



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140030

Arkivsak: 13/36018

Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89, detaljregulering

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 7.10.2016

Dato for godkjenning av bystyret: 8.12.2016

1. Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for økt boligbygging i et område langs Gamle Jonsvannsveien.

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Sommerhaugen AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

2. Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024.



Planområdet er satt av til boligbygging i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Området omfattes av reguleringsplan *Dragvoll og Stokkan, nordre del*, planident r1018H, vedtatt 25.8.1988. Gjeldende reguleringsbestemmelser fastsetter at det innenfor området avsatt til boligbebyggelse kan bygges ene- eller tomannsboliger med inntil to etasjers høyde der grunnflaten ikke skal overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Planområdet omfatter ca. 350 m² som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til offentlig bebyggelse.

Med unntak av økt grad av utnytting og byggehøyde, har planforslaget ingen andre vesentlige avvik fra gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan. Planavgrænsningen er vist med stiplet linje.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Størrelsen på planområdet og eierforhold

Planområdet er ca 5,1 daa stort og omfatter følgende eiendommer:

- Gnr. 48, bnr. 36, Gamle Jonsvannsveien 59, eier Sommerhaugen AS
- Gnr. 48, bnr. 91, Gamle Jonsvannsveien 85, eier Sommerhaugen AS
- Gnr. 48, bnr. 92, Gamle Jonsvannsveien 87, eier Sommerhaugen AS
- Gnr. 48, bnr. 93, Gamle Jonsvannsveien 89, eier Sommerhaugen AS
- Gnr. 48, bnr. 94, eier Sommerhaugen AS
- Del av gnr. 48, bnr. 53, eier NTNU
- Del av gnr. 48, bnr. 1, veggrunn med flere eiere

3.2 Beliggenhet

Planområdet ligger like nord for NTNU Dragvoll i Gamle Jonsvannsveien, ca 5 km sørøst for Trondheim sentrum. Terrenget innen planområdet er forholdsvis flatt, men skråner noe mot nord. Laveste punkt i nordvest er ca kote +145, høyeste kote i sørøst er ca kote +149.

Gamle Jonsvannsveien 85-89 er til sammen ca. 2,5 daa og ubebygget. Gamle Jonsvannsveien 59 er ca. 1,6 daa og bebygget med en enebolig som forutsettes revet.

3.3 Landskap og topografi

Planområdet er en del av et større, svakt skrånende landskapsrom på Dragvoll. Høydedraget øst for planområdet danner en naturlig sørlig grense for rommet. Planområdet ligger nordvendt, med et terrengfall på ca fire meter fra sør til nord i planområdet. Det er gode solforhold og muligheter for utsikt mot sjøen i nord.

Landskapsrommet på Dragvoll er i stor grad transformert fra jordbruksland til boligområder og universitetsområde etter andre verdenskrig. Åkerlandskapet er fortsatt til stede, men fortetting pågår, og bebyggelsen gjenspeiler en gradvis utbygging gjennom ulike tidsperioder.

3.4 Stedets karakter

Bebyggelsen i området er en blanding av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. De fleste husene er av tre. De eldste har saltak. I nyere tid dominerer flate tak. Hovedtyngden av bebyggelsen er i to-tre etasjer, men nordvest i området er det bygg med fire etasjer. Planområdet grenser i øst og nord mot småhusbebyggelse og leilighetsbygg. I sør og vest grenser planområdet mot dyrket mark og annet markslag.

3.5 Kulturminner

Det er ikke registrert freda kulturminner innenfor planområdet.

3.6 Naturverdier

I følge kommunens temakart er det ingen viktige naturtyper innenfor planområdet, men området grenser til Sommerhaugen i øst som er registret med naturverdi D - Viktig lokalt. Sommerhaugen ligger delvis som en isolert, grønn øy i området. Området er gjengrodd og stiene er uten noen form for opparbeiding. Uteplassene er provisoriske og er tydelig opprettet på initiativ av brukerne.

