelsens høyde

Terrassehusene inn mot fjellskjæringen planlegges til åtte etasjer. Brutto etasjehøyde planlegges med 3,4 meter og en maksimal byggehøyde på 28,2 meter. Maks høyde på bebyggelsen er vist i plankartet. Etasjehøyden er nødvendig på grunn av den terrasserte løsningen der terrasser etableres oppå isolerte takflater. Detaljløsning skal gi trinnfri overgang mellom inne og ute.



Terrengsnitt, som illustrerer foreslått høyde på bebyggelsen.

Grad av utnyttning

Maksimal tillatt utnyttelse for planområdet skal ikke overskride maks BRA og maks BYA angitt på plankartet. Maksimal tillatt BRA og BYA for byggeområdene er som angitt i tabell under:

	Felt BBB1 Terrassehus	Felt BBB2 Terrassehus	Felt BFS1 Småhusbebyggelse 10 eneboliger	Felt BFS2 Småhusbebyggelse 6 eneboliger
BYA			594 m ²	462 m ²
BRA	3570 m ²	2070 m ²		

Teknisk areal og garasjeanlegg helt eller delvis under terreng er ikke medregnet i grad av utnyttning. Frittstående boder på inntil 5 m² på terreng er heller ikke medregnet i grad av utnyttning.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget illustrerer 89 boligenheter, hvorav 73 i terrassehus og 16 i eneboliger. Eneboligene planlegges like store, med total BRA på 180 m², inklusiv bod. I bestemmelsene stilles det krav om at toroms leiligheter skal utgjøre maksimum 35 % av samlet antall boenheter i planområdet.

Oversikt over mulig leilighetsfordeling i terrassehus:

Kategori	Andel	Antall	Størrelser
2-roms (1-soverom)	38 %	28	40-50 m ²
3-roms (2-soverom)	41 %	30	50-60 m ²
4-roms (3-soverom)	21 %	15	70-100 m ²

Garasjeanlegg f BG1-2

Garasjeanlegg planlegges utnyttet til bil- og sykkelparkering og boder. Garasjeanlegget rommer bilparkering for alle boligene innenfor planområdet. Det legges til rette for HC-plasser, plasser med lading for EL-bil, samt gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, felles for alle boligene i planområdet.

Planforslaget legger til rette for sykkelparkering, de fleste under tak, både ved hver bolig og i garasjeanlegg. Det stilles krav om minimum tre sykkelparkeringsplasser per bolig for småhusene

og minimum to plasser for leiligheter i terrassehus. Kommuneplanens arealdel, parkeringsveileder for ytre sone har krav om min. to plasser per boenhet.

Planforslaget viser eksisterende fjellhall som garasjeanlegg, f_BG1. Det er usikkert om fjellhallen vil bli bygget om og sikret for bruk, eller om denne vil stenges av. Parkering for boligene er derfor sikret i parkeringsanlegg under bakken utenfor hallen. Dette skal avklares før sluttbehandling av planen.

Uteoppholdsareal

Planforslaget oppfyller krav til uteoppholdsareal for midtre og ytre sone, 50m² uteareal per 100m² boligformål. Her tilsvarer det ca. 3470 m². Samlet uteoppholdsareal innenfor planområdet vil være avhengig av omfang av balkonger og takterrasser. Illustrasjonsplanen viser ca. 4060 m².

Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-2

Uteoppholdsareal f_BUT1-2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Områdene skal gis en variert opparbeidelse tilpasset brukere i alle aldre, og skal være universelt utformet.

Felles uteoppholdsareal, f_BUT3

Per i dag er det en bolig på adresse Utleirvegen 138, gnr. 87/8 som har adkomst via gårdsveg som delvis ligger innenfor tomten i vest. Denne boligen har privatrettslig hevd på å benytte denne adkomsten. Planforslaget tar derfor hensyn til at denne vegen fortsatt kan benyttes til adkomst. Dersom det blir enighet om at boligen kan benytte eksisterende adkomst fra nordvest, skal arealet opparbeides til felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal, f_BUT4

Felles uteoppholdsareal i naturområdet over fjellskrenten, f_BUT4, er en flott ressurs, men er ikke medtatt i uteromsregnskapet på grunn av at terrenget er for bratt og det ligger innenfor marka. I bestemmelser åpnes det for universell utformet adkomst via bro av lette konstruksjoner fra felles takterrasse i terrasseblokker til dette området. I tillegg planlegges det atkomst med stedstilpassede trinn opp i området fra utearealene mellom boligene. På toppen av fjellskrenten skal det legges til rette for drenering og sikringsgjerde med en gruset sti langs gjerdet.

Markagrensa opprettholdes og all ny bebyggelse ligger utenfor markagrensa, med unntak av ev. landingspunkt for bro av lette konstruksjoner mellom takterrasser og uteoppholdsareal i skogen.

Samferdselsanlegg

Planområdet har atkomst fra Utleirvegen. Ny adkomstveg ligger i samme trasé som eksisterende kjøreveg, men den planlegges med ny trafikkikker profil med fortau. Kjørebredde er 5,5 meter (asfaltert bredde 5 meter), og med fortau på nordsiden av vegen med bredde 2,75 meter (asfaltert bredde 2,5 meter) fram til nytt boligområde og 2 meter langs nye boliger. Sideareal til vegen har skråninger på 1:7 og skal tilbakeføres til jordbruk når vegen ferdigstilles.

Utforming av snuplass for renovasjonskjøretøy, varelevering og utrykningskjøretøy er planlagt med vendehammer i enden av adkomstvegen inn mot fjellskrenten. Dimensjon er i henhold til Trondheim kommunes Renovasjonsteknisk norm mht. at vendehammer og snuplass skal dimensjoneres etter buss (B). Mellom terrassehusene er det plass til at brannbil kan komme fram med stigebil.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal etableres en trafiksikker gangkryssing av Utleirvegen, mellom nytt fortau langs atkomstvegen og over til eksisterende gang- og sykkelveg på vestsiden av Utleirvegen.

