



Detaljregulering av Osloveien 129, gnr/bnr 94/296, 95/559 m. fl., offentlig ettersyn

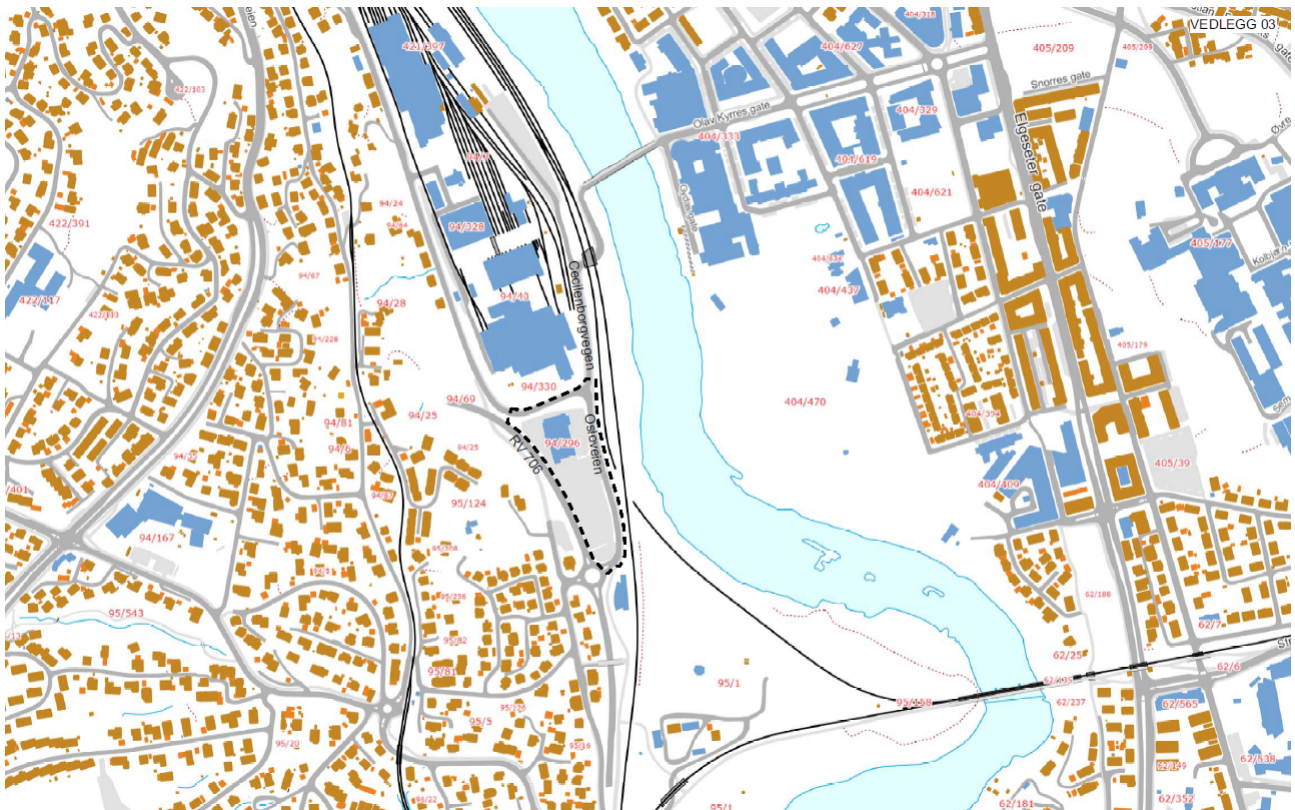
Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 19.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan): <dato>

1. Innledning

Planområdet ligger i Osloveien 129 (Cecilienborg), sør for arealet som er avsatt til jernbaneformål på Marienborg. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med innslag av forretning/kontor, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



Planområdet ligger sør for Marienborg, mellom riksveg 706 (Nordre avlastningsveg) og Osloveien.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) avsatt til sentrumsformål.

Arealformål i eldre detaljreguleringsplaner gjelder ikke foran arealformål i nyere KPA.

Cecilienborg er en tidligere lystgård som i 1932 ble omregulert til industriareal, en forlengelse av industriområdet Marienborg. Området har fungert som industri- og næringsareal helt til i dag. Det ble brukt som oppstillingsplasser for busser frem til 2017. I kommunedelplan for Marienborg i

2003, ble arealet vist som utbyggingsområde for boliger og næringsvirksomhet og siden som sentrumsformål i gjeldende KPA.

Planforslaget legger til rette for transformasjon av et tidligere næringsareal til boligområde med høy tetthet. Krav til tetthet i kommuneplanens arealdel (KPA), er 10 boliger per dekar i sentrumsområder. Planforslaget legger opp til 20,1 boliger per dekar. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med gjeldende krav og retningslinjer.

Risiko- og sårbarhetsanalysen gir ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. Tilpasninger i planbestemmelser og eksterne utredninger er foretatt for å finne og muliggjøre tiltak som begrenser konsekvenser der risikoen er middels. I løpet av planprosessen er kvikkleiresonen i området kartlagt mer nøyaktig, og denne var større enn først antatt. Utførte stabilitetsberegninger viser at det ikke er behov for stabiliserende tiltak utenfor tomte, men at enkelte punkt innad på planområdet må ivaretas.

2. Plankonsulent, forslagsstiller og eierforhold

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av pka ARKITEKTER som plankonsulent. Forslagsstiller er Cecilienborg Bolig AS.

Planområdet omfatter gårds- og bruksnummer: 94/76, 94/75, 94/217, 94/296, 94/327, 95/559 og 95/560 som eies av Cecilienborg Bolig AS. Planområdet inkluderer delvis tomtene 94/69 (Statens Vegvesen), 94/4 (Norges Statsbaner AS), 94/78 (Trondheim kommune), 94/326 (Trondheim kommune), 94/215 (Bane Nord SF) og 94/348 (Trondheim kommune).

3. Planprosess

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 6.9.2016, med tilbakemelding og anbefaling om oppstart 7.10.2016. Komplette planforslag ble sendt inn 8.9.2017. Svar fra kommunen ble sendt 18.12.2017, og behandlingen av planforslaget ble da stoppet. Det ble sendt inn nytt planforslag 21.12.2018. Kommunen svarte 14.2.2019. Etter det er det avholdt tre arbeidsmøter med kommunen.

