



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160009

Arkivsak:15/47940

## Aasta Hansteens veg 17, del av gnr/bnr 57/225, detaljregulering

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.2.2017

Dato for godkjenning av Bystyret sak55/17 : 26.4.2017

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av *Voll Arkitekter* som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Intro Eiendom AS.

Hensikten med planen er å fortette eksisterende eiendom som i dag består av en firemannsbolig til et leilighetsbygg med 12 leiligheter. Forhold som solforhold og atkomstforhold er vektlagt i planen.

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



### Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Arealet er avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet omfattes i dag av gjeldende reguleringsplan r0126a, *Bromstad – Tyholtmo m.fl.*, hvor det er regulert inn en firemannsbolig på eiendommen.

Planområdet grenser i nord mot detaljreguleringsplan for Persaunet helse- og velferdssenter r20120027, Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl.

**Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr.27/225.

Planområdet ligger sentralt i Trondheim øst, i sørlige deler av Persaunet og 300-400 meter nord for Valentinlyst senter.

**Geoteknisk forhold**

Det er ikke kjente registrerte kvikkleiresoner på eiendommen. Nærmeste kvikkleiresone ligger om lag 500 meter vest for planområdet.

**Kulturminner**

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

**Forurensing i grunnen**

Det er ikke avdekket forurensning i grunnen.

**Naturverdi**

Innenfor planområdet er det ikke registrert viktige viltområder, verneverdig natur- og vegetasjonsområder, annet viktig biologisk mangfold eller forhold knyttet til vassdrag.

**Barn- og unges interesser**

Planområdet er en privat tomt og er ikke registrert brukt av barn og unge utenom beboere i eksisterende boliger.

