



Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.4.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller JM Norge AS. Komplette planforslag ble innsendt første gang 11.11.2020. Enkelte mangler i materialet gjorde at endelig komplett planforslag først forelå 24.3.2021, med siste supplering 16.4.2021.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende uterom og parkeringsanlegg i Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

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



Oversiktsbilde med planområdet markert

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i KPA. Eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 60 ligger også innenfor bestemmelsesområde for mulig fremtidig offentlig formål (helse- og velferdssenter). Det er i oppstartsfasen gjort en konkret vurdering av Eierskapsenheten og Kommunedirektørens fagstabs faggruppe helse og velferd, og klargjort at Trondheim kommune ikke har behov for denne eiendommen til dette formålet.

Planområdet ligger i ytre sone for uterom og parkering. Avstanden til bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum er ca. 100 meter.

Kommuneplanens arealdel med planområdet markert i blått

Gjeldende reguleringsplaner

- r0025 Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva (fra 1980)
- r1192k Fredheim gnr. 104/82 fra industri til boligformål (fra 1988)
- r0025bh Rønningstad, gnr 104, bnr 163 (fra 1995)
- r0025bs Rønningstad 2, gnr. 104/286, Nils Uhlin Hansens veg 52, gnr. 104/286 (fra 2000)

Eiendommene som reguleres med boligformål og foreslås utbygget i planforslaget er Nils Uhlin Hansens veg 58 (gnr/bnr 104/286) og Nils Uhlin Hansens veg 60 (gnr/bnr 104/172). Disse eiendommene er regulert som hhv. boligformål og industri i gjeldende planer.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr/bnr 104/172 - Nils Uhlin Hansens veg 60
- Gnr/bnr 104/286 - Nils Uhlin Hansens veg 58

Samt deler av følgende eiendommer:

- Gnr/bnr 104/1875 - privat veiareal
- Gnr/bnr 104/1877 - Nils Uhlin Hansens veg 18
- Gnr/bnr 104/1878 - Nils Uhlin Hansens veg 20
- Gnr/bnr 104/1879 - Nils Uhlin Hansens veg 22
- Gnr/bnr 104/1880 - Nils Uhlin Hansens veg 24
- Gnr/bnr 104/2107 - Nils Uhlin Hansens veg 16A
- Gnr/bnr 104/2270 - offentlig veiareal

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Stavset langs Nils Uhlin Hansens veg i underkant av 500 meter sørvest for Stavset senter. Avstand til Trondheim sentrum er ca. 7 km mot nordøst for gående og syklende, eller ca. 8,5 km langs kjørevei. Markagrensa ligger ca. 300 meter vest for planområdet langs vei. Planområdets størrelse er ca. 6,8 dekar.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealer, stedets karakter

På eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 58 står det i dag en enebolig i 1-2 etasjer med sokkelleilighet. På nr. 60 står det en bygning i 1-2 etasjer som i dag benyttes som kontor/garasje/verksted. Eiendommen disponeres av Dovre Entreprenør AS som er en maskinentreprenørbedrift, og en stor del av eiendommen brukes også til utendørs parkering og lagring av materialer. Bedriften mener virksomheten ikke har en hensiktsmessig beliggenhet i et boligområde, og har besluttet å se etter muligheter for etablere seg i et industriområde.

Det finnes også en annen næringseiendom litt lenger sør for planområdet, i nr. 70, samt en større ubebygde eiendom mot sørøst som eies av Trondheim kommune og som er tiltenkt å huse et fremtidig helse- og velferdssenter. Ut over dette er området preget av eneboliger og rekkehus i 1-2 etasjer, med innslag av flermannsboliger like øst for planområdet. Bebyggelsen har i hovedsak saltak. Området er relativt nytt med hovedvekt av utbygging på 1980-tallet.

Topografi og landskap

Området har en topografisk inndeling med Bymarka i vest, og to markante bekkedaler nord og sør for planområdet. Bekkedalene danner en grøntkorridor som knytter sammen Bymarka og Nidelva. Øst for planområdet går et grøntdrag som strekker seg inn mot Bymarka. Det går en flomvei gjennom eiendommen til nr. 60.

Planområdet er svakt kupert og flatt mot sørøst. Terrenget faller ca. tre meter fra Nils Uhlin Hansens veg ned langs den private veien til boligområdet nordøst for planområdet. En trerekke skiller eiendommen til nr. 58 fra denne veien og bebyggelsen på østsiden. I sørvest grenser planområdet mot en liten skogbevokst bergknaus.

Grunnforhold

Området ligger rett under øvre marin grense og løsmassekart viser at grunnen består av torv og forvittringsmateriale. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i nærheten av planområdet.

