



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200012

Arkivsak:20/158

Detaljregulering av Angelltrøa hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 11.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Puls Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 10.11.2020.

Hensikten med planen er å regulere for boligbebyggelse i tre lavblokker på tre etasjer. Tilhørende boder og parkering legges under bakken.

Området ligger nært Omkjøringsvegen og er støyutsatt. Dette setter premisser for hvordan bygningene kan plasseres og utformes. Planområdet grenser til gårdsanlegg med antikvariske verdier og et boligområde med et historisk og antikvarisk kulturmiljø fra 1960-tallet.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planområdets beliggenhet

Planstatus og rammebetingelser

Statlige retningslinjer

Veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

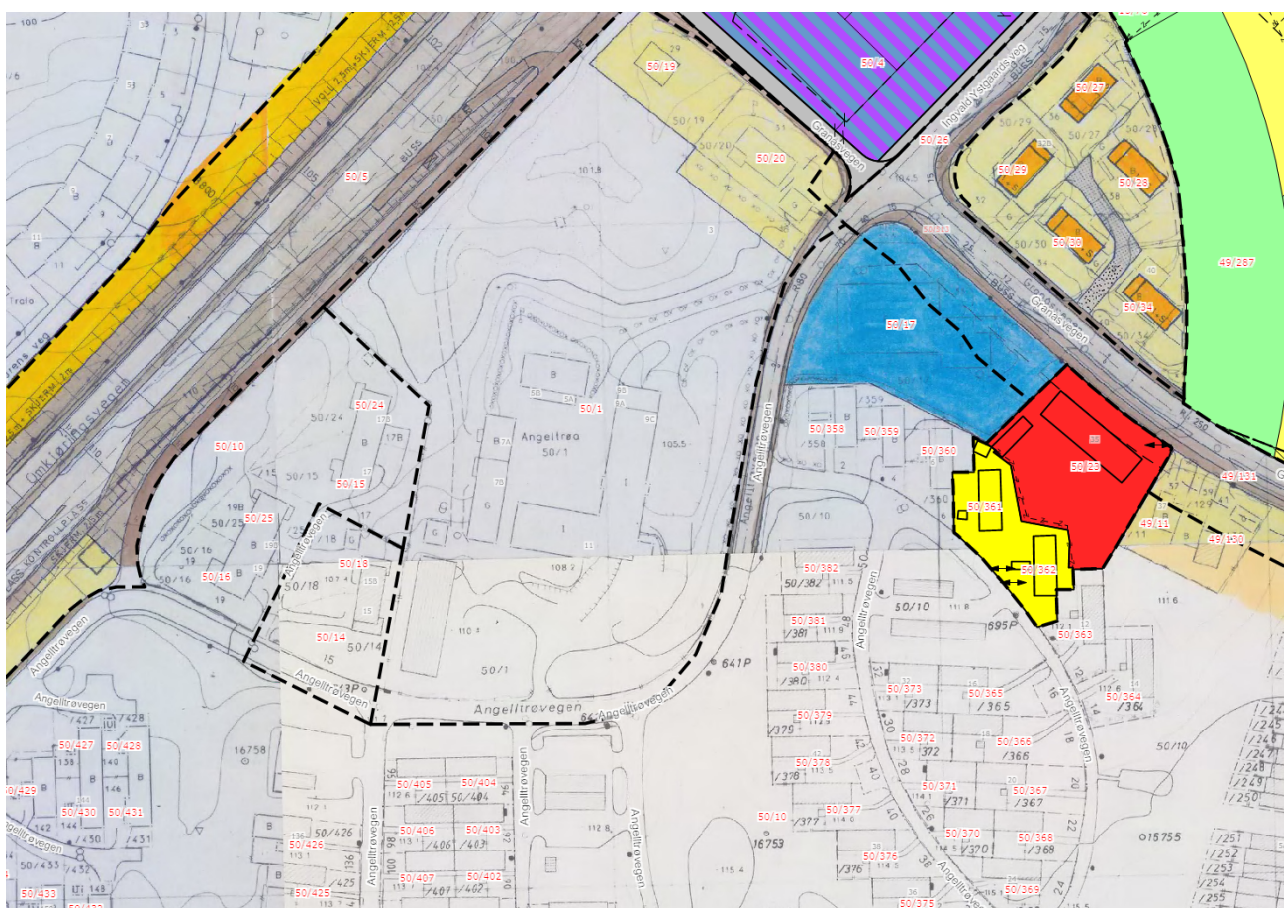
Overordnet plan er kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Området er avsatt til boligformål, eksisterende.

Området er i kommuneplanens arealdel vist med hensynssone utvalgte kulturmiljø. Området er beskrevet som etterkrigstidens største samlede boligutbygginger, påbegynt rundt midten av 1960-tallet. Den opprinnelige bygnings- og strøkskarakteren er forholdsvis godt bevart. Området eksemplifiserer den storstilte boligutbyggingen som ble vanlig i årene som fulgte.

Retningslinjene til hensynssonen sier at den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø skal søkes bevart.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er r1057 - reguleringsplan med vedtekter for del av Angelltrøa, vedtatt 1967. Det er ikke vist boliger innenfor planområdet i gjeldende reguleringsplan.

