



Detaljregulering av Vinterledbakken 2 og 7, del av Kolsås gnr/bnr 187/1

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.7.2016

Dato for godkjenning av bystyret : 28.9.2017

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av ROJO arkitekter AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Fredrik Kulsås. Planbeskrivelsen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men rådmannen har gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

Arealet er avsatt til tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Arealdelens bestemmelser og retningslinjer er lagt til grunn for utformingen av planforslaget, men det er gjort avvik fra arealdelens krav til tetthet for boligbebyggelse, for å ivareta hensynet til bevaringsområdet for gårdstunet. Området er avsatt til institusjonsområde bevaring i gjeldende regulering.

Planområdet ligger i vest inntil markagrensa og hensynssone naturmiljø –viltkorridor i KPA.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen 187/1, eid av forslagsstiller Fredrik Kulsås. I tillegg er en del av eiendommen 187/76 innenfor planområdet, eid av Kolsås boligfelt.

Planområdet ligger på sørvestsida av Flatåstoppen, er på ca 10,5 daa og omfatter Kulsås gårdstun. Planområdet rommer i dag én bolig. Gårdstunet er avgrenset av ny bebyggelse på alle kanter med unntak av dyrka mark i vest. Her avgrenses planområdet av en offentlig gangsti. Gårdstunet er ellers omgitt av barnehage nedenfor låven, rekkehus nede i lia i vest, samt eneboliger ovenfor i nord og øst. Gårdstunet ligger vesentlig lavere enn bebyggelsen ovenfor, og høyere enn bebyggelsen i vest og nedenfor låven. Høydeforskjell totalt innenfor planområdet er på ca 13 meter. Nedenfor låven og i vest ligger et sammenhengende grøntdrag; i vest relativt tettvokst med mindre løvtrær i nedkant. Området ligger sørvendt og har gode solforhold.

Geoteknikk

Eiendommen er ikke angitt på kommunens aktsomhetskart for kvikkleire, og er heller ikke angitt med fare på NVEs kart. Området består av tynt lag med løsmasser (forvitringsmateriale) over fjellgrunn.

Forurensing i grunnen

Det ble i 2008 foretatt en miljøgeologisk kartlegging av jorda i Kulsås barnehage som ligger helt inntil planområdet, nedenfor driftsbygningen. Det ble ikke påvist overskridelse av anbefalte grenseverdier for forurensing i grunnen der.

Kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner i grunnen.

Landbruksverdi

I Nibio.no sitt markslagskart er ca 5130 m² av planområdet klassifisert som overflatedyrka jord med god og mindre god jordkvalitet.

Natur- og viltverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. Området ligger i nordvest inntil Leirelvkorridoren, et viktig viltområde med verdi B. I nordøst grenser planområdet til et område med viltinteresser, verdi C.

Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Gårdstunet ligger på et platå, og er i et åpent landskap med utsyn i flere retninger uten særlig vegetasjon. Dette gjør at gårdstunets bebyggelse blir fremtredende. Et skogsbelte i randsonen mot bebyggelsen nedenfor er viktig grønnstruktur mellom terrengnivåene og som delvis er videreført ellers i boligområdet.

Rekreasjonsverdi

Området er i dag ikke i bruk av barn for lek og aktiviteter. På vinterstid foregår skileik og aking på dyrkamarka nord og vest for planområdet; ned mot Kongsvegen og i retning Bymarka. Det finnes en ballplass ved rekkehusene i vest, samt mellom Flatåstoppen og Kulsåsfeltet. Omgivelsene har også flere mindre områder med lekeapparater for barn. Terrenget mellom boligene i området er forholdsvis bratt, og det er få opparbeidede lekeplasser.

Antikvarisk verdi

Tunet består i dag av låve i vinkel, trønderlån og verkstedbygg med fire garasjeplasser. I tillegg finnes stabbur, smie og nytt våningshus på tunet.

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til spesialområde – bevaring. Det foreligger en antikvarisk rapport, datert 7. 6.2008, som utreder verdien som kulturminne på bygninger og gårdstunet. Denne konkluderer med at hovedbygningens (lånas) tekniske stand er dårlig, og restaurering vil bli en svært omfattende oppgave.

