



## Detaljregulering av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1, offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.05.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 25.05.2021

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av Boligutvikling Ulstad AS.

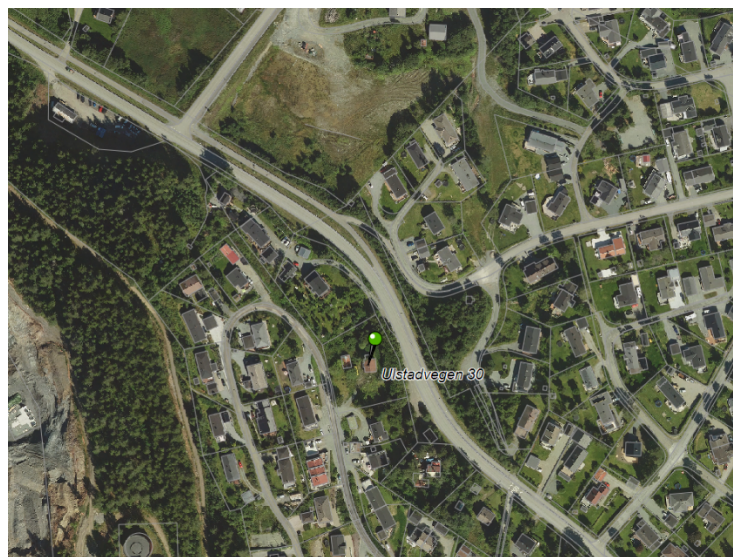
Komplett planforslag forelå 24.03.2021.

Hensikten med planforslag er å regulere for oppføring av 10 boenheter i Ulstadvegen 30 og å legge til rette for etablering av en turveg fra boligområdet til Tanemsbruvegen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort forenklinger for å belyse planforslaget bedre. Planbeskrivelsen er endret i samråd med plankonsulent og tiltakshaver.



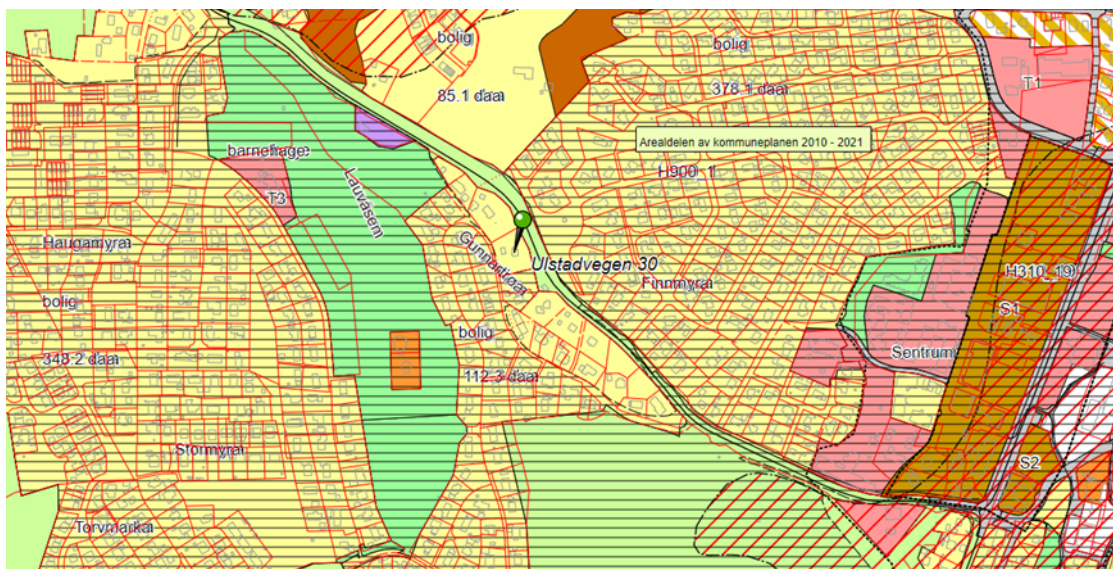
Planområdet



Oversiktskart

### Planstatus

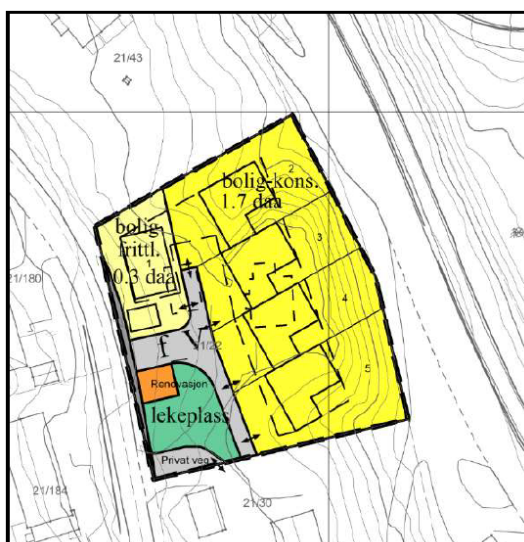
Arealdisponeringen er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen 2010- 2021.



