

Magnus Berrføtts veg 28

Sammendrag av innkomne innspill varsel om oppstart

1.1 Trøndelag **brann- og redningstjeneste (TBRT) - 4.11.2019**

TBRT gir en standarduttalelse hvor det vises til hvilke hensyn det er viktig å ta ved nybygg. De påpeker at det må legges til rette for effektiv rednings- og slikkeinnsats, og at det må sikres forskriftsmessig slokkevannkapasitet. Dette gjelder både ny og eksisterende bebyggelse, og i anleggsfasen. De minner om avstandskrav mellom bygg, samt problemstillinger knyttet til kjeller (både adkomst, oppstilling, lading av elbiler, oppbevaring av brannfarlig materiale). Radiokommunikasjon må sikres innvendig i byggverk. De minner om særskilte hensyn ved bruk av solcelleenergi.

Forslagstillers svar

Brannkonspet var tema for eget samrådsmøte med TBRT samt oppfølgingsmøte i etterkant (03.02.2020). Vedlagt følger brannfagligvurdering fra COWI som er en oppsummering av innspill fra TBRT og løsninger som ble drøftet med de i møtene.

1.2 **Samlebrev fra naboer til planområdet – 5.11.2019**

Det er gitt et grundig innspill på 17 sider med 8 vedlegg fra naboene til planområdet. Naboene mener

1. Prosjektet i liten grad bidrar til å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk
2. At det ikke foreligger grunnlag for å bryte strøkskarakteren ved fortetting av tomta
3. Området ikke er byggbart grunnet grønnstruktur og flomsone, og at det ikke finnes belegg for å felle verneverdige trær
4. Det må følge trafikk- og parkeringsutredning med planforslaget
5. Sol/skyggeforhold i skisseprosjektet ikke er akseptable
6. Planforslaget ikke ivaretar føringer gitt av Bystyret og at forslaget må reduseres mtp. høyde og tetthet
7. Videre planlegging bør avvende egen sak om lystgårdene i Trondheim

Forslagstillers svar

1. Ut ifra vurderingskriterier for å nå nullvekstmålet for planen en score på 7 poeng. Man forventer at utbygging innenfor områder med mellom 5-9 poeng vil bidra til å øke personbiltrafikken i Trondheim. Dersom det innføres bilrestriktive tiltak i området vil det likevel være gode alternativer for bosatte i område, hvor man i det daglige kan være mindre avhengige av bil. Det fremheves her at man ligger svært nært et lokalsenter, og man har gangavstand til skole, barnehage og rekreasjonsområder slik at mye av den daglige transporten i stor grad kan skje ved sykkel/gange. Det er kort veg til hovedsykkelnettet, men grunnet planområdets høyde er scoren likevel lav. Avstanden til torget er knappe 300 meter over grensen for høyere poengsum, men lokasjonen kan man ikke gjøre noe med.
2. I områder med dårlig kollektivtilgang bør fortetting tilpasses strøkskarakteren, iht. veileder for byform og arkitektur. Vi mener det her er rom for å legge til rette for fortetting fordi området har god kollektivdekning i tillegg til gangavstand til viktige funksjoner i det daglige (dagligvare, skole, barnehage og en rekke andre servicefunksjoner). I tillegg er det jobbet med tilpassing til eksisterende og verneverdige bygninger både når det kommer til høyder og

utforming. Dette reflekteres i et stramt plankart og tydelige bestemmelser for utforming av ny bebyggelse.

