



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150040

Arkivsak:15/20912

Detaljregulering av Lagmann Lindboes vei 24, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.6.2017

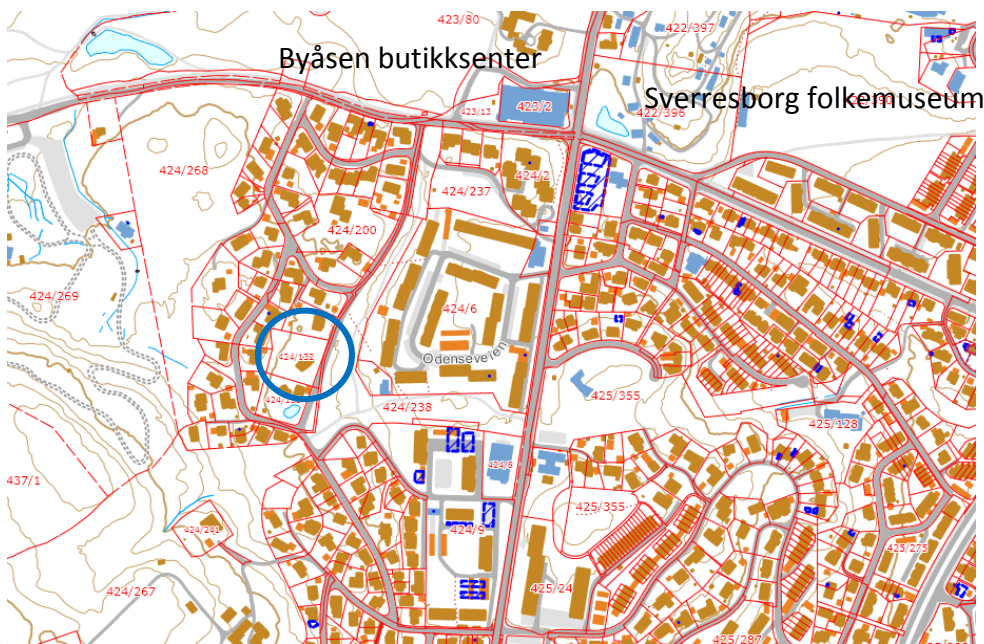
Dato for godkjenning av bystyret : 31.8.2017

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Norconsult As som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Lagmann Lindboes vei ASS v/Atle Tvinnereim.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med økt utnyttelse i et etablert boligområde i Lagmann Lindboes vei 24, med inntil 20 boliger.

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 og grøntstruktur.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter disse eiendommene:

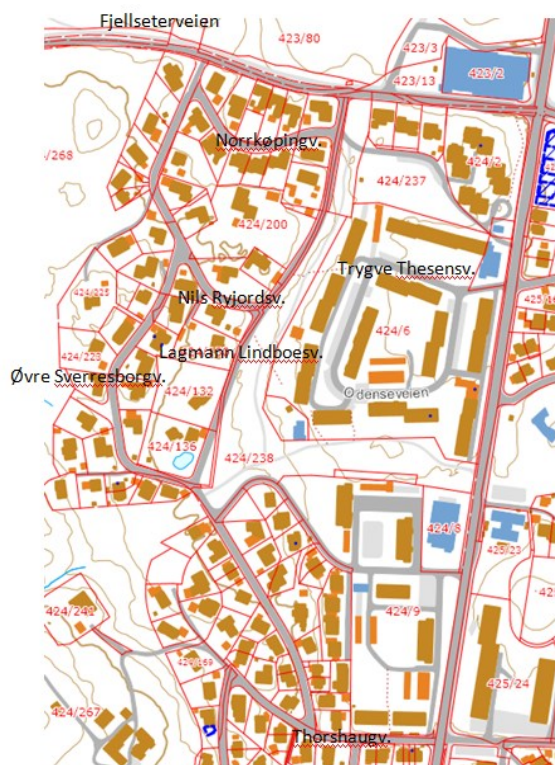
- gnr. 424, bnr. 132 (Lagmann Lindboes vei 24), bebygd eiendom, eier Ruta Eiendom AS
- gnr. 424, bnr. 131, 133, 156, 238, 268, samferdselsareal og tilliggende grøntstruktur, eier Trondheim kommune

Beliggenhet

Området ligger ca. 3 km sørvest for Trondheim sentrum, ca. 0,5 km sør for Theisendammen og like langt sørvest for Byåsen butikkssenter.