I feltene med småhusbebyggelse planlegges oversiktlige bilfrie atkomstsoner som gir bomiljøkvaliteter. Det reguleres tilstrekkelig areal for å legge all parkering under bakken.

Teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg

Plan for vann og avløp

Ledningsanlegget i ny adkomstveg blir felles private ledninger for den nye bebyggelsen. Trondheim kommunes VA-norm er fulgt i utforming og dimensjonering av anlegget. Det er naturlig at eksisterende bebyggelse som har adkomst fra vegen tilknyttes de nye ledningene, og eksisterende private VA-ledninger til området nedlegges.

For å tilfredsstille kravene til slukkevann er det tenkt fem brannkummer i området. I tillegg er det lagt opp til en ny brannhydrant. Det etableres brannkummer med 50 meter dekningsradius. Trondheim kommune har bekreftet at det er kapasitet til å ta ut en brannvannsmengde på 50 l/s i påkoblings-punktet, som er iht. kravet for brannvann her.

Kraftforsyning og høyspentanlegg

Trønderenergi Nett har en høyspentkabel langs vegen inn til en nettstasjon i eksisterende bygg. Nettstasjonen forsyner kunder utenfor planområdet. Strømleveransen opprettholdes ved at det etableres ny nettstasjon som rom i bygning eller som frittstående.

Eksisterende 66kV luftlinje over planområdet skal legges i grunnen. Rekkefølgebestemmelser sikrer at dette skal gjennomføres før utbygging av småhusbebyggelsen kan igangsettes. Det er startet en prosess med konsesjonssøknad for å legge luftlinje i grunnen.

Avfallsløsning / renovasjon, BRE1-2

Boligene skal tilknyttes mobilt avfallssug som skal plasseres innenfor felt BRE1, i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, og i tråd med renovasjonsteknisk norm for nedgravde avfallsløsninger. Det skal i tillegg være returpunkt for papp/papir i nedgravde containere. Plan for renovasjonsanlegget skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Vegetasjonsskjerm, GV1-2

I planforslaget er det vist en buffersone med en vegetasjonsskjerm mot landbruksarealet i sør. Hensikten med buffersonen er å redusere eksponeringen av større støvpartikler som kan komme fra åkrene spesielt om våren og høsten. Samtidig hindrer buffersonen at beboere går ut på åkeren.

Universell utforming

Det er lagt til rette for at alle boenheter og uteareal kan planlegges og utføres i henhold til gjeldende forskriftskrav (TEK 17) om tilgjengelighet i boliger. Det er lagt til rette for at terrassene kan være trinnfri mellom inne og ute ved at etasjehøyder er noe høyere enn minimum. Nedkast for avfallsanlegg og nedgravde containere opparbeides slik at de er universelt tilgjengelige. Adkomstveg med fortau planlegges med stigning på 5 % = stigning 1:20.

Det legges også til rette for tilgjengelighet til marka med utforming tilgjengelig for alle, via heis i terrassehus, ut på felles terrasse og bru ut på uteoppholdsarealet som ligger i marka.

Miljøoppfølging

Alle bygninger som skal ha oppvarming skal tilrettelegges med vannbåren varme i gulv, forutsatt at fjernvarme kan leveres til området.

Bestemmelsene sikrer håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriften.

Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser sikrer at alle uteoppholdsareal, samferdselsanlegg innenfor planområdet og trafikksikker kryssing av Utleirvegen skal være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk. Høyspentkabel som krysser området skal være lagt om før det kan igangsettes utbygging av småhusbebyggelsen. Det er også stilt krav om at det skal etableres sikringsgjerd/vegetasjonsskjerm mot landbruksareal og på toppen av fjellskjæring.

Virkninger av planforslagetVurdering av nullvekstmålet

Det er gjort en vurdering av måloppnåelse for nullvekst i personbiltrafikken, med utgangspunkt i vurderingskriterier satt av Trondheim kommune (ref. Fagnotat Nullvekstmålmotoden, Overvik områdeplan – pilot, datert 2.5.2018. Sak 156/17 i bygningsrådets møte 8.5.2018). Kriteriene som er benyttet er: avstand til Trondheim sentrum/Torvet, avstand til lokalt sentrum (her Risvollan), avstand til holdeplass med 10-minuttersfrekvens, avstand til hovedsykkelnett.

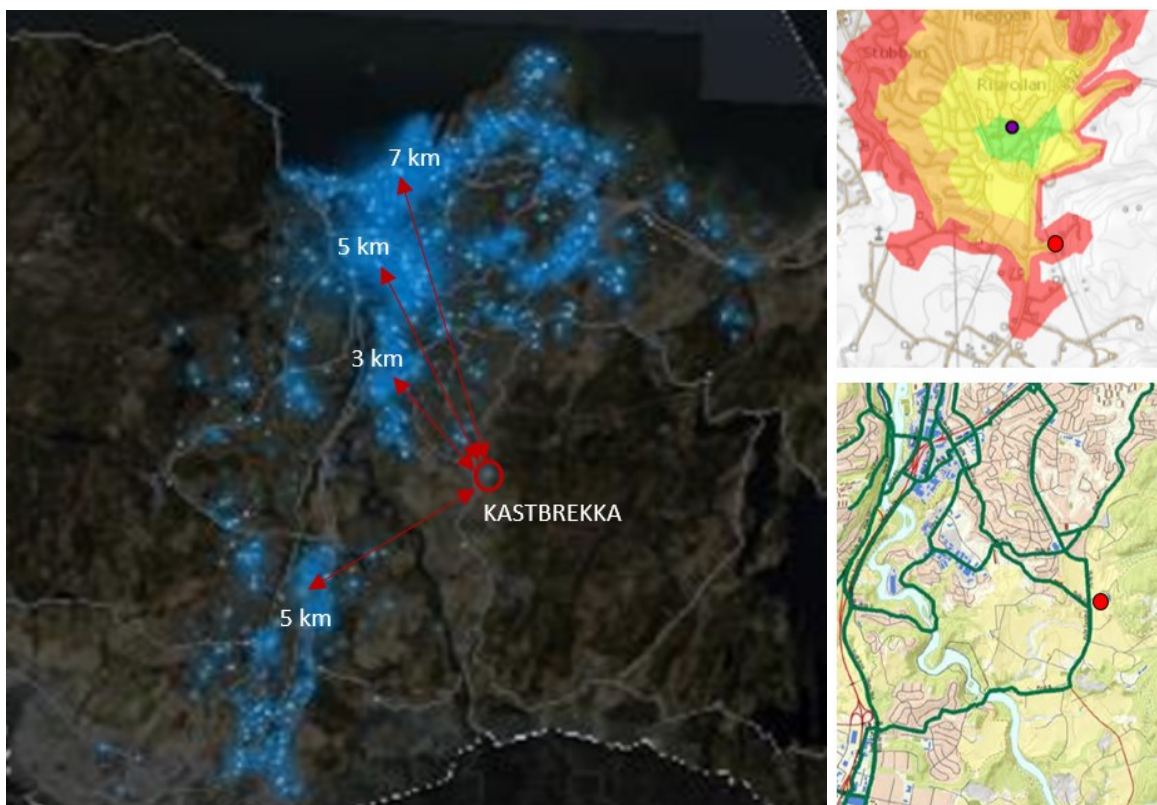
Plankonsulentens vurdering:

Utbygging av boliger på Kastbrekka vurderes å gi middels muligheter for å nå nullvekstmålet. Metoden som Trondheim kommune har utviklet anslår da at konsekvensen for kommunen som helhet vil være økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer. Mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum er gode og vil bli bedre når Risvollan utvikles og styrkes ytterligere.

Planforslaget med ca. 90 nye boliger, sammen med utbygging på Utleir Vestre, vil være positivt for å øke kundegrunnlaget for å opprettholde eller forbedre frekvens på bussrutene i Bratsbergvegen. Det er mindre enn 1 km til skole, flere eksisterende og planlagte barnehager og dagligvarebutikk. Disse funksjonene ligger i gang- og sykkelavstand, og på relevante strekninger for arbeidsreise, i tillegg nært busstamrute L7 Steinåsen – sentrum – Stavset som skal få økt frekvens fra 2019. Det gir god mulighet for å kombinere levering/henting av barn samtidig med arbeidsreise. Dagens frekvens på nærmeste bussholdeplass er allerede under 10 min. i morgenrush. Sannsynligheten for at nye beboere vil benytte buss til arbeidsplasser inn mot sentrum anses som middels til stor.

Metoden angir Torvet i Trondheim som målpunkt, samtidig vet vi at det er store arbeidsplasskonsentrasjoner på Sluppen, Elgeseter og Tiller som ligger henholdsvis bare 3 og 5 km unna Kastbrekka, og med god sykkeltilgjengelighet. Metoden har også høydeforskjell som vurderingskriterium, og her kommer Kastbrekka ut med en høydeforskjell til Sluppen på bare ca. 80 meter, og til Elgeseter er det ca. 100 meters høydeforskjell.

Tiltak som er innarbeidet i planen for å nå nullvekstmålet er en parkeringsdekning på minimumskravet i arealdelen, og det er satt av god plass til og lagt opp til gode løsninger for sykkelparkering for hver boenhet. Det reguleres trafikksikker atkomst til bussholdeplass. Tiltakene kan redusere bruk av privatbil, og stimulere til økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange.



Ill. viser med blått de tetteste arbeidsplasskonsentrasjonene i Trondheim. Røde piler viser avstander til Tiller i sørvest, Sluppen, Elgeseter og Midtbyen i nord. Til høyre vises avstand til lokale sentrum og hovedsykkelruter. Kilder: Byutredningen – SVV 2017 og Miljøpakken.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vurderer at utbygging av boliger på Kastbrekka vil kunne bidra til å øke personbiltrafikken i Trondheim og at bilrestriktive tiltak vil ha liten effekt på folks reisevaner. Området vil fortsatt ha stor avstand til sentrum, som er den viktigste indikatoren, og planen medfører ingen endring i avstand til lokalt sentrum og bussholdeplass. Planforslaget gir imidlertid en bedring av trafiksikkerheten fram til etablert gang- og sykkelnett. Dette vil gi bedre forhold for å gå og sykle til daglige gjøremål

Tabellen under viser kriterier for vurdering av måloppnåelse iht. fagnotat om nullvekstmålmotoden:

Kastbrekka	Måloppnåelse for området i dag	Planens potensial for måloppnåelse i fremtiden
Avstand til sentrum (Torvet som målpunkt) <i>Svært viktig</i>	Lav (0 poeng) Over sju kilometer	Lavt (0 poeng) Ingen endring
Avstand til lokalt sentrum <i>Viktig</i>	Lav (0 poeng) Over én kilometer	Lav (0 poeng) Ingen endring
Avstand til holdeplass med 10-minutters-frekvens i rush <i>Viktig</i>	Lav (0 poeng) Avstand til holdeplass er ca. 350 meter	Lav (0 poeng) Ingen endring i avstand, men planen legger til rette for trafiksikker kryssing av Utleirvegen.

Tilgang til hovedsykkelnett <i>Litt viktig</i>	Middels (2 poeng) < 250 m til Utleirvegen. Over kote 50.	Potensial: Middels måloppnåelse (2 poeng) Sannsynlighet: Stor Det stilles krav om opparbeidelse av fortau fram til Utleirvegen og trafiksikker kryssing fram til vedtatt hovedsykkelrute.
Samlet vurdering	Lav (2 poeng) Området ligger langt fra viktige målpunkt.	Potensial: Lav måloppnåelse (2 poeng) Sannsynlighet: Stor Området vil fortsatt ha stor avstand til Torvet, som er den viktigste indikatoren, og planen legger ikke til rette for endring i avstand til lokalsenter og bussholdeplass. Planforslaget medfører imidlertid en bedring av trafiksikkerheten fram til etablert gang- og sykkelnett. Dette vil gi bedre forhold for å gå og sykle til daglige gjøremål.
Konklusjon	Planen legger til rette for 89 nye boliger. Utbygging her vil kunne øke personbiltrafikken i Trondheim. Hvis kommunen innfører bilrestriktive tiltak vil det være vanskelig for folk å endre reisevaner. Da er det behov for bedre kollektivtilbud og oppgradering av hovedsykkelnettet.	