Samråd og medvirkningsprosessen

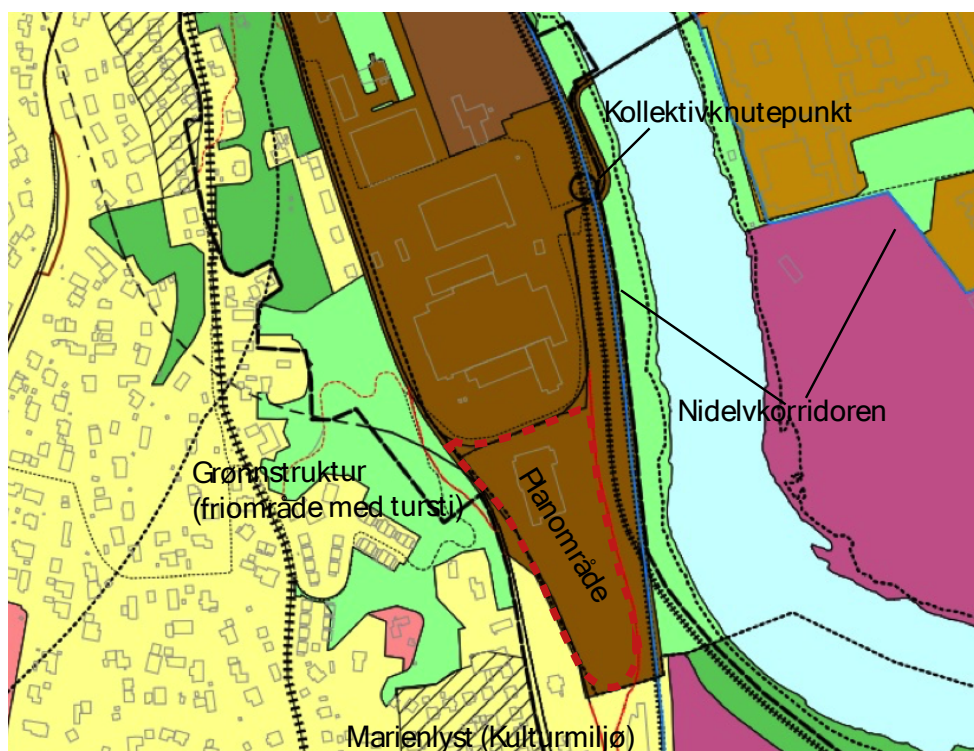
Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Adresseavisen 07.12.2016, samt varselbrev til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser med frist for merknader 10.1.2017. Innkommende innspill og samrådsmøter er omtalt i siste kapittel i dette dokumentet. Basert på tilbakemelding etter varsel om oppstart, er følgende samrådsmøter holdt:

- Eier av nabotomt gnr/bnr 94/330 (31.1.2017)
- Statens vegvesen (13.2.2017, 19.12.2017 og 13.4.2018)
- Nabo gnr/bnr 95/71 (17.2.2017)
- Trondheim kommune (21.11.2017, 14.12.2017, 29.5.2019, 13.2.2020 og 31.3.2020)

4. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet og området nord for området angitt som framtidig sentrumsformål.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024. Planområdet er sentrumsformål.

Aktuelle bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

I sentrumsformål skal arealutnyttelsen være minimum 10 boliger per dekar. Boliger tillates ikke ensidig belyst mot nord eller øst. Planområdet ligger i indre sone for krav til uterom og parkering:

- Krav til uterom er minimum 30 m² per 100 m² BRA boligbebyggelse eller per boenhet.
- Krav til boligparkering er minimum 0,5 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA eller boenhet.
- Krav til parkering for forretning og service gjelder maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

KPA åpner for å vurdere boliger i rød støyzone i sentrale byområder, sentrumsformål og viktige fortettede områder langs kollektivtraseer.

Eksisterende reguleringsplaner



r307 (Vestbyen, Trondheim), r0147e (Stavne stasjon) og r0426 (E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget).

Nordre del av området omfattes av r307 fra 1932, som regulerer deler av området til industriareal. Søndre del ble i 1995 regulert til offentlige bygninger som en del av NSBs eiendom og sørligste bit ved utarbeidelse av Nordre avlastningsveg (riksveg 706) regulert som forretningsareal (se utsnitt av reguleringsplaner under).

Tilgrensende planer

r0426 E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget, vedtatt 31.8.2006, grenser til hele planområdet og omfatter sørligste del av planområdet. Planen omfatter Nordre avlastningsveg (riksveg 706) og regulerer i hovedsak omkringliggende områder til offentlig trafikkareal (se figur over).



Tilgrensende planer

Andre nærliggende reguleringsplaner er r20100086 RV. 706 Osloveien Stavne, vedtatt 15.12.2011, som grenser til planområdet i sør. Planen regulerer gang- sykkelveg og friområde. Vest for planområdet er det regulert boliger i 5 etasjer (r20140040, Osloveien 132, vedtatt 15.10.2015) og friområde (r01471i, Cecilienborg friområde, vedtatt 25.9.2008). Øst for planområdet er det regulert friområde lags Nidelva, samt tilrettelegging for gang- buss- og sykkeltrasé mellom Osloveien og St. Olavs hospital (r02294b, Marienborg, vedtatt 22.11.2001). Området nord for planområdet er regulert til bolig- og kontorbebyggelse (r0294c, Marienborg, søndre del, vedtatt 19.06.2003).

På nabotomta nord for planområdet er det igangsatt regulering av boliger, forretning/service og parkeringshus (r20090048, Marienborg, søndre del).

Forhold til gjeldende planer

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med KPA. Unntaket er parkeringsdekning for bil som foreslås noe lavere enn minimumskravet i KPA. Noen leiligheter er også tilnærmet ensidig nordvendt. Eksisterende reguleringsplaner er vedtatt før 1.10.2011, og gjelder derfor ikke foran KPA.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdets størrelse og beliggenhet

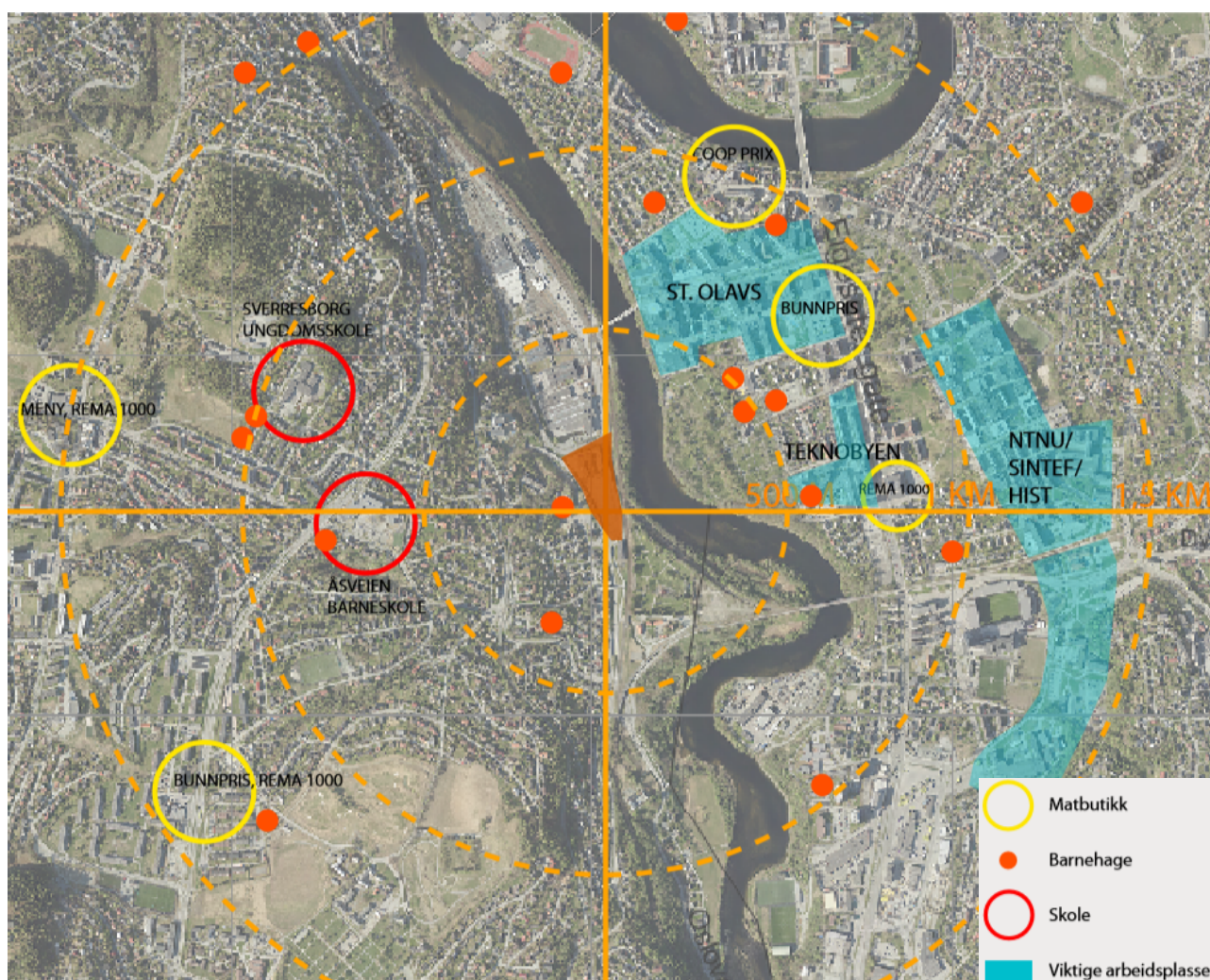
Planområdet er på cirka 23,7 dekar og ligger på vestsiden av Nidelven, sør for Marienborg og nord for Stavne på flaten nedenfor Byåsen.