Utbyggingsområdet er godt lokalisert hva gjelder nærhet til friluftsområder med blant annet skiløype 150 meter unna, kort avstand til busstrasé og lokalsenter med butikker og andre sentrumsfunksjoner. Hammersborg idrettsplass ligger ca. 1 km unna.

Stedets karakter



Lagmann Lindboes vei 24 ligger på kote +171 til +180 og heller svakt mot sørøst. Tomta er bebygd med en enebolig med fotavtrykk på ca. 180 m². Området rundt er preget av ulike soner med hver sin tydelige karakter hvor flere ulike bygningstypologier møtes. I området vest for Lagmann Lindboes vei er det hovedsaklig eneboliger, mens det i øst er leilighetsbygg og lavblokker med store grøntareal som dominerer.

Bebyggelsen langs Fjellseterveien og Norrkjøpingveien 2-300 meter nord for planområdet, består av rekkehus og atriumhus i rekke. Opprinnelig bebyggelse mot vest, i Nils Ryjordsgate, Øvre Sverresborg og Torshaugveien preges av småhusbebyggelse, med høy kvalitet i store private uteområder med god utsikt, lite innsyn. Området har et grønt preg.

Bebyggelsen i Trygve Thesens vei og i Odenseveien ca. 150 meter øst for planområdet består av store lineære bygningsformer i 3 etasjer med sokkel og saltak. Bebyggelsen er organisert i tun. Parkering er i fellesgarasjer og langs felles adkomst. Uteområdene er offentlige rundt bebyggelsen eller av felles karakter inne i tunet.

I nordlige del av Tampereveien, ca. 100 meter sørøst for planområdet, ligger to parallelle høyblokker med inntil 12 etasjer. I sørlige del av Tampereveien ligger flere store bygningsstrukturer som i nord grenser mot offentlig grønndrag.

Grunnforhold

Det er ikke registrert kvikkleiresone på eiendommen eller i nærheten av eiendommen. I følge ngu.no består grunnen av tynt forvitningsmateriale over berggrunn.

Multiconsult AS har i forbindelse med etablering av Sverresborg friluftsbarnehage gjennomført geotekniske / miljøtekniske undersøkinger i et område ca. 100 meter øst for utbyggingsområdet. Området vurderes som bebyggbart. Geoteknisk prosjektering skal følge en eventuell byggesak.

Forurensning i grunn

Utbyggingsområdet er ikke registrert i SFT's database over forurenset grunn. Tidligere bruk av

eiendommen tilsier at grunnen ikke har vært eksponert for forurensninger.

Kulturminner

Bebyggelsen på eiendommen er ikke registrert som verdifull bebyggelse i kommunens temakart "Antikvarisk klassifisering av bebyggelse". Det er heller ikke kjent andre forhold som tilsier at det er automatisk fredede kulturminner innenfor eiendommen. I følge askeladden.no (database for kulturminner) er det ikke registrert kulturminner innen det aktuelle planområdet.

Bebyggelse på nabotomta i nord er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Deler av denne er klassifisert med antikvarisk verdi C.

Naturverdier

Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal. I østre del av planområdet går foreslått samferdselsareal noe inn i et areal vist som grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. I følge kommunens temakart er grøntstrukturområdet øst i planområdet naturtypeklassifisert som viktig lokalt (grad D – ident 7200). Boligutbyggingen berører ikke grøntstrukturområdet. I bakken vest for planområdet er det stedvis forholdsvis åpen vegetasjon (blandingsskog med hovedsakelig løvtrær, noe bartrær og busker).

Barn og unges interesser og rekreasjonsverdi

Tilgjengeligheten til grøntstrukturområdet øst for byggeområdet er god, men området er ikke spesielt tilrettelagt for organisert friluftaktivitet. Det er også god tilgjengelighet til marka vest for boligbebyggelsen på Sverresborg.