3.7 Rekreasjonsverdi

Sommerhaugen, som grenser til planområdet, er en skogkledd kolle og et grønt friområde.

Estenstadmarka ligger ca en km sørøst for planområdet og har gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

3.8 Trafikkforhold

Adkomst til området er fra Gamle Jonsvannsveien, en kommunal veg med ÅDT 2000. Vegen har 40 km/t og fartspuiter i vest, og 30 km/t og fartsdempere i øst. På nordsiden av Gamle Jonsvannsveien er det fortau. Langs sørsiden av Gamle Jonsvannsveien er det gang- og sykkelveg frem til planområdet fra øst.

Trondheim kommune har utarbeidet et arbeidsnotat, datert 10.6.2013, vedrørende vurdering av samferdsel i området Dragvoll - Moholt. Den slår fast at Gamle Jonsvannsveien er en kollektivtrasé, og at det er behov for tosidige løsninger for gående langs denne vegen. Deler av dette er tatt inn i reguleringsplan for Dragvoll sykehjem og omsorgsboliger som er vedtatt.

Det er kort veg til bussholdeplasser fra planområdet, og det går flere bussruter i Gamle Jonsvannsveien og tilliggende veger.

3.9 Barns interesser

Barnetråkkregistreringer for Åsvang skolekrets har ingen avmerkninger innen planområdet. Sommerhaugen, som grenser til planområdet, brukes til lek og aking.

3.10 Sosial infrastruktur

Skole og skoleveg

Planområdet tilhører Åsvang skolekrets og Charlottenlund ungdomsskole. Det er fortau eller gang- og sykkelveg fra planområdet til disse skolene. Gamle Jonsvannsveien har ikke tosidig fortau. Til barneskolen er det ca. en km, og skolevegen medfører kryssing av Gamle Jonsvannsveien via fotgjengerfelt. Mellom planområdet og ungdomsskolen er det ca. 2,5 km, og skolevegen medfører kryssing av flere veger i fotgjengerfelt.

Barnehage

Nærmeste barnehage er Granåslia barnehage, ca. 100 meter nord for planområdet.

3.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det ligger en 200 mm spillvannsledning i Gamle Jonsvannsveien, i tillegg til en 150/400 mm overvannsledning og 600 mm vannledning i vestre deler av planområdet.

Det planlegges nye ledningstraseer i Gamle Jonsvannsveien, og nytt prosjekt skal tilknyttes dette. I forbindelse med bygging på naboeiendom er det tilrettelagt for lokal overvannshåndtering før tilknytning til offentlig avløpsanlegg.



Ledningskart over eksisterende situasjon. Det ligger 200 mm spillvannsledning i Gamle Jonsvannsveien, i tillegg til 150/400 mm overvannsledning og 600 mm vannledning i vestre deler av planområdet.

Energiforsyning

Området ligger innenfor område for konsesjon fjernvarme, jamfør konsesjonskart fjernvarme datert 11.1.2013 fra Statkraft. Krav om tilrettelegging for fjernvarme er sikret gjennom kommunal vedtekt.

3.12 Grunnforhold

Geotekniske forhold

Sweco Norge AS har foretatt en geoteknisk vurdering av planområdet. Den konkluderer med at sikkerheten er tilfredsstillende for området og at området er bebyggbart. Det anbefales at geotekniker er med videre i prosjekteringen i forbindelse med byggesaken. Dette er sikret i bestemmelsene.

I forbindelse med utbygging på eiendom like sørvest for planområdet, ble det foretatt grunnundersøkelser (R.1528 Dragvoll sykehjem). Rapporten viser at grunnen består av faste masser over fjell. Konklusjon i rapporten indikerer noen utfordringer med hensyn til fundamentering.