Vurdering av tomteutnyttelse og boligtetthet

Tomten som er vist som framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel er på 13,6 dekar. Med de planlagte 89 boligene gir det en tomteutnyttelse på 6,5 boliger pr dekar, som er i tråd med minimumskravet i arealdelen.

Rådmannen vurderer at dette tilsvarer en tetthet på opp mot 9 boliger/daa dersom en gjennomsnittstørrelse på 70 m² per boenhet legges til grunn. Dersom areal innenfor markagrensa ikke regnes som del av tomta, blir tettheten høyere.

Stedets karakter, landskap og estetikk

Planforslaget legger til rette for ny bygningsstruktur som er tilpasset situasjonen med det markante bratte skoglandskapet i øst. Ny bebyggelsesstruktur på tomten, med en kombinasjon av smale bygningskropper og småhusbebyggelse foran, vil gi en annen karakter som er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskapet den er en del av, enn dagens bebyggelse.

Bebyggelsens høyde inn mot fjellskjæringen er åtte etasjer, mens småhusbebyggelsen er i tre etasjer. Det gir en gunstig virkning at byggene ikke er parallelle og at de har noe ulik høyde.

Fjernvirkning



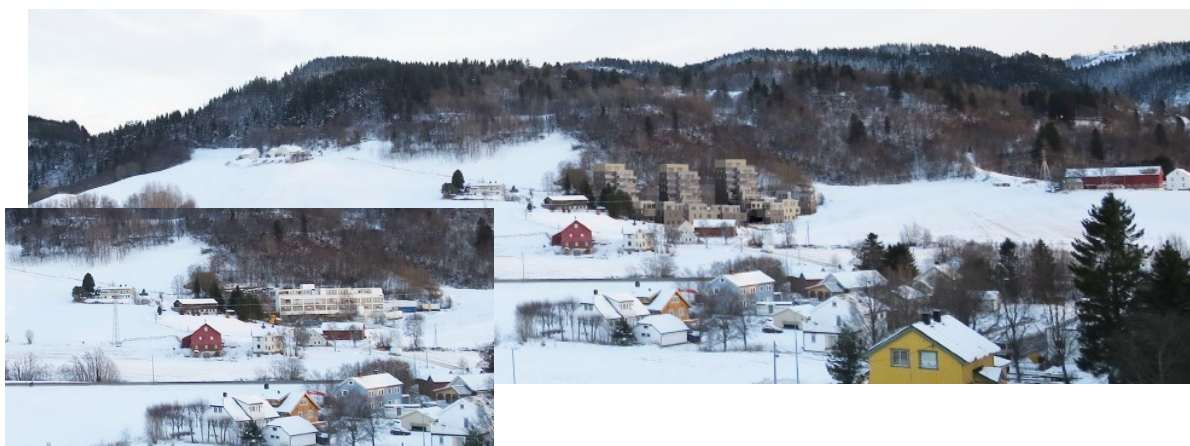
Illustrasjonen viser ny bebyggelse sett fra Utleirahallen nordvest for planområdet. Bebyggelsen legger seg inntil landskapsformen med de skogkledde åsene, og småhusbebyggelsen følger linjene i jordbrukslandskapet. Avtrappingen og de slanke volumene gjør at selv de høyeste husene har en skala som fungerer godt sammen men de store landbruksbygningene, og volumene virker ikke dominerende i landskapet sett fra dette ståstedet. Som helhet er bebyggelsen forankret i landskapets former, og innordner seg de overordna landskapstrekkene og gårdsbebyggelsen og andre anlegg og installasjoner omkring.



Illustrasjonen viser ny bebyggelse sett fra rundkjøring ved Bratsbergvegen. Fra dette ståstedet kan de nye boligene oppleves som en supplerende og utfyllende bebyggelse sammen med gårdsanlegget på Kastbrekka og de boligene som ligger der i dag. Totalt sett vurderes det at ny bebyggelse har visuell forankring til situasjonen og følger trekkene i det store landskapet.



Illustrasjonen viser ny bebyggelse sett fra atkomstveg til nabogården i sør, Ner-Blekk. Også fra dette ståstedet legger bebyggelsen seg inntil landskapsformen som er åsen i bakkant. Med gårdsbebyggelsen på Ner-Blekk i forgrunnen, og høyblokka på Risvollan senter mot horisonten, oppleves ny bebyggelse å stå i et harmonisk forhold til landskapets og stedets skala.



Illustrasjonen over viser ny bebyggelse sett fra gangbro ved Tverreggen, rett vest for planområdet. Bildeutsnittet til venstre viser dagens situasjon. Ny bebyggelse er godt synlig, og fungerer godt i situasjonen. Om få år er hele det flate arealet til venstre i bildet, Utleirajordene mellom Bratsbergvegen i forkant og Utleirvegen midt i bildet, bebygd med nye boliger i tre-seks etasjer. Dersom den nye bebyggelsen kan oppleves noe ruvende fra dette ståstedet i dag, vil den oppleves mindre markant og mer som en del av den tette bystrukturen når Utleirajordene er bygd ut.

Ut fra en helhetsvurdering kan den nye bebyggelsen sies å ha en god visuell forankring ved å følge linjene i landskapet omkring, og stå i et harmonisk forhold til stedets skala, med eksisterende gårdsbebyggelse.

Kulturminner og kulturmiljø

I og med at det ikke er registrert kulturminner av verdi innenfor planområdet, er det vurdert at planforslaget ikke har virkninger for automatisk fredede kulturminner eller for antikvariske verdier. Fylkeskommunen har vurdert at det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med fredede kulturminner.

Planområdet ligger i utkanten av den tett bebygde bystrukturen, i overgangen til jordbrukslandskapet med spredt gårds- og boligbebyggelse. Det planlegges store nye boligområder mellom det tett bebygde området ved Risvollan senter og sørover forbi Utleirahallen. Når denne bebyggelsen er etablert vil det nye boligområdet på Kastbrekka kunne oppleves som en del av denne bystrukturen, og virkningene for kulturlandskapet vil være små.

