



Detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl., offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.04.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Følger av endringer i planforslaget etter vedtak i bygningsrådet 07.04.2021, sak 70/21

Som følge av vedtaket i bygningsrådet sak 70/21 er det gjort endringer i reguleringsbestemmelsene og i planbeskrivelsen for planforslaget til offentlig ettersyn og høring. Det vises til protokollen angående bestemmelsene som skulle endres til offentlig ettersyn og høring.

Det har tidligere vært vurderinger om behovet for å avsette areal for offentlig tjenesteyting/skole på Vestre Lund. Vedtaket i bygningsrådet sa følgende:

“Andre endringer: Reguleringsplanen må avsette areal til skoletomt, jf «alternativ med skole» og illustrasjon. Dette avsettes som hvitt i plankartet, med egen reguleringsplanprosess senere.

Hvis revisjon av skolebehovsplan 2022-35 ikke viser behov for skoletomten, kan den reguleres til bolig i henhold til KPA.”

Planforslaget som ble behandlet i bygningsrådet, la til grunn at arealformålene kunne endres om det ble vedtatt areal for skoletomt. Planbeskrivelsen som legges ut til offentlig ettersyn og høring er justert som følge av vedtaket, også planbestemmelsene må endres til sluttbehandling for å tilpasses nye plankart. Nye plankart er ikke utarbeidet til offentlig ettersyn og høring, men gjøres til sluttbehandlingen av planen. Bakerst i det vedlagte illustrasjonsheftet vises planforslaget, slik det vil se ut når skoletomta settes av som hvitt/uregulert areal.

Illustrasjon neste side viser arealet som skal avsettes uregulert, og som nå ligger til grunn for offentlig ettersyn og høring.

Areal for skole vil ha de konsekvenser at følgende arealformål på plankartet vil endres; felt BBB1, BBB2, BBB3, BKS23, o_GF1 og o_SGS1 utgår, samt at f_ST1, f_BUT4, f_G11 og f_SPH1 (under grunnen) reduseres. f_SGT1 omlegges som vist i illustrasjonen. o_SGS2 utgår, men er regulert gjennom reguleringsplanen for Øvre Solberg, og ligger som rekkefølgekrav. Med vegbredden den innehar i den reguleringsplanen vil den ha negativ påvirkning på en mye brukt akebakke i øst.

I planbeskrivelsen er det lagt inn kommentarer, som beskriver endrede konsekvenser, som følge av at skoletomta tas ut av planforslaget.



Endringen av planen for areal til skoletomt medfører at planavgrensningen vil reduseres og det aktuelle arealet med tilhørende bestemmelser og rekkefølgekrav utgår. Det vil medføre 121 færre boenheter, og planforslaget er nå 293 boenheter totalt. Boligbebyggelsen som tas ut er i hovedsak blokkbebyggelse. Ca 5900 m² uteareal samt friområde i nord vil også utgå. Uteromskrav og parkeringskrav til resterende bebyggelse tilfredsstilles fortsatt. Offentlig trafikkareal samt

renovasjonspunkt i o_BRE blir liggende som foreslått. Med mindre justering av gatetun f_SGT1 vil planforslaget være gjennomførbart.

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Brendeland & Kristoffersen arkitekter som planarkitekter og Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Vestre Lund AS, representert ved Frost Eiendom AS.

Komplett planforslag for vurdering til behandling forelå 03.09.2020. Etter gjennomgang av materialet viste det seg at trafikknutatet ikke var komplett. Endelig komplett materiale forelå 08.12.2020.

Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde på Vestre Lund, fordelt på flermannsboliger, rekkehus og større leilighetsbygg. Planen legger til rette for varierte uteområder, bilfrie boligater/gatetun, felles møteplasser i blokkleilighetene, torg og et felles grendahus/paviljong.

Tidligere vedtak i saken

Bygningsrådet vedtok oppstart av planarbeidet på Vestre Lund 02.04.2019, sak 57/19:

«En boligutbygging ved Vestre Lund er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet mener at det er positivt for nullvekstmålet med en etablering av dagligvarehandel, grendehus, mulighet for treningslokale, system for bildelingsbilder, og avstanden til Lund metrobussholdeplass.

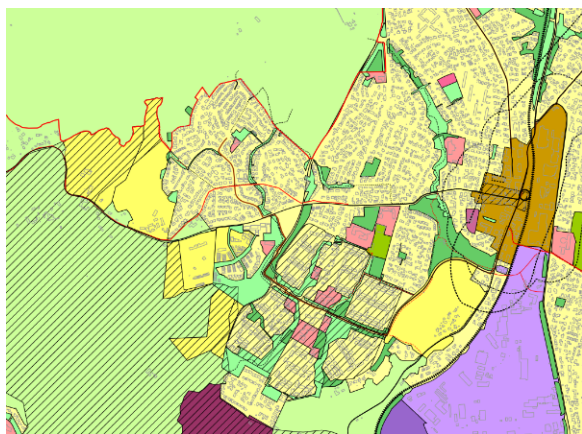
Bygningsrådet ber tiltakshaver ta høyde for et forslag med og et uten skole på området.»

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planområdet plassering mot omkringliggende boligområder og lokalsentrum Heimdal

Planstatus

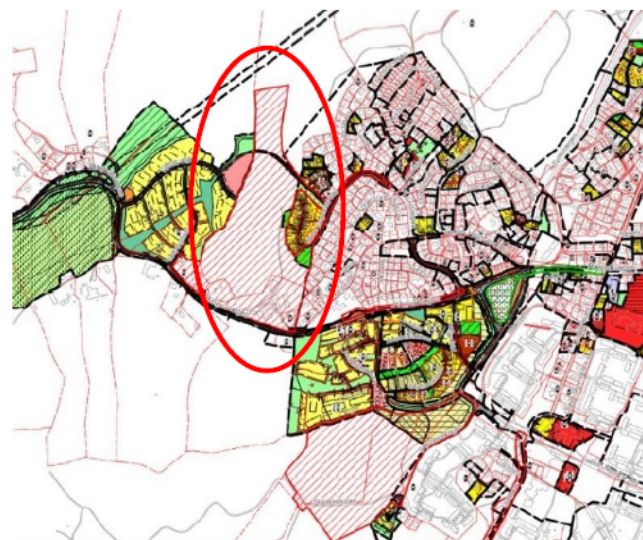


I Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er området avsatt til framtidig boligbebyggelse.

Det ligger delvis innenfor hensynssone for vilt (Leinstrandkorridoren) og LNF, og ligger inntil markagrensa.

Området er vurdert i sak om «Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel» som nettopp har vært til høring.

Planen grenser mot flere nylig vedtatte reguleringsplaner i området:



- Vestre Lund, 178/1 (r0653, vedtatt 21.2.2002)
- Lund østre- trinn 2 (r20130031, vedtatt 21.5.2015)
- Lund Østre – trinn 1 (med flere detaljreguleringer)
- Metrobusstasjonen Lund snuplass (vedtatt 31.5.2018), ferdigstilt.
- Øvre Solberg (r20130068, vedtatt 19.11.2015).

Planen for Øvre Solberg har regulert offentlig veg fra Ringvålvegen til toppen av Vestre Lund, og en gang-/sykkelvei over Vestre Lund nord i planområdet. Det er tilrettelagt for busslommer

langs Ringvålvegen nedenfor planområdet.

Det er igangsatt planarbeid for etablering av fortau langs Ringvålvegen (FV 6654), og vedtatt plan for etablering av fortau langs Lundvegen fra knutepunktet på Lund og inn i Jørgen Hegstads veg.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med KPA, med unntak av en liten del (gnr/bnr 178/8 og 178/16) i sørvest som er avsatt til LNF i KPA. Adkomst til planområdet vil gå via regulert offentlig veg i tiliggende plan Øvre Solberg. Det settes av friområde på den nordlige delen av tomta mot viltkorridoren og marka, som i KPA er vist som boligareal.

Viltkorridoren ble splittet opp ved reguleringen av Øvre Solberg. Funksjonen av delen av korridoren som fortsatt ligger på Vestre Lund er vurdert som redusert.

Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. Planforslaget har lavere dekning. Gang- og sykkelvegene i nord er foreslått smalere enn tilsvarende veger i Øvre Solberg-planen.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 178/295, 178/8, 178/16, og deler av 178/1, 178/254 og 177/3. Ved varsling av oppstart ble også del av eiendommen 178/254 og 177/695 (Jakob Vingsands veg) inkludert for å ivareta mulighet for alternativ adkomst i planprosessen.