Det er registrert forurenset grunn på gnr/bnr 105/5 (Nils Uhlin Hansens veg 76) som grenser til planområdet i sørøst.

Naturverdier

Området er ikke registrert som spesielt verdifullt når det gjelder naturverdier. Det er ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken av sårbare eller svartelistede arter.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet benyttes i dag som industri og bolig. Det er ikke registrert barnetråkk eller lek i dette området. Trondheim kommunes plan for friluftsliv og grønne områder viser underdekning for nærmiljøanlegg i dette området.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Trafikkforhold

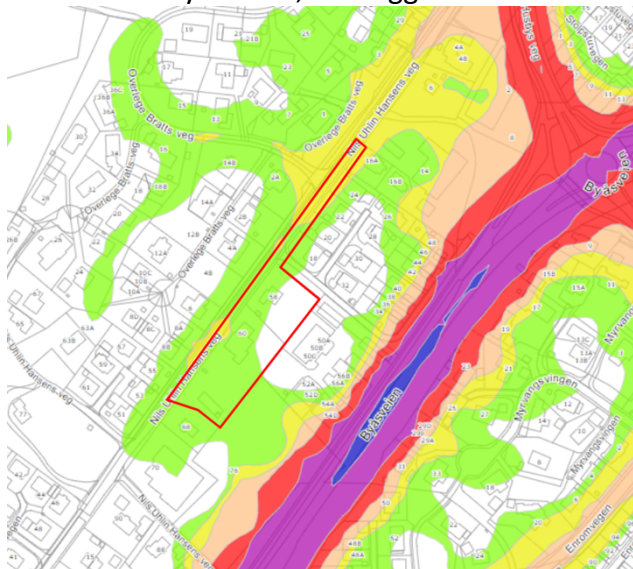
Planområdet ligger langs Nils Uhlin Hansens veg i underkant av 300 meter fra krysset med Odd Husbys veg. Veien er fysisk stengt ca. 100 meter sør for planområdet. Fartsgrensen er 30 km/t og trafikkmengden ligger på ca. 1000 kjøretøy per døgn. Målingen av trafikkmengde er utført av kommunen i 2019 like nord for planområdet, mens manuelle tellinger utført av konsulent på samme sted i juni 2020 viser en trafikkmengde på 535 kjøretøy per døgn. Nedgangen i trafikkmengde kan skyldes koronasituasjonen i samfunnet. Det ligger en gang- og sykkelvei langs

vestsiden av veien som kobler seg på gang- og sykkelveien langs Odd Husbys veg lenger nord. Det ligger også en gang- og sykkelvei langs Byåsveien øst for planområdet.

Det ligger bussholdeplasser tilknyttet Byåsveien og Odd Husbys veg/Enromvegen. Sentrumsinjer 11 og 23, arbeidslinjer 50, 52 og 53, og nattbuss 101 og 108 betjener området.

Støyforhold

Planområdet berøres av gul støysone (55-59 dB) ut mot Nils Uhlin Hansens veg på en liten del av eiendommen til nr. 60, men er ellers lite støyutsatt der det planlegges nye boliger. Støy fra hovedveien Byåsveien, som ligger ca. 80 meter mot øst, innvirker ikke på planområdet.



Støysonekart

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Sørvest for planområdet ligger det en trafo med kapasitet for det antall boliger som det legges til rette for i planforslaget.

Skole og barnehage

Planområdet sogner til Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole. Barneskolen ligger rett ved Stavset lokale sentrum ca. 500 meter fra planområdet, mens ungdomsskolen ligger ca. 1,8 km nord for planområdet. Det er i dag ledig kapasitet ved begge skoler. Det ligger flere barnehager i nærområdet.

Risiko og sårbarhet

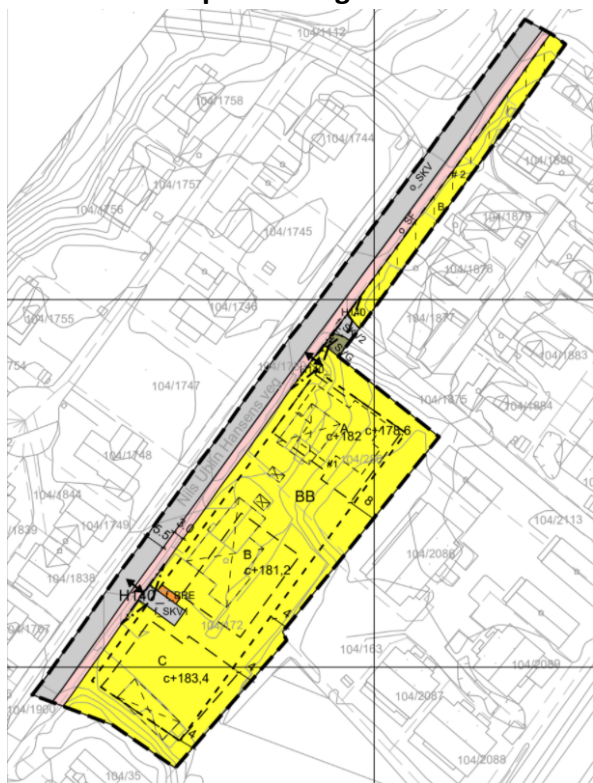
Risiko- og sårbarhetsanalysen viser ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. Det anbefales likevel at det gjøres avbøtende tiltak for følgende tema:

- Masseras/skred
- Skole, barnehage
- Kraftforsyning
- Vannforsyning/brannslukningsvann
- Støy og støv fra trafikk og i anleggsperioden
- Forurenset grunn
- Ulykker med gående og syklende og ved anleggsgjennomføring
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy

Det er laget en egen ROS-analyse for en 375 mm vannledning som ligger langs Nils Uhlin Hansens veg ca. 10 meter fra det planlagte prosjektet, på bakgrunn av risikoen for brudd på vannledningen

i anleggsfasen. I henhold til akseptkriteriene ble det konkludert med at risiko er akseptabel, men at det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere risiko ytterligere.

Beskrivelse av planforslaget



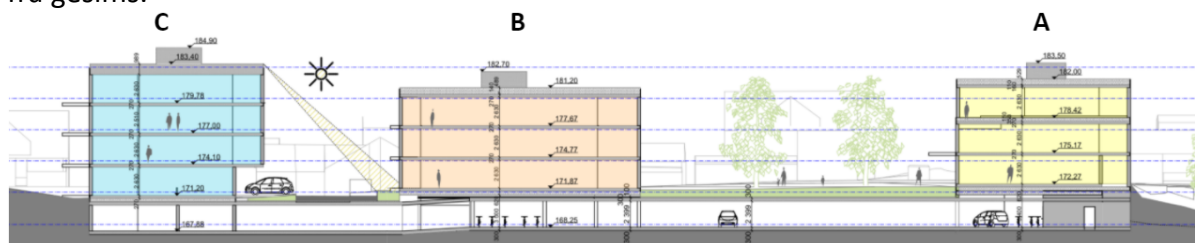
Plankart

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

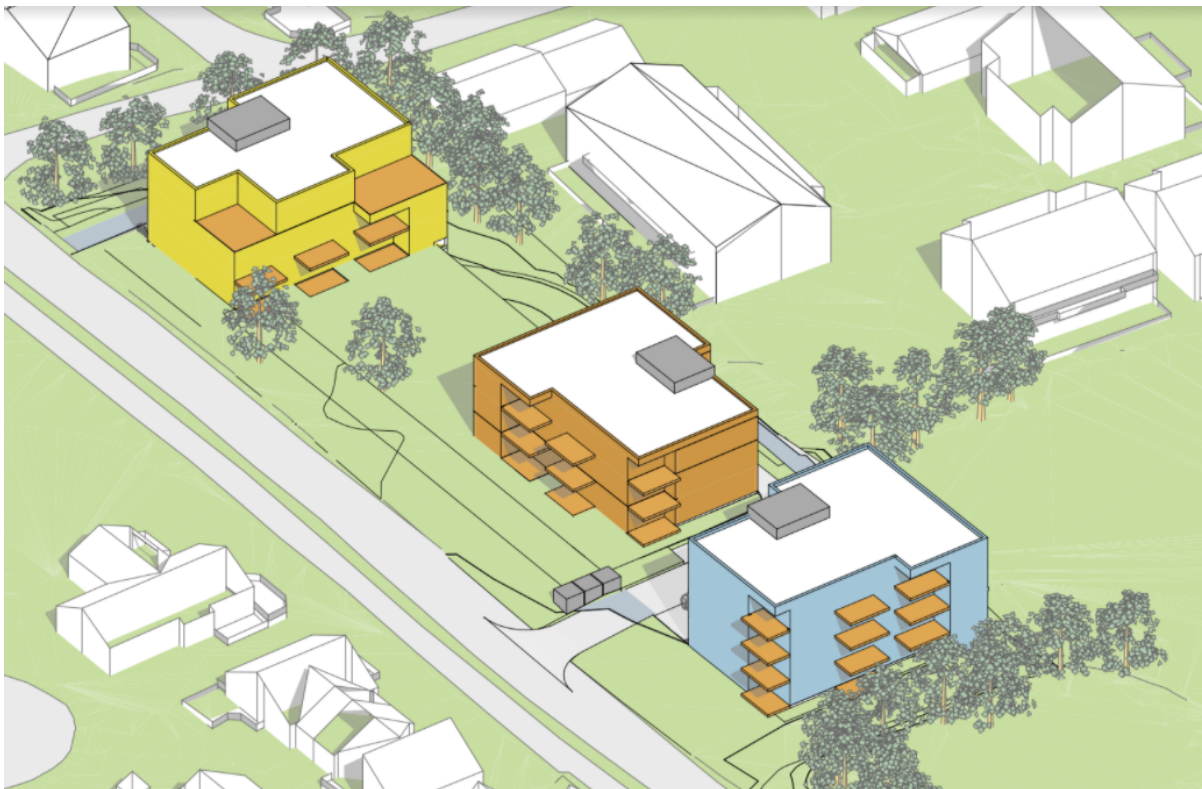
Planområdet reguleres til boligbebyggelse BB (utbyggingsområdet), og B (eksisterende bebyggelse langs fortau lengst nord), renovasjonsanlegg (f_BRE), kjøreveg (o_SKV, f_SKV1 og f_SKV2), fortau (o_SF), annen veggrunn - grøntareal (f_SVG), frisiktsone (H140), samt bestemmelsesområder for parkeringskjeller (#1) og midlertidig bygge- og anleggsområde (#2).