Byantikvarens vurdering er at planforslaget er problematisk for landskapet og gårdsanlegget som ligger i forkant, som består av tre antikvarisk klasse C-bygninger. Området, særlig øst for Utleirvegen, utgjør et godt bevart kulturlandskap med gårdsanlegg og åkre, der åsene utgjør en naturlig grense mot marka. De store dimensjonene vil klart bryte med steds- og strøkskarakteren, og ha vesentlig negativ innvirkning på landskapssilhuetten.

Naturverdier/naturmangfold

Kastbrekka ligger helt i utkanten av et viktig vilttrekk. Viktige viltområder gir i henhold til Statens vegvesen sin veileder V712 "Konsekvensanalyser" middels verdi. Kommunens kart over naturmangfold og viltområder viser at vilttrekket Leirelvkorridoren mer eller mindre tangerer grensa til utbyggingsområdet Kastbrekka, med et lite overlappende areal. Det må understrekes at det overlappende arealet ligger helt i utkanten av viltområdet, og at utbyggingen dermed har mye mindre negativ påvirkning på viltområdet enn et utbyggingsområde som hadde vært plassert midt i, eller sentralt i, et viktig viltområde ville hatt. Det vurderes derfor at tiltaket har et lite negativt til intet omfang på viltområdet, og at utbyggingen av Kastbrekka har liten negativ til ubetydelig virkning for vilttrekket. Det vurderes at det ikke er nødvendig med spesifikke tiltak knyttet til vilthensyn.

Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder

Grønnstruktur og marka

Strindamarka har stor verdi i dag, og vil få større verdi i framtiden fordi det vil komme flere innbyggere i de nye boligområdene som er under utvikling. Utbygging i bydelen vil på sikt øke behovet for og presset på rekreasjonsarealene i dette området. Planforslaget berører marka i liten grad, og vil gi bedre bruksmulighet og tilgjengelighet til markaområdet som inngår i planen. Selv om dette ligger inn mot det nye boligområdet, er det åpent for alle for rekreasjon i naturen og kontakt inn mot Strindamarka, og det vil være tilgjengelig for brukere av markaområdet.

Planforslaget vurderes å styrke tilgangen til marka ved å bedre tilgjengeligheten, som totalt sett gir en merverdi og kvalitet for både planområdet og omgivelsene.

Felles uteareal og vurdering av formål

Ved å skape gode og varierte utendørs miljøer, trekkes folk ut av husene sine. Bomiljøet oppleves trygt fordi det er oversiktlig med gode oppholdsarealer og møtesteder utendørs. Felles private boligadkomster til småhusfeltene, med eneboliger i kjede organisert som avlange tun, øker kvaliteten på bomiljøet.

Den delen av tomten som ligger innenfor markagrensa reguleres til uteoppholdsareal i og med at den er vist som byggeformål bolig og ikke LNFR i arealdelen. Bestemmelser til planen sikrer den helhetlige sammenhengen med marka ved at området skal være åpent og tilgjengelig, at tilrettelegging skal skje på naturens premisser og at vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Fjellskrenten vil sikres forsvarlig, og atkomstene opp bak bebyggelsen anlegges som smale stier og naturlige trinn/trapper der det er brattest. På denne måten får området større bruks- og opplevelsesverdi.

Sol og skygge

Planforslaget oppfyller krav til andel solfylt uteoppholdsareal på nøkkeltidspunkter i Trondheim kommunes illustrasjonsveileder for plansaker med god margin.

Landbruksinteresser

Ved omdisponering av arealet fra LNF til bolig ved rullering av arealdelen i 2013-14, ble det nevnt at boligutbygging kan medføre økte driftsulemper for omliggende gårdsbruk. I overgangen mellom uterom og landbruksareal skal det etableres buffer med vegetasjon og gjerde for å hindre støv og avdrift fra tilliggende landbruksområder, og for å hindre at barn leker der når det pågår arbeid på dyrkamarka. Dette er sikret i bestemmelser og er beskrevet nærmere i ROS-analysen.

Klimapåvirkning

Det er utformet bestemmelser som skal ivareta nødvendig bergsikring og overvannshåndtering i videre planlegging og prosjektering.

Friområdene og gårdsrommene mellom husene planlegges med en terrengbearbeidelse og utforming slik at åpen overvannshåndtering og fordrøyning kan integreres som et konsept. I overordna VA-plan og i eget VA-notat er det vist løsninger for å håndtere økte nedbørsmengder, og bestemmelsene stiller krav til slike løsninger.

Støy og støv

Beregningene for utendørs støy og luftkvalitet viser at uteoppholdsarealene ligger utenfor gul sone for veitrafikk, det er derfor ikke nødvendig med noen ytterligere tiltak utendørs for å skjerme mot veitrafikk. Støynivåene fra jordbruksmaskiner er relativt høyt. For å ivareta hensynet til helse anbefales det derfor at jordbruksmaskiner ikke opererer nærmere enn 50 meter fra boligene på natt.

Forurensning fra landbruk er assosiert med avrenning til vassdrag og nedslamming. Når det gjelder lokal forurensning fra støv er det dokumentert helserisiko for bønder, men det finnes lite informasjon/forskning om eksponering og helserisiko for lokale reseptorer (naboer). Utendørs er hovedkildene for støv fra aktivitetene gjødsling/sprøyting, pløying og innhøsting.

Landbruksmaskiner vil også generere støv fra gruslagte områder. Støv fra landbruksområder vil sannsynligvis være periodiske mht. gjødsling/sprøyting, pløying/tromling og innhøsting. Området er mest utsatt ved vind fra vest og sør, mens i øst er det skjermet av terrenget/vegetert ås, og delvis av vegetasjon mot nord.

