



Detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 11.12.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

1. Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Ola Setroms veg Utvikling AS.

Komplett planforslag ble sendt inn 27.7.2020 og ble supplert sist gang 13.11.2020.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av gnr/bnr 104/876 og 104/877 med 9 boliger i leilighetsbygg. I tillegg reguleres deler av nabolomter mot vest, gnr/bnr 104/1824 og 104/875, som midlertidig anleggsområde.

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



Figur 1 Oversiktskart.

Utfordringer

Planområdet ligger i en bratt skråning ned mot Ola Setroms veg, i et eneboligstrøk utenfor prioriterte fortettingsområder. Utfordringer har vært å få til stedstilpassing, et godt og universelt utformet uterom og tiltak som gjør det attraktivt for gående og syklende.

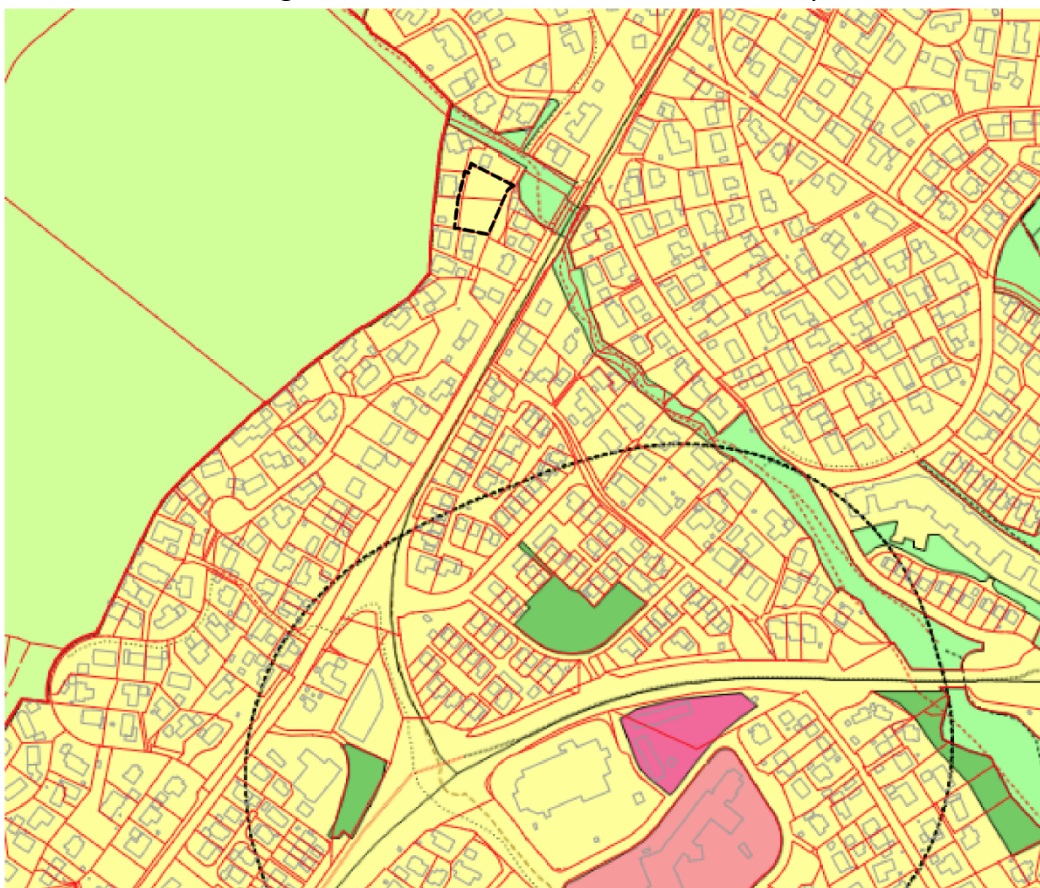
Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Tiltaket er vurdert til ikke å falle innunder § 6 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredning.

