



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200001

Arkivsak:20/180

Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 10.06.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i tett samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Valentingruppen AS.

Komplett planforslag forelå 18.6.2020.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging på Magnus Berrføtts veg 28 med leilighetsbygg, samtidig som ny bebyggelse tilpasses eksisterende gårdsanlegg med hage og småhusbebyggelsen omkring.

Det er utfordringer med skrånende terreng, aktsomhetszone for flomfare, eksisterende vann- og avløpsledninger, biologisk mangfold og manglende kapasitet i grunnskoleløpet (Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole).

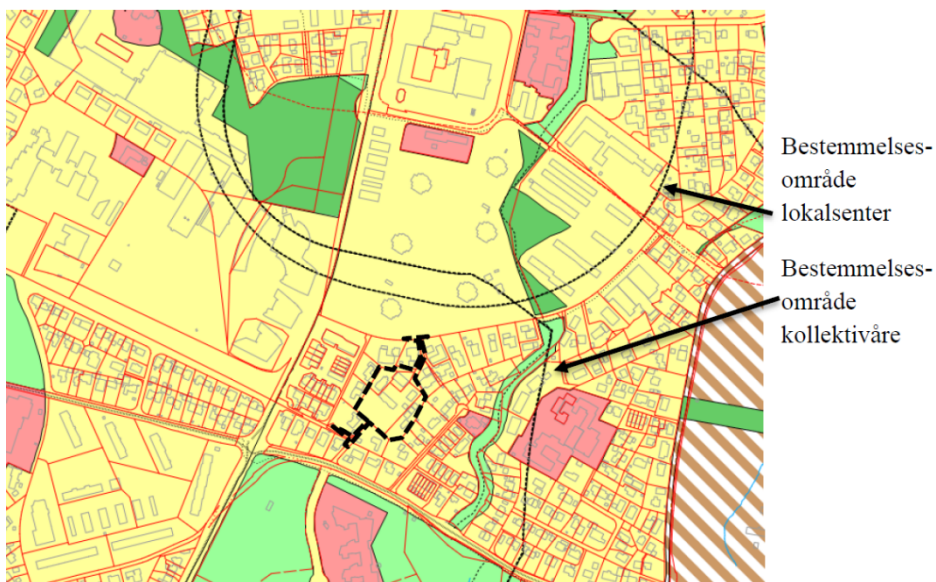
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å redusere omfanget og belyse planforslaget bedre.



Planområdet er markert med rødt og ligger på Valentinlyst.

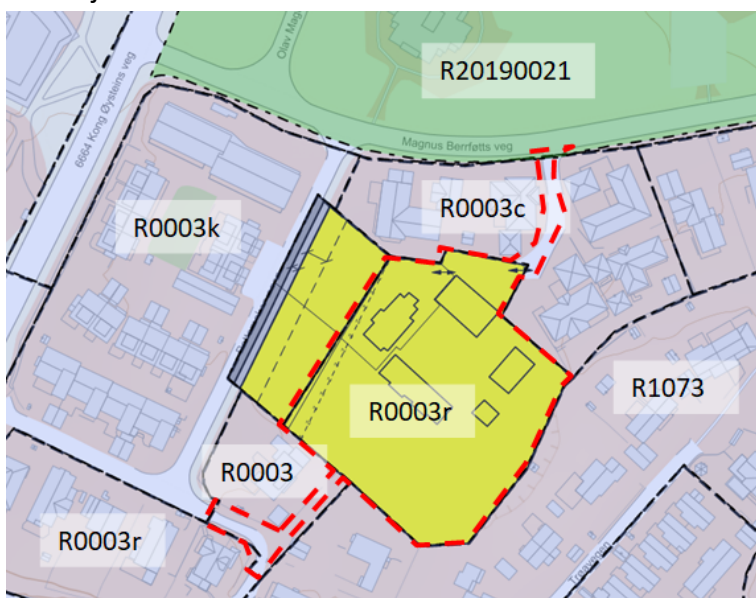
Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet vist som bolig. Det er i underkant av 150 m til bestemmelsesområde lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024, planområdet markert med svart stiplet linje.

Gjeldende reguleringsplan er r0003r, datert 20.10.2008. Området er der avsatt til bolig. Det er bestemmelsene til r0003, stadfestet 29.8.1963 som gjelder. Det tillates småhusbebyggelse i en og to etasjer.



Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet markert med stiplet linje

Forhold til og avvik fra overordnede planer

Forslått arealformål er i tråd med arealformål i KPA, men det må utarbeides detaljregulering grunnet prosjektets størrelse. Planforslaget åpner for leilighetsbygg i et område regulert for småhusbebyggelse, med høyder som overstrider gjeldende reguleringsplan. Planforslaget åpner for arker på saltak, noe gjeldende regulering ikke tillater.

Planforslaget utløser ikke krav til tilkobling til fjernvarme, noe som er påkrevd ved utbygging med samlet areal over 500 m² BRA. Den øvrige bebyggelsen er ikke tilknyttet fjernvarme. Det er valgt andre energiløsninger, og fjernvarme har heller ikke vært tema ved oppføring av de nyeste byggene på eiendommen.

Kravet i KPA er nedgravde containere for avfall. På grunn av terrengforholdene og knappe manøvreringsareal, så legges det opp til mobilt avfallssug.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

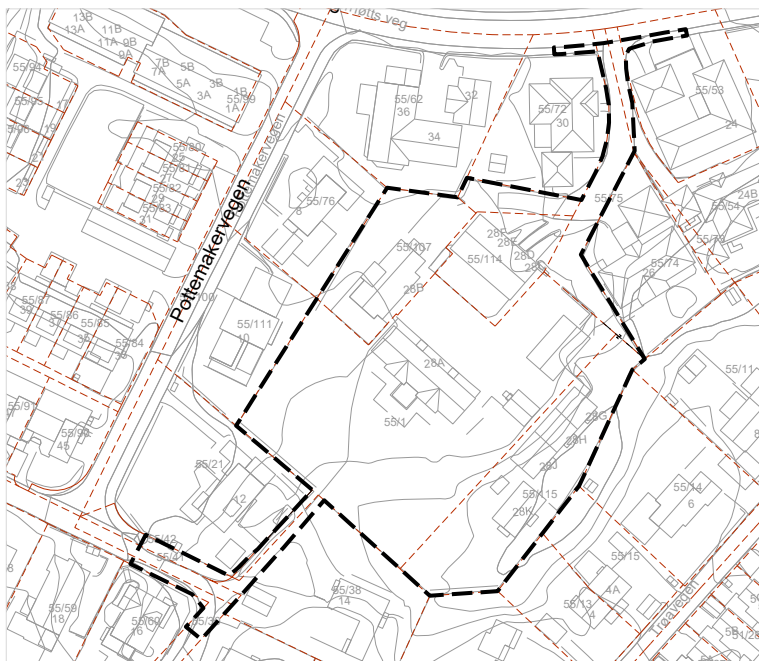
Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet er på ca. 7,0 daa, og omfatter eiendommene som er listet opp i følgende tabell.

Gnr/bnr	Formål i gjeldende plan	Adresse	Eier
55/1	Bolig	Magnus Berrfötts veg 28A	Valentingruppen AS (Aud Berit Ljones Estenstad)
55/75	Veg/bolig	Eiendommen har ikke registrert adresse	Aud Berit Ljones Estenstad
55/107	Bolig	Magnus Berrfötts veg 28B	Valentingruppen AS (Aud Berit Ljones Estenstad)
55/114	Bolig	Magnus Berrfötts veg 28C-F	Valentingruppen AS (Eierinformasjon mangler)
55/115	Bolig	Magnus Berrfötts veg 28G-K	Aud Berit Ljones Estenstad
Eiendommer som berøres grunnet utvidelse av vegareal:			
55/21	Bolig	Pottemakervegen 12	Arberman Chana Kozuch
55/30	Vegareal	Eiendommen har ikke registrert adresse	Trondheim kommune
55/38	Bolig/felles vegareal	Pottemakervegen 14	Gjermund Grimsbo Karin Anne Sofia Grimsbo
55/41	Vegareal	Eiendommen har ikke registrert adresse	Gjermund Grimsbo Karin Anne Sofia Grimsbo
55/42	Vegareal	Eiendommen har ikke registrert adresse	Trondheim kommune
55/53	Bolig	Magnus Berrfötts veg 24	Steinar Gulliksen
55/54	Vegareal	Magnus Berrfötts veg 24B	Berit Staven Einar Staven
55/60	Vegareal	Pottemakervegen 16	Randi Wigum Mari Wigum Frøset Joakim Caspersen
55/72	Boligareal/vegareal	Magnus Berrfötts veg 30	Arne Ottar Brustad



Kartet viser gårds- og bruksnummer i området. Planens begrensning er markert med svart stipla strek.