Boligene i planforslaget som grenser til landbruksområder skal tilrettelegges med tilpassede buffersoner som har to funksjoner:

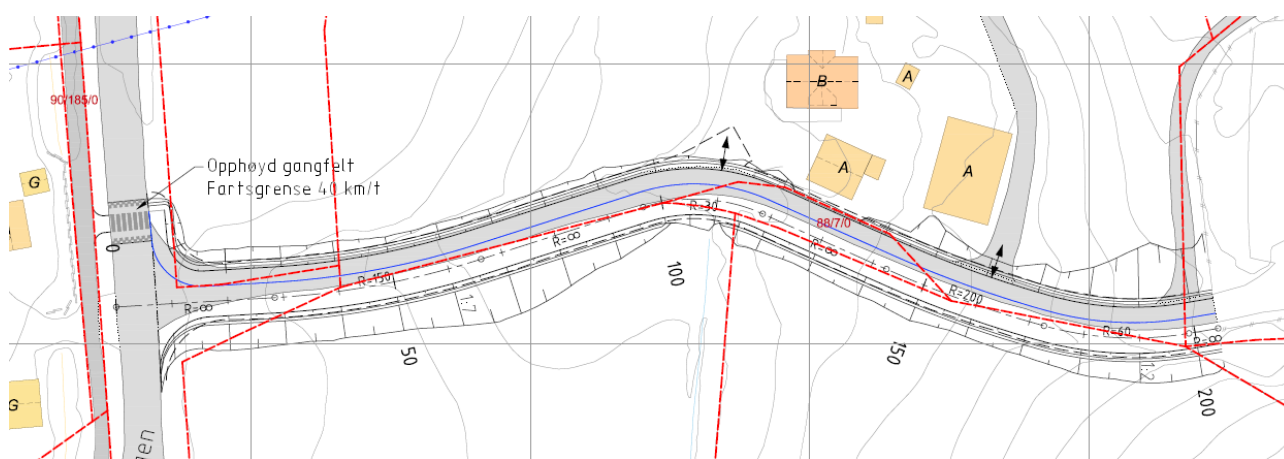
- Sikring som hindrer at beboere / barn kommer ut i landbruksarealet (sikres med gjerde)
- Sørge for at støv fra landbruk ikke blir til plage for beboere (sikres ved vegetasjonsskjerm)

Det er vurdert at omfanget av støvforurensningen blir begrenset, sannsynligvis til våren og høsten. Buffersonen kan i tillegg bidra til å redusere noe av eksponeringen til større støvpartikler. Et annet tiltak for å redusere eventuell eksponering til støv er å få formidlet informasjon til beboere om perioder med sprøyting/slått på jordene.

Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Trafikkavvikling og kapasitet er beskrevet i eget notat. Her konkluderes det med at det ved utbygging av nye boliger fortsatt vil være lav trafikkmengde på atkomstvegen, og at trafikkmengden ikke vil gi kapasitets- eller avviklingsproblemer i kryssene i Utleirvegen.

I planforslaget foreslås en utvidelse av atkomstvegen fra Utleirvegen med økt vegbredde og fortau. Atkomsten vil få en tydeligere geometri som gir bedret trafiksikkerhet. Utvidelse av vegen skjer på sørsiden av dagens veg, og berører eiendommene med gnr/bnr 90/1 og 88/2, fordi det ligger bebyggelse langs deler av strekningen på nordsiden. Ved atkomsten skal det etableres ny fotgjengerkryssing. Nytt sikkert kryssingspunkt er sikret i bestemmelsene.



Tegningen viser ny og eksisterende veg, for å illustrere endringen.

I planforslaget anbefales det å skille ned hastigheten i Utleirvegen til 40 km/t for å få en trygg gangkryssing. Dette vil ha svært liten innvirkning for fremkommeligheten til bilistene, i tillegg til at det blir tryggere for myke trafikanter å krysse. Med hastighet 40 km/t anbefales opphøyd gangfelt og i tillegg god belysning. Dersom hastigheten ikke skilles ned, bør gangfeltet signalreguleres.

Barns interesser

Planforslaget viser varierte leke- og uteoppholdsareal som kan få opparbeidelse som er tilpasset ulike aldersgrupper, også ungdom eller eldre brukere. Utearealene ligger skjermet for trafikk, og oversiktlig til i forhold til boligene. Det er sikret trygg skoleveg fram til Utleira skole.

Sosial infrastruktur

Det kan ikke gis rammetillatelse til nye boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet, iht. Bystyrevedtak 31.8.2017, i sak 116/17, Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035.

Nærmeste tilgrensende skoler er Utleira skole, Nidarvoll skole, Steindal skole, Åsvang skole, Hoeggen skole og Sunnland skole. Planområdet vil tilføre ca. 90 nye boliger, og dette vil utgjøre et elevplassbehov på ca. 26 skoleplasser dersom 0,3 barn per bolig brukes som beregningsfaktor. Befolkningsprognosene for området er vurdert, og Trondheim kommune planlegger utvidelse av Utleira skole på sikt.

Teknisk infrastruktur

Det er redegjort for teknisk infrastruktur i kapittelet om beskrivelse av planen.