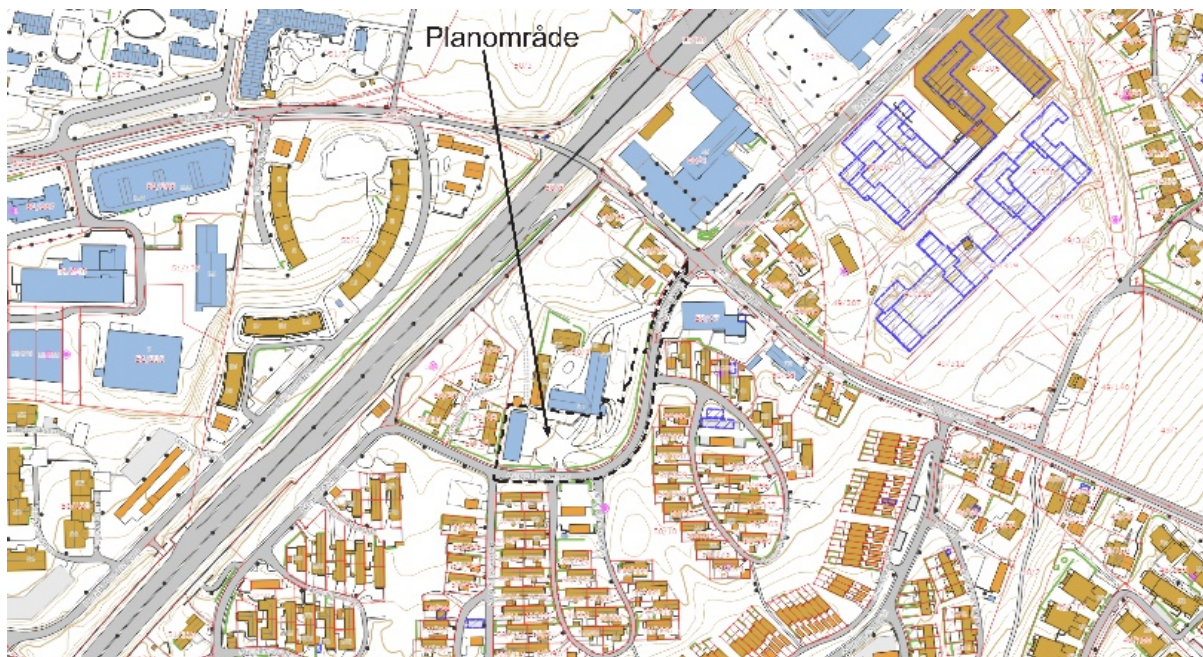


Kart som viser gjeldende reguleringsplaner for området

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er i hovedsak en del av eiendommen gnr/bnr 50/1, samt del av 50/10 og 50/17 (vegformål).

Planområdet på 6,8 daa utgjør i dag en del av Angelltrøa hovedgård og ligger øst i Trondheim, nært Omkjøringsvegen.



Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er del av Angelltrøa hovedgårds ytre gårdstun som i dag brukes som adkomst og parkering, samt manøvreringsareal. Det ligger et midlertidig garasjebygg oppsatt på 1960-70 tallet og en mindre garasje innenfor planområdet.

Låven er registrert som garasje og næringsbygg, med varehandel og reparasjon av motorvogn. Deler av låven er av nyere standard, og det er blant annet kunstvirksomhet i bygget.

Omliggende områder består i hovedsak av småhusbebyggelse. Sør og vest for planområdet er det et større område med i hovedsak tomannsboliger. I nord ligger gårdsbebyggelsen med et større hageanlegg med store trær. Lengre nord går en gang- og sykkelbru over Omkjøringsvegen. Nordøst, i Granåsvegen, ligger en dagligvareforretning. Området nord for Granåsvegen er i dag i endring fra tidligere dyrket mark til blokkbebyggelse med høy utnyttelsesgrad.

Stedets karakter

Angelltrøa består av et karakteristisk rekkehusmiljø med større sammenhengende grøntarealer imellom. Området er etablert på 1960-tallet. Angelltrøa hovedgård har et firkanttun og hus på en og to etasjer pluss sokkel og loft. Eksisterende låvebygg ligger ut mot Angelltrøvegen.



Angelltrøvegen sett fra nordøst



Angelltrøvegen sett fra sørøst

Landskap

Landskapet stiger oppover mot øst og sør. Det er delvis preget av mindre bekkedaler og ulike små naturlige formasjoner. I øst og sør danner åsene rundt Trondheim horisonten. I øst ses Granåskollen ved Granåsen gård som et landemerke.

Kulturminner og kulturmiljø

Småhusbebyggelsen med omliggende anlegg og grønstruktur har kulturell verdi, og er vist med hensynssone i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Bebyggelsen på Angelltrøa hovedgård har antikvarisk verdi C. Gårdsbebyggelsen brant ned i 1933 og ble gjenreist i 1934 (kilde: Strinda historielag). Deler av bebyggelsen er fornyet og modernisert etter dette.

Naturverdier

Det er ikke registrert eller gjort kjent naturverdier i området.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

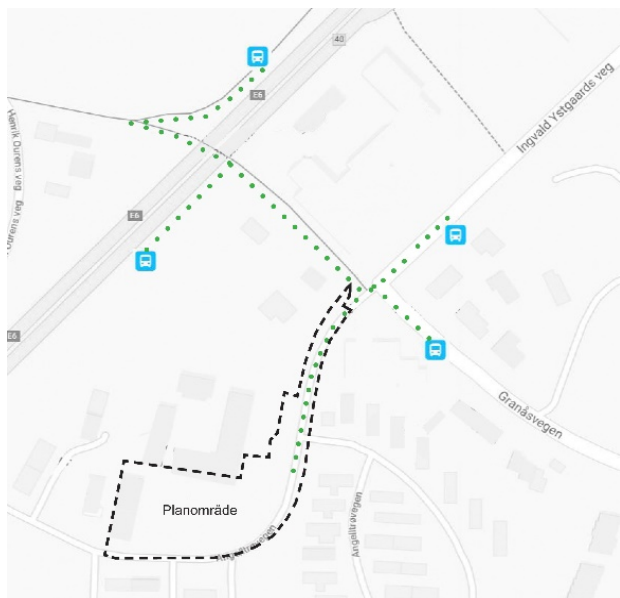
Nord for bygningene til Angelltrøa hovedgård har eiendommen en privat hage med mange store trær. Langs Angelltrøvegen er det i dag en bjørkeallé. Dette gir området et grønt preg.

Brøset har større åpne uteområder som kan nås via gang- og sykkelbru nord for området. Mellom småhusbebyggelsen på Angelltrøa går det flere grøntbelter, hvor man også kan gå i grønne omgivelser og nå Estenstadmarka i sør med sitt varierte turterreng og sine turveger.

Trafikkforhold

Sør og øst for planområdet går Angelltrøvegen (kommunal veg), som er eneste adkomstveg til området. Angelltrøvegen er en blindveg med omkring 200 boenheter, og har fartsgrense 30km/t. I nord og vest ligger en gang- og sykkelveg som går parallelt med Omkjøringsvegen. Gang- og sykkelveg har også bruforbindelse mot vest over Omkjøringsvegen rett nord for planområdet. Nordøst for planområdet kobler Angelltrøvegen seg på Granåsvegen og Ingvald Ystgaads veg og tilkomst til Omkjøringsvegen.

Trafikkmengden i Angelltrøvegen er forholdsvis lav med en ÅDT på 1400 kjt/døgn. Granåsvegen har en ÅDT på 3800 kjt/døgn. Omkjøringsvegen E6 i vest har en ÅDT på 42 500 kjt/døgn. Området er ikke spesielt ulykkesutsatt. Det er registrert to ulykker med sykkel og bil i Angelltrøvegen inn mot kryssområdet med Granåsvegen med en lettere skadet i hver ulykke (år 2008 og 2009). Angelltrøvegen har smalt fortau på begge sider forbi planområdet. Angelltrøvegen og overgangen over Omkjøringsvegen benyttes blant annet som skoleveg til Blussuvoll skole.