Vest og øst for planområdet er det grønnstruktur. Sør-sørvest er det eksisterende boligbebyggelse. Området grenser til hovedvegnettet med riksveg 706 (Nordre avlastningsveg) i vest og Osloveien i øst og nord. I sør grenser planområdet til rundkjøring på riksveg 706 (Nordre avlastningsveg).

Gangavstand til Trondheim torg er om lag 2 kilometer. Innenfor 30 minutters gangavstand når man store deler av sentrum, sykehusområdet, Ila, Gløshaugen og Tempe.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk

Eksisterende bebyggelse nord på tomten er i dag i bruk som kontor, lager og verkstedbygg. Den sørlige delen av tomten er opparbeidet som parkeringsplass og har mye asfalterte flater.



Planområdets beliggenhet og omkringliggende infrastruktur. Radius på de oransje sirkelene er 0,5, 1,0 og 1,5 kilometer.

Planområdet ligger sør for Marienborg, som i hovedsak fungerer som verkstedsområde for NSBs dieselmateriell. En del av dette området er frigjort til byutvikling og skal på sikt fylles med næringsvirksomhet og kontor. På tilstøtende tomt nord for planområdet er det igangsatt planarbeid for etablering av boliger, forretning/service og parkeringshus.

I vest ligger Stavne/Byåsen med småhusbebyggelse og tilhørende hager, deriblant Marienlyst, med karakteristiske arbeiderboliger fra tidlig 1900-tall (Regulert med hensynssone kulturmiljø i KPA).

Det er i tillegg nylig oppført leilighetsbygg rett vest for riksveg 706, på oversiden av tunneløpet. På motsatt side av Nidelva ligger større arbeids- og studiesteder som NTNU, St. Olavs Hospital og Sintef.

Topografi

Planområdet er relativt flatt og består hovedsakelig av to flater. Sørlig del ligger 2-3 meter lavere enn riksveg 706 og nordlig del på samme nivå som riksveg 706. Øst for planområdet faller terrenget mot Nidelva og i vest skrå terrenget bratt oppover mot Byåsen.

Grunnforhold

Multiconsult har utført innledende geotekniske grunnundersøkelser på planområdet (se vedlegg). Rapporten konkluderer at den kjente kvikkleiresonen "Cecilienborg" strekker seg noe lenger sør enn det som tidligere har vært kjennskap til. Dette betyr at hele planområdet ligger innenfor den nye kvikkleiresonen. En stor andel av leira på tomten er kvikk, og ligger generelt under det øvre laget av sand og silt, tilsvarende 8 - 18 m under terrengoverflaten. Den nye avgrensingen (løsneområdet) av sone 187 "Cecilienborg", både før og etter utbygging, er vurdert klassifisert som "lav".



Ny avgrensning av sone 187 «Cecilienborg» løsneområde.

Multiconsult har også utarbeidet en miljøgeologisk rapport for tomten. Det er registrert forurensede fyllmasser over hele planområdet, men med størst omfang i midtre og søndre del. Området er en gjenfylt ravinedal og det er registrert noe avfall i massene. Det stilles krav om tiltaksplan for behandling av forurensede masser i forkant av grave- og byggearbeider.

Naturforhold

Planområdet består hovedsakelig av asfaltflater og bebyggelse. Vest for planområdet er grøntdraget opp mot Byåsen registrert som svært viktig lokal naturtype (naturtype C). Nidelvkorridoren øst for planområdet er i Trondheim kommunes kart for biologisk mangfold registrert med viktig regional verdi. Områdetypene er beskrevet som sjeldne eller på annen måte verdifull (C) og område med høy verdi som ofte er i større sammenhengende områder (B).

Rekreasjonsverdi/barn og unges interesse

Området brukes ikke av barn og unge i dag. Vest for planområdet, i 100-200 meters gangavstand fra planområdet, ligger et grønt- og friområde. I 400-500 meters gangavstand sørøst for planområdet ligger Nidelvkorridoren med Regnbueparken og arealer for lek og ballspill. Begge områdene har trafiksikker adkomst for myke trafikanter. Noe lenger unna (800-1000 meters gangavstand) ligger sykehusparken, Finalebanelen og Tilfredshet kirkegård.



Grønnstruktur og rekreasjon.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Trafikk

Tomten omsluttet av tre trafikkårer; riksveg 706 i vest (ÅDT 6790, 2017) som er en del av hovedvegnettet i Trondheim, Osloveien (ÅDT 2900, beregninger fra 2014) og jernbane med lokaltog og regiontog i øst. Rett sør for tomten er det en rundkjøring som forbinder Osloveien og riksveg 706.

Luftforurensning

Grunnet planområdets nærhet til trafikkert veg og tunnelåpning er Rambøll engasjert som konsulent for å kontrollere og optimalisere bebyggelsesstruktur i forhold til luftkvalitet. Luftkvalitetsberegninger viser at det er en viss spredning av luftforurensning ut fra de mest trafikkerte vegene i området, det vil si riksveg 706 i vest og Osloveien øst for planområdet.

Støy



Støysonekart for vegtrafikk, jernbane og helikopter.

Planområdet er omringet støy fra vegtrafikk, jernbane og helikopter.

Planområdet ligger innenfor «Midtbyen og indre sone» med hensyn på uterom og støysoner i kommunens veiledere. Det betyr at det kan vurderes utbygging av støyfølsom bebyggelse i rød sone, men støynivået kan ikke overstige Lden 70 dB ved fasade. Boenheter i gul støysoner må gjøres gjennomgående, og bør ha luftemulighet mot stille side. Ved etablering av boligbebyggelse i rød støysoner stilles det krav til gjennomgående boenheter samt at uteoppholdsareal og minimum halvparten av rom for varig opphold og ett soverom vender mot stille side. Støy er utredet i et eget notat vedlagt planen.

Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning. Nærmeste bussholdeplass er 150 meter nord for planområdet. Den betjenes av tre lokalbusser (13, 20 og 23) og to regionbusser (350 og 450). Rute 13 passerer hvert 10. minutt i rushtiden. Nærmeste metrobusslinjer er i Byåsveien og Elgeseter gate, og disse nås med busstilbudet som passerer planområdet. 200 meter nordøst for planområdet ligger Marienborg stasjon hvor lokaltogene stopper.

Gange og sykkel

Langs planområdet, på østsiden av Osloveien, er det gang- og sykkelveg/fortau til Marienborg stasjon og St. Olavs hospital. Fra planområdet og 0,5 kilometer sørover (til rundkjøringa nederst i Bøckmans veg) er det sykkelveg med fortau. I KPA er Cecilienborgveien og Osloveien angitt som en del av ringruten i Trondheim Kommunes hovedsykkelnett.