Trondheim kommune v/Kommunalteknikk, geoteknisk avdeling har i 2013 gjennomført nye undersøkelser for naboeiendommen i vest i forbindelse med regulering av området. Følgende konklusjon er gitt:

”Området ligger ikke i eller nedenfor kvikkleireområder. Vi har gjort grunnundersøkelser på området. Grunnen er stort sett meget fast, vi måtte bruke slag og spyling for å komme ned til fjell. På denne typen grunnforhold må RIB kunne prosjektere fundamenter med utgangspunkt i rapport fra grunnundersøkelser. Det er ikke nødvendig med krav om geoteknisk prosjektering i bestemmelsene til regplan.”

Forurenset grunn

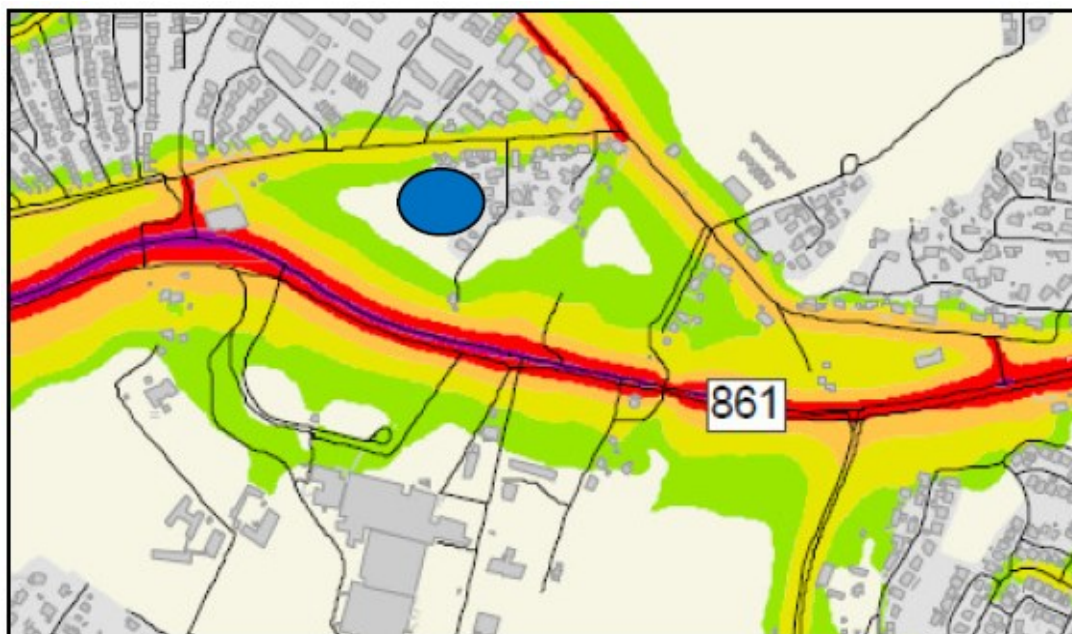
Utbyggingsområdet er ikke registrert i Statens forurensningstilsyns database over forurenset grunn. Tidligere bruk av området som LNF-område, tilsier at grunnen ikke har vært eksponert for forurensninger. De områder som er i kornproduksjon pr. 2014, og som det benyttes plantevernmidler på, er ikke med i detaljplanen.

Radon

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

3.13 Støyforhold

I følge temakart utarbeidet av Trondheim kommune ligger arealene nærmest Gamle Jonsvannsveien i gul støysone. Arealene avsatt til boligformål i planforslaget ligger i grønn eller hvit støysone, med forventet støy mindre enn 55 dB.



Utsnitt fra støysonekart (2012). Blå prikk viser utbyggingsområdet i Gamle Jonsvannsveien.

I planbestemmelse tas det inn at lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredssette krav fastsatt i rundskriv T-1 442/2012, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, og i NS 8175 klasse C.

4. Beskrivelse av planforslaget

Utbyggingen omfatter tre ubebygde og en bebygd boligtomt. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Planområdet er delt i to felt, B1 og B2, som kan bygges ut uavhengig av hverandre.

