



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20120010

Arkivsak: 11/55140

Detaljregulering av Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.11.2019

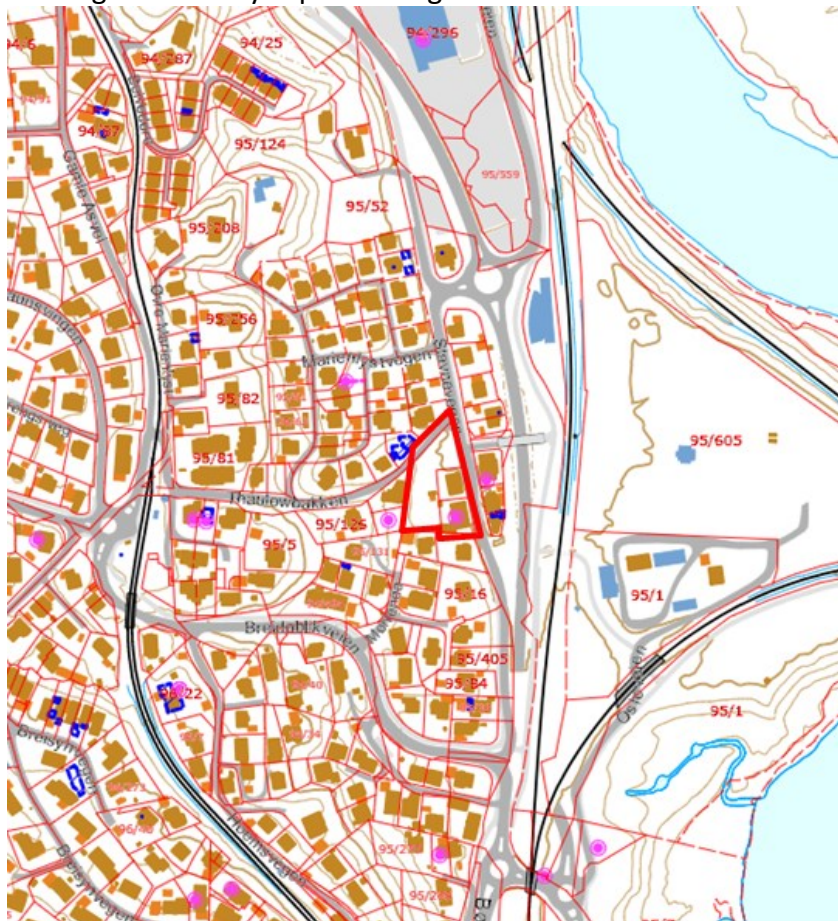
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller ECO Eiendomsforvaltning AS. Komplette planforslag forelå 31.10.2017, med siste revidering 10.10.2019.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligbygg med tilhørende anlegg og funksjoner.

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



Planområdet ligger på Breidablikk/Stavne.

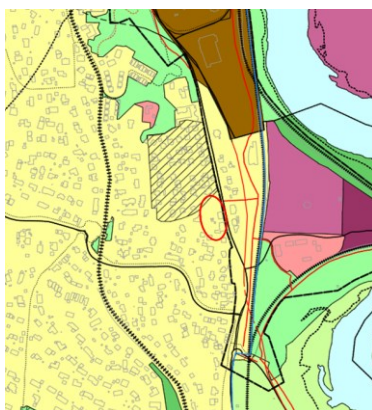
Planprosessen har tatt lang tid, og det skyldes flere forhold. Blant annet lå planen helt stille i ca. tre år etter tilbakemeldinger fra oppstartsmøtet i 2012, i påvente av å få gjennomført geotekniske undersøkelser for planområdet. Videre avviste bygningsrådet planforslaget 8.8.2017 i sak 122/17, med bakgrunn i rådmannens innstilling. Senere har det tatt tid å komme frem til et omforent planforslag.

Planen har fra 19.1.2017 byttet navn fra *Osloveien 140, 142 og 144*, til nytt navn *Stavnevegen 25, 27, 29 og gnr/bnr 95/578*. Dette på grunn av at adressegivende vei for planområdet har endret navn etter planoppstart. Utredninger fra før denne dato vil være merket med Osloveien.

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i bygningsrådet 8.8.2017, sak 122/17, vedtatt avvist med bakgrunn i rådmannens innstilling. Rådmannens begrunnelse for innstillingen var at bygg 1 i felt B1 hadde for stort fotavtrykk sammenlignet med den eksisterende bebyggelsen i planområdet som skal bevares. Dette bygget kalles kun B1 i nåværende utforming av planforslaget. Det ble også anbefalt å redusere høyden på bygget. I tillegg ville bygget ligget for tett på Thaulowbakken, og dermed vanskeliggjøre en fremtidig bygging av fortau langs denne veien.

Planstatus



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplaner

- r0087f – Breidablikkvegen fra Breidablikk stasjon til Osloveien ved Mørlenda med tiliggende områder (vedtatt 4.3.1985)
- r0426 – E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget (vedtatt 31.8.2006).

Kommuneplanens arealdel

I r0087f er området regulert til tre frittliggende eneboliger på ett plan samt sokkel. r0426 regulerer blant annet veien (Stavnevegen) og fortauet på østsiden av planområdet i det aktuelle planforslaget. Veien og fortauet er ikke opparbeidet i tråd med denne planen.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 95/578, 95/42, 95/43, samt del av 95/476 og 95/593.

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde på Breidablikk/Stavne. Stavnevegen passerer forbi i nord-sørgående retning og danner østre plangrense. I sør avgrenses planområdet i ny avkjørsel felles med Stavnevegen 31. I vest avgrenses planområdet i eiendomsgrensen mot gnr/bnr 95/24 og 95/579. I nord avgrenses planområdet i eiendomsgrensen mot gnr/bnr 95/45 og 95/77 på nordsiden av Thaulowbakken. Planområdets størrelse er 3704 m².