Det har over flere år pågått en prosess for å finne frem til løsninger som kan føre til at minnet om gårdsanlegget og gårdstunet på Kulsås kan bli fastholdt på en god måte. Både by- og fylkesantikvarene har bidratt i dette arbeidet. Sentralt i prosessen har vært bevaring av våningshuset, som med sin eldste del fra slutten av 1700-tallet har vært en av de staseligere og mer storslagne lånene som er bevart fra tiden rundt århundreskiftet 17-/1800 i byens omegn. Et betydelig forfall de siste 50-70 år har imidlertid ført til at våningshuset på Kulsås i dag fremstår som en ruin i store deler.

Vegsystem, trafiksikkerhet

Atkomsten til området vil være fra enden av eksisterende veg, Vinterledbakken. Atkomst er sikret i gjeldende reguleringsplan R362c (§ 7.1.1). Vinterledbakken er i tillegg til å være atkomstveg til Kulsås gård, også atkomstveg til ti boliger. Åtte av disse har også gangatkomst direkte fra Kulsåslia som Vinterledbakken har avkjøring fra.



Avstanden fra Kulsåslia til atkomstpunktet er ca. 90 meter. Vinterledbakken og Kulsåslia har en regulert bredde på 5 meter og er opparbeidet med en bredde på ca 4,5 meter. Det er ikke regulert eller opparbeidet fortau langs Vinterledbakken, men langs Kulsåslia er det anlagt fortau og en gang- og sykkelveg som knytter området sammen med Flatåstoppen i nord, Kulsåsen i øst og, via bru, gang- og sykkelveg langs Kongsvegen i sør. Skoleveg vil være via gang- og sykkelvegen.

Strekninga av Kulsåslia som Vinterledbakken betjenes fra er i dag atkomstveg for 84 boliger. Både Kulsåslia og Vinterledbakken er dimensjonert i henhold til vegnormalen til Statens vegvesen, men spesielt vinterstid oppleves Kulsåslia for smal for møtende biler. Ifølge beboere i området forekommer det at tilstøtende fortau tas i bruk som vegareal. Dette medfører en trafiksikkerhetsrisiko for gående.

At Kulsåslia er noe brattere enn normalen (maksimal stigning 8 %) gjør ikke situasjonen bedre. Fra regulert rundkjøring til avkjørsel til Vinterledbakken er stigningen 8,5 %, og fra regulert rundkjøring til oversiden av avkjørsel til Vinterledbakken er gjennomsnittlig stigning 7,9 %.

Kollektivtilgjengelighet

Buss nr 7 fra Flatåstoppen og buss nr 19 som går i Kongsvegen, er begge alternativ for kollektivtransport. Avstand fra boområdet til nærmeste bussholdeplass er ca 500 meter.

Støy fra trafikk

En liten del i nordvest av planområdet ligger innenfor grensen av grønn sone i kommunens støysonekart. Støynivå er som tilfredsstillende.

Skolekrets og skolekapasitet

Kolsås barnehage er nærmeste nabo til planområdet, og utbyggingen er tilknyttet Flatåsen skolekrets. Det er i dag tilfredsstillende kapasitet ved Flatåsen skole.

Energiforsyning

Gården forsynes i dag med strøm fra lavspent luftlinje. Nettstasjon i Kolsåslia har kapasitet til å levere strøm til området. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Kapasitet for vannforsyning og avløp.

Planområdet er tilknyttet kommunalt nett via en privat vannledning. Brannvannsdekningen i nærområdene er kun rundt 20 l/s; hvilket i henhold til teknisk forskrift kun er tilstrekkelig for småhusbebyggelse. Kommunen har i forbindelse med arbeidet med Hovedplan vann sett på ulike tiltak for å forbedre situasjonen. Ingen beslutninger er fattet, men området vil være med i en samlet plan for forbedringer av brannvannsdekningen i Trondheim. Det private ledningsnettet har god kapasitet til å motta avløpsvann fra utbyggingen. Det vises for øvrig til vedlagte VA-plan.