2. Planstatus

Overordnede planer

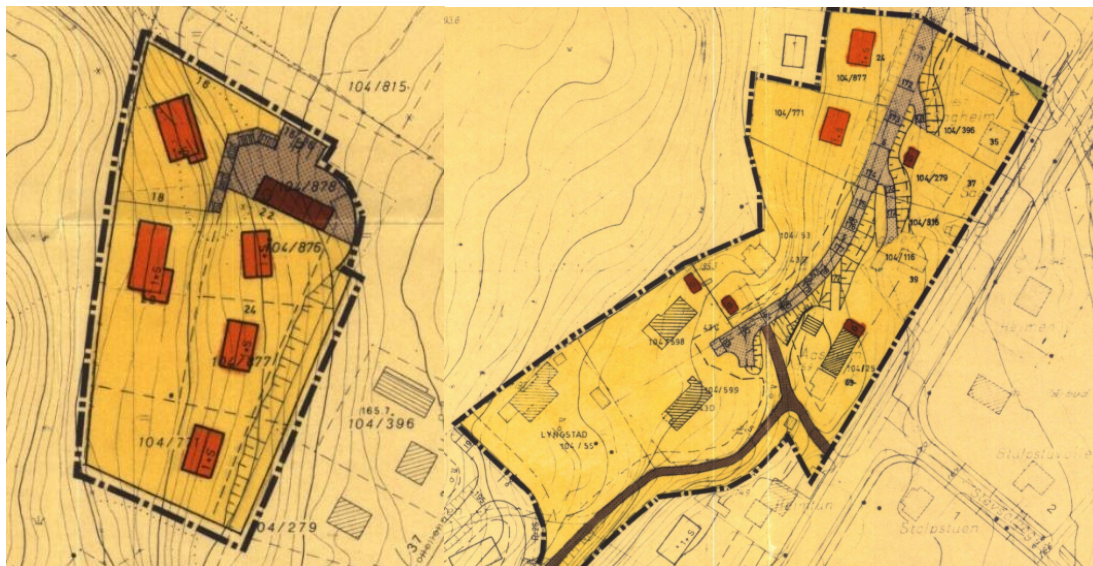
Planområdet har arealformål bolig i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Kommuneplanen sikrer også turdrag (Stolpstubekken) umiddelbart nord for planområdet med LNF-formål. Det er ca. 25 meter til markagrensa mot vest. Minimumskravet til utnyttelse i KPA er 3 boliger pr dekar.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsesområde Lokalsenter vist med sort stiplet bue, (framtidig) turdrag med rød stiplet linje, og markagrense med tykk rød strek. Planområdet vist med sort stiplet omriss.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert til boligformål ved tre eldre planer, r1192a, g og h, vedtatt i 1976, 1981 og 1982. Kun r1192a har bestemmelser, og de angir aktuelt område til boligbebyggelse med frittliggende småhus i en etasje, evt. med sokkel. De senere planene har ingen bestemmelser, men regulerer inn boligkropper, som også må forstås som maksimal tillatt utnyttelse. Se bildetekst for regulert arealbruk.



Figur 3 Til venstre: r1192h. Brunt bygg er regulert «garasje i boligområde». Grått er «felles avkjørsel, felles parkering». Innregulert trapp er ikke gjennomført, i stedet er det anlagt veg på ca. samme sted opp til gnr/bnr 104/1823. Til høyre: r1192g. Vegareal er «felles avkjøring, felles parkering». Denne vegen er i dag kommunal. Planen sikrer gangveg (felles), som tilsvarer dagens snarveg ned til Odd Husebys veg, og som er i privat eie.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Arealformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, men utnyttelse og bygningsplassering avviker fra reguleringsplan. Regulert trapp i r1192h er ikke gjennomført, i stedet er det anlagt kjørbare adkomst på ca. samme sted opp til gnr/bnr 104/1823. r1192g regulerer Ola Setroms veg sør for gnr/bnr 104/876 til «felles avkjøring, felles parkering». Denne vegen er i dag kommunal. Planen sikrer gangveg (felles), som tilsvarer dagens snarveg ned til Odd Husebys veg.

3. Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Illustrasjonsmaterialet tar utgangspunkt i gnr/bnr. 104/876 og 877. Mindre deler av tilgrensende tomter reguleres for å sikre adkomst, frisikt og inngrep i anleggsfasen.

Eiendom	Adresse	Formål i gjeldende plan	Formål i planforslaget
104/876	O.S.Veg 22	Bolig	Utbyggingsområde
104/877	O.S.Veg 24	Bolig	Utbyggingsområde
104/41	-	Veg	Offentlig veg
104/(1)824	-	bolig	Felles veg, inngrep i anleggsfasen
104/875	O.S Veg 20	bolig	Inngrep i anleggsfasen

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Stavset på Byåsen, mellom Odd Husebys veg og Haukvatnet. Det er ca. 5 km i luftlinje til Midtbyen og ca. 4,5 km i luftlinje til Heimdal sentrum.



Figur 4 Planområdet ligger på Stavset, sør på Byåsen (google.com).

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygde boligtomter. Nærområdet er boligbebyggelse og trafikkareal.

Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Området rundt planområdet består av småhusbebyggelse. Det er eneboliger og flermannsboliger/rekkehus som er representert. Etablert takform for bebyggelse er saltak. Møneretning for området er blandet og fremstår ikke førende for ny bebyggelse. Bebyggelsen varierer mellom en til tre etasjer. Fasadeuttrykket er i trepanel med en variasjon av farger.

Landskap

Planområdet ligger i ytterkant av det sammenhengende utbygde området på Byåsen, med Haukåsen like bak som markerer overgangen til Bymarka. Landskapet heller mot øst/sørøst, og har derfor de beste solforholdene på morgen og formiddag. Det er ikke spesielt vindutsatt. Foruten adkomstareal er tomten bevest med løvtrøvegetasjon og krattskog. Det er stor høydeforskjell på planområdet – fra kote 168 i øst til 180 i vest.



Stedsanalyse // Ola Setroms veg 22 og 24

Møneretning 

Figur 5 Fra stedsanalysen, planområdet markert med sort stiptet linje.