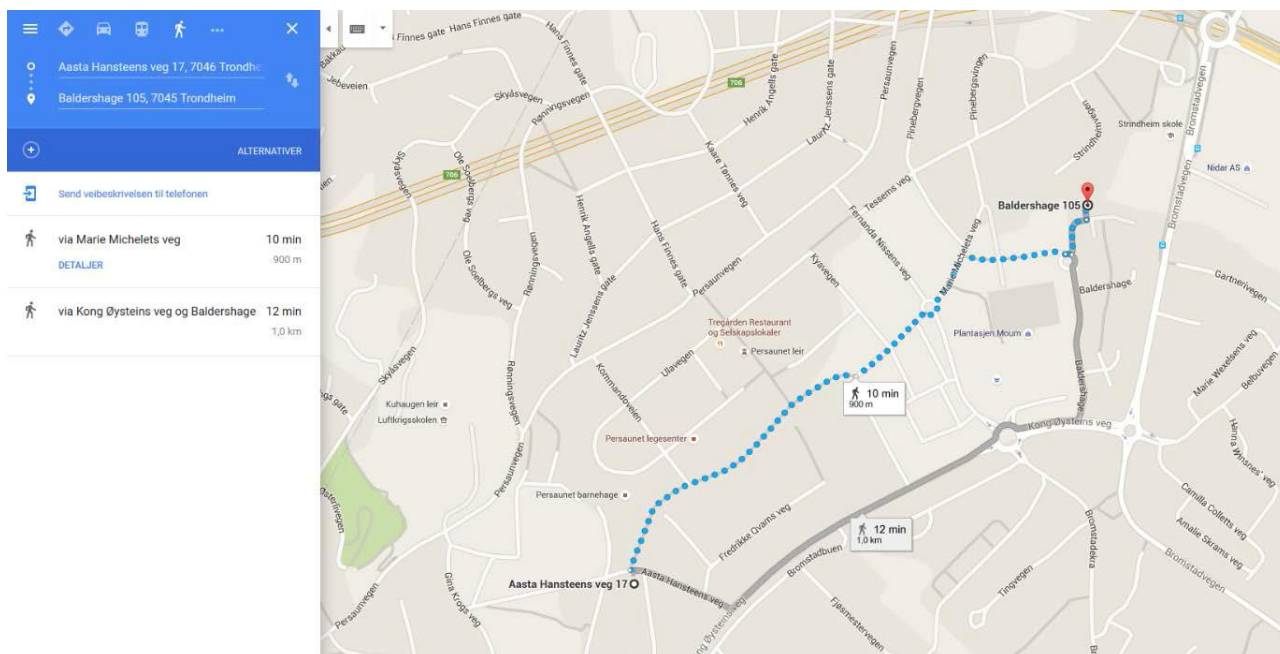
**Stedets karakter**

Området er for det meste bebygd med boliger, og preges av lave eneboliger og toetasjes og to- til firemannsboliger, samt innslag av blokker. Sør for området ligger Persaunet hageby, bestående av frittstående firemannsboliger, som er bebyggelse typisk for bybeltet utenfor Trondheims sentrumsområde. Nord for området er et større helse- og velferdssenter, med bebyggelse opp til sju etasjer, under oppføring. Området har gjennomgående gode solforhold.

**Samferdselsforhold**

Adkomst til området er fra Aasta Hansteens veg eller Cecilie Thoresens veg. Det ligger relativt få boliger langs disse vegene, som genererer lite trafikk. Det er om lag 150 meters avstand til Kong Øysteins veg, og enda kortere til Tyholtveien, som har god tilgang til buss.

Det finnes ingen offisielle målinger av ÅDT for området, men ut i fra at det er relativt få boliger i området, er det grunn til å gjøre en vurdering om at ÅDT er lav. Gående har fortau i tilsluttende gater. Deler av Aasta Hansteens veg har fortau, som er knyttet til resten av gangnettverket. Vegvesenets Håndbok 100 stiller ikke krav til fortau for veier med lav ÅDT og fartsgrense 30 km/t i boligområder.



Figur 1: Prikkete blå linje er hovedalternativet. Grå linje er alternativ trase som går i mindre trafikkerte omgivelser.

## Annen infrastruktur

### Gang og sykkel

Gående har fortau i tilsluttende gater. Deler av Aasta Hansteens veg har fortau, som er knyttet til resten av gangnettverket. Området har gode sykkelforbindelser med tilknytning til hovedruter. Inn mot byen er det en rekke mindre veger med lav trafikk som kan benyttes av gående og syklende.

### Skole og barnehage

Området er tilknyttet Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet til planområdet, med Persaunet barnehage som den nærmeste.

Det er trygg skoleveg og gangveger til barnehage via eksisterende gater med fortau og gang-sykkelveger, og sikre krysningspunkt over veger.

### Friområde/ rekreasjon

Ca. 100 meter vest for planområdet ligger det et område regulert til offentlig friområde, vist som grønnstruktur i KPA. Friområdet skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Det er også kort veg til et større grøntområde ved Kuhaugen.

### Energiforsyning

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Vann og avløp

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Støy

Området berøres ikke av støy eller støv fra større veger i nærområdet, og er ikke eksponert for miljøbelastninger. Planområdet ligger ikke i gul eller rød støysone på kommunens støysonekart.

## Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca. 1150m<sup>2</sup> stort. Planområdet er regulert til formålene:

### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

### Samferdsels og teknisk infrastruktur

- Annen veggrunn – teknisk anlegg

### Bestemmelsesområder

- Parkeringskjeller



Figur 2: Bildet viser reguleringsplanen som er utarbeidet

### Plangrep

Det planlegges et treetasjes leilighetsbygg på sokkel, med en inntrukket fjerdeetasje. Bygget planlegges for i alt 12 leiligheter på tomte. Bebyggelsen vil få karakter av en større "byvilla". Parkering er planlagt under bakken i felles parkeringskjeller. Felles uteoppholdsareal er planlagt på sør- og vestsiden av bygget. Adkomst til inngang og til uteareal er ivaretatt innenfor krav om universell utforming. Det er planlagt heis i bygningen.

### Plassering og utforming

Bebyggelsen skal ha uteoppholdsareal mot sør og vest. Adkomst for gående og parkering er fra Cecilie Thoresens veg på østsiden av bygget. Parkeringskjeller og inngang er planlagt i sokkel mot øst. Leiligheter er i tre etasjer og en inntrukket fjerdeetasje, der det er planlagt en loftstue og et soverom tilhørende leilighetene i tredjeetasjen. Det er utgang til takterrasse fra fjerdeetasjen.





Figur 3: Bildet av situasjonsplan til venstre og flyfoto til høyre

### Universell utforming

Alle leiligheter får atkomst fra heis. Det er en HC- parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er krav om universelt utformede felles uteareal og atkomst til innganger på bakkeplan.

