



Detaljregulering av Veisletten Alle 13, detaljregulering , offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 08.04.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Veisletten Alle AS (eid av Trym Bolig AS).

Komplett planforslag forelå 20.03.2020. På grunn av uenigheter omkring forslag om svalgang mot offentlig gang- og sykkelveg har det vært vanskelig å komme fram til et omforent planforslag. Forslagstiller ønsker likevel å få behandlet planforslaget med svalgang mot offentlig gang- og sykkelvei.

Hensikten med planen er å fortette en eksisterende boligeiendom innenfor et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA), samtidig som man ivaretar det eksisterende bomiljøet og naturverdiene langs Nidelva.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Planstatus

Overordnede planer

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål og grønnstruktur (skråning mot Nidelva) i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet «Nidelvkorridoren» og «havstigning».

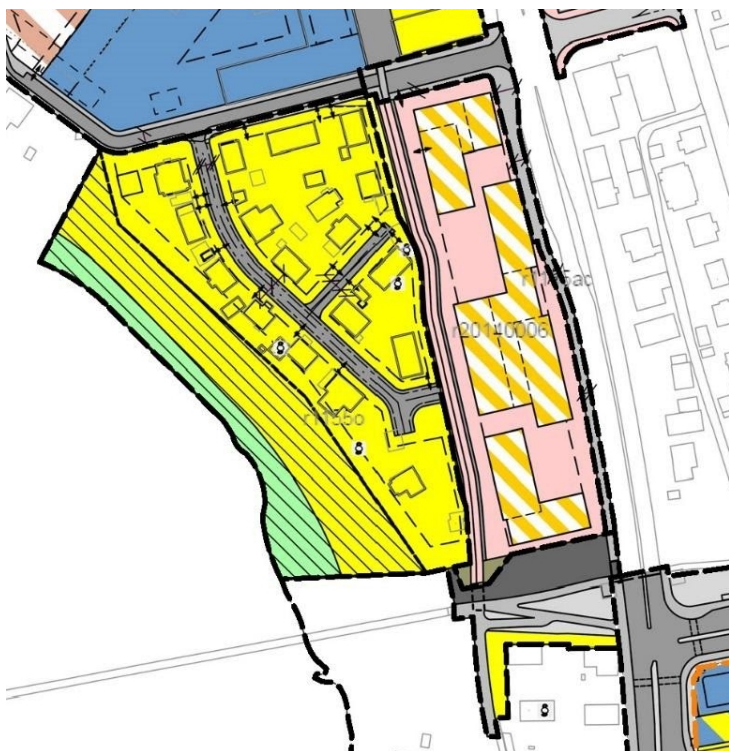
Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er r1155o, reguleringsplan for området mellom Professor Brochs gate, Holtermanns veg, Stavne-Leangenbanen og Nidelva. Området er regulert til boligbebyggelse og friområde, nederst langs elva. Hele elveskråningen er regulert som fareområde; rasområde. Gjeldende plan er eldre enn 2011, derfor gjelder KPA foran denne planen.

Tilgrensede planer

Tilgrensede reguleringsplan er r20140006, Holtermanns veg 1 og 11 og deler av Veisletten allé 13. Planen ble vedtatt i 2015, og omfatter kombinert bebyggelse og anleggsformål, kontor/undervisning. Planområdet omfattes også av «Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter» (VPOR). En av planretningslinjene i VPOR er at nybygg mot offentlige forbindelser bør utformes med en fasadeutforming som gjør det attraktivt for

fotgjengere å ferdes der.



Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner i området.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Gjeldende reguleringsplan for området er r1155o, der planområdet er regulert til bolig. Det tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Gjeldende reguleringsplan er fra 1990. Det vil si at KPA gjelder over reguleringsplanen.

Foreslått bebyggelse fraviker fra regulerte byggegrenser samt utnyttelse, som er tilpasset småhus med $U=0,2$. Planforslagets utnyttelse er oppgitt i BRA, og er høyere enn i eksisterende plan. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i KPA, utnyttelse her er minimum ti boliger pr dekar.

Det er i gjeldende plan inntegnet en vendehammer på gjeldende tomt og nabetomten, som ikke er opparbeidet. Det er nå behov for en fullverdig snumulighet innerst i Veisletten allé, blant annet for renovasjonsbil.