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag hovedsakelig av tett vegetasjon (or-kratt) der den nye bebyggelsen er planlagt, på gnr/bnr 95/578. Det står også en nettstasjon på denne eiendommen. Planområdet inkluderer også to eksisterende boligbygg på eiendommene med gnr/bnr 95/43 (Stavnevegen 25

og 27) og gnr/bnr 95/42 (Stavnevegen 29). Byggene har tidligere huset næringsareal i første etasje, men er nå i ferd med å omgjøres til ren boligbebyggelse. Området rundt består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Stedets karakter

Planområdet inneholder to store, verneverdige villaer og flerfamiliehus fra 1920-tallet. Husene er i to etasjer + kjeller og loftsetasje. Resten av kvartalet er senere utbygd med flerfamiliehus fra 1950/60-tallet og fremover. I tillegg er det i samme periode oppført enkelte eneboliger, som typisk er lavere (1-2 etasjer + sokkel). På motsatt side av Stavnevegen, er det de siste årene oppført en 8-mannsbolig og en enebolig på hhv. to og tre etasjer.

Landskap, topografi, solforhold

Vestsiden av planområdet består i dag av høy og tett vegetasjon, noe som har negativ innvirkning på den eksisterende bebyggelsens solforhold på ettermiddag og kveld.

Kulturminner og kulturmiljø

De to byggene i Stavnevegen 25, 27 og 29 har antikvarisk verdi C. Dette er 1920-talls nybarokke bygninger av en type som er sjelden i Trondheim. Byggene skal bevares, og er av den grunn tatt inn i planområdet. Planområdet grenser i nord til Marienlyst, som er en hensynssone for kulturmiljø i KPA. Dette er en karakteristisk "jernbaneverkstedboligby", tett utbygget med forholdsvis beskjedne bolighus i ganske små haver. Det opprinnelige helhetspreget er i god behold.



Stavnevegen 25 og 27 (gult) sett fra nord, og Stavnevegen 29 (blått) sett fra sørøst

Naturverdier

Det er ikke registrert sårbar flora, fauna eller andre naturverdier innenfor planområdet.

Rekreasjonsverdi, barns interesser

Planområdet benyttes ikke av barn og unge, eller av offentligheten for øvrig, til rekreasjon eller lek. Utbyggingsområdet i bakkant av eksisterende bygg ligger i en skråning med tett vegetasjon og er ikke tidligere bebygget.

Trafikkforhold

Planområdet ligger ved Stavnevegen og Thaulowbakken, men har kun adkomst fra Stavnevegen. Thaulowbakken er bratt, ca. 14 % stigning gjennom planområdet, og veien er derfor mindre egnet til avkjørsel for biler. Stavnevegen har fartsgrense 40 km/t forbi planområdet, og har en estimert trafikkmengde på ca. 200 kjøretøy i døgnet. Veien er forbeholdt busstrafikk og myke trafikanter like sør for planområdet til og fra Breidablikveien. Thaulowbakken har fartsgrense 30 km/t, og har en estimert trafikkmengde på ca. 200 kjøretøy i døgnet. Thaulowbakken har gjennomkjøringsforbud.

Stavnevegen har tosidig fortau forbi planområdet, bortsett fra inn mot krysset med Thaulowbakken hvor det kun finnes et tilbud på østsiden av veien. Thaulowbakken har ikke fortau. Stavnevegen er en del av hovednettet for sykkel. Det er gode gang- og sykkelforbindelser i området, og enkelt å nå blant annet NTNU og St. Olavs hospital.

Skoleveien fra planområdet og til Åsveien skole, går på fortau og gang- og sykkelvei på store deler av strekningen, bortsett fra langs Thaulowbakken der man må ferdes i blandet trafikk.

Nærmeste bussholdeplass "Thaulowbakken", ligger like utenfor Stavnevegen 25 og 27. Holdeplassen betjenes i dag av rute 13, 20, 23 og 101 (nattbuss). Nærmeste trikkeholdeplass "Bredablikk" ligger ca. 300 meter opp bakken, vest for planområdet. Marienborg togholdeplass ligger ca. 750 meter nord for planområdet.

Sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planområdet tilhører Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole. Begge skoler vurderes å ha tilstrekkelig skolekapasitet. Det er direkte buss (rute 13 og 23) fra planområdet til Åsveien skole. Nærmeste barnehage er Stavne tospråklige barnehage, ca. 350 meter nord for planområdet.

Teknisk infrastruktur

El-forsyning til planområdet kommer fra nettstasjonen nord i planområdet. Vann- og avløpsledninger ligger i Stavnevegen. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser og utarbeidet geotekniske rapporter for området. Deler av planområdet ligger innenfor en mindre kvikkleiresone. Beregningsresultater viser likevel at stabiliteten globalt og lokalt (for dagens situasjon, for anleggsfasen og for ferdig utbygd situasjon) oppfyller krav til sikkerhet. Uavhengig tredjepartskontroll har funnet at beregninger og forutsetninger er korrekte.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen innenfor planområdet. Umiddelbart øst for planområdet er det registrert forurensning etter tidligere virksomhet. Grunnvannet fra planområdet siger fra vest mot øst, og det er derfor ikke fare for at forurensning skal bre seg til planområdet.

Støyforhold, luftforurensning

Planområdet ligger delvis i gul støyzone, der fasader ut mot Stavnevegen er støyutsatte. Støyen kommer hovedsakelig fra Stavnevegen, Riksvei 706 og Dovrebanen.

Utbygging av Riksvei 706, og dermed overføring av trafikk bort fra Stavnevegen (tidligere Osloveien), har trolig forbedret luftkvaliteten rundt planområdet.