Arealdelen av kommuneplanen 2010-2021

Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- r2008004, Ulstadvegen 30, vedtatt 07.09.2017
- r1978002, Gunnartrøa, vedtatt 25.05.1978
- r2000001, Lauvåsen, vedtatt 13.03.2000
- r2009007, Sørbogen, vedtatt 04.10.2012



Gjeldende reguleringsplan for Ulstadvegen 30



Gjeldende regulering for turvegområdet.

Utnyttelsen økes i forhold til gjeldende regulering, fra fem til ti boligenheter. Atkomst flyttes og forlenges til nordøstre side av bebyggelsen.

### Planområdet, eksisterende forhold

#### Beliggenhet

Planområdet ligger på Lauvåsen, ca. 1 km vest for Klæbu sentrum.

#### Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 521, bnr. 22, Ulstadvegen 30
- Gnr. 521, bnr. 4 – regulert adkomstveg til friluftsområdet, ikke bygd

- *Gnr. 521, bnr. 1 – regulert friluftsområde*
- *Gnr. 549, bnr. 4 og 5 – samferdselsareal Tanemsbruvegen*

### Stedets karakter

Bebyggelsen i området ved Lauvåsen er preget av frittliggende eneboliger. Det er forholdsvis kort veg til sentrumsfunksjoner med kommunehus, skole, barnehage, butikker, kirke m.m. Arealet heller mot nordøst. Friluftsområdet har helling ca. 1:3. Ulstadvegen 30 ligger i et område med eneboliger. Planområdet ligger på kote +146 nederst ved Tanemsbruvegen, mens det ligger på kote +157 øverst ved Ulstadvegen. Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal og opparbeidet hagearealer.

### Landskap

Lauvåsen er en avgrenset åsrygg, med Nidelven i vest og flatene ved Tanemsbruvegen i øst. Høydeforskjellen minsker fra 200 meter over havet øverst og til ca.100 meter over havet ved Nidelven.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær tiltaksområdet (kilde askeladden.ra.no)

### Natur- og miljøverdier

Lauvåsen er ifølge miljøstatus.no registrert som et svært viktig friluftsområde med stor brukerfrekvens og høy grad av tilrettelegging. Tilgjengeligheten er god. Ca. 70 daa er statlig sikret friluftsområde. Det er ingen registreringer innenfor planområde av trua eller freda arter. Det er registrert gulspurv i Lauvåsen (status nær truet i Norsk rødliste for arter). Langs Tanemsbruvegen er det registret legepestrot og kjempebjørnkjeks, begge er fremmede arter.

### Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Ulstadvegen 30 og eiendommene rundt brukes ikke av allmenheten / barn og unge til aktivitet ut over det som er knyttet til den enkeltes private hager. Friluftsområdet benyttes både sommer og vinter til varierte friluftaktiviteter.

### Trafikkforhold

Kollektivtilbudet er middels godt og det er ca. 300 meters avstand til bussholdeplasser i nærheten av krysset Ulstadvegen / Tanemsbruvegen. I dag passerer bussrute 72 området, ca. hvert 15. min i rushtid og en gang pr. time ellers i løpet av dagen.

Ulstadvegen er kommunal veg som går mellom Tanemsbruvegen og Vinterlebakken. Veggen er ca. 1 km lang og er sammen med Vinterlebakken og Prestegårdsvegen atkomstveger ned til Klæbu sentrum for beboerne i Ulstadvegen. Det er ca. 60 boligtomter / adresser knyttet til Ulstadvegen. Veggen har fartsgrense 30 km/t og er ikke asfaltert. Veggen er i hovedsak smal, slik at passering stedvis må skje ved atkomst inn til boligene.

Tanemsbruvegen er fylkesveg med fartsgrense 50 km/t og ÅDT 4000 (kilde Vegkart). Det er ikke fortau i Ulstadvegen, mens det er gang- og sykkelveg langs Tanemsbruvegen.