I gjeldende plan er en del av skråningen mot Nidelva vist som bolig, og en mindre del som friområde. I KPA er hele skråningen angitt som grønnstruktur. Elveskråningen foreslås nå regulert til naturformål.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

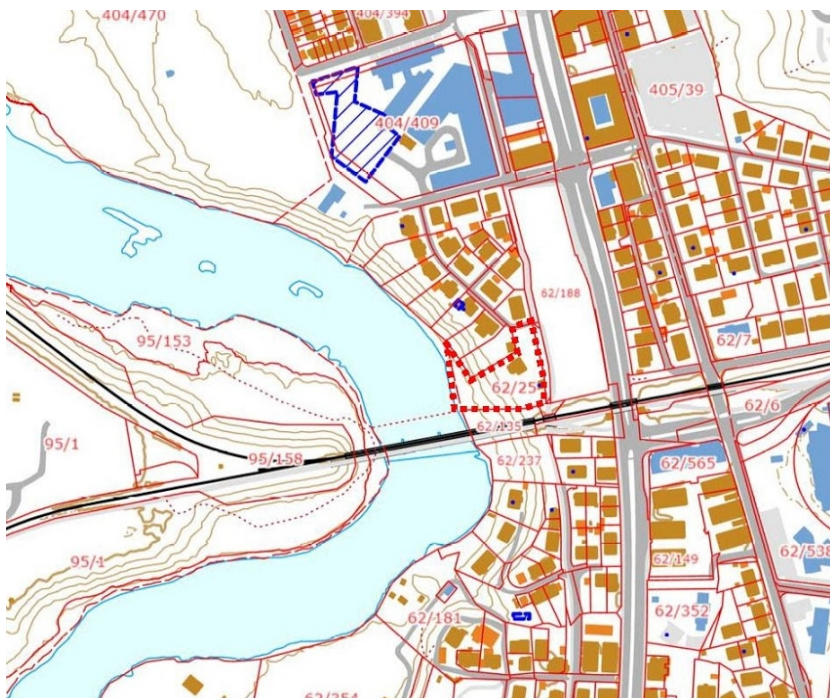
Planområdet omfatter eiendom gnr 62 bnr 25, samt deler av 62/530 og 62/311.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger ca 2 km fra Trondheim sentrum, i utkanten av Elgeseter, mot Lerkendal. Planområdet representerer den sydligste/innerste eiendommen i Veisletten Allè, som er en blindvei. Planområdet grenser mot Nidelva i vest og Stavne-Leangenbanen i sør.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Holtermanns veg som er hovedinnsfartsåren til Trondheim fra sør.

Planområdet er på ca 4.780 m².



Oversiktskart med planomriss.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med en enebolig fra 1955. I området nord for planområdet er det boligbebyggelse. Området øst for planområdet brukes i dag til midlertidig parkeringsplass i påvente av utvikling av eiendommen til næring/undervisning. I sør grenser tomten mot Stavne-Leangenbanen. Bydelen (Elgeseter, Øya, Lerkendal) generelt er preget av variert arealbruk, boliger, kontorbygg og store institusjoner som St.Olavs hospital, NTNU og HiST.

Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger på et relativt flatt terreng, men med en bratt skrent ned mot Nidelva. Skrenten mot elva er ikke byggbar, og derfor har denne bestått som et grøntdrag.

Bebyggelsen i Veisletten allé er hovedsakelig opprinnelig to og firemannsboliger.

Langs Elgeseter gate og nord for planområdet er det mer urban bebyggelse fra ulike epoker; kvartalsbebyggelse i mur fra begynnelsen av forrige århundre og enkeltstående lameller fra etterkrigstiden.

Regulert fremtidig utvikling av Holtermanns veg 1 (r2014006) vil danne en skjerm mot Holtermanns veg/Elgeseter gate. Dette vil avhjelpe eventuelle støv og støy utfordringer, men også danne en høy bakvegg til området. Veisletten allé er en blindvei med kun bolighus, og det er derfor et svært rolig område.

Stavne-Leangenbanen går rett sør for planområdet. Banen ligger på en voll og skaper et skille mot sør. Det er gang- og sykkelforbindelse til boligområdet videre sørover.

Kulturminner og kulturmiljø

Omtrent halvparten av småhusene rundt Veisletten allé er vurdert til å ha antikvarisk verdi (de fleste har klasse C, et hus helt i nord har antikvarisk klasse B). Innenfor planområdet står det i dag en enebolig som er angitt som av antikvarisk verdi, klasse C. Det er ikke registrert kulturminner i grunnen innenfor planområdet.

Naturverdier

Elveskråningen med skogsvegetasjon er markert som en nasjonalt svært viktig naturtype av gråor og heggskog (Område ID 2111/BN 0087415). Området som er markert strekker seg fra sør for Stavne bro til forbi Tilfredshet kirkegård. I skogen og elverommet er det observert arter av særlig stor forvaltningsinteresse. (kilde: Miljødata)

På bakgrunn av dette har Multiconsult gjennomført en vurdering av naturmangfold. Notatet bekrefter at elveskråningen har stor verdi for naturmangfold med bakgrunn i svært viktig naturtype, potensial for rødlistearter, rikt fugleliv (først og fremst spurvfugler) og Nidelvkorridoren i en landskapsøkologisk sammenheng.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger ved elverommet til Nidelva, og umiddelbart ved gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen kan følges til Tempe, hvorfra man kan gå langs Nidelva mot Leirfossen.

Høyskoleparken er også i umiddelbar nærhet, en park både for rekreasjon og lek.