Energiforsyning

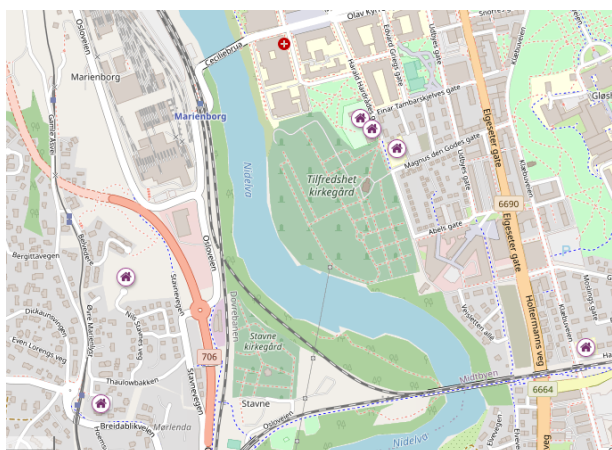
Planområdet ligger innenfor Statkrafts fjernvarmeområde i Trondheim. Utbyggingen forslaget genererer, vil føre til behov for ny nettstasjon i området.

Skole og barnehage

Planområdet tilhører Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole. Begge skolene har ledig kapasitet i dag og i fremskrevet situasjon.

Ila/Åsveien/Nyborg er en barnehagesone. 88 % av barna i sonen har plass i egen eller tilstøtende sone og 95 % av barna har barnehageplass. Det vil si at det er behov for flere barnehager innenfor denne barnehagesonen.

Nærmeste barnehage til planområdet med gangavstand cirka 700 meter er Byåsen tospråklige barnehage i Nils Stavnes veg. Barnehagen har plass til 18 barn. Hammersborg familiebarnehage ligger på Breidablik og har plass til 4 barn. Like sør for St. Olavs hospital, ved Tilfredshet kirkegård er det tre større, kommunale barnehager. Gangavstand dit er cirka en kilometer.



Barnehager i nærområde (barnehagefakta.no).

6. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Bolig/forretning/kontor	Renovasjonsanlegg	Samferdselsanlegg	Grønnstruktur
Sum grunnareal	7821 m ²	2917 m ²	68 m ²	9908 m ²	1924 m ²
Utnyttelse planlagt bebyggelse, boligareal	14 650 m ² BRA	6000 m ² BRA			
Utnyttelse planlagt bebyggelse, forretning		2500 m ² BRA			
Parkeringskjeller under terreng	6450 m ² BRA	2500 m ² BRA			

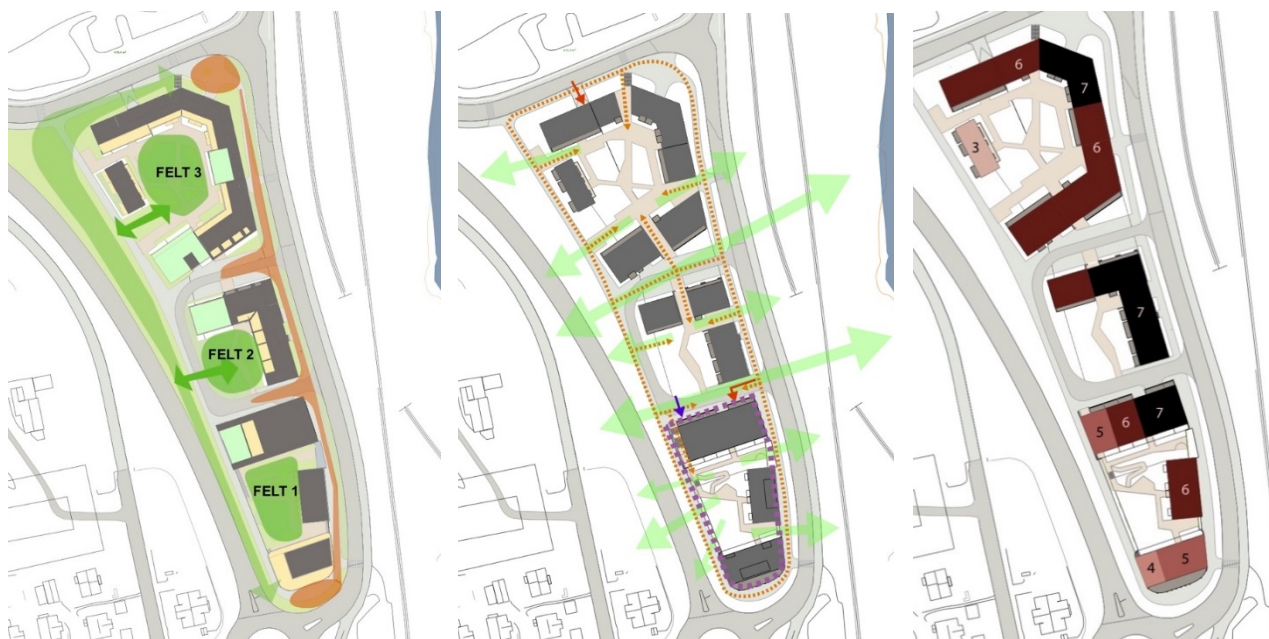
Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse, renovasjonsanlegg og bolig/forretning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate og annen veggrønn-grøntareal
- Grønnstruktur
 - Vegetasjonsskjerm

I tillegg er det bestemmelsesområde parkeringskjeller under store deler av planområdet.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er organisert i tre kvartaler rundt hver sitt gårdsrom. Fasader og bygningsmassen mot Osloveien er mest mulig sammenhengende for å gi gaten et urbant preg og tydeliggjøre kvartalsstrukturen. Mot vest åpner kvartalet seg opp for å slippe inn sol, og for å tilpasse seg småhusbebyggelsen på Stavne med en mindre skala. Mellom kvartalene ligger gangveier/adkomstveier som forbinder området på tvers. Bebyggelsen og terreng i gårdsrom følger i hovedsak høyden på omkringliggende veger.



Konseptet er urbanitet langs Osloveien og grønn vegg langs RV.706 knyttet opp mot grønne gårdsrom. I midten vises planlagt bebyggelse med siktlinjer (i grønt) og nye forbindelser (i oransje). Til høyre sees planlagte høyder, 3-7 etasjer.

Mulig utvidelse av riksveg 706

I planarbeidet er det satt av plass til en mulig utvidelse av riksveg 706 fra to felt til fire felt, ved at byggegrensen er tilpasset eventuell vegutvidelse. Mellom gangveien i vest og riksveg 706 skal det etableres et felt med vintergrønn vegetasjon. Dette vil være visuell skjerming mot trafikken og bidrar til å dempe støvforurensning noe. Dersom vegen utvides forsvinner vegetasjonsbeltet.

Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen planlegges i hovedsak i 5 til 7 etasjer, men med innslag av 3 og 4 etasjer. Ulike høyder skaper variasjon i bebyggelsen og hensyntar solforhold og utsyn i planområdet og for naboer.



Oppriss sett fra øst. Til høyre i figuren sees forslag til regulering av tomta nord for planområdet.

Grad av utnytting

Det er planlagt utbygging på cirka 20 650 m² BRA til boligbebyggelse og cirka 2500 m² til forretningsformål. Dette tilsvarer omtrentlig 295 boenheter. I tillegg planlegges det parkeringskjeller under terreng for boder og parkering for biler og sykler.

Forslaget legger opp til en utnyttelse på 20,1 boliger per dekar formål regulert til boligbebyggelse og bolig/forretning/kontor, samt tilhørende gangveger/fortau, intern kjøreveg og renovasjon.