Lagmann Lindboes vei 24 er en privat eneboligeiendom, og benyttes derfor ikke til organisert eller uorganisert lek for allmennheten.

Trafikkforhold

Adkomst til området er fra Byåsveien (fylkesveg 812) og Breidablikkveien til Sverresborg og Lagmann Lindboes vei. Fartsgrense i Lagmann Lindboes vei er 30 km/t. Trafikkmengden forbi utbyggingsområdet er lav. Det er smale fortau på begge sider av Lagmann Lindboes vei, i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området.

Planområdet er ikke utsatt for støy fra trafikk eller annen virksomhet. Avstand til Gamle Oslovei, med ÅDT ca. 4900, er ca. 260 meter.

Kollektivtilbudet er godt og det er ca. 400 meters avstand til nærmeste bussholdeplass i Gamle Oslovei. Nåværende bussruter er buss nr. 8, 18, 82 og 108 med ca. 6 avganger pr time morgen og ettermiddag, og noe mindre ellers.

Skole og barnehage

Planområdet sokner til Nyborg barneskole (ca. 0,5 km) og Sverresborg ungdomsskole (ca. 1 km). Mesteparten av skoleveien har fortau, men med varierende bredde og kvalitet. Kryssing av større trafikkerte veger kan skje via fotgjengerovergang. Skolevegen har tilfredsstillende trafikksikkerhet.

Nærmeste barnehage er Valset og Kystadåsen barnehager i Osloveien ca. 500 meter øst for planområdet.

Energiforsyning

Området ligger utenfor område for konsesjon fjernvarme, jamfør konsesjonskart fjernvarme datert 11.01.13 fra Statkraft (grensen går ca. 400 meter sørøst for utbyggingsområdet).

Vann- og avløp

Det går kommunale spillvannsledning (Ø225), overvannsledning (Ø300) og vannledning (Ø150) i Lagmann Lindboes vei.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for økt boligbebyggelse i et område langs Lagmann Lindboes vei.

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bolig- og uteoppholdsareal. Renovasjon	Samferdselsanlegg, offentlig	Grøntstruktur, offentlig
Sum grunnareal (totalt 6.014 m ²)	3.812 m ²	2.026 m ²	176 m ²
Utnytting planlagt / mulig bebyggelse (byggningsareal)	BYA: ca. 780 m ² BRA: ca. 2.070 m ²		
Planlagt bebyggelse under terreng	Ca. 1.250 m ² i parkeringskjeller		
Eksisterende bebyggelse som skal rives	BYA: ca 180 m ²		
Antall boenheter innen planområdet	Minimum 16 boenheter Maksimum 20 boenheter		

Planlagt arealbruk

Bebyggelse og anlegg:

B: Blokkbebyggelse
f_RA: Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

o_KV: Kjøreveg
o_FT: Fortau
o_AVT: Annen veggrunn – tekn anlegg

Grøntstruktur:

o_G: Grøntstruktur

Plangrep

Det fremmes forslag for bygging av to lavblokker. Gode solforhold er ivaretatt, samtidig som det er søkt å skape en balanse med den omkringliggende bebyggelsen.

Eksisterende bebyggelsen i kvartalet er 1 – 2 etasjer høy. Vestlig del av kvartalet ligger ca 5 meter høyere enn planområdet i den østlige delen. Nybygg er tenkt plassert på den lavere delen av tomta og kan derfor ha flere etasjer enn nabobebyggelsen lenger vest.

Boligareal

De planlagte 16 -20 boenhetene vil gi en tetthet på 4,2 – 5,3 boenheter pr. daa innenfor arealet som er regulert til bebyggelse og anlegg. Bebyggelsen vil ha to etasjer og delvis inntrukket tredje etasje, samt parkeringskjeller. Hvert leilighetsbygg planlegges med 8-10 leiligheter. Den nye

bebyggelsen skal plasseres slik at det mellom blokkelementene dannes en åpning i øst-vestlig retning.