Nærmeste lekeplasser er Regnbueparken på Stavne, Klæbuveien barnehage, Elgeseter barnehage og Finalebanen. Finalebanen og Tempe er de nærmeste idrettsplassene.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Elgeseter gate, via Professor Brochs gate og Veisletten allé.

Elgeseter gate/Holtermanns veg ligger cirka 70 meter øst for planområdet, med en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 15 834 for 2017 (vegvesen.no/vegkart).

Veisletten allé er en blindvei og en karakteristisk boliggate, med en smal to-felts kjøreveg, og smale fortau på begge sider.

Hovedgang- og sykkelveg fra Midtbyen til Trondheim sør går langs planområdets østside. I tillegg går hoved gang- og sykkelveg på tvers av elva, fra Stavne og Byåsen til Lerkendal, like sør for planområdet. Dette gir god tilgjengelighet for myke trafikanter både nord/sør og øst/vest.

Området har svært god kollektivdekning med bussforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Professor Brochs gate i Elgeseter gate.

Barns interesser

Planområdet en privat eiendom og brukes ikke av barn og unge i dag.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet tilhører Kalvskinnets barneskolekrets. Kalvskinnets skole er per i dag ikke i drift, og elevene er overført til Ila skole. Singsaker er derimot den nærmeste skolen. Både Ila og Singsaker skole har ledig kapasitet. Det er god skoleveg til både Ila (over Øya) og Singsaker (over Gløshaugen). Rosenborg ungdomsskole har også ledig kapasitet.

De nærmeste barnehagene (500m) er Klæbuveien, Gartneriet, Krinkelkroken og Øya barnehage, med til sammen 303 plasser.

Universell tilgjengelighet

Den byggbare delen av planområdet er flatt. Området generelt har god tilgjengelighet.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Vann- og avløp (VA)

Eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Veisletten allé. I forbindelse med r20014006, er det utarbeidet en VA-plan som viser nye VA ledninger i den nye traséen for gang- og sykkelveg, som vil ligge langs tomta.

Se vedlegg 10_VA plan datert 23.01.2019, utarbeidet av PUMN

Elektrisitet (EL)

Området har tilgang til elforsyning fra en nettstasjon som i dag står midlertidig inne på anleggsområdet for Holtermanns veg 1-13. Den midlertidige nettstasjonen vil etter hvert bli erstattet med en ny nettstasjon på samme området.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Dagens terreng er flatt og ligger på kote +23. Terrengtet er tilnærmet flatt ned til skråningskanten ned til Nidelva. Skråningen ned til Nidelva har en høyde på 20 meter og ligger for det meste med helning ca 1:1,5. Lengst mot sør i planområdet ligger skråningen med litt slakere helning på ca 1:2.

Det er hverken kvikkleire eller forurenset grunn innenfor planområdet. Området ligger heller ikke innenfor fareområde for jord- eller flomskred (kilde: NVE).

Planområdet er vurdert som sikkert mot skredhendelser som involverer kvikkleire. Det er ikke påtruffet kvikkleire eller sprøbruddmateriale på tomta eller i nærliggende områder. Området ligger heller ikke i utløpssonen for kvikkleireområder.

Beregninger viser at i skråningen mot Nidelva har tilstrekkelig stabilitet mot dype glidesirkler, mens overflatestabiliteten er noe i grenseland, noe som ved ugunstige forhold kan gi overflateglidninger.

Se vedlegg 6_Geoteknisk vurdering, rev. 2, datert 09.12.2019, utarbeidet av Rambøll

Støyforhold

Planområdet ligger innenfor gul støyzone for vegstøy. Ved utbygging av naboeiendommen i Holtermanns veg, reguleringsplan 20140006, vil denne fungere som en støyskjerm.

Togtrafikken fra Stavne-Leangenbanen har liten støypåvirkning på tomten pr i dag, men med økt trafikk vil det i fremtiden være noe støy fra jernbanen. Dette er lagt til grunn for planforslaget.

Se vedlegg 7_Støyfaglig utredning rev.1, datert 13.12.2019, utarbeidet av Brekke Strand

Luftforurensning

Planområdet ligger i rød sone vurdert etter retningslinje T-1520. Det er PM10, svevestøv, som utgjør overskridelsene. Det bemerkes at for PM10 er spredningsmodellen verifisert etter måledata fra 2011, da veirenhold ikke er å anse som et permanent tiltak. Rød sone er altså ikke beskrivende

for dagens situasjon, men for situasjonen man ville hatt i dag dersom det ikke ble utført veirenhold.

Data etter 2013, viser at det ikke har vært noen døgn med overskridelse av forskriftskrav for PM10 i Elgeseter etter 2013.