3. Det er registrert en lokalt viktig naturtype i Trondheim kommunes kartløsning, med verdi D. Denne er nokså fragmentert etter registreringstidspunkt, og kvalifiserer ikke som viktig naturtype iht. DN-håndbok 13. Den ville sannsynligvis ikke omfattet planområdet om den ble registrert i dag. Trærne ved Valentinlyst gård utgjør en liten restlokalitet av naturtypen. Trøndelag Trepleie har gjort en tilstandsvurdering av eksisterende trær. Den store Alma, som er en rødlisteart, er regulert for bevaring, og det er knyttet egne bestemmelser til oppfølging av dette i videre prosess. Ved store vannmengder der overvannshåndtering ikke viser seg tilstrekkelig angir kommunens aktsomhetskart at planområdet blir berørt av en flomvei. Denne flomvegen kommer inn på sørsiden av tomten og følger tomtegrensen østover. Det er snakk om ekstreme avrenningshendelser (forårsaket av regn og/eller snøsmelting) der det normale avrenningssystemet (rør, bekkeløp mm) ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere dette. Flomveg må sikres i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan i detaljprosjektering. Planens bestemmelser må stille krav til VA-plan. Vi viser videre til kap. 3.7, og 5.5 samt vedlegg 7 og egne vurderinger i ROS.
4. Parkeringsnormen for planområdet oppfylles iht. KPA, for både bil og sykkel. Parkeringsløsning vises på illustrasjonsplanen (vedlegg 4). COWI har gjennomført en trafikkutredning for planforslaget, se vedlegg 9. Vi viser videre til kapittel kap. 3.10, 4.10 og 5.7
5. Det er utarbeidet sol/skyggeanalyser iht. kommunens maler, se vedlegg 5. 21 mars kaster bebyggelsen skygge på nabotomt (gnr/bnr. 55/111). Perspektivene viser at skyggen ikke kryper opp på vegg eller vindu for det gitte tidspunktet, men at deler av hagen blir skyggelagt. Lenger ut våre og sommeren, når man normalt sett oppholder seg i hager påvirkes ikke tomte av skygge fra nybygg for de gitte tidspunkt. Vi viser også til referater fra møter med byplan og byantikvar og fylkeskommunen (vedlegg 16, 17, 18 og 21).
6. Det er jobbet mye med utforming av prosjektet, hvor man underveis har hatt flere møtet med Byantikvaren og samrådsmøte med Fylkeskommunen. Det har vært et klart fokus på å tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende gårdsanlegget. Planens bestemmelser angir både maks høyde, takform, møneretning og har byggegrenser plassert etter foreliggende prosjekt. Dette skal bidra til en stor grad av forutsigbarhet for hva som blir bygget. Dette gjelder både for overordnede myndigheter, men også for naboer. Vi viser videre til beskrivelse av tiltaket i kap.5.
7. En slik sak er ikke påstartet, og man kan ikke stanse utvikling av saker tilknyttet lystgårder i påvente av en utredning som ikke foreligger eller er planlagt igangsatt. I tillegg til økt utnyttelse på deler av tomte gir omreguleringen mulighet for økt bruk av eksisterende gårdstun, noe som er viktig for å sikre bruk og vedlikehold av gårdsanlegget for framtida.

1.3 Fylkesmannen i Trøndelag (FMT) - 12.11.2019

Landbruk

FMT legger som utgangspunkt at en fortetting imøtekommer KPAs krav til boligtetthet, eventuelle avvik fra KPA må det gjøres særskilt rede for. Det er viktig at både krav til ant. boenheter og parkeringsnorm sikres i planens bestemmelser.

Klima og miljø

Planforslaget bør ha fokus på fortetting med kvalitet som sikrer gode uteareal for lek og opphold og

med tilfredsstillende solforhold. Parkeringsnormen for planområdet må støtte opp om nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Barn og unge

FMT minner om RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er krav om at det skal avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge. Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Helse og omsorg

Utforming av selve planområdet er viktig for helse – at området har tilgang til sol og lys, oppleves trygt, har variert bosammensetning og tilgang til gode uteoppholdsarealer/sosiale møteplasser, skaper stedsidentitet og gode nabolag som oppleves helsefremmende. Det må foreligge vurderinger knyttet til trafiksikkerhet ved nedkjørsel til parkeringsanlegg, samt at det tilrettelegges for HC-parkering og tilstrekkelig med sykkelparkering. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Samfunnsikkerhet

FMT minner om krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), og minner om at FMT vurderer innsigelse dersom denne ikke vurderes som grundig nok.

