

21.09.2020

## Detaljplan for Osloveien 129, redegjørelse for boligkvalitet, behov for park og gangbru

Vi viser til deres brev av 10.09.2020 angående innsendt planforslag for Osloveien 129. Innledningsvis ønsker vi å si at vi er fornøyd med at hovedtrekkene i planforslaget nå synes å være omforent med Byplankontoret, og at planforslaget anses som komplett.

I brevet angir saksbehandler at det er ønskelig å ta med tre vedtakspunkt i saksframlegget til førstegangsbehandling. Disse tre punkter omhandler temaer som må vurderes videre fram mot sluttbehandling.

1. Om boligformål bør endres til annet formål i hele eller deler av sørlig kvartal
2. Behovet for å regulere planskilt kryssing for gående og syklende mot eksisterende boliger, skole og barnehage i vest
3. Behovet for å regulere park og/eller nærmiljøanlegg innenfor planområdet

Foreliggende brev beskriver våre vurderinger av disse tre punkter. Vi ber om at denne redegjørelsen tas med i den videre saksbehandlingen, gjerne også som vedlegg til saksframlegget, slik at saksbehandler, politikere og høringsparter får et best mulig vurderingsgrunnlag i den videre saksbehandlingen.

### 1. Om boligformål bør endres til annet formål i hele eller deler av sørlig kvartal

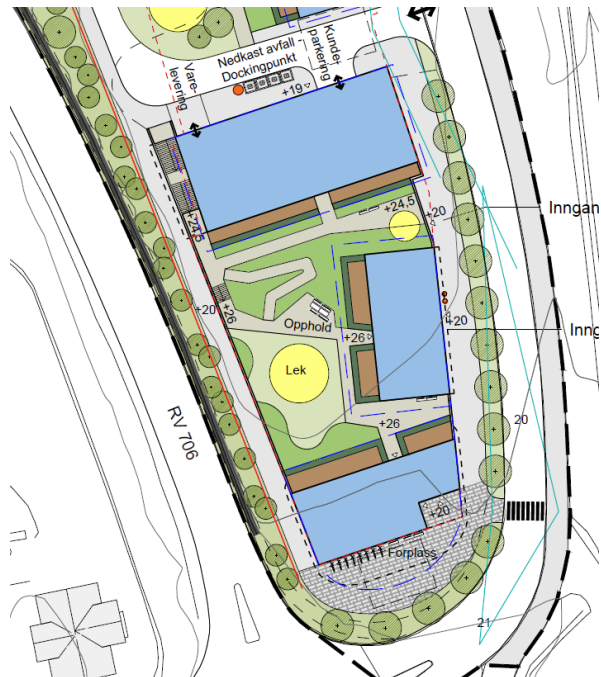
Kvartalet i sør har, etter flere runder med bearbeidelser, nå fått en utforming som tilsier at boligene tilfredsstiller alle lovbestemte krav til boligkvalitet, herunder støy, luftforurensning og uterom.

Uterommet er utformet slik at det oppnås spesielt gode solforhold på ettermiddags- og kveldstid. Uterommet ligger bak en høy, transparent, støyskerm. Dette kan synes som en utradisjonell løsning for Trondheim, men det er en velkjent løsning i andre land. Uterommet vil på denne måte, i tillegg til å være solfylt, være lunt og mer behagelig å oppholde seg i, i vindfullt trøndervær. Det vil være mulig å integrere sosiale møtearenaer for beboere, som drivhus/ orangeri og paviljonger, i glasskjermen. Denne løsningen er bl.a. benyttet i en ny sentrumsbarnehage i Sarpsborg.

Selv om man velger å ikke regne inn arealet som er "skyggelagt" av støyskjermen som regneverdig uterom for boligene, vil prosjektet som helhet ha tilfredsstillende uteareal, i samsvar med kommunens areal- og kvalitetskrav.

Når alle kommunens krav om boligkvalitet er tilfredsstillt, er det vanskelig å forstå at et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, ikke skal kunne benyttes til boligformål. Dette samsvarer dårlig med kommunens forslag til byutviklingsstrategi, som bl.a. peker ut dette området som ett av områdene som skal ha høyest tetthet av boliger (se "Strategi for boligutvikling", side 30 i forslag til Byutviklingsstrategi).