Boliger og uterom

Felt 1 (sørlig kvartal), bolig/forretning/kontor (BKB)

I 1. etasje foreslås forretningsareal tiltenkt dagligvarehandel og servering. Over forretningsarealet ligger boliger i tre blokker rundt felles uterom (cirka 6 meter over planert terreng). En to etasjer høy støyskjerm er nødvendig for å skjerme uterom og leiligheter mot støy fra riksveg 706, samt å sikre stille side for alle leilighetene. Støyskjermen foreslås med glass som hovedmateriale. Fasader og funksjoner mot gata vil ha en utadrettet funksjon og det tillates ikke parkering i fasaden.

Felt 2 (midtre kvartal), bolig (B1)

Feltet planlegges med en L-formet bygning i hovedsakelig 7 etasjer, med felles uterom på bakken. Stille side på fasade oppnås med tiltak som tett rekkverk på balkong.



Figuren til venstre er førsteetasjeplan og viser også uterom på bakken og renovasjon (nedkast i rødt, docking og returpunkt i blått). Figuren til høyre viser boliger og uterom på tak av forretning i sørlig kvartal.

Felt 3 (nordlig kvartal), bolig (B2)

Det nordligste kvartalet er det største. Mot Osloveien og jernbanen vil bebyggelsen ha 6-7 etasjer. I vest planlegges et smalt bygg i 3 etasjer som skjærer uterommet mot støy fra riksveg 706. Leilighetene er enten gjennomgående eller har stille side mot gårdsrommet. I hjørnet mot nordøst (krysset Osloveien Cecilienborgvegen) vil bebyggelsen få en forplass framfor sokkelen, omtrent på nivå med Osloveien. Det er sikret i bestemmelser at det blir en funksjon som er utadrettet eller felles for boligene i planområdet ut mot plassen.



Foreslått prosjekt sett fra nord, men forplass i hjørnet mot nordøst.

Uteoppholdsareal

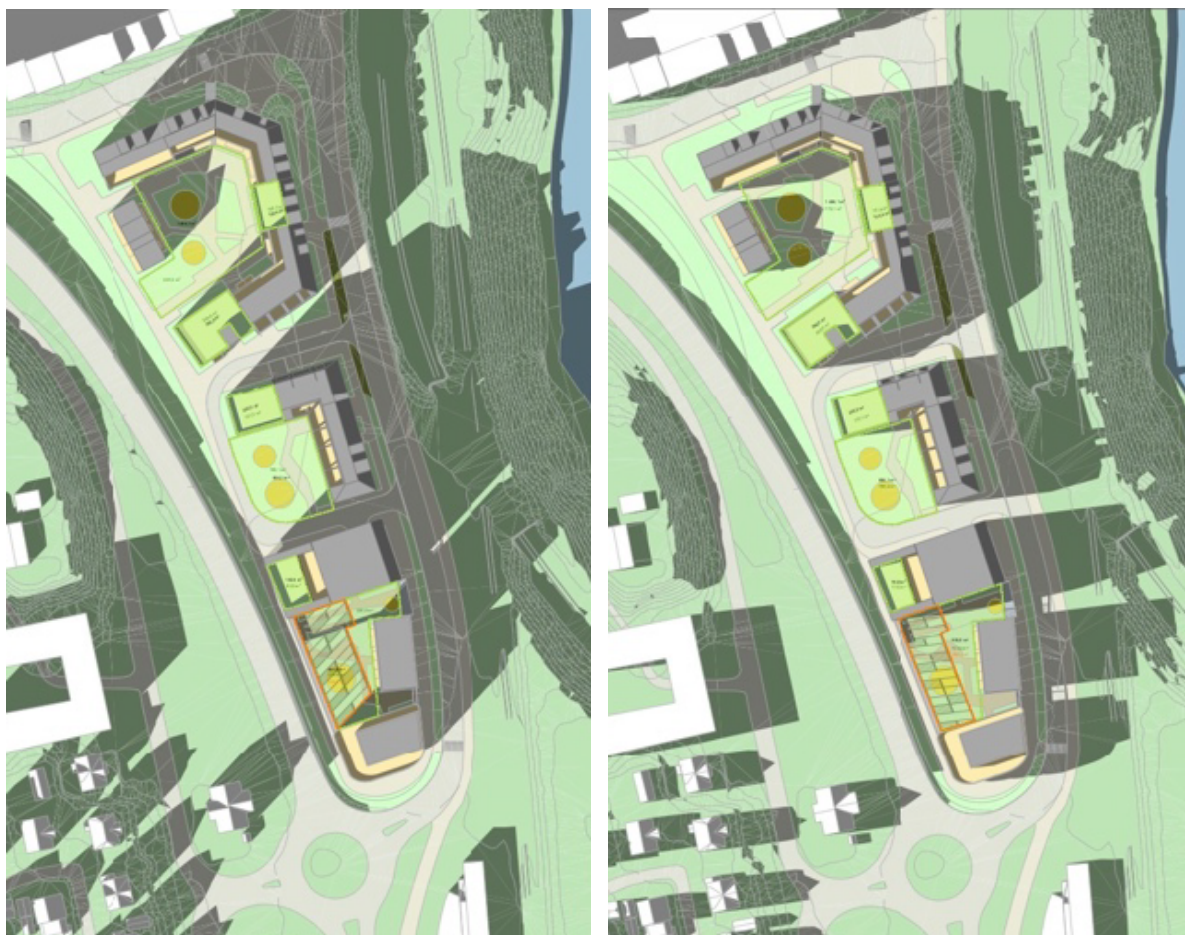
Felles uterom planlegges på bakken i midtre og nordlig kvartal og på tak av forretning i sørlig kvartal. Bebyggelsen skjærer uterommene, men åpner seg mot vest for gode solforhold på felles uterom. Det planlegges også felles takterrasser. Uterommene i midtre og nordlig kvartal får gode forbindelser mot omkringliggende gatenett. For sørlig kvartal skal det etableres en utvendig trappeforbindelse mellom uterommet på tak av forretning og bakkenivå. Høydeforskjellen er ikke hensiktsmessig å ta opp med rampe, men uterommet blir universelt tilgjengelig via innvendig heis.

Krav til uterom er minimum 30 m² per 100 m² BRA boligbebyggelse eller boenhet. Planforslaget oppfyller arealkrav til uterom. Krav til felles uterom med sol oppfylles for midtre og nordlig kvartal, men i sør må man regne med areal som får sol gjennom støyskjerm i glass for å oppnå kravet.

Uteromsregnskap.

AREALER PLANFORSLAG		AREALER KRAV	
BRA	20 650 m ²		
Felles uteopphold på terreng Felles takterrasser Private balkonger	3177 m ² 763 m ² 4800 m ²		
Sum uteopphold Sum felles uteopphold	8740 m ² 3940 m ²	Krav til uteopphold (30%) Krav til felles uteopphold (15%)	6195 m ² 3098 m ²
Sol 21. mars 15.00 Sol 23. juni 18.00	2347 m ² 2285 m ²	Krav til sol på felles uteoppholdsareal	1549 m ²

Usikkert: 09.07.2020



Sol- og skygg-diagram for nøkkeltidspunktene 21. mars klokka 15 og 23. juni klokka 18.

Leilighetsfordeling

Det planlegges mange små leiligheter, og dette er begrunnet med tomtas sentrale beliggenhet og nærheten til store arbeids- og studiesteder som St. Olavs hospital, Sintef og NTNU.

Bestemmelsene sikrer at det ikke blir noen ettroms, men det tillates 20-60 % toroms og det er ikke stilt krav til større leiligheter.

Atkomst og parkering

Gangatkomst

Atkomster til planområdet for myke trafikanter er fra Osloveien. Vestsiden av Osloveien skal opparbeides med fortau og det blir ny gang- og sykkelveg parallelt med riksveg 706.