Planområdets totale areal er på ca 108 daa (dvs plankartet som nå foreligger, uten revideringen av uregulert areal for skoletomt).

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området avgrenses av boligområdet Øvre Solberg i vest, boligområdene i Lundåsen og Jakob Vingsands veg i øst, bymarka i nord og Ringvålvegen og gårdsbruket på gnr/bnr 178/1 i sør.

Planområdet benyttes til hestebeite. Nordre deler av tomte brukes av barn på Lundåsen som friluftsområde og akeområde på vinteren.

Bebyggelsen på Lundåsen består hovedsakelig av enebolig- og rekkehus. Øvre Solberg vil etableres med rekkehus og blokkbebyggelse i opptil fem etasjer.

Stedets karakter, landskap topografi og solforhold

Planområdet ligger rundt kollen Flathaugan, med beiteområder og skogklynger. Området er kupert, og er naturlig terrassert ned mot Ringvålveien. Flaten på toppen av området heller svakt mot sørvest.

Det er 20 meter høydeforskjell fra Jakob Vingsands vei til toppen. Mot nord heller terrenget ned og flater ut mot Bymarka. Langs nordøstre kant går det turvei mot Bymarka.

Den sørvendte skråningen gir gode vekstforhold, og stort mangfold av treslag og annen vegetasjon. Det er utsikt i alle retninger, særlig mot Gauldalen og fjorden.



Toppen av Flathaugen sett mot sør. Bebyggelsen øverst i Jakob Vingsandsvei til venstre i bildet.

Naturverdier

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter Artsdatabanken sitt artskart. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i Trondheim kommunes kartløsning eller i Miljødirektoratets naturbase. Tomta har skog med middels bonitet, og dominert av løvtrær med noe innslag av gran.

Tilgrensende nordvest for planområdet ligger en regionalt viktig naturtype, intakt lavlandsmyr i innlandet. nordvest for tomten er det observert gulspurv, som er en nær truet fugleart og gråtrost, som er av stor forvaltningsinteresse. Det er observert stær (nær truet) sør for planområdet. Nordvest for tomte er det registrert småsalamander

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger over marin grense. Det er gjennomført innledende geotekniske grunnundersøkelser (vedlegg). Det er kort dybde ned til fast fjell (0-1,5 meter), og flere områder

med fjell i dagen. Kartet indikerer at løsmassene i planområdet hovedsakelig består av forvittringsmateriale samt torv og myr i nord.

Utførte totalsonderinger viser at løsmassene i hovedsak består av et topplag med matjord. Under matjorda er det grove løsmasser. Løsmassemektheten varierer mellom ca. 0,3-1,5 meter. Det er i flere borepunkt påvist løsere berg over fast berg, hovedsakelig på den nordlige delen av området.

En ingeniørgeologisk vurdering av fare for steinsprang/ras langs skjæring sør i planområdet viser at skjæringene er stabile og eventuelt utfall av stein vil ikke kunne nå infrastruktur eller bygninger ved etablering av tomter på nordsiden av Ringvålvegen. Grunnundersøkelser langs vegen viser videre liten dybde til berg, og planområdet vil ikke bli berørt av evt. skredhendelser i skråningen nedenfor Ringvålvegen.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdets nordre del grenser til bymarka, som er et svært viktig friluftsområde. Åsabakkan nord på tomte er i tillegg brukt som friområde for eksisterende bebyggelse i Lundåsen. Det arrangeres skileik og aktiviteter i bakkene, og barnehager og skoler bruker området i forbindelse med aktivitetsdager mm.

I Plan for friluftsliv og grønne områder er det vist to lekeplasser øst i planområdet ved Jakob Vingsands veg, og et nærmiljøanlegg på Lundåsen ved dagens bussholdeplass, bla. et BMX-anlegg. Lundåsen turveg er markert som en tydelig hovedturveg fra Lund snuplass til marka fra lysløypene på Østre Lund/Saupstad.

Landbruk

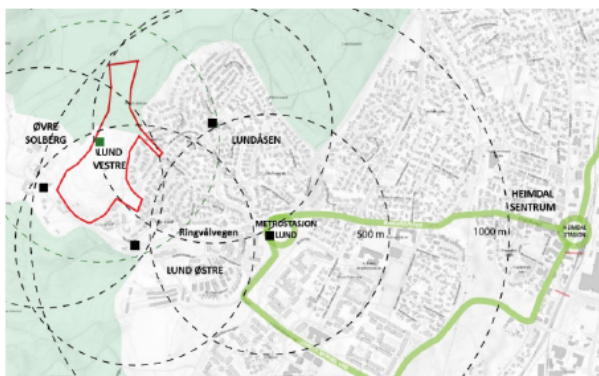
I følge Kilden (kilden.nibio.no), er det i hovedsak «god jordkvalitet» innenfor planområdet. God jordkvalitet er «jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstlag og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20-33 % som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner.»

Området fremstår som tungdrevet for annet enn beite pga stedvis bratte arealer (mot sør, vest og nord), fjell i dagen, samt et vått område/myrområde i nord. Det beste dyrkingsområdet er toppflaten av området (vedlegg). Det er ikke matproduksjon på området.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til området er via fv. 6654 Ringvålvegen. Ringvålvegen er forkjørsveg. Den har ÅDT på 2500 kjt/d med tungtrafikkandel på 4 % (NVDB, 2019). Det er fartsgrense 50 km/t på strekningen forbi planområdet. Adkomst for bil blir via regulert offentlig veg gjennom Øvre Solberg. Vegen er regulert med kjørebanebredde 5,5 m, fortau på en side, og annen veggrunn med gang- og sykkelveg på andre siden.

Kollektivtilbud



Illustrasjonen viser busstopp (firkant) nært på planområdet (500 meter radius), og metrostasjonen på Lund.

Området ligger i gangavstand (10-12 minutter) til nytt omstigningspunkt for metrobuss på Lund østre. Omstigningspunktet er start- og endepunkt for metrobusslinjer M1 og M2.

Omstigningspunktet betjenes hvert femte minutt på dagtid og hvert tiende minutt på kveld. Videre betjener rute 78 (Spondal – Ringvål – Heimdalsentrum – Torgård) Ringvålvegen holdeplass Lund, sørøst for gården langs Ringvålvegen. Holdeplassen betjenes to ganger i timen i høytrafikk, én gang i timen i

normaltrafikk, og hver 1,5 time i lavtrafikk. Linje 46 (Lundåsen – Heimdal – Heggstadmoen) betjener holdeplasser Lundåsen og Lundåsen nordre, ca. 300 og 200 meter fra planområdet. Holdeplassene betjenes tre ganger i timen i høytrafikk, to ganger i timen i normaltrafikk, og én gang i timen i lavtrafikk.

Myke trafikanter

Det er sikret etablering av gang- og sykkelveg langs Ringvålvegens nordside, og fortau samt ensidig gang- og sykkelveg videre opp langs offentlig regulert adkomst gjennom Øvre Solberg.

Fra snuplassen på Lund går det turveg til Lundvegen og fortau videre til Jakob Vingsands veg. Den er privat, opparbeidet med 4,5 bredde, har blandet trafikk og 300-150 ÅDT. Det er utfordrende å utvide gatesnittet grunnet høydeforskjeller, støttemurer og boder/uthus inntil vegbanen. Med unntak av deler av Lundvegen, Jørgen Hegstads veg og Lundhøgda er størstedelen av Lundåsen i dag opparbeidet uten fortau.

Ulykkesstatistikk

Det er de siste 10 årene registrert flere bilulykker langs Ringvålvegen og nederst i Lundvegen, i hovedsak eneulykker med utforkjøring i kurve med ingen/lettere skade. Det har vært to tilfeller av fotgjengerskade i Jørgen Hegstadsveg og Nordmyrvegen, med lettere skade, der fotgjenger gikk/akte utenfor fortau.

Barns interesser



Barnetråkkregistreringer viser barnas skoleveg (blått), favorittsteder (grønt) og steder som de vil endre i rødt.

Det ble i barnetråkkundersøkelse i Åsheim skolekrets fra 2014 registrert flere favorittsteder knyttet til Åsabakkan som friluftsområde.

Lekeplassen/fotballbanen i Jakob Vingsands vei er også mye brukt. Krysset Lundvegen/Nertrøa er markert som sted som ønskes endret med lyskryss, og rett sør for tomten på Ringvålvegen er det også registrert et farlig kryss, der det er vanskelig å ha oversikt.