4.1 Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg: B1, blokkbebyggelse
B2, konsentrert småhusbebyggelse
f_RA, renovasjonsanlegg

Felles samferdselsanlegg: f_KV1 og f_KV2, felles kjøreveg
f_FT, felles fortau
f_GV, felles gangveg
f_AVT, annen veggrunn

Offentlig samferdselsanlegg: o_GS, offentlig gang- og sykkelveg
o_AVT, annen veggrunn

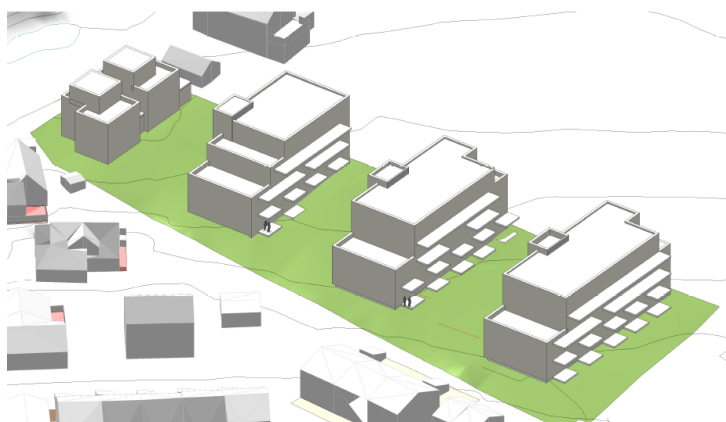
Arealbruksformål i planen.

Sum grunnareal	Boligbebyggelse og renovasjon	Samferdselsanlegg, felles	Samferdselsanlegg, offentlig
5.124 m ²	3.910 m ²	1128 m ²	87 m ²

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

B1 – Feltet planlegges med blokkbebyggelse bestående av tre blokker. Blokkene ligger på tvers av tomten for best mulig sikt mellom byggene.

B2 – Feltet planlegges med to boenheter i form av to eneboliger i kjede.

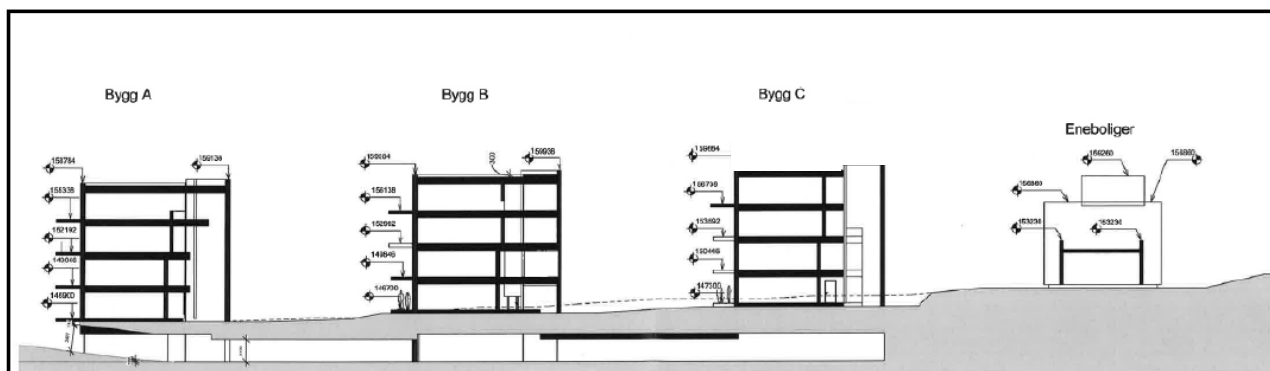


Planlagt bebyggelse.

4.3 Bebyggelsens høyde

B1 – Blokkene er i fire etasjer, og trappes ned mot nordøst for å gi bedre solforhold til naboene.

B2 – Boligene planlegges i tre etasjer, med tredje etasje trukket inn fra nordvest.



Snitt gjennom mulig bebyggelse sett fra sør.