Kjøreatkomst og parkering

Det planlegges en intern privat kjøreveg på planområdet som går rundt midtre kvartal.

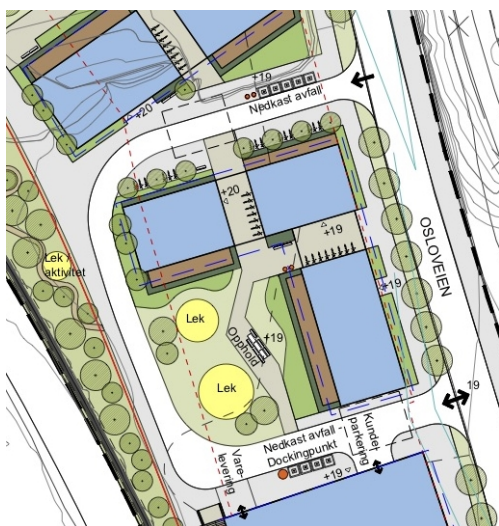
Boligparkering foreslås etablert i kjeller under terreng med nedkjøring direkte fra Osloveien i nord.

Kundeparkering etableres i 1. etasje i sørlig kvartal med innkjøring fra den interne kjørevegen.

Denne kjørevegen skal også benyttes for renovasjon, varelevering og annen nyttetransport.

Utrykningskjøretøy og flyttebiler må i tillegg benytte kjørbare gangveger.

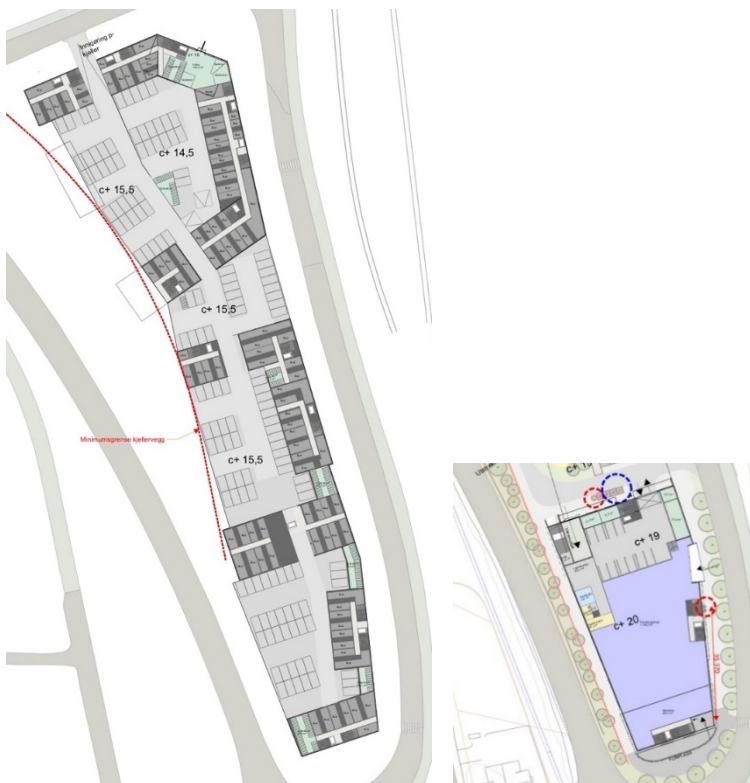
Internvegen er enveiskjørt i nord og vest, og det gjør at vegbredden kan reduseres. I sør er internvegen toveiskjørt, slik at trafikk til kundeparkeringen og varelevering til forretning kun benytter sørlig del av internvegen. Varelevering skal skje innomhus.



Intern kjøreveg med delvis enveiskjøring.

Parkeringsdekning er minimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA boligformål eller boenhet, noe lavere enn kravet som er 0,5 plasser. Videre foreslås maksimum 1,25 parkeringsplasser for bil per 100 m² forretningsareal, i henhold til krav. Dette utgjør minimum 118 bilparkeringsplasser for boligbebyggelse og maksimum 25 plasser for forretning.

Sykkelparkering er beregnet med minimum 2 plasser per 70 m² BRA boligformål eller boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkering skal etableres under tak.



Parkeringskjeller for boliger planlegges i underetasjen og kundeparkering til forretning i plan 1 i sørlige kvartal.

Støy

Bebyggelse i gul støyzone må gjøres gjennomgående, i dette tilfellet bør alle boenheter ha luftemulighet til bakgården/gårdsrom med støynivå under L_{den} 55 dB. Da fasade mot øst er støyutsatt fra flere kilder bør boenheter ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. For boenheter i rød støyzone må boenheter være gjennomgående og ha minst 50 % av oppholdsareal og minst ett soverom mot stille side.

Andre avbøtende tiltak vil være å etablere lokale skjermingstiltak på balkonger og fasade for å skjerme fasaden. Dette kan gjøres ved å benytte tette rekkverk og sidevegger mot støykilden.

Planlagt felles uterom i gårdsrom skjermes fra støy fra øst med bebyggelse, og med støyskjerm for støy fra RV. 706. Tiltak for å skjerme private uteoppholdsarealer fra støy kan være å utforme balkonger med tette tak og vegg mot støykilden. Se også vedlegget Støyfaglig utredning.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsberegninger viser en viss spredning av luftforurensning ut fra de mest trafikkerte vegene som ligger tilstøtende planområdet: Riksveg 706 i vest og Osloveien i øst. Retningslinje T-1520 rød sone for NO₂ og PM₁₀ har noe utstrekning ut fra vegene ut mot områdene mellom vegen og de nye planlagte bygningene, mens gul sone har noe større utbredelse og brer seg ut mot deler av fasadene på bygningene ut mot vegene i sørvest og i øst.

Støyskjerm langs riksveg 706 vil være et avbøtende tiltak i rød sone. I tillegg etableres et vegetasjonsbelte med vintergrønn beplantning langs veien for å bedre luftkvaliteten ved boligene. Vegetasjonsbufferen forsvinner ved eventuell vegutvidelse. Etablering av ventilasjon og luftinntak skal legges til fasader som vender bort fra omkringliggende veier. Lengst sør i planområdet anbefales det å legge boliger til høyere etasjer og ha annet formål på gateplan.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Energiløsning

Området er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal tilknyttes dette.

Ledningsplan

Hovedtraseer for vann-, spillvann-, og overvannsanlegg er vist på plantegning GH01 (se vedlegg). Mulige føringer for stikkledninger er også vist. Både hovedtraseer og stikkledninger gir kun et inntrykk av mulig utforming før det detaljprosjekteres.

Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssug som skal etableres innenfor avsatt formål langs intern kjøreveg. Returpunkt skal også etableres langs intern kjøreveg. Boliger lengst nord og sør på området vil ha lengst avstand til returpunkt (cirka 90 og 100 meter).

Brann

Utrykningskjøretøy og stigebiler kan benytte kjørbare gangveier og det må settes av areal til oppstilling for redning/løfteredskapsbiler i midtre og nordlige gårdsrom.