Skoleveg for barn i Jakob Vingsandsveg går gjennom Jakob Vingsandsveg, Nordlundvegen/Lundvegen, og videre gjennom Jørgen Hegstads veg til Ringvålvegen og Åsheim skole

Støyforhold

Trondheim kommunes støykartlegging viser at nedre deler av planområdet ligger i grensen mot gul støyzone ned mot Ringvålvegen. I forbindelse med detaljreguleringen på Øvre Solberg ble det gjennomført støyvurderinger som inkluderte generert trafikk til Vestre Lund på ÅDT 200, ca 10% av forventet turproduksjon. Beregningen ga enkelte boenheter innenfor gul støyzone, og gjelder i hovedsak husene nærmest Ringvålvegen.



Øvre Solberg, støynivå på fasade og uteareal før utbygging av Vestre Lund (inkl 200 ÅDT).

I planen for Øvre Solberg er det sikret krav til tilgjengelig uteareal med støynivå lavere enn Lden 55dB, og støynivå under grenseverdi for minst ett soverom. Det ble også stilt rekkefølgekrav til oppføring av støyskjermer for å ivareta tilfredsstillende støyforhold for

eksisterende bebyggelse langs Ringvålvegen og Nergeilan.

Luftforurensning

Luftkvalitetsrapport fra 2019 viser til Bakke kirke som representativ for luftkvaliteten langs større veger og gater i Trondheim. Innherredsveien forbi Bakke Kirke har ÅDT 10-12000 og andel tunge kjøretøy på 12%.

Målingene fra Bakke kirke viser at luftkvaliteten har vært god de siste årenes selv om det har vært en liten økning i antall døgn med overskridelser for PM10 fra 2017-2018. Ringvålvegen har betydelig lavere årsgjennsnitt (ÅDT 5430) og andel tunge kjøretøy (4%). Dominerende vindretning for Trondheim kommer fra sør-sørvest, og det er sannsynlig at Ringvålvegen, som ligger åpent ut mot landskapet vil ha god gjennomlufting.

Skole og barnehage

Planområdet ligger innen Åsheim skolekrets. Det er begrenset skolekapasitet på barnetrinnet i Heimdalsområdet.

Det ligger to barnehager innen 500 m fra planområdet, Lundåsen barnehage og Duttestien familiebarnehage. Det er regulert seks dekar til barnehage innenfor Øvre Solberg.

Vann og avløp

Vannforsyning til området er i dag fra Huseby Høydebasseng med vanntrykk på kote 224. Nettsimuleringer utført i forbindelse med forprosjekt Solbergåsen / Lundåsen, viser at ledningsnettets tåler dagens konsumforbruk. Ledningsnettets tåler derimot ikke et brannvannsuttak i høytrykksonen, uttak i øvre del av Lundåsen. En simulering med fremtidig forsyning til Øvre Solberg og Vestre Lund, viser at ledningsnettets ikke er tilfredsstillende for konsumforbruk. Ledningsnettets må oppgraderes slik at det i tillegg til fremtidig forbruk, også kan tilfredsstille et brannvannsuttak på 50 l/s.

Avløp fra Ringvålvegen pumpes fra eksisterende pumpestasjon vest for Solbergåsen, mot Lundåsen området. Avløpsvannet føres i selvfølgelig ledning videre langs Ringvålvegen og kobles med avløp fra Lundåsen vest.

I Ringvålvegen ligger det i dag overvannsledning som har for liten kapasitet til å ta imot alt overvann fra planområdet. På grunn av planområdets topografi, er det avrenningsmønsteret delt. Nedslagsfeltene har utløp mot Åsabakken, Storbekken, Solberg, Lundåsen og Ringvålvegen/Svartdalen.

Grunnvann

Det er lite løsmasser over fjell i området, og kort dybde ned til fjell. I NGUs kartportal er det ikke vist grunnvannspotensial i løsmassene innen planområdet.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim.

Energiforsyning

Det tilrettelegges for tilkobling til høyspentnettet over Øvre Solberg, og ned til Ringvålvegen.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av kulturminner på området i kommunens aktsomhetskart for kulturminner, eller i Riksantikvarens database Askeladden. Det er heller ikke registrert

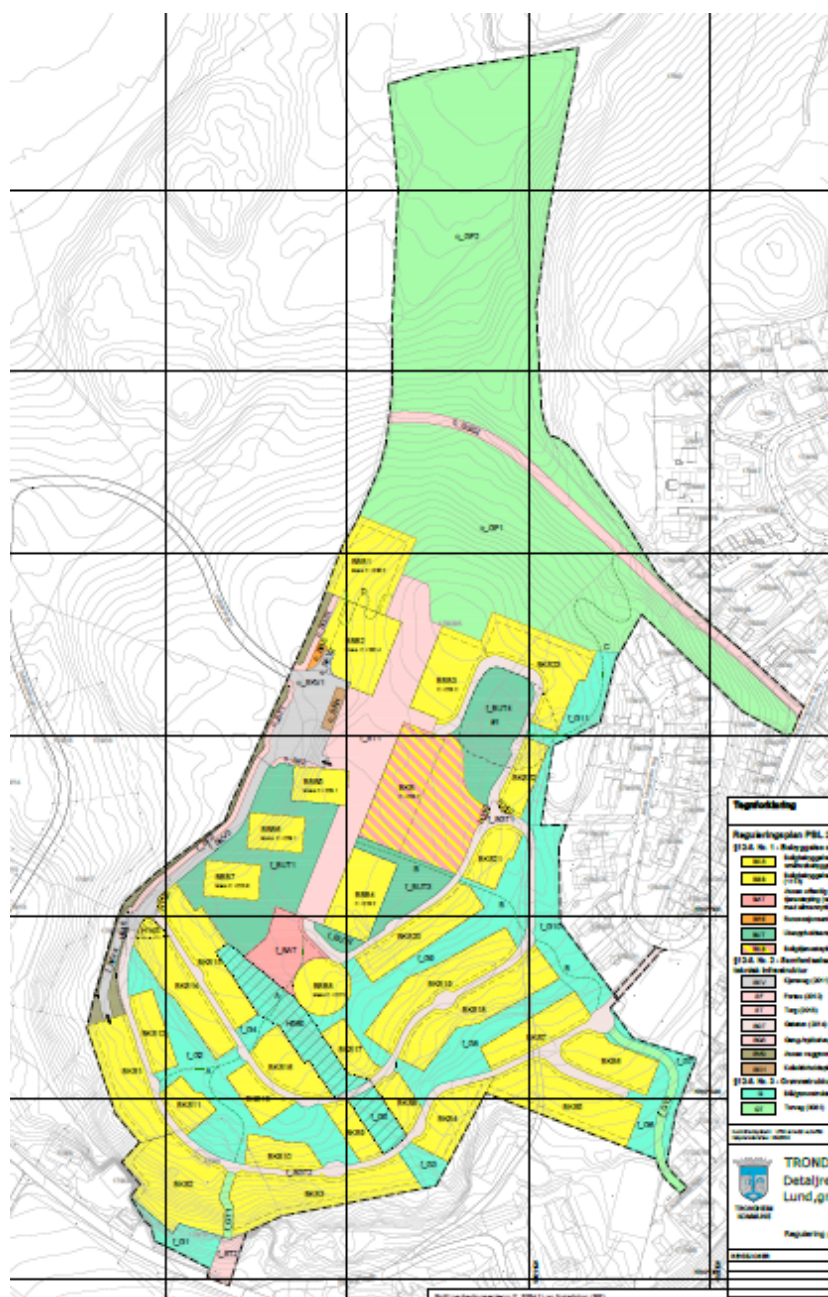
verneverdige bygg i direkte tilknytning til planområdet. Vest for planområdet og sør for Øvre Solberg og Ringvålvegen er det registrert et gårdstun i verneklasse C med antikvariske verdi.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for boligetablering med etablering av gangforbindelser til Lundåsen og Ringvålvegen, og nærhet til metrobusstilbudet på Lund snuplass. Ny bebyggelse vil ligge mellom det nye boligområdet på Øvre Solberg (i vest) med eksisterende boliger på Lundåsen (i øst).

Tomta gir et godt utgangspunkt for å oppnå gode bokvaliteter med optimale forhold for sol og utsikt, grønne omgivelser og kort vei til marka og friluftsområder.