Se vedlegg 9_Utredning av luftkvalitet, datert 13.12.2018, utarbeidet av Cowi

Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Parkering (2080)

_LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Naturformål (5120)

_HENSYNSSONER

Rasområde (H310)

Bebyggelsens plassering og utforming

Den foreslåtte bebyggelsen er et leilighetsprosjekt med til sammen 34 leiligheter. Bebyggelsen er underdelt i tre volum som i høyde og størrelse trapper ned mot Veisletten allé. De tre volumene er sideveis forskjøvet i forhold til hverandre, for å understreke inndelingen i flere volum. Bebyggelsen er ment å gi en avslutning til Veisletten allé ved å ta imot retningen både fra bebyggelsen langs elveskråningen og fra Veisletten allé nummer 8. Forskyvningen gir også et adkomstrom fra gang- og sykkelvegen. Bebyggelsens plassering danner et privat felles uteoppholdsareal mot vest, og skjermer det mot støy.

Det er ivaretatt et grønt felt mot gang- og sykkelvegen. Dette varierer i bredde langs planområdet, men er minimum 3 meter bredt, og skal beplantes med trær og busker. Nedkjøring til parkeringkjeller er integrert i bebyggelsen, for å unngå å få rampen som et negativt element i området.

Alle balkongene er lagt mot vest og sør. Mot øst og nord er det utenpåliggende karnapp. Karnappene er benyttet for å løse blant annet støyskjerming, samtidig som det gir variasjon i fasadene.

Det er medtatt en bestemmelse om at fasademateriale og farger skal velges i samråd med byantikvaren.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen foreslås trappet fra tre etasjer i nord til fem etasjer i sør.

Grad av utnytting

Innenfor planområdet tillates det en BRA på 2 500 m².

Areal helt eller delvis under bakken og nedkjøringsrampe skal ikke medregnes i BRA.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges til rette for opp til 34 leiligheter. Det foreslås at 50 prosent av leiligheten skal være tre-roms eller større, og at maksimum 5 prosent kan være ett-roms.

Bomiljø/bokvalitet

Minst 80 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. De fleste leilighetene har henvendelse mot elverommet.

Det er tilrettelagt for et felles uteoppholdsareal på den mest solrike delen av tomten.

Planområdets beliggenhet rett ved gang- og sykkelveg gjør terskelen for å velge å gå og sykle lav. Det er lagt opp til gode sykkelparkeringsmuligheter, og areal for vedlikehold av sykkel.

Støy

Prosjektet ligger delvis i gul støysone. Alle leiligheter har soverom mot stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense.

Luftforurensning

Medtatte tiltak for å sikre god luftkvalitet:

- Plassering av uteoppholdsareal mot vest, lengst bort fra hovedkilden Holtermanns veg, og med bygget som skjerming.
- Det tillates ikke luftinntak på østfasaden.

Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel

Det tillates maks ti bilparkeringsplasser. Bilparkering foreslås lagt i parkeringskjeller. En av parkeringsplassene skal utformes for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det skal etableres ladepunkt for el-bil. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er integrert i det nordligste bygget.

Det stilles krav til minimum 2,75 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, og at 2/3 av disse plasseres i parkeringskjeller. Det stilles krav til tilrettelegging for transportsykler, samt at det avsettes areal for vedlikehold av sykler.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det foreslås i tilknytning til eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger i Veisletten allé. Fremdriften til utbyggingen av Holtermanns veg 1-13, vil kunne medføre en ny vurdering av dette, ettersom det er planlagt nye VA-ledninger i den nye traseen for gang- og sykkelvei, som vil ligge langs tomte.

Se vedlegg 10 VA plan, datert 23.01.2019, utarbeidet av PUMN

Elektrisitet

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Området har tilgang til elforsyning fra en nettstasjon som i dag står midlertidig inne på anleggsområdet for Holtermanns veg 1-13. Den midlertidige nettstasjonen vil etter hvert bli erstattet med en ny nettstasjon på samme området. Det er ikke behov for å plassere nettstasjon på planområdet.

Trafikkløsninger

Hovedadkomsten til planområdet med bil er fra Veisletten allé. Denne har avkjøring fra Professor Brochs gate. Veisletten allé er en typisk boliggate, med kjørefelt i begge retninger, og smale fortau på begge sider. Veisletten allé er en blindvei, og planområdet grenser mot enden av veien. Det foreslås at enden på Veisletten allé utformes som et sambruksareal, med snumulighet for biler og renovasjonsbil.

Det stilles krav om fysisk sperring (bom/nedsenkbare pullerter) mot gang- og sykkelveg for å hindre bilkjøring på denne. Kjørevegens utforming skal også tydelig uttrykke at dette er enden på veien.

Hovedadkomst for gående og syklende vil være fra gang- og sykkelveg på bebyggelsens østside eller fra Veisletten allé.

Planlagte offentlige anlegg

Kjøreveg.

Universell utforming

Planområdet er å regne som flatt i det området byggene planlegges etablert. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av innganger og utearealer som inngår i krav til uteoppholdsareal. Det vil være heistilkomst til samtlige leiligheter.