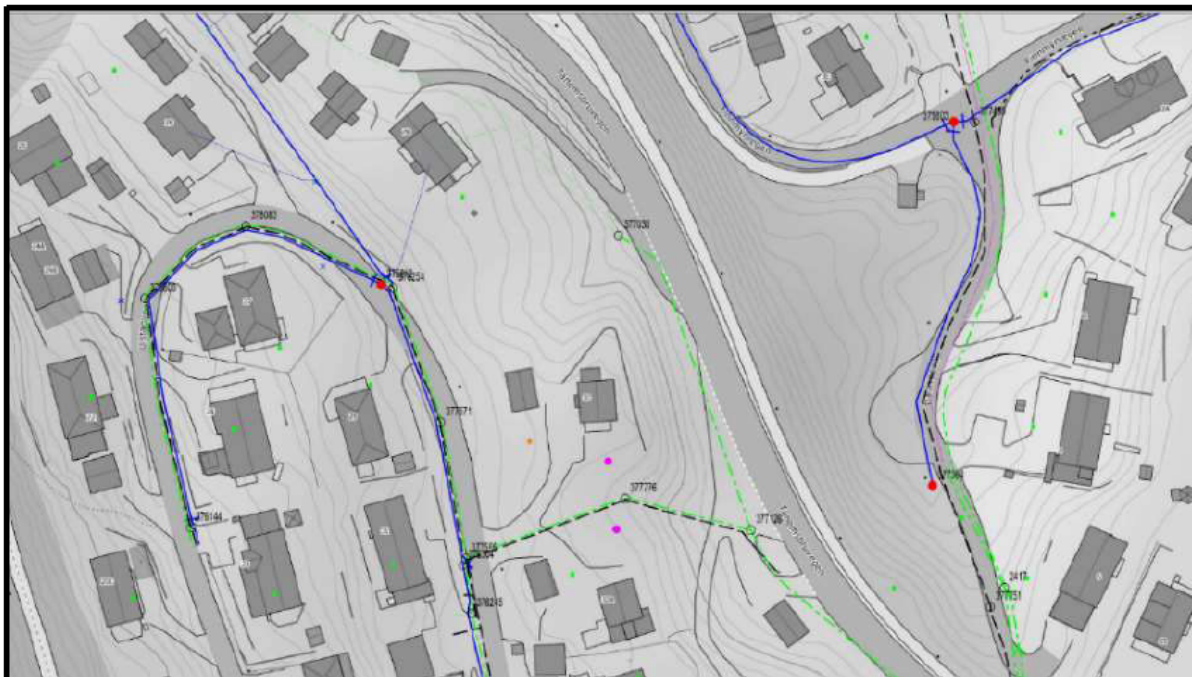
Trafikksikkerhetsutredning utført i 2007 konkluderer med at det bør etableres gangsti i forlengelsen av Ulstadvegen ned til Tanemsbruvegen.

I gjeldene reguleringsplan er det gitt rekkefølgebestemmelse om gangsti fra Ulstadvegen



nordover til fv. 921 (Tanemsbruvegen), og krysningpunkt ved avkjørselen til Granmo. Dette skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

### Teknisk infrastruktur



Utsnitt av ledningskart

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ikke høyspentledninger i tiltaksområdet.

### Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innen planområdet (kilde NVE Atlas). Kvikkleiresone 1100 Litlugla ligger nordøst for Tanemsbruvegen, med en antatt avstand på ca. 300 meter fra Ulstadvegen 30. I henhold til NGU/løsmassekart har østre del av Ulstadvegen 30 hav- og fjordavsetning. Arealet opp mot Ulstadvegen og arealet i friluftsområdet har morenemateriale i grunnen.

Rambøll ga en geoteknisk vurdering i 2018, og vurderte at prosjektet er gjennomførbart med hensyn til områdestabilitet. Norconsult har i desember 2020, med bakgrunn i endret situasjonsplan, gitt et tilleggsnotat til Rambølls vurdering med utfyllende forslag til avbøtende tiltak. I notat fra 2008 har Asplan Viak gitt en geoteknisk vurdering Ulstadvegen 30, med tilsvarende konklusjon.

I gjeldende bestemmelser for Ulstadvegen 30 er det fastsatt at før rammetillatelse gis, må det gjøres geotekniske undersøkelser av grunnen som grunnlag for setningsberegninger og for vurdering av massestabilitet under og etter utbygging.

### Forurensning

Det er ifølge matrikkelen ikke registrert forurensning i grunnen. Med bakgrunn i plassering, samt nåværende og tidligere bruk av eiendommene, forventes det ikke å være forurensning i grunnen.

### Støy

Støyrappporten viser at deler av Ulstadvegen ligger i gul støysone.



### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at støy og trafiksikkerhet må vurderes nærmere i forbindelse med planforslaget.