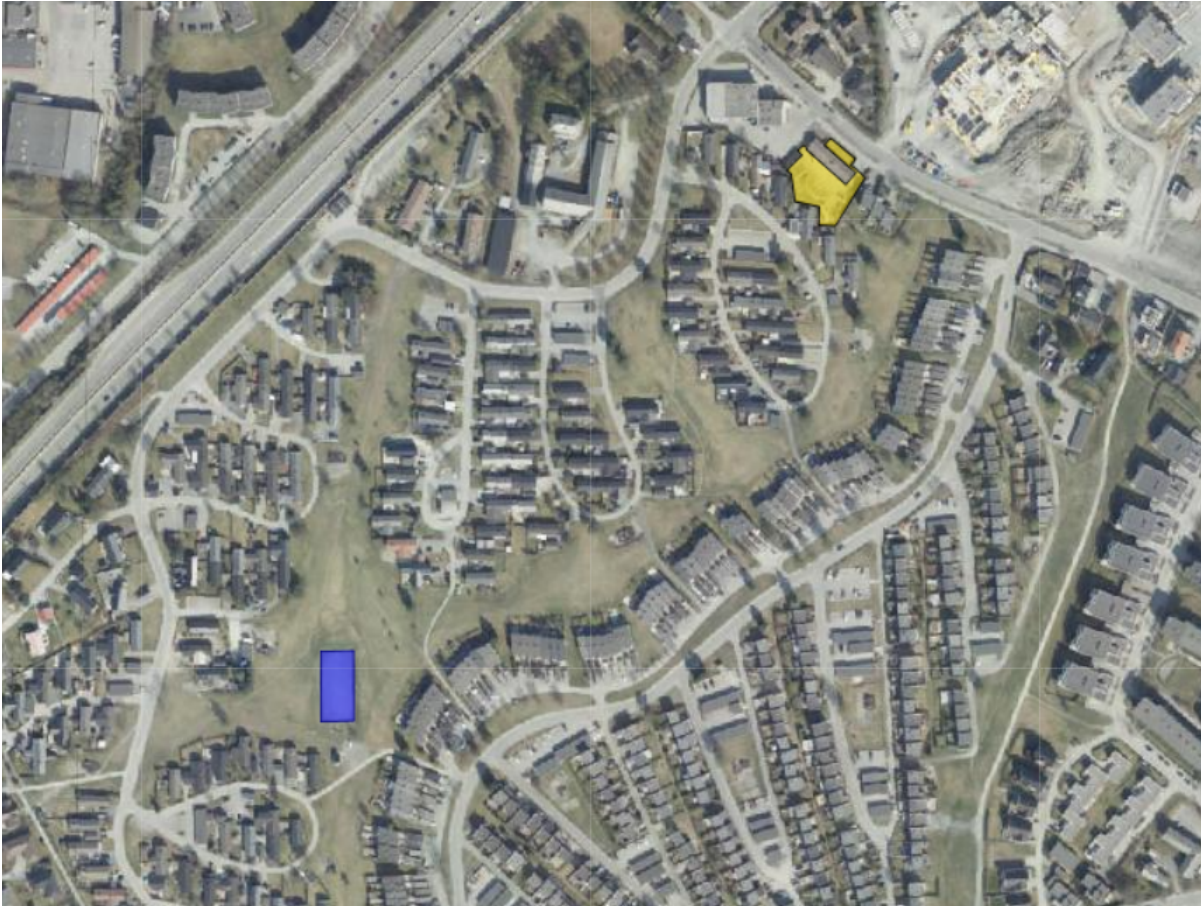


Ved Omkjøringsvegen er det bussholdeplass (Granåsvegen) hvor rute 15 og 310 har avgang hver 10. minutt i rush. I Granåsvegen ligger busstoppet Angelltrøvegen hvor rute 10 går inn mot sentrum. Rute 10 har hyppige avganger hvert 10. minutt på morgen og ettermiddag og ellers 20 minutters frekvens store deler av dagen. Kollektivtilbudet regnes som godt.



Barns interesser TRONDHEIM KOMMUNE

Angelltrøa barnehage (Granåsvegen 35) er i Trondheim kommunes kartløsning registrert som leke- og rekreasjonsområde med begrenset tilgjengelig. Ca. 300 m mot sør ligger en grusløkke. Grøntområdene mellom bebyggelsen på Angelltrøa har flere lekeplasser tilknyttet bebyggelsen som er i Angelltrøa huseierlag sitt eie. Offentlige lekearealer i nærområdet er markert på kartet.



Lekearealer i nærområdet er markert på kart. Blått er grusløkke, gult er Angelltrøa barnehage.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet sokner til skolekretsene Blussuvold ungdomsskole og Åsvang barneskole, som begge har ledig kapasitet ifølge kommunens skolekapasitetskart. Det er flere barnehager i området, de nærmeste er Angelltrøa barnehage og Brøset barnehage.

Teknisk infrastruktur

Hovedtraseer for kommunalt vann- og avløpsnett ligger i direkte nærhet til eiendommen. Vannforsyningen har god kapasitet. Eksisterende overvannsledning rundt tomten er tilknyttet kommunalt anlegg. Det er foretrukket tilkobling til overvannsledningen fra Angelltrøvegen gjennom nabobebyggelse i retning Omkjøringsvegen. Der er to brannkummer i Angelltrøvegen og en i vegkrysset mellom Angelltrøvegen og Granåsvegen.