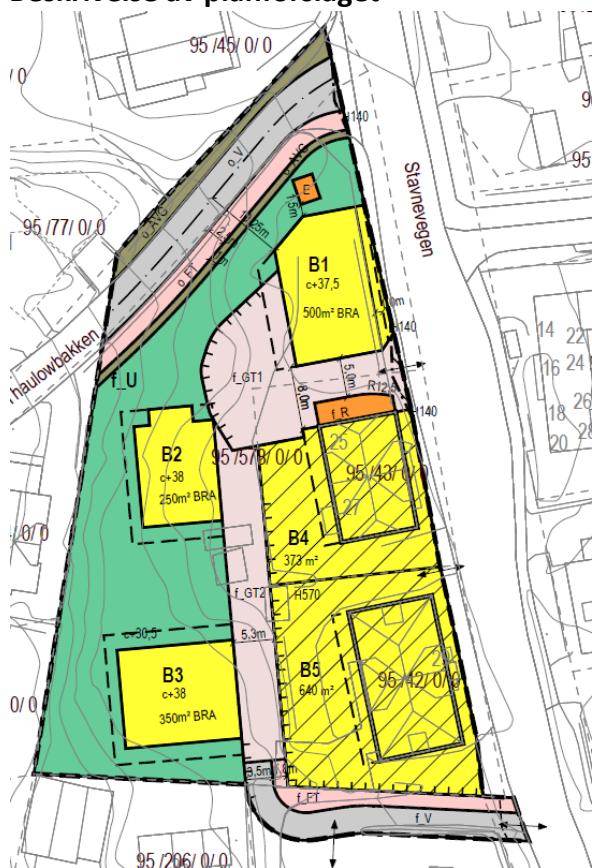
Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det er utfordringer knyttet til følgende tema:

- Geoteknikk
- Nærhet til hovedtransportåre for frakt av gods på jernbanen
- Høyspent- og lavspenbledninger gjennom planområdet
- Bygging i nærhet til nettstasjon
- Vann og avløp
- Siktforhold i avkjørsler

- Anleggsområde
- Støy

Beskrivelse av planforslaget



Plankart over grunnen

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er 3704 m² og reguleres til boligbebyggelse (B1-5), uteoppholdsareal (f_U), energianlegg (E), renovasjonsanlegg (f_R), vei (o_V og f_V), fortau (o_FT og f_FT), annen veigrunn (o_AVG) og gatetun (f_GT1 og f_GT2). Det reguleres hensynssoner for frisikt (H140) og bevaring av kulturmiljø (H570). Under grunnen reguleres areal for boder og parkeringsanlegg (B1_1, B2_1 og B3_1).

Planforslaget omfatter fem boligfelt (B1-5) som samsvarer med tre eiendommer:

- B1-3: Gnr/bnr 95/578 (utbyggingsområdet)
- B4: Stavnevegen 25 og 27, gnr/bnr 95/43 (eksisterende bygg som bevarer)
- B5: Stavnevegen 29, gnr/bnr 95/42 (eksisterende bygg som bevarer)

Bebyggelsens plassering og utforming

Felt B1-3:

Nord i planområdet oppføres et bygg (B1) som danner en forlengelse av fasaderekken til Stavnevegen 25, 27 og 29, som avsluttes mot Thaulowbakken. Bygget planlegges i 3 etasjer, samt kjeller med boder. B1 har adkomst via felles gatetun (f_GT1).

Vest i planområdet oppføres en 4-mannsbolig (B2) og en 6-mannsbolig (B3) i skrenten bak Stavnevegen 25/27 og 29. Byggene blir på 2 etasjer, samt sokkel med parkeringsanlegg og boder. Byggene får kjøreadkomst via en avkjørsel (f_V), felles med Stavnevegen 31, og felles gatetun (f_GT2). Felles avkjørsel er tinglyst på Stavnevegen 31 (tidligere Osloveien 146 A).

Ny bebyggelse er i plankartet angitt med omrisset "planlagt bebyggelse". Sokkeletasjer i B2 og B3 kan gå utenfor det regulerede omrisset for planlagt bebyggelse, under forutsetning av at takflaten på sokkeletasjen opparbeides som del av uteoppholdsarealet. I tillegg tillates det innenfor området angitt med byggegrenser på plankartet, oppført balkonger/karnapper på B1-3, og trapper på nord- og vestsiden av B2 og B3.

Byggene i felt B1-3 skal utføres med saltak eller mansardtak, med eller uten valm.



3D-illustrasjoner av planforslaget, sett fra nordøst (til venstre) og nordvest (til høyre)

Felt B4 og B5:

Stavnevegen 25, 27 og 29 er eksisterende bygg som skal bevares og er av den grunn inkludert i planområdet i dette planforslaget. Det kan bygges til balkonger og ramper på byggenes vestside.

Boder og parkeringsanlegg (B1_1, B2_1 og B3_1):

Under felt B1 planlegges det en kjeller med boder. Under felt B2 og B3 etableres sokkel som kan inneholde boder, sykkelparkering og bilparkering.

Uteoppholdsarealet i felt f_U etableres langs nord- og vestsiden av planområdet samt mellom B2 og B3, og skal være felles for boligene i B1-3. Nettstasjonen (E) nordøst i felt B1 forutsettes beholdt. Renovasjonsanlegget planlegges med nedgravde, bunntømte containere.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det reguleres et fortau (o_FT) i Thaulowbakken langs planområdet, men det stilles ikke krav til opparbeidelse. Felles vei (f_V) og fortau (f_FT) skal gi adkomst til felt B1-3 og Stavnevegen 31. Gatetunene (f_GT1 og f_GT2) gir adkomst til felt B1-4.

Hensynssone kulturmiljø

Sonen er avsatt for å sikre bevaring, og eventuell tilbakeføring, av Stavnevegen 25/27 og 29 (felt B4 og B5).

Bebyggelsens høyde

Bygget i B1 planlegges i tre etasjer samt kjeller, mens byggene i B2 og B3 planlegges i to etasjer samt sokkel. Tillatte høyder angis i plankartet.

Grad av utnytting

Dersom man utelukkende ser på nye boliger innenfor planområdet (felt B1-3), så gir det en tetthet på ca. 4,3 boliger per dekar ut ifra en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m². Dersom man ser på planområdet i sin helhet (B1-5), så vil tettheten bli ca. 8,2 boliger per dekar.

Innenfor felt B1-3 tillates henholdsvis 500 m² BRA, 250 m² BRA og 350 m² BRA, hvorav 828 m² BRA regnes som boligareal når balkonger, trapperom og lignende er trukket ifra.

Parkering

Parkering for bil etableres i en parkerings Sokkel under nybygg. Sokkel er valgt foran parkeringskjeller grunnet utfordrende grunnforhold. Parkeringsanlegget er felles for felt B1-3 og har adkomst via felles vei (f_V) og gatetun (f_GT2). Det legges til rette for minimum 10

bilparkeringsplasser der én av plassene skal avsettes til HC-parkering. Dette gir en parkeringsdekning på ca. 0,8 plasser per 70 m² BRA boligareal for de nye boligene i planområdet (B1-3). Planområdet ligger innenfor ytre sone for parkeringsdekning i KPA der minimumskravet er 1,2 plasser per boenhet eller 70 m² BRA.