Figur 1: Kvartal sør, som vist i illustrasjonsplan datert 03.07.2020



## 2. Behovet for å regulere planskilt kryssing for gående og syklende mot eksisterende boliger, skole og barnehage i vest

### Behovet for en planskilt kryssing

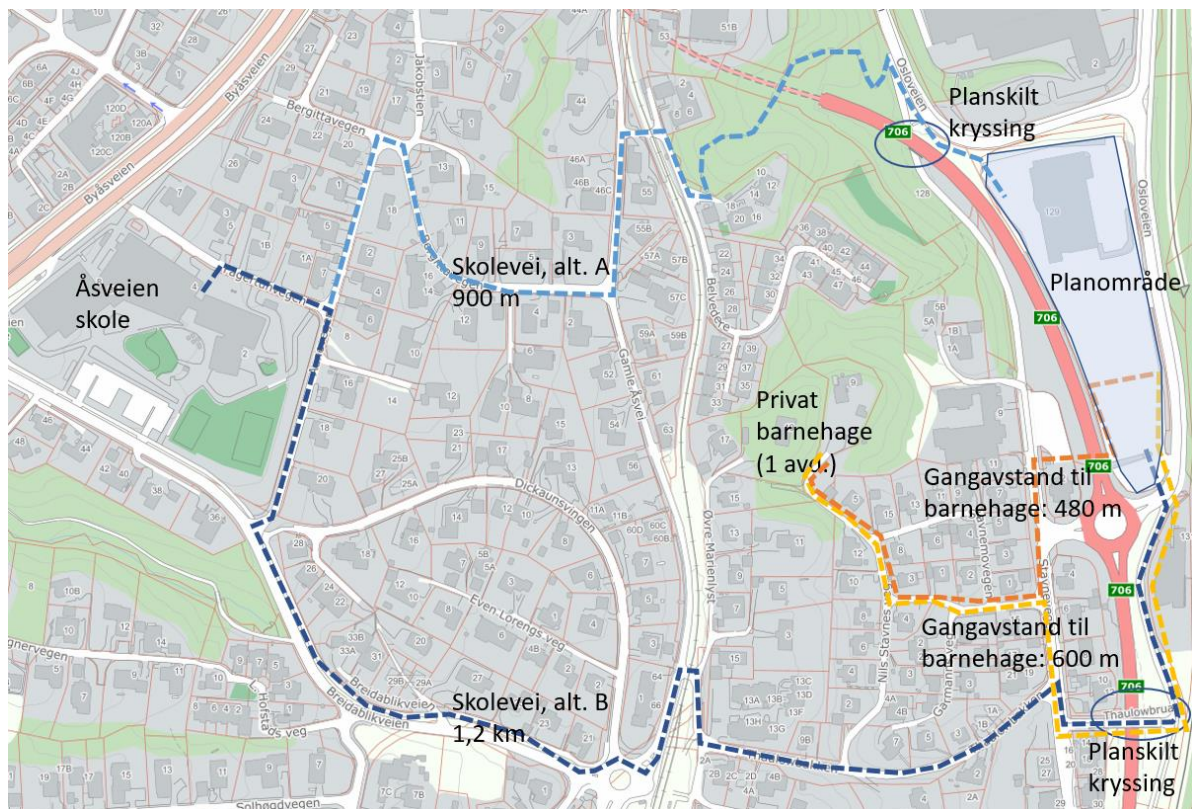
Det er i dag to planskilte krysningspunkt for fotgjengere og syklister over/ under Rv 706 på hver side av planområdet. Avstanden mellom disse kryssinger er 440 m (målt langs veien). Disse eksisterende krysningspunkt korresponderer godt med etablerte gangforbindelser vestover i retning Åsveien skole, som vist i figur 2, som illustrerer to mulige skoleveier fra planområdet til Åsveien skole. Det er ingen krysningsmuligheter av trikkesporet mellom disse to ruter. En ny kryssing over Rv 706 vil dermed ikke gi noe tids- eller avstandsgevinst for gående og syklende som har målpunkt på vestsiden av trikkesporet.