4.4 Grad av utnytting og antall boenheter

Det er lagt opp til høy grad av utnytting. Totalt planlegges ca 42 boenheter, noe som gir 12 boliger/daa innenfor felt B1 og 11 boliger/daa hvis en ser feltene B1 og B2 samlet. Ved en omregning til enheter på 70 m² blir tetthetstallet 15 boliger/daa for begge feltene samlet.

Dette er en langt høyere tetthet enn kravene i kommuneplanens arealdel på minimum seks boliger/daa. Høy tetthet er akseptabelt fordi dette er et område med god kollektivdekning og i henhold til kommunens fortettingspolitikk.

Grad av utnytting ved forventet utbygging. Tabellen viser både det reelle antall boliger som er planlagt og antall boenheter omregnet til enheter på 70 m².

	B1	B2	Sum
Type bolig	Leilighetsbygg	Eneboliger	-
Areal tomt (m ²)	3.373 m ²	508 m ²	3881 m ²
Areal tomt (daa)	3,4 daa	0,5 daa	3,9 daa
Antall boliger	40	2	42
Tetthet (reelt antall boliger)	12 boliger/daa	4 boliger/daa	11 boliger/daa
BRA over terreng	3.800 m ²	400 m ²	4.400 m ²
Antall boliger (omregnet til boenheter på 70 m ²)	54,3	5,7	60
Tetthet (omregnet til boenheter på 70 m²)	16 boliger/daa	11 boliger/daa	15 boliger/daa
Bebygd areal (BYA)	1.400 m ²	250 m ²	1.650 m ²
BRA under terreng (parkeringskjeller)	Ca 1.000 m ²	-	
BYA eksisterende bebyggelse (rives)	171 m ²	-	

4.5 Leilighetsfordeling

B1 – Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m². Maksimum 40 % av leilighetene kan være mindre enn 50 m².

4.6 Bomiljø/bokvalitet

Trapp og heis til svalganger legges på midten av byggets langside for å minimere gangtrafikk forbi boenheterne.

Sikt mellom byggene har vært viktig for utforming av planen, og er sikret ved byggegrenser.

4.7 Parkering, antall parkeringsplasser for sykkel og bil

B1 – Det skal anlegges minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet for leiligheter mindre enn 80 m² og tre sykkelparkingsplasser for leiligheter over 80 m². Sykkelparkering løses på terreng eller i parkeringsanlegg under bakken. Det skal anlegges 1,2 bilparkingsplasser per boenhet. Bilparkering løses i parkeringsanlegg under bakken.

B2 – Det skal være plass til å parkere minst tre sykler og en bil per boenhet. Parkeringen skal skje på egen tomt og kan være på terreng.

Planlagt parkering ved forventet utbygging.

	B1	B2
Type bolig	Leilighetsbygg	Eneboliger
Antall boenheter	40	2
Antall parkeringsplasser for sykkel	96	6
Antall parkeringsplasser for bil	48	2-4

4.8 Trafikkløsninger og adkomst

Gående skal ha trygg adkomst til boligene i planområdet fra Gamle Jonsvannsveien, derfor skal det anlegges fortau til planområdet.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom felt B1 og felles adkomstveg f_KV2 slik at beboerne får en trygg adkomst fram til Sommerhaugen som lekeområde, også for mindre barn. En slik gangforbindelse vil gi en gangavstand til Dragvoll bussholdeplass i Jonsvannsveien på ca. 180 meter.

B1 – I planforslaget etableres en ny adkomstveg øst for den prosjekterte bebyggelsen fra Gamle Jonsvannsveien via eksisterende avkjøring til Gamle Jonsvannsveien 59, 61, 63 og 65. Denne kan senere forlenges når arealene på gnr. 48, bnr. 53 sør for planområdet bebygges i henhold til kommuneplanens arealdel. Det er vist frisiktsone i avkjørselen til Gamle Jonsvannsveien. Siktlinjen er trukket 4,0 m fra kant gang- og sykkelveg. For å sikre fremkommelighet for nød- og nyttekjøretøy skal terreng og bygninger utformes slik at disse kjøretøyene har tilgjengelighet langs planområdets grense mot nordøst.