### Adkomst og parkering

Adkomst til parkeringskjeller og boliger er fra Cecilie Thoresens veg. Det er planlagt 1,2 parkeringsplass per bolig, som utgjør 15 parkeringsplasser. 13 plasser er planlagt i kjeller og to på bakkeplan (gjesteparkeringsplasser). Det er planlagt to plasser til sykkelparkering, hvorav over halvdelen er i parkeringskjelleren.

### Tekniske anlegg

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Planområdet og bygget kobles til offentlig ledningsnett i Cecilie Thoresens veg, i henhold til vedlagt ledningskart.

### Avfallsløsning

Det planlegges felles nedgravd, bunntømt avfallsanlegg for alle boliger i planområdet, innenfor felt f\_BRE, mot Cecilie Thoresens veg. Oppstilling for tømmebil skal skje innenfor felt F\_SVT.

### Fellesareal

Uteoppholdsareal med lekeplass på tomten er felles for alle beboerne. Det samme gjelder for bruk av parkeringskjeller.

## **Virkninger av planforslaget**

### Stedstilpassning

En økt utnyttning på tomten vil bety at det planlagte bygget i noen vil grad bryte med eksisterende karakter i boligområdet isolert sett. Det er derimot store variasjoner i typologi totalt sett i området. Foreslått bygg vil harmonere med øvrige utbygging i området.



Illustrasjonsbilder av planlagt bygg.

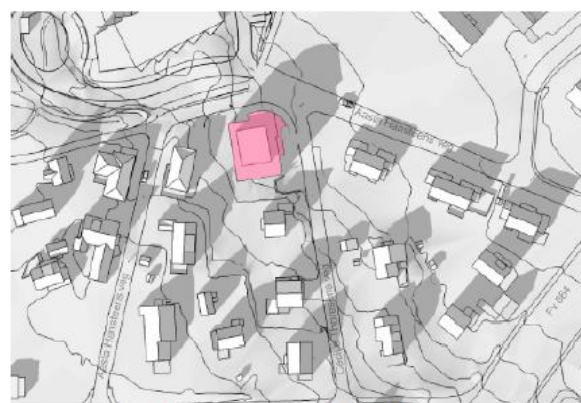


### Solforhold

Nytt bygg vil i hovedsak kaste skygge over omkringliggende vegareal, men i noen grad også på nabotomta i øst. I forhold til dagens situasjon, vil ny bebyggelse medføre økt skygge på den nordvestlige delen av nabotomta på de undersøkte nøkkeltidspunktene 20. mars klokka 15 og 21. juni klokka 18.



20. mars klokka 15, dagens situasjon



20. mars klokka 15, skygge fra nytt bygg



21. juni klokka 18, dagens situasjon  
Figur 4: Sol-skyggediagram for området



21. juni klokka 18, skygge fra nytt bygg



### Trafikk, renovasjon og parkering

Aasta Hansteens veg skal, jf. reguleringsplan r20120027, stenges for motortrafikk ved Cecilie Thoresens veg. Det er i dag liten trafikk i området. Etter stenging er det beregnet en ÅDT på om lag 77 biler. Planlagt fortetting vil medføre at tallet vil øke til om lag 110 biler per døgn.

Avfallshenting vil skje ved at renovasjonsbil kjører inn i egen avkjøringslomme på tomta. Det vil bli gode siktforhold for annen trafikk under tømming, både fra Aasta Hansteen veg og fra utkjøring fra parkeringskjeller ved Cecilie Thoresens veg.



Figur 5: Situasjonsplan for området

Parkering skjer i hovedsak i kjeller på bygget, i tillegg til to parkeringsplasser på bakkeplan. Det er samme inn- og utkjørsel for begge. Siktkrav på minst 20 m er ivarettatt.

### Vann og avløp

Dimensjonering av VA-anlegg er beskrevet i eget VA-notat som ligger ved saken (se vedlegg). Alle anlegg (som ligger på tomta) for overvann, spillvann, forbruksvann og sprinklervann blir private anlegg og driftes i privat regi. Kapasitet av VA anlegg i området må avklares av Trondheim kommune.