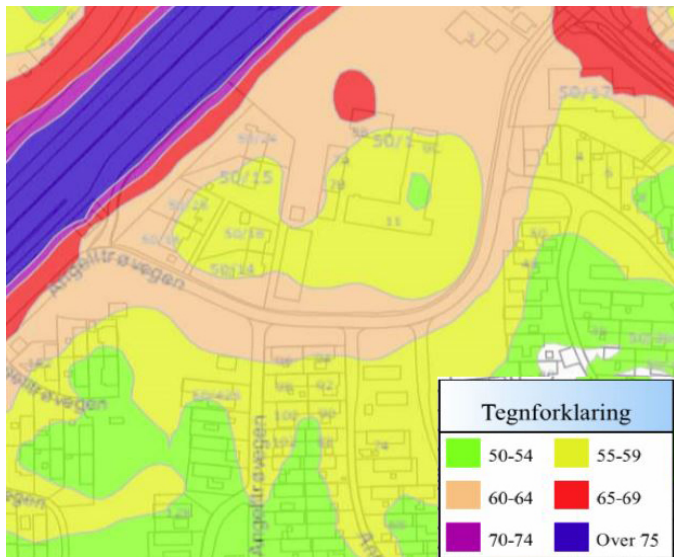
Strømforsyning vil bli levert fra nettstasjon NS00942 som er plassert sør for planområdet på Angelltrøa Huseierlag sin eiendom.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Grunnen består av tykk havavsetning. Nordøst for planområdet, ved busstopp og gangveg, er det ifølge NGUs kartløsning hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Det er gjennomført en rekke grunnundersøkelser i nærområdet uten å treffe på bløt- eller kvikkleire.

Støyforhold og luftforurensing



Området ligger for det meste i gul støysoner. Omkjøringsvegen i nordvest og Angelltrøvegen er hovedstøykilder. Støymålingene til Trondheim kommune viser høyeste verdier nærmest Omkjøringsvegen og i nordvestlig hjørne på eksisterende våningshus.

Støykart viser det er fare for luftforurensning fra veg, hovedsakelig fra Omkjøringsvegen. Luftkvaliteten er utredet av konsulent som konkluderer med at planområdet ikke berøres av luftforurensningssoner (notat utarbeidet av Sweco, dato 28.09.2020).

Støykart (kilde: Trondheim kommune)

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analysen viser følgende forhold:

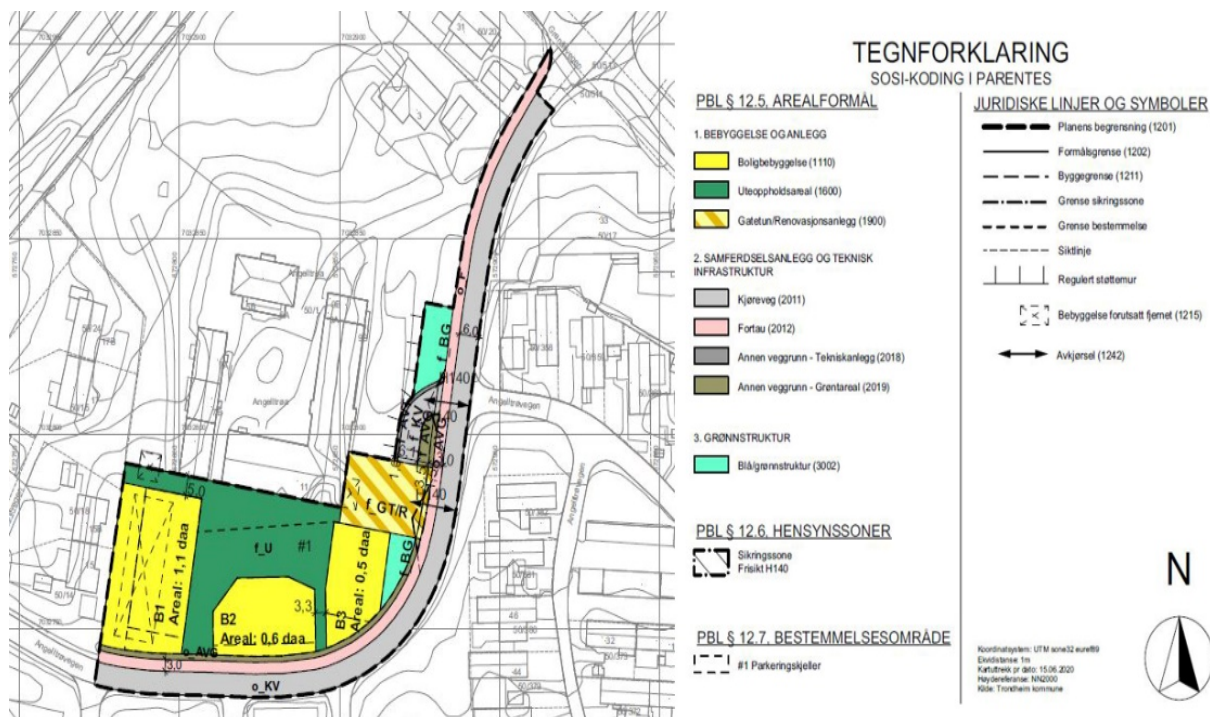
- Forurenset grunn. Det er påvist forurensning i grunnen som utløser krav om utarbeidelse av tiltaksplan før igangsetting av terrenginngrep.
- Støy og støv. De nye byggene ligger delvis i gul støysoner. Boenheter må oppfylle krav til stille side, og uteoppholdsarealer må utformes slik at støynivå ikke overstiger gjeldende normer.
- Nedbør. Utbygging må ivareta at terrenget utformes slik at vannet i en flomsituasjon føres bort fra bygninger og mot flomveg, og at oppstuvning av vann i en flomsituasjon forhindres.
- Kulturminner. Området omfattes av hensynssone for kulturminner §17.2 i KPA.
- Vann og avløp. Detaljert VA-plan må godkjennes av kommunens tekniske avdeling før bygging.
- Trafo og nett. Transformator i nettstasjon må sannsynligvis skiftes på grunn av økt effektbehov.
- Grunnforhold. Det er krav til geoteknisk prosjektering i byggesak.
- Anleggsperiode. Byggetomter skal gjerdes inn under byggeperioden, og det må tas hensyn til adkomst for de deler av gården som er i bruk.