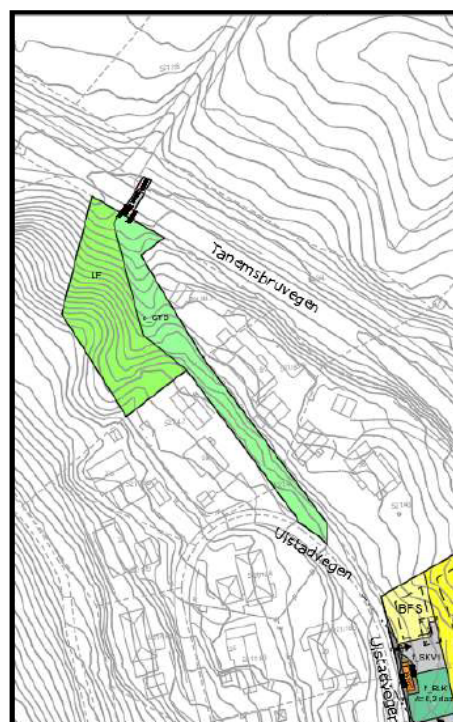
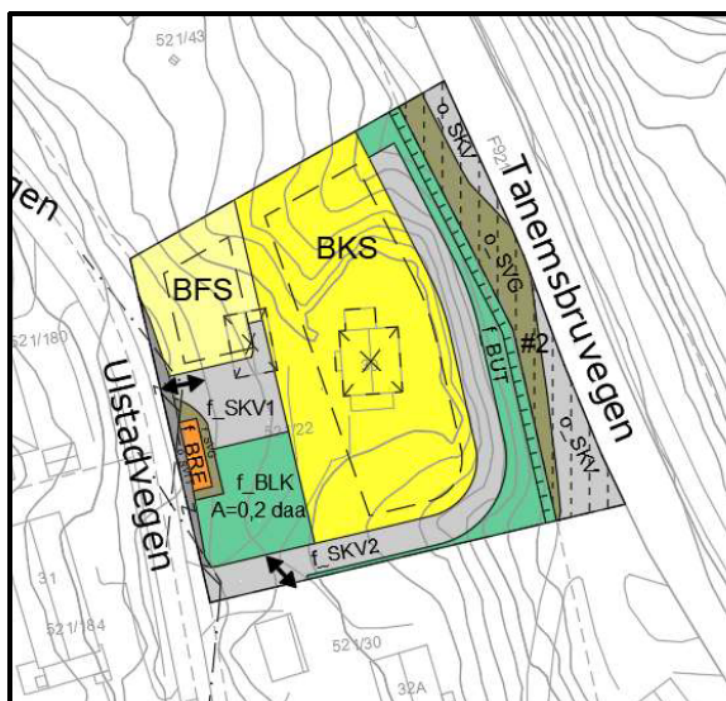
### Skole og barnehage

Området hører til Sørbogen skolekrets, med Klæbu ungdomsskole og Sørbogen barneskole ca. 800 meter fra utbyggingsområdet. Det er fortau langs skolevegen. Nærmeste barnehager er Knærten friluftsbarnehage og Hestekoen barnehage, begge med mindre enn 600 meter gangavstand fra tiltaksområdet.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Plankart

Det er utarbeidet et samlet plankart for Ulstadvegen 30 og for turvegen ned til Tanumsbruvegen, da disse ligger nært hverandre.



### Størrelse

Planområdet er totalt 5,3 daa, fordelt på 2,9 daa på Ulstadvegen 30 og 2,4 daa på turveg- og

friluftsområdet.

### Planlagt arealbruk

Planområdet er inndelt i formålene boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur og LNFR.

Det reguleres hensynssone for frisikt og bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

### Endringer fra tidligere plan

Turvegen er tatt inn i plankartet.

Antall boligenheter økes fra fem til ti boenheter. Atkomstveg f\_SV2 følger eiendomsgrensa til Ulstadvegen 32 og videre øst fram til parkering i underetasjen i ny bebyggelse. Kjøreveg øst for lekearealet tas bort slik at arealet blir bedre tilpasset boligens uteareal. I tillegg tas et midlertidig anleggsområde ved Tanemsbruvegen inn. Anleggsområdet reguleres i samsvar med eksisterende arealbruk.

Krav til bilparkering settes til minimum 1,0 og maksimum 2.0 per boenhet.