Grunnforhold

Utførte stabilitetsberegninger viser at det ikke er behov for stabiliserende tiltak for å ivareta områdestabiliteten under og etter oppføring av planlagte bygg. Følgende punkter må ivaretas:

- Vestre kjellervegg må etableres med avstand på 46 m fra gang- og sykkelveien vest for riksveg 706 for å ivareta sikkerheten mot skred fra skråning vest for tomte. Selve kjelleretasjen må etableres på to forskjellige nivåer (OK gulv kote +15,5 og +14,5) for bedre å tilpasse terrengnivået til utomhusarealet til omgivelsene.
- Stabilitetsberegningene viser at byggene må fundamenteres på spissbærende peler til berg for å ivareta kravene til områdestabilitet.
- Tilbakefylling mot kjellervegger langs Osloveien forutsettes utført med lette masser for å opprettholde permanent forbedringen som oppnås når byggegrøpa etableres.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Planområdet ligger svært sentralt til. Store deler av Trondheim sentrum samt store arbeids- og studiesteder på Øya, Gløshaugen og Lerkendal/Tempe nås med sykkel på 10 minutter og til fots på 20 minutter. Planområdet har i tillegg god kollektivdekning med nærhet til holdeplasser for buss og tog. Planområdets plassering og forslag om en stor andel mindre boenheter gjør at det foreslås noe lavere parkeringsdekning enn parkeringskrav i kommuneplanens arealdel.

Skoleveg

Det er 1,2 kilometer å gå til Åsveien barneskole og det er planfri kryssing av riksveg 706. Store deler av skolevegen har fortau eller gang- og sykkelveg, men 350 meter i den smale og bratte Thaulowbakken mangler fortau. Skolevegen krysser også trikkeskinnene øverst i Thaulowbakken.

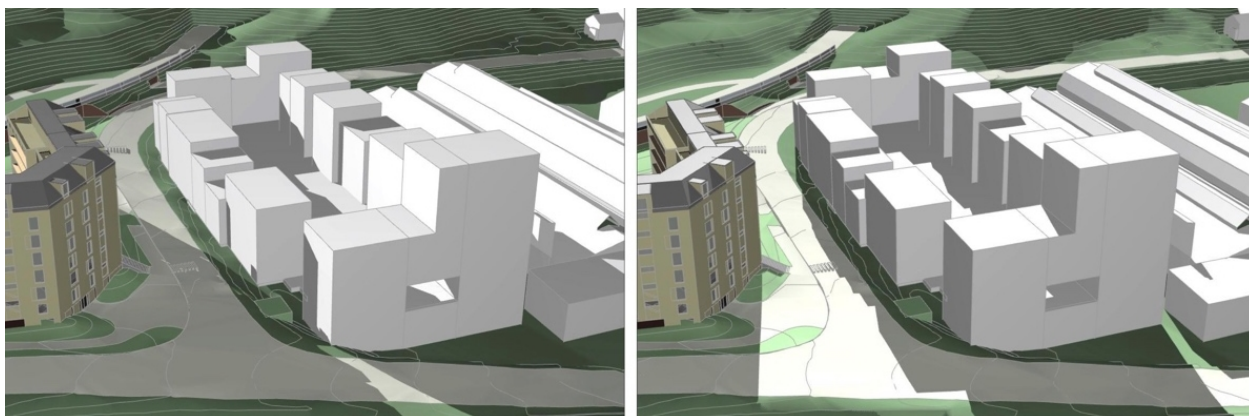
7. Virkninger av planforslaget

Den planlagte bebyggelsen vil bidra til å utvikle og knytte Marienborgområdet nærmere sentrum. Bebyggelsen vil føre til befolkningsøkning og forretningsvirksomhet i et område som er strategisk riktig i forhold til nasjonale, regionale og lokale mål om fortetning og virksomhetsplassering.

Planlagt bebyggelses virkning på nærområdet og nabobebyggelse

Planområdets høyeste punkt ligger på c +23, med maksimum regulert gesimshøyde på c +47. Terrenget vest for planområdet stiger bratt opp mot Breidablik og Byåsen. Nærmest planområdet vil småhusbebyggelsen langs Stavneveien som ligger på c +25 miste noe utsyn og visuell kontakt med grøntdraget nordover langs Nidelva. Nabobebyggelsen lenger vest ligger høyere på c +42 og +54, og vil til dels ligge over maksimum regulert høyde. Åpninger og akser gjennom planlagt bebyggelse gir naboene noe visuell kontakt med elven og Nidelvkorridoren.

Planområdet ligger rett sør for pågående planarbeid «Cecilienborgveien 2 og del av Cecilienborgveien – Marienborg»". Den planlagte bebyggelsen i denne planen vil berøres noe av skygge på det ene nøkkeltidspunktet, men flere leiligheter vil få skygge på fasade midt på dagen vår og høst. Planforslaget vil ikke gi skygge på naboplanens felles uterom.



Skyggevirkning på planlagt bebyggelse nord for planområdet på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

Stedets karakter, estetikk og byform

I dag er stedet i hovedsak ubebygget. Veganlegg og asfalterte flater gir et åpent preg i dag. Det åpne preget vil reduseres, men samtidig vil området bli mer bymessig.



Det åpne preget vil erstattes med bymessig bebyggelse. Dagens situasjon sees i figuren til venstre og planforslag og pågående regulering nord for planområdet i figuren til høyre.

Fjernvirkning

Fjernvirkningen er begrenset. Foreslått prosjekt blir mest synlig fra områder som ligger nær og på tilnærmet samme høyde. Sett fra Utsikten som ligger noe høyere og lengre mot norvest er fjernvirkningen liten og utsikten til grøntkorridoren langs Nidelva berøres kun i liten grad.



Fjernvirkning sett fra Utsikten.

Kollektivtransport

Planforslaget vil øke kundegrunnlaget for eksisterende kollektivtilbud i nærområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med registrerte fredete kulturminner, kulturmiljø eller verneverdig bebyggelse.

Forhold til naturmangfoldsloven

Planen er ikke i strid med relevante bestemmelser i naturmangfoldloven.

Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Trafikkforhold

Planområdet ligger svært nær hovedveinettet slik at det ikke blir stor belastning på mindre samleveier, men det blir økt trafikk på Osloveien.

Trygghet

Økt fortetting på planområdet og omkringliggende områder vil bidra til at området vil føles tryggere å bevege seg gjennom til alle døgnetts tider, til forskjell fra i dag der aktiviteten hovedsakelig er konsentrert til dagtid.

Barns interesser

Opparbeidet felles uteareal vil innholde områder for lek og opphold for ulike aldersgrupper, noe som er en forbedring fra dagens asfalterte flater. En økning i antall mennesker på gateplan samt opparbeidelse av sikre gangforbindelser vil også føre til at området føles tryggere for barn å bevege seg gjennom.

Avveining av virkninger

Det er positivt å fortette i sentrumsnære områder, der mennesker i stor grad vil kunne velge å gå eller å sykle til sentrum og andre nærliggende områder. Det vil være raskere eller like raskt å reise med sykkel framfor bil til store deler av sentrumsområdene.

Planforslaget tillater høy tetthet. Alle boliger har skjermede felles og private uterom. Cecilienborg har mange landskapskvaliteter som høyner kvaliteten til boligbebyggelsen. På den andre siden er

det stor støy- og støvbelastning i planområdet.

Det etableres nye gang- og sykkelforbindelser som vil gjøre dette området lettere å ferdes i. En etablering av dagligvarebutikk vil gjøre at flere eksisterende beboere får gangavstand til denne.

Innkommende innspill og samråd

Det kom inn 10 innspill/henvendelser til planforslaget etter varsel om oppstart.

Syklistenes Landsforening 05.12.2016

Syklistens Landsforening i Trondheim er positiv til prosjektets bidrag til fortetning.

Videre kommer det innspill om at sykkelveg med fortau bør legges inn i bestemmelsene på østsiden av Osloveien og gjerne sikres med rekkefølgekrav før byggetillatelse blir gitt.

Det blir videre oppfordret til sykkelparkering ut over det antall som blir anbefalt i KPA, samt anbefalinger til ulike kvalitetskrav i utformingen.