Innenfor felt f_GT1 skal det legges til rette for inntil 6 bilparkeringsplasser som er avsatt til felt B4. Dette er som følge av en privatrettslig avtale mellom forslagsstiller og Stavnevegen 25 og 27 (B4). Felt B4 vil dermed frigjøre areal på egen eiendom som i dag brukes til parkering. Felt B5 løser parkering på egen eiendom som i dagens situasjon.

Sykkelparkering er minimum 2 plasser per boenhet, i tråd med parkeringskravet i KPA. Minst halvparten skal sykkelparkeringen plasseres innendørs. Det skal settes av plass til et fleksibelt areal som skal brukes til blant annet transportsykler og sykkelvogner i felt B2_1.

Teknisk infrastruktur

Nettstasjonen i felt E forutsettes beholdt.

Trafikkløsninger

Planområdet får adkomst fra Stavnevegen fra tre avkjørsler. Avkjørsel lengst nord i planområdet gir adkomst til felt B1 og B4 via f_GT1. På nordsiden av felt B5 opprettholdes avkjørselen til eiendommen som i dag. Lengst sør i planområdet oppgraderes avkjørselen som i dagens situasjon tilhører Stavnevegen 31 (gnr/bnr 95/476). I planforslaget vil avkjørselen gi adkomst til parkeringssokkel og felt B2 og B3 via f_V og f_GT2, i tillegg til Stavnevegen 31.

Thaulowbakken er gitt en utforming tilsvarende veiforløpet veien har i dag. Veiutformingen i krysset Thaulowbakken/Stavnevegen reguleres i tråd med gjeldende reguleringsplan r0426. Det reguleres et fortau langs sørsiden av Thaulowbakken, men det stilles ikke krav til opparbeidelse av fortauet i denne planen. Arealet blir avsatt til formålet for å forenkle prosessen dersom Trondheim kommune velger å bygge fortau langs Thaulowbakken i fremtiden.

Miljøoppfølging og tiltak

Gjennomføring og miljøoppfølging er knyttet til:

- Støyskjerming fra veitrafikkstøy
- Gjennomføringsplan i anleggsperioden for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, universell utforming, renhold og støvdemping, og støyforhold.
- Vann- og avløpsplan
- Geoteknisk prosjektering

Universell utforming

Det vil etableres en gangvei fra parkeringssokkelen som går rundt bygget i felt B2, som vil gi en universelt utformet adkomst til boligene i felt B2 og B3 samt til uteoppholdsarealet på dette terrengnivået.

Uteoppholdsareal

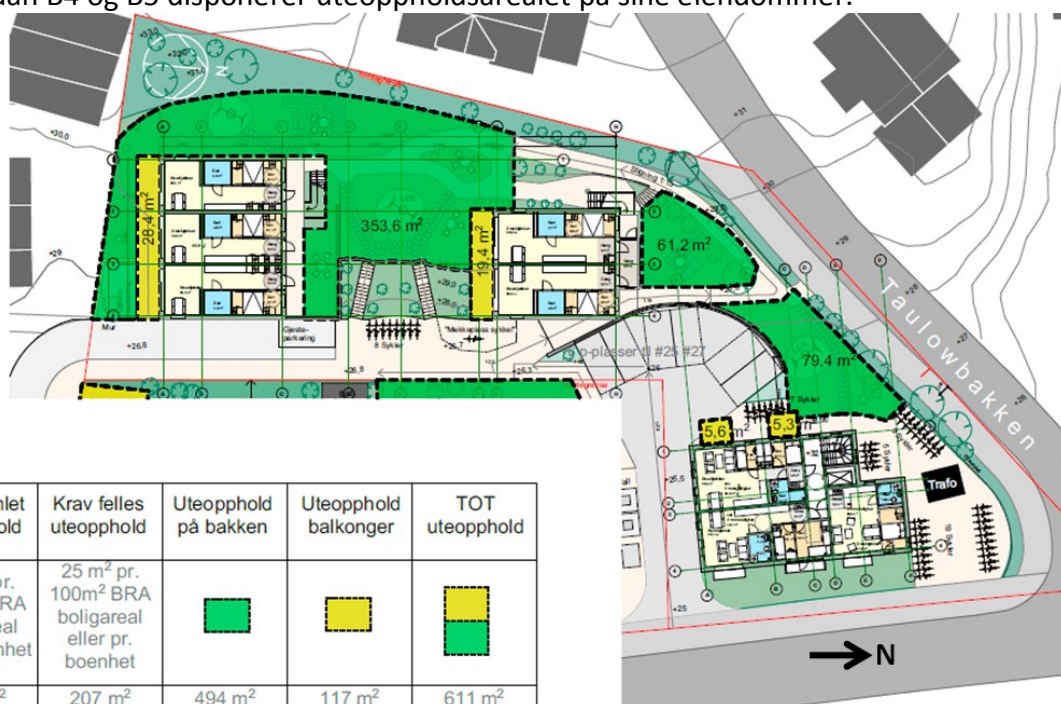
Det legges til rette for uteoppholdsareal og lekeareal med universell utforming, som skal være felles for felt B1-3. Støyutredningen viser at uteoppholdsarealet vil få tilfredsstillende støyforhold.

For å få kontakt mellom gatetunet og uterommet høyere oppe, så trekkes terrenget ned mellom B2 og B3 og opparbeides som uteoppholdsareal. Det vil etableres trapper mellom f_GT2 og nivået til samme nivå som første boligetasje i B2 og B3.



Planforslaget sett fra sørøst med bearbeidet terreng som uteoppholdsareal mellom B2 og B3

Den eksisterende bebyggelsen i B4 og B5 har sine uteoppholdsareal på egne eiendommer. B4 flytter sin parkering til gatetun f_GT1 og frigir dermed noe areal på sin eiendom til uteoppholdsareal, mens B5 vil videreføre dagens situasjon. Det legges ikke noen videre føringer i planen om hvordan B4 og B5 disponerer uteoppholdsarealet på sine eiendommer.

