



Egganvegen 1 og 3, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

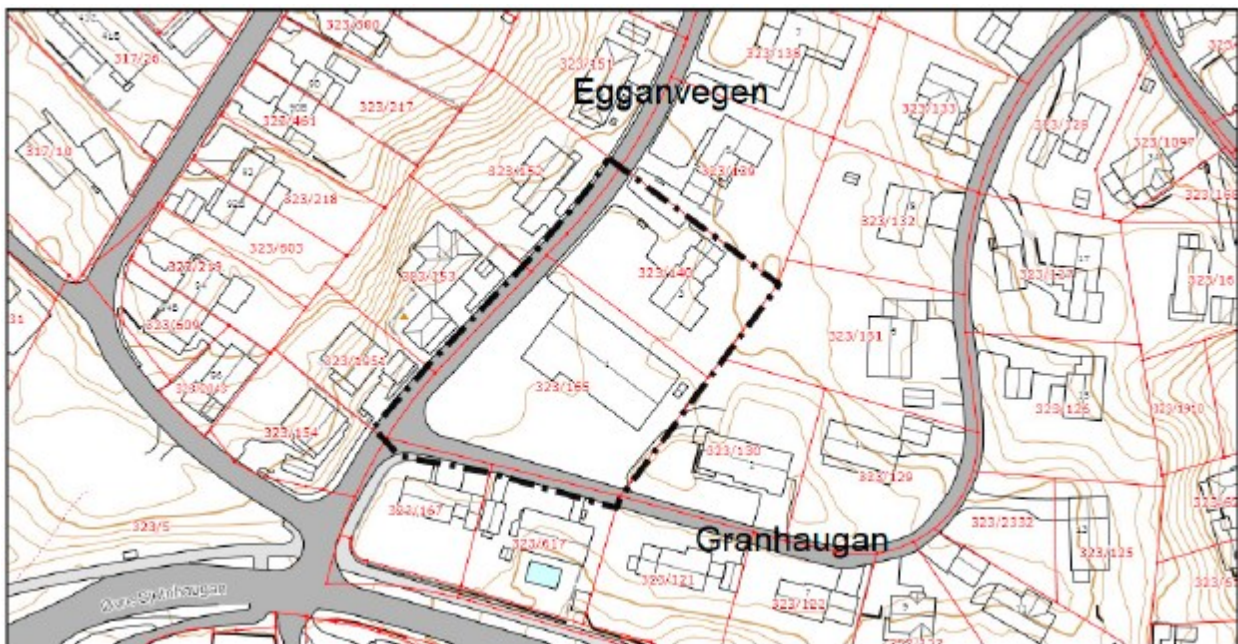
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 24.4.2017

Dato for godkjenning av bystyret: 18.5.2017

1. Bakgrunn

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Egganvegen 1 Eiendom AS ved Johnny Sørgård.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbygging og økt utnyttelse på to eiendommer i Sjetnemarka. Planområdet er ca. 4,8 daa stort og består av eiendommene Egganvegen 1 og 3, samt inntilliggende vegareal (figur 1). I planprosessen ble det også vurdert å innlemme Egganvegen 5 i planområdet, men det gikk forslagsstiller senere bort fra.



Figur 1: Planområdet

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner

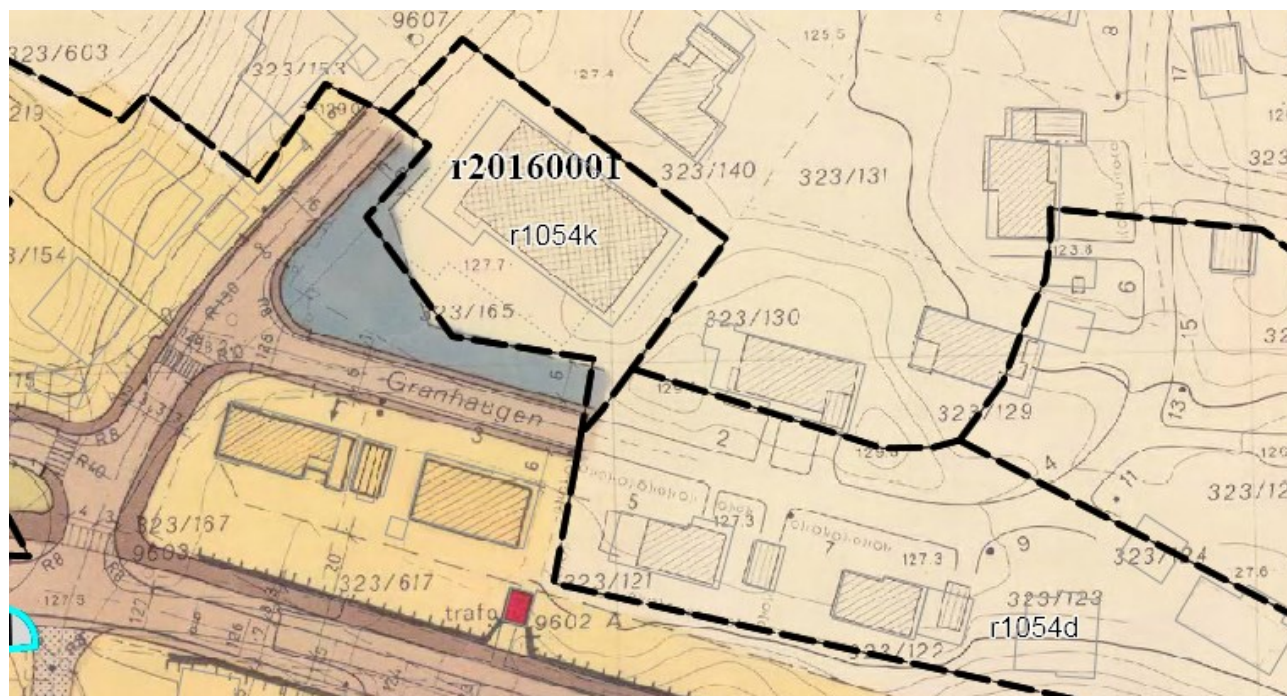
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner:

r1054-1, vedtatt 11.12.1963, Skjetnehaugane, Nordre del

r1054k, vedtak 28.8.1968 om å regulere (endring) eiendommen til forretning.