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Det legges til rette for tre boligblokker som skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet. Bygg A kan ha tre etasjer der den øverste etasjen er inntrukket mot nord, maksimal høyde blir c+182 for den inntrukne etasjen og c+178,6 for etasjen under. Bygg B kan ha tre etasjer med maksimal høyde c+181,2, mens bygg C kan ha fire etasjer med maksimal høyde c+183,4. Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 1,5 meter over disse kotehøydene. Tekniske installasjoner kan ha et maksimalt areal på 5 % av takflaten og ha en avstand på minimum 2 meter fra gesims.



Lengdesnitt sett fra øst



Planforslaget sett fra sørvest

Under bebyggelsen vil det være en sammenhengende parkeringskjeller innenfor felt #1 i plankartet, med blant annet bil- og sykkelparkering og bodareal. I bygg A åpnes det for at boenheter i første etasje kan ha tilhørende boligareal i sokkel på dette nivået mot øst.



Bygg A sett fra øst med boligareal i sokkel

Hvert bygg skal ha hovedinngang via innvendig trapperom og heis, og med tilgang til parkeringskjeller. Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningenes fargevalg skal også innbyrdes harmonere med hverandre. Utvendig materiale skal hovedsakelig bestå av treverk.

Grad av utnyttning, antall boliger og leilighetsfordeling

Tillatt BRA er 3670 m², derav 1200 m² i bygg A, inntil 200 m² kan ligge i sokkel, 1050 m² i bygg B, 1360 m² i bygg C, og inntil 60 m² til parkering på terreng. Areal helt eller delvis under bakken som brukes til parkering eller bod og tilhørende areal skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Planområdet er i sin helhet ca. 6,8 dekar, og det gir iht. KPA (gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA) en tetthet på 7,7 boliger per dekar. Dersom det kun tas utgangspunkt boligformålet i utbyggingsområdet innenfor planområdet som er ca. 4,4 dekar, så gir det en tetthet på 11,9 boliger per dekar. Kravet til tetthet i KPA for dette planområdet er minimum 6 boliger per dekar.

Det tillates at det etableres maksimalt 40 boliger. Ved maksimal utnyttelse vil tettheten være 5,9 boliger per dekar (hele planområdet) eller 9 boliger per dekar (kun boligformål). Maksimalt 35 % av boligene kan være mindre enn 45 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål, hvorav minimum 50 % skal opparbeides på bakkeplan og være felles for beboere i planområdet. Felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Illustrasjonsprosjektet viser 1489 m² felles uteoppholdsareal på bakkeplan rundt og mellom bebyggelsen, og 563 m² privat uteoppholdsareal.

KRAV		PROSJEKTERT	
Uteareal: 50m ² pr. 100 m ² BRA*	1 540 m ²	Uteareal	2052 m ²
Felles uteareal: min. 50% av uteareal	770 m ²	Felles uteareal Privat uteareal	1489 m ² 563 m ²
Sol på felles uteareal: 50% solfylt	385 m ²	Sol på felles uteareal 21.03 kl 15.00 Sol på felles uteareal 23.06 kl 18.00	1063 m ² 1279 m ²

*BRA uten åpent overbygd privat uteoppholdsareal: 3077 m²

Uteromsregnskap

Det skal etableres felles lekearealer, dette vil detaljeres i byggesaken. Det største fellesarealet er plassert sentralt i planområdet mellom bygg A og B og vil være tilnærmet flatt.