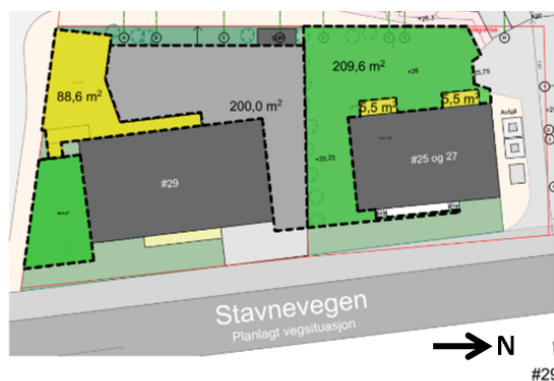


Samlet boligareal	Krav samlet uteopphold	Krav felles uteopphold	Uteopphold på bakken	Uteopphold balkonger	TOT uteopphold
828m² BRA boligareal	50 m² pr. 100m² BRA boligareal eller boenhet	25 m² pr. 100m² BRA boligareal eller pr. boenhet			
828m²	414 m²	207 m²	494 m²	117 m²	611 m²

494 > 207 m²

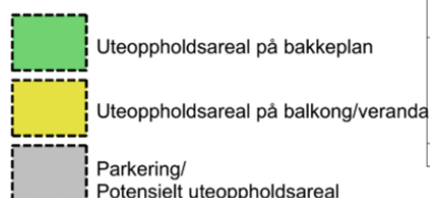
611 > 414 m²

Oversikt over felles uteoppholdsareal for felt B1-3



#25 og 27

Samlet boligareal	krav samlet uteopphold	krav felles uteopphold	Uteopphold på bakken	Uteopphold balkong/veranda	Uteopphold TOT
ca 6x60 m² BRA boligareal	50 m² pr. 100m² BRA boligareal eller boenhet	25 m² pr. 100m² BRA boligareal eller pr. boenhet			
360 m²	180 m²	90 m²	216 m²	22 m²	238 m²
			216 > 90 m²		238 > 180 m²



Samlet boligareal	krav samlet uteopphold	krav felles uteopphold	Uteopphold på bakken	Uteopphold balkong/veranda	Parkerings/Potensielt uteopphold	Uteopphold TOT	Maksimalt potensielle uteopphold
BRA boligareal	50 m² pr. 100m² BRA boligareal eller boenhet	25 m² pr. 100m² BRA boligareal eller pr. boenhet					
405 m²	203 m²	102 m²	64 m²	89 m²	200 m²	153 m²	353 m²
			64 < 102 m²		153 > 203 m² 353 > 203 m²		

Oversikt over parkeringsareal og potensielt uteoppholdsareal for felt B4 og B5

Det felles uteoppholdsarealet for felt B1-3 oppfyller kravene til solforhold i Trondheim kommunes uteromsveileder, der minst halvparten av arealet skal være solfylt 21. mars kl. 15:00 (ca. 66 %) og 23. juni kl. 18:00 (ca. 77 %).

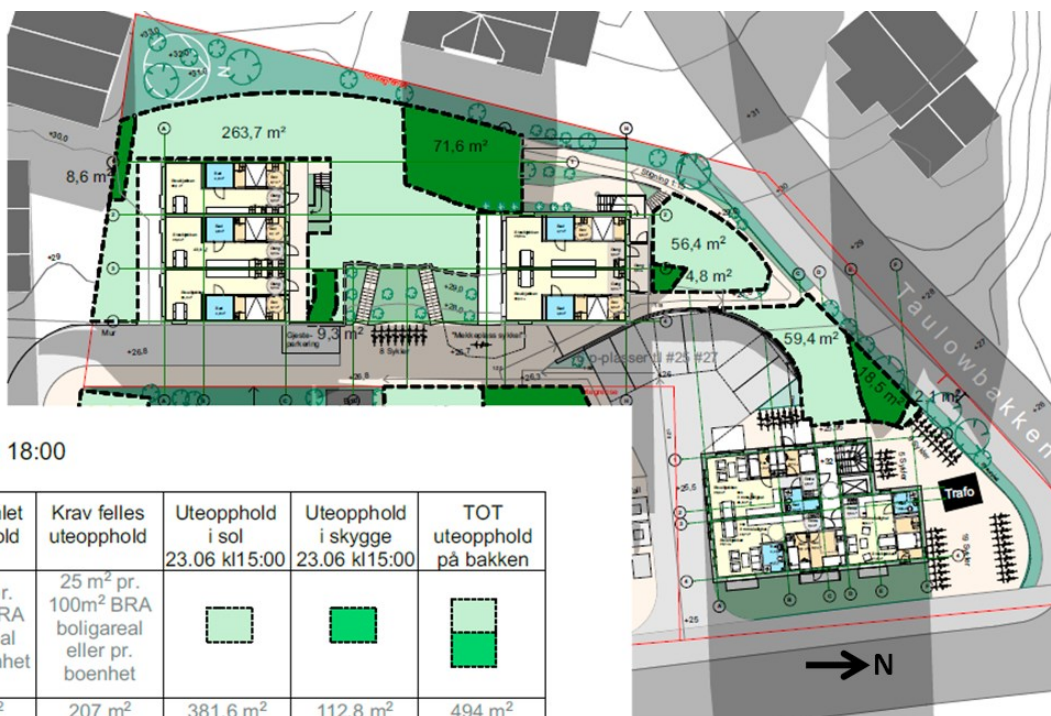


Sol/skygge 21.mars kl 15:00

Samlet boligareal	Krav samlet uteopphold	Krav felles uteopphold	Uteopphold i sol 21.03 kl 15:00	Uteopphold i skygge 21.03 kl 15:00	TOT uteopphold på bakken
793m² BRA boligareal	50 m² pr. 100m² BRA boligareal eller boenhet	25 m² pr. 100m² BRA boligareal eller pr. boenhet			
828 m²	414 m²	207 m²	328,5 m²	165,5 m²	494 m²