Beliggenhet, avgrensning og størrelsen på planområdet.

Planområdet ligger på Valentinlyst, ca. 2,5 km i luftlinje sørøst for Midtbyen. Planområdet er på ca. 7.0 daa. Rett sør for planområdet ligger Eberg skole og idrettsplass. Det er ca. 550 meters gangavstand mot nord til Valentinlyst butikkssenter. Planområdet avgrenses i hovedsak av gårdens eiendomsgrenser. Utover dette er det sikret mindre areal for oppgradering av veger for adkomst fram til eiendommen.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Valentinlyst gård er et gårdsanlegg med bygninger med tun og hageanlegg. Bygningene nyttes i hovedsak til bolig. Valentinlyst gård ligger midt i et boligområde.

Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Valentinlyst fremstår som et åpent landskap. Terrenget skråer svakt opp mot Berg og Tyholt i vest og faller svakt ned mot fjorden i nord. Høyblokkene på Valentinlyst, Tyholttårnet og kontorbygg langs Kong Øysteins veg er godt synlige elementer. Det er gode solforhold.

Valentinlyst er, med unntak av høyblokkene mot nord, et ensartet boligområde med varierte typologier. Bebyggelsen er hovedsakelig fra etterkrigstiden. Utover bebyggelsens hager er det rikelig med grønne åpne arealer i området.

Valentinlyst gård omfatter våningshus, kårhus, stabbur og fjøs som danner et firkanttun. Gården har røtter tilbake til 1809, med eldste bebyggelse fra perioden 1910-15. All jord som tilhørte gården er siden 1960-tallet brukt til byutvikling. Gården har en sørvestvendt parkmessig bearbeidet hage. Hagen slik den fremstår i dag med vannspeil og prydbusker er av nyere dato, men de store trærne som preger den sørøstre delen av tomta er eldre trær. Det var tidligere en flott allé med store trær som gangadkomst fra sørvest. Få av disse trærne består.

Kulturminner og kulturmiljø

Valentinlyst gård er opprinnelig en lystgård etablert tidlig på 1800-tallet. Våningshuset og stabburet er antikvarisk verdifull bebyggelse i klasse C. Denne bebyggelsen er fra ca. 1914, satt

opp etter en større gårdsbrann. Et fjøslignende leilighetshus er bygd på den gamle førsteetasjen til fjøset. Firkanttunet mellom bygningene og hageanlegget utgjør rammen for den antikvariske bebyggelsen. Hele anlegget framstår som svært velholdt.



Utdrag fra kommunens Aktsomhetskart kulturminner. Blå farge markerer bygg med antikvarisk verdi C

Det er ingen registrerte kulturminner i området, foruten de verneverdige byggene.

Naturverdier



Det er registrert en naturtype som er viktig i Trondheim. Naturtypen er markert med grønn strek. I planområdet er noen av de registrerte trærne fjernet

Hagen er opparbeidet med plen, bed og trær. I bedene er det ulike plantearter, mest innførte arter, men også noen lyngarter. Trærne i hagen består i hovedsak av flere eldre furuer. De fleste står i sørøstlig del av planområdet. Foran hovedlåna står en eldre, grov alm. Alm er rødlistet med kategori sårbar, og er i tilbakegang grunnet stort beitetrykk og sykdom. En del rødlistearter kan knyttes til grov bark på alm. Flere av artene som er registrert i hagen er listet på fremmedartslista.

I planområdet er det registrert blandingsskog med verdi D. Det er ikke registrert sjeldne eller spesielt viktige arter i naturtypen, og lokaliteten er registrert fordi arealene er et viktig grøntområde i et ellers urbant miljø. Naturtypen har funksjoner som skjul-, hekke- og trekkområde for vilt, og kan fungere som spredningskorridor. Verdien knyttes ofte til eldre trær, og det ønskes at de økologiske funksjonene tilstrebes opprettholdt i naturtypeområder med verdi D.

Siden registreringen i 1999 er det gjort en del arealendringer i naturtypelokaliteten. Det er blant annet opparbeidet en sti/gangveg i dalen i øst, og det er bygget nye boliger ved Valentinlyst gård. Dette har ført til en fragmentering av naturtypen, og en får dermed ikke et sammenhengende grøntdrag fra trærne/hagen i planområdet og østover, slik som tidligere. Dersom lokaliteten skulle avgrensnes i dag ville sannsynligvis avgrensingen i vest ved Valentinlyst gård vært redusert.

Det er registrert flere fuglearter i nærområdet som sannsynligvis også kan finnes i planområdet. I tillegg er det registrert noen rødlistearter hvor samtlige er kategorisert som *Nært truet* (NT) på Norsk rødliste. Dette er fiskemåke, gulspurv, tyrkerdue og kornkråke. Fiskemåke, gulspurv og tyrkerdue er vanlige forekommende arter, og planområdet vurderes ikke å ha spesiell verdi for

disse. En kan ikke utelukke at kornkråka er innom planområdet, men det er lite sannsynlig at dette er et viktig område for arten. Det antas at rådyr og småviltarter som er vanlig forekommende i/nær tettbygde strøk bruker grøntområdene i og rundt planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder



Utdrag fra plan for friluftsliv og grønne områder. Lekeplass: oransje, Nærmiljøanlegg: dyp blå. 200 m til lekeplass, barnehage, skole, nærmiljøanlegg, park: grønn skravur. Hovedturveg: gul med rød stiplet linje. Hovedskiløype: lys blå linje. Grønne korridorer med blått fyll.

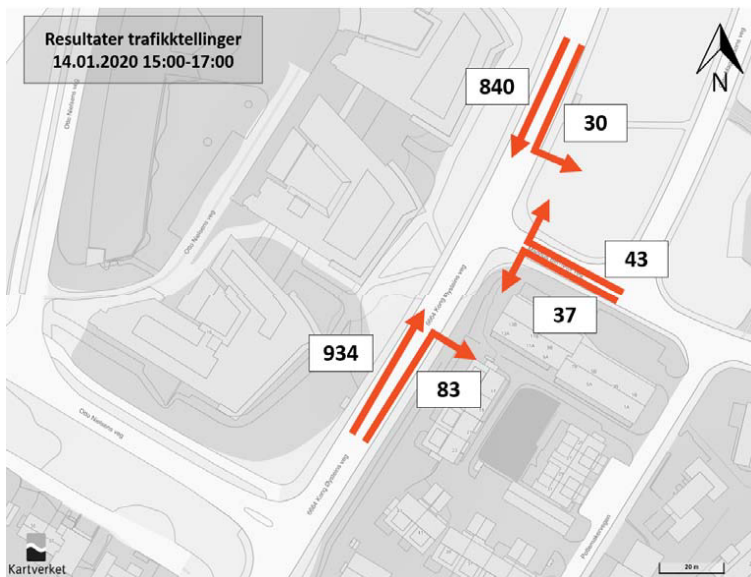
Innenfor en radius på 500 meter er det flere registrerte friområder, alt fra mindre lekeplasser, skolegårder, parker og grønndrag/stier. Det er i overkant av 100 m fra Valentinlyst gård til Eberg idrettsplass og Eberg skole. Der er det store og tilgjengelige friarealer. Forbi Valentinlyst går en grønnkorridor som strekker seg nordøst fra Eberg og fram til Bromstad. Området er klassifisert som et svært viktig friluftsområde med stor symbolverdi. Stien fortsetter videre sørøst til Lohove, hvor den kobles på Strindamarka.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til området er fra fylkesvegen Kong Øysteins veg, via den kommunale Magnus Berrføtts veg og videre via privatveg fram til gårdsanlegget. Den private vegen er felles adkomst for boliger langs vegen, Magnus Berrføtts veg 24B, 16, 28A-K og 30.

Fartsgrense i Kong Øysteins veg er 50 km/t. Øvrige veger i området, for eksempel Magnus Berrføtts veg og Olav Magnussons veg, har fartsgrense 30 km/t. Trafikk på Magnus Berrføtts veg har vikeplikt ut på Kong Øysteins veg.