Viktige hovedgrep i planen er tilrettelegging av småhusbebyggelse i det skrånende terrenget mot sør, og tilretteleggingen for et tilnærmet bilfritt bomiljø gjennom etablering av p-kjeller for området ved adkomsten i toppen av området og smale internveger der det kun tillates nyttetransport.



Utsnitt av plankart over grunnen, se illustrasjon over der skoletomt er avsatt i nord

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
Konsentrert småhusbebyggelse (BKS), blokkbebyggelse (BBB), bolig/tjenesteyting (BKB), virksomhet med allmenntilgang (BAT), forretning (BF) og uteopphold (BUT), renovasjonsanlegg (BRE).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg (SKV), torg (ST), fortau (SF), gatetun (SGT), gang-/sykkelveg (SGS), annen veggrunn- grøntareal (SVG), kollektivholdeplass (SKH) og parkeringshus/anlegg (SPH).
- Grønnstruktur:
Blågrønnstruktur, turveg (GT), friområde (GF)
 - Bestemmelsesområde:
 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (forurenset grunn) (#1)
Hensynssoner: Faresone: Frisikt (H140) og Sone med angitte særlige hensyn: bevaring naturmiljø (H560).

Den foreslåtte bebyggelsen på tomten består av to hovedområder; konsentrert blokkbebyggelse (BBB og BKB) med fellesfunksjoner i den øverste delen av området, og flermannsboliger, rekkehus og innslag av eneboliger (BKS) i det skrånende landskapet mot sørvest, sør og sørøst.

Ved adkomst til planområdet fra Øvre Solberg er det tilrettelagt for bussholdeplass (o_SKH) og en dagligvarebutikk i sokkel (BF), samt innkjøring til parkeringsanlegg under blokkbebyggelsen. Fra adkomsten kommer man opp til et stort torg/allmenning via trapp mellom o_SKH og f_ST1, med inngangspartier til blokkbebyggelsen og møteplass/uteareal. I førsteetasje av blokkbebyggelsen er det planlagt for fellesfunksjoner og barnehage (BKB) som kan være med å skape et samlingspunkt.

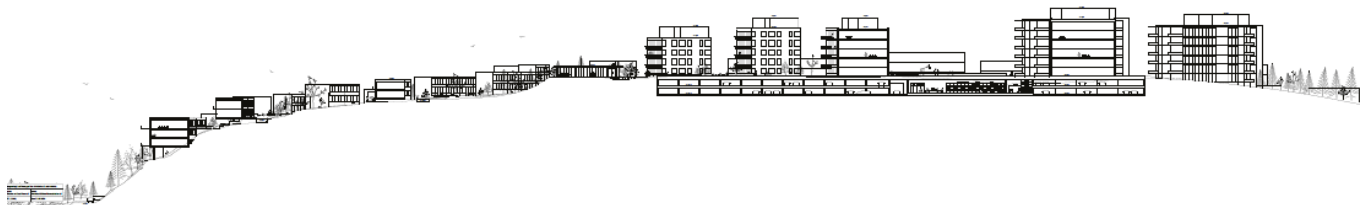
Bebyggelsens høyde og grad av utnytting

Blokkbebyggelsen i øverste del av området varierer fra fire til seks etasjer, lavest i øst mot Lundåsen, og høyest inn mot blokkbebyggelsen på Øvre Solberg. Småhusbebyggelsen vil oppføres i to til tre etasjer.

Byggehøyder er angitt med både maksimal kotehøyde for blokkbebyggelse på plankartet og med makshøyde i bestemmelsene for småhusbebyggelsen. Makshøyder er satt med utgangspunkt i etasjehøyder på 3,3 meter for bolig og 4,5 meter for førsteetasjer med fellesfunksjoner og barnehage.



Snitt sett sørover. Eksisterende bebyggelse i Jakob Vigsandsveg til venstre, kommende blokkbebyggelse på Øvre Solberg til høyre.



Snitt fra øst, gjennom torget/allmenningen. Med Ringvålvegen til venstre, og markaområdene mot høyre.

Det er en nivåforskjell på to etasjer mellom adkomstnivå (o_SKV1) og torget (f_ST1) der p-kjeller tar og opp den naturlige høydeforskjellen i terrenget. Adkomst til torget løses med trapp opp fra busstopp (o_SKH) og heis fra sokkel ved nærbutikk.

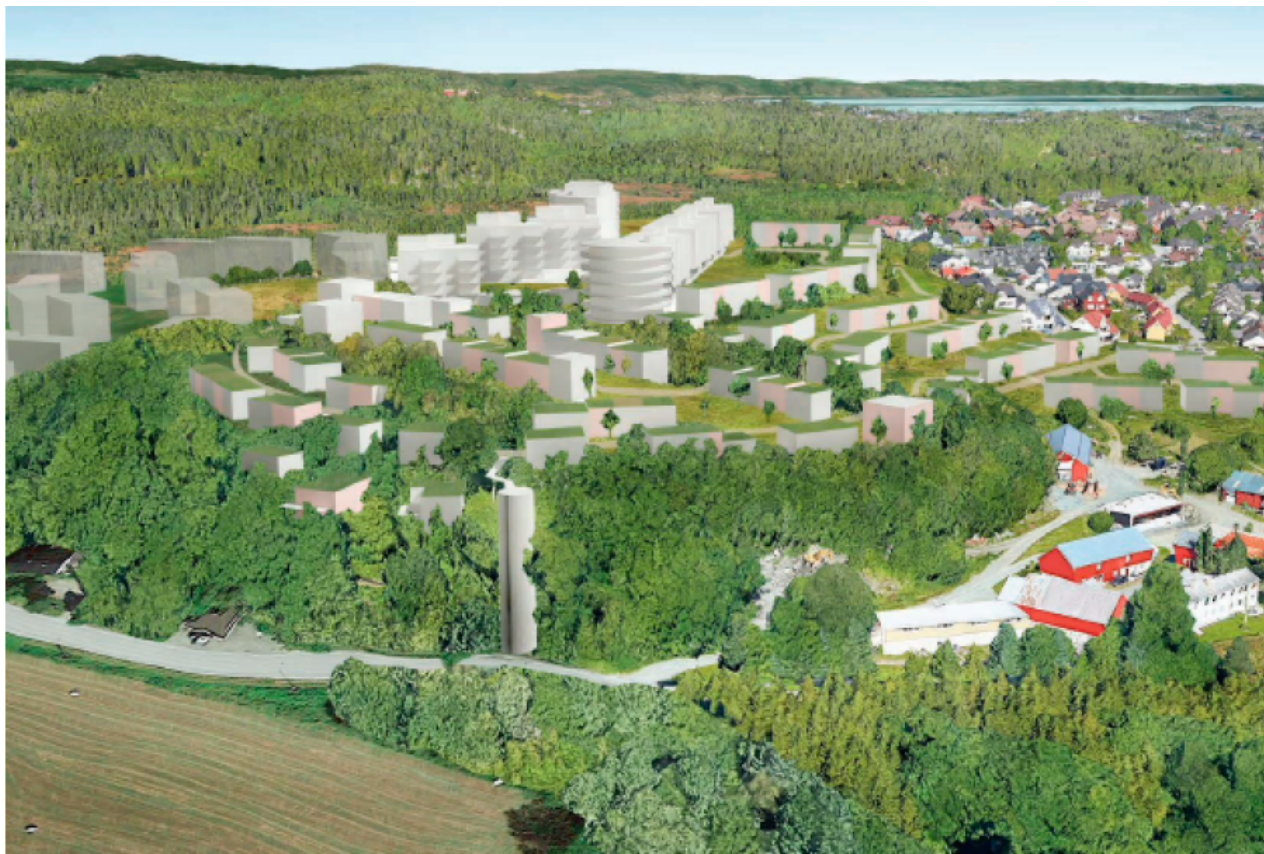
Felt	Maks tillatt BRA
BKS 1-12	10 793 m ²
BKS 13-19	8 560 m ²
BKS 20-23	5 803 m ²
BBB 1-2	9 755 m ²
BBB 3-4	5 922 m ²
BBB 5-7	7 445 m ²
BBB8	2 358 m ²
BKB	4 305 m ²
f_BAT	400 m ²
BF	600 m ²

Det er synliggjort en maks utnyttelse i BRA på 55 941 m², fordelt per felt som anvist i tabellen over. Tabellen endres til sluttbehandling da felt BBB1-3 og BKS23 ligger i arealet som avsettes uregulert.