Uteoppholdsareal

BRA som grunnlag for uterom	Krav til uteoppholdsareal (30 m ² per 100 m ² bolig)	På bakken, støy, skjermet	Hvorav m/sol kl. 15.00 21.mars	Hvorav m/sol kl. 18.00 22. juni	På balkong	Totalt uteoppholdsareal
2290 m ²	687 m²	564 m ²	293 m ²	362 m ²	208 m ²	772 m²

Det er avsatt uteoppholdsareal tilsvarende det arealet som er krevd i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, 30 m² per 100 m² bolig.

Den planlagte bebyggelsen i Holtermanns veg 1 vil føre til at planområdet ikke får morgensol. Det er foreslått uteoppholdsareal på bakken på den flate delen av tomten før elveskråningen, vest for bebyggelsen, slik at det skjermes for støv og støy. Leilighetene vil i tillegg få private balkonger.

Elveskråningen inneholder viktige naturverdier, og skråningen skal derfor ikke opparbeides. Skogen i elveskråningen vil likevel være et viktig element i opplevelsen av stedet generelt og utearealene spesielt.

I planforslaget stilles det krav til at uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

Kulturminner

Planen forutsetter at eneboligen som står på tomten i dag, med antikvarisk klasse C, bygd i 1955, skal rives.

Plan for avfallsløsning

Det stilles krav til at boligene innenfor planen skal ha nedgravd containere Disse foreslås plassert nord for bebyggelsen, mot kjøreveg. Slik blir snuareal for renovasjonsbil liggende på offentlig areal.

I bestemmelsene stilles det krav om at teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Virkninger av planforslagetOverordnet plan

Fortettingen er i tråd med hovedintensjonen i kommuneplanens arealdel.

Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Det viktige landskapselementet er elverommet med den skogklede elveskråningen. Elveskråningen med viktig vegetasjon (gråor, hegg) sikres bevaring i planforslaget. Prosjektet kan sees fra boligbebyggelsen nedenfor Havstein. Fjernvirkningene herifra viser at prosjektet ikke forstyrrer opplevelsen av det grønne elverommet.

Den foreslåtte bebyggelsen trapper ned mot Veisletten, og tilpasser seg dimensjonene i gatemiljøet.

Dagens gang- og sykkelveg skal legges om, ref. r2014006, og blir liggende langs planområdets østside. Opplevelsen av bebyggelsen fra gangveien blir derfor viktig. Det er foreslått en grønn buffer mellom ny boligbebyggelse og gangveien. Denne utvider seg til å bli et grønt adkomstrom for boligbebyggelsen, samtidig som det kan være en estetisk berikelse for gående og syklende.

Kulturminner og kulturmiljø

Planen forutsetter at eneboligen som står på tomten i dag, med antikvarisk klasse C, skal rives. De fleste husene på Veisletten ble utbygd på slutten av 1920-tallet/ begynnelsen av 1930-tallet, og er flermannsboliger. Veisletten allé 13 er bygd i 1955, og påbygd med karnapp i 1969. Huset fremstår ikke som et viktig arkitektonisk objekt, og er uten større verdi for bygningsmiljøet i Veisletten allé, den tid huset ligger langt tilbaketrukket fra veien og er fra en annen tidsperiode enn de øvrige byggene i området. Riving av eneboligen regnes derfor til å ha lite vesentlig virkning på kulturmiljøet.

Prosjektets nedtrapping mot nord er for å tilpasse prosjektet til dimensjonene i det eksisterende gatemiljøet, men også for å unngå å åpne for høyere bebyggelse innad i området Veisletten allé.

Det er satt krav til at byantikvaren skal involveres i valg av fasademateriale og farger, hvilket gir mulighet for ytterligere tilpasning av prosjektet til bygningsmiljøet i nærområdet.

Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold mv.

Som beskrevet tidligere er det viktige naturverdier i elveskråningen. Konsekvensene av foreslått utbygging er små, så fremt elveskråningen skjermes fra inngrep.

Elveskråningen foreslås regulert til naturområde, og det er medtatt forslag til bestemmelse som hindrer opparbeidelse av skråningen for ferdsel eller opphold. Det er medtatt krav om godkjent skjøtselsplan før man kan eventuelt ta ut uønskede trær.

Luftforurensing

Planområdet ligger i rød sone for luftkvalitet, ifølge retningslinje T-1520, som er angitt som et område som er lite egnet for følsomt bruksformål. I henhold til retningslinjene fra Miljødirektoratet (2012), kan anbefalingen fravikes i sentrumsområder. Veisletten allé ligger innenfor sentrum i Trondheim, og området er angitt som sentrumsformål i KPA. Følgende skal vektlegges ved avvik:

- *Bebyggelsen og spesielt uteoppholdsarealene bør få så god luftkvalitet som mulig (dvs. plassering så langt unna hovedkilden som mulig):* Dette ivaretas i planforslaget.
- *Et godt innneklima skal vektlegges (f.eks. ved plassering av luftinntak så langt unna hovedkilden som mulig):* Det er medtatt bestemmelse om at luftinntak ikke kan legges på østsiden av prosjektet.
- *Berørt anleggseier skal ha anledning til å uttale seg vedrørende planene:* Dette ivaretas gjennom planprosessen.