Næring

Det er ikke næring tilknyttet bebyggelsesområdene i planforslaget, men i tilgrensende eksisterende låvebygning. Her er registrert motorvognverksted og kunstvirksomhet. Virksomhetene vil ikke være en del av planforslaget og videreføres utenom dette.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Utsnitt plankart

Området reguleres for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B3)
- Uteoppholdsareal (f_U)
- Gatetun/ renovasjonsanlegg f_(GT/R)

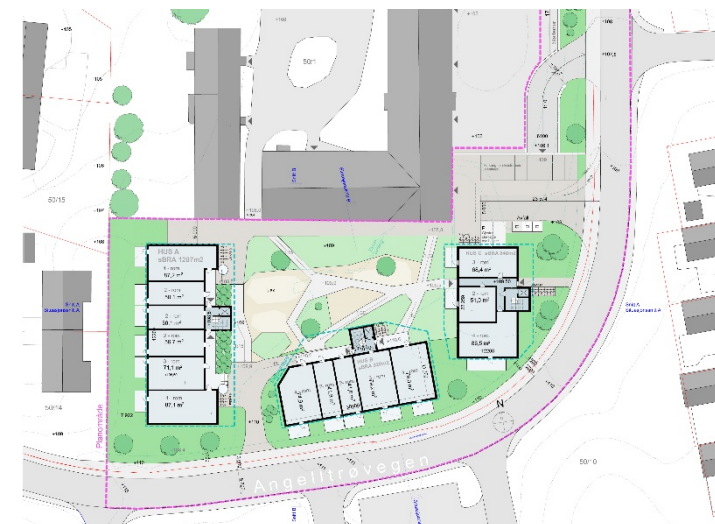
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV og f_KV)
- Fortau (o_F)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT)
- Annen veggrunn -grønnstruktur (f_AVG, o_AVG)

Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (f_BG)

Bebyggelsens plassering og utforming



Situasjonsplan

Det planlegges tre blokker i tre etasjer orientert rundt et tunet med innganger fra tunet. Eksisterende låve blir siste side av tunet i nord. Bebyggelsen plasseres langs Angelltrøvegen, med åpninger som gir siktlinjer mot gårdsbebyggelsen. Plassering av bygninger danner plasser der det skal plantes trær og busker mot Angelltrøvegen. Prosjektet er gitt mønehøyde tilnærmet driftsbygningens mønehøyde, og takvinkler er tilnærmet bebyggelsen fra 1960-tallet. Dette for å avveie hensynet til dem begge. Planlagte bygningers møner har kotehøyder over driftsbygningen, da prosjektet ligger tilsvarende høyere i terrenget. For å holde fasadehøyden tilnærmet låven, gis øverste etasje ikke full standardhøyde mot fasade.



Angelltrøvegen sett fra nordøst. Låvebygningen til den verneverdige gården får fortsatt dominere gatebildet i Angelltrøvegen fra nord og øst.

Støy

Privat uteoppholdsareal på balkonger vil ikke få støynivå som overstiger 55dB Lden. Høyeste beregnede støynivå utenfor fasade der det er planlagt balkonger er 58dB Lden (hus A fasade vest). Bestemmelsene sikrer at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold (under L_{den} 55dB). Støyrapporten viser at med skjermende balkongrekkverk kombinert med absorberenter i tak vil støynivået oppfylles. Alle planlagte boliger oppnår stille side med lydnivå under 55 dB L_{den} .



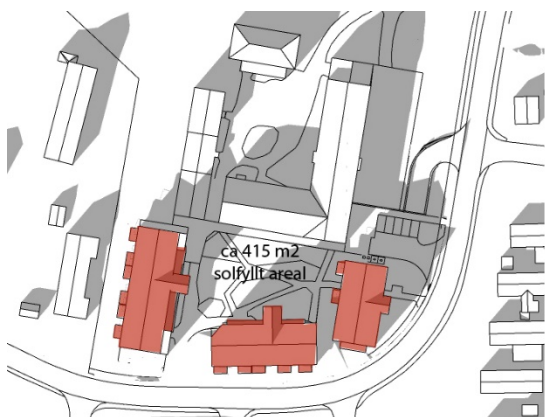
Støyberegning plan



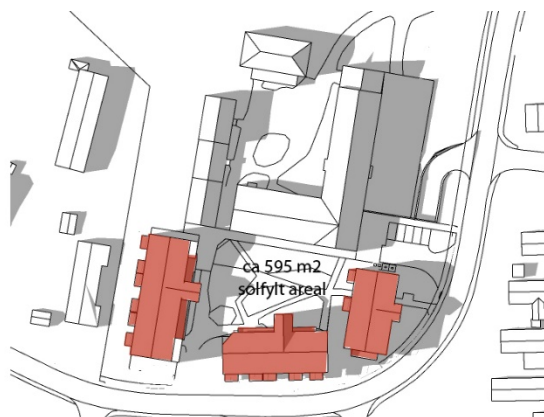
Støyberegning modell

Brann

Alle boenheter vil få to rømningsveger iht. krav i forskrift. I tilfelle det etableres kun en trapp i hvert bygg vil det tilrettelegges for hopping/rømningsstige eller redning av brannvesenet. Det er kjørbart adkomst inn til tunet, og dekket til parkeringskjeller dimensjoneres i nødvendig omfang for oppstilling av stigebil. Brannnotat er utarbeidet.