Boligsammensetning/Tilliggende områders boligstruktur

Planområdet ligger i levekårssone Flatåsen som inneholdt 2707 boliger i 2011. 12 % av disse var 1-2 roms, 45 % 3-4 roms og 43 % 5-6 roms. De samlede tallene for Trondheim var på samme tidspunkt 31 %, 44 % og 25 %. Sett opp mot andre sammenlignbare levekårsområder (områder utenfor lokalsenter og med lang avstand til utdanningsinstitusjoner) er andelen 1-2 roms boliger noe høyere på Flatåsen, men lavere enn for Trondheim som helhet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagte byggeområder

Boligfelt B1

Eksisterende bebyggelse skal rives og et stabbur skal flyttes. Eksisterende bolighus skal beholdes. Ny bebyggelse, en tomannsbolig over 3 etasjer og et leilighetshus over 4 etasjer, skal i hovedtrekk gjenoppbygges i tråd med eksisterende bygningskroppers volum og uttrykk. Maksimalt tillatt bebygd areal er 910 m². Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, som i bestemmelsene er konkretisert til forankring i tradisjonell utforming av detaljer knyttet til eksteriøret (vindusinnsetting, kledning og takutstikk) og fargebruk i tråd med opprinnelig bygningsvolum. Valg av detaljering knyttet til eksteriøret samt fargebruk skal redegjøres for ved søknad om tiltak. Fint utformede bygningsdetaljer fra eksteriøret skal gjenbrukes. For bebyggelse som skal erstatte låven tillates takoppløft inn mot tunet. Takvinduer tillates i takflater mot sør, på inntil en tredel av takflata. Bebyggelsen skal inneholde 9 boenheter.

Boligfelt B2-B4

Som i tilgrensende område nord og øst for planområdet, skal bebyggelsen i disse feltene oppføres som frittstående boliger med saltak mellom 21 og 35 grader. Høyeste tillatte mønehøyder er angitt på plankartet til kote 208,2 for felt B2, kote 210,7 for felt B3 og kote 214,9 for felt B4. Høyder og plassering av garasjer og carporter er sikret i bestemmelsene. Det tillates maksimalt én sekundærboenhet i hver bolig.

Boligfelt B5

Bebyggelsen i felt B5 skal oppføres som rekkehus med saltak mellom 21 og 35 grader. Høyeste tillatte mønehøyde er angitt på plankartet og stiger fra kote 212,8 til kote 215,7. Bebyggelsen skal inneholde 6 boenheter. Av hensyn til krav om tilgjengelighet og tilgang til universelt utformet uteareal, tillates det for felt B5, på inngangsplan, etablert altaner inntil 2,7 meter utenfor byggegrensen mot vest.

Boligfelt B6

Dette er eksisterende enebolig. Stabburet skal flyttes i tråd med plankartet. Eksisterende uthus, stabbur og smie tillates ikke brukt til boligformål.

Boligsammensetting

Iht. kommuneplanens arealdel § 29.1 skal det vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tiliggende områders boligstruktur. Planforslaget legger til rette for følgende ny bebyggelse:

Felt B1: (Låna): 2 boenheter
(Låven): 7 boenheter
Felt B2-4: 3 boenheter i enebolig/6 boenheter hvis sekundærleilighet
Felt B5: 6 boenheter i rekkehus
Felt B6: eksisterende bolig

En utbygging i henhold til planen vil kunne gi følgende fordeling:

Antall rom	Trondheim	Levekårssone Flatåsen	Planforslag
1-2	31 %	12 %	12,3 %
3-4	44 %	45 %	38,2 %
5-6	25 %	43 %	49,5 %

Tallene viser at boligsammensettingen av nye boliger er relativt lik tallene for eksisterende boliger i levekårssonen. Det legges i stor grad til rette for større og familievennlige boliger på bakkeplan, og få små boliger.