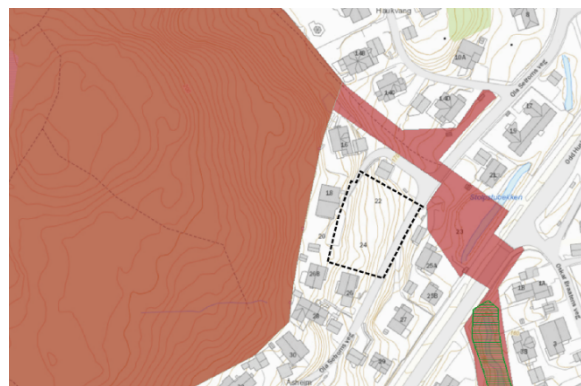
Naturverdier

Det er ingen kjente naturverdier på området. Det er heller ikke rød- eller svartelistede arter ifølge

Naturbase.no og kommunens kartinnsyn. Stolpstubekken sør for Odd Husebys veg er registrert naturtype, men kan ikke ses å påvirkes av utbyggingen.

Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder

I KPA er det sikret et turdrag langs Stolpstubekken, ca. 20 meter nord for tomta, som leder opp til Haukvannet og Bymarka (også registrert som friluftsområde i naturbase, se figur 6). Det er også to snarveger mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg. (se kart i figur 7). Begge er i flittig bruk, men den sørlige brøytes ikke. Dette sikrer enkel adkomst for gående både til bymarka og til Stavset lokalsenter.



Figur 6 Fra Naturbase.no. Bymarka og turdrag langs Stolpstubekken ligger rett ved tomta. Planområdet vist med stiplet omriss.

Trafikkforhold

Tomta har adkomst fra Ola Setroms vei, via Vådanveien. Gående har i tillegg enkel adkomst sør og nord for området via snarveger som kobles på gang/sykkelveg langs Odd Husbys veg, se Figur 7 Gang og sykkelforbindelser til dagligvare, skole og holdeplasser.

Ola Setroms veg er en ca. 400 meter lang kommunal sideveg til Vådanvegen. Det er ikke fortau langs vegen fra planområdet og videre sørover Gangveg til Ugla ungdomsskole og Stavset barneskole er langs Odd Husbys veg, som har eget gang/sykkelfelt. Ola Setroms vei har ÅDT på 250 og fartsgrense 30 km/t. Den er asfaltert og ca. 4,8-6 meter bred. Vegen ender som blindveg i sør. Det er totalt 11 oppsittere sør for tomta, som må ta seg forbi planområdet i det daglige.

Det er ikke registrert noen trafikkuhell i veien, men noen ulykker med lettere skadde i Odd Husebys veg. Disse ulykkene har ikke involvert myke trafikanter.

Via snarveier er det ca. 200 meter til nærmeste bussholdeplasser i Odd Husebys veg. De betjenes av linjene 11, 50, 52 og 108. Det er totalt ca. 8 avganger i timen i rushtiden. Linje 11 går hvert 10. minutt i rushtiden, og hvert 20 minutt resten av dagen og fram til midnatt.

Barns interesser

Det er registrert barnetråkk i området, men det er ikke kjent at barn bruker tomta eller at den berører noen av «tråkkene» på Stavset.

Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til skolekretsene Ugla Ungdomsskole og Stavset Barneskole, som begge har ledig kapasitet, ifølge kommunens skolebruksplan. Det er minst to barnehager i gangavstand, Kystadhaugen i Kystadvegen og «Bekken» i Ola Setroms veg. Tomta ligger ca. 500 meter fra Stavset butikkssenter, med bl.a. butikker, apotek og postkontor.

Teknisk infrastruktur

Det går vann-, spillvann- og overvannledning langs Ola Setroms veg, og stikkledninger fra disse langs adkomstvegen lengst nord i planområdet (på arealet tiltenkt parkering og adkomst). Dette er påkobling for tilstøtende boliger i øst.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Det er kort avstand ned til fjell langs Ola Setroms vei, ifølge kommunens temakart. Mesteparten av