r1054æ, vedtatt 30.10.1986, Egganvegen 1 reguleres til forretning.



Figur 2: Reguleringsplan r1054æ omfatter deler av Eggranhaugen 1, og viser at tomter er regulert til forretning.

Planområdet grenser inn til deler av følgende reguleringsplan r1054d, vedtatt 18.4.1967. Planen viser at tilstøtende eiendommer er regulert til boligformål.

2.2 Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan med økt byggehøyde, økt utnyttelse og endring av formål fra forretninger til bolig.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ca åtte kilometer sør for Trondheim sentrum, i Sjetnemarka bydel. Bydelen har ca. 2700 innbyggere. Størrelsen på planområdet er ca 4,8 daa, og omfatter eiendommene Eggranhaugen 1 og 3 med inntilliggende vegareal. Planområdet ligger ca 127 meter over havet.

3.2 Dagens bruk

Eggranhaugen 1 er bebyggt med et næringsbygg i en etasje med tilhørende parkeringsplass og annet trafikkareal. Bygget har vært brukt til matbutikk, men denne er nedlagt. Eggranhaugen 3 er bebyggt med enebolig, garasje og tilbygg. Bebyggelsen på begge eiendommene forutsettes revet.

3.3 Stedets karakter

Store deler av Sjetnemarka ble bygd ut på 1960 og -70-tallet med frittliggende eneboliger og

rekkehus på romslige tomter. Senere oppført bebyggelse består også i hovedsak av konsentrert småhusbebyggelse. Det er nylig oppført et leilighetsbygg i tre etasjer nær planområdet, i Tonstadbrinken 38. For øvrig er det ikke foretatt vesentlig fortetting innenfor den eldre villabebyggelsen. Planområdet er omkranset av eneboliger med halvannen etasje.

3.4 Landskap

Landskapsområdet Sjetnemarka faller skrått mot nordøst. Solforholdene er gode store deler av sommerhalvåret, men deler av området er utsatt for slagskygge vinterstid. Planområdet er relativt flatt, men faller slakt mot nord-nordøst. Om lag 200 meter nordvest for planområdet ligger et større, skogkledd grøntdrag, som til dels skråner nedover mot Nidelva i nordøst.

3.5 Naturverdier og rekreasjonsverdi

Bydelen har god tilgang til tilstøtende friområder. Nærmeste naturområde ligger 200 meter nordvest for planområdet. I dette grøntdraget er det i følge kommunens temakart registrert naturtyper klassifisert som viktig og særs viktig lokalt (grad D – ident 2050 og 2051). Området består av løvblandingsskog, som er rik på fugleliv og viktig for naturmangfold og lokalt biologisk mangfold. Det kan også ha funksjon som viltkorridor eller opphold for smådyr.

3.6 Trafikkforhold

Planområdet ligger ca 8 km sør for Trondheim sentrum. Adkomst til planområdet er fra E6 via Tonstadkrysset, med avkjøring til Ytre Ringveg / Østre Rosten. Derfra benyttes Øvre Sjetnhaugan frem til Egganvegen og Granhaugan.

I henhold til vegvesen.no/vegkart har Øvre Sjetnhaugan fartsgrense 50 km/t og en trafikkmengde på ÅDT 5750. Egganvegen har fartsgrense 30 km/t og trafikkmengde ÅDT 1800. Det er ikke gjennomført trafikktegninger i Granhaugan, men trafikkmengden kan estimeres til ca. ÅDT 100 basert på tall fra vegkart og antall boliger som sokner til denne veien (ca.16 boliger).

Kommuneplanens arealdel viser at planområdet ligger ca 130 meter øst for grense for kollektivåre ved Tonstadkrysset, og det er om lag 400 meter å gå til busstoppet i Tonstadkrysset. Det er god kollektivdekning mellom bydelen og sentrum, med et busstopp i krysset Øvre Sjetnhaugan / Egganvegen.

Langs Øvre Sjetnhaugan er det etablert et sammenhengende og godt utbygd gang- og sykkelvegnett fram til skole og butikk i bydelen. Det er et smalt fortau langs deler av Egganvegen.

3.7 Barns interesser

Det er utført barnetråkk i området. Butikken som er lagt ned, er registrert som et favorittsted. Vegkrysset mellom Egganvegen og Øvre Sjetnhaugan er markert som et sted barna vil endre fordi det mangler fotgjengerfelt der.

3.8 Skole og barnehage

Planområdet tilhører Sjetne barne- og ungdomsskole, som ligger ca 480 meter unna. Skolevegen går via fortau eller gang- og sykkelveg, med unntak av forbi Egganvegen 1 og 3 hvor det mangler fortau. Kryssing av Øvre Sjetnhaugan/Alf Godagers veg skjer ved fotgjengerovergang som er skiltet, men ikke lysregulert.