Trafikktellinger fra januar 2020 (COWI) viser at Magnus Berrføtts veg har ÅDT på 2000. Kong Øysteins veg har ÅDT på 9500. Trafikkutredningen viser at det er relativt lave trafikktall inn og ut fra Magnus Berrføtts veg.



Resultat fra trafikktelling i området.

På vegkart.no er det registrert noen ulykker med lettere skadde i Kong Øysteins veg, både sykkel- og bilulykker og ulykker med gående. Det er kun en registrert hendelse det siste tiåret.

Gående og syklende kommer enten fra nord, fra Magnus Berføtts veg via felles privat veg, eller fra sør, Sigurd Jorsalfars veg via gangveg og felles privat veg som ligger i traseen til den tidligere gårdsalleen. Gående og syklende kan også komme via Pottemakervegen.

Kong Øysteins veg har i dag fortau og sykkelfelt langs hele strekningen. Magnus Berføtts veg og Pottemakervegen har fortau. Det brøytes gangveg fra Pottemakervegen til Sigurd Jorsalfars veg, da det er en naturlig skoleveg for barn i nærområdet.

Det er 250-300 meter å gå fra bussholdeplasser i Kong Øysteins veg. De betjenes av lokalbusslinje 13, Havstad-Strindheim via St. Olavs hospital, og busslinje 22 som går direkte til Trondheim sentrum, NTNU Gløshaugen og Vestlia. Busslinje 13 og 22 er i trafikk fra tidlig morgen til midnatt. Morgen og ettermiddag er det 10-minuttersfrekvens. I øvrige tidsperioder er det 15-20-minuttersfrekvens.

Barns interesser

Hageanlegget i området er privat, og brukes ikke som oppholdssted for barn og unge. Gårdsanlegget med hage og trevegetasjon er visuell ramme for skolevegen som går forbi.

Sosial infrastruktur

Det er gangavstand til grunnskole, videregående skole, fire barnehager, sykehjem og sportsanlegg, samt kjøpesenter med lege, tannlege, audiograf, fysioterapi, treningssenter, apotek, bank, vinmonopol og dagligvare mm. Sosial infrastruktur i området er svært god, bortsett fra at det ikke er grunnskolekapasitet.

Universell utforming

Det er ikke fortau langs den private vegen fram til planområdet. Langs Kong Øysteins veg er det fortau som oppfyller krav til universell tilgjengelighet. Fortau langs Magnus Berføtts veg er i kommunens kartinnsyn registrert som ikke tilgjengelig for rullestol, grunnet fortauets tverrfall. Et bedre gangtilbud reguleres i planen for Valentinlyst borettslag (r20190021).

Vann- og avløpskapasitet



Kartutsnitt til venstre viser flomveg uten fungerende bekkelukking eller kulvert gjennom ytterkanten av området. Trondheim kommune, temakart aktsomhet for flomfare.



Utsnitt fra kommunens VA-kart, viser vann og avløp i planområdet.

Det er markert flomveg uten fungerende bekkelukking/kulverter gjennom utkanten av planområdet. Forslagsstiller har aldri observert at det har stått vann i dette området.

VA-ledninger ligger i Magnus Berrføtts veg, med stikkledninger fram til planområdet. VA-nettet ble oppgradert i forbindelse med oppføring av hybelhus/enebolig i 2015. Forslagsstiller er ikke kjent med kapasitetsproblemer på nettet, og vurderer kapasiteten som god. Det er ikke kjente kapasitetsproblemer på det kommunale nettet. Det er tilstrekkelig brannvann i området.

Energiforsyning

Nærmeste trafo ligger nord for planområdet, mellom høyblokkene i Valentinlyst borettslag. Den forsyner eksisterende bebyggelse på gården. Det er tilstrekkelig kapasitet for dagens bebyggelse.

Fjernvarme/alternativ energi

Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme. I forbindelse med oppføring av «fjøsbygget» i 2013 ble det i løpet av prosessen konkludert med at det ikke var behov for påkobling på fjernvarmenettet. Byantikvaren vurderte påkoblingen opp mot bygningsestetikken, som veide tungt i byggesaken. Ved oppføring av hybelhus i 2015 ble det etablert vann til luftpumper, og fjernvarme var ikke et tema i byggesaken.

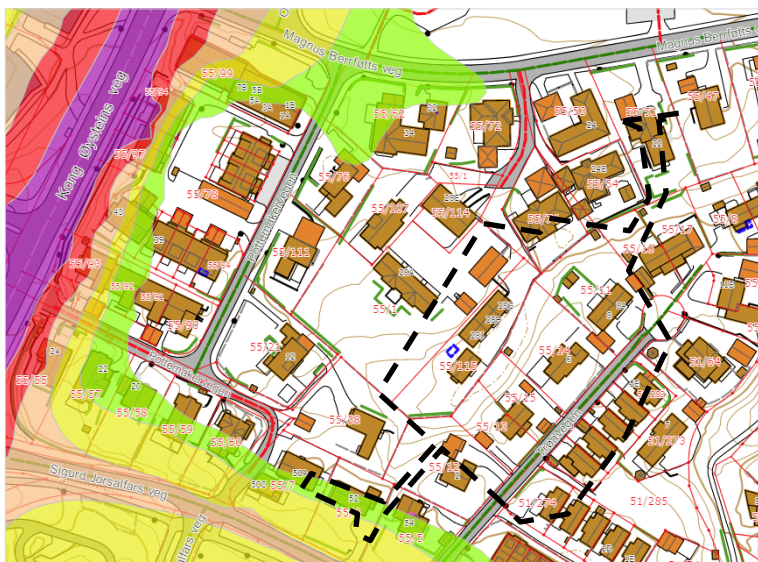
Grunnforhold

Planområdet ligger i et område med hav- og fjordavsetning. Arealet ligger under maringrense. Det er ikke registrert faretema på NVEs kartkatalog.

Det var gårdsdrift på tomten fram til 1964. Det har i den senere tid vært oppført ny bebyggelse i området. Forurensning i grunnen har ikke vært registrert som et problem ved disse sakene. Det er ikke markert fare for forurenset grunn i kommunens kartløsning, og for hageanlegget vurderes det som lite sannsynlig å påtreffe forurenset masse.

Støyforhold

Planområdet er ikke støyutsatt, ifølge kommunens støykart.



Utsnitt fra kommunens kartinnsyn, støysoner «Veg døgnet» (grønn 50-54 dB, gul 55-59 dB, oransje 60-64 dB, rød 65-69, lilla 70-74 dB). Planområdet markert med stiplet linje.

Luftforurensning

Luftforurensning fra trafikk følger gjerne spredningskart for støy. Det tatt i betraktning forventes ikke området å være særlig utsatt for luftforurensning. Utover trafikk er den ingen andre kilder til luftforurensning å ta særlig hensyn til i nærområdet.

Risiko- og sårbarhet

Det er registrert en flomveg i området. Kulturminner av antikvarisk verdi og omgivelsene er sårbare. Deler av hageanlegget er registrert som blandingsskog (ID160), med verdi D (lokal verdi, registrert i 1999).

Næring

I hovedlåna benyttes et lokale til ulike aktiviteter og utleie. I tillegg finnes en kontorarbeidsplass ved gården. Det er flere boenheter som leies ut ved anlegget. Utover dette er det ingen næringsaktivitet i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget



Utsnitt av plankartet til venstre og utsnitt av illustrasjonsplan til høyre.

Planlagt arealbruk

Området på totalt 7,0 daa foreslås regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig
- Renovasjon
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Bevaring grønnstruktur

Bestemmelsesområde

- Kjeller
- Felles ferdselsareal

Bebyggelsens plassering og utforming

Det foreslås to nye bygg, ett mindre plassert der terrenget er høyest i tomtas vestre hjørne og et større som ligger i nederste del av hagen mot sør. Bebyggelsen plasseres i samme rettvinklede system som resten av gårdsbebyggelsen, for å tilpasse seg denne på best mulig måte. Linjene fra eksisterende bebyggelse er ivarettatt ved plassering av ny bebyggelse, for å få en god struktur for planområdet som helhet.

Foreslåtte saltak på ny bebyggelse vil i formspråk spille på lag med eksisterende gårdsbebyggelse. I fargebruk og materialitet vil ny bebyggelse tilpasses helheten på gården, og underordne seg denne. Det foreslås tre som hovedmateriale i kledning og skifer på tak. Fargebruken skal være dempet.