B2 – Ved etablering av de to eneboligene i B2 vil disse få adkomst fra eksisterende privat veg. Alternativt legges det opp til at bebyggelsen i B2 kan benytte parkeringskjelleren i B1 for bilparkering, og det legges til rette for adkomst fra parkeringskjeller til eneboligene.

4.9 Tilgjengelige boliger og universell utforming

Tilgjengelige boliger har alle hovedfunksjoner på samme nivå som inngang.

B1 – Alle boliger over 50 m² i blokkbebyggelsen skal være tilgjengelige boliger. 50 % av boligene under 50 m² i blokkbebyggelsen skal være tilgjengelige boliger.

B2 – Minst 30 % av boenhetene skal være tilgjengelige boliger. Ved to boliger skal minst en av dem være tilgjengelig bolig.

4.10 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, offentlige friområder

Det er skissert utbygging av 40 boenheter i tre leilighetsbygg i felt B1. En slik utbygging vil kreve minimum 2000 m² uteareal. Kravet til tilgjengelig uteoppholdsareal ved foreslått utbygging vil kunne dekkes gjennom 1571 m² på terreng og 440 m² på terrasser og balkonger.

Store deler av tilgjengelig felles uterom har gode solforhold på dagtid. Solbelyst areal på bakken reduseres mot kveldstid. Det er gode solforhold på balkongene, med unntak for én balkong, ved sommersolverv kl. 1800.

Uteoppholdsarealet for feltene B1 og B2 vil ligge i et område med støynivå mindre enn 55 dB i henhold til utarbeidet støytredning.

Området er forholdsvis flatt, og adkomst til planområdet, bygninger og felles uteareal vil tilfredsstille kravet til universell utforming gitt i planbestemmelsene.

For felt B1 er det krav til 2.000 m² uteareal. Minst halvparten skal være på terreng, det tilsvarer 1.000 m². Minst halvparten av det igjen skal ha sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15:00 og 23. juni kl 18:00, det vil si minimum 500 m².

Uteromskravet er ivaretatt ved at kravet til størrelse på uteareal og kravet til solfylt uteareal er oppfylt. Samlet areal på uterom oppfyller minimumskravet. Hver blokk har god tilgang til uteareal med sol på nøkkeltidspunktene. I mars er det veldig gode solforhold på nøkkeltidspunktet. I juni er kun minimumskravet oppfylt.

Planlagt uteareal for felt B1 og minimumskrav til uteareal ved 40 boliger.

	Totalt	Terreng	Balkong/terrasse
Minimumskrav uteareal ved 40 boenheter	2.000 m ²	1.000 m ² (felles)	
Minimumskrav felles uteareal med sol på terreng		500 m ²	
Planlagt uteareal	2.011 m ²	1.571 m ²	440 m ²
Planlagt felles uteareal med sol på terreng 21. mars kl 15		1.418 m ²	150 m ²
Planlagt felles uteareal med sol på terreng 23. juni kl 18		500 m ²	320 m ²

Fra planområdet er det lett tilgang til Sommerhaugen friområde i øst. Større tilrettelagte ballplasser og lekeområder finnes ved skoleområdet på Charlottenlund (2,5 km) og Åsvang skole (en km).

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at leke- og oppholdsarealer for hvert byggetrinn innenfor B1, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for felt B1 før brukstillatelse kan gis for dette feltet.

4.11 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Hovedvannledning (600 med mer) krysser området (adkomstveg f_KV1, planområdets nordre hjørne). Normalavstand fra byggeri til kommunale ledninger er fire meter. Denne kan reduseres ned mot 2,0 meter dersom konstruksjonen går like dypt som fundament ledninger. Dette hensynet er tatt inn i bestemmelsene.