Det er åtte barnehager innen 1,5 km fra planområdet. Nærmeste barnehager er Sjetne barnehage (kommunal) og Sjetnemarka familiebarnehage (privat), med ca 500 meters avstand.

3.11 Teknisk infrastruktur

Det går kommunale og private vann- og avløpsledninger i vegarealet gjennom planområdet. Innen området som skal benyttes til boligformål, går kun private vann-, spillvanns- og overvannsledninger.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, jamfør konsesjonskart fjernvarme datert 11.1.2013 fra Statkraft. Grensen går langs E6 ved Tonstadkrysset.

Bygningsmassen forsynes fra nettstasjon NS00905, som ligger mellom Granhaugan 3 og 5, ned mot Øvre Sjetnhaugan

3.12 Grunnforhold

Eiendommene er dekket med løsmasser. Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene som sammenhengende hav- og fjordavsetning, ofte med stor mektighet. Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger innenfor kvikkleiresone «214 Sjetnemarka» med faregrad lav. Geotekniske grunnundersøkelser langs Granhaugan rett sør for Egganvegen 1 viser at veggen ligg på en rygg i terrenget der grunnen består av 0,5-1,0 meter sand og grus. Under dette laget er fast leire med sand- og gruskorn. To kommunale geotekniske rapporter, nr. R 0516 og R 1420, innbefatter områder inntil planområdet.

Utbyggingsområdet er ikke registrert i sentral database over forurenset grunn. Tidligere bruk av planområdet som butikk og boligtomt tilsier at grunnen i liten grad vil være eksponert for forurensninger i grunnen.

Radonforekomstene er ikke undersøkt. Det er ikke registrert alunskifer i området.

Eiendommene er ikke utsatt for flomfare. Nærmeste bekk ligger ca 200 meter fra planområdet, og planområdet ligger på høyeste punkt i nærområdet nord for Øvre Sjetnhaugan.

3.13 Støyforhold

I henhold til temakart vist på kommunens kartside, er deler av planområdet utsatt for støy fra trafikk i Egganvegen og andre tilgrensende veger. Se vedlagt støyrapport for nære utredning.



Figur 3: Støykart

4. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget skal tilrettelegge for økt boligbebyggelse i et område langs Egganvegen. Det planlegges to blokker med til sammen 23 boenheter, fordelt på 2.185 m² BRA boligformål. Ved omregning til enheter med snittstørrelse på 70 m² BRA, tilsvarer det 31,2 boenheter. 31,2 boenheter delt på 3,3 daa (arealet som reguleres til bebyggelse og anlegg), gir en tetthet på 9,5 boenheter/daa. Skisseforslaget viser 23 boliger, og tettheten for reelt antall boliger blir da ca 7 bolig/daa.



Figur 4: Foreslått prosjekt.

4.1 Planlagt arealbruk

På grunnen:

Bebyggelse og anlegg	B	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	f_RA1-2	Felles renovasjonsanlegg
Samferdselsanlegg	o_KV, o_SF1-2	Offentlig kjøreveg og fortau
	f_KV	Felles kjøreveg

Under grunnen:

Byggeområde	f_RA1-2	Felles renovasjonsanlegg
Samferdselsanlegg	f_P	Felles parkeringsanlegg

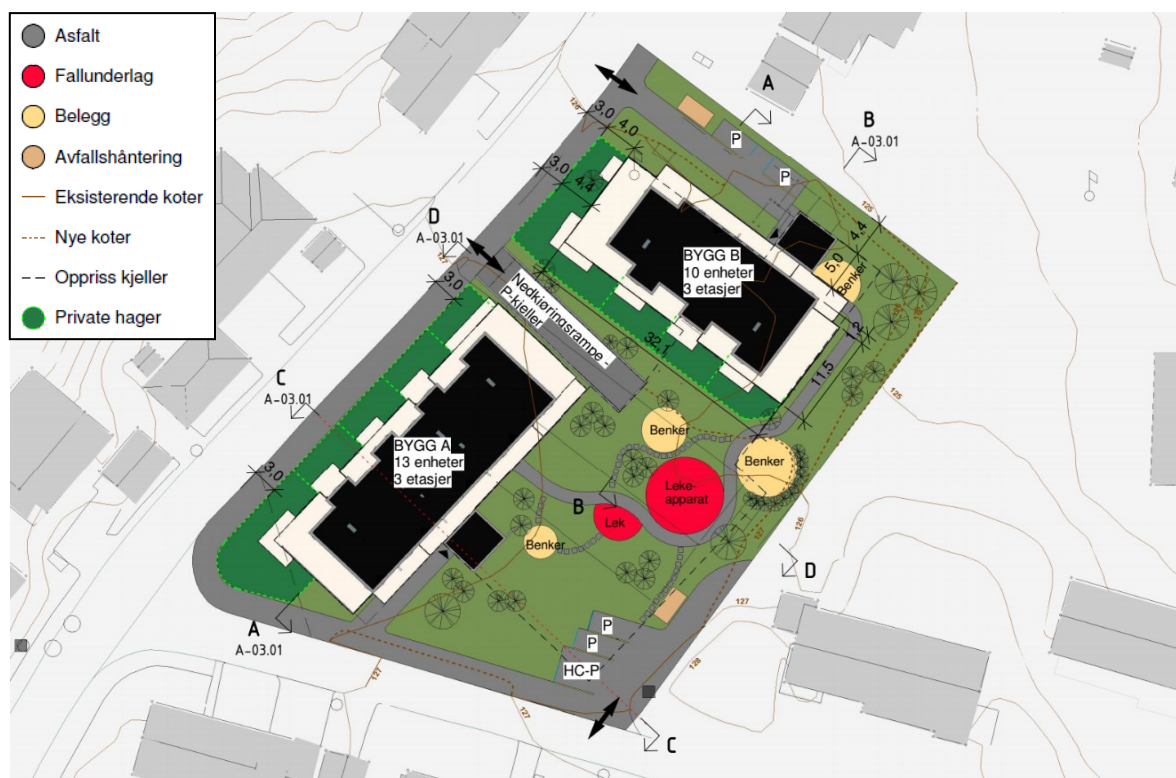
4.2 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Plassering av bebyggelsen er styrt eiendommenes struktur (Egganvegen 1 planlegges bygd ut før Egganvegen 3), utsikt mot nordvest, støy fra Egganvegen, minst mulig negativ påvirkning på naboeiendommer og best solforhold om ettermiddagen på egen tomt. Hovedtyngden av bygningsmassen er derfor lagt langs Egganvegen, for å skjerme uteoppholdsarealet mot støy.