I plankartet er det avsatt knappe byggegrenser for å sikre at bebyggelsen plasseres i tråd med illustrasjonene. Planens bestemmelser stiller krav til at ny bebyggelse skal ha saltak, og takvinkel reguleres med maksimum mønehøyde og gesimshøyde. Det tillates små takoppløft. Balkonger tillates inntil 1 meter utover vegglivet mot vest og inntil 1,5 meter over byggegrensen mot øst. Tre skal brukes som hovedmateriale i fasader. Skifer skal brukes som hovedmateriale i tak. Fargebruken skal være avdempet, og tilpasset eksisterende bebyggelse. Disse kravene til utforming er presisert i planens bestemmelser.

Byggegrensen til bygg B er plassert nær hensynssonen til almetreet (H540_1), med minste avstand på ca. 50 cm. Detaljene for hvordan dette løses i bygge- og anleggsfasen må utarbeides i detaljprosjekteringen, hvor spunting er en mulighet for å unngå konflikt med hensynssonen.

Bebyggelsens høyde

Plankartet fastsetter maks mønehøyde for ny bebyggelse til c+ 103,5 for bygg A1, c+ 101,2 for bygg A2 og c+102,9 for bygg B. Det fastsettes også maks gesimshøyde på plankartet til c+ 100,7 for bygg A1, c+ 98,6 for bygg A2 og c+ 100,3 for bygg B. Mønehøyde på eksisterende våningshus er til sammenligning c+ 103,54.

Det har vært førende å ikke bygge høyere enn hovedlåna på gården. Snittegninger er vist i illustrasjonene til reguleringen.

Grad av utnytting

Arealbruksformål i planen	Bolig-bebyggelse B1	Bolig-bebyggelse B2	Uteoppholdsareal BUT	Veg SKV 1-4	Parkering F_SPA	Renovasjon BRE 1 og 2	Fortau SF1 og 2
Formålsareal m ²	3 782	1506	240	1 000	327	61	122
Utnytting planlagt bebyggelse	BYA eksisterende bebyggelse ca. 1200 m ² % BYA settes til 35 % i bestemmelsene	BYA ny bebyggelse ca. 655 m ² , areal under bakken er ikke medregnet. %BYA settes til 40 % i bestemmelsene		-	-	-	
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng		Ca. 1000 m ² BTA		-	-	-	
Areal på eksisterende bebyggelse	Ca. 1000 m ² BYA	Ca. 100 m ² BYA					
Boliger	11	18 (1 eksisterende rives)					
Arbeidsplasser	Per i dag er det 1 arbeidsplass knyttet til gården.						

Størrelse på næringsareal

Planens bestemmelser åpner for næringsvirksomhet tilknyttet hele hovedlåna. Planforslaget åpner for kontor og konsulentvirksomhet (kursing), i tillegg til at lokalene kan leies ut som forsamlingslokaler. Hovedlåna er på ca. 660 m². Hvis hele benyttes til næringsaktivitet vil dagens boenheter i bygningen utgå.

Antall boliger/leilighetsfordeling

Illustrasjonene viser totalt 17 leiligheter i to nye bygg, hvorav tre to-roms, sju tre-roms og sju fire-roms. Planens bestemmelser stiller krav til minimum 10 og maksimum 18 nye boenheter.

Bomiljø og bokvalitet

Alle enheter får gode lydforhold på alle fasader. Tre av enhetene er ensidig belyste enheter, mot sørøst. Leilighetene har adkomst via hovedinngang med felles heis og trapperom. I hovedbygget etableres det heis og trapperom som er adkomst til felles adkomsthall og felles p-kjeller for begge bygg.

Alle leiligheter nyter godt av et fredelig og tilbaketrukket gårdsmiljø som nærmeste nabo, fritt for trafikkstøy og gjennomgangstrafikk. Krav til uterom må oppfylles dels på bakken og dels i form av private balkonger/terrasser. Alle har tilgang til privat og stille uterom. Sol/skyggeanalyser viser at uterommene har gode solforhold.

Parkering

Parkering for eksisterende og ny bebyggelse løses med parkering med 1,2 bil per boenhet, iht. KPA. Ny bebyggelse får felles parkeringskjeller med plass til 1 bil per boenhet + 1 gjesteplass i p-kjeller, derav 1 HC plass. I tillegg avsettes det felles parkeringsareal som kan benyttes som gjesteparkering for ny bebyggelse. Parkering for eksisterende bebyggelse løses dels på egne tomter og dels på felles parkeringsareal. Plassering av parkering fremgår av illustrasjonsplan.

Det er åpnet for at hovedlåna kan benyttes til næring. Dersom dette regnes som service må det etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per 100 m² næringsareal. Dersom hele bygget benyttes til næring gir det krav om 10 plasser. Illustrasjonsplanen viser parkering for 6 plasser knyttet til hovedlåna i en normalsituasjon, i tillegg er det 4 plasser i garasje for boligene. Ved spesielle arrangement er det plass til ytterligere 7 plasser på tunet, som gir totalt 13 parkeringsplasser pluss garasje. Figur under viser hvordan parkering for næring kan løses på tunet, dersom næringsaktiviteten realiseres.

Det er vist noe sykkelparkering på bakkeplan, øvrig sykkelparkering etableres i kjeller, eksisterende bebyggelse løser sykkelparkering på egen tomt. Med sykkel kan man benytte bilvegen direkte inn i garasjen, eller man kan komme fra sørøst og benytte plassen på bakken eller ta heis til p-kjeller. Sykkelparkering dekkes i henhold til krav i KPA. Ved garasjeport etableres utvendig spylepunkt for sykkel, forslag til plassering er vist på illustrasjonsplanen.

Det blir etablert heis og trapp som adkomst fra parkeringskjeller og felles adkomsthall for bebyggelsen. Planlagte nybygg har kjellere, men de henger ikke sammen. Beboerne i bygg B må benytte heis i bygg A som tilkomst til p-kjeller.



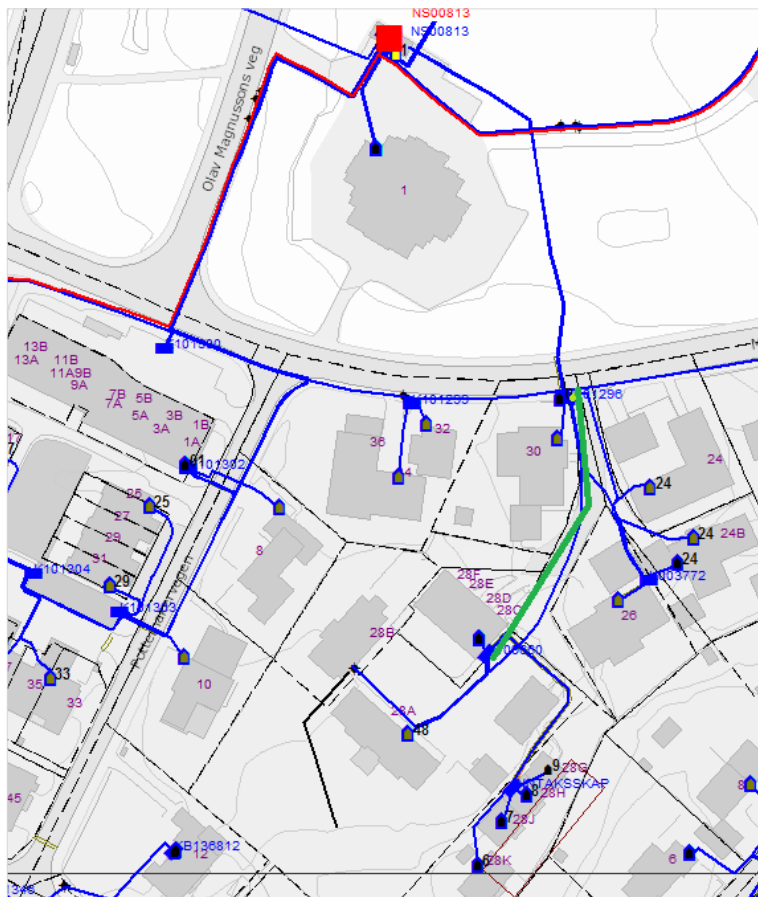
Utsnitt som viser parkering for næringsaktivitet. Rosa plasser er normalsituasjon, blå plasser viser mulighet for ytterligere parkering ved arrangement.