494 > 207 m²

Solforhold på felles uteoppholdsareal 21. mars kl. 15:00



Sol/skygge 23.juni kl 18:00

Samlet boligareal	Krav samlet uteopphold	Krav felles uteopphold	Uteopphold i sol 23.06 kl15:00	Uteopphold i skygge 23.06 kl15:00	TOT uteopphold på bakken
922m² BRA boligareal	50 m² pr. 100m² BRA boligareal eller boenhet	25 m² pr. 100m² BRA boligareal eller pr. boenhet			
828 m²	414 m²	207 m²	381,6 m²	112,8 m²	494 m²

Solforhold på felles uteoppholdsareal 23. juni kl. 18:00

Planforslaget klarer ikke å oppfylle kravet til solforhold på nøkkeltidspunktet i mars, der B4 får sol på ca. 38 % av sitt uteoppholdsareal, mens B5 får ca. 40 %. I juni får B4 sol på ca. 61 % av sitt uteoppholdsareal, mens B5 får ca. 71 % og oppfyller dermed kravet på dette tidspunktet.

Kulturminner

Byggene i Stavnevegen 25/27 (B4) og Stavnevegen 29 (B5), med antikvarisk verdi C, bevares og tillates ikke revet. Felt B4 og B5 reguleres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Vann- og avløpsplan

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Stavnevegen. Ledningene påvirkes ikke direkte av utbyggingen, men ny bebyggelse må kobles på det eksisterende ledningsnett.

Plan for avfallsøsning

Avfallsløsningen vil være nedgravde, bunntømte containere som skal være felles for felt B1-4. Containerne vil stå ved avkjørselen nord i planområdet i gatetun f_GT1.

Forhold til krav i Naturmangfoldsloven

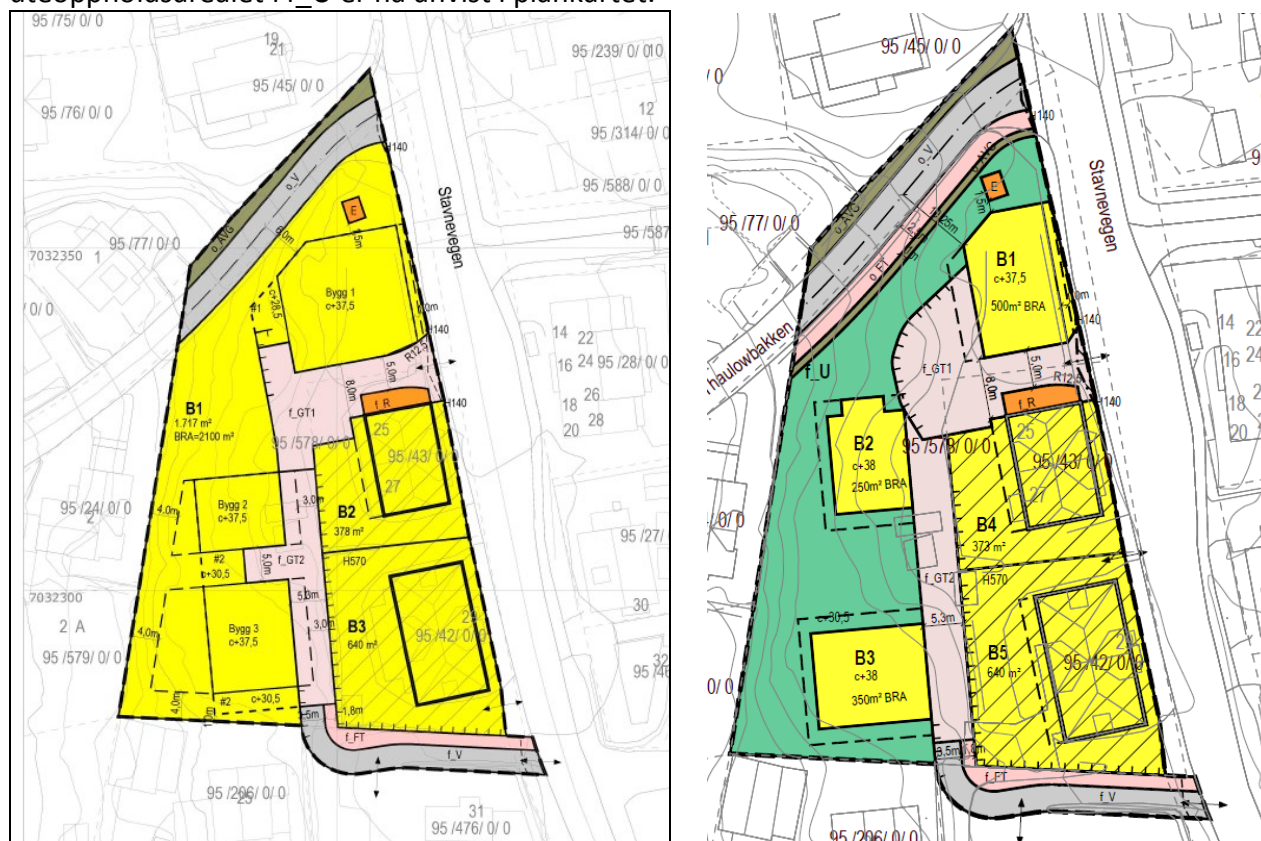
Det er ingen kjente naturverdier på eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke viltpassasje gjennom planområdet.

Sammenligning med tidligere avviste planforslag

Planforslaget opprinnelige utforming ble vedtatt avvist i bygningsrådet 8.8.2017 med bakgrunn i rådmannens innstilling. Begrunnelsen var et ønske om å redusere fotavtrykket til bygg 1 som i liten grad var tilpasset den eksisterende bebyggelsen i Stavnevegen 25, 27 og 29 og områdekarakteren for øvrig. Bygget var planlagt med 4 etasjer, og var dessuten plassert for tett på Thaulowbakken, noe som ville vanskeliggjøre bygging av et fremtidig fortau langs sørsiden av veien.