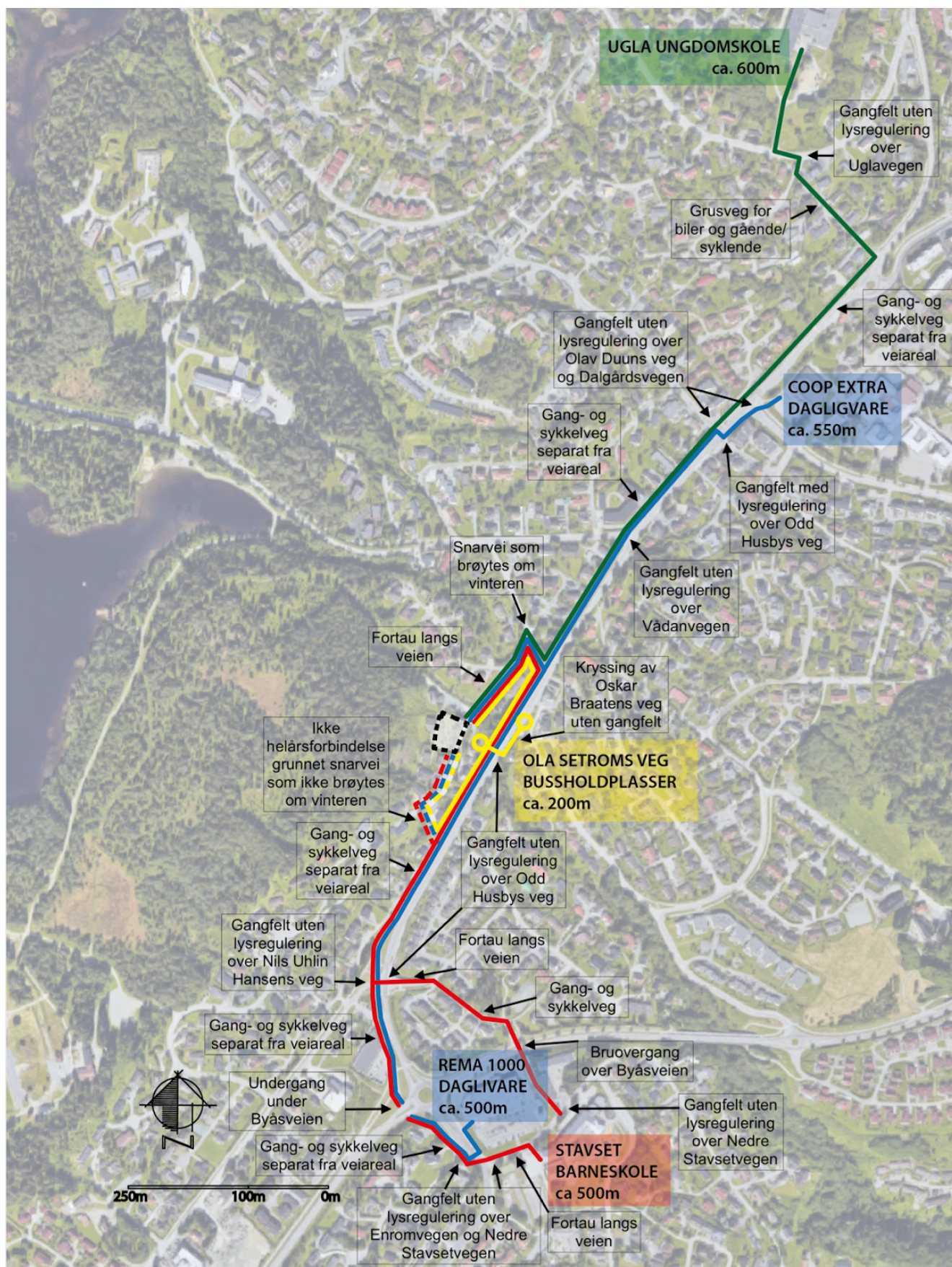
planområdet ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området, til tross for mange grunnboringer (NVE atlas.no). Kommunens temakart viser ingen kjent forurensing i grunnen i området.

Støyforhold og luftforurensing

Ifølge kommunens støykart ligger tomtene i grønn og gul (55-59 dB) støysone. Registrert svevestøv (PM 2,5) i området ligger i størrelse 0,085-0,21 som ligger under nedre vurderingsterskel.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke registrert forhold som utgjør særlig risiko, se vedlagt ROS-analyse.



Figur 7 Gang og sykkelforbindelser til dagligvare, skole og holdeplasser.

bygget. Også her er det planlagt beplantning for å dempe virkningen.

Med utgangspunkt i saltakene som de omkringliggende husene har, er bygningsvolumene foreslått med en tolkning av saltaksformen. Adkomst til de enkelte boenhetene i nederste og øverste boligplan går direkte fra terreng. Midtre boligplan får adkomst via gang i bakkant.



Figur 9 Illustrasjon av reguleringen - mulig utnyttelse

Bebyggelsens høyde

Kjelleretasjen ligger på kote 169 med flat innkjøring fra Ola Setroms veg til parkeringsanlegg. 1-etasjen ligger på samme kotehøyde som Ola Setroms veg sør på tomten, på kote 172,6. Mønehøyden på bygningsvolumene strekker seg til kote 182,8.



Figur 10 Høyder på bebyggelsen. Over: Fasadeoppriss. Under: Snitt gjennom bebyggelsen sett fra sør.

Grad av utnyttning, inkl. sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

Arealbruksformål i planen	Bolig	Kjøreveg	Uteoppholdsareal
Sum arealformål i plan	1191 m ²	237 m ²	414 m ²
Totalt areal i plan	1842 m ²		
Utnyttning planlagt bebyggelse	1375 m ² BRA		
Utnyttning planlagt bebyggelse under terreng	657 m ² BRA		
Areal på eksisterende bebyggelse	-		
Boliger	9		
Total utnyttelse i plan	2032 m ²		

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er til sammen 9 boenheter. Illustrert prosjekt i vedlegg viser en mulig løsning med 3-4 roms leiligheter som er ca. 100 – 105 m².

Bomiljø/bokvalitet

Det legges opp til ni leiligheter plassert fra første til tredje etasje. Leilighetene har utgang rett til terreng fra første og tredje etasje, og også en leilighet i andre etasje. Leilighetene vil ha private verandaer rettet mot utsikten mot øst og formiddagssolen. Det vil være sportsboder, bil- og sykkelparkering og sykkelverksted i kjelleretasjen med lett adgang ut til Ola Setroms veg. Rom for renovasjon er også plassert i kjelleretasjen. Den vertikale forbindelsen i bygget er et felles trapperom og et heisrom. En felles svalgang i 1. og 2. etasje samler kontakten mellom leilighetene, og gir mulighet for felles møblering for opphold.



Figur 11 Illustrasjonsplan.