Uteområder

Planforslaget vil ha liten påvirkning på uteområder.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det forventes at bilreiser per boenhet er lav på grunn av områdets sentrumsnære beliggenhet og nærhet til et svært godt kollektivtilbud. Det er også satt en absolutt begrensning i antall parkeringsplasser i prosjektet. Den totale trafikkbelastningen på atkomstvegen forventes dermed ikke å øke i noen vesentlig grad. Det er videre lagt inn bestemmelse med krav om fartsreducerende tiltak i Veisletten allé.

Det reguleres en snumulighet i enden av Veisletten allé, som konsekvens av planforslaget. Dette er positivt med tanke på brøyting, renovasjon og trafiksikkerhet.

Det reguleres inn fysisk sperre mot gang- og sykkelveg for å hindre vanlige kjøretøy å kjøre ut på gang- og sykkelveien.

Barns interesser, representant for barn og planlegging

Det skal opparbeides en nærlekeplass i forbindelse med realisering av planforslaget. Dette vil være positivt for barn i området.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

Planforslaget vil i liten grad påvirke den sosiale infrastrukturen. Det er stor barnehagekapasitet i området. Kalvskinnet skole er nedlagt på grunn av for få barn, og elevene er overført til Ila. Planområdet ligger derimot nærmest Singsaker skole. Både Ila og Singsaker har ledig kapasitet.

Universell utforming

Planlagt benyttet område innenfor planområdet er tilnærmet flatt, og prinsipper for universell utforming vil lett kunne legges til grunn i opparbeidelsen av utearealet og for god tilgjengelighet til boliger.

Energibehov, energiforbruk

Forventet energiforbruk vil ikke utløse krav om ny nettstasjon.

ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse datert 06.02.2019, se vedlegg 5.

For temaene masseras/skred, naturvernområde, sårbar flora, ulykker med gående og syklende, og ulykke ved anleggsgjennomføring er det tatt med tiltak i planforslaget.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Det er ikke behov for ny trafo på området. Planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det er kort vei til påkobling til offentlig vann og avløp.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen kjente konsekvenser for næringsinteresser.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Enhver utbygging vil være belastende for miljøet. Planforslaget er imidlertid en fortetting av et eksisterende boligområde, og er i så måte positivt, da krever lite opparbeidelse av infrastruktur. Planforslaget fører til en fortetting av byen på et sted det er svært gunstig å bygge boliger. Det er kort avstand til sentrum og store arbeidsplasser som St. Olavs hospital og NTNU, og det forventes at reise genereringen vil være lavere enn tilsvarende boligprosjekt mer perifer. Forventet trafikk etter utbygging vil ikke påføre nærmiljøet, bydelen eller byen trafikk av betydning. Planområdet ligger rett ved en kollektivhovedåre, slik at terskelen for å reise kollektivt er lav.

I henhold til kommunens beregningsmetode for nullvekstmål får planområdet så godt som full score, og ligger innenfor grønn sone.

Avveining av virkninger

Planforslaget har som mål å fortette et sentrumsnært område. Dette er i tråd med overordnet planlegging.

Det ligger godt til rette for at det kan etableres boliger innenfor planområdet med god bokvalitet. Det er mulig å oppnå gode boligkvaliteter med nærhet til Nidelva. Utbyggingen av Holtermanns veg 1-13, som nå er i gang, vil etter hvert danne både støy og støvskjerm mot Holtermanns veg.

I henhold til beregningsmetoden for nullvekstmål får planområdet så godt som full score, og legges innenfor grønn sone.

Fortettingen vil ikke innebære negative konsekvenser for naboer. Byggenes plassering vil i svært liten grad påvirke naboers solforhold.

Det blir lite ekstra belastning på adkomstvei, og gata får snumulighet i enden veien. Det er gjort grep for å tilpasse seg dimensjonene i gatemiljøet Veisletten allé, og ikke øke presset for transformasjon av området.

Eksisterende naturverdier i elveskråningen er ivaretatt gjennom planforslaget, og vil i liten grad bli berørt av utbyggingen.

Planområdet er funnet å ligge i rød sone for luftkvalitet, ifølge retningslinje T-1520, som er angitt som et område som er lite egnet for følsomt bruksformål, som bolig. Det er vist til tiltak for situasjonen, i henhold til krav fra Miljødirektoratet. Det må også bemerkes at rød sone ikke er beskrivende for dagens situasjon, men situasjonen man ville hatt i dag dersom det ikke ble utført veirenhold.

Totalt sett er planområdet godt egnet for foreslått utvikling.