Planforslaget er revidert i henhold til begrunnelsen for avvistingen. Det vil si at bygg 1, som nå kalles B1, har fått en utforming og fotavtrykk som i større grad samsvarer med den eksisterende

nabobebyggelsen. Bygget skal oppføres i maksimalt 3 etasjer og ha en takform og gesimshøyde tilpasset Stavnevegen 25, 27 og 29. Byggegrensen langs Thaulowbakken er nå satt med en avstand på 10,25 meter fra senter av vei for å sikre plass til et eventuelt fremtidig fortau langs veien. Fortauet blir i tillegg regulert, men det stilles ikke krav til opparbeidelse. Bygg 2 og 3, som nå kalles B2 og B3, er også endret på i det reviderte planforslaget. Byggene får større avstand mellom seg, blant annet for å gjøre skyggevirkningene på de eksisterende byggene i B4 og B5 mindre. Byggene er også orientert annerledes, med balkonger som vender mot sør i stedet for mot øst. Terrenget mellom B2 og B3 blir også bearbeidet på en bedre måte. Det felles uteoppholdsarealet i f_U er nå anvist i plankartet.



Sammenligning av reguleringskart for avvist planforslag (til venstre) og oppdatert planforslag (til høyre)

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Stedets karakter

Den nye bebyggelsen vurderes å ha en tilpasning med form og dimensjoner som er akseptabel sett opp mot hensynet til de to antikvarisk klassifiserte bygningene i planområdet, til det tilliggende kulturmiljøet på Marienlyst og områdekarakteren for øvrig.

Byform og estetikk

Bygget i B1 forlenger fasaderekken i Stavnevegen inn mot Thaulowbakken, noe som vurderes som et positivt byformsgrep.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget sikrer at de to eksisterende byggene med antikvarisk verdi i Stavnevegen 25, 27 og 29 bevares.

Uteområder, solforhold

Felt B2 og B3 gir skyggevirksomheter på den eksisterende bebyggelsen i felt B4 og B5. I dagens situasjon blir den eksisterende bebyggelsen negativt påvirket av den tette og høye vegetasjonen i skråningen vest i planområdet på det samme tidspunktet, og vil derfor trolig likevel få bedret sine solforhold som følge av planforslaget.

B1 vil kaste noe skygge på Stavnevegen 10 og 12 (gnr/bnr 95/239 og 95/314) på nøkkeltidspunktet i mars, men det er hovedsakelig på areal som i dag brukes som gårdsplass. Den nye bebyggelsen i planforslaget vurderes derfor ikke å gi store negative virkninger på solforholdene til nabobebyggelsen utenfor planområdet.

Trafikkforhold

Planforslaget med 19 nye boliger vurderes ikke å få betydelig virkning på trafikkavviklingen i området. Det vurderes heller ikke at den nyskapte trafikken planforslaget medfører vil gi merkbar støypåvirkning på omgivelsene.

Stavnevegen betjenes av flere bussruter med høy frekvens i rushtid. Det er også nærhet til trikken, selv om det er stor høydeforskjell opp til holdeplassen. Planområdet ligger relativt sentrumsnært, og det er et godt tilbud for gående og syklende i området. Dette kan bidra til at de fremtidige beboerne velger miljøvennlige transportmidler.

Barns interesser

Det skal opparbeides lekearealer på det felles uteoppholdsarealet, som vil ivareta barns interesser innenfor planområdet.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten ved Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole dekker per dags dato behovet som planforslaget skaper.

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen viser til at det må gjøres tiltak knyttet til masseras/skred, og det stilles en rekkefølgebestemmelse om geoteknisk oppfølging i byggeperioden. Av andre relevante tema er omlegging av teknisk infrastruktur og sikker avstand mellom bebyggelse og nettstasjon anbefalte tiltak. Den planlagte avstanden mellom nettstasjonen og boligene i bygg B1 er tilstrekkelig til at magnetfelter ikke skal påvirke bygget.

Teknisk infrastruktur

Plassering av bygg i B1 tillater oppgradering av nettstasjonen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger relativt sentralt plassert med gode forbindelser for både gange, sykkel og kollektivtransport, noe som gjør at nye beboere kan velge miljøvennlige transportmidler i hverdagen. Planforslaget medfører at den eksisterende vegetasjonen i skråningen på vestsiden av planområdet må fjernes.

Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for fortetting innenfor et område med gode forbindelser for miljøvennlige transportmidler både til sentrum og til Byåsenområdet, og bidrar således til en bærekraftig byutvikling. Parkeringsdekningen er derfor også redusert i forhold til kravet i KPA. Gode avbøtende tiltak for å kompensere for dette må innarbeides før sluttbehandling. Bilkparkerings innenfor f_GT1 legger beslag på et areal som hadde vært godt egnet som felles uteoppholdsareal. Fortau langs Stavnevegen er regulert, men ikke opparbeidet i tråd med gjeldende plan r0426. Fortauet burde derfor vært tatt inn i planområdet til dette planforslaget.

Den nye bebyggelsen er tilpasset stedets karakter, spesielt med hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor planområde med antikvarisk verdi. Bygget i felt B1 forlenger fasaderekken i Stavnevegen inn mot Thaulowbakken, noe som forsterker gatepreget i området.

De nye byggene i felt B2 og B3 gir skyggevirkninger på den eksisterende bebyggelsen i felt B4 og B5 sine uteoppholdsareal. Dagens situasjon gir imidlertid også ugunstige solforhold på grunn av skråningen med høy og tett vegetasjon på vestsiden av planområdet. Avveid opp mot målet om fortetting i sentrale strøk, så vurderes skyggevirkningene som følger av planforslaget som akseptable.

Planprosess og innkomne innspill

Det ble varslet planoppstart til berørte naboer 22.2.2012, og til myndigheter og interesseorganisasjoner 23.2.2012. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen og på plankonsulentens nettside 28.2.2012. Etter ønske fra byantikvaren ble planområdet utvidet til å inkludere Stavnevegen 25, 27 og 29 (tidligere Osloveien 142 og 144). Dette ble kunngjort på plankonsulentens nettside 2.3.2012 og i Adresseavisen 8.3.2012. Det ble i tillegg kjørt en samrådsprosess med myndigheter og andre samrådsparter 9.7.2012, i forkant av at det komplette planforslaget ble sendt inn første gang. Disse innspillene fra blant annet Sør-Trøndelag fylkeskommune, fylkesmannen i Sør-Trøndelag, NVE og Trøndelag brann- og redningstjeneste, ble ivarettatt i det komplette planforslaget som først ble sendt inn 10.9.2015.