Universell tilgjengelighet

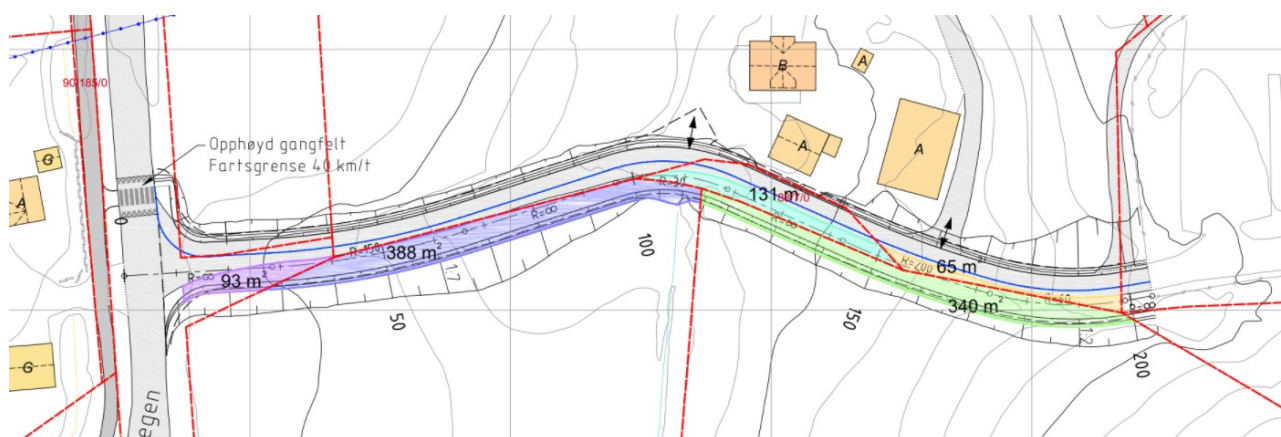
Universell tilgjengelighet er sikret gjennom bestemmelsene til planen, og mulige løsninger er vist på illustrasjonsplanen. På grunn av naturlige terrengformasjoner og topografi vil ikke alle uteområdene internt kunne knyttes sammen med gangforbindelser som er universelt utformet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Planforslaget medfører ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Offentlig infrastruktur som vann og avløp, og omlegging av høyspentanlegg, inngår i rekkefølgekrav og bekostes av utbygger. Det gjelder også samferdselsanlegg.

Interessemotsetninger

Dagens atkomst til eiendommene som skal utvikles fra næringsvirksomhet til boligformål, er felles for flere eiendommer, og går også over flere eiendomsparseller som er eid av ulike hjemmelshavere. For å utbedre vegstandard og trafikksikkerhet, må vegen utvides på andre hjemmelshaveres eiendom. Enkelte hjemmelshavere har innvendinger til en omdisponering av areal. Dette må løses ved gjennomføring av planen.



Tegningen viser utvidelse av veg fordelt på ulike eiendommer.

Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Relevante tema som er vurdert er geoteknikk/grunnforhold, trafikksikkerhet (ulykker), ulykker ved anleggsgjennomføring, inkl. fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende, og høyspentlinje. Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for utvikling av planområdet til nytt boligområde.

ROS-analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. God planlegging av prosjektet vil bidra til å redusere omfanget av eventuelle ulykker. Flertallet av hendelsene har havnet i gul kategori. Det er ingen hendelser som faller inn under rød kategori.

Planbestemmelsene sikrer at de mest nødvendige tiltakene blir fulgt opp ved prosjektering og utbygging. Det er blant annet stilt krav for tema masseras/ skred med bestemmelser om geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering i forbindelse med søknad om tiltak, at det skal etableres god belysning ved fotgjengerkryssing, sikringsgjerde på toppen av fjellskjæringen og krav til ulike planer og sikringstiltak i anleggsperioden.

Planlagt gjennomføring

Planforslaget legger til rette for at utbygging kan skje trinnvis. Utbyggingsrekkefølge er ikke endelig bestemt. Det antas at samferdselsanlegg og garasjeanlegg bygges først. Deretter forventes det per i dag, at utbygging av terrassehusene vil skje før utbygging av småhusbebyggelsen.

Planforslaget forutsetter at eksisterende høyspentlinje i luft legges under bakken. Før dette kan gjennomføres forutsettes det at det er gitt anleggskonsesjon etter energiloven. Hvis utbygger er tjent med det, kan utbygging av byggeområder i tilstrekkelig avstand fra eksisterende høyspentlinje i luft gjennomføres før omlegging.

For å kunne ta i bruk området eller deler av området må fjellskjæring sikres mot steinsprang og dreneres i overkant.

Ny adkomstveg med fortau og trafikksikker kryssing av Utleirvegen fra fortau til gang- og sykkelveg på motsatt side er viktig å etablere for at trafikksikkerhet skal være ivarettatt. Adkomstvegen ligger i samme trasé som eksisterende veg, men får en breddeutvidelse. Det er mange eiendommer og flere eiere som berøres. I planprosessen er det kommet frem at ny adkomstveg kan utløse behov for ekspropriasjon.

Kastbrekka AS planlegger å videreutvikle prosjektet, selge og gjennomføre hele prosjektet i egen regi.

Innspill til planforslaget

Igangsatt regulering ble kunngjort i Adresseavisen 3.9.2016, og på internett www.pir2.no/news. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 26.8.2016. I planprosessen har både utbygger og reguleringsarkitekt vært i kontakt med berørte av og interesserte i planarbeidet, og det er svart på spørsmål på telefon og i møter.

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet 10 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.8.2017

Fylkesmannen viser til jordvern, i og med at deler av området innenfor varslet planområde ligger på dyrkamark. Det forutsettes at det legges opp til en høy arealutnyttelse innenfor planområdet, og at det tas hensyn til markagrensa. Krav om håndtering av mulig forurenset grunn må innarbeides i bestemmelsene. Det skal utarbeides en egen ROS-analyse/rapport, med beskrivelse av og med avbøtende tiltak for relevante tema, inkludert hvordan ev. framtidige klimaendringer vil kunne påvirke tiltaket. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter. Det må sikres at framtidige beboere får

helsefremmende boforhold og livsbetingelser, og det må tas hensyn til støy og luftforurensing ved utforming og plassering av bebyggelse og utearealer, også i bygge- og anleggsfasen. Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna, og at dette skal innarbeides i bestemmelser.

Kommentar fra plankonsulent:

Alle tema er utredet, vurdert og dokumentert i planforslaget.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i, datert 14.9.2016

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. FK minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar fra plankonsulent:

Tas til etterretning.

Statens vegvesen, datert 28.9.2016:

Statens vegvesen ber om at det legges til rette for en trafiksikker forbindelse for myke trafikanter fra planområdet og til gang- og sykkelvegen på vestsiden av fylkesveg 860, Utleirvegen.

Kommentar fra plankonsulent:

Trafiksikker kryssing er innarbeidet i bestemmelsene.

NVE, datert 16.9.2016

NVE ønsker at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort i forhold til flom og skred.

Kommentar fra plankonsulent:

Grunnforhold, geologi og overvann er dokumentert med egne notat, og oppfølging er sikret i bestemmelsene.