Planlagt gjennomføring

Det foreslås å stenge gang- og sykkelvegen fra planområdet og fram til Professor Brochs gate i byggefasen. Gang- og sykkeltrafikk kan ledes gjennom Veisletten allé. Denne løsningen ble benyttet ved byggetrinn 1 av Holtermanns veg 1-13. Med denne løsningen kan gang- og sykkelvegen benyttes som adkomst for anleggstrafikken. Dette gir minst belastning på boligene i Veisletten allé.

Det er laget et utkast til plan for beskyttelse av omgivelsene i byggefasen. Det er også stilt krav om dette i bestemmelsene.

Nødvendige tiltak for gjennomføring er sikret som rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke bestemt når byggearbeidet vil starte.

Innspill til planforslaget

Planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 2.3.17.

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 5.4.17.

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 4.4.17. Frist for å gi merknad var 29.4.17.

Sammendrag av merknader med kommentarer

<i>Sammendrag innspill</i>	<i>Forslagstillers kommentar</i>
<i>Eiere av Veisletten allé nr 11, e-post datert 06.04.2017</i>	
Ber om forklaring på hvorfor Veisletten allé nr 11 er inkludert i planarbeidet.	I gjeldende plan for Veisletten allé er det regulert inn en vendehammer, som delvis ligger inne på Veisletten allé 11. Da denne ikke skal benyttes som regulert, vil det være riktig å fjerne den fra reguleringsgrunnlaget i sin helhet. Dette er bakgrunnen for hvorfor Veisletten allé 11 er medtatt i planarbeidet. I varslingen er hele tomte medtatt for enkelhets skyld, endelig planavgrensning blir antageligvis mindre.

	Det er avholdt flere møter med Gunnar Myhr, som er eier av Veisletten allé 11.
Sameiet Veisletten allé nr 8, e-post datert 29.04.2017	
<p>01. Deler av tomt 62/311 skal ikke benyttes til å løse trafikale utfordringer.</p> <p>02. Det bes om et møte.</p>	<p>01. Planen har med de deler av tomt 62/311 som allerede er opparbeidet som Veisletten alle, offentlig areal. Det foreslås ikke å ta ytterligere av tom 62/311.</p> <p>02. Møte avholdt 22.05.17. Nytt materiale er oversendt 08.02.2019</p>
Syklistenes landsforbund, e-post datert 15.04.2017	
<p>01. Vi oppfordrer til at avslutningen av Veisletten alle, der den møter hovedsykkelvegen, får god siktforhold, slik at trafiksikkerheten for både gående og syklende blir god. Det er mange som velger Veisletten alle for å gå/sykle til og fra St. Olavs, da dette gir kortere reisevei.</p> <p>02. For øvrig oppfordrer vil til å legge godt til rette for sykkelparkering av god kvalitet, med et antall plasser for beboere og besøkende som overstiger kravene satt i KPA. Besøkende og beboere har ulike behov. Beboere bør tilbys en kombinasjon av tilbud innendørs og utendørs, nærmest mulig innganger og naturlige reiseveier, og vil være annerledes enn for turer med bil. Tenk også på at lastesykler blir mer vanlig og tar større plass, og at elsykler trenger strøm for lading.</p>	<p>01. Tas til følge. I planforslaget avsluttes Veisletten alle med et gatetun, og det foreslås et fysisk skille, som pullerter eller bom mot g/s vei. Det vil være god sikt. Slik gang- og sykkelveien er regulert i plan r2014006, er gang- og sykkel felt separert, og det er gangfeltet som ligger nærmest Veisletten alle.</p> <p>02. Tas til følge, sykkelparkering vil hovedsakelig skje i kjeller, og med gjesteparkering/korttidsparkering på terreng nært innganger. Det legges opp til flere plasser enn det som kreves i KPA. Det stilles krav til opparbeidelse av plasser for lastesykler i kjeller.</p>
Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 10.06.2016	
<p>01. Ikke registrert automatisk fredede kulturminner, Fylkeskommunen vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. Minner imidlertid om generell aktsomhetsplikt.</p> <p>02. Minner om prinsippene for universell utforming i henhold til §1-1 i PBL</p> <p>03. Det er viktig at elveskråningen ned mot Nidelva videreføres som grøntområde/naturområde.</p> <p>04. Fortetting må ta hensyn til områdets karakter og verdier. Bebyggelse innen og inntil planområdet som har</p>	<p>01. Tas til orientering.</p> <p>02. Tas til orientering.</p> <p>03. Tas til følge, skråningen blir regulert til naturområde, N.</p> <p>04. Verneverdig bebyggelse/området er tematisert i planbeskrivelsen. Fylkesantikvar og byantikvar har deltatt i samrådsprosess.</p>