Med endringer i plankartet til areal for skoletomt vil det ha konsekvenser for antall boenheter. Dette endres fra 414 til 293, hvorav 162 boliger reguleres til småhusbebyggelse. Dette utgjør 55% av boligmassen. Illustrasjonsmaterialet viser 414 boenheter, fordelt på 242 leiligheter og 173 rekkehus/flermannsboliger og eneboliger. Dette gir en tetthet på 5,5 boliger per dekar innen det som er avsatt til byggeområder, og en tetthet på 3,9 boliger per dekar for hele planområdet.

Det tilrettelegges nærbutikk/dagligvare innen BF på inntil 600 m². Det tilrettelegges også for et grendehus/felleshus på inntil 400 m². Det tillates etablering av fellesfunksjoner som treningslokale, verksted mm i førsteetasje på blokkbebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for en variert miks av boenheter, med en stor andel rekkehus. Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter. Minimum 50% av boenhetene skal være 3-roms eller større.



Perspektiv med planlagt bebyggelse. Heis til Ringvålvegen i forkant. Planlagt bebyggelse i Øvre Solberg til venstre, eksisterende bebyggelse i Lundåsen til høyre.

Uteoppholdsareal



Perspektiv av bebyggelsen og uterommet i øst, sett mot sør fra friområdet i nord. Akvarell basert på digital 3D-modell.

På toppen av området ligger den sentrale allmenningen/torget (f_ST1). Allmenningen og parken vil være viktige samlingspunkt for beboerne.

Det er tilrettelagt for gjennomgående grøntdrag og turveger som knytter områdene sammen, og som gir en inndeling av området i mindre nabolag. Det er også sikret en 12 meter bred buffer mot eksisterende boliger i Jacob Vingsands veg gjennom f_G10 og f_G11. Bestemmelsene sikrer ivaretagelse av eksisterende vegetasjon i grøntdragene for å ivareta noe av dagens karakter, og muliggjør en annen bearbeiding av områdene med tilrettelegging for aktiviteter som tar i bruk terreng/vegetasjon uten store terrenginngrep. Området kan beplantes med stedegen vegetasjon, frukttrær og nyttevekster.

Det skal tilrettelegges for variasjon av lekeplasser i området. I bestemmelsene er det sikret opparbeidelse av flere turveger på tvers av området som sikrer snarveier for beboerne. Nord i planområdet er det satt av et stort friområde mot marka. Friområdet har en stigning på 1:5. Dette området inngår i arealet som avsettes som foreløpig uregulert i forbindelse med behovet for skoletomt. Friområdet vil inngå i den påfølgende reguleringsplanprosessen.

Universell utforming

Det er ikke oppnådd tilgjengelighet for alle på alle turveger og snarveger pga tomtens topografi. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer tilrettelegging med benker, håndløper eller liknende, som kan optimalisere framkommelighet i de bratteste partiene.

Mye av småhusområdene ligger i skrånende terreng, der tilgjengelighet for alle vanskelig kan oppnås. Innregnet uteareal tilfredsstiller krav til, og det er ikke innregnet areal med stigning brattere enn 1:3. Det er tilrettelagt for store felles lekeområder og oppholdsområdet på toppen av området der tilgjengelighet for alle vil være tilfredsstilt.

Heis fra Ringvålvegen vil bidra til å bedre tilgjengeligheten til området, og de interne gatetunene vil også gi god framkommelighet for myke trafikanter. Det vil være tilgjengelighet til barnehage via heis i p-kjeller og gangforbindelse fra gang- og sykkelveg ved adkomst til torget.

Forurensset grunn

I planområdets østre del, markert som bestemmelsesområde forurensset grunn, ligger det en forhøyning/haug som tidligere kan ha vært brukt til lagring av møkk fra gårdsdriften på Vestre Lund. Det er stilt krav til gjennomføring av miljøgeologisk undersøkelse for å undersøke omfang og dybde på haugen, og evt forekomst av forurensning. Det stilles krav til at tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten med søknad om tiltak, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet VA-notat og overordnet VA-plan av ViaNova som danner grunnlag og premisser for videre arbeid et i VA-forprosjekt og videre detaljprosjektering og byggeplaner. Det er stilt krav til godkjenning av forprosjekt og tekniske planer av Trondheim kommune i reguleringsbestemmelsene. Føringer gitt i Forprosjekt vann og avløp Solbergåsen/Lundåsen skal hensyntas i planområdet.

I forprosjektet er det vist behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig brann og forbruksvann, i tillegg er det behov for en vannpumpestasjon. Reguleringsplan for Øvre Solberg har lagt til rette for en vannpumpestasjon ved Ringvålvegen, og en VL160 til øvre del av reguleringsområdet.

Trykkøkingsstasjonen skal bygges og vil overtas av kommunen. Når overnevnte tiltak er etablert, vil det være tilstrekkelig forsyningsvann og brannvannsdekning for planområdet.

Vannforsyning i planområdet

Hovedvannledning for planområdet vil koble seg til VL160 fra Øvre Solberg. Hovedvannledninger for feltet vil hovedsakelig følge internvegene. I planområdet vil det tilrettelegges for at kommunen skal kunne legge vannledning fra Vestre Lund til eksisterende bebyggelse i Lundåsen. Ønsket tilkoblingspunkt må avklares med Trondheim kommune i teknisk plan. For å unngå unødvendig sprenging, er det ønskelig med grunne grøfter med isolering. Dimensjonering av vannkummene vil være styrende for hvor grunt grøftene kan være.

Spillvann

Forprosjektet for Solbergåsen/Lundåsen konkluderer med at det må bygges ny pumpestasjon ved Lundåsen, og ny pumpeledning fram til Bissmiet. Dykkerledning ned til Kattemskogen må også utbedres. Planområdet er inndelt i tre avløpssoner, med tilkobling til eksisterende kommunale avløpsledninger i adkomstveg og i Ringvålvegen.

Overvann

Overvannshåndtering i området vil være lukket drenering for veger, samt overvannsledninger som fører til fordrøyning før det slippes til resipient.

Eksisterende overvannsnett går gjennom Lund Østre før det har utløp i Svartdalen. Ledningsnettet har ikke kapasitet til å ta imot overvann fra Vestre Lund. Overvannet kan føres gjennom Ringvålvegen, langs driftsvegen sør for Ringvålvegen og med utløp i Svartdalen. Uavhengig av valgt trasé til Svartdalen, må det utføres en hydrologisk vurdering av eksisterende stikkrenner og bekkelukkinger nedstrøms Svartdalen. Håndtering av overvann må utredes i forprosjekt og byggeplan.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vil sees på supplerende oppvarmingskilder i forbindelse med videre detaljering av prosjektet.

Tilkobling til strømnettet

Det planlegges tilkobling til el-nettet over Øvre Solberg, og ned mot Ringvålvegen, med etablering av inntil tre trafoer innen planområdet. Endelig plassering avklares med Tensio i videre detaljering. Det tillates etablert trafo i blokkbebyggelsen/p-kjeller.

Renovasjon

Det skal etableres stasjonært avfallssystem innen planområdet. I reguleringsplanen for Øvre Solberg er det vist til plassering av, samt beskrivelse av en avfallsugsentral. Vestre Lund planlegger for at feltet kan koble seg på denne sentralen. Avstanden mellom innkastet i planområdet Vestre Lund som er lengst unna, til sentralen plassert ved Ringvålvegen, er ca. 1 km. Nedkastpunkt skal etableres maksimalt 50 meter fra bygningens utgangsdør.

Det er avsatt areal ved adkomstområdet i o_BRE til nedgravde containere, som tar avfallet som ikke går i avfallssuget, som metall, glass, papp og evt klesinnsamling.

Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet vil gå via regulert adkomstveg over Øvre Solberg. Vegen er planlagt som offentlig adkomstveg i boligstrøk med bredde kjørebanebredde 5,5 m, fortau (2,5 m) på en side, og annen veggrunn (1 m) og gang- og sykkelveg (3 m) på andre siden, og dette videreføres inn å planområdet. Vegen har stigning 8 % i nedre del fra Ringvålvegen, og 9,4 % i øvre del mot Vestre Lund.