En ny planskilt kryssing over Rv 706 vil korte inn gangavstanden mellom planområdet og Stavne barnehage (privat 1 avdelingsbarnehage) samt boligene i Stavnemovegen, med inntil 150 meter. Antallet fotgjengere og syklister som bor innenfor planområdet og som har et målpunkt i boligområdet (med 95 boliger) eller barnehagen (med 18-20 barn) på motsatt side av Rv 706 antas å være relativt lav. Avstandsgevinsten på 150 meter vurderes også som lav, særlig tatt i betraktning at den nye gangbru- eller -kulvert på grunn av høydeforskjellene vil være mer tungvint å bruke enn allerede etablerte krysningspunkt.

### Gjennomførbarhet

Planområdet ligger vesentlig lavere i terrenget enn Rv706. En ny gangbru med tilstrekkelig frihøyde vil ligge ca. 6 meter over planområdets terreng. På motsatt side av Rv706, i Stavnevegen, vil stigningen være ca. 3 meter. Stigningen må enten tas i form av en lang rampe, eller trappeløsning. Løsningen vil være svært plasskrevende, og den ekstra stigningen vil gjøre ruten mindre attraktiv for fotgjengere og syklist.

En fotgjengerundergang vil treffe terrenget ved planområdet på en bedre måte enn en bru. Det er likevel tvilsomt at en fotgjengertunnel vil oppleves som en attraktiv og trygg gangløsning for fotgjengere. Stavnevegen, på motsatt side av Rv706, ligger på samme høyde som Rv706. Her vil det bli behov for en lang rampe eller trapp for å komme under terrengnivå (4-5 m ned). Selve fotgjengertunnelen får en lengde på ca. 30 meter, da den krysser 4 kjørefelt (2 nåværende, og 2 framtidige). I Vegvesenets håndbok V127 beskrives underganger som en løsning som øker faren for møteulykker mellom fotgjengere og syklist. Ofte oppleves de også som utrygge, spesielt for gående. Fotgjengertunneler som krysser flere enn to kjørefelt oppleves oftest som mer utrygge enn kortere tunneler.