Bebyggelsen utformes som to separate leilighetsbygg, med felles parkeringskjeller. Bygg A er plassert langs Egganvegen i Egganvegen 1. Bygg B ligger i Egganvegen 3 vinkelrett på bygg A. Parkeringskjelleren planlegges under bygg B og utearealet, mens bygg A ligger utenfor parkeringskjelleren. Innkjøring til parkeringskjeller er fra Egganvegen i grensen mellom Egganvegen 1 og 3. Utbyggingsrekkefølgen har vært førende for plassering av nedkjøringen.

Bebyggelsen planlegges med tre etasjer. Tredje etasje på bygg A er trukket inn fra Egganvegen, for å gjøre bygget mindre dominerende sett fra veien. Bygg B er planlagt med inntrukket tredjeetasje

i sør. Kortsidene er trukket inn i tredje etasje for begge byggene, for å skape en mykere overgang til omkringliggende eneboliger.



Figur 5: Illustrasjonsplan

4.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting er beregnet som m^2 BRA. Sammen med byggegrenser og høyder vist i plankartet og planbestemmelser, vil det vise et volum på mulig bebyggelse i samsvar med skissert prosjekt.

Tabell 1: Oversikt over arealbruk

Arealbruksformål i planen	Bolig- og uteareal Renovasjon	Samferdselsanlegg, offentlig	Samferdselsanlegg, felles
Sum grunnareal (totalt 4.781 m^2)	3.308 m^2	1.414 m^2	59 m^2
Utnytting planlagt / mulig bebyggelse (bygningareal)	BYA: ca 1.200 m^2 BRA: ca 2.185 m^2 boligareal		
Planlagt bebyggelse under terreng	ca 1.450 m^2 (parkeringskjeller, nedkjøringsrampe og nedgravde containere)		
Eksisterende bebyggelse som skal rives	Egganvegen 1: ca 670 m^2 BYA Egganvegen 3: ca 210 m^2 BYA		
Antall boenheter innen planområdet	Minimum 21, maksimum 25 Skissert 23 boenheter		

Blokkene er skissert med henholdsvis ca 1.205 m^2 BRA for bygg A og ca. 980 m^2 BRA for bygg B. Sammen med parkering på bakken vil det bli ca 2.275 m^2 BRA. Bebygd areal for blokkene er skissert til ca 1.200 m^2 . Summert med parkering på bakken (ca 90 m^2), vil bebygd areal utgjøre ca 1.300 m^2 .

Byggegrensene er satt med fire meters avstand til fortau langs Egganvegen og en meters avstand

til fortauet i Granhaugan. Det er lagt inn frisisiktsone i krysset Egganvegen/ Granhaugan. Det nordligste bygger har byggegrenser på henholdsvis syv og ni meter mot nabogrensene i sørøst og nordøst, med unntak av trapp- og heishus som ligger 4,4 meter fra nabogrensen i nordøst. Videre er byggegrensene satt slik at de sikrer arealer for felles uteopphold.

4.4 Universell utforming

Adkomstforhold, inngangspartiene, uteområdet og tilgang til renovasjonsanlegg skal være universelt utformet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Inngangspartiet til boligene plasseres slik at det gir kort adkomst fra veg- og parkeringsarealet. Fra parkeringskjeller anlegges det heis til boligetasjene. I tillegg tillates det inntil fem gjesteparkeringplasser på bakken, hvorav minst to er tilrettelagt for HC.

Felles uteoppholdsareal vil i hovedsak være flatt. Adkomst til bygninger og til felles uteareal vil tilfredsstillende kravet til universell utforming.

4.5 Uteoppholdsareal

Felles uteareal skal opparbeides og tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk utfoldelse.

I henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel kreves det 50 m² uteareal pr boenhet, av dette skal minimum 25 m² være fellesareal. En utbygging på 23 boenheter medfører da et krav på 1.150 m² uteoppholdsareal, hvorav minst 575 m² skal være felles.

Felles uteområder er støyseskyttet av den nye bebyggelsen mot Egganvegen slik at støynivået på utearealet blir mindre enn 55 dB.



Figur 6: Uteareal som inngår i uteromsregskapet

Figur 5 viser at felles oppholdsareal på ca. 1.080 m² og privat uteoppholdsareal på ca 120 m² på terreng er tilfredsstillende i forhold til støy, tilgjengelighet og brukbarhet (jamfør Trondheim kommunes uteromsveileder). I tillegg kommer privat uteoppholdsareal på balkonger og terrasser, ca 150 m² med tilstrekkelig kvalitet. Støyutsatt privat uteoppholdsareal på terreng og balkonger (> 55 dB) er ikke med i arealregskapet.