Tilgjengelighet

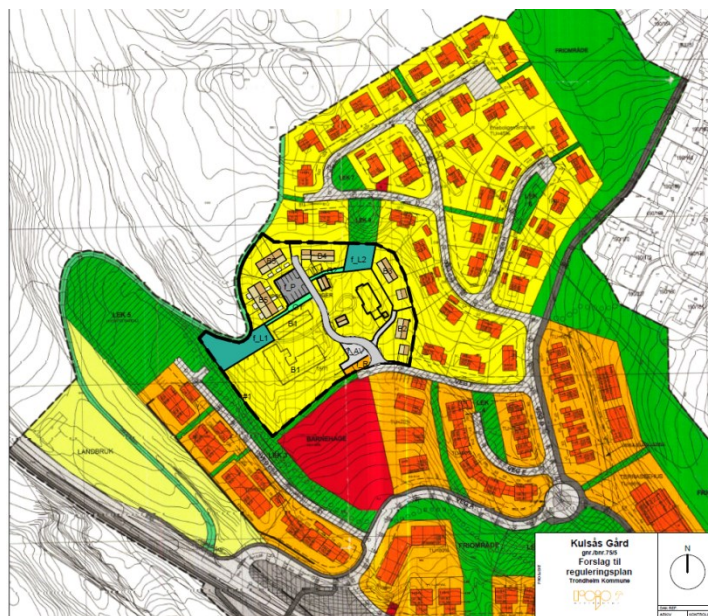
Bestemmelsene sikrer at minimum 6 boenheter har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet i tråd med bestemmelse i KPA (§28.1). Dette sikres innenfor feltene B1 og B5. Det stilles også krav til andel universelt utformet uteareal, og atkomst til felles lekeareal. Minimum 2 tilrettelagte parkeringsplasser skal opparbeides.

Uterom

Planområdet ligger i ytre sone i henhold til uteromsbestemmelsene til kommuneplanens arealdel, med krav om minimum 50 m² utendørs oppholdsareal per boenhet. Minimumskravet til felles uterom for hele planområdet (450 - 525 m²) oppfylles ved opparbeidelse av lekeplassene f_L1 og f_L2 (850 m²).

Lekeklass f_L1, er lagt mot turstien langs vestsiden av området, mellom B1 og B5. f_L1 har variert topografi som legger til rette for universelt utformet lekeareal nærmest bebyggelsen og skogslek ned mot grøntarealet og ballplass langs Låvekra. Den andre lekeklassen lengst nord i området, f_L2, knytter seg opp mot eksisterende lekeplass (L8 i eksisterende plan) i Smiloftstykket.

Begge lekeklassene har gode solforhold. Opparbeidelse av f_L2 vil bedre brukbarheten av L8 og knytter lekeklassene i planforslaget til lekeplasstrukturen i omkringliggende områder. De to lekeklassene skal forbindes med sti regulert til felles grønnstruktur.



Planforslag satt inn i omkringliggende detaljplan

I tillegg er det gode muligheter for uteoppholdsareal innenfor boligfeltene, og uteromsregnskapet er godt tilfredsstillt.

Bevaring av natur - Skjøtsel/etablering av ny vegetasjon

Lengst vest i planområdet – i bakken mot grøntarealet langs Låvekra – er det i dag løvskog av en viss høyde. Skogen anses ikke å ha noen spesiell verdi for biologisk mangfold, men oppleves som et positivt element i området. Den ligger såpass mye lavere i terrenget enn låvebygningen (ca. 6 m under kjellergolv) og ca. 20 meter unna, at den ikke er i konflikt med verneinteressene. Her skal det være skog, og området er angitt som bestemmelsesområde i plankartet.

Privat veg

F_V er felles veg for alle boliger i planområdet. Vegen skal opparbeides med bredde 3,5 m og har regulert bredde 4,0 m med utvidelser der det er nødvendig for manøvrering. Fra avkjøringspunktet og opp forbi felles renovasjonsanlegg og atkomst til B1 f_AV er stigningen i henhold til kravene til universell utforming, men videre vil vegen ha en stigning på opp mot 1:10.

Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel opparbeides i henhold til kommunens parkeringskrav, med minimum 1,2 bilplasser og minimum 2 sykkelplasser per 70 m² BRA eller boenhet. Ved felt B1 og f_P skal minimum 1 p-plass hvert sted opparbeides med minimumsmål 3,8 x 5 meter.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Bebyggelsen har atkomst til offentlig veg, Kolsåslia, via Vinterledbakken. El-forsyning blir fra nettstasjon i Kolsåslia via Vinterledbakken. Kapasiteten både for overvanns- og spillvannsledninger er tilstrekkelig. Brannvannsdekningen i området må forbedres, og vannledningen ned langs felles adkomstveg til Boliger 2-24 i Kolsåslia og langs barnehagen er forutsatt oppgradert.

Avfallsløsningen skal være i form av nedgravde containere. Universell utforming skal ivaretas ved containerne. Det er ikke tilrettelagt for universell utforming fra boligene til avfallsløsningen.

Gjennomføring, miljøoppfølging

Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven i B1 skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises.