Det er vist noe sykkelparkering på bakkeplan, øvrig sykkelparkering etableres i kjeller, eksisterende bebyggelse løser sykkelparkering på egen tomt. Med sykkel kan man benytte bilvegen direkte inn i garasjen, eller man kan komme fra sørøst og benytte plassen på bakken eller ta heis til p-kjeller. Sykkelparkering dekkes i henhold til krav i KPA. Ved garasjeport etableres utvendig spylepunkt for sykkel, forslag til plassering er vist på illustrasjonsplanen.

Det blir etablert heis og trapp som adkomst fra parkeringskjeller og felles adkomsthall for bebyggelsen. Planlagte nybygg har kjellere, men de henger ikke sammen. Beboerne i bygg B må benytte heis i bygg A som tilkomst til p-kjeller.

Tilknytting til infrastruktur

Tilkobling til fjernvarme vurderes som lite hensiktsmessig, da øvrig bebyggelse på tomta ikke er koblet på. Det vil ikke være behov for ny nettstasjon for å forsyne ny bebyggelse. I følge nettselskapet Tensio TS AS vil den mest nærliggende måten å forsyne byggene på være å forsterke kabelnettet fra NS00813. Hvor mye som må forsterkes avhenger av hvor mye effekt som bestilles. I beste fall holder det med å legge ny kabel som vist med grønn strek i kartet nedenfor, samt stikkledninger ut til nye bygg. I verste fall må trafo skiftes i nettstasjon NS00813, samt legge nye kabler ut fra denne og frem til byggene. Dette må avklares i forbindelse med byggesak.

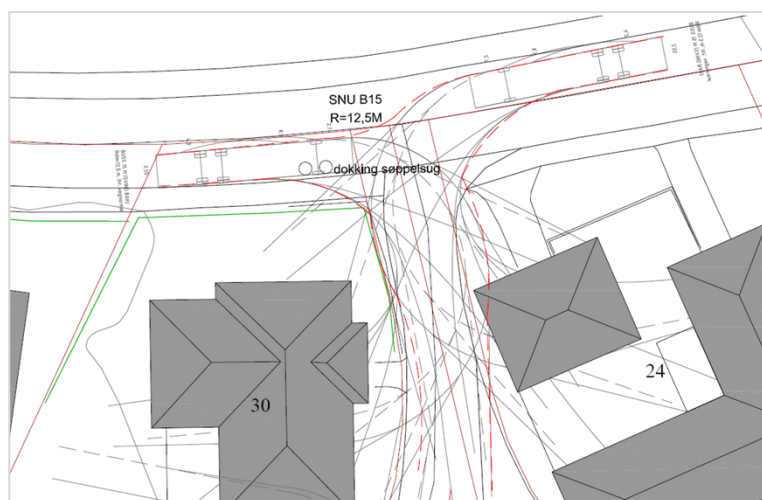


El-nett i området, mulig løsning med ny kabel markert med grønt.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til Valentinlyst gård vil gå via eksisterende adkomstveg SKV1. Vegen videreføres som felles for tilstøtende eiendommer. SKV2 følger dagens eksisterende internveg til hybelhuset og fortsetter videre til felles parkeringskjeller for bygg A og B.

Adkomst for nyttetransport og brann- og redning foreslås lagt fra Pottemakervegen opp mot B2 fra sørvest. Denne vegen reguleres til felles for eiendommene som har tinglyst rett til å benytte vegen samt de nye leilighetsbyggene. Vegen skal ikke benyttes til ordinær kjøring til den nye bebyggelsen.



Utsnitt av planen som viser at adkomstveg fra nord er for smal for renholdsverkets biler (buss 15 m).

Dagens adkomstveg mellom Magnus Berføtts veg 24 og 30 er for smal for adkomst for renholdsverkets biler som henter bunntømte containere, både tomte til nr. 30 og garasjen til nr. 24 blir berørt. Adkomsten er bred nok til liten lastebil og brannbil, og liten lastebil (renholdsverkets bil for plastdunker) kan snu mellom nr. 26 og nr. 28, dette er vist på vedlagte illustrasjonsplan.

Det er to mulige gangadkomster til B2. En via kjøreadkomst fra Magnus Berføtts veg og utetrapp opp til felles uterom eller via trapp/heis fra p-kjeller. Grunnet stigningsforhold (1/10) er ikke denne vegen regnet for universell gangadkomst til området. Den andre gangadkomsten til B2 går via nød/nytteadkomsten fra Pottemakervegen i sørvest, og den vil bli universelt utformet. Det stilles krav om opparbeidelse av fortau i Pottemakervegen som kobler seg direkte på gangsystem med fotgjengerovergang i Sigurd Jorsalfars veg. Veg SKV3 er felles adkomstveg for tilstøtende boliger.

For eksisterende bebyggelse i B1 vil hovedadkomst for gående og kjørende være fra nord som i dag. Gangadkomst fra sør til B1 vil gå gjennom B2, denne traseen er sikret med bestemmelsesområde på plankartet og i tilhørende bestemmelser. Gangadkomsten til B1 fra sørvest vil sikre en del av den opprinnelige hovedadkomsten til Valentinlyst gård.

Planlagte offentlige anlegg

Vegarealet (o_SKV4) videreføres som offentlig veg. Fortau o_SF2 reguleres for å oppnå økt trafiksikkerhet på en mye brukt skoleveg. Fortau o_SF1 i Magnus Berføtts veg er medtatt for å hjemle etablering av dokkingpunkt for avfallssug.

Miljøoppfølging/miljøtiltak

I bestemmelsen stilles det krav om geoteknisk prosjektering og kartlegging av fremmede arter, samt krav om plan for å hindre spredning dersom slike arter registreres i området.

Planen stiller krav til bevaring av to trær. Trærne er angitt på plankartet. Det er i tillegg avsatt hensynssoner som baserer seg på trærnes dryppsoner, og en kartlegging og risikovurdering av røttene til almetreet utført av Trøndelag Trepleie. Det er angitt bestemmelser som stiller krav til faglig uttalelse fra arborist/trekyndig ved inngrep i sonen.

Universell utforming

Ti av tretten leiligheter i bygg A planlagt som tilgjengelige boenheter, samt to leiligheter (av fire) i bygg B. Illustrasjonsplanen viser at man kan oppnå universell adkomst til bygg A og til bygg B fra sørvest, mellom byggene og fra begge bygg til alt uteoppholdsareal. Parkeringskjeller er universell gjennom heis, det samme er avfallspunkt for restavfall, stigning på veg fra p-kjeller til avfallspunkt er maks. 1:15. Anlegg for papp/papiravfall vil, på grunn av kjørevegens stigning på 1:10, ikke være universelt tilgjengelig uten via bil. Eksisterende bebyggelse er ikke spesielt utformet med tanke på universell utforming.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for B1 er samlet på 1 490 m², dette er godt over kravet for elleve boenheter. I tillegg kommer selve tunet på ca. 500 m². Hybelhuset foreslås i denne planen innlemmet i hovedeiendommen 55/1, ved å oppheve eiendomsgrensen. På den måten kan beboerne nyte godt av et større uteanlegg. Det er også avsatt areal til noe østvendt uterom ved inngangene, og det er stilt krav om opparbeidelse av dette i bestemmelsene.

Kravet til felles uterom for de nye boenhetene er totalt 425 m². I illustrasjonene er det 485 m² felles uterom, og arealkravet er oppfylt. Av felles uterom bør minst 50 % av minimumskravet være

solfylt på nærmere angitte tidspunkter. Over 50 % av uterommet er solbelyst på relevante tidspunkt.

Alle nye enheter i B2 får privat uterom på bakken i tilknytting til leilighet eller i form av privat balkong. Felles uterom for bygg A og B blir på bakken, rundt bebyggelsen. Dette arealet er sammenhengende og på 485 m². Arealet er skjermet mot vind og trafikk, og har sol på ulike deler av dagen. Illustrasjonsplanen viser en mulig utnyttelse av utearealene, det skal være areal for lek og opphold, for det meste på terreng, men også et lite areal i nordøst på kjeller. Hele uteanlegget nyter godt av de grønne og romslige rammene som dagens hageanlegg gir visuelt. Selv om dette hageanlegget ikke vil være tilgjengelig for beboerne i B1, er det i stor grad med på å gi kvalitet også til uteanlegget for den nye bebyggelsen. En lav mur, sammen med buskvegetasjon, danner skille mot det eksisterende gårdsanlegget. Det tillates gjerder med maks. høyde 1,2 m med transparent utseende eller tradisjonelt stakittgjerde i tre. P-kjeller under bygg A ligger, med unntak av port og vegg mot hybelhuset i nordøst, helt under terreng. Mot sør ligger overkant kjeller omtrent på nivå med dagens terreng. Planens bestemmelser stiller krav til at kjelleranlegg ikke skal stikke opp av grunnen.