Tabell 2: Oversikt over uterom på terreng med tilfredsstillende kvalitet ved forventet utbygging

Tilgjengelig uteareal	Krav til uteareal	Krav til felles uteareal	Uteareal med sol 21. mars kl. 15	Uteareal med sol 23. juni kl. 18
1.080 m ²	1.150 m ²	575 m ²	955 m ²	675 m ²

4.6 Parkering

Krav som er satt i kommuneplanens arealdel 2012-2024 til parkering i ytre sone må oppfylles. Det kreves minimum 1,2 biloppstillingsplass og minimum 2,0 sykkeloppstillingsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligformål. Ut fra dette er det krav om tilrettelegging av 30 biloppstillingsplasser ved planlagt utbygging. I planbestemmelsene er fastsatt at maksimum fem biloppstillingsplasser kan etableres på terrengnivå. Resten, inkludert hovedtyngden av sykkelparkeringen, anlegges i parkeringskjelleren.

4.7 Trafikkløsninger

Dagens trafikkmengde i Egganvegen forbi utbyggingsområdet er ÅDT 1800. En utbygging av 25 boenheter vil medføre en økning av døgntrafikken med ca. 100-125 kjøretøy. Planforslaget regulerer en bredere og mer sammenhengende fortausløsning langs Egganvegen og Granhaugan. Utover det foretas ingen endringer i samferdselsstrukturen i området.

I gjeldende plan (r1054æ, vedtatt 30.10.1986) er både Egganvegen og Granhaugan vist med seks meter bred kjørebane og en meter bredt fortau på hver side. I planforslaget er det i henhold til dagens standard foreslått utvidelse av fortauet som ligger inn til boligområdet, til tre meters bredde.

I plankartet er det vist siktetrekanter ved utkjøring til Egganvegen, basert på øyepunkt 4,0 meter fra vegbanen og 30 meter stoppsikt. I planområdets sørøstlige del er det tatt inn felles adkomst til mulig gjesteparkering/parkering på bakken for Egganvegen 1 og adkomst til sokkelleilighet i Granhaugan 2, med tilsvarende siktforhold.

Deler av Egganvegen og Granhaugan er tatt med i planforslaget basert på dagens vegføring, som tilsvarer ca. 6,2 meters bredde i Egganvegen og ca. 5 meters bredde i Granhaugan. Dagens adkomst til sokkelleiligheten i Granhaugan 2 er videreført i planforslaget ved at det reguleres inn felles adkomstveg for Egganvegen 1 og Granhaugan 2.

For utrykningskjøretøy vil oppstillingsplass ved brann i hovedsak være i Egganvegen, men gjennom utomhusplan vil det kunne legges til rette for at brannbil kan komme inn på østsiden av ny bebyggelse.

4.8 Støy

Deler av planområdet er utsatt for støy fra trafikk i Egganvegen og andre tilgrensende veger, jamfør figur 3, hentet fra kommunens kartside.

Det er utarbeidet støyrapport som angir nødvendige støydempende tiltak som gir stille side for alle planlagte boenheter. Det forutsetter tett rekkverk i 1,2 meters høyde på de mest utsatte balkongene, samt god mineralullabsorbent under dekket over balkong.

Utendørs oppholdsareal på bakkenivå vil få støynivåer under grenseverdien i T-1442 uten tiltak. Alle boligene oppnår en stille side.

I planbestemmelsen fastsettes at lydnivået på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende krav fastsatt i rundskriv T-1442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, tilsvarende < 55 dB for støy fra biltrafikk.

4.9 Støv

Det forventes ikke luftforurensing over anbefalte grenser gitt i T-1520: Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen med bakgrunn i planområdets avstand til luftforurensende kildeelement som større trafikkområder, industri m.m., og det at planlagt tiltak i selv ikke bidrar vesentlig til økt luftforurensning. Det er derfor ikke fastsatt krav til avbøtende tiltak med hensyn til luftkvalitet.

4.10 Grunnforhold

I forslag til planbestemmelsene kreves det at rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Det er gjennomført grunnundersøkelser innen området og i geoteknisk vurdering utarbeidet av Rambøll vurderes det at områdestabiliteten er tilfredsstillende og at planlagt tiltak ikke vil påvirke områdestabiliteten. Det er ikke registrert kvikk/sensitiv leire innen planområdet.

Etter at geoteknisk notat ble utarbeidet, er bygningen foreslått plassert noe lavere i terrenget og med noe dypere utgraving av kjeller. Det medfører mindre marktrykk, og ha dermed positive konsekvenser for stabiliteten i grunnen.

I notatet antas det at grunnvannet ligger dypt. I kombinasjon med grunnforholdene, med fast leire i øvre løsmasser, vurderes det at graveforholdene er gode og at en kan grave med frie graveskrånninger med helning minimum 1:1,5 så lenge avstanden til naboeiendommer, konstruksjoner eller installasjoner i grunnen tillater det.