Støyforhold

Bestemmelsene krever at det ved søknad om tiltak skal dokumenteres at lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i B1, skal eksisterende bebyggelse oppmåles og fotodokumenteres. Søknader om riving skal forelegges byantikvaren. Fint utformede bygningsdeler skal beholdes og gjenbrukes.

Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal

Utomhusarealer og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles fortløpende og i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse kan gis.

Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av naboogivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal være utarbeidet ved innsending av søknad om tiltak.

For å gjennomføre VA-planen er det nødvendig å oppgradere vannledning sørover langs barnehagen til Kolsåslia. Anleggsperioden vil medføre inngrep i felles adkomstveg for boligene Kolsåslia 4-24 (gnr/bnr 187/77) og kanskje på barnehagetomta.

Skolekapasitet

Tiltak for nye boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Virkninger av planforslaget

Rasfare, flomfare

Tiltak i henhold til planen forventes ikke å kunne medføre rasfare eller flomfare.

Trafikksikkerhet

Det er ikke regulert eller opparbeidet fortau langs Vinterledbakken. I følge kommunens retningslinjer for etablering av fortau vedtatt av formannskapet 3.11.2015, skal det ved utbygging av mer enn 30 enheter langs eksisterende vei etableres fortau. Ved full utbygging av planområdet vil 30 boliger ha bilatkomst fra denne vegen, i tillegg vil tre boliger (B2-B4) ha mulighet for sekundærleilighet. Fortausfri vegstrekning fra planområdet og ut til Kolsåslia er ca 90 meter, vegen er rett og trafikksituasjonen er oversiktlig. Med denne begrensningen i antall boliger, vurderes trafikksikkerheten i Vinterledbakken til å være god nok.

Trafikksituasjonen i Kolsåslia er i følge flere beboere i området problematisk, spesielt vinterstid. Økt trafikk som følge av flere boliger vil bidra til ytterligere konflikt mellom kjørende og gående. Samtidig som vegen har 5 meters bredde, er fortauet opparbeidet med bredde ca 3,5 m. Vegstandarden i Kolsåslia er vurdert til ikke å være til hinder for fortetting.

Tilgjengelighet og universell utforming

Minst 6 boenheter skal utformes som tilgjengelige boenheter, i tråd med bestemmelse i KPA.

Det skal etableres nedgravde containere for renovasjon, slik at det vil være universell utforming på nedkastpunktet. Adkomsten fra de nye boligene til kontainerne er ikke utformet med universell utforming, siden terrenget er for bratt og det ikke er ønskelig å gjøre store endringer på gårdstunets terreng eller etablere snuplass for renovasjonsbil inne i boligområdet.

Plassering av felles renovasjonsanlegg har vært diskutert i planprosessen. Renovasjon er plassert ved atkomsten til planområdet. På grunn av høydeforskjellene innad i området vil det være vanskelig å få til universelt utformet gangatkomst fra den enkelte tilgjengelige boligen til avfallsanlegget uten at det gir store inngrep i terreng og gårdstun. Dersom renholdsbil skal vende inne i planområdet må veg og vendehammer dimensjoneres for buss. Plassering av avfallsanlegg mer sentralt i planområdet vil derfor medføre en uhensiktsmessig arealbruk, der etablering av veganlegg vil gå på bekostning av boligareal, terreng og gårdstun.

Barn og unges oppvekstvilkår

Planen medfører etablering av to nye lekeplasser i området. Disse knytter seg til eksisterende lekeplasstruktur og omkringliggende friområder. Med unntak av fortausløs strekning langs Vinterledbakken, har barna trygg skoleveg via eksisterende gang- og sykkelvegnett.

Antikvariske verdier

Grunnet bebyggelsens tilstand er bevaring på Kulsås først og fremst knyttet til bevaring av gårdstunformasjon og arkitektonisk uttrykk. Det er et viktig å bevare tunformen og bygningskarakteren.

I samråd med fylkesantikvarene noen år tilbake, kom byantikvaren frem til at det dessverre ikke lenger er godt grunnlag for å kreve at låna skal bevares. Byantikvaren mener det foreligger grunnlag for at låna gjenreises i form, dimensjoner, materialbruk og eksteriørkarakter. Låven er - tross høy alder og interessante og godt bevarte 1800-tallsinteriører - "oppgitt" som bevaringsobjekt, men skal gjenreises som et "låveformet" boliganlegg, der fotavtrykket, utvendig materialbruk og de ytre dimensjoner skulle ta mønster fra låven.