### Bebyggelsens plassering og utforming

Ulstadvegen 30 reguleres for ti boenheter. Åtte av boenhetene er vertikaldelte to-mannsboliger i to etasjer, med bilparkering i sokkeletasje. Eksisterende bygg på eiendommen blir revet, og erstattes av en frittliggende to-mannsbolig som blir bebyggelsen vest på tomt. I uteoppholdsarealet mot Tanemsbruvegen tillates det etablert en støttemur i nabogrensen i samsvar med aktuelt tiltak angitt i geoteknisk notat



*Foreslått bebyggelse, sett fra tomtegrense mot nordvest*



*Foreslått bebyggelse, sett mot nordvest fra avkjørsel til felles atkomstveg*





Situasjonsplan



Medregnet uteareal

### Grad av utnyttning

Illustrasjonene viser en utbygging på ca. 1.500 m<sup>2</sup> BRA, der deler av balkonger samt areal i underetasjen (garasje og boder) er inkludert. Tomteareal som ikke benyttes til samferdselsformål m.m., vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal.

### Uteoppholdsareal

Den frittliggende to-mannsboligen i vest og den konsentrerte bebyggelse i øst ligger samlet omkring en felles gårdsplass som vil utgjøre hoveddelen av uteoppholdsarealet i Ulstadvegen 30.

En utbygging av 10 boenheter medfører et krav om minimum 500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvorav halvparten må være fellesareal.

Samlet uteareal er 590 m<sup>2</sup> på terrengnivå og ca. 86 m<sup>2</sup> på takterrassen til den frittliggende tomannsboligen. Felles uteoppholdsareal ned mot Tanemsbruvegen er ikke tatt inn i regnskapet da det vil ha støy over 55 dB.

### Trafikkløsning, atkomst og parkering i Ulstadvegen 30

Boligene har avkjørsel fra Ulstadvegen. Dagens atkomst opprettholdes og benyttes som felles atkomst for beboerne i planområdet og naboeiendommen Ulstadvegen 32. Det reguleres frisiktsoner ved avkjørselen. Eksisterende vegetasjon innenfor frisiktsonen må tas bort.

Atkomstvegen ned til garasjene i sokkelen har et fall på ca. 1:7.

Det reguleres ny avkjørsel til parkeringsplass for tre biler på terreng ved den frittstående tomannsboligen.

Terrenget ved avkjørslene må bygges noe opp for å tilfredsstille behovet for et flatt avkjørselsparti inn mot Ulstadvegen.

### VA-forhold

I overordnet VA-notat og VA-plan er det vist tilkoblinger for vannforsyning. Det foreslås tiltak som ivaretar krav til slokkevannskapitet på 50 l/s.

Spillvann ledes sørover på selvføll til eksisterende kommunal spillvannsledning. Overvann tilknytted nedstrøm til kommunal overvannledning. Det foreslås fordrøyninganlegg med kapasitet ca. 10 m<sup>3</sup> for overvannet lagt i atkomstveg f\_SKV2.

Flomsonekart fra kommunen viser at utbyggingsområdet er ikke berørt av flomveier, men at det kan bli oppstuving av overvann nederst langs Tanemsbruvegen.

#### Avfallsløsning

Det settes av areal til avfallsbeholdere inntil Ulstadvegen. Det legges opp til at renovasjonsbil må stå i kjørevegen ved henting.

#### Støy

Alle boenheter vil få tilgang til en stille side, utendørs oppholdsareal under nedre grenseverdi for gul støysone og et soverom på stille side. Dette sikres som krav i bestemmelsene

#### Turdrag og turveg

Det reguleres et turdrag og turveg, som gir en forbindelse fra Ulstadvegen til Tanemsbruvegen. Denne forbindelsen vil få sittebenker, lysteknisk anlegg, skråningsutslag, støttemur, gjerder og eventuelt andre infrastrukturanlegg innenfor formålet. Turvegen skal være offentlig. Bredden blir minimum 1.2 m. Stedlige forhold med skrånende terreng gjør det krevende å få til større bredde.

Regulert trasé er retningsgivende og kan endres eller flyttes, innen formålet turdrag, for å oppnå best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet. Terrengforhold vanskeliggjør etablering av en turveg som ivaretar stigningsforhold tilpasset universell utforming.

Rambøll har i notat fra 2017 vurdert forhold knyttet til krysningsspunkt for gangtrafikk over fylkesvegen. I plankartet er kryssingen anlagt i henhold til anbefalinger gitt i notatet.

#### Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

Det er satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon, VA-forhold og turdrag. Aktuelle støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis tillatelse til å ta ny bebyggelse i bruk.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Overordnet plan og retningslinjer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

#### Landskap, bebyggelse og omgivelsene

Planforslaget medfører økt grad av utnyttning ved at det tillates konsentrert bebyggelse på deler av Ulstadvegen 30. Mesteparten av bebyggelsen langs Ulstadvegen er eneboliger, men det er innslag av rekkehus. Plassering og typen bebyggelse avviker ikke vesentlig fra eksisterende topologi i området.