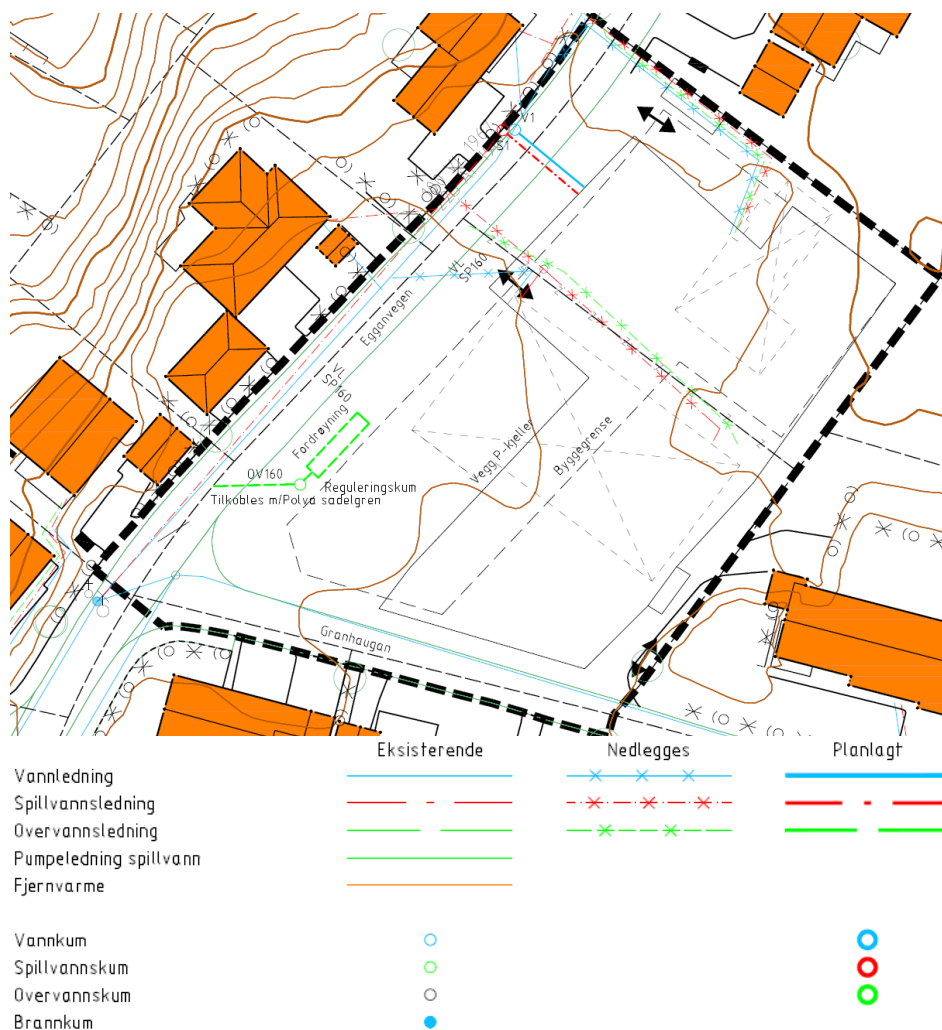
Det må vurderes eventuelle tiltak som helstøpt bunnplante eller enkeltfundamenter og støpt gulv på grunn for å redusere risiko for setninger på den del av bebyggelsen som ikke skal ha kjeller under. Videre må i forbindelse med byggesaken kranplassering, fundamentering, bæreevne og setninger vurderes i samråd med geotekniker.

4.11 Infrastruktur

Vann- og avløp - Det ligger en kommunal 100 mm vannledning i Egganvegen. I foreløpig overordnet VA-plan foreslås det ny kum som gir tilkoblingsmulighet for ny bebyggelse. Kravet brannvann er 50 l/s fordelt på to uttak. Offentlig vannledning tilfredsstillende krav til slukkevann.

Det ligger en kommunal 225 mm ledning for spillvann og overvann i Egganvegen. Her foreslås en ny kum med felles stikkledning for spillvann fra begge blokkene til denne kummen. Fordrøyning av overvann foreslås vest i planområdet og kobles til 225 mm ledningen i Egganvegen. Alle eksisterende stikkledninger til bebyggelsen i planområdet legges ned. Endelig plassering av private ledninger avklares i byggesaken.

Renovasjon - Antall boenheter som planlegges, medfører krav om etablering av nedgravde konteinere. De to renovasjonsanleggene f_RA1-2 er plassert slik at avfallet vil kunne hentes uten løft over fortau samt være rasjonelle nedkastpunkt for beboerne. Tømming av konteinerne nord for bebyggelsen medfører rygging. Endelig utførelse fastsettes i byggesaken.



Figur 7: Ledningskart for området med forslag til overordnet VA-plan.

Energi - Utbyggingsområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

4.12 Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen planlegges gjennomført i to byggetrinn. Første byggetrinn omfatter bygningen i sørvest (bygg A), del av parkeringskjeller, adkomster og uteoppholdsarealer, mens resten av anlegget (bygg B) planlegges oppført som andre byggetrinn.

Boligområdet vil kunne bygges ut uten krav til utbedring av kjørevegstrukturen i området. Skolevegssituasjonen anses som tilfredsstillende. I planforslaget settes det rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau inntil vist boligbebyggelse i plankartet.

Ved etableringen er det i forslag til planbestemmelser knyttet rekkefølgekrav til ferdigstilling av uteoppholdsareal, den del av parkeringsplasser som samsvarer med utbyggingstrinnet og tekniske anlegg før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse. Nye boliger kan ikke etableres før det er dokumentert tilfredsstillende skolekapasitet.

For å redusere ulempene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides plan for gjennomføring av utbyggingen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Stedstilpasning

Den nye bebyggelsen blir liggende på et høydedrag og vil derfor være godt synlig i landskapet.