TrønderEnergi Nett AS, datert 17.10.2016

Trønderenergi Nett informerer om at de har en høyspentkabel langs vegen inn til en nettstasjon i eksisterende bygg i planområdet. Nettstasjonen forsyner kunder utenfor planområdet, og strømleveransen til disse må opprettholdes. Det må settes av plass til ny nettstasjon som rom i bygning eller som frittstående. De gjør også oppmerksom på at det krysser en 66kV luftlinje over området, og at det bør gjøres en risikoanalyse av denne sett opp mot fremtidig bebyggelse.

Kommentar fra plankonsulent:

Innspill er ivaretatt. Bestemmelsene sikrer at det etableres ny nettstasjon og at høyspentlinje legges om før innflytting i nye boliger nært høyspentlinja.

Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, Trondheim, datert 11.9.2016

Merknadsstiller stiller spørsmål til den delen av planområdet som ligger innenfor markagrensa. Videre om det er laget tunell/sjakt fra frysetunell og opp til fri luft, og om åpningen av sjakten vil være innenfor markagrensa. Merknadsstilleren mener det vil kunne være attraktivt å bruke platået over planområdet til uteareal for beboere i boligprosjektet.

Kommentar fra plankonsulent:

Tas til etterretning.

Idrettsrådet i Trondheim, datert 28.9.2016

Idrettsrådet i Trondheim er opptatt av å ivareta markagrensa og ivareta/opparbeide sammenhengende adkomst fra nye og eksisterende boligområder inn i marka.

Idrettsrådet mener at reguleringsområdet må endres slik at det ikke går inn marka for å unngå at "nærmarka" i området forringes, at reguleringen bør sikre at forlengelse og adkomst av planlagt tursti blir ivaretatt forbi/gjennom og at frysetunell bør utredes for alternativ bruk til idrettsformål.

Kommentar fra plankonsulent:

Atkomst til fram til marka kan sies å bli bedre, ved at det sikres trafikkikker atkomst fram til planområdet. Derfra er framtidig hovedturveg vist på eksisterende gårdsveger inn i marka.

Angående innspill om alternativ bruk av frysetunnelen/fjellhallen, er dette diskutert i møte med Utleira IL, Idrettsrådet, tiltakshaver og reguleringsarkitekt den 25.11.2016. Utleira IL og Idrettsrådet kom med sine innspill til planen uten å kjenne størrelse på eksisterende fjellhall. Konklusjonen i møtet var at hallen er for liten og har et ugunstig format for f.eks. skitunnel, snølager mv. Det er derfor ikke aktuelt å benytte den til idrettsformål.

Utleira IL, datert 3.10.2016

Utleira IL ønsker å se nærmere på mulighetene for å kunne etablere og drifte et idrettsanlegg for snøproduksjon og skitrening inne i fjellet, samt se på muligheten for å etablere en sløyfe på utsiden av fjellet, med snø produsert i fjellet. De ser på et slikt anlegg ypperlig for skileik og rekruttering, men tror også dette vil bli brukt av eldre løpere. Det er spesielt gunstig på høsten for å få følelsen av snø etter en lang sommer på rulleski og barmarkstrening. Dette kan planlegges i forbindelse med skiarena øst, og det er viktig med lysløyper og parkering i forbindelse med skitunnelen. Alternativt, eller i kombinasjon, kan hallen også brukes til basistrening og friidrett. Klatring kan også være aktuelt.

Utleira IL støtter idrettsrådets uttalelse om at frysetunnelen bør brukes til idrett fremfor parkering. Utleira IL ønsker gjerne å delta i arbeidet for å se på ulike muligheter og løsninger.

Kommentar fra plankonsulent:

Se kommentar til innspill fra Idrettsrådet, over.

Arne Lernes, nabo på gnr./bnr 90/1, datert 28.10.2016

Eier av eiendommen Tvereggen Hovedgård, gnr./bnr 90/1, viser til at det planlegges en veg over hans eiendom. Han bemerker at utvidelse inn på hans eiendom sannsynlig ikke vil bli akseptert.

Kommentar fra plankonsulent:

Gnr./bnr. 90/1 ligger på sørsiden av eksisterende atkomstveg. Utbedring av vegen med en breddeutvidelse og nytt fortau for god trafikkikkerhet, gjør at ca. 390 m² landbruksareal på Lernes sin eiendom omdisponeres fra landbruk/vegetasjonsbelte til vegformål. Sideareal til vegen har skråninger på 1:7 og er regulert til landbruk, og vil bli berørt kun i anleggsperioden.

Immer Advokat, på vegne av naboer på gnr./bnr. 88/2 og 87/1, datert 1.11.2016

Immer Advokat representerer John Blekkan som eier av gnr./bnr. 88/2 og Halvard Grøseth som eier av gnr./bnr. 87/1. Eier av gnr./bnr. 87/7 har atkomst til sin eiendom over gnr./bnr. 87/1, på eksisterende gårdsveg, og har rett til å opparbeide ny atkomst langs grensen i sør mot gnr./bnr.

88/2. Han mener vegretten ikke hjemler atkomst til boliger, da vegretten ble gitt til industriformål, og mener videre at trafikken vil øke. Det vises til at ny enebolig på eiendommen 87/1 vil bli utsatt for uakseptabel støy og støv dersom planforslaget blir godkjent. Det påpekes at de negative konsekvensene vil bli forsterket ved at Trondheim kommune også planlegger en turveg i området, og det kan synes som det er uforenelige interesser mellom friluftslivet, grunneierne og utbygger. I tillegg vil landbruksinteresser bli skadelidende. Det vises til et vedlegg med innspill fra Norsk Landbruksrådgivning angående etablering av turvei, datert 28.1.2016. Merknadsstiller mener planforslaget ikke ivaretar trafikksikkerhet, og det foreslås å lage atkomst via eksisterende rundkjøring ved Bratsbergvegen.

Kommentar fra plankonsulent:

Innspillet tas til etterretning. Framtidig turveg inngår ikke i planforslaget. Det er sikret trafikksikker kryssing av Utleirvegen ved ny atkomst.

Avsluttende kommentar

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