Kommentar:

Fortau på østsiden av Osloveien er i dag benyttet som delt fortau og sykkelveg med ekstra bredde.

Osloveien er et viktig bidrag for sykkeltilkomsten øst for planområdet. Det er i bestemmelsene satt krav til å sikre tilkomsten under anleggsperioden.

Med sin nærhet til sentrum, kollektivtrafikk, arbeidsintensive institusjoner, er det i planforslaget lagt opp til en lav andel parkering per boenhet. Dette fordrer at sykkelparkering blir hensyntatt tilstrekkelig både i mengde og kvalitet.

Jo Andersen, (nabo, gnr/bnr 95/71) 5.12.2016

Viser til varsel om oppstart, og ber om å få være med på samrådsmøte.

Kommentar:

Jo Andersen har blitt kontaktet, og deltatt i samråd hos plankonsulenten.

NVE, 9.12.2016

NVE minner om de er forvaltningsmyndighet og rådgiver innen forebygging av flom og skredfare. De viser til sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (datert 9.2.2015).

Kommentar:

Sjekklisten er gjennomgått i planarbeidet. Deler av planområdet er i et område som er merket som kvikkleire med lav faregrad. Geologisk rapport er utarbeidet for tomten (se vedlegg). Videre stabilitetsvurderinger er vurdert etter råd og i samarbeid med fagkonsulent og planmyndigheter.

Trønderenergi Nett, 14.12.2016

Trønderenergi Nett opplyser at det i dag er begrenset kapasitet på tomten. Det må derfor avklares videre med Trønderenergi angående strømbehov.

Kommentar:

Strømbehov og eventuelle arealbehov for trafo er avklart med Trønderenergi Nett. Planområdet har ikke kapasitet for tiltenkt bebyggelse, derfor er det stilt krav om nettstasjon i bestemmelsene.

Jernbaneverket 20.12.2016

Jernbaneverket ser det som positivt med høy utnyttelse i nærheten av Marienborg stasjon. De minner samtidig om Jernbaneloven § 10 som ikke tillater bebyggelse nærmere en 30 meter fra jernbanen.

Videre må sikkerhet for ferdsel i området beskrives. Særlig gjelder dette økt risiko for villfarelse over jernbanesporet. Peker på at sikkerhetsgjerdet mot jernbanen tas med som rekkefølgekrav.

Jernbaneverket peker videre på de utfordringer som planområdet står ovenfor når det gjelder grunnforhold, drenering, overvannsbehandling, støy og vibrasjon. Dette gjelder de virkninger en fremtidig utbygging vil gi for jernbanen og de vibrasjoner og støyproblemer jernbanen vil påføre en fremtidig boligbebyggelse.

Kommentar:

Byggegrensen mot jernbanen er planlagt delvis innenfor 30 meters grensen til jernbanen. Bolig/forretning/ kontor i sør ligger maksimalt 27,5 meter fra Dovrebanen, mens deler av bebyggelsen i nord ligger opp mot 27,5 meter fra Stavnebanen. Boligareal som kommer nærmere jernbanen enn 30 meter har side for varig opphold og soverom vent bort fra jernbanen.

ROS-analyse og faglige vurderinger er utarbeidet i planarbeidet, og nødvendige bestemmelser og rekkefølgekrav satt i samsvar med disse. Støyfaglig vurdering er utarbeidet. Konsulent er engasjert for vurdering av grunnforhold samt utarbeide plan for drenering og overvannshåndtering.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune 13.12.2016

Fylkeskommunen ser ikke at planforslaget vil komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser eller kulturminner, men minner om aktsomhetsplikt i forhold til kulturminnelov og de prinsipper som ligger til grunn for universell utforming i plan- og bygningsloven.

Kommentar:

Aktsomhetsplikt etter kulturminneloven vil bli hensyntatt i videre prosjektering. Krav for universell utforming vil bli tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Statens Vegvesen 15.12.2016

Staten Vegvesen viser til foreløpige støyutredning, der støyverdiene ligger marginalt under grensen som er satt til 70 db, og minner om denne grensen gjelder før, og ikke etter at tiltak er gjennomført.

Det blir videre påpekt at bygningene er tegnet svært nær RV. 706. Av hensyn til trafiksikkerhet og fremtidige behov for veg med støv og støy, vil de ikke godta bebyggelse så nært inntil vegen. De vil i det videre planarbeidet komme tilbake til hvilke byggegrenser som er aktuelle langs vegen.

Kommentar:

Planarbeidet foregått i tett dialog med støykonsulent grunnet utfordringen knyttet til støy.

Bebyggelsen ligger nært opp til RV. 706. Det har i planarbeidet vært tett dialog med faginstanser for å sette egnet byggegrense med de krav som stilles til bebyggelse i områder for sentrumsformål. Bebyggelsens form og avstand fra veg er optimalisert for å skape uterom, skjermet for trafikkstøy og støv.

Det foreligger i dag så vidt vi vet, ingen konkrete planer for en fremtidig utvidelse av RV. 706 ved planområdet. Etter oppfordring fra SVV er byggegrensen flyttet ytterligere 3 meter fra senter veg for å kunne gi plass til et eventuelt ekstra framtidig kollektivfelt (minimum 15 m fra senter veg).

ÅF Advansia AS 9.1.2017

På vegne av Realinvest AS som gjennomfører en reguleringsplan på nabotomten nord for området, blir det bedt om at byggehøydene justeres og hensyntar solforhold på nabotomten. Ber om at det blir avholdt et samråd/ dialogmøte vedrørende byggehøyder i nordre del av reguleringsforslaget.

Kommentar:

Bygningsstrukturen mot nord vil ha noe skyggevirkning på de nederste etasjene på gitte tidspunkt.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 9.1.2017

Fylkesmannen viser til overordnede føringer om kompakt byutvikling, og at prosjektet er i samsvar med statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.

Formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen mener det er positivt at de utnyttelser som gis av kommuneplanen er lagt til grunn. Samtidig bør prosjekter som dette ta hensyn til boligkvaliteten. Det blir pekt på de utfordringer området står ovenfor med støy og støvproblemer, og viser til retningslinjer for behandling av støv og støy i arealplanleggingen.

Fylkesmannen er positiv til karrébebyggelsen. Bestemmelsene bør sikre stille side for alle leiligheter. Fylkesmannen er kritisk til ulike detaljerte tiltak som nevnes i foreløpig støyrapport for å skape en stille side på leilighetene. Dersom det åpnes for eksempelvis innglassing eller innhuk i bebyggelsen, bør det gjøres en vurdering på tiltakets bokvalitet. Blant annet bør det vurderes en reduksjon av antall boenheter for å sikre kvaliteten til alle boenheter.

Fylkesmannen mener at endelig avklaring rundt åpning inn til gårdsrom bør gjøres før støyrapport blir utarbeidet. Støyrapport bør følge med den endelige planen.

Kommentar:

T-1442/2012 og T-1520 legges til grunn for videre planlegging. Planarbeidet har foregått i tett dialog med støykonsulent for å finne gode løsninger med åpninger i gårdsrommet og på fasader. Utarbeidet støyrapport følger saken til høring. Bestemmelser sikrer alle leiligheter fasade mot stille side.

Trøndelag brann- og redningstjeneste 10.01.2017.

Brann og redningstjenesten minner om at det må tilrettelegges for en effektiv rednings- og slokkeinsats i henhold til krav i TEK-10/-17 samt veileder for retningslinjer for slokkemannskap i TBRTs kommuner.

Kommentar:

Planleggingen har foregått i dialog med brannkonsulent for å tilrettelegge for at brannsikkerhet er ivarettatt i henhold til krav.

Avsluttende kommentar

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