Bebyggelsen legger opp til flere typer uterom på tomten. Langs Ola Setroms veg ligger uterommene mellom byggene lett tilgjengelige. Disse to uterommene ligger nært Ola Steroms veg og delvis i gul støysone. Det er derfor anlagt et mer tilbaketrukket uterom på vestsiden. Arealet vil ha gode solforhold på ettermiddag- og kveld og er skjermet fra støy og støv.

Parkering

Parkeringsdekningen er i tråd med krav i KPA (1,2 bil- og 2 sykkelplasser). Parkering løses på planområdet, hovedsakelig i felles parkeringskjeller. Sykkelparkering legges til felles kjeller med ett rom med 16 plasser i gulvstativ med to nivå, og et rom for vask, mekking og parkering for lastesykler. Det er også oppstilling for 6 sykler ved inngangene i 1. etasje.

Tilknytning til infrastruktur

Det er utarbeidet overordnet VA-plan. Hovedgrep i VA-løsningen er at overvann ledes via rør til bekk. Spillvann kobles til kommunalt anlegg ved kum 20399 (se figur 18). Vann forsynes fra kum 325706, som vil kunne levere 33 liter/sek. Det settes bestemmelse om detaljert løsning i byggesaken.

Trafikkløsninger

Biladkomst vil være fra Ola Setroms veg, som reguleres som offentlig veg. Innkjøringen er omtrent på samme nivå som vegen og dermed tilnærmet flat. Gangadkomst blir fra Ola Setroms veg til kjellerinngang og hovedinngang i 1. etasje. Det er også gangadkomst til felles uterom og 3. etasje via avstikkeren til Ola Setroms veg nord på planområdet. Denne er foreslått sikret gjennom å regulere en liten del av gnr/bnr. 104/1824 til felles adkomst. Arealet er i dag regulert til bolig men opparbeidet som veg.

Det er snarveier ned til Odd Husbys veg både mot sør og nord, og turdrag opp mot Haukvatnet og bymarka.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Krav om anleggsplan for å sikre omgivelsene i bygge- og anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Det er universell adkomst til hovedinngangen og til uterom via heis. Det er også universell adkomst til renovasjonsrom via heis eller innkjøring. Det skal etableres rampe opp til taket av parkeringskjeller.

Uteoppholdsareal

Det legges opp til ett sammenhengende fellesareal på bakkeplan vest for bygget. Uterommet strekker seg i hele byggets lengde og legger seg inn mellom huskroppene mot utsikten i øst. Arealet er på 373 m². Dette gir totalt 41 m² med felles uterom pr. boenhet. Arealet er foreslått opparbeidet med uteplasser, anlegg for lek og vegetasjon, skjermende busker og mindre trær. Mot nabobebyggelsen i vest blir det en liten skråning (80 cm – 1:3) og mur/fjellskjæring på ca 70 cm. Uterommet vil ha gode solforhold på ettermiddag og kveld og være skjermet fra støy og støv. I tillegg til felles uterom har hver leilighet egne balkonger. Balkongene vil være mellom ca. 15 – 24 m², og ha veldig gode solforhold på morgen og formiddag. Dette gir beboerne mulighet for å ha tilgang til sol gjennom hele dagen.

Uterommet i vest er universelt tilgjengelig via heis, snarvegen fra nord er for bratt. Rommene i øst er også universelle, det nordlige via gangadkomst og det sørlige via hovedinngang og svalgang.

Det er stilt krav om utarbeidelse av utomhusplan i bestemmelsene, samt satt krav til opparbeidelse.

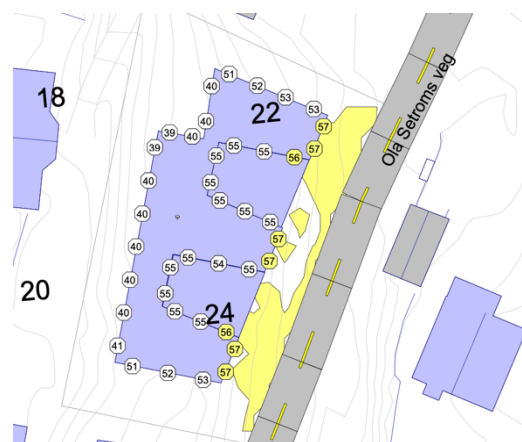
Støyberegningen viser at det planlagte utearealet på bakkeplan er i hvit sone. Det er planlagt tette rekkverk på balkonger og rekkverk med minimum 1 m høyde vil gi tilfredsstillende støynivå på balkongene.

Brannkonsept

Hovedadkomst for brann og redning er foreslått via kjeller. Prosjektet har ett trapperom, i tillegg kan de fleste leilighetene rømme direkte ut på terreng. De øvrige har under fem meter ned til terreng fra balkong. Grepet er drøftet med Trøndelag brann og redningstjeneste.

Støykonsept

Støyberegning foretatt av Cowi viser at mesteparten av utearealet på bakkeplan, og alt areal på vestsida av bygget, vil være innenfor grenseverdien, $L_{den} \leq 55$ dB. Deler av fasaden ut mot Odd Husebys veg ligger i gul sone (se figur 12), men tette glassrekkverk i minimum 1 meters høyde vil gi tilfredsstillende nivå også på private balkonger. Det er også lagt inn krav om stille side og soverom for boliger med fasade i gul støysone.