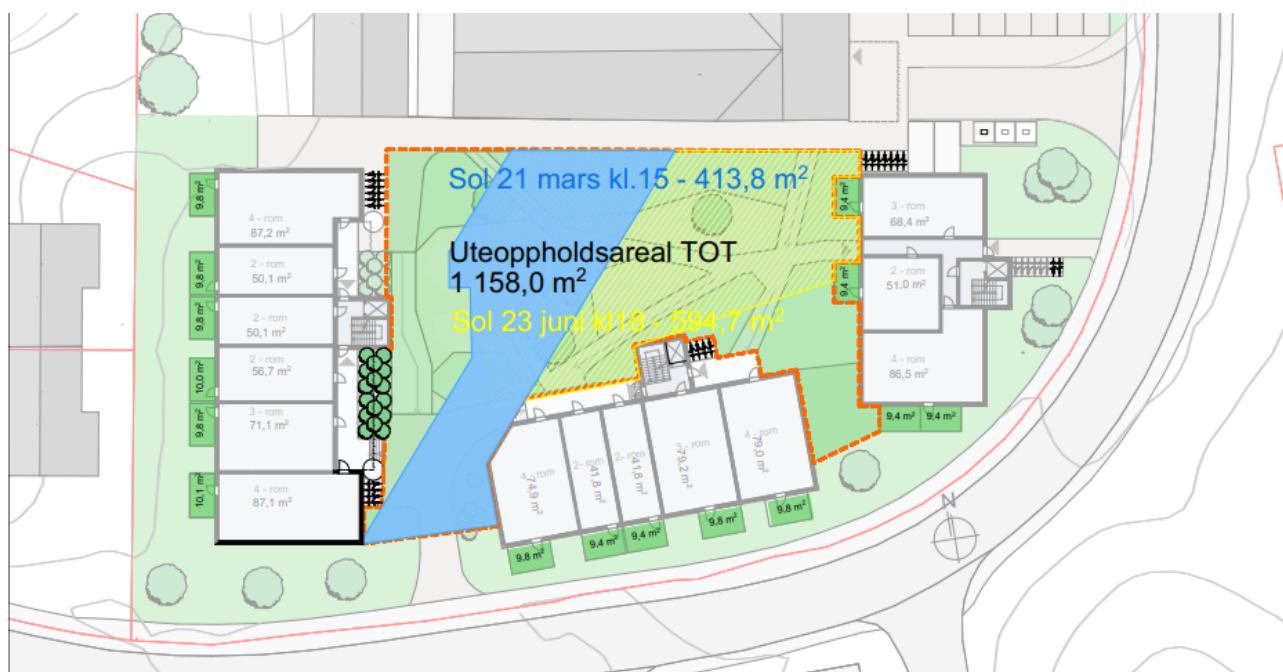


Sol og skygge 21. mars, klokka 15



Sol og skygge 18. juni, klokka 18

Kravet er minimum 1 640 m² uteoppholdsareal hvorav minimum 820 m² felles. Minimum halvparten skal være solfylt 21. mars kl. 15. og 23. juni kl. 18. Iht. kravet skal min. 410 m² av felles uterom være solfylt disse nøkkeltidspunkter. 415 m² er solfylt 21. mars kl. 15 og knappe 600 m² 23. juni kl.18.



Illustrasjon som viser medregnet uterom med rød stipla linje.

Angelltrøa hovedgårds låve med fasade mot de nye boligene vil gi også den nye gårdsrom et særpreg.

Parkering

Parkering for biler vil bli lagt under bakken med adkomst fra Angelltrøvegen nordøst i planområdet. I tillegg er det mulighet for parkering på bakkeplan ved vendehammer for avfallsbiler (f_GT/R på plankartet). Det planlegges 1,0 bilplass per boenhet. Bilparkering er redusert i forhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm, som sier at det skal være minimum 1,2 bilparkerings-plasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. For sykkelparkering skal det være minimum 2 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig hvorav minimum halvparten under tak. Illustrasjonene viser 47 bilplasser i kjeller og 2 gjesteplasser på bakkeplan. Parkering for ca. 25 sykler er vist på bakkeplan nært innganger til boligene og ca. 70 plasser i kjeller.

Tilknytning til infrastruktur

Planområdet er innenfor konsesjonsområder for fjernvarme og bebyggelsen skal tilknyttes dette. Nærmeste eksisterende ledning finnes i Ingvald Ystgaards veg.

Trafikkløsninger

Det etableres to adkomster til og fra Angelltrøvegen, en knyttet til parkeringskjeller for planlagte boliger og en snuhammer for avfallsbil kombinert med to gjesteparkeringsplasser. Adkomsten til parkeringskjeller er privat og felles for planlagte boliger. Adkomsten ved snuhammer er privat og felles for planlagte boliger og Angelltrøa hovedgård. Adkomstene opparbeides iht. Vegnormalen, HB N100, herunder siktkrav.

Fortau i Angelltrøvegen reguleres med tre meters bredde innen planområdet (inklusive kantstein og sideareal).

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for utvidet offentlig fortau forbi planområdet og ut til Granåsvegen.

Kulturminner

Del av Angelltrøa hovedgård hvor byggene har antikvarisk verdi C, grenser til planen. To nyere bygg innenfor planavgrensningen forutsettes revet, men vurderes ikke som en del av den totale antikvariske verdien.

To tiltak berører låvebygget:

- overbygg fra nyere tid som stikker ut fra låvens sørøstlige hjørne skal rives
- bakke med moderne betongmur som danner rampe opp til låvens sørøstlige vegg fjernes.

Tiltakene vil eksponere låvebyggets øst-vegg mer enn i dag. Åpninger i bebyggelsen gir siktlinjer inn til de kulturminnemerkeede bygningene. Det er ivaretatt gjennom plassering av bygningene og byggegrenser markert på plankart.



Romslig åpning mellom hus A og hus B gir siktlinje inn mot Angelltrøa hovedgård med antikvarisk verdi.

Materialvalg skal tilpasses nærhet til Angelltrøa hovedgård, og byantikvaren skal involveres før byggetillatelse kan gis. Dette er sikret i bestemmelsene.

Bebyggelse ved Havstein gård, kalt Catharinas hage, er valgt som forbilde fordi prosjektet har

smale bygninger i tre etasjer som likevel fremstår låvelignende, godt tilpasset eldre gårdsbebyggelse. Det er på Angelltrøa hovedgård en situasjon med et lite gårdsrom der det ikke er plass til dype bygningsvolumer i 2,5 etasjer som gir rom for leiligheter i loftetasjen, en utforming tilnærmet bygningsvolumer til låven. Catherines hage viser der er mulig å hensynta de antikvariske verdiene på Angelltrøa også med tre-etasjersbygg slik reguleringsplanen er utformet.



Det er i Catharinas hage i hovedsak brukt tre i fasadene. Fargevalget gir fasaden et ensartet uttrykk selv om der er innslag av plater. Smalt vindusbånd i 3e etasje med gesims plassert så lavt som mulig, nært overkant dører og vinduer, bidrar til å visuelt ta ned fasadehøyden.