Stabburet er forutsatt bevart, men skal flyttes på, likeså den nokså forfalne gårdssmien som tiltakshaver ønsker å bevare og sette i stand for egen bruk.

Bevaring av anlegget ivaretas ved bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse oppføres med samme volum som de eksisterende bygg og ved at det stilles krav til detaljering. Den øvrige bebyggelsen er lagt slik at gårdstunets fremtoning som landskapselement sikres og stedsidentiteten ivaretas.

Dyrkamark og naturmangfold

Utbygging i henhold til planen medfører nedbygging av noe overflatedyrka mark. Planen har ingen konsekvens for naturmangfoldet vurdert i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Folkehelse

Planen legger til rette for etablering av boliger i umiddelbar nærhet til marka med turstier og skiløyper. Den legger også til rette for opparbeidelse av gode og varierte uteområder for barns lek og aktivitet innen planområdet. Boligene etableres med en andel tilgjengelige boenheter i et boligområde som ikke utsatt for støy. Boligområdet er imidlertid et i hovedsak bilbasert område

med lang avstand til lokalsenter. Mer biltrafikk generelt vil gi mer støy og luftforurensning i bydelen som helhet.

Planlagt gjennomføring

Tidspunkt eller rekkefølge for utbygging er ikke angitt.

Samråds- og medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 16.4.2010. Samrådsmøter ble avholdt 30.11.2010 og 7.2.2011. Kolsås Velforening ble orientert om planforslaget i forbindelse med velforeningens generalforsamling den 27.2.2012.

Planarbeidet ble første gang kunngjort og varslet 15.10.2010. Etter at samrådsprosessen var gjennomført, ble det oppdaget at ikke alle naboer var varslet. Varsel med ny versjon av plankart vedlagt ble sendt ut til de resterende naboer den 15.10.2012. Etter runde nr 2 med nabovarsler kom flere innspill fra naboer til planen. Således etter ny varsling 4.11.2014.

Innspill fra naboer etter disse varslingene ble oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen sendt på høring, og er ikke gjengitt her.

Merknader etter offentlig ettersyn

Det ble mottatt sju merknader til planforslaget. Hovedpunktene i merknadene er gjengitt nedenfor og kommentert fortløpende:

Statens vegvesen, datert 19.5.2016

Statens vegvesen stiller ingen vilkår for egengodkjenning, men kommer med følgende faglige råd: Av trafikksikkerhetsmessige hensyn bør det reguleres og bygges fortau langs adkomstvegen fra Vinterledbakken.

Rådmannens kommentar: Fortausløsninger har vært utredet, men eksisterende vegsnitt og boligbebyggelse gjør det vanskelig å gjennomføre. Dette gjør det nødvendig å begrense biltrafikken i Vinterledbakken av hensyn til trafikksikkerhet, slik at antall boliger samlet langs Vinterledbakken begrenses til 33.

Fylkesmannen, datert 2.6.2016

Fylkesmannen mener det er argumentert godt for hvorfor området bygges ut med en lavere tetthet enn hva kravet i kommuneplanen tilsier. Gode uteområder er sikret, og fylkesmannen har ingen merknader til gangveg. Fylkesmannen savner en bredere vurdering av forhold som kan ha betydning for samfunnssikkerheten i området, og anbefaler blant annet at det tas inn en vurdering av vegadkomst for nødetater til planområdet. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at en ROS-analyse skal inkludere en vurdering av hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket.

Rådmannens kommentar: Arealformålene i ny plan er de samme som i eksisterende plan. Sentrale risiko- og sårbarhetsforhold er vurdert i planbeskrivelsen. Påvirkning fra fremtidige klimaendringer er ikke vurdert spesielt, men gjennom krav til VA-plan der det må dokumenteres kapasitet både for overvanns- og spillvannsløsninger (i tillegg til slokkevann) sikrer kommunen en løsning som kan ivareta økte nedbørsmengder som følge av klimaendringer. Ang. vegadkomst for nødetater er det i planprosessen dokumentert vegadkomst for renovasjonsbil (sporingskurve 12 m).