Trafikkforhold

Det reguleres to avkjørsler til planområdet fra Nils Uhlin Hansens veg. En i tilknytning til bygg A, mens den andre legges mellom bygg B og C via felt f_SKV1, med nedkjøring til parkeringskjeller langs østsiden av bygg B. Nedkjøringsrampen vil slynge seg rundt bygg B, så av hensyn til bokvalitet tillates det derfor ikke ensidige leiligheter mot trafikkareal. Felt f_SKV2 er eksisterende adkomst til naboeiendommene nord og øst for planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates oppført med støttemur i eiendomsgrense med høyde inntil 0,5 meter over planert terreng.



Nedkjøringsrampe

Det reguleres et tre meter bredt fortau langs Nils Uhlin Hansens veg på vestsiden av planområdet, til og med Nils Uhlin Hansens veg 16. Det reguleres også et tilhørende bygge- og anleggsområde (#2) på eiendommene til Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24 som trengs midlertidig i forbindelse med opparbeidelse av fortauet.

Parkering

Det foreslås minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse. Bilparkering skal hovedsakelig etableres i parkeringskjelleren, men det tillates maksimalt fire parkeringsplasser på bakkeplan. Minimum én av parkeringsplassene på bakkeplan skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det er skissert 40 parkeringsplasser i parkeringskjelleren og fire parkeringsplasser på bakkeplan. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjon for elbiler.

Det foreslås minimum to parkeringsplasser for sykkel per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det er skissert 88 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjelleren.

Renovasjon

Renovasjonsanlegget (f_BRE) er plassert ved den sørligste avkjørselen til planområdet og felt f_SKV1, og det legges til rette for nedgravde containere. Denne løsningen forutsetter at renovasjonsbilen rygger inn over fortau fra Nils Uhlin Hansens veg ved henting av avfall.

Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vei, avfallsordning og vann- og avløpstiltak iht. godkjent plan, skal være etablert før nye boliger tas i bruk. Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Det skal gjennomføres prøvetaking av løsmasser, og dersom disse ikke tilfredsstiller gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk, skal det lages en tiltaksplan og gjennomføres nødvendige tiltak for håndtering av forurenset grunn og bygningsavfall.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel 2012-2024. Eiendommen Nils Uhlin Hansens veg 60 er avsatt til fremtidig offentlig formål, men det er avklart med Trondheim kommune at dette ikke lenger er et behov.

Planforslaget avviker noe fra parkeringsbestemmelsen i KPA ved at det kan legges til rette for minimum 1,0 parkeringsplass per boenhet/70 m² BRA. Minimumskravet for ytre sone i KPA er 1,2 parkeringsplasser per boenhet/70 m² BRA.

Stedets karakter, byform og estetikk

Stedets karakter vil bli endret med ny bebyggelse i planforslaget. Foreslått typologi med blokkbebyggelse vil erstatte dagens enebolig og industribebyggelse innenfor planområdet. Boligområdet for øvrig er preget av småhusbebyggelse. Planforslaget er skissert med flate tak, noe som vil bryte med omliggende bebyggelse som i all hovedsak er utført med saltak.

Det er nylig vedtatt en reguleringsplan med boligblokker i Nils Uhlin Hansens veg 14 som ligger innenfor bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum (r20170045), ca. 100 meter nord for planområdet. Planforslaget har imidlertid både lavere byggehøyde og volum sammenlignet med denne, da planområdet ligger lenger inn i eksisterende småhusområde, men boligtettheten er sammenlignbar. Den nye bebyggelsen skal ha fasader i tremateriale for å bedre tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området. Fargebruk skal også hensynta eksisterende karakter i området.



Planforslaget og omliggende bebyggelse sett fra vest

Utnyttelse

Punkthus gir størst åpenhet i strukturen mellom bebyggelsen, og kombinerer utnyttelse og fotavtrykk på en hensiktsmessig måte. Illustrasjonen under viser planforslagets utnyttelse og fotavtrykk sammenlignet med tilliggende nabobebyggelse nord og øst for planområdet.

Planforslaget legger til rette for høy utnyttelse med maksimalt 40 boenheter, mens naboområdet har 32 boenheter på et areal som er ca. tre ganger større. Planforslaget legger imidlertid til rette for store felles uteoppholdsarealer mellom bebyggelsen, med bilparkering under grunnen. Det eksisterende boligområdet med småhus har ikke det samme åpne preget, og mye plass går bort til asfalterte trafikkarealer.