Forslagstillers svar

Planens bestemmelser stiller krav om antall boenheter. Krav til uterom og parkering følger av KPA. Prosjektet har tilstrekkelig uterom med gode solforhold. Området er ikke utsatt for støy.

1.4 Fortidsminneforeningen (FF) - 13.11.2019

FF synes det er uheldig at viktig trevegetasjon fjernes i et område hvor det fra før er få trær. Dette dreier seg ikke bare om trivsel og estetikk i omgivelsene, men også om biologisk mangfold og trekkruiter for ulike arter. FF støtter krav til at flest mulig trær bør reguleres for bevaring.

Tilliggende gårdshage er viktig for helheten til gårdsanlegget og nybyggene blir sentrale i denne helheten. Slektskap med eksisterende bebyggelse kan oppnås på flere måter, f.eks. med fargebruk, men det er voksende bevissthet om at *takform* er viktigst. De to mindre volumene bør kunne betraktes som hagepaviljonger, samt at «blokka» i større grad bør få et låvelignende preg. FF foreslår følgende reguleringsbestemmelse: «Nybygg skal ha takformer som har nært slektskap med gårdsbebyggelsens, med vinkel på takflater ikke under 35 grader.»

Forslagstillers svar

Det er avhold eget samråd med Fylkeskommunen og Byantikvaren ang. utforming av ny bebyggelse. Saltaksform er blant annet innarbeidet, og det stilles konkrete krav om utforming i planens bestemmelser.

1.5 Sigurd Jorsalfars veg 50 (55/7)- 18.11.2019

Beboerne ser at planområdet berører deres eiendom, og at de ikke har fått opplysninger om planarbeidet. De ber om at planens avgrensning endres slik at deres eiendom tas ut.

Forslagsstillers svar

Varslingsliste er sendt ut iht. oppdaterte lister (Ambita infoland, som har opplysninger om gjeldende eiere i matrikkelen), hvorav to av de signerte står på listen over brevnettakere. Innlemmet areal var en del av vegarealet som går gjennom tomte, og ble inkludert ved varsel om oppstart kun i fordi man var usikker på avgrensning av nødvendig arealet for tilkomst med nød- og nyttetransport. Ved innsending av planforslag berøres ikke gnr/bnr. 55/7.

1.6 Trøndelag Fylkeskommune (TFK) 19.11.2019

TFK mener hageanlegget til Valentinlyst gård spiller en viktig rolle ved lesbarheten av det historiske miljøet ved gårdsanlegget. TFK mener det er viktig at bebyggelsen ikke overstiger mønehøyden til hovedhuset. TFK mener takform bør gjenspeile fremherskende takform ved den historiske bebyggelsen. TFK mener formen på bebyggelsen må ta hensyn til historiske prinsipper og gjenspeile fremherskende bygningstyper ved gårdstunet, men at mer moderne tolkninger kan vurderes.

TFK krever at eksisterende trær skal vurderes bevart etter sakkyndig uttalelse.

TFK påpeker at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale kulturminneinteresser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

Forslagsstillers svar

Utforming av ny bebyggelse og tilpassing til eksisterende gårdsbebyggelse var tema i eget samråd med FK. Trøndelag trepleie har gjort en tilstandsvurdering av trærne innenfor naturtypen i planområdet. De har i tillegg utformet en foreløpig plan for ivaretagelse av trær i anleggsfasen. Planens bestemmelser angir at inngrep innenfor trærnes hensynssone kun kan skje etter faglig uttalelse fra arborist, dette inkluderer en plan for ivaretagelse av trærne i anleggsfasen.

1.7 NVE – 19.11.2019

NVE gir et standard innspill med informasjon om ansvar for at deres interesser blir vurdert i planarbeidet. De minner at dersom planen berører NVEs saksområder skal de a saken tilsendt ved offentlig ettersyn.