Figur 12 Støypåvirkning.

Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet overordnet VA-plan, og satt bestemmelse om detaljert løsning i byggesaken.

Plan for avfallsløsning

Det avsettes areal for renovasjonsrom, med plass til seks beholdere i tre fraksjoner. Disse er plassert nær kjøreveg og med universell adkomst via heis fra hovedinngang. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune i forbindelse med byggesøknad.

ROS – (planlagt situasjon)

Det er utarbeidet og vedlagt Risiko- og sårbarhetsanalyse. Støy, radon, ulykker og trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring er nærmere vurdert. Avbøtende tiltak er krav om støyskjerming, plan for anleggsgjennomføring og sprengning. Dette er sikret i bestemmelsene. Risiko knyttet til radon ivaretas gjennom TEK17.

5. Virkninger av planforslaget

Landskap (nær og fjernvirkning)

Sett fra vest vil bebyggelsen være lave enkeltstående hus. Det grønne, felles uterommet gir bebyggelsen et hagepreg som tilnærmer seg småhuspreget som øvrig bebyggelse har. Uterommet beveger seg mellom hvert bygningsvolum og bryter opp bebyggelsen noe.

Fra øst blir bygget et større, høyere og mer sammenhengende volum. Det blir murer mot øst for å

få gangadkomsten til 1.etasje universell, med høyde 0-2,4 meter. Muren er trukket 1,3 – 2 meter fra vegkant slik at det blir plass for vegetasjon som kan dempe muren visuelt. I nordøst blir også deler av kjellermuren eksponert, her er det også lagt inn bestemmelse om vegetasjon som skal dempe denne.



Perspektiv C



Perspektiv D

Figur 13 Mulig utnyttning sett fra nord og sør i Ola Setroms veg

Skyggevirkningene fra bebyggelsen vil ikke ha uheldige konsekvenser i særlig grad for naboene. I illustrasjonene av sol og skyggevirkninger vises det at bebyggelsen ikke kaster skygge over noen av naboenes uteplasser på angitte tider. Bebyggelsen gir skyggevirkninger til naboeiendommen 104/878 som er bebygd med garasje og brukes til parkering. Det kastes også noe skygge på kommunal tursti rett nord for området.

Fjernvirkningen av planforslaget er lite fremtredende. Det er store variasjoner i topografien i området og mye høye trær som gjør at planforslaget er lite synlig fra øvrige veier annet enn Ola Setroms veg. Fra Odd Husbys veg er kun takpartiet av planforslaget synlig. Det er laget en illustrasjon av fjernvirkning sett fra Oskar Braatens veg der den møter Lysverkvegen. Det er her bygget er mest synlig sett fra veier i området. Her ser man øverste del av bygget hvor planforslaget innordner seg blant omkringliggende bebyggelse. Illustrasjonen inkl. sol skyggeanalyser ligger vedlagt.

Byform og stedets karakter og viktige siktlinjer

Planforslaget hensyntar delvis steds karakteren i området, med at bebyggelse deles opp i mindre volum, har saltaksform og fasadeuttrykk med trepanel (se vedlagt stedsanalyse). Planforslaget legger opp til høyere utnyttelse av tomtene, noe som bryter med øvrig bebyggelse. Høyden på planforslaget vil også bryte med øvrig bebyggelse, da planforslaget har parkerings sokkel plus 3

etasjer sett fra Ola Setroms veg. Fra tomten til Ola Setroms veg 18, og fra vest vil planforslaget oppleves i en etasje. I området som planområdet ligger i er det mange ulike byggestiler og situasjoner, planforslaget vil derfor ikke bryte med en homogen karakter.



Fra sørøst



Fra nordøst



Fra nordvest



Fra sørvest

Figur 14 Mulig utnyttelse, sett i sammeheng med nabobebyggelse.

Grunnforhold

Grunnen antas å ikke være forurenset.

Den totale høydeforskjellen på tomten er på 11 meter, og består av forvittringsmateriale, som massivt berg eller fluss. Bygging innebærer sprengning av opptil 10 meter høye bergvegger. Det er utarbeidet geoteknisk rapport som vurderer dette og generell geoteknikk på tomten. Den tilrår bestemmelse som setter restriksjoner på rystelser iht. NS8141, samt tilstandsregistrering av all bebyggelse innen 50 meters avstand og kartlegging av grunnen.

Bygget vil legges tilnærmet helt ut til bergskjæring i bakkant av bygget. Uteoppholdsarealet anlegges på flata som bygges opp mellom fjellskjæring og bygg. Mesteparten av skjæringen vil fylles opp, men inntil 70 cm kan bli stående igjen som synlig skjæring eller mur i nabogrensen, denne vil sikres mot fall og ras. Murer over 50 cm for øvrig vil også sikres. Vedlagt illustrasjonsplan viser koter og høyder på fremtidig terreng.

Naturverdier

Foruten adkomstareal er tomtene bevokst med løvtrevegetasjon og krattskog, dette vil gå tapt med utbyggingen. Ny beplantning må forholde seg til forskrift om fremmede organismer som sikrer at det ikke kan benyttes fremmedartet vegetasjon med høy spredningsrisiko. Stolpstubekken sør for Odd Husebys veg er registrert naturtype, men kan ikke ses å bli påvirket av utbyggingen.