Planforslagets fotavtrykk og utnyttelse sammenlignet med nabobebyggelsen

Uteoppholdsareal, solforhold og universell utforming

Bygningsstrukturen i planforslaget gir rom for store universelt utformede uteoppholdsarealer i tilnærmet flatt terreng mellom bebyggelsen og ut mot Nils Uhlin Hansens veg. Planforslaget vil tilføre mer grøntareal sammenlignet med dagens situasjon innenfor planområdet, der det ligger store og grusbelagte lagringsområder tilknyttet bedriften som holder til på eiendommen til nr. 60.

Uteoppholdsarealene for de nye boligene får tilstrekkelig med sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18, iht. krav i KPA.

Bygg A vil gi skyggevirksomheter mot nabo i Nils Uhlin Hansens veg 32 sin terrasse og husfasade noen timer på ettermiddag/kveld, samt på nr. 34 og 36 på kveldstid på utredet tidspunkt 22. april. Bygg B vil gi skyggevirksomheter mot øst på naboeiendom i nr. 50 fra tidlig kveld på flere utredede tidspunkt fra vår til sommer, samt på nr. 56 på kveld om våren. Det vil bli skygge på husfasade og på enkelte private balkonger. Bygg C vil gi skyggevirksomheter på husfasade og balkonger på nr. 52 og 54 fra kveld på flere utredede tidspunkt fra vår/sommer. I tillegg vil bygg B og delvis bygg C gi skyggevirksomheter på et felles leke- og uteoppholdsareal på gnr/bnr 104/163 på ettermiddag/kveld på flere utredede tidspunkt på vår/sommer. Det er lagt inn terreng i modellen av landskapet som ligger til vest for planområdet, for å se når sola går ned bak høydedragene. De store grantrærne på toppen av terrenget er imidlertid ikke lagt inn, dette vil trolig medføre at sola går ned tidligere enn det som er modellert. Det betyr at de faktiske skyggevirksomhetene for naboene på østsiden av planområdet kan være noe mindre enn det som vises i sol- og skyggestudiet.



Solforhold 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Planforslaget vil tilføre området flere boliger som oppfyller kravene til tilgjengelige boenheter i TEK. Dette gjør at eksisterende beboere i nærområdet fortsatt kan bli boende i området dersom man ønsker de kvaliteter som en tilgjengelig bolig representerer. Rapport om levekår i Trondheim fra 2011 viser at det er få leiligheter i Stavsetområdet, planforslaget vil derfor bidra til å øke mangfoldet i boligsammensetningen i bydelen

Trafikkforhold og renovasjon

Planforslaget vil føre til økt trafikk langs Nils Uhlin Hansens veg. Med maksimalt 40 boliger kan planforslaget forventes å generere en økt trafikk på rundt 100-150 kjøretøy per døgn. Det regulerte fortauet vil bidra til økt trafikksikkerhet for gående dersom det opparbeides.

Med et langt og smalt planområde er det krevende å få til en renovasjonsløsning innenfor 50 meter fra alle boenheter. Forutsatt at inngangsparti blir lagt på nordsiden av bygg A, noe som gir best bokvalitet for boenhetene, blir lengste avstand til renovasjon 70 meter. Dette er imidlertid vurdert som akseptabelt av kommunen.

Barns interesser og rekreasjonsinteresser

Felles uteoppholdsareal skal inneholde lekeområder og vil tilpasses barn i ulike alder. Planområdet ligger med nærhet til blant annet Bymarka og Nilsbyen med ski- og sykkelanlegg, noe som vurderes som positivt fra et folkehelseperspektiv.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldloven, og det er ikke funnet noe som er i strid med disse. Vurderingene er tatt ut fra at planområdet i dag hovedsakelig består av bebyggelse og utearealer med harde overflater. Miljødirektoratets kartdatabase, kommunale kartbaser og Norkarts stedsanalyse er gjennomgått. Området har ikke registrerte arter som gjør at planen vil være i strid med Naturmangfoldloven.

Vann og avløp

To kommunale overvanns- og spillvannsledninger vil bli liggende under ny bebyggelse i planforslaget, og foreslås flyttet. Det går en flomvei gjennom eiendommen til nr. 60 som må vies oppmerksomhet i detaljprosjekteringsfasen slik at den ikke ledes inn på ny eller eksisterende bebyggelse.