Ved beregning av ny trafikkfordeling er det bygget videre på COWIs beregning av trafikk fra Øvre Solberg og Vestre Lund i reguleringsplanen for Øvre Solberg, men det er tatt utgangspunkt i oppdatert ÅDT fra NVDB på Ringvålvegen (2019) med 2500 kjøretøy per døgn, samt at all trafikk

fra Vestre Lund skal gå gjennom Øvre Solberg, ikke bare 10%. Trafikknotat viser at ved etablering av skole vil turproduksjonen være ca 1340 bilturer per døgn.

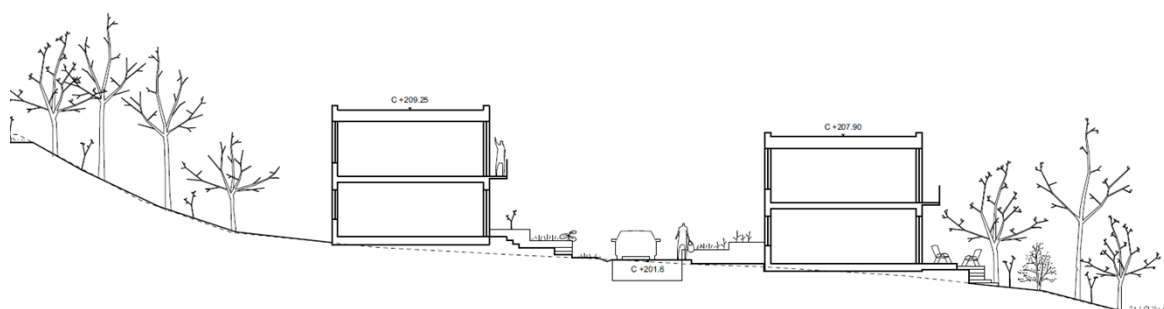
Det er utført kapasitetsberegninger av krysset mot Ringvålvegen, som viser at det ikke skapes kø eller forsinkelser som gir avviklingsproblemer på Ringvålvegen. For å lede trafikantene i riktig sporvalg i krysset og gjøre kryssingen enklere for gående og syklende, er etablering av trafikkø tatt inn som et rekkefølgekrav.

All parkering planlegges i p-kjeller, én ved adkomst til planområdet, og én lenger sør. Innkjøring til den største parkeringskjelleren er plassert ved adkomsten og hindrer at biltrafikk trekkes inn i bolig gatene. Internvegene utformes som gatetun og smale bolig gater med bredde 3,5 m. Ingen bakkeparkering, samt veger med smalt tverrsnitt gir innbyr til lavere fart og synliggjør intensjonen om et bilfritt boligområde. Det kan i tillegg benyttes andre fartsdempende tiltak, som fartshumper, skilting, etc. Gatetunene er kun for nød- og nyttetransport til boligene.

Varelevering skal foregå fra adkomst o_SKV1.

Det etableres nødadkomst til området i forlengelsen av f_SGT2 til Jakob Vingsands veg, som kan benyttes av utrykningskjøretøy dersom hovedadkomst skulle være utilgjengelig. Strekingen skal sperres for gjennomkjøring med bom eller liknende.

Fortau og gang- og sykkelveg videreføres fra Øvre Solberg og inn på planområdet langs offentlig adkomstveg o_SKV1, og sikrer trafiksikker adkomst for myke trafikanter forbi innkjøring til p-kjellerne.



Snitt gjennom bebyggelsen langs det øverste gatetunet f_SGT1, ved BKS13 og 14. Smale gatesnitt vil være med å understreke at gatetunet er tilrettelagt for gående og syklende, og at bilen kun er på besøk ved behov.

Fra søndre del etableres det bru (f_GT1) ut til heis ned til Ringvålveien (f_ST2). Heisen sikrer tilgjengelighet mellom planområdet og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen til tross for det bratte terrenget.

Det tilrettelegges for at matebuss kan kjøre inn til planområdet via Øvre Solberg til holdeplass o_SKH, og snu på intern snuplass foran p-kjeller.

Planområdet ligger i dag innenfor Åsheim skolekrets. Det kan benyttes heis eller trapp ned til Ringvålvegen, og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen frem til skolen. Alternativt kan bolig gatene gjennom Lundåsen benyttes via Jakob Vingsands til Lundvegen og kryssing over Ringvålvegen. Flere av bolig gatene på Lundåsen har ikke eget anlegg for gående og syklende, men

er utformet som smale boliggtater med lave trafikkmengder og lav fart. Det er vedtatt reguleringsplan for fortau i Lundvegen ned mot gang-og sykkelveg langs Ringvålvegen som vil styrke forbindelser til skoleveg ytterligere.

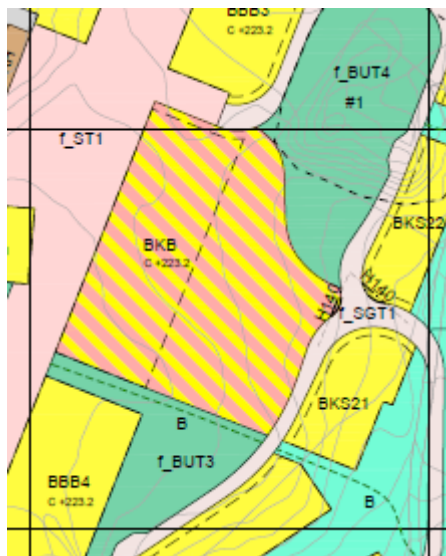
Parkering – p-plasser bil og sykkel

Planområdet ligger i «ytte sone» i Trondheim kommunes parkeringsnorm. Krav til antall plasser for bolig er minimum 1,2 per 70 m² BRA bolig eller boenhet. Bygningsrådet vedtok at parkeringskrav for boliger skal være minimum 0,5 parkeringsplass og maksimum 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller boenhet.

Det er åpnet for etablering av inntil 30 plasser i bildeleordning i bestemmelsene til planen, der 1 bilpoolplass erstatter 7 parkeringsplasser. Det er stilt krav i bestemmelsene til tinglysing av bilpoolplasser for fradrag i parkeringskrav.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet eller 70 m² BRA bolig. Minst halvparten av plassene skal etableres under tak. Sykkelparkering for småhusbebyggelsen skal etableres i forbindelse med boenhet.

Barnehage



Planen tilrettelegger for en barnehage med 5 avdelinger og 82 barn.

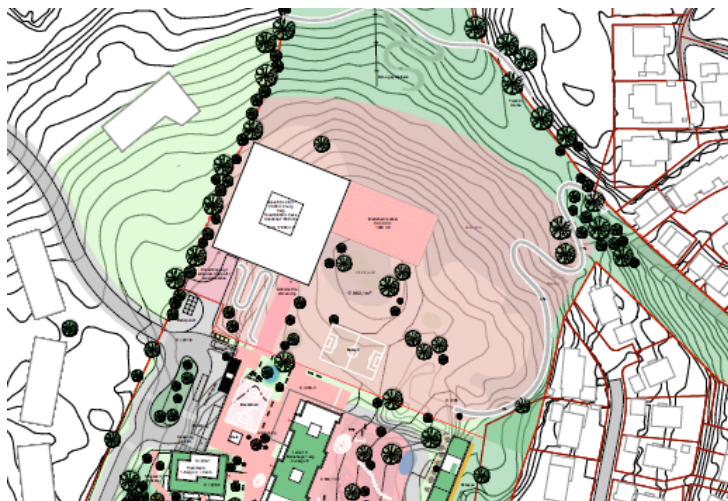
Barnehagen er foreslått i bygg med kombinert formål bolig/tjenesteyting (kartutsnitt til venstre). Barnehagen tenkes etablert i første etasje innen BKB sentralt på torget/allmenningen med hovedadkomst fra torget, og boliger i etasjer over.

Barnehagen vil ha utearealer i parken mot øst. Denne vil være åpen for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Hente/bringe-plasser er tenkt plassert i p-kjeller, og vil få direkte heistilgang til allmenningen.

Varelevering kan skje via p-kjeller, og ved store leveranser via gatetun.

Skole



Lys rosa areal viser areal for skoletomt, med stilisert bygg. Barnehagen i Øvre Solberg plassert i lysegrønt areal.

Bygningsrådet vedtok i sak 57/19, Lund Vestre, forespørsel om igangsetting av detaljplanarbeid, oppstart av planarbeidet for Lund Vestre. Bygningsrådet ba tiltakshaver ta høyde for et forslag med og et uten skole på området.