Ny bebyggelse vil vises fra Tanemsbruvegen og fra bebyggelsen nordøst for Tanemsbruvegen, men ny bebyggelse vil ligge under horisonten dannet av åskammen vest for Ulstadvegen.

#### Trafikkforhold og atkomster

Ulstadvegen er en samleveg som ikke har fortau eller gang- og sykkelveg. En økning av



antall boenheter, vil medføre en forventet økning på 15 -20 bilturer langs Ulstadvegen pr. dag. Økningen er relativ liten, og en forventer ikke at økt ferdsel som følge av utbygging vil medvirke til opphopping eller uønsket avvikling av trafikken i krysset Ulstadvegen – Tanemsbruvegen.

Anbefalte tiltak fra trafikkutredningen er innarbeidet i planforslaget. I gjeldende reguleringsplan for Ulstadvegen 30 er atkomst til boenhetene lagt mellom lekeplass og boligene. I planforslag er innkjøring til garasje flyttet slik at lekeplass og uteoppholdsareal blir samlet. Dette fører til at uteoppholdsarealet blir mindre påvirket av motoriserte ferdsel. Atkomstvegen fra Ulstadvegen og ned til garasjene i sokkelen er bratter enn anbefalt i kommunale retningslinjer. Vegen vil ha en bratthet på ca. 1:7 over en lengde på ca. 25 meter. Det forventes allikevel ikke vesentlige ulemper for bilatkomst vinterstid.

#### Solforhold og nærvirkning

Bygningenes plassering gir gode uteområder på vestsiden av bebyggelsen, skjermet for støy og med gode solforhold. Uteområdet vil ha svakt fall mot nordøst og kan opparbeides til gode leke- og oppholdsarealer.

Midt på dagen vil ny bebyggelse gi noe skyggevirksomhet på nabotomten i nord. Det er ca. 32 meter fra ny bebyggelse til terrasse på eksisterende bebyggelse i nord (Tanemsbruvegen 78).

#### Biologisk mangfold og naturmiljø

Tilrettelegging av turdrag og turveg mellom Ulstadvegen og Tanemsbruvegen vil gi økt ferdsel i et friluftsområde. Dette vil kunne medføre økt påtrykk på flora og fauna langs turvegen.

Arealet som skal bygges ut til boliger i Ulstadvegen 30 benyttes i dag til boligformål. Siden det legges opp til flere boenheter innenfor planområdet, forventes det noe negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet på tomten i forhold til dagen bebyggelse.

#### Rasfare med mer

I notat datert 26.02.2018 fra Rambøll er det satt krav om stabiliserende tiltak i forbindelse med plassering av bebyggelsen i skråningen ned mot Tanemsbruvegen. I Norconsult sin tilleggsutredning fra desember 2020 vurderes det at justeringene i utbyggingsplanen ikke påvirker flom- eller skredfaren. Beregningene viser at planlagt utbygging er mulig innenfor regelverkets krav til geotekniske forhold, gitt at relativt enkle geotekniske tiltak på tomten gjennomføres. Endelig støttemurplassering bestemmes ved byggesak der man klargjør om alle tiltak skal være innenfor tomten, eller om enkelte deler, eventuelt midlertidig kan strekke seg utenfor. Det sikres som krav i bestemmelsene, at det ved bygging skal gjennomføres tiltak som nevnt i Norconsults notater.

#### Konsekvenser for miljø og klima

Forslaget er delvis i tråd med avtalen om at all vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport. Tilrettelegging av turveg, kort veg til kollektivholdeplass i Tanemsbruvegen og avstand mindre enn 1 km fra Klæbu sentrum, vil virke i positiv retning. Bosatte i dette området har kollektivtilbud og kort avstand til lokalt handels- og servicetilbud, noe som gir gode muligheter til å endre reisevaner til å reise uten bil. Å prioritere boligbygging i områder hvor det er enkelt å leve uten bil, vil redusere behovet for bilrestriktive tiltak. En utbygging i Ulstadvegen 30 kunne karakteriseres som et middels til lett område å kunne leve uten bil. Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer.

### Virkninger for folkehelse

Planforslaget vil gi muligheter for lek og aktivitet i planområdet. Boligområdet er relative sentralt plassert med ca. 800 meter til skole/idrettsanlegg og ca. 900 meter til andre sentrumsfunksjoner.

Snarvegen bidrar til lettere tilgjengelighet for myke trafikanter. Det blir lettere å velge gange ved kortere avstander.