Skolekapasitet

Både Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Risiko og sårbarhet

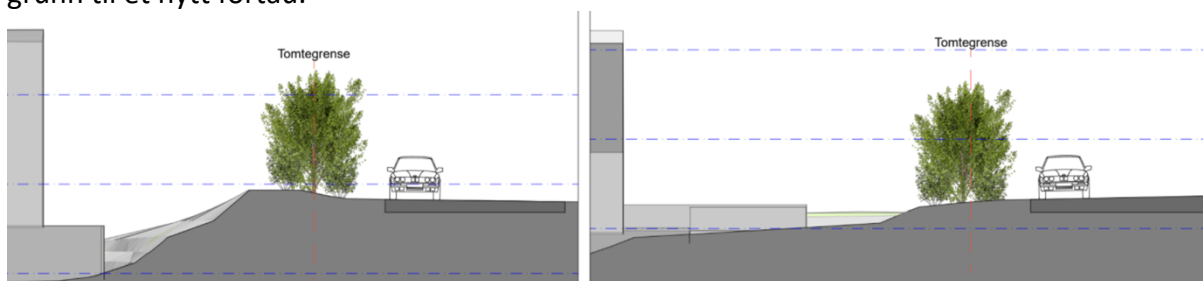
Risiko- og sårbarhetsanalysen anbefaler følgende avbøtende tiltak:

- *Masseras/skred*: Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før relevant søknad til tiltak kan gis.
- *Skole, barnehage*: Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- *Kraftforsyning*: Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.
- *Vannforsyning/brannslukningsvann og forhold til nærliggende vannledning*: VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- *Støy og støv fra trafikk og i anleggsperioden*: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak
- *Forurensning grunn*: Det må ved prøvetaking dokumenteres at løsmassene tilfredsstillende gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk. Hvis ikke, må det utarbeides tiltaksplan og gjennomføres nødvendige tiltak før igangsettingstillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 kan gis.
- *Ulykker med gående og syklende og ved anleggsgjennomføring*: Det reguleres fortou langs planområdet, og friskt er tegnet inn ved alle avkjørsler. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

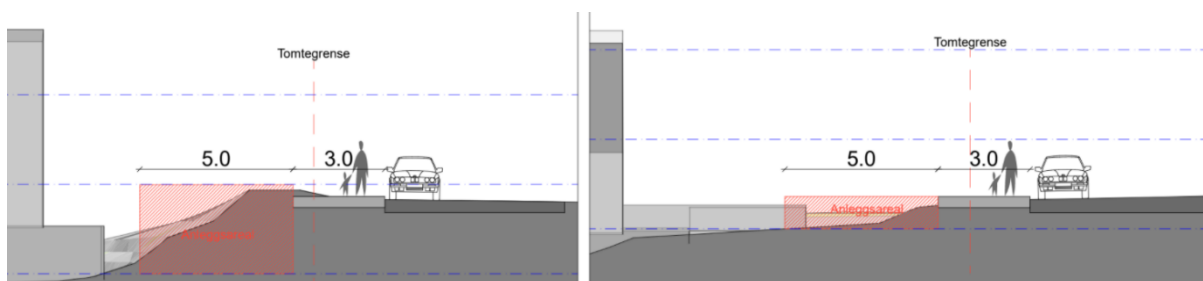
- *Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy:* Ivaretas i utomhusplan som skal følge relevant søknad om tiltak.

Interesse motsetninger

Det reguleres et tre meter bredt fortau langs planområdet, til og med Nils Uhlin Hansens veg 16A. Det stilles ikke rekkefølgekrav om opparbeidelse, men Kommunedirektøren mener at dette må vurderes før sluttbehandling av planforslaget. Dersom det skal opparbeides et fortau på strekningen mellom nr. 16A og 24, så vil det medføre at disse eneboligene vil miste uteareal og dagens vegetasjon/trær langs veien. Eneboligene har hovedsakelig sitt uteoppholdsareal på denne siden av husene, et fortau vil dermed redusere kvaliteten på dette. Opparbeidelse av fortauet vil kreve erverv av deler av de private eiendommene. De berørte naboene er negative til å avstå grunn til et nytt fortau.



Eksisterende situasjon i Nils Uhlin Hansens veg 24 (til venstre) og 20 (til høyre)



Ny situasjon som viser opparbeidet fortau og behovet for midlertidig anleggsareal



Eksisterende situasjon med gang- og sykkelvei langs vestsiden av Nils Uhlin Hansens veg

Konsekvenser for klima og miljø, potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet har relativ nærhet til sentrumsrettet kollektivtilbud, og det ligger ved to hovedveier for sykkel, Sverresborgruta og Byåsruta. Men ettersom avstanden til Trondheim sentrum er såpass lang og høydeforskjellen stor, vurderes det at planforslaget vil medføre økt personbiltransport. Samtidig kan planområdets beliggenhet i rimelig avstand fra det lokale sentrumet på Stavset, skole, barnehager og rekreasjonsområder i Bymarka føre til at flere velger miljøvennlige transportmidler for mange dagligdagse gjøremål som finnes i nærområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dersom det ikke stilles krav om opparbeidelse av fortau, men bare regulerer arealbruken, så vil kommunen måtte erverve nødvendig areal fra eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24 hvis regulert løsning skal etableres på et senere tidspunkt. Kommunen må stå for drift og vedlikehold av fortauet uavhengig av når det etableres.