Krav til uterom er iht. KPA både for eksisterende og ny bebyggelse. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av uterom samt krav til utomhusplan.

Dagens hageanlegg er et flott anlegg med variert vegetasjon, store trær og vannspeil. Det er ikke et historisk hageanlegg, det er anlagt i senere tid, men det har fine kvaliteter. Hoveddelen av hageanlegget skal bevares. Det har vært styrende for både plassering av bebyggelse og tomtegrense. Det er vektlagt at dagens hovedhus skal få rom og grønt rundt seg. Et stort almetre er et sentralt element i hagen. Treet sikres bevart i byggeperioden.

Beregnet privat uterom på bakkeplan utgjør 265 m². I tillegg til dette oppfylles uteromskravet med private balkonger for alle enheter over første etasje, prosjektet viser totalt 267 m² balkonger. Når disse inkluderes, oppfylles kravet til privat uterom.

Landbruk

Høy utnyttning av arealet bidrar til at presset om utbygging på dyrka eller dyrkbar mark reduseres.

Kollektivtilbud

Utbyggingen vil gi flere brukere av det etablerte kollektivtilbudet.

Sosial infrastruktur

Planens bestemmelser stiller krav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse kan gis.

Vann og avløp

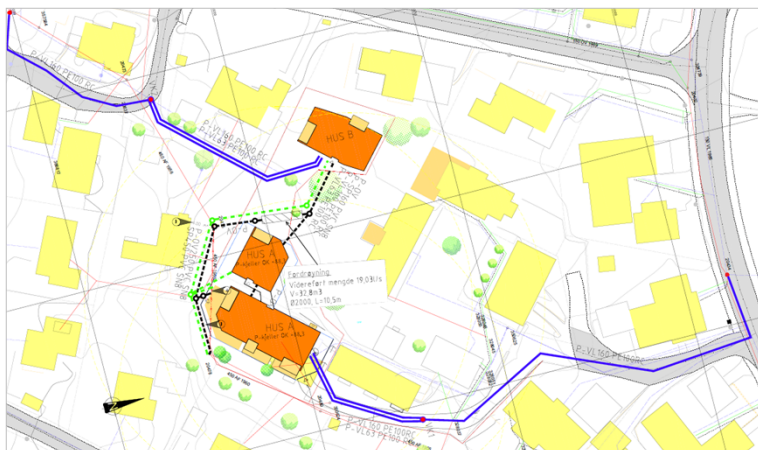
Med planen følger en overordnet vann- og avløpsplan. Slik VA-planen foreligger kan inntegnet trasé til ledningene forstås å være i konflikt med rotsonen til det bevaringsverdige treet, men planbestemmelsene stiller krav om at trets rotsone skal unngås.

Utbyggingen medfører behov for omlegging av eksisterende ledninger i området.

Det stilles krav i bestemmelsene om at teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal settes ned to brannkummer, som ifølge Trondheim

kommune forsyner 46,4 l/s og 82 l/s, henholdsvis en på nordøstsiden i adkomst p-kjeller og en på sørvestsiden i gangadkomst.

Plan for hvordan utfordringer i forbindelse med flomveg skal løses må leveres sammen med byggesøknad, dette er det stilt krav om i bestemmelsene.



Overordnet VA-plan.

Avfallsløsning

Som renovasjonsløsning stilles det i planens bestemmelser krav om søppelsug. Dette blir felles for ny- og eksisterende bebyggelse. Nedkastpunkt er plassert ved dagens hybelhus på f_BRE1, dokkingpunkt er lagt til vegbane i Magnus Berrføtts veg.

I tillegg til søppelsug må det etableres returpunkt for papp/papir, dette løses med beholdere på hjul ved dagens garasje på f_BRE2, der dagens renovasjonsløsning er etablert.

Begrunnelsen for å velge søppelsug fremfor KPA sitt krav om bunntømte containere, er at felles adkomstveg inn til planområdet, både fra sør og nord, ikke er dimensjonert for renovasjonsbilene som tømmer disse containere. Renholdsverket ønsker ikke videreføring av renovasjonsløsning med beholdere på hjul. For dokking har renholdsverket akseptert å stå i Magnus Berrføtts veg så lenge dokkingen pågår.

For papp og papir er kravet i KPA bunntømte containere, dette er av samme årsak ikke mulig å få til innenfor planområdet, det er derfor foreslått beholdere på hjul for denne fraksjonen, som tømmes med en mindre bil. Avstand fra trapp/heis i bygg A til renovasjonspunkt er 47 meter for restavfall og 67 meter for papp/papir. For bygg B er samme avstander på hhv. 102 og 122 meter. I tillegg er ikke papp/papirbeholderne universelt tilgjengelig uten via bil. For å kompensere for dette er det lagt inn krav om repos og håndlist på adkomstveg som er brattere enn 1:15. Disse avvikene fra KPA både med hensyn til type beholdere og avstand/UU er uheldige. Med renholdsverkets bilpark er det ikke mulig å løse dette. Etablering av søppelsug vil ivareta kravene for hoveddelen av avfallsmengden og antall beboere.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert seks aktuelle temaer som har betydning for vurdering av risiko og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- 3. Flom
- 6. Radon
- 10. Overvann/Vanninntrengning

- 20. Manglende avløpskapasitet
- 57. Sårbar flora/fauna
- 58. Uønsket flora/fauna

Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene, disse er innarbeidet i planens bestemmelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Virkninger av planforslaget, konsekvenser

Landskap (nær og fjernvirkning)

Det er laget to perspektiver som viser fjernvirkning av utbyggingen, henholdsvis fra Otto Nilsens veg på Tyholt, samt foran Eberg skole. Fjernvirkning er lite framtreddende.

Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende gårdsbebyggelse.

Stedets karakter og viktige siktlinjer

Gårdsanleggets eksisterende struktur og formspråk er hensyntatt i utforming av ny bebyggelse. Foreslåtte bygningshøyder medfører større bygninger enn i omkringliggende småhusbebyggelse. Siktlinjen mellom adkomstvegen fra sørvest og hovedhuset opprettholdes. Innsynet til hovedlåna fra hovedadkomsten til Pottemakervegen 12 fjernes ved gjennomføring av planen.



Innsyn fra Pottemakervegen til hovedlåna i dag.



Illustrasjon viser foreslått leilighetshus foran hovedlåna.

Kulturminner og kulturmiljø

Planlagt bebyggelse plasseres i den opprinnelige gårdens hageanlegg, som reduseres i omfang. Med unntak av ett furutre vil alle de gamle furutrærne forsvinne.

Som kompensasjon avsettes deler av B2 som hensynssone på plankartet med tilhørende bestemmelser. Det stilles også krav til utforming av ny bebyggelse, og at søknad om tiltak skal forelegges byantikvaren. I tillegg er det satt stramme byggegrenser.

Bygningene er plassert i ytterkant av hagen, i system med de eksisterende bygningene og med strenge krav til materialbruk. Hensynet til den gamle furulunden i hagen må vike.



Tre nr. 5, 6, 7, 12, 17, 18 og 20 er furutrær som vil bli fjernet ved gjennomføring. Bildet til høyre viser de gamle furutrærne i dag.

Grunnforhold

Det antas å være homogene grunnforhold, og det er derfor liten grunn til å tro at det vil komme geotekniske overraskelser. Planens bestemmelser stiller likevel krav til at geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om tiltak. Der skal det framgå om det er behov for spesiell oppfølging i byggeperioden.