I tråd med politisk vedtak er det utarbeidet et forslag der det settes av areal til skole på toppen av planområdet, se også illustrasjonsvedlegg. Det er i forslaget satt av skoletomt på ca. 17,8 daa med adkomst fra Øvre Solberg og offentlig snuplass i vest via

o_SKV2. Planen synliggjør innpassing av en b525-skoleområde. Tomt på 17,8 daa vil også muliggjøre utvidelse til en større skole.

Trafikknotatet og støvvurderingene som er gjennomført tar høyde for skole på planområdet, men hovedutredningene er basert på utbygging som vist i plankartet.

Virkninger av planforslaget

Byvekstavtalen

Planen avviker fra kommuneplanens bestemmelser når det gjelder parkeringsdekning.

Planområdet ligger i ytre sone, og det foreslås lavere parkeringsdekning enn kravet til denne.

Denne delen av byen har en reisemiddelfordeling i dag med høyere bilandel enn i sentrumsnære strøk. Forslagsstiller sier dette stiller krav til planen når det gjelder å finne tiltak for å unngå vekst i biltransport og antall personbilkilometer, slik at nullvekstmålet for personbiltrafikk kan oppnås. Ut fra forslagstillers mening tar ikke metoden man benytter for å måle antall kjørte kilometer hensyn til at mange velger å bosette seg i nabokommunene fordi de der finner boligtypen de ønsker seg, samtidig som det er god kapasitet på hovedveinettet sør og nordover. Forslagstiller sier Vestre Lund vil med sine familieboliger og kvaliteter kunne gi attraktive boliger nærmere Trondheim enn i omegnskommunene. Det vil bidra til nullvekstmålet.

Forslagsstiller viser også til interkommunal arealplan (IKAP) der Vestre Lund er vist som boligfelt, og at ut fra kartet her ligger Vestre Lund svært sentralt til når man ser på hele boligregionen under ett. Dette gjør at utbyggingen av Vestre Lund kan gi gode forutsetninger for å imøtekomme nullvekstmålet regionalt sett, selv om området ikke ligger i den mest sentrale delen av Trondheim.

Forslagstiller mener planområdet sin beliggenhet til metrobuss-stasjonen gir god forbindelse til eksisterende arbeidsplasskonsentrasjoner i Trondheim. Planlagte familieboliger vil ha en plassering godt tilknyttet kollektivtilbud og innen gang – og sykkelavstand til Heimdal lokalsenter (2,5 km/30 min gang/10 min sykkel). I tillegg er det gjort grep for å redusere områdets transportutslipp lokalt, gjennom bilrestriktive grep i planen mtp plassering av p-kjeller, makskrav parkering, og bildeleløsning som kan redusere privat bilhold ytterligere i framtiden.

Det er lagt opp til en tett utbygging med kort gangavstand til daglige tilbud som dagligvare, barnehage mm som vil redusere transportbehov. Flere gangforbindelser og heis til Ringvålvegen vil gjøre det enkelt å velge gange, sykkel eller kollektiv som framkomstmiddel.

Kommunedirektøren mener det er positivt at det er lagt til rette for flere gangløsninger innen planområdet, og mot viktige målpunkt utenfor området. Dette bygger oppunder målet om at flere reiser skal tas til fots og sykkel. Snarveger med trapp vil dog ikke være tilgjengelig for alle til fots eller med sykkel. Kommunedirektøren viser til at det er krevende å opprettholde denne type snarveier vinterstid med snø og is i området. Området ligger langt fra servicefunksjoner og arbeidsplasser. Avstanden til metrobuss vil være over en kilometer, og det er delvis bratt. Beregnet tidsbruk viser ca 15 min gange. Reisevaneundersøkelser viser at denne delen av byen i dag har 60-70 % andel bilreiser.

Ved parkeringskjelleren i sør planlegges det murer på 1 til 4 meters høyde. Det fremgår ikke av illustrasjoner, men er plassert i plankartet. Det framkommer ikke hvilken stigningsforhold det er i nedkjøringen, og hvordan gående skal komme seg til og fra parkering/bolig.

Stedets karakter, naturverdier, byform og estetikk

Stedets karakter er i dag knyttet til området som kulturlandskap, grønn høyde og landskap med beitemark inntil eksisterende bomiljø. Utbyggingen vil endre denne karakteren. Det gjøres imidlertid grep i planforslaget for å sikre og ivareta områdets identitet og kvaliteter mtp vegetasjon, terreng og grøntområder.

Planforslaget legger til rette for variert boligbebyggelse, der det er lagt vekt på tilpasset utbygging i terrenget mot sør, og plassering av hovedtyngde av bygningsmassen på en måte gjør det mulig å ivareta mye av områdets kvaliteter. Området vil bidra til å skape sammenheng i bebyggelsen mellom Øvre Solberg og Lundåsen. I plangrepet er det lagt vekt på minst mulig omarbeiding av terrenget, med unntak av tilrettelegging for parkeringskjeller.

Det er stilt krav til fargebruk, fasadeuttrykk, materialbruk og detaljering, som bidrar til å redusere monotoni og fjernvirkning.

Det etableres langsgående vegetasjonsbelter som blågrønn struktur gjennom småhusområdet. Det er satt av hensynssone for naturmiljø for å ivareta den særegne landskapskanten med løvtrær som går gjennom småhusområdet.

Tiltaket er vurdert opp mot §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Konsekvenser av tiltaket er vurdert gjennom kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde, innhentet fra Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabankens artskart. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt. Forslagsstiller vurderer at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer derfor ikke til anvendelse. Tiltaket anses å være i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§ 4) og arter (§ 5). Ingen naturlig forekommende naturtyper, økosystemer eller arter vil få sitt utbredelsesområde eller sitt mangfold redusert i særlig grad som følge av tiltaket. Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer vurderes heller ikke å være uakseptabel høy (§ 10). Det legges opp til å gjennomføre tiltaket slik at skader på naturmangfoldet begrenses i størst mulig grad.

Kommunedirektøren peker på at det i bestemmelsen § 3.3 sies at «Det skal gjennom planområdet etableres habitater som kan bedre forhold for dyr og insekter». Det er imidlertid ikke redegjort for hvordan dette skal gjennomføres.

Planens forhold til omgivelsene, fjernvirkning, sol- og skyggevirksomheter

Planområdet ligger på et høydedrag med utsikt i alle retninger. Ved etablering av bebyggelse vil det derfor bli tydelig fjernvirkning av planforslaget, og gi en annen silhuett og landskapsvirkning enn tidligere. Den vedtatte bebyggelsen på Øvre Solberg vil bryte horisontlinjen mot bymarka, og Vestre Lund vil sees som forlengelse av dette området inn mot Lundåsen.

Fjernvirkningsperspektiver (vedlegg) fra Klett, viser at utbygging på Vestre Lund vil bryte horisontlinjen mot bymarka allerede ved etablering av småhusbebyggelse.

Plassering av tyngden av leilighetsbebyggelse på den flate toppen gir mulighet for å gå skånsommere inn terrenget ned mot Ringvålvegen og Lundåsen med småhusbebyggelse. Bebyggelsen er trappet ned mot øst for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i Jakob Vingsandsveg/Lundåsen. Blokkbebyggelsen på toppen av planområdet vil samsvare med planlagt bebyggelse på Øvre Solberg mtp bygningstyper, skala og høyde.

Solstudier viser at bebyggelsen, uteområdene, og naboer får gode solforhold til kommunens nøkkeltidspunkter. På grunn av tomtens høydeforhold og beliggenhet vil nærmeste bebyggelse i Jakob Vingsands veg kunne oppleve noe skyggevirksomhet av småhusbebyggelsen ved lav sol.

Forslagsstiller mener blokkbebyggelsen på toppen av planområdet vil samsvare godt med planlagt bebyggelse på Øvre Solberg (blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer) mtp bygningstyper, skala og høyde.

Kommunedirektøren viser til at utnyttingsgrad og høyder har vært tema gjennom planarbeidet, og det er ikke oppnådd enighet om dette Tyngdepunktet av boliger ligger som blokker fra fire til seks etasjer plassert øverst oppe ved kollen i planområdet. Ved endringen som følge av areal til skoletomten, er bygg BBB1 som var på sju etasjer tatt ut av planforslaget. Til sammenligning er

høyeste bygg i “Stasjonsbyen” på Heimdal på åtte etasjer, fordi det skulle bidra til å markere sentrumet.

Området skal i utgangspunktet ha boligtetthet på minimum 6 boliger per dekar.