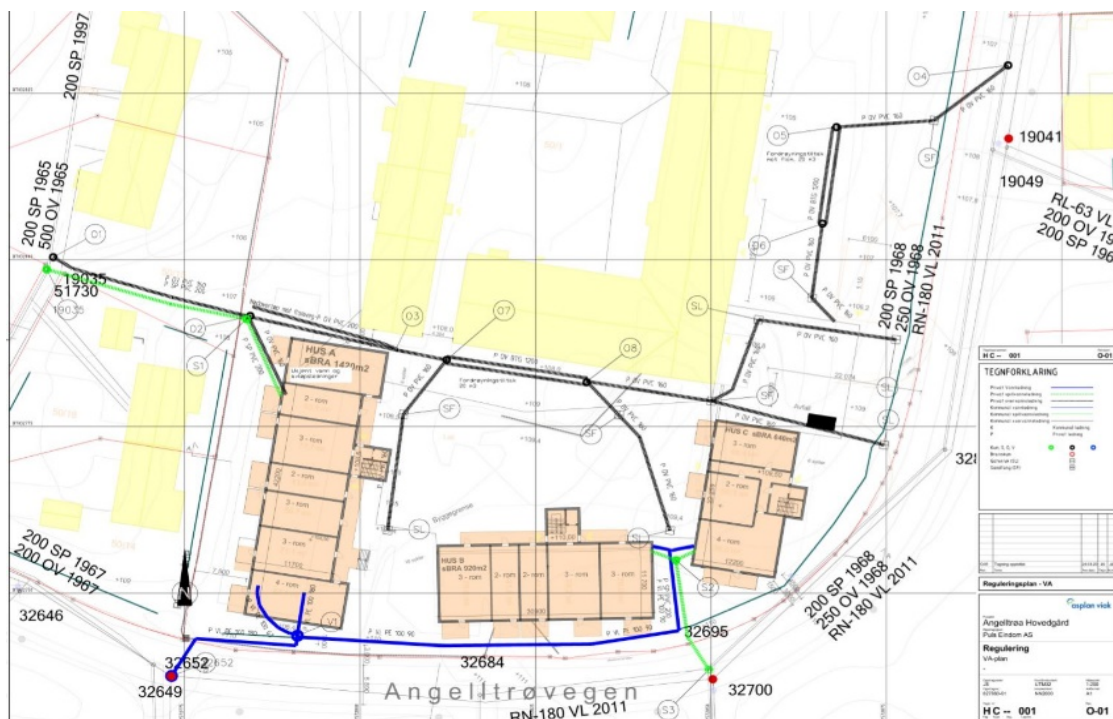
Kilde: Google street view

Plan for vann- og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Asplan Viak har utarbeidet en overordnet VA-plan. Anlegget skal detaljprosjekteres og godkjennes av Trondheim kommunalteknikk før bygging. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det foreslås ny vannledning med tilkoblingspunkt til kommunal ledning i Angelltrøvegen. Avstandskravet på 20 - 50 meter til eksisterende brannkum er ivarettatt for alle bygg. Det vil etableres sprinkleranlegg med sprinklersentral i felt B1 som vil kreve en egen vannledning.

Spillvann fra felt B1 kobles til kommunal ledning gjennom bebyggelsen vest for planområdet, og spillvann fra felt B2 og felt B3 kobles til kommunal ledning i Angelltrøvegen.



Overordnet VA-plan

Det planlegges et fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann i bakken under planlagt uterom ved åpningen mellom eksisterende bygninger til hovedgårdens gårdsrom. Fordrøyningsanlegget kobles til kommunal overvannsledning gjennom bebyggelsen vest for planområdet. Det foreslås et magasin for overvann under det lavere terrenget øst for eksisterende låvebygning dit også drensvann fra parkeringskjeller føres. Magasinet kobles til overvannsledning i Angelltrøvegen. Det er også planlagt flere sandfangere rundt omkring.

Plan for avfallsløsning

Det planlegges bunntømte containere. Containere plasseres nordøst i planområdet innenfor areal regulert til gatetun/renovasjon med plass til vendehammer. Felt B1 vil få ca. 70 meter til avfallspunkt. Dette er noe langt, men er en trafikksikker løsning for beboere som når avfallspunktet via gårdsrommet. Renovasjonsbilene kjører inn i Angelltrøvegen fra Granåsvegen og rygger inn til renovasjonsområdet. Bilene skal ikke lengre inn i Angelltrøvegen og må likevel snu.



Kjøremønster renovasjonsbil

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

Følgende tema er aktuelle i henhold til ROS-analyse og hensyntatt i planforslaget:

- *Forurenset grunn*-Miljøteknisk undersøkelse foreligger. Krav om tiltaksplan for terrenginngrep
- *Masseras/skred*- Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved igangsettingstillatelse

- *Støv og støy: trafikk-* Plassering av nye bygninger skjermer uterom. Boenheter må oppfylle krav om stille side.
- *Nedbør-* Utforming av terreng og VA-plan sørger for at vann ved en flomsituasjon føres bort.
- *Fornminner-* Aktsomhetsplikten i kulturminneloven skal følges
- *Kulturminner-* Bebyggelse skal tilpasses eksisterende kulturvernet bebyggelse
- *Ulykke med farlig gods-* Ingen tiltak i plan forverrer situasjonen ved ulykke på E6
- *Ulykke i av- og påkjørsler-* Sikt ved adkomster skal være i henhold til vegnormalen
- *Ulykker med gående – syklende –* Fortau i Angelltrøvegen skal gjøres bredere
- *Ulykke ved anleggsgjennomføring-* Området må sperres av under anleggsperioden.

Virkninger av planforslaget

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Prosjektet vil i hovedsak være synlig på nært hold fra Angelltrøvegen. Fra E6 i nord er Angelltrøa hovedgård skjult bak støyskjerming og trær.



Angelltrøvegen fra nordøst



E6 nord for Angelltrøa gård

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Formspråket er tilpasset eksisterende gårdsbebyggelse med saltak og mønehøyder. Typologien bryter med omliggende bebyggelse, samtidig har volumer og bygningsstruktur sammenheng med driftsbygningen til Angelltrøa hovedgård. Saltaket vil få tilnærmet samme takvinkler som omgivende boliger fra 1960-tallet. Det er satt av areal for å opprettholde et grønt preg mot Angelltrøvegen, og plassering av bygninger danner siktlinjer inn til Angelltrøa hovedgård fra vegen.

Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsens formspråk tilpasser seg eksisterende gårdsbebyggelse i form og med saltak, samt med åpning mellom byggene, slik at gårdsbebyggelsen fortsatt vil være synlig fra Angelltrøvegen.

Grunnforhold

Det er påvist forurensning i grunnen over normverdi av bensopyren og PAH16. Påvist forurensning ligger innenfor akseptkriteriet for boligområder, men utløser krav om utarbeidelse av tiltaksplan før igangsetting av terrenginngrep.

Trafikkøkning, vegforhold

Planforslaget vil gi en mindre økning av trafikk nord i Angelltrøvegen, men vil ikke ha stor innvirkning på trafikk- eller kollektivforhold.

Beredskap og ulykkesrisiko

Området er ikke spesielt ulykkesutsatt, men det er alltid en generell fare for ulykker med gående og syklende. Det er registrert to ulykker med sykkel og bil i Angelltrøvegen (år 2008 og 2009). Brede fortau ut til Granåsvegen vil bedre trafikksikkerheten. Sikt ved avkjørsler skal følge vegnormalen.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Det er ledig kapasitet innenfor skolekretsen jf. kommunens skolekapasitetskart. Bestemmelse som sikrer skolekapasitet er tatt med.

Forurensning

Det planlegges for boligformål og ikke virksomhet med risiko for å forurense vann og grunn. Økt trafikk som skyldes utbygging av flere boenheter anses å få marginal innvirkning på støybildet.