Nedenfor gjengis de mottatte innspillene ved varsling om oppstart i 2012, med tilhørende kommentarer. Planforslaget hadde den gang en annen utforming enn det har nå, og de ulike feltene har nye navn i det reviderte planforslaget. Tidligere felt B1 med bygg 1-3 er nå oppdelt i felt B1, B2 og B3, mens den eksisterende bebyggelsen B2 og B3 nå kalles B4 og B5. Det er likevel avklart at det ikke er behov for ny varsling og kunngjøring etter at planforslaget ble avvist av bygningsrådet 8.8.2017, men at endringene i planforslaget skal tydeliggjøres i forbindelse med behandling og vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn, slik at berørte parter får anledning til å uttale seg.

Sør-Trøndelag fylkeskommune – 28.2.2012 (merknad til opprinnelig planavgrensning)

De to bygningene som ligger omkranset av planområdet er registrert med bevaringsverdi i byantikvarens kart. Utformingen av ny bebyggelse bør ta hensyn til dette.

Kommentar:

De to aktuelle eiendommene inkluderes i planområdet. Bygg 1 er lagt som en forlengelse av fasaderekken til Stavnevegen 25-29. Bygget har i det reviderte planforslaget samme fasadebredde og høyde mot Stavnevegen som nr. 29 og samme fotavtrykk på ca. 11x18 meter.

Sør-Trøndelag fylkeskommune – 12.3.2012 (merknad til eksisterende planavgrensning)

Det er svært positivt at de to eksisterende bolighusene med verneverdi nå er tatt med i planen. Vi foreslår at bestemmelsene blir noe mer konkrete når det gjelder disse, f. eks:

”Bebyggelsen skal bevares og tillates ikke revet. Eksteriøret skal beholdes uendret eller rekonstrueres i henhold til dokumentert tidligere tilstand. Originale eller utpreget eldre vinduer, dører, kledninger og annet fasadeutstyr skal så vidt teknisk mulig bevares på plass i bygningen. Tiltak som berører eksteriør skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før tillatelse kan gis.”

Vi vil foreslå at det legges en hensynssone etter PBL § 11-8 c ”Bevaring kulturmiljø” som en skravur over område B2 eller bygningene for å synliggjøre verneverdiene enda bedre. Bestemmelsen over kan da knyttes til hensynssonen.

Planen sikrer ikke noen leke- og utearealer. Vi vil foreslå at de enten tegnes inn på planen eller kvantifiseres i bestemmelser, eventuelt som en henvisning til kommunens normer.

Kommentar:

Den eksisterende bebyggelsen i felt B2 og B3 blir omfattet av hensynssone ”Bevaring kulturmiljø” og får en tilhørende bestemmelse.

Det stilles en rekkefølgebestemmelse om at felles utomhus- og lekearealer må være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

Statens vegvesen – 9.3.2012

Osloveien vil bli kommunal vei, og Statens vegvesen har derfor ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag – 23.3.2012

Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern:

Det forutsettes at arealene utnyttes i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen til Trondheim kommune. Det oppfordres til å etablere parkeringskjeller.

Støy:

Det må gjennomføres støyberegninger som skal følge planen når denne sendes på høring.

Forurensning i grunnen:

Dersom det kan være grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må dette undersøkes. Det må gjøres en vurdering av grunnforholdene og det må vurderes om det skal lages en tiltaksplan for området.

Naturmangfold:

Det påpekes at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Kommentar:

Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern:

Utnyttelse av planområdet er gitt i samsvar med kommuneplanens arealdel. Med hensyn til parkeringskjeller, så viser geoteknisk rapport at det er utfordrende grunnforhold i planområdet med lommer med kvikkleire. Dette medfører at det er begrenset hvor mye det kan graves innenfor planområdet. Det er derfor ikke mulig å etablere parkeringskjeller. I stedet vil det etableres noe parkering i sokkeletasjen i bygg 2 og 3, samt noe bakkeparkering innenfor gatetun f_GT1.

Støy:

Støyberegning er utført og vil følge planen til høring.

Forurensning i grunnen:

Det er ikke registrert forurensning i planområdet. Umiddelbart øst for planområdet er det registrert forurensning etter tidligere virksomhet, men grunnvannet fra planområdet siger fra vest mot øst, og det er derfor ikke fare for at forurensning skal bre seg til planområdet.

Naturmangfold:

Vurdering etter prinsippene i naturmangfoldloven er tatt inn i planbeskrivelsen.

Syklistenes Landsforening i Trondheim – 23.2.2012

Syklistenes Landsforening i Trondheim har ingen merknader.

Henning Grue, Osloveien 142 – 6.3.2012

Etterspør siste versjon av planforslaget.

Kommentar:

Dokumenter ble oversendt og et samarbeid mellom eierne av Osloveien 140 og 142 ble innledet.

Harry og Bodil Kristensen, Thaulowbakken 2 – 7.3.2012

Klage vedrørende planlagte bygg i Osloveien 140, 142, 144. Byggene er for høye, sokkeleiligheten vår mister all utsikt, og den har bare utsikt den veien, det samme gjelder hovedetasjen vår.

Kommentar:

Sokkeletasjen i Thaulowbakken 2 ligger med gulvnivå ca. på kote 31-32, litt høyere enn 1. etasje i planforslagets bygg 2 og 3. Dersom byggene blir lagt lavere enn sokkeletasjen i Thaulowbakken 2 ville det kun bli plass til nybygg bestående av en sokkeletasje. Gjeldende reguleringsplan (r0087f) for området tillater høyere bebyggelse enn dette. Merknaden er derfor ikke imøtekommet.

Isak Swahn, Osloveien 144 – 21.3.2012

Foreslår å bevare stor del av trær på Osloveien 140.

Kommentar:

Trærne står delvis i en bratt skråning som må graves ut for å få plass til fundamenter for nybygg. Det er derfor ikke mulig å bevare trærne.

Avsluttende kommentar

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