Kommunedirektøren mener at på grunn av hensynet til terrengtilpassing, områdets beliggenhet ved marka, og i utkanten av boligområdene av byen, tilsier at det her kan aksepteres lavere tetthet og utnytting. Bebyggelsen vil uansett skape fjernvirkning ved å bryte horisontlinja, men det bør være et mål å redusere denne. Det er gjort tilpasninger av bebyggelsen sør i planområdet, men det bør også tilpasses at bebyggelsen planlegges på en høyde.

Kommunedirektøren viser til at ved bygningsrådets vedtak om å avsette areal for skoletomt, medfører det bedre solforhold for barnehagen i Øvre Solberg, da spesielt blokk BBB1 ga skyggelagte uterom formiddagstid på denne.

Uteområder og folkehelse

Det tilrettelegges for varierte grønne områder og uteopphold, med både bearbeidede uterom og torgrom og naturområder, som vil komme både beboerne mtp opplevelseskvalitet, rekreasjon, bruk og folkehelse. Det er god tilgang til marka turveger på tvers av planområdet og mot markaområdene vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

Planen gir krav om 27 971 m² uterom, hvorav 13 985 m² skal være uteareal på bakken. Det er gjort et overslag av tilgjengelig uteareal innen utbyggingsområdet (uten friområdet i nord, uteareal til barnehage, og stigning brattere enn 1:3), som viser at planforslaget gir 38 864 m² samlet uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene til støy og luftkvalitet. Av dette er 29 836 m² på terreng. Innen dette arealet skal det også etableres sykkelparkering, turveier, og private soner som trolig vil redusere størrelsen på samlet uteoppholdsareal noe. Ca 5 900 m² uteareal, samt friområdet i nord vil utgå som konsekvens av avsatt areal for skoletomt. Uteromskravet er likevel ivare tatt.

Støy og atkomstforhold

Det er gjennomført en støyfaglig utredning. Fordi all biladkomst til planområdet går over Øvre Solberg, er det gjort nye vurderinger, der turproduksjon fra Vestre Lund bidrar til en økning på 1250 ÅDT i området. Beregningsgrunnlaget er planområdet, uten areal avsatt til skoletomt. Trafikken på Ringvålvegen øker, men størst endring i støybildet ses på grunn av gjennomgangstrafikken i boligfeltet Øvre Solberg til Vestre Lund. Boenheter langs interne veier på Øvre Solberg er nå utsatt for støynivå på opptil 3-4 dB over grenseverdi Lden 55 dB gitt av T-1442.

Forslagsstiller mener at til tross for utbygging av Vestre Lund, og dermed økt støynivå ved Øvre Solberg, har alle planlagte bygg der tilgang til stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Eksisterende boliger langs Ringvålvegen får økt støynivå på med inntil Lden 1 dB. Dette ansees fra forslagsstiller å ikke ha konsekvens i forhold til de planlagte skjermingstiltakene angitt i rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelser for Øvre Solberg.

Lite trafikk internt på planområdet bidrar til at uteoppholdsareal og fasader på tilnærmet hele Vestre Lund har tilfredsstillende støynivå. På planområdet vil det kun være boenheter nærmest Ringvålvegen som får støynivå over nedre grenseverdi for veitrafikkstøy i T-1442 på Lden 55 dB. Her er det støynivå på opptil Lden 60 dB, 5 dB over grenseverdi. Boenhetene har stille side på fasade vendt vekk fra Ringvålvegen.

Kommunedirektøren viser til at reguleringsplanen for Øvre Solberg tok høyde for at 10% av trafikken til Vestre Lund skulle gå gjennom deres område. Når all trafikk tas gjennom området medfører dette økt støy på flere av boenhetene i Øvre Solberg.

Hovedatkomstvegen har regulert bredde på 5,5 meter. Dette gir ikke rom for at større kjøretøy kan møtes. Planforslaget for Vestre Lund legger til rette for buss, med holdeplass øverst i feltet, i tillegg skal renovasjon, brøytebiler og varebiler inn i området. Anleggsperioden for Vestre Lund er anslått med varighet på 7-10 år. Alt dette tilsier at det må være rom for at større kjøretøy skal kunne møtes for å unngå at de skaper trafikkfarlige situasjoner. Forslagstiller har tatt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsen der veien skal utvides til 6,0 meter bredde ved bruk av annen veggrunn. Kommunedirektøren har tidligere vurdert at denne må utformes med 6,5 meters bredde, men mener den kan vurderes nærmere før sluttbehandling.

Jordressurser/landbruk

Kartleggingen som ble gjort til notatet «Matjordplan Lund Vestre» har funnet at jordbruksarealet på tomten er ca. 60 daa, som avviker fra størrelsen som er oppgitt i kartdatabasen til Kilden/NIBIO.

I notatet foreslås det å ta av matjorda på topparealet, der den beste dyrkingsjorda ligger. Det forutsettes at områder med større løvtrevegetasjon ivaretas. Arealet for avtaking av matjord blir da i underkant av 19 dekar. Det vil vurderes om det er behov for denne matjorda til nydyrking eller som jordforbedring i jordbruksområdet i nærheten før tiltaket igangsettes.

Barnehage

Forslagstiller mener at plassering av barnehage i første etasje sentralt i området vil gjøre barnehagen til en svært synlig funksjon i området, og gir bomiljøet et sentralt plassert lokale og lekeareal som kan brukes av andre på ettermiddag/kveldstid. Dette vil gi en god bruk av første etasjer, der barnehagen vil sørge for aktivitet til/fra og på allmenningen, og bli et naturlig midtpunkt i boligområdet. Barnehagen vil også ligge tett på dagligvarebutikk, som kan gi en enklere hverdag ved at man får ordnet flere gjøremål i samme område.

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet med hensikt å avdekke risiko for hendelser på planområdet i tråd med DSB sin veileder fra 2017.

ROS-analysen er basert på tilbakemelding fra Trondheim kommune ved planoppstart, eksisterende kartkilder, beskrivelsene og ulike fagnotat som er utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Det er ikke avholdt eget ROS-møte.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekkliste, og overnevnte kildegrunnlag osv:

- Brann i bygninger og anlegg (barnehage)

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Brann i bygninger og anlegg				• Prosjektering iht. gjeldende teknisk forskrift. Krav til aktuell brannklasse. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold. • Sikring av forsyningsvann og brannvannsdekning for planområdet ved utbedring av eksisterende ledninger og dimensjonering av nye ledninger, samt etablering av ny vannpumpestasjon, jf. VA-notat ViaNova 8.6.2020. Forprosjekt og teknisk plan skal godkjennes av Trondheim kommune jf. reguleringsbestemmelser. • Sørge for at det etableres god adkomst og fremkommelig for utrykningskjøretøy • Beredskapsplaner

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

Planlagt gjennomføring

Forslagsstiller ser for seg en utbygging over 7-10 år. Det kan være aktuelt å starte utbygging av blokkbebyggelse sør på platået og rekkehus samtidig. Dersom barnehagen reguleres offentlig vil samlokalisering med boliger være utfordrende mtp utbyggingstakt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Avsetting av areal til skoletomt vil på sikt gi store økonomiske konsekvenser for kommunen i form av reguleringsplanprosess og etablering og drift av skolen. Dette vil gå på bekostning av etablering/vedlikehold av skoler i eksisterende bystruktur.

Dersom barnehagen reguleres offentlig vil det også gi økonomiske konsekvenser.

Offentlige samferdselsanlegg og renovasjonsanlegg skal overtas og driftes av Trondheim kommune.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adressa 29.08. 2019. Berørte grunneiere, rettighetshavere og naboer, samt offentlige myndigheter og organisasjoner ble varslet per brev. Frist for merknader var 20.09.2019. Det kom ni skriftlige innspill til arbeidet ved oppstart og knyttet til åpent møte.

Det ble avholdt et åpent møte om planarbeidet 16.10.2019 på Stabbursmoen skole. Det var 51 personer tilstede under møtet, tilbakemeldinger er oppsummert i eget vedlegg. Beboerne var spesielt opptatt av at det ikke måtte gå mer trafikk/buss gjennom Jakob Vingsands veg, fjernvirkning fra marka og høyde på bebyggelsen, ivaretagelse av eksisterende akebakke, tilpasning mot naboene med høyder og avstand, trygg skoleveg og parkering. Det ble også avholdt et eget nabomøte med representanter fra Vestre Lund velforening 03.03.2020, der justeringer av planforslaget til da ble presentert og diskutert.

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.