verneverdi bør beskrives og fortrinnsvis ivaretas i planforslaget.	
NVE, e-post datert 18.04.2016	
<p>Grunnet begrenset kapasitet vil ikke NVE komme med konkrete innspill til meldinger om oppstart av planarbeid. Som et bidrag til at konsulentene selv kan vurdere hvordan NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, legges det ved en sjekklister som går gjennom ulike tema, hvilke vurderinger som bør gjøres og hvordan ulike tema bør innarbeides i planen. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklisten, skal NVE ha planen på høring. Følgende tema er aktuelt for planen:</p> <p><i>Er det vassdrag i planen?</i></p> <p><i>Kan området være flomutsatt?</i></p> <p><i>Kan området være skredutsatt?</i></p>	<p>Det er utarbeidet en geoteknisk rapport i forbindelse med reguleringsplanen. Det er også medtatt krav til geoteknisk prosjektering i bestemmelsene. Flom og skred er også tematisert i ROS-analysen. Det er innarbeidet tiltak i planforslaget for å hindre skred.</p>
Statens vegvesen, brev datert 25.04.2017	
<p>01. Statens vegvesen mener planområdet må utvides, slik at også gang- og sykkelvegen, inkludert undergangen under jernbanen blir med.</p> <p>02. Vegvesenet ønsker at det lages en trafikkanalyse for å se på hvordan denne utbyggingen vil påvirke trafikksituasjonen i krysset mellom Professor Brochs gate og Elgeseter gate/Holtermanns veg.</p> <p>03. Det bes om at planarbeidet har fokus på trygg skoleveg og gode sykkelparkeringsløsninger.</p>	<p>01. Tas ikke til følge. Gang- og sykkelvegen, inkludert undergangen er nylig regulert i r2014006. Plassering av gang- og sykkelveien var i forbindelse med r2014006 gjenstand for en større prosess. Veisletten allé 13 (planområdet) har avgitt areal for å muliggjøre den regulerte plasseringen av gang- og sykkelvei. Løsningen fra r2014006 er underlag for det aktuelle planforslaget, og det er ikke funnet grunnlag for å endre gjeldende regulering.</p> <p>02. Trafikk er tematisert i planbeskrivelsen. På bakgrunn av det lille omfanget, er det er ikke funnet grunnlag for å lage en ny trafikkanalyse for en situasjon som blant annet ble belyst i forbindelse med r2014006.</p> <p>03. Tas til følge.</p>
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 28.04.2017	
<p>01. Utnyttelse: Kravet om tetthet i kommuneplanens arealdel er ti boliger per dekar. For å sikre at utnyttelsen blir så høy som ønsket er det viktig at bestemmelsene angir krav til minimum antall enheter.</p> <p>02. Fylkesmannen forutsetter at grønnstrukturen mot Nidelva bevares, og at det kun bygges i det området som er avsatt</p>	<p>01. Tas til følge. Det legges inn krav til minimum antall boenheter på ti boliger pr dekar.</p> <p>02. Tas til følge, grønnstrukturen skal bevares, og byggene plasseres innenfor felt avsatt til utbyggingsformål.</p> <p>03. Tas til følge, støyrapport er utarbeidet og det medtas bestemmelser om støy.</p>

<p>til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.</p> <p>03. Støy: Planområdet er støyutsatt. Det må gjennomføres støyberegninger for planområdet, som må følge høringsforslaget. Dette må dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold kan oppnås, og hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige. Dette må følges opp i bestemmelsene.</p> <p>04. Lokal luftkvalitet: Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å bedre situasjonen. Nødvendige tiltak må sikres i bestemmelsene.</p> <p>05. Bygg og anleggsfasen: Det må sikres gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge og anleggsperioden.</p> <p>06. Nullvekst, det må vurderes hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet, og områdets beliggenhet i forhold til sosial infrastruktur og tjenesteyting.</p> <p>07. Det bør foretas en ROS-analyse.</p> <p>08. Sosial og helse. Forbindelser til idrettsanlegg, rekreasjonsarealer og møteplasser bør tematiseres, Utforming av planområdet må vektlegge grøntarealer og sol/lys. Endret utsikt for naboer.</p> <p>09. Barn og unge: Det må avsettes tilstrekkelig lekeareal for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste, og tilrettelegging må tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Uteområder må være skjermet fra trafikk, støy og forurensning. For å sikre trygge ferdsel til barnehage, skole- og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.</p>	<p>04. Tas til følge, rapport er utarbeidet og tiltak for luftinntak sikres i bestemmelsene.</p> <p>05. Tas til følge. Det medtas en bestemmelse om bygge og anleggsfasen.</p> <p>06. Tas til følge. Vurdering er medtatt i planbeskrivelse.</p> <p>07. Tas til følge, ROS-analyse er utarbeidet.</p> <p>08. Forbindelser er tematisert i planbeskrivelsen. Det er utarbeidet 3D-illustrasjoner og sol- og skygge-diagrammer som viser at påvirkningen på naboene er svært liten.</p> <p>09. Det er tilrettelagt for uteoppholdsareal i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Det stilles krav til opparbeidelse i rekkefølgebestemmelsene.</p>
---	---

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.