### Arealdisponering

Det planlegges 12 leiligheter, sammenlagt målbart areal på 1244 m<sup>2</sup> som gir utnyttelse på 114 % BRA. Uteromskrav regnet per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål, gir 542 m<sup>2</sup>. Samlet planlagt uterom gir 592 m<sup>2</sup>, hvor 365 m<sup>2</sup> er fellesareal.

Parkeringskrav på 16 plasser for bil og 24 for sykkel er oppfylt i planen, ved at 14 bilplasser og 15 sykkelplasser er plassert i kjeller, og to bilplasser og ni sykkelplasser på bakkeplan.

### Barn og unges oppvekstvilkår

Området har karakter av familievennlige boliger og rolige småveger. Nærhet til barnehage, skole og rekreasjonsområder gjør det attraktivt for barnefamilier å bosette seg i planområdet.

### Støv og støy

Området er ikke spesielt støyutsatt og ligger skjermet til fra større veger. Fartsgrensen er lav i vegen. Gjennomføring av tiltaket kan forårsake noe mer biltrafikk i området. Den økte trafikken vil ikke føre til støynivåer av en slik art at området kommer inn i gul eller rød støysone (jfr. T 1442). Det samme gjelder for tilgrensende hus.

### Folkehelse

Generelt er det flere faktorer som vil medvirke til en bra situasjon for folkehelse: liten biltrafikk, kort veg til bussholdeplass, skole, barnehage og større grøntarealer. Gode sykkelforbindelser og relativt liten biltrafikk vil skape trygge forhold for fotgjengere.

### **Planlagt gjennomføring**

Krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet er beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

Før igangsettelsestillatelse kan gis må det foreligge:

- Beskrivelse av hvordan omgivelsene skal beskyttes under bygge- og anleggsfasen.
- Geoteknisk prosjektering for planlagt bygg, med detaljert vurdering av fundamenterings- og graveforhold.
- Kommunal godkjenning av utomhusplan.
- Teknisk godkjent vann- og avløpsplan.

Brukstillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveger er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

### **Innspill til planforslaget**

Planoppstart er annonsert i Adresseavisen og det er sendt ut varsling til naboer, organisasjoner og aktuelle myndigheter. Det er mottatt innspill fra offentlige myndigheter og en nabo til planen via e-post. Det ble avholdt informasjonsmøte med naboer den 1.6.2016.

Innspill fra offentlige instanser ble etterkommet. Forslaget ble vurdert til å kunne legges ut til offentlig høring.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og høring fra 27.10.2016 til 17.12.2016.

Det kom inn 9 merknader innen høringsfristen.

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

For å sikre at intensjonen om høy utnyttelse av tomte ivaretas i planen må det tas inn bestemmelser som sikrer minimum utnyttelse av tomte.

Rådmannens kommentar:

Det er tatt inn bestemmelser som sikrer minimum utnyttelse av tomte.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune

Minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Rådmannens kommentar:

Det er tatt inn i bestemmelsene om stans av arbeidet ved funn av spesielle gjenstander i grunnen.

### Trøndelag brann- og redningstjeneste

Faglige råd vedrørende at brannsikkerheten må følges opp både i bygningene og for omgivelsene.

Rådmannens kommentar:

Forhold rundt dette blir ivaretatt i byggesak.

### Statkraft



Viser til at eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og at de kan levere fjernvarme til prosjektet, også i anleggsfasen.

Rådmannens kommentar:  
Ivaretas i byggesaksbehandlingen.

#### Statens vegvesen

Ingen merknader

#### Beboer i Aasta Hansteens veg 13

Mener at den forventede trafikkbelastningen er større og alvorligere enn forslagsstiller beskriver det. Foreslår en stenging av forbindelsen mellom Aasta Hansteens vei og Cecilie Thoresens vei.

Kommentar:

Aasta Hansteens vei er i reguleringsplan r20120027 Persaunet (vedtatt 2012) regulert til offentlig vei sammen med Cecilie Thoresens vei. Begge veiene skal beholde sin standard som i dag. Aasta Hansteens veg skal stenges for motortrafikk ved Cecilie Thoresens veg. Det er i dag lite trafikk i området. Etter stenging er det beregnet en ÅDT på om lag 77 biler. Planlagt fortetting vil medføre at tallet vil øke til om lag 110 biler per døgn. Dette er en relativ liten økning.