Gangstien vil bli en snarveg fra boligområdet på østsiden av Lauvåsen ned til Tanemsbruvegen. Krysningpunktet for fotgjengere og syklist, gir kortere og mer direkte forbindelse til skoler, idrettsanlegg og andre boligområder. Tiltaket vil øke tilgjengelighet både til disse områdene og til friluftsområdet.

### Utnyttelse

Antall boenheter pr dekar blir 4. Omregning til en gjennomsnittsstørrelse på 70m<sup>2</sup> BRA, ville det blitt 8,6 boliger pr dekar.

### Beredskap og ulykkesrisiko

Økt motorisert ferdsel vil kunne medføre økt risiko for trafikkulykker der fotgjengere og syklist er involverte. Det er ikke satt krav om fortau langs Ulstadvegen. Siden anbefalte tiltak gitt i trafikksikkerhetsvurdering er innarbeidet i planforslaget, vil dette reduserer risikoen for ulykker. Brannbil og andre utrykningskjøretøy vil ha tilgang til ny bebyggelse fra offentlig veg.

### Barn- og unges oppvekstvilkår

Planlagt tiltak ivaretar behovet for gode oppvekstvilkår for barn og unge. Det er forholdsvis kort avstand til målpunkt som skole, idrettsanlegg og friluftsområder.

### Annen infrastruktur

En utvidelse fra 5 til 10 boenheter vil ha liten innvirkning på skolekapasiteten i området.

Utbyggingen vil gi noe økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres tettere flater enn eksisterende. Det legges opp til et fordrøyningsanlegg i felles atkomstveg. Plassering av fordrøyningsanlegget vil ikke gi mer ugunstig grunnvannstand enn forutsatt i de geotekniske beregningene.

Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak. Plan for VA-tiltak skal godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

### **Planlagt gjennomføring**

Med bakgrunn i usikkerhet knyttet til tidspunkt for gjennomføring av turveg ned til Tanemsbruvegen, åpnes det for at kun to boenheter kan tas i bruk før turvegen er etablert.

Foreløpige planer medfører at den frittstående tomannsboligen etableres først, mens resterende bebyggelse kommer som byggetrinn to.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planområdet omfatter privat eid grunn og fellesareal, i tillegg til offentlig grønnstrukturareal. Sistnevnte vil ha et omfang noe videre enn dagens omfang og vil derfor medføre økte investerings- og driftskostnader for det offentlige.

Turdraget og turvegen inngår i Miljøpakken prosjekter, snarvegpakken. Finansiering og tidspunkt for gjennomføring er ikke fastsatt.

Det legges til grunn at kommunal infrastruktur og aktuelle tiltak (veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m.) har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre.

### **Innspill til planforslaget**

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut i brev, datert 24.10.2019, til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 24.11.2019. Det er kommet 6 skriftlige innspill til planarbeidet.

#### Statens vegvesen, 28.10.2019

Statens vegvesen ser positivt på initiativet til å få innregulert en gangsti i området. De ber om at gangstien holdes et stykke vekk fra fylkesvegen der det ikke er andre løsninger for myke trafikanter. Dette for å unngå såkalt «villkryssing» av fylkesvegen i plan og uheldige trafikale situasjoner.

#### Kommentar

Stien føres fra Ulstadvegen og ned til fylkesvegen, og samordnes med regulert gang- og sykkelveg.

#### Trøndelag fylkeskommune, 31.10.2019

De viser til at det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med omsøkte tiltak. De minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete arbeidene i marka. De minner også om plan- og bygningslovens som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

#### Kommentar

Innspillet tas til etterretning.

#### Trøndelag fylkeskommune 18.03.2021

De viser til at det er vurdert to alternativer i geoteknisk notat. Alternativ 1 er en fylling utenfor tomtegrense og alternativ 2 er en støttemur. Fylkeskommunen anbefaler at det ikke går videre med alternativ 1. De ber om at det i det videre planarbeidet arbeides videre med alternativ 2 – støttemur på egen grunn inkl. fundamenteringen. De ber om at tiltaket ikke kommer nærmere enn 0,5 meter fra felles eiendomsgrense. De ber om vurdering og redegjørelse for sikring og drenering av muren. Plassering av muren skal ikke være til hinder for trafikk og trafikanter på fylkesvegen. Fylkeskommunen ønsker en bestemmelse som sikrer at det er eier av muren som er ansvarlig for framtidig vedlikehold av den. Utvidet plangrense innebærer at to eksisterende avkjørsler langs fylkesvegen nå inngår i planområdet.