Planlagt gjennomføring

Felles uteoppholdsareal, nødvendige tekniske anlegg og parkering for bil og sykkel skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved en eventuell trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble sendt ut til naboer, berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 1.10.2019. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 27.9.2019, og plandokumentene ble samtidig synliggjort på plankonsulentens hjemmeside. Det kom inn ni innspill, nedenfor gjengis en oppsummering av disse med forslagsstillers kommentarer.

Kystverket - 8.10.2019

Planforslaget har ingen betydning eller virkning for statlige anlegg og installasjoner i sjø og er generelt sett i et perifer forhold til Kystverkets planansvar.

Terje Forsell, Overlege Bratts veg 4A - 10.10.2019

Mener bebyggelsen må reduseres vesentlig for å tilpasse seg steds karakteren. 10 boliger per dekar er for høyt i dette området.

Forslagsstillers kommentar:

Høyder, volum og antall boenheter er nedjustert i løpet av planprosessen. Kommuneplanens arealdel påpeker at området bør ligge på minimum 6 boliger per dekar. Det regulerte boligformålet ligger i dag på 9 boliger per dekar, for planområdet som helhet er det ca. 6 boliger per dekar. Vi mener derfor tettheten ikke bør bli lavere, dersom overordnede krav skal overholdes.

Norges vassdrag- og energidirektorat - 17.10.2019

Viser til generelle veiledere og retningslinjer innenfor flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.

Fylkesmannen i Trøndelag - 21.10.2019

Fylkesmannen mener utnyttelsen for planforslaget bør ligge på minimum 6 boliger per dekar. Fylkesmannen minner samtidig om de hensyn som bør ivaretas innenfor klima og miljø, barn og unge, helse og omsorg, og samfunnssikkerhet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste - 21.10.2019

Det minnes om generelle krav for brannsikkerhet.

Forslagsstillers kommentar:

Vi har tatt med brannrådgiver tidlig i planprosessen for å optimalisere og kontrollere brannsikkerheten.

Beboere i Nils Uhlin Hansens veg 50 - 21.10.2019

Naboene mener både volum, høyde og antall boenheter er for høyt.

Forslagsstillers kommentar:

Volum og høyde er redusert i forhold til illustrasjoner ved oppstart for å tilpasse bebyggelsen. Maksimalt antall boenheter er følgelig redusert med åtte enheter.

Sameiet Rønningstad 1 - 22.10.2019

Høyden på bebyggelsen må i større grad tilpasses høyden i naboområdet, og ikke komme over gjennomsnittlig takhøyde i området.

Naboene ber om at det utføres en trafikkanalyse for området. De viser til opparbeidet gang- og sykkelvei på vestsiden av veien, og spør om det er behov for fortau på østsiden. De påpeker at flere eiendommer vil bli berørt av dette.

Naboene er bekymret for at det er satt av for lite areal til snøopplag.

Forslagsstillers kommentar:

Bebyggelsens høyde er redusert fra varsel om oppstart. Det er også gjort endringer i bebyggelsens form. For å få en ønsket, og påkrevd arealutnyttelse er det nødvendig å ha en bygningstypologi som muliggjør dette. Høyde på ny bebyggelse ligger under kotehøyden på nærliggende industribygg. Byggene er plassert slik at de gir minst mulig skygge på eksisterende bebyggelse.

Forslagsstiller mener også at fortau kun på nordsiden av veien bør dekke behovet i området, og at tilgjengelighet til dette er tilfredsstillende, og foreslår dette som alternativ løsning.

Det er bevart et stort område for snøopplag nord for planlagt bebyggelse, angitt som f_SVG i plankartet. Dette området er imidlertid i stor grad tatt ut i seneste planavgrensning.

Trøndelag fylkeskommune - 29.10.2019

Fylkeskommunen viser til utfordringene som er belyst i referat fra oppstartsmøte, og ser seg enig i dette. Planen bør ses i sammenheng med Trondheim kommunes planer for naboeiendommen. Etter fylkeskommunens vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Det har vært dialog med Trondheim kommune og eierskapsenheten om planene for nabotomten gjennom hele planprosessen.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - 4.11.2019

Viser til at det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

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.