For alle tomtene vil det være krav om fordrøyning av overvann før tilkopling til offentlig VA -nett samt annen ivaretagelse av tilfredsstillende kapasitet på avløpsledninger.

4.12 Plan for avfallsøsning

Det er avsatt plass til nedgravde containere for felt B1. Renovasjonsanlegget f_RA er plassert slik at avfallet vil kunne hentes uten løfting over fortauet.

4.13 Planlagte offentlige anlegg

Offentlig gang- og sykkelveg gjennom avkjøring fra Gamle Jonsvannsveien til felles veg f_KV1 er regulert i plan for Gamle Jonsvannsveien 51 vedtatt i Bystyret 29.1.2015.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Høy tetthet

Areal på bakken er en begrenset ressurs, og høy tetthet er akseptert for å gi mindre utbyggingspress på naturareal og dyrka mark andre steder i kommunen.

Høy utnyttning av tomta med byggehøyder i tre til fire etasjer gir en forringelse av solforholdene for naboene i nordøst. Byggene er trappet ned i høyde mot nordøst, og det er lagt vekt på å bevare sikt mellom byggene. Bebyggelsen som planforslaget legger opp til vil kaste skygge på nabotomtene i mars. Gode solforhold hos naboene om sommeren er prioritert ved plassering av bebyggelsen og nedtrapping av byggehøyder.

5.2 Solforhold på uterom

Om sommeren er det lite sol på uteareal på bakken innenfor planområdet. Dette er vurdert å være akseptabelt fordi alle enhetene har private balkonger med gode solforhold.

5.3 Klima og ytre miljø

Planområdet er avsatt til boligområde i KPA. Boligbygging innenfor planområdet nyttiggjør eksisterende infrastruktur framfor at det bygges ny infrastruktur andre steder. Fortetting innenfor planområdet kan også bidra til å redusere presset på dyrka mark og grøntareal andre steder i regionen.

Planområdet har gode bussforbindelser i dag, og disse vil bedres når de første superbussrutene starter opp i 2019. Med videre utvikling av rutenettet for superbuss vil planområdet være dekket av to superbussruter. På kort sikt vil planen medføre noe økt biltrafikk, men det er sannsynlig at biltrafikken vil reduseres på sikt ettersom kollektivtilbudet oppgraderes.

5.4 ROS -tema

Fire ROS -tema ble vurdert til gul fargekode og to til grønn fargekode. Sweco har etter en geoteknisk vurdering av grunnforholdene vurdert disse som tilfredsstillende og at området er bebyggbart. Grunnforhold er derfor ikke lagt inn med risiko i ROS -analysen. Geoteknisk prosjektering skal likevel følge byggesaken, og krav om dette er tatt inn i bestemmelsene.

Tiltak for tema med gul fargekode:

Brannsikring – Tilgang for brannbil til alle boligene er sikret i bestemmelsene.

Vannforsyning – Omlegging av eksisterende vannledninger sikres i bestemmelsene.

Trafikkstøy – Kommunalt temakart for støy viser at planområdet ikke har støyproblematikk.

Nasjonale retningslinjer om støy er likevel tatt inn i bestemmelsene.

Anleggstrafikk – I anleggsperioden vil det bli økt trafikk i nærområdet. Det er tatt inn et eget punkt i bestemmelsene om plan for anleggsvirksomheten.

Tiltak for tema med grønn fargekode:

Overvann – Krav teknisk godkjent plan for vann- og avløp er tatt inn i bestemmelsene.

Tilrigging i anleggsfasen – Plan for anleggsvirksomheten er tatt inn i bestemmelsene.

5.5 Avveiling av virkninger

I planforslaget legges det opp til høy tetthet, i tråd med kommunens fortetningsstrategi.