Foreslått bebyggelse vil bryte med omkringliggende bebyggelse i Egganvegen og Granhaugan. I områdets nærhet, sør for Øvre Sjetnhaugan, er det variert bebyggelse med lavblokker, rekkehus, eneboliger og noen større offentlige og private bygg (skole og tjenesteyting).

Ny bebyggelse vil bli høyere og mye mer synlig enn dagens småskala bebyggelse i samme kvartal. Langs Egganvegen planlegges bebyggelsen med tredje etasje inntrukket.

5.2 Sol og skyggeforhold

Mesteparten av uteoppholdsarealet innen planområdet blir skyggelagt fra kl. 20 ved sommersolhverv. Om ettermiddagen vil de private balkongene som vender mot sørvest og nordvest ha gode solforhold, men en del av disse er støytsatt.

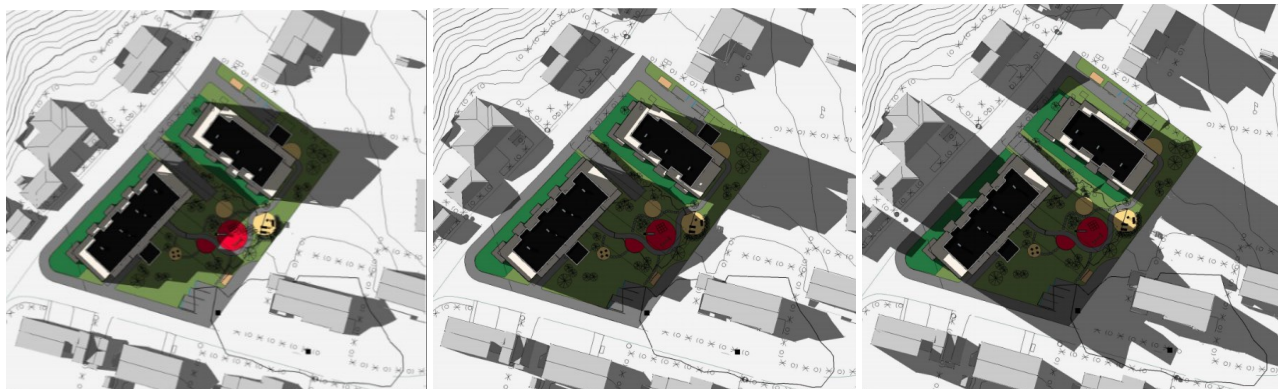
Illustret prosjekt vil kaste noe skygge på bebyggelsen vest for Egganvegen tidlig om morgenen ved vårjevndøgn, men ikke ved sommersolhverv.



Figur 8a: Solforhold 21. mars kl 09 og 23. juni kl 09.



Figur 8b: Solforhold 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18.



Figur 8c: Solforhold 23. juni kl 19, 20 og 21.

Eiendommen nord for planområdet, Egganvegen 5, berøres i liten grad av skygge fra ny bebyggelse ved sommersolhverv. Ved vårjevndøgn derimot, vil ny bebyggelse kaste skygge på ca. halvparten av uteomhusarealet til Egganvegen 5 i tidsrommet kl. 12 – 17, med økende skyggelagt areal utover vinteren, når sola står lavere.

Eksisterende bebyggelse i Granhaugan 2, øst for planområdet, mister sol fra ca. kl. 17.30 ved vårjevndøgn og ca. kl. 20.30 ved sommersolhverv.

5.3 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Temaene masseskred, brannfare, trafikksikkerhet, vann- og avløpsforhold, støy/støv og forhold i anleggsfasen er nærmere vurdert. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankartet eller planbestemmelsene.

Planlagt bebyggelse og adkomst til utbyggingsområdet får en utforming som ivaretar tilgjengeligheten til brann- og redningsbiler.

Der er ifølge vegvesen.no registrert en mindre alvorlig trafikkulykke i Granhaugan, men ingen alvorlige ulykker i Egganvegen. Økt trafikk langs Egganvegen vil øke sjansen for flere trafikkulykker. Planforslaget vil føre til bredere og mer ryddig fortausløsning langs foreslått boligområde.

5.4 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det stilles rekkefølgekrav om etablering av nytt offentlig fortau. Dette må driftes av kommunen.

5.5 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen medfører økt biltrafikk i området, men boligene har god nærhet til kollektivtilbud.

5.6 Avveining av virkninger

Planforslaget åpner for høyere og tettere utbygging enn det som er i nabolaget. Dette vil påvirke solforholdene på deler av nabolagene. Høyden på blokk A er redusert fra fire til tre etasjer ved sluttbehandling.

Etableringen vil bidra til en bredere boligsammensetning i et område dominert av eneboliger. Dette gir beboerne i området en mulighet til fortsatt å kunne bli boende i nærmiljøet selv om behovet for rullestoltilgjengelighet eller enklere boforhold skulle oppstå.

De negative konsekvensene av planforslaget er redusert utsikt og noe mindre sollys for enkelte naboer, og oppveies av fordelene med høy tetthet i tråd med kommunens fortettingsstrategi.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte 22.10.2015 med byplankontoret i Trondheim kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 28.11.2015. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert 19.11.2015 og e-post datert 20.11.2015.

En mulig utvidelse av planområdet med Egganvegen 5 ble annonsert 15.1.2016. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert 12.1.2016 og e-post datert 13.1.2016. Forslagsstiller gikk senere bort i fra denne utvidelsen grunnet usikkerhet rundt framdrift.