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 3.5.2016

Sør-Trøndelag fylkeskommune stiller ingen vilkår for egengodkjenning, men har innspill til å tydeliggjøre bestemmelsene knyttet til gjenoppbygging av låvebygget og låna, bygningsdeler som bør ivaretas, samt at det gamle buret vernes.

Kommentar: Bestemmelsene for gjenoppbygging av bygningene som utgjør gårdstunet er utarbeidet i dialog med byantikvaren. Fylkeskommunen mener at bygg som skal erstatte låven «skal bygges opp med samme (...) fasadeutforming som eksisterende bebyggelse», noe som ikke er forenelig med nytt formål, bolig, da det her må tilrettelegges for lys og utsyn for boligene. Med unntak av dette punktet mener rådmannen at fylkeskommunens ønsker er ivaretatt.

Grappa for Alternativ Anleggsvei, Kulsås utbygging, datert 23.5.2016

Det er kommet en felles merknad fra Kulsås Barnehage, Flatåsen skole og Kulsås velforening. Ved å peke på helse, miljø og sikkerhetsfaktorer knyttet til anleggsvirksomhet i forbindelse med utbygging etter ny reguleringsplan, argumenterer gruppa for bruk av den gamle gårdsveien opp til Kulsås gård som anleggsveg. De viser til at Vinterledbakken brukes av barn i området, både unger i området og barnehagen. Vegen er smal, og de frykter ulykker som følge av lastebiler vinterstid på vegen. Grappa er også bekymret for slitasjen på vegnettet, og dekning av kostnader på reparering av vegnett. Grappa viser også til støvproblemer for barnehagen i anleggsfasen. Grappa har også fått utført beregninger som tilsier at foreslåtte løsning vil være økonomisk gunstig for utbygger.

Grappa ønsker at kommunen:

1. velger alternativ anleggsvei som eneste alternativ.
2. Innvilger midlertidig dispensasjon for avkjøring/innkjøring fra Kongevegen.



Mottatt skisse på ny anleggsvei til Kongsvegen, som ikke berører boligater.

Rådmannens kommentar: Det følger av reguleringsbestemmelsene § 8.7 Anleggsperioden at det skal lages en plan for beskyttelse av naboavgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen, som skal følge søknad om tiltak (byggesøknad). Denne planen skal redegjøre for blant annet trafikk i anleggsperioden og hvilke tiltak som er nødvendig. Reguleringsbestemmelsen til anleggsperioden er endret slik at det også framgår at kravene til luftkvalitet (støv) også skal tilfredsstilles.

Valg av anleggsvei er ikke definert i reguleringsplanen. Dette må belyses i planen for anleggsgjennomføring som skal utarbeides ved byggesøknad. Dette forslaget til reguleringsplan er ikke til hinder for at den alternative anleggsveien som lanseres (traktorveien) kan velges.

Løsningen vil kreve en søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformålet (landbruk) for et midlertidig tiltak. Traktorveien er innenfor markagrensa, vil legge beslag på dyrkamark og ligger inntil hensynsområde for natur (vilt) i kommuneplanen. Disse konsekvensene må avveies mot bedre trafiksikkerhet. Det må også søkes om midlertidig avkjørsel for anleggsvei til Statens vegvesen.

Det er ikke er gitt at hele planområdet vil bli utbygd innenfor ett og samme tidsrom, og omfanget av de enkelte tiltakene innenfor planområdet kan variere fra garasjer til leilighetsbygg. Valg av

anleggsvei og tiltak må defineres til hvert enkelt byggetiltak. Berørte naboer kan komme med sine anbefalinger til anleggsfasen på nytt i høringsfasen til byggesøknadene

Nabo, Smiloftstykket 2, datert 16.5.2016

Nabo mener foreslåtte fortetting i form av eneboliger og rekkehus (B2-B5) vil medføre en vesentlig ulempe for de nærmeste boligene generelt. B2, spesielt, må plasseres lavere i terrenget (f.eks. 1,5-2 m lavere mønehøyde).

Nabo mener at trafikksikkerhet med risikoreduserende tiltak for påkjørsel skolebarn og andre ikke er dokumentert i underlaget som er lagt ut til høring. Dette gjelder også for anleggsperioden. Det oppfordres sterkt til at det velges annen anleggsvei en eksisterende vei til området. Dette gir store fordeler med hensyn til helse og sikkerhet, støy- og støvbelastning.