Fortettingen medfører en forringelse av solforhold for naboene nordøst for planområdet. Denne

ulempen er søkt redusert ved at blokkene er orientert med kortsiden mot naboene i nordøst, slik at det blir sol og sikt mellom byggene. De øverste etasjene er trukket inn fra nordøst for å gi mer sol til naboene. Høyden på den sørøstligste blokka er redusert til andregangsbehandling ved at femte etasje på blokka er tatt bort, og fjerde etasje er trukket inn.

Virkingen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

6. Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varslet i annonse i Adresseavisen 22.5.2014, og i brev til offentlige høringsinstanser og berørte naboer 19.5.2014.

Planforslaget var til offentlig ettersyn fra 2.4.2016 til 14.5.2016. Det kom inn åtte merknader.

6.1 Innspill før offentlig ettersyn

Ved varsel om oppstart av planarbeid kom det inn seks innspill. Disse er innarbeidet i planforslaget, og det vises til saksframlegg til offentlig ettersyn for innhold i innspillene og hvordan disse er ivaretatt i planarbeidet.

6.2 Innspill ved offentlig ettersyn

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 5.4.2016

- Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.
- Forutsetter at utearealer er i henhold til krav i kommunens normer.
- Eksisterende bebyggelse som skal rives bør fotodokumenteres.

Kommentar:

- Ok.
- Ivaretatt i planforslaget.
- Ivaretatt i bestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 6.5.2016

- Minimum utnyttelsesgrad må angis i bestemmelsene for å sikre høy utnyttelse.
- Oppfordrer til mer sykkelparkering enn minimumskravet.
- Påpeker at redusert tilgang til sol er en problemstilling ved fortetting.
- Forutsetter at NVEs retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i planarbeidet.

Kommentar:

- Ok, tatt inn i bestemmelsene.
- Imøtekommet. Antall sykkelparkeringsplasser er økt fra to til tre for boenheter over 80 m².
- Planforslaget er redusert slik at alle blokkene er i fire etasjer. Til førstegangsbehandling var en blokk i fem etasjer.
- Ok.

Statens vegvesen, datert 7.4.2016

- Ingen merknader til planforslaget.

NTNU, datert 11.5.2016

- Forutsetter at bearbeiding av adkomst til parkeringskjeller skjer i samarbeid med NTNU som grunneier.

Kommentar:

- Imøtekommet.

Nabomerknader (fire merknader)

- Sameiet Gamle Jonsvannsveien 61-75
- Gamle Jonsvannsveien 79 (slutter seg til merknad fra Sameiet Gamle Jonsvannsvn 61-75)
- Gamle Jonsvannsveien 61 (ny kjøper)
- Gamle Jonsvannsveien 77, 79 og 81

Oppsummering av nabomerknadene

Nabomerknadene omfatter adkomstforhold, utnyttelse og fremmedparkering.

1. Adkomsten til planområdet er uklar, og ser ut til å gå over nabosameiets eiendom.
2. Påpeker at det i dag er problematisk å kjøre ut i krysset Gamle Jonsvannsveien / Wilhelm K. Størens vei.
3. Ønsker betydelig lavere utnyttelse grunnet reduserte solforhold.
4. Påpeker behov for gjesteparkering grunnet problemer med fremmedparkering.
5. Ønsker regulert veibreder på tilførselsvei internt i felt B1.

Kommentar:

1. Det reguleres felles avkjørsel fra Gamle Jonsvannsveien for felt B1 og Gamle Jonsvannsveien 61, 63 og 65. Denne er ikke på nabosameiets grunn.
2. Vurderes som akseptabel i forhold til trafiksikkerheten.
3. En blokk var i fem etasjer. Den er redusert til fire etasjer og solforholdene anses som akseptable, det vises til revidert sol-/ skyggestudie.
4. Gjesteparkering løses i kjeller for felt B1 og på bakken for felt B2.
5. Vegen reguleres som eget formål. Byggegrensene er regulert for å sikre plass til internvei med snøopplag på egen tomt.

7. Annet

7.1 Planlagt gjennomføring

Byggeprosessen planlegges påbegynt så fort reguleringsplanen er vedtatt.

7.2 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 reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.