Planforslaget var til offentlig ettersyn fra 1.7.2016 til 27.8.2016. Det kom inn seks merknader.

6.2 Innspill før offentlig ettersyn

Ved melding om oppstart av planarbeidet kom det inn syv uttalelser ved varsel i november 2015, og fem uttalelser ved varsel i januar 2016. Disse er innarbeidet i planforslaget, og det vises til saksfremlegg og planbeskrivelse fra offentlig ettersyn for innhold i innspillene og hvordan disse er ivaretatt i planarbeidet.

6.3 Innspill ved offentlig ettersyn

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 25.7.2016

- Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven
- Minner om prinsippene for universell utforming
- Bebyggelse som skal rives bør fotodokumenteres

Kommentar:

- Ok
- Universell utforming og tilgjengelige boenheter er ivaretatt i plan og foreslått prosjekt
- Det er tatt inn bestemmelse om fotodokumentasjon.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 19.8.2016

- Støyrapporten viser at det er mulig å oppnå minst en stille side på fasade for alle boenheter, samt tilstrekkelig stort uteoppholdsareal med støynivå under Ld 55 db. I støyrapporten foreslås det bestemmelser som kan benyttes i planen for å sikre tilfredsstillende støyforhold på fasade og uteoppholdsareal. De foreslåtte bestemmelsene er ikke tatt inn i planen. Dersom bestemmelsene tas inn før sluttbehandling, fremmer ikke Fylkesmannen vilkår for egengodkjenning til planen.
- Naboene får redusert tilgang på sol. Flere soldiagram kan sees i figur 8. En vurdering av byggehøyden før sluttbehandling er fornuftig. Da kan man være sikrere på at det blir en akseptabel balanse mellom behovet for fortetting og de ulempene som oppstår.
- Sjetnemarka har et lite oversiktlig trafikkbilde. Fortetting medfører økt trafikk. Det er derfor positivt med fortau.
- Forutsetter at NVEs retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i planarbeidet.

Kommentar:

- Bestemmelsene som omhandler støy endres i henhold til forslaget
- Bebyggelsen er redusert fra fire til tre etasjer, med inntrukket tredje etasje
- Ulemper i form av redusert utsikt og soltilgang er vurdert akseptable

- Ok

Statens vegvesen, datert 11.8.2016

- Planområdet er støyuksatt. Vegvesenet anbefaler at bestemmelse 3.2 endres slik at det minimum sikres at alle boenheter skal ha en stille med støynivå under 55 dB og at soverom skal ligge på stille side. Det må også sikres at alle boenheter har tilgang på uterom med støynivå under 55 dB. Videre ber vi om at § 3.2 endres slik at det klart kommer fra at NS 8175 klasse c kun gjelder innendørs støy.
- Anbefaler rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av nødvendige støytiltak før brukstillatelse gis.
- Ønsker siktlinjer i plankartet fra avkjørslene til kjørevegen

Kommentar:

- Støybestemmelsene er endret i tråd med innspill fra Fylkesmannen.
- Behovet for rekkefølgebestemmelse er ikke nødvendig da dette forholdet er ivaretatt i forslag til bestemmelse fra Fylkesmannen.
- Sikt var og er med i plankartet for alle avkjørslene.

Nabo - Granhaugan 2, datert 22.8.2016

- Positiv til planforslagets utforming og kvaliteter
- Et positivt bidrag til trafikksikkerheten

Kommentar:

- Ok

Nabo - Granhaugan 3, datert 25.7.2016

- Aksepterer ikke at det bygges i fire etasjer rett foran boligen i Granhaugan 3.

Kommentar:

- Uterommet til planlagt bebyggelse vil ligge vis-a-vis Granhaugan 3. Planlagt bebyggelse er redusert fra fire til tre etasjer. Det vil medføre noe tap av utsikt for beboerne i Granhaugan 3, uavhengig av om det bygges i tre eller fire etasjer. Siktlinjene fra Granhaugan 3 mot Gråkallen om området sør for denne delen av Bymarka endres ikke som følge av planlagt utbygging.

Nabo - Granhaugan 6, datert 4.8.2016

- Mener høyder/dimensjonene på foreslått bebyggelse er ut av proporsjoner. Ønsker at ny bebyggelse blir maks to etasjer.
- Ønsker gjerde mot egen tomt.
- Gjør oppmerksom på tidligere problemer med fukt i området mellom Granhaugan 6 og Egganveien 3, som trolig skyldtes «Bergdammen» (et oppkomme ved tidligere gårdsbruk der). Beboerne i Granhaugan 6 plantet en del bjørketrær, slik at mye fukt ble sugd opp. Ber om at det plantes nye trær dersom noe må fjernes i byggeperioden.

Kommentar:

- Bebyggelsen som kommer nærmest Granhaugan 6 er i tre etasjer, med delvis inntrukket tredje etasje. Ny bebyggelse blir liggende ca syv meter fra grensen mellom de to eiendommene. Avstanden mellom ny og eksisterende bebyggelse i Granhaugan 6 er ca. 35 meter.
- Tiltakshaver vil i forbindelse med byggesaken ta initiativ til at det etableres hekk eller

annen avgrensning mellom tomtene. Dette vil bli vist i utomhusplan som skal utarbeides i forbindelse med byggetiltaket og er tatt inn i bestemmelsene.

- I forbindelse med byggesaken skal forhold knyttet til dreneringsbehov av «Bergdammen» skal ivaretas og det skal gjøres en vurdering av hvilken vegetasjon/trær som beholdes.

7. 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. Rådmannen innstilling til