Avstanden mellom boligblokker med felles uteoppholdsareal mellom, bør være minimum 1,5 ganger gjennomsnittlig gesimshøgde. Med foreslåtte byggehøgder vil gjennomsnittlig gesimshøgde for de to byggene inn mot Lagmann Lindboes vei være ca.13 meter. Skissert avstand mellom vegglivet i blokkene er ca. 16 meter. Dette vurderes som akseptabelt med bakgrunn i lysforholdene på felles uteoppholdsareal på nøkkeltidspunktene.

Grad av utnytting bestemmes av byggegrenser og høyder vist i plankart og maks m² BRA angitt i bestemmelsene.



Lavblokkene er skissert totalt med ca. 1035 m²-BRA hver. Inkludert terrengparkering vil dette sammen gi BRA = ca. 2.150 m². Bebygd areal for hver enkelt lavblokk er ca. 390 m², og sammen med terrengparkering vil bebygd areal utgjøre ca. 850 m².

Situasjonsplanen viser interne adkomster mellom blokkene og til uteoppholdsarealet. Dette adkomstareal er samlet ca. 600 m².

Byggegrensen innen boligområdet er satt med 4 meters avstand til nabogrense / formålsgrense.

Uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanens arealdel kreves det 50 m² uteareal pr. boenhet eller 100 m² BRA boligformål. Halvparten av dette skal være fellesareal på bakkenivå.

Plassering av den nye bebyggelsen og foreslåtte bygningshøyder gir gode uterom. Uterom skal ha gode solforhold, og i henhold til uteromsveileder bør minst 50 % av felles uterom ha sol på nøkkeltidspunktene kl.15:00 ved vårjevndøgn og kl.18:00 ved sommersonnsving.



Det er skissert utbygging av 20 boenheter i de to leilighetsbyggene. En slik utbygging vil kreve minimum 1,0 daa uteareal basert på antall boenheter.

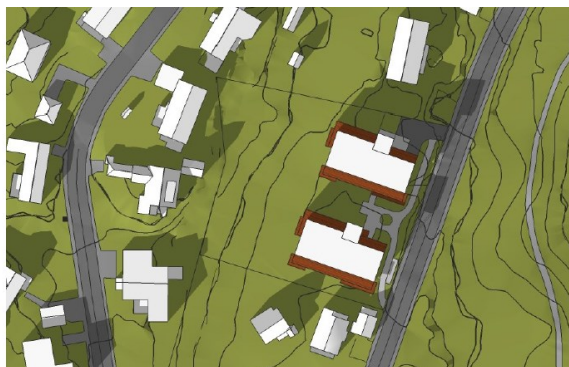
Skissene som er lagt til grunn for planlagt utbygging viser over 1.700 m² uteoppholdsareal på terreng og ca. 300 m² privat uteoppholdsareal på balkonger og takterrasser, jmfør skisse til venstre (uteoppholdsarealet med grønn farge).

Basert på forventet antall boenheter viser planforslaget tilstrekkelig uteoppholdsareal i kvantitet og med tilfredsstillende kvalitet.

Fellesarealene vest på eiendommen vil ha gode sol- og lysforhold mer eller mindre hele

dagen. Nær hele felles uteoppholdsareal vil ha sol på nøkkeltidspunktene.

Soldiagrammene viser at deler av tomtearealet på bebyggelsen nord for Lagmann Lindboes vei 24 blir skyggelagt etter hvert som dagene blir kortere.



Soldiagram 21. juni kl. 1800



Soldiagram 15. mars kl. 15.00

Felles uteoppholdsareal vil i hovedsak være flatt. Adkomst til bygninger og til felles uteareal vil kunne tilfredsstille kravet til universell utforming gitt i planbestemmelsene.

Renovasjonsanlegg

Antall boenheter som planlegges medfører krav om etablering av nedgravde containere. I plankartet er anlegget foreslått lagt inn til Lagmann Lindboes vei, både for enkel tilgang for renovasjonsbil og for mest mulig rasjonelt leveransepunkt for beboerne.