Flom

COWI har foretatt en vurdering for å kartlegge flomsone i området (rapport Flomvurdering Valentinlyst gård, datert 30.04.2020). Vurderingen baserer seg på en 200-års flom med klimafaktor på 1,5. Resultatet angir flomvannstanden til kote 89,6-89,7 som vil si at deler av terrenget innenfor planområdet er flomutsatt. Årsaken til at flomvannstanden ligger så høyt er på grunn av en terskel i terrenget nordvest for planområdet. Tiltaket i seg selv vil derfor ikke påvirke vannstanden. Flomutredningen peker på at det er mulig å gjøre tiltak i bekkeløpet for å sikre byggene. Konkret løsning for dette må vises i forbindelse med søknad om tiltak.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt og andre økologiske funksjoner og sammenhenger – vurdering etter NML

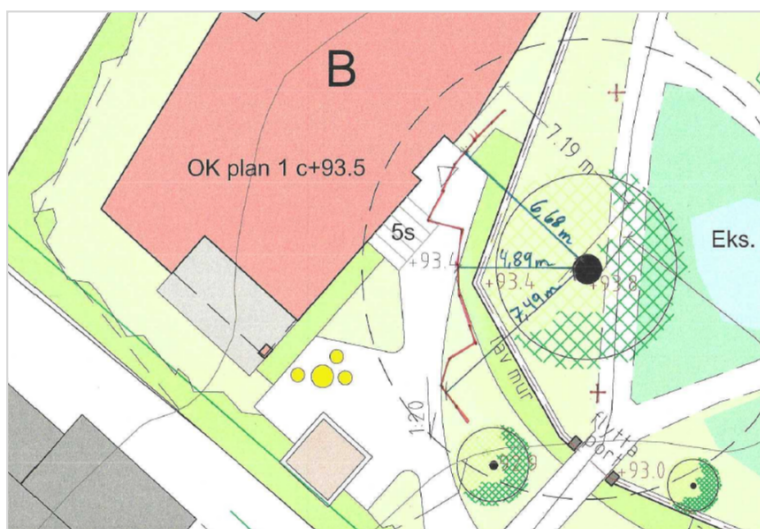
I Swecos notat for vurdering av naturmangfold for prosjektet, omtales tiltakets påvirkning på vegetasjon, fremmede arter og vilt.

Gjennomføring av tiltaket vil føre til at flere av de eldre furuene må hugges, i tillegg til nobelgran og andre enkelttrær.

Naturtypen som er registrert av Trondheim kommune i 1999 har blitt fragmentert siden registreringstidspunkt, og mye av de større økologiske sammenhengene er brutt. Det er fortsatt noe verdi knyttet til restforekomsten i planområdet, fordi den ligger i et urbant område, men denne vurderes som redusert sammenlignet med tidligere. Å fjerne en klynge med trær vil ha noe å si på det lokale nivået, det betyr at innenfor planområdet vil økologiske sammenhenger påvirkes noe negativt ved at man fjerner oppholds- og skjuleområder for fugl. Ettersom naturtypen er fragmentert på grunn av en tidligere utbygging, og det sammenhengende grøntdraget som ble registrert som naturtype i kommunens kart ikke har samme funksjon lenger, vurderes ikke foreslått fjerning av vegetasjon i planområdet å gi store konsekvenser for naturtypen.

Tiltaket berører ingen viktige naturtyper (iht. DN-håndbok 13 og supplerende faktaark fra 2014), og ingen nevneverdige botaniske verdier vil bli berørt. Det er positivt at det store almetreet (rødlistear, VU) skal bevares, da det kan knyttes en del rødlistearter til grov bark på alm.

Trøndelag Trepleie har utarbeidet en tilstandsvurdering av trærne innenfor naturtypen, samt utarbeidet en rapport som følger reguleringsbestemmelsene og sikrer ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen. To trær reguleres til bevaring i kart og bestemmelser, en alm og en furu. Furutreet står i bra avstand til ny bebyggelse, ca 10 meter, og almetreet står 7,7 meter fra bygg B. Det er en stor alm med dryppsoner med diameter på 18 meter som gjør at byggegrensen til bygg B kommer innenfor dryppsonen. Dryppsoner tilsvarer kroneutstrekning, og er en teoretisk beregning av hva som tåles av inngrep i rotsonen. I forbindelse med dette er det utarbeidet en vurdering av risiko og kartlegging av røttene til almetreet av Trøndelag Trepleie for å detaljere hensynssonen til almetreet mer presist enn dryppsonens føringer. Vurderingen og kartleggingen av røttene konkluderer med at deler av hensynssonen som ligger nærmest bygg B kan reduseres, dette med forbehold om at røtter på østsiden av treet (mot dammen og hovedlåna) i dryppsonen ikke skades. Prosjektet vil ikke medføre tiltak på østsiden av treet, så røttene mot dammen og hovedlåna vil ikke bli berørt. Avstanden mellom byggegrensen til bygg B og hensynssonen til almetreet er på det nærmeste ca. 50 cm. Almetreets rotsoner vil bli berørt under bygge- og anleggsfasen, da rotsonen strekker seg lengre ut enn dryppsonen. Håndteringen av dette er beskrevet i vedlegg fra Trøndelag Trepleie. Ved inngrep i rotsoner er det vanlig å samtidig foreta kronebegrensning for å opprettholde balanse mellom rot og krone. Beskjæringen utføres fagmessig, og er et tiltak som treet godt kan tåle. Det vil derfor ikke nødvendigvis være problematisk at selve bygget står innenfor dagens dryppsoner, fordi krona uansett vil måtte beskjæres. Det er rotsonens beskaffenhet som er avgjørende for hvor bygg og kjeller kan plasseres, som er kartlagt i rapporten fra Trøndelag Trepleie.



Kart med rød grense for rotkapping av almetreet.

Som avbøtende tiltak bevares det store almetreet som har særlig verdi og et gammelt furutre fra treklyngen i hagen.

Vurdering i henhold til naturmangfoldsloven

Utbyggingen, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydelig negativ virkning for naturmangfold. Tiltaket medfører ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold eller skade som gir grunn til å gjøre en samlet vurdering for belastning på et økosystem. To trær er sikret bevart i plankartet, planens bestemmelser stiller krav til ivaretagelse i anleggsfasen. Tiltaket vil ikke medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på

en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene. Utover at det skal sikres konkret ivaretagelse av trær i anleggsfasen innebærer ikke tiltaket bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak. Planens bestemmelser stiller krav om undersøkelse av fremmede arter i området, og en plan for å hindre spredning av slike arter dersom de finnes. Planforslaget vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i naturmangfoldsloven.

Friluftsliv

Planforslaget berører ikke områder som benyttes til friluftsliv eller opphold for barn og unge. Framtidige beboere vil nyte godt av nærhet til eksisterende friområder av varierende karakter. Utbyggingen vil øke bruken av eksisterende grønnstruktur, men den vurderes til å tåle denne økningen uten oppgradering.

Trafikkøkning og vegforhold

I trafikkutredningen har COWI gjennomført kapasitetsberegning for krysset Kong Øysteins veg-Magnus Berrføtts veg. Resultatene indikerer at avviklingen etter utbygging regnes som god. Det er svært liten forskjell mellom resultatene med og uten generert trafikk fra Valentinlyst gård.

For å få tilstrekkelig manøvreringsareal for brannbil er vegtraseen utvidet fra gårdseiendommen og fram til den kobles på Pottemakervegen. Utvidelsen berører tilstøtende naboer, som også benytter og har rettigheter til vegen i dag. Den private vegen ligger i dag på to eiendommer, men alle de tre eiendommene som har avkjørsel fra vegen har tinglyst rettighet til bruk. Gjerde satt opp vest for adkomstvegen må rives grunnet utvidelse av vegen. I tillegg berøres hjørnet av en eiendom sør for den kommunale vegen (gnr/bnr55/21). Det berørte arealet er en del av det eksisterende vegarealet i dag.

I anleggsfasen vil det være økt trafikk og økt tungtrafikk inn til Valentinlyst gård, både langs Magnus Berrføtts veg og Pottemakervegen. Boligene på disse strekninger vil da ha behov for en løsning for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Dette er sikret i planens bestemmelser ved å stille krav om anleggsplan som vil legge rammer for trafikken i anleggsperioden.

Trafikkøkningen som følger av planforslaget vil ikke være av et slikt omfang at det gir betydelig økt ulykkesrisiko. Det er til dels blandet trafikk, men trafikken skjer på bolig-gater med lav fartsgrense, og som ender i blindveger. Prosjektet medfører ikke økt gjennomgangstrafikk. Planområdet nærhet til skole medfører at barn og unge kan gå eller sykle til skolen, og en unngår dermed i stor grad foreldrekjøring for transport av skolebarn.

Foreslått forlengelse av fortau i Pottemakervegen vil øke trafikksikkerheten.

Framkommelighet for brann- og redningstjenesten sikres ved utvidelse av eksisterende veger for å sikre tilstrekkelig framkommelighet for brannbil.