#### Kommentar

Endelig plassering av støttemur bestemmes ved byggesak. Siden støttemuren anlegges på tomta til Ulstadvegen 30 vil eierne av denne eiendommen ha ansvaret for framtidig vedlikehold. Privatrettslige forhold knyttet til vedlikehold tas ikke inn i bestemmelsene. Arealet som omfattes av midlertidig bygge- og anleggsområde reguleres i samsvar med eksisterende arealbruk. I bestemmelsene er tatt inn at det skal etableres trygg adkomst til boenheter i gårds- og bruksnummer 521/26, 43 og 86 i anleggsperioden.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat, 05.11.2019

Området har vært gjenstand for planarbeid også tidligere og forbindelse med dette ble det i regi av Rambøll gjennomført prøvegraving og grunn sondering med vingebor ned til ca. 4 meters dybde. I det påfølgende notatet av 03.04.06 konkluderes det med at løsmassene består av fast til middels fast leire og at utbygginga vil gi en netto avlastning av terrenget på grunn av at utgravde masser anses tyngre enn planlagte konstruksjoner og dermed innebære forbedring av områdestabiliteten. Asplan Viak gjennomførte videre en geoteknisk vurdering av tomta den 31.10.2008 med utgangspunkt i Rambølls rapport av 2005. Asplan Viak kommer til samme konklusjon som Rambøll, men poengterer at det er viktig at det blir gjort en geoteknisk undersøkelse som grunnlag for setningsberegninger og for vurdering av løsmassenes stabilitet under og etter utbygging (lokal stabilitet). NVE anbefaler derfor at det tas inn bestemmelser om dette i planen.

#### Kommentar

Innspillet tas til etterretning og ivaretas gjennom bestemmelser i planforslaget.

#### Fylkesmannen i Trøndelag, 13.11.2019

Det er positivt at området fortettes. Høy utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder sparer natur- og landbruksareal andre steder. Det bes om at det i planen angis minimum antall boenheter i tillegg til maksimumskravet på 10 og maksimumskrav for parkering i tillegg til minimumskravet på 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For å utnytte arealene best mulig oppfordrer Fylkesmannen til å bruke minst mulig areal på bakken til parkeringsformål. Gode ferdselsårer for myke trafikanter kan bidra til at flere går eller sykler til skole og jobb og er et viktig tiltak for å redusere biltrafikken og samtidig øke fysisk aktivitet blant innbyggerne. Det bør tilstrebes mest mulig universell utforming, slik at stien blir tilgjengelig for flest mulig. Belysning langs stien bør vurderes som tiltak både for økt tilgjengelighet og som et kriminalitetsforebyggende tiltak. Det bør i bestemmelsene tas inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan enkelt oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes. Det er svært viktig at kommunen tar eierskap til ROS-analyser og jobber helhetlig og systematisk med samfunnssikkerhet og beredskap etter sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven.

#### Kommentar

Det fastsettes minimumskrav ved grad av utnytting og for bilparkering. Terrengutforming gjør at det ikke er mulig med universelt tilgjengelig sti uten store terrenginngrep. Behov for belysning avklares i byggesaken. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel fastsetter krav om ladestasjoner ved større utbygginger. Det fastsettes ikke krav om ladestasjon i denne saken. Lekeplass bør skjermes fra planlagt område for parkeringsplasser, slik at trafikksikkerheten for småbarn ivaretas. Skjerming av lekeplass tas inn i bestemmelsene. Det utarbeides ROS-analyse ved komplett planforslag.

Miljøpakken, 13.12.2019

Programområdet gåing i Miljøpakken, har i forbindelse med budsjett 2020 spilt inn midler til prosjektering av en eventuell gangsti i dette området. Miljøpakken skal stå for prosjektering og eventuelt delfinansiere bygging. Det er usikker på hva som er den beste traseen for gangstien. Det er bratt, og stien vil bli utsatt for mye overvann som kanskje gjør det utfordrende å legge den i bunn av dalsøkket som skissert. Håndløper er viktig, men kan sikres gjennom kommunens godkjenning av teknisk plan. anbefaler at et større areal reguleres til friområde og at turvegen (offentlig turveg) får en fleksibel føring. Foreslår at snarveien bør reguleres til friområde og turveg. anbefaler en bredde på 1.5 meter og plass til belysning på utsiden. Bredde kan angis i bestemmelsene.

## Kommentar

Innspillet tas til etterretning og innarbeides i planforslaget.

Elise Denholm, 01.11.2019

Problem at det står mange parkerte biler i Ulstadvegen. Spesielt ille om vinteren med hensyn til brøyting. Problemet vil øke med foreslått utbygging. Ønsker at Ulstadvegen blir skiltet med parkering forbudt.

## Kommentar

Skilting av Ulstadvegen avklares i egen forvaltnings sak og ikke gjennom reguleringsplanen.

**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.