Samferdselsanlegg, adkomst og parkering

I gjeldende reguleringsplan for området er Lagmann Lindboes vei regulert med 9 meters bredde, inklusiv tosidig fortau. Dagens veg er i hovedsak etablert i samsvar med reguleringsplanen fra 1956. Vegføringen blir videreført i nytt planforslag, og fortauet utvides langs friområdet. Formålsgrensen for annen veggrunn inn mot boligområdet legges i eiendomsgrensen. Ny vegprofil vil dermed ha ca. 1,3 - 1,6 meter annen veggrunn langs bebyggelsen, 6,0 meter bred kjøreveg og 3,0 meter bredt fortau langs friområdet.



Nedkjøring til p-kjeller

Planområdet skal ha biladkomst fra Lagmann Lindboes vei. Det planlegges at både beboer- og gjesteparkering skjer i parkeringskjeller, mens terrengparkering benyttes ved andre tjenester. Biladkomsten skal også ivareta tilgang for brann- og redningsbiler.

I følge kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 ligger planområdet i ytre sone. Da er parkeringskravene minimum 1,2 biloppstillingsplass og minimum 2,0 sykkelplasser pr. boenhet eller 70 m² BRA boligformål. En utbygging basert på 20 boenheter medfører da et krav på 24 parkeringsplasser. Skissene som er lagt til grunn for planlagt utbygging viser mulighet for en parkeringsplass på terreng og resten i parkeringskjeller.

Det er i plankartet tatt inn frisiktsone ved avkjørsel. Med siktelinje trukket 4,0 m fra kant vegbane og basert på kjørefart 30 km/t, vil siktelinjene gå innenfor deler av arealet regulert til bebyggelse og anlegg.

Inngangspartiet til boligene plasseres slik at det gir god gangadkomst fra fellesrommet mellom bebyggelsen.



Lagmann Lindboes vei sett nordover

Fra parkeringskjeller anlegges det heis til boligetasjene. Forskrift om tekniske krav til byggverk har krav om tilgjengelighet for boenheter når det stilles krav om heis. Disse forholdene er derfor ikke gjentatt i planbestemmelsene. Uteområdene skal være universelt utformede også til renovasjonsanlegget.

Geotekniske forhold

I planbestemmelsen er fastsatt at rapport fra geotekniske undersøkelser / geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring.

Vann og avløp

I forbindelse med byggesøknad vil det bli utarbeidet teknisk plan som viser tilknytning til offentlige kommunale ledninger som går i Lagmann Lindboes vei og behovet for fordrøyningsanlegg. Økt antall boenheter og arealer med tette flater vil øke avrenningen og avrenningsintensiteten fra planområdet.

Energi

Ved ny bebyggelse vurderes vannbåren oppvarming av bolig og av tappevann, basert på varmepumpe som utnytter grunnvarme (væske/væske eller luft/væske).

Virkninger av planforslaget

Stedstilpasning, byggeskikk, kulturminne og kulturmiljø

Foreslått bebyggelse vil bli bryte med omkringliggende strukturer mellom Lagmann Lindboes vei og Øvre Sverresborg ved at den vil bli høyere og mer synlig enn småskalabebyggelsen i kvartalet. Langs Lagmann Lindboes vei vil den nye bebyggelsen ha tre etasjer, med underliggende parkeringskjeller. For at ny bebyggelse skal få en god arkitektonisk utforming som ivaretar hensynet til tilgrensende bebyggelse, er det foreslått at øverste etasje skal utgjøre maksimum 75 % av bygningens bebygde areal.



Fugleperspektiv, sett nordover.

Terrenget i kvartalet heller fra vest mot øst, og horisontlinja vil ikke bli brutt før man kommer nær bebyggelsen.

Boligområdet vil kunne bygges ut uten krav til utbedring av kjørevegstrukturen i området.

Utbyggingen vil imidlertid føre til vesentlig økning av trafikken i Lagmann Lindboes vei og for å ytterligere sikre trygg skolevei fremmes planforslaget med rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Lagmann Lindboes vei. Fortauet langs Lagmann Lindboes vei har i dag variabel standard og bredde (i hovedsak ca. 1,3 meter). Smal fortausbredde gjør at driftssituasjonen er mindre tilfredsstillende, særlig ved brøyting vinterstid. I planforslaget er derfor vist mulighet for økt fortausbredde langs friområdet på østsiden av Lagmann Lindboes vei.