Friluftsliv

Utbyggingen vil gi svært god tilgang til marka for beboerne, som da kan bruke Bymarka uten å belaste parkering eller kollektivtransport. Utbygging har ingen negative konsekvenser for friluftslivet.

Trafikkøkning og vegforhold

Omfanget av utbyggingen vil medføre en marginal trafikkøkning på veiene i området. Det sikres god sikt ut av parkeringskjelleren.

Beredskap og ulykkesrisiko

Utrykningstiden er vurdert som god i ROS. Trafikkøkningen som følge av planen er ikke vurdert som stor nok til å påvirke ulykkesrisikoen i området.

Barns interesser

Tomta kan ses på som barnevennlig utfra nærheten til marka, sykkel/gangnettverk og skole. Det skal opparbeides lekareal som del av uteoppholdsarealet.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Leilighetene ligger relativt nært Stavset lokalsenter. Det er ledig skolekapasitet i området, og kommunen har god barnehagedekning.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Prosjektet legger opp til boliger med svært god tilgang til marka. Det er kort veg til hovedsykkelrute i Odd Husebys veg. Adkomstene til utearealene på tomta er universelle.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Prosjektet vil ikke medføre forurensning, herunder støyforurensning, foruten forut nevnte trafikkøkning. Anleggsfasen vil medføre noe belastning, bl.a. sprenging, støv og støy. Det er satt krav om utarbeidelse av plan for anleggsfasen.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Prosjektet medfører en svært marginal belastning på kapasitet. VA-plan viser at kapasitet for vann og avløp i området er tilstrekkelig.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

I KPA er det sikret et turdrag langs Stolpstubekken, ca. 20 meter nord for tomta, som leder opp til Haukvannet og Bymarka. Det er også to snarveger mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg. Begge er i flittig bruk men den sørlige er lite tilrettelagt og brøytes ikke. Ved bruk av snarvegene er det omtrent 200 meter til busstopp i Odd Husebyes veg, og omtrent 500 meter til Stavset lokale senter.

Virknings som følge av klimaendringer

Tomta er ikke spesielt utsatt for klimaendringer eller naturfare, foruten økte nedbørsmengder som er lagt til grunn for VA-plan.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Prosjektet vil gi framtidige beboere svært enkel tilgang til bymarka, og gode muligheter for sykkel, gange og bussreiser. De er heller ikke utsatte for støy eller støv utover normalt. Nærheten til lokalsenteret bygger opp under dette, og bidrar til samhold og sosial tilknytning i bydelen. Uteoppholdsarealene har gode solforhold og ligger skjermet fra trafikk.

Planens forhold til byveksttalen

Måloppnåelse for nullvekstmål for personbiltrafikk:

		Måloppnåelse i dag	Potensiale for måloppnåelse i fremtiden
Avstand til Trondheim sentrum (Torvet)	6,4 km	0	0
Avstand til lokalt senter	550 meter	2	2
Avstand til hovedsykkelnett	170 meter	1	1
Kollektivtilbud		1	1
Samlet vurdering		4	4
Konklusjon	Prosjektet vil gjøre det vanskeligere for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Som avbøtende tiltak har prosjektet egne bilrestriktive tiltak: avsatt rom for vasking og mekking av sykkel og lastesykkelparkering. All sykkelparkering (minus gjesteplasser) er innendørs. Høyere elsykkelandel enn metoden legger opp til vil også kunne avbøte på den lave måloppnåelsen.		

6. Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Byggestart vil være aktuelt så snart tillatelse foreligger.

Økonomiske konsekvenser

Prosjektet medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltaket er avhengig av areal på tomtene gnr/bnr 104/1824 og 104/875, regulert som bestemmelsesområde #3 Midlertidig anleggsområde på plankart. Dette er eksisterende boligformål som vil få arealinngrep i anleggsfasen, men skal tilbakeføres til dagens bruk. Tiltaket anses som gjennomførbart.

7. Planprosess og Innspill til planforslaget

Oppstartsmøte og planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 11.2.2020. Det ble ikke stilt krav om planprogram, og planoppstart ble anbefalt.

Planoppstart ble kunngjort 8.4.2020. Medvirkning ble vurdert som ivaretatt med vanlig varsling og høring av berørte parter og naboer.

Innkomne innspill

Ellen Sofie Bartvik og Oddbjørn Gjerde (Ola Setroms veg 28)

Positive til at tomtene blir bebygd, men er bekymret for hvordan et såpass stort prosjekt vil påvirke framkommelighet og trafikk i anleggsfasen. Minner om at området er regulert for småhus. Skeptisk til hvordan bygget forholder seg til strøkskarakteren.

Forslagsstillers svar:

Det vil sikres adkomst forbi anleggsområdet gjennom byggefasen, om enn noe innsnevret til tider. Dette er sikret i bestemmelsene ved krav om plan for anleggsfasen. Prosjektet kan sies å være mer basert på føringene i kommuneplanens arealdel enn gjeldende regulering, og ved nytt planvedtak vil den nye planen sikre både lokal medvirkning og politisk forankring for prosjektet. Prosjektet ble revidert etter formøte med byplankontoret, og prosjektet ved planoppstart er en avveining av strøkstilpasning opp mot ønske om effektiv arealbruk.