Barns interesser

Dagens gårdsanlegg er i privat eie og ikke tilgjengelig for allmennheten. Dermed vil ikke tiltaket påvirke barn og unge negativt. Planen oppfyller KPA's krav til uteoppholdsareal. Prosjektet ligger nært skole, som muliggjør at barn kan gå eller sykle til skolen. I tillegg er det idrettsanlegg og andre friområder i gangavstand fra planområdet.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Utbyggingen medfører ingen betydelig virkning for skole- og barnehagedekningen i området.

Utbyggingen utløser heller ikke behov for utbygging av andre typer sosial infrastruktur. For å sikre skolekapasitet stilles det krav i bestemmelsene om dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse gis.

Tilgjengelighet for alle

Alle nye boenheter unntatt boliger i andre og tredje etasje, har universell adkomst til uterom fra hovedinngang.

Jordressurser (jordvern)

Høy utnyttelse og fortetting innenfor eksisterende boligområder bidrar til å minske utbyggingspresset på andre sårbare områder. Således vurderes fortetting til å være positivt sett i en landbruksfaglig sammenheng. Utover dette påvirkes ikke dyrka eller dyrkbar jord.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planens bestemmelser stiller krav om teknisk godkjent VA-plan ved igangsettingstillatelse. Kapasiteten på vann og avløp for eksisterende og nye boliger kan ivaretas tilfredsstillende. Dette gjelder også for slukkevannkapasitet, forutsatt etablering av brannkummer som det stilles krav om i bestemmelsene.

Kabelnettet fra nærliggende trafo/nettstasjon må sannsynligvis forsterkes, eventuelt må eksisterende trafo oppgraderes. Dette vil ikke påvirke eksisterende boliger tilknyttet dagens anlegg.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for økt næringsvirksomhet i hovedlåna i B1. Det anses som positivt å åpne for tilpasset virksomhet i boligstrøk. Økt næringsvirksomhet vil medvirke økt trafikk på felles adkomstveg fra Magnus Berrføtts veg.

Utbygging av boliger på B2 vil ikke være til hinder for foreslått økning av næringsvirksomhet i B1.

Nullvekstmål for personbiltrafikk

Valentinlyst gård ligger nært til lokalsenter, skoler og barnehage. Selv om avstanden til sentrum er stor og det er en betydelig høydeforskjell, kan mye av det daglige transportbehovet tas ved gange og sykkel. Dette bidrar til å underbygger null-vekstmålet for personbiltrafikk.

Virkninger som følge av klimaendringer, risiko ved flom

Utbyggingen er gjennomførbar til tross for flomvegen. Konkrete løsninger for å håndtere flomvegen må utarbeides ved byggesak.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i eksisterende boligområde med god infrastruktur, god tilgang til friområder og friluftsområder og nært serviceanlegg, lokalsenter og kollektivtrafikk. Boligene er skjermet fra trafikkstøy. Muligheten for å gå eller sykle til de fleste av de servicetilbud man trenger i hverdagen er positivt for folkehelsa.

Naboer på tilstøtende eiendommer

Vedlagte illustrasjoner viser nær- og fjernvirkning, samt sol/skygge-analyse . Med unntak av gnr/bnr. 55/111 gir ikke prosjektet økt skyggevirkning for naboer. For 55/111 vil det være sol tidlig på dagen og tidlig på året (kl.12 den 21. mars) som er utslagsgivende. Skyggen kl. 12 påvirker ikke naboens vinduer, og kl. 15 den 21. mars er skyggen på nabo trukket tilbake. Dette er en tid på året

hvor lysinnslipp sannsynligvis har større betydning for opplevd bokvalitet enn solbelyst uterom. Når man kommer lenger ut på våren og sommeren vil det være sol på naboens uterom.



Solstudie 21. mars kl. 15.00 og 23. juni klokka 18

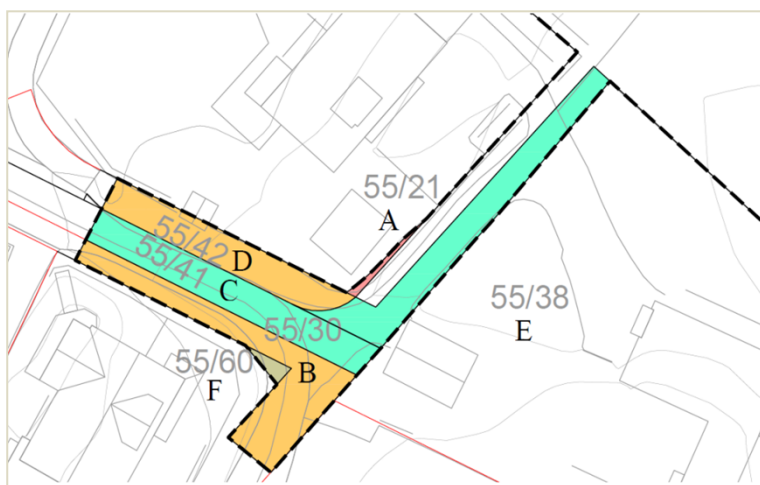
Per i dag har flere av naboene utsikt inn til gårdsanlegget med den gamle gårdsbebyggelsen og hageanlegget med de høye furutrærne. Etter utbygging vil de ha utsyn til den nye bebyggelsen.

Trafikk

Naboer med innkjøring fra Magnus Berrføtts veg vil oppleve en økning i trafikk til området. Trafikkutredningen viser at det ikke er snakk om en betydelig trafikkøkning. Naboer med adkomst fra Pottemakervegen vil oppleve en økning i gang- og sykkeltrafikk til den foreslåtte bebyggelsen. Det vil også medføre økt trafikk i forbindelse med nød- og nyttetransport.

Arealbeslag

Naboer med felles adkomst via Pottemakervegen vil være direkte berørt ved at adkomsten utvides dels på deres eiendom. Dette er utvidelse av en veg naboene har felles tinglyst rett til bruk av i dag.



Illustrasjonen viser berørt del av tilstøtende eiendommer. Planens begrensning vist med stiplede linje.

Inngrep i forbindelse med etablering av kjeller og omlegging av rørtraseer må løses i samråd med naboer i gjennomføringsfasen.

Tabell 1 Arealbeslag for naboer berørt av utvidelse av veg og forlengelse av fortau

	Gnr/bnr	Areal	Kommentar
A	55/21	3,6 m ²	Privat grunn. Vegbredden økes grunnet brannbilens svingradius. Utvidelsen skal ikke ha betydning for campingvognen/spikerteltet som er plassert nært grensen i dag. Opparbeidelse av vegen vil medføre riving av gjerdet langs eiendommen.
B	55/30	93,6 m ²	Offentlig grunn. D del av dagens vegareal
C	55/41	80,7 m ²	Privat grunn. Del av dagens vegareal
D	55/42	66 m ²	Offentlig grunn. Framstår i dag som opparbeidet hage og kantareal til dagens veg.
E	55/38	82,0 m ²	Privat grunn. Adkomstvegen ligger delvis på denne eiendommen og delvis på gnr/bnr. 55/1 per i dag, og brukere av vegen har like rettigheter til bruk over begge eiendommene. Utvidelsen berører i hovedsak areal som inngår i vegbanen i dag, men er delvis opparbeidet som hageareal med alle tre på gnr/bnr. 55/38.
F	55/60	4,0 m ²	Privat grunn. Veg og kantareal til eksisterende veg.

Planlagt gjennomføring

Gjennomføring av byggetiltaket vil skje fortløpende etter at reguleringsplanen er vedtatt. Med normal fremdrift i planprosess og salg ligger det til rette for utbygging i 2021 – 2022.

Økonomiske konsekvenser

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av vedtak av planforslaget, bortsett fra drifting av utvidet fortau i Pottemakervegen.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart og om utvidelse av plangrense

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 17.10.2019 og til offentlige parter per e-post 21.10.2019. Oppstart ble varslet i Adressa 21.10.2019, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 18.11.2019.

Etter varsel om oppstart er planområdet justert på grunn av utvidelse av fortau i Pottemakervegen grunnet økt trafikk i området. Utvidelsen av planområdet berører to kommunale eiendommer (55/42 og 55/30) og en privat eiendom (55/41). Det er varslet om utvidelse av planområdet til berørt eier av tomt (55/41) og tilgrensende naboer (55/21 og 55/60) per post 15.5.2020. Til varsling om oppstart kom det sju innspill, og til varsling av utvidet planområde kom det et innspill.

Innspillene med sammendrag og forslagsstillers svar følger som vedlegg.

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. Byplansjefens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.