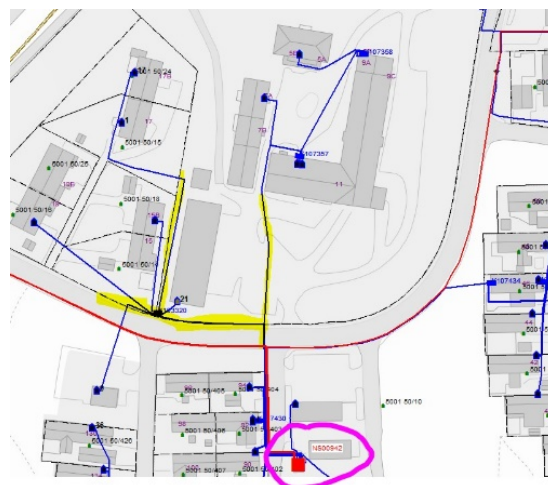
Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Transformator i nettstasjon må sannsynligvis skiftes på grunn av økt effektbehov. Utbygger må minimum 12 måneder før spenningssetting av nytt bygg klarlegge effektbehov. Eventuelt behov for el-billading må avklares.

Eksisterende kabler (markert med gult) vil sannsynligvis måtte legges om/ivaretas under bygging.

VA-konsulent anbefaler å etablere ny kommunal spillvannskum i Angelltrøvegen og ny kommunal overvannskum i Angelltrøvegen, samt ved tilkoblingen til traseen i retning Omkjøringsvegen.

To vann- og avløpsledninger i henhold til Trondheim kommunes VA-kart kommer i konflikt med planlagt utbygging.



Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlige og private tjenester og kollektivholdeplass (Energi- og klimahandlingsplanen, mål 3.13)

Området har et godt kollektivtilbud med bussholdeplasser i umiddelbar nærhet og avganger hvert 10-20 minutt.

Skoleveger til barneskolen Åsvang skole går gjennom boligater. Langs skoleveg til ungdomsskolen Blussvoll er det kun strekningen fra Angelltrøa hovedgård frem til Granåsvegen hvor det ikke er fullgod fortausløsning. Utvidelse av fortau langs denne strekningen i Angelltrøvegen vil gi strekningen til ungdomsskolen bedre trafikksikkerhet.

Virkninger som følge av klimaendringer

Tomta er ikke spesielt utsatt for klimaendringer eller naturfare.

Vannmiljø

Vannforskriften sier tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og

gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha god økologisk og god kjemisk tilstand. Overvann innenfor planområdet vil bli tatt om hånd i lukket system, og der er ingen nærhet til åpne bekker eller drikkevannkilde.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Prosjektet vil gi framtidige beboere gode muligheter for sykkel og gange. Området er støyutsatt. Uteoppholdsarealene ligger skjermet fra trafikk og vil imøtekomme støykrav. Området har i dag et grønt preg. Det grønne preget skal videreføres og det er tatt inn bestemmelse om dette.

Ny bebyggelse vil føre til skygge på naboeiendommene i vest om morgenen (gnr/bnr 50/14, 50/18 og 50/15) i større grad enn i dag. Noen av naboeiendommene på motsatt side av Angelltrøvegen i øst vil bli skyggelagt ca. en time tidligere om kvelden. Sol-skygge er utredet ved at det også er sett på alternativ med to etasjer i felt B3. Skyggevirkingen blir noe mindre, men forskjellene er ikke store. Dagens bjørkeallé skyggelegger også.

Utbyggingen vil ikke utløse krav til avbøtende støytiltak for eksisterende bebyggelse eller luftforurensing.

Byveksttalen/ nullvekstmålet i personbiltrafikken.

Det er middels muligheter for å oppnå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk. Planområdet ligger noe langt fra Torget, ca. 4,5 kilometer, men det er nært bussholdeplass med god frekvens og gode gang- og sykkelforbindelser. Avstanden til nærmeste lokalsenter, Moholt, er noe lang, men planområdet ligger nært et dagligvaretilbud.

Det foreslås 1,0 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m² BRA bolig, som er en reduksjon opp mot krav på min. 1,2 plasser i KPA.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Planen antas sluttbehandlet i 2021 og byggestart i 2021 eller 2022. Med tanke på størrelsen antas planlagt prosjekt å bli gjennomført i ett byggetrinn.

Økonomiske konsekvenser

Fortau langs Angelltrøvegen utvides til 3,0 meter (2,5 m pluss 0,5 m skulder) og blir offentlig. Utbygger og Trondheim kommune må avtale hvor stor andel av fortauet som skal bekostes av hver enkel part, gjennom en utbyggingsavtale (utbygger har ansvar for at bredde kjøreareal opprettholdes, men utover det ikke ansvar for vegarealet).

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltak for utbygging av boligene kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det være avklart ev. behov for oppgradering av nærliggende, eksisterende nettstasjon, det skal gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy og det skal foreligge geoteknisk notat. Før igangsettingstillatelse kan gis må geoteknisk prosjektering være ferdig, miljøtekniske grunnundersøkelser iht. veileder må være ferdig samt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Før igangsettingstillatelse kan gis må det også foreligge teknisk godkjent vann- og avløpsplan, og det må foreligge en kotesatt plan som viser uteoppholdsareal for hele området, og teknisk godkjent avfallsløsning må foreligge. Før brukstillatelse kan gis skal avfallshåndtering være etablert, og offentlig fortau i Angelltrøvegen fra krysset med Granåsvegen – Ingvald Ystgaards veg frem til reguleringsplanens grense i vest skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen.

Planoppstart og medvirkningsprosess

Anmodning om oppstart ble sendt 21.12.2018 og oppstartsmøte ble avholdt 04.04.2019. Planen ble varslet med annonse i Adresseavisa 16.11.2019, naboer er varslet med brev datert 13.11.2019 og e-post er sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. Frist for å komme med innspill ble satt til 9.12.2019.

Det er mottatt åtte innspill til planen som gjengis i vedlegg, med plankonsulentens kommentarer til hver.

Det ble varslet utvidelse av planområdet med annonse i Adresseavisa 01.09.2020 for å muliggjøre oppgradering av fortau på en strekning frem til krysset Granåsvegen/ Ingvald Ystgaards veg. Det er sendt brev datert 01.09.2020 til hjemmelshavere med eiendommer innenfor varslet utvidet planområde, og e-post ble sendt til aktuelle myndigheter. Det kom ingen merknader til utvidelse.

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. Byplansjefens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.