Trøndelag Fylkeskommune, brev av 2.5.2020

Ber om at aktsomhetsplikten etter kulturminneloven viderefremmes til utførende for grunnarbeidene. Ber om at bygging av gangveg sikres i planen.

Prosjektet må tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og innordne seg i nabolaget på en bedre måte enn hva som er vist i foreløpige skisser. Bebyggelsen fremstår som massiv, selv med de grepene som allerede er gjort for å imøtekomme dette. Sokkeletasjens fremtoning og utforming av innkjøring til parkeringskjeller bør sees i sammenheng med gatemiljøet i Ola Setroms veg. Prosjektet bør ha som ambisjon å berike gatesituasjonen.

Utearealet har en langstrakt form, som mangler god kontakt med omgivelsene. Etter fylkeskommunens vurdering blir det vanskelig å tilfredsstill kvalitetskrav for uterommet, ihht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, av 20.09.1995. Endelig planforslag bør sette av bedre egnede områder til uteopphold, og ha fokus på god kvalitet for utearealet, med variert og fleksibel bruk.

Forslagsstillers svar:

Aktsomheten etter kulturminneloven vil ivaretas. Det er ikke stilt krav om gangveg, da trafikkfall og situasjon ikke tilsier at det er behov. Det er utarbeidet perspektiv som viser nærvirking ut mot vegen, og det foreslås at sokkelen mykes opp med rikelig beplantning. Utearealene er revidert etter varsel om oppstart og bebyggelsen har fått åpen svalgang på øvre nivå som binder bygg og uterom bedre sammen og gir et mer romslig uteareal, se eget avsnitt om dette.

Oscar Christensen (Ola Setroms veg 21)

Bekymret for kapasitet i adkomstvegen, og nevner mange forhold som negativt påvirker framkommelighet. Minner om at det er mange som parkerer i veien, både beboere og en institusjon, og at brøyting har vært problematisk pga. dette. Skeptisk til prosjektets egen parkeringsdekning. Dårlig avrenning i adkomstveg pga. stort vannvolum ved regn og vårløsning, samt dårlig plassert sluk og dårlig brøyting av sluk pga. parkering. Bekymret for at opprusting av turdrag vil medføre enda mer parkering i veien. Bekymret for kapasitet på kloakk, og har selv opplevd at kloakk har presset tilbake inn i bolig. Undrende til regulering av parkeringsplasser på annen mans tomt.

Forslagsstillers svar:

Adkomstvegen er relativt kort og har 11 oppsittere sør for planområdet, og har dermed god margin for å ta unna flere framtidige naboer. Det planlegges også for at flest mulig kan reise miljøvennlig, ved relativt lav parkeringsdekning for bil og gode løsninger for sykkel. Veiparkering utover det vanlige bør vurderes utfra veiloven, evt. skilting, men dette faller utenfor en reguleringsplan sitt virkeområde. Det er utarbeidet VA-notat som foreslår en god løsning for overvann, og som dokumenterer kapasitet for kloakk. Parkering på den

nordlige delen av det opprinnelige planområdet er tatt ut.

Pretor Advokat på vegne av grunneier gnr/bnr 104/823 (Ola Setroms veg 18) og 878, brev av 28.4.2020

Ber om at gnr/bnr 104/878 tas ut av planområdet, sekundært reguleres til boligformål.

Forslagsstillers svar:

gnr/bnr 104/878 er pga. innspillet tatt ut av planområdet.

Fylkesmannen i Trøndelag, brev av 27.4.2020

Ber om at høy utnyttelsesgrad sikres i planen, da effektiv arealbruk i allerede utbygde områder reduserer presset på dyrka mark. Positive til bruk av tre.

Støyforhold, parkering, el-ladepunkt, sykkelparkering, og adkomst til kollektivtransport må avklares i planen. Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig lekeareal, og dette bør sikres med rekkefølgekrav. Gang- og sykkeltrasé for barn og unge er viktig, og barn bør få medvirke i planarbeidet.

Forhold som gjelder helse og trivsel må hensyntas, herunder forurensing, sosiale nettverk, trafiksikkerhet, møteplasser, universal utforming. God demografisk sammensetning og et variert bomiljø må sikres, og tilgang til lys og sol bør prioriteres. Universell utforming bør sikres i planen. Det må utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, som redegjør for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1442 og T-1520, skal ligge til grunn og sikres i bestemmelsene. ROS-analyse skal utarbeides jf. PBL § 4-3.

Forslagsstillers svar:

Utnyttelsesgrad er sikret i bestemmelsene. Utformingen av prosjektet er en avveining mellom et ønske om effektiv arealbruk, og strøktilpasning. Kommuneplanens arealdel er lagt til grunn for gode, solfylte uteoppholdsarealer, som er sikret med rekkefølgekrav. El-ladepunkt, gode støyforhold, sykkelparkering, parkering og plan for anleggsfasen er sikret i tråd med kommuneplanens arealdel. Leilighetene er tilgjengelige boenheter jf. TEK17 og uteoppholdsområdene har universell utforming. Det er utarbeidet ROS-analyse.

Statens vegvesen, brev av 15.4.2020

Har ingen merknader da planområdet primært berører kommunale veier.

Forslagsstillers svar:

Tas til orientering.

Avsluttende kommentar

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