Figur 2: Gangforbindelser og avstander



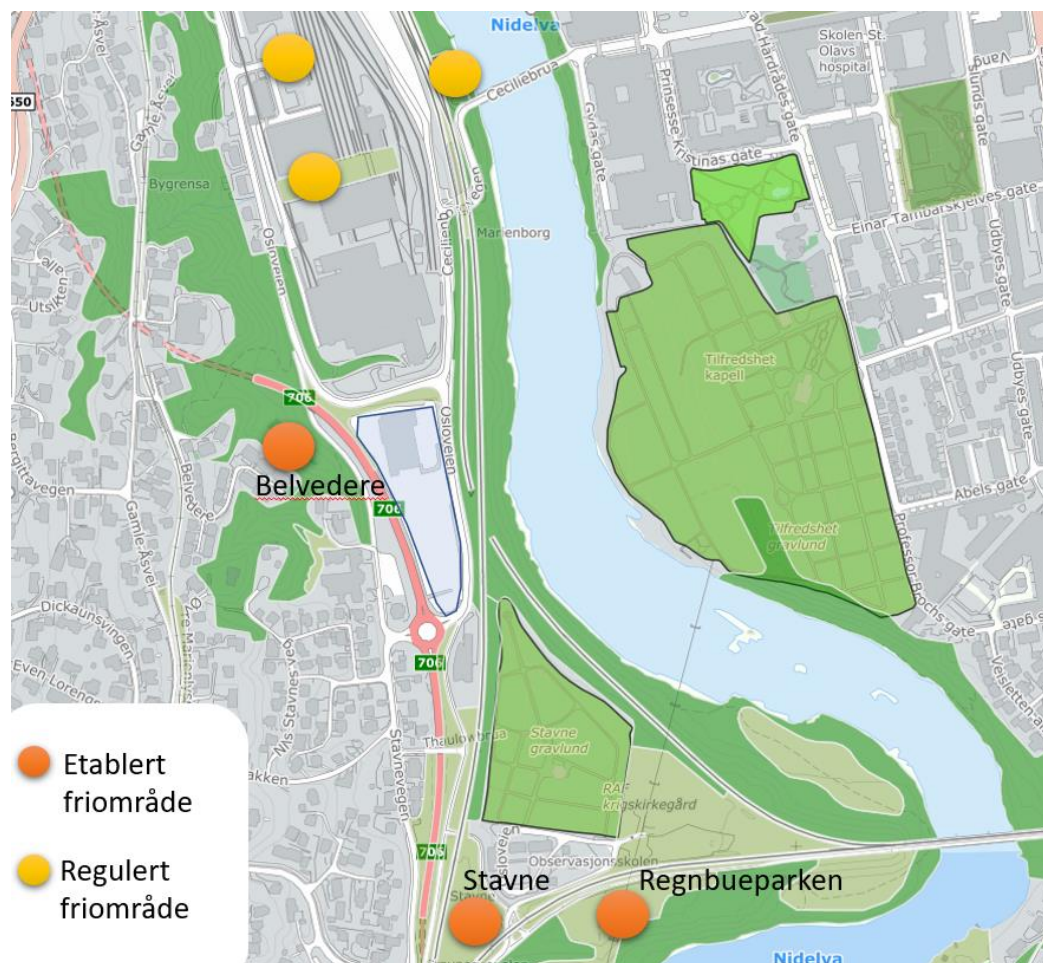
## Nødvendighed og forholdsmessighet

Vi er av den oppfatning at en ny planskilt gangforbindelse ikke er nødvendig for å kunne forestå utbyggingen, dvs. at det er ingen saklig sammenheng mellom utbyggingen og en ny planskilt gangforbindelse. De positive effektene av en ny planskilt kryssing står videre ikke i forhold til kostnaden som evt. pålegges prosjektet.

Kommunen er lovpålagt å vurdere og dokumentere nødvendigheten og forholdsmessigheten av rekkefølgekrav som stilles. Vi ber derfor om at en slik vurdering gjennomføres i forbindelse med første gangs behandling av planforslaget.

### 3. Behovet for å regulere park og/eller nærmiljøanlegg innenfor planområdet

Som vist i figur 3 nedenfor, er det flere store grønne områder i nærheten til planområdet. I tillegg utgjør Nidelva en «grønn» ressurs og naturopplevelse for nærmiljøet.



Figur 3: Grønne områder rundt planområdet

Noen av disse arealer utgjør kun «grønne lunger» for nærmiljøet, da de på grunn av helningsforhold, barrierer eller adgangsbegrensninger er lite tilgjengelig for allmennheten. Innenfor en gangavstand på 500 meter er det imidlertid også flere opparbeidede friområder, tilrettelagt for lek, ballspill og uteopphold. Tabellen nedenfor viser en oversikt over etablerte anlegg i nærområdet til planområdet.

*Etablerte anlegg/ parker innenfor 500 meter gangavstand*

| Navn anlegg                                                                                   | Gangavstand fra planområdet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Belvedere - regulert friområde, opparbeidet med bl.a. ballfelt, sitteplasser, basket          | 240 meter                   |
| Stavne - regulert friområde opparbeidet med bl.a. ballfelt, sitteplasser og store gressflater | 320 meter                   |
| Regnbueparken - regulert friområde opparbeidet med lekeutstyr, bærbusker og frukttrær         | 485 meter                   |
| Stavne gravlund - begrenset tilgang/ bruk, men fungerer som grønn lunge for nærområdet        | 350 meter                   |

I reguleringsplan for Marienborg, søndre del, vedtatt 19.06.2003, er det avsatt to arealer til park/ friområde, i tillegg til en urban plass "Traversplassen" som skal tilknyttes stasjonsområdet.

Vi er overrasket over at kommunen påpeker at det kan være et mangelfult tilbud på nærmiljøanlegg og parkarealer i området. Det synes imidlertid at kommunens kartgrunnlag ikke har registrert at det i forbindelse med anlegg av Rv706 ble bygget flere flotte rekreasjonsanlegg i nærheten av veianlegget. Særlig anlegget på Stavne er stort og opparbeidet med høy kvalitet. Dette anlegget ligger et stykke unna eksisterende boliger - med økt boligbygging vil flere innbyggere få glede av anlegget.

Med vennlig hilsen

Diana van der Meer  
Trym Bolig AS  
Tlf. +47 928 261 33  
E-post:: diana.meer@trym.no