Rådmannens kommentar:

Den nye bebyggelsen vil gå på bekostning av utsikt og følelse av åpenhet for den omkringliggende bebyggelsen. Av hensyn til den omkringliggende bebyggelsen er de regulerte mønehøyder satt lavere enn bebyggelsen omkring. Regulert maksimal mønehøyde for B2 (kote 208,2 – ca. 6,2 m over gjennomsnittlig terreng) er 2,5 meter lavere enn nærmeste nabo, Vinterledbakken 3; hvis hus ligger på samme terrengnivå. Regulert maksimal mønehøyde for B3 er 1,1 meter lavere enn huset foran, Vinterledbakken 7 (B6). Rådmannen mener virkningene er akseptabel og innenfor det som er påregnelig ved en fortetting.

Vedrørende trafikksikkerhet og anleggsvei vises til kommentaren til Gruppa for Alternativ Anleggsvei, Kulsås utbygging.

Nabo, Smiloftstykket 4B, datert 4.6.2016

Hovedønsket er at det ikke bygges boliger foran deres hus. Bebyggelsen slik det fremgår av planforslaget vil være en betydelig forringelse for egen tomt og bolig; spesielt med tanke på utsyn og innsyn fra hage og stue i 1. etasje. Spesielt trekkes frem mønehøyde på boligene og plassering av boligene på tomtene, her spesielt B2. En reduksjon av mønehøyde på minst 2 meter er derfor ønskelig.

Trondheim kommune oppfordres til å vurdere trafikksikkerheten på ny. Her spesielt knyttet trafikk i forbindelse med anleggs- og byggeperioden.

Rådmannens kommentar: Se kommentar til merknad fra nabo i Smiloftstykket 2 og Gruppa for Alternativ Anleggsvei, Kulsås utbygging.

Nabo, Smiloftstykket 6, datert 4.6.2016

Nabo foreslår at gårdstunet bebygges uten å gå ut over gjeldende fotavtrykk, og med en annen adkomst enn via Vinterledbakken og Kolsåsliå. Dette begrunnes i trafikksikkerhet og andre ulemper.

Trafikksikkerhet fremheves som den desidert største utfordringen med foreslåtte utbygging. Det vises til eksisterende veistandard (smale og bratte veier, dårlig håndtering av overvann pga. utførelse) samt mangelfull brøyting/manglende areal for snøopplag. Nabo viser til at beboere ikke har alternative bilveger til Vinterledbakken og Kolsåsliå, og uttrykker bekymring for vesentlig redusert framkommelighet i byggeperioden. Innsendere spør også hvorfor vurdering av trafikksikkerhetsspørsmål er viet så liten plass i planbeskrivelsen.

Nabo påpeker at planforslaget tar for gitt at velforeningens eiendommer kan benyttes fritt, dette gjelder både veg, vann og avløp. Det er ikke gitt at velforeningen ønsker å stille sine eiendommer til disposisjon for en utbygger som ønsker å gjennomføre tiltak som påfører velforeningens medlemmer betydelige ulemper. Det er overraskende at slike forhold ikke er avklart før planarbeidet igangsettes.

Nabo viser til forringet kvalitet på egen eiendom pga. tap av utsyn og innsyn fra nye boliger. Mener bygging på åpent areal mellom eksisterende bebyggelse og gårdstun svekker vernehensynet. Nabo etterspør også forutsigbarhet på antall boenheter og grunnlag for dispensasjoner på dette feltet.

Rådmannens kommentar: Trafikksikkerhetshensyn er, ved siden av bevaringshensyn, årsaken til den lave arealutnyttelsen i planen (ca. 1/3 av krav til utnyttelse nedfelt i kommuneplanens arealdel). Trafikksikkerhetsproblematikken er kommunisert i plansaken, der eksisterende veg er vurdert i forhold til vegnormalen. Mangelfull prosjektering eller utførelse av overvannshåndteringen på eksisterende veganlegg behandles ikke i reguleringsplanen.

Eventuelle begrensninger i vegretten er privatrettslige forhold som ikke kan behandles i reguleringsplanen.

Med hensyn på innsynsproblematikk er det ikke foreslått bebyggelse umiddelbart foran innsenders bolig. Det vises for øvrig til kommentar til merknad fra øvrige naboer.

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.