#### Beboer i Tyholtvegen 104

Mener bygget bryter med områdets karakter og foreslår at bygget følger gjeldene reguleringsplan og oppføres som 4. manns bolig. Mener trafikkøkningen vil bidra til farlige situasjoner for myke trafikanter. Stiller seg kritisk til gjesteparkeringskapasiteten.

Foreslår å stenge Aasta Hansteens vei for gjennomkjøring og etablere en forbindelse mellom Cecilie Thoresens vei og den nye Kristine Bonnevis vei inn til Persaunet bo—og servicesenter.

Kommentar:

Det er stor variasjon i området fra før når det gjelder typologi. Foreslått bygg er vurdert til å harmonere med øvrig utbygging i området. Fortettingen samsvarer med bestemmelser i kommuneplanens arealdel med minimum 3 boliger per daa. Det er planlagt 2 gjesteparkeringsplasser.

Se for øvrig foregående kommentar vedrørende valgt vegløsning.

#### Beboer i Kristine Bonnevis veg 12.

Mener bygget er en blokk som ikke hører hjemme i området og vil bryte med områdets karakter. Viser til at dagens situasjon i krysset mellom Cecilie Thoresens veg og Tyholtveien er kaotisk og spår et behov for inngripende endringer etter gjennomføring av den planlagte utbyggingen. Mener det planlagte bygget vil bidra til vesentlig reduksjon av solinnfall i egen hage i de viktige månedene mai, august og september.

Uttrykker også bekymring for støv og støypenger i forbindelse med gjennomføring av den planlagte utbyggingen.

Kommentar:

Det er stor variasjon i området fra før når det gjelder typologi. Foreslått bygg er vurdert til å harmonere med øvrig utbygging i området. Sol- skyggestudiene viser at det nye bygget i hovedsak vi kaste skygge over omkringliggende vegareal, men også i noen grad på nabotomt i øst, først og fremst på den nordvestlige delen av tomta på nøkkeltidspunktene. Situasjonen er funnet akseptable i en fortettingssituasjon i by.

Økt trafikk vil medføre økt støy, men støynivåene holder seg likevel innenfor anbefalte støygrenser gitt i T -1442.

#### Beboere i Cecilie Thoresens vei 1, 2, 4 og Tyholtvegen 106 og 108

De lurer på faktiske forhold rundt status på Cecilie Thoresens vei; privat eller offentlig og forholdet til reguleringsplan r 20120027. Videre foreslås det at Cecilie Thoresens vei stenges ved Tyholtveien, alternativt nord for nr. 4 og at det etableres adkomst til Aasta Hansteens vei 17 via Kristine Bonnevis veg. Dette kan realiseres ved å gjenåpne forbindelsen mellom Cecilie Thoresens veg og Kristine Bonnevis veg via Aasta Hansteens veg.

Alternativt foreslår de at Cecilie Thoresens veg stenges for normal kjørende trafikk inn- og ut fra Tyholtvegen med bom. Trafikken fra Cecilie Thoresens veg er marginal mener de og kan godt derfor godt ledes ut på Kristina Bonnevis veg. Samtidig kan en stenge adkomsten fra Aasta Hansteens veg til Cecilie Thoresens veg/ Kristina Bonnevis veg slik at det ikke er mulighet for gjennomgående trafikk fra Tyholtvegen til Cecilie Thoresens veg

De mener beskaffenheten til Cecilie Thoresens veg er for dårlig til at dette kan bli atkomst til planområdet. Vegen har dårlig drenering og lite med plass til snøopplag. Planlagt utbygging bryter med eksisterende bebyggelse. De anmerker at det ikke er avsatt plass til gjesteparkering.

Støy og støvplagene vil øke som følge av utbyggingen. Det foreslås også å redusere omfanget av bebyggelsen da den bryter med områdets karakter.

#### Kommentar

Cecilie Thoresens vei er regulert til offentlig veg, og er registrert som kommunal veg i kartene til kommunen.

For vegforhold, bebyggelsens karakter, gjesteparkering og støv/ støy, se tidligere kommentarer.

#### **Avsluttende kommentar**

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt.

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. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.