Sol- og skyggevirksomheter for naboer

Sol- og skyggestudier viser at planlagte bygg vil skyggelegge inntil 200 m² av nabotomta i nord (gnr. 424, bnr. 130) kl 10-15 21. juni. Det utgjør ca. 10 % av naboeiendommen. Arealet med skygge øker etter hvert som sola står lavere på himmelen. Skyggelagt areal på naboeiendommen i nord er ca. 350 m² den 21. mars kl. 15.

Andre eiendommer blir i liten grad skyggepåvirket av planlagt bebyggelse.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er gjennomført vurdering av planområdet i henhold til § 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det dette finnes arter eller naturtyper direkte knytt til planområdet.

Transport og trafikk

En utbygging av ca. 20 boenheter vil medføre en økning av døgntrafikken i størrelsesorden 80-100 bilturer.

Dagens trafikkmengde forbi utbyggingsområdet er ikke registret, men antas å være liten fordi veien har få boenheter. Selv om gjennomføring av planforslaget fører til en økning av trafikken, vil samlet trafikkmengde i Lagmann Lindboes vei være liten også etter planlagt utbygging. Planforslaget vil føre til en bredere og mer ryddig fortausløsning langs den ene siden av Lagmann Lindboes vei.

Rasfare og forurensing i grunnen

Områdets terrengutforming, bebyggelsens beliggenhet i forhold til marin grense og kjent bruk av

eiendommen tilsier at utbygging ikke vil medføre fare for uønsket hendelser knyttet til miljø og geoteknikk.

Barn- og unges oppveksvilkår

Planområdet blir ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter, ut over vanlig uteaktivitet for tomteeierne. Ved utbygging vil det i utomhusplan bli tatt med tiltak som gir gode uteoppholdsarealer for barn og unge. Mesteparten av uteoppholdsarealet på terrengnivå har gode solforhold.

Annen infrastruktur

Utbyggingens omfang vil kun gi mindre innvirkning på skolekapasiteten i området, men i planbestemmelsene er det satt krav om at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingen vil skje så snart de nødvendige godkjenninger foreligger.

Innspill til planforslaget

Innspill før offentlig ettersyn

Innspillene som er gjengitt under, er utformet på bakgrunn av prosjektet som ble avvist av bygningsrådet fordi det hadde lagt en bygning i det indre åpne rommet i kvartalet. Det viste tre bygningskropper som hver hadde noe mindre fotavtrykk enn hver av de to som er lagt fram her. Det avviste prosjektet var likevel større i omfang og i antall boenheter enn det som ble lagt fram til offentlig ettersyn og kommentarene til innspillene ble endret slik at de passet det aktuelle prosjektet.

En sjekklister fra NVE skulle svares ut. Fylkeskommunen mente om universell utforming. SVV hadde ingen merknader. Fylkeskommunen påpekte spesielt at trafiksikkerhetsforholdene må utdypes og begrunnes i ROS-analysen.

Olden og Hammersmark, Lagmann Lindboes vei 26B – Balkonger i tomtegrensen er påtrengende.

Utsikt vil forsvinne og livskvalitet reduseres.

Det vil bli parkeringsproblemer i Lagmann Lindboes vei. Vil ha lavhus.

Rustad og Downing (Øvre Sverresborg 12)

Utgård Strand og Strand (Øvre Sverresborg 10)

Fossum (Øvre Sverresborg 6)

Kähler (Øvre Sverresborg 8)

Viser til uttalelser fra ordfører Rita Ottervik vedrørende boligbygging i områdene inn mot Bymarka.

Ønsker bygging av enebolig i kjede eller rekkehus.

Veie-Rosvoll og Finstad, Nils Ryjords vei 20

Utbyggingen bryter med strøkets karakter og forringer bokvaliteten og boligverdien.

Tomteutnyttelsen må reduseres til 11 boenheter og ha maksimum 2 etasjer.

Innspill fra offentlig ettersyn

Det ble gjennomført oppstartsmøte 16.06.15 med byplankontoret i Trondheim kommune.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 10.07.15. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post datert 08.07.15. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på

www.solemarkitektur.no fra 08.07.15. Frist for innspill ble først satt til 12.08.15, og senere utsatt til 26.08.15.

Et forslag til reguleringsplan for det samme området ble behandlet i bygningsrådet 28.6.2016. Der ble følgende vedtak fattet:

Bygningsrådet sender saken tilbake og ber rådmannen gå i dialog med utbygger om en endring av reguleringsplanen basert på følgende føringer:

Bygningene på tomta skal plasseres ut mot Lagmann Lindboes veg, blokkbebyggelse på indre del av tomta er i utgangspunkt ikke ønskelig.

Dette forholdet er avklart og tatt hensyn til i det forliggende prosjektet.

Saken lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 31.1.- 18.3.2017.

1. Fylkesmannen i ST

Mener at tettheten på eiendommen bør økes i tråd med bestemmelsen om 6 b/daa på areal over 1,5 daa. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentar:

Tetthetsbetraktningene er tatt med i vurderingen, men hensynet som rådmannen og bygningsrådet la til grunn for avvisning av det første forslaget med å unngå gjenbygging av det indre kvartalet, er tillagt avgjørende vekt.

2. ST Fylkeskommune

Viser til uttalelse ved oppstart av planprosjektet. Ingen vilkår for egengodkjenning.

3. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Standard innspill til planprosjekt.

Kommentar:

Innspillet er tatt hensyn til.

4. Statens vegvesen

Ingen merknad til planforslaget.

5. Hammersmark, Olden. Lagmann I. v. 26b.

Prosjektet ruver fortsatt i terrenget. Gulv 1. etasje bør legges på samme kotehøyde som nivået på Lagmann Lindboes vei.

6. Kähler, Finstad, Fossum, Rustad. Øvre Sverresborg 8, 19, 6, 12.

Mener å lese ut i fra dokumentene at det nye bygget vil bli ca. 13 meter høyt og være 5,5m høyere enn gesimsen på boligene i Øvre Sverresborg. Ut i fra det vil utsikten forsvinne. Mener videre at garasjen skal ligge helt under eksisterende markplan. Et 2 – etasjes bygg vil ikke hinder utsikten.

Plassering av bebyggelse langs Lagmann Lindboes vei vil skape presedens for videre utbygging. Bygningene bør være lavere og kunne plasseres nærmere tomtegrensa enn vist. Det vil gi framtidig utbyggere bedre mulighet til å utnytte tomta si.

Tiltaket vil skape et støybilde som er uønsket høyt. En lettere utbygging vil legge føringer for en totalt sett lettere utvikling i framtida med færre boenheter i området og et lavere støynivå.

7. Veie-Rosvoll, Finstad. Nils Ryjords vei 20.

Vil bryte med strøkets karakter.

Ingen grunn til å fortette mer enn min. fortetting krever, 3 b/daa = 11,4 boliger. Bebyggelsen tillates plassert nær tomtegrensen, særlig mot nord. Hvis blokkene skal ha en avstand på 1,5 x høyden på bygningen, må avstanden mellom dem være 20 meter.

Generell kommentar:

Høydene i prosjektet er ikke forstått korrekt av naboene. Byggene blir ikke så høye som uttalt her og utsikten heller ikke redusert så kraftig.



Snitt av prosjektet sett sørover mellom Lagmann Lindboes vei og Øvre Sverresborg

Kommentarene fra naboer viser likevel at høydesituasjonen har vært utfordrende. Prosjektet er etter offentlig ettersyn senket 0,5 meter for både bygg B og bygg A.

Avstanden til nabogrensen er økt med en meter i sør og fått større avstand mot nabogrensen i nord.

Avstand mellom bygg og Lagmann Lindboes vei er økt fra fire til 5 meter.

Prosjektet er totalt sett redusert, det åpne arealet inne i kvartalet er beholdt. Prosjektet imøtekommer retningslinjene kommunen setter for en hensynsfull, men nødvendig fortetting for å imøtekomme byens vekst og utvikling.

Det vil skje en økning i antall biler i området med 80-100 bilturer i døgnet. Det representerer en støyøkning innenfor det akseptable.

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.