



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160024

Arkivsak:16/18122

Detaljregulering av Johan Falkbergets vei, del av gnr/bnr 425/355, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.09.2017

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 16.11.2017

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller forslagsstiller Trondheim kommune, Trondheim eiendom, utbygging. Planbeskrivelsen bygger på forslagsstillers planbeskrivelse.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av en institusjon i form av et kommunalt bofellesskap på en del av en kommunal eiendom med gnr/bnr 425/355 i Johan Falkbergets vei på Byåsen. Bofellesskapet planlegges etablert med inntil ni boliger med tilhørende felles- og tjenesteareal, utearealer og parkering.

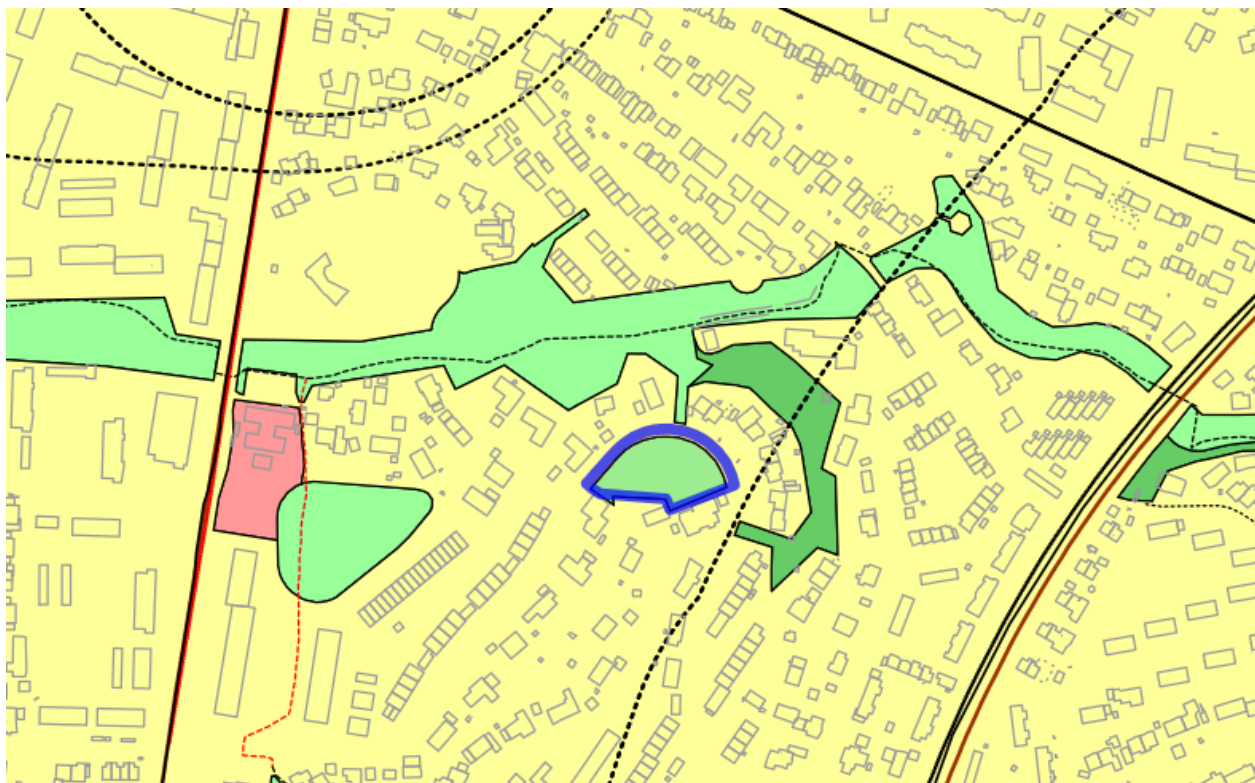


Fig. 1: Oversiktskart, planområdets avgrensning og utstrekning, bakgrunn kommunenplanens areal

Planområdet ligger ved Valset sør for Sverresborg, ca. 4 km sørvest for Trondheim sentrum. Området grenser til eksisterende eneboligtomter. Planavgrensning foreslås å omfatte hele

området vist som grønnstruktur i KPA, totalt 3386 m². Størrelsen på areal som foreslås omregulert til offentlig tjenesteyting – institusjon, er ca. 1,7 daa. Ca. 870 m² er regulert til offentlig friområde i tråd med dagens bruk. Planområdet omfatter del av eiendommen 425/355.

Området består av følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Adresse	Berørt areal (m2)	Aktuell utbyggingstomt	Grunneier
425/355	Gamle Oslovei 21 (Johan Falkbergets vei 21-23)	3353 m ²	ca. 1700 m2	Trondheim kommune
425/356	-	26 m ²	0 m2	Trondheim kommune



Fig.3: Flyfoto, planområdet markert med rød stipling

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Friområdet er et naturområde som ikke er opparbeidet. Det ble utført tynning av vegetasjonen på området for ca. 6 år siden. Ved gjentagende befaringer i løpet av 2015 er det ikke registrert barns aktivitet i området. Det er ikke registrert bruk via barnetråkk. Mot sørøst ligger «Kiempeplassen», et privateid bofelleskap for funksjonshemmede, med 4 boenheter. Området er for øvrig omkranset av privatboliger.

Stedets karakter og landskap

Vest i planområdet ligger det en kolle med et utsiktspunkt med panoramautsikt mot øst. Resten av tomten er relativt flat, men skråner svakt mot øst. Fra utsiktspunktet ses landemerker som Tyholtårnet mot nordøst og Havstein kirke mot sørøst. Den flatere delen av tomten har bare gløttvis utsikt mellom den én-etasjes eneboligbebyggelsen rundt. Området preges av å ligge i en rolig boliggate med relativt lite gjennomfartstrafikk og lav hastighet. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av lave eneboliger, med noen rekkehus (Johan Falkbergets vei 6-8 og 32-38). Eiendommene rundt er i hovedsak bygget ut i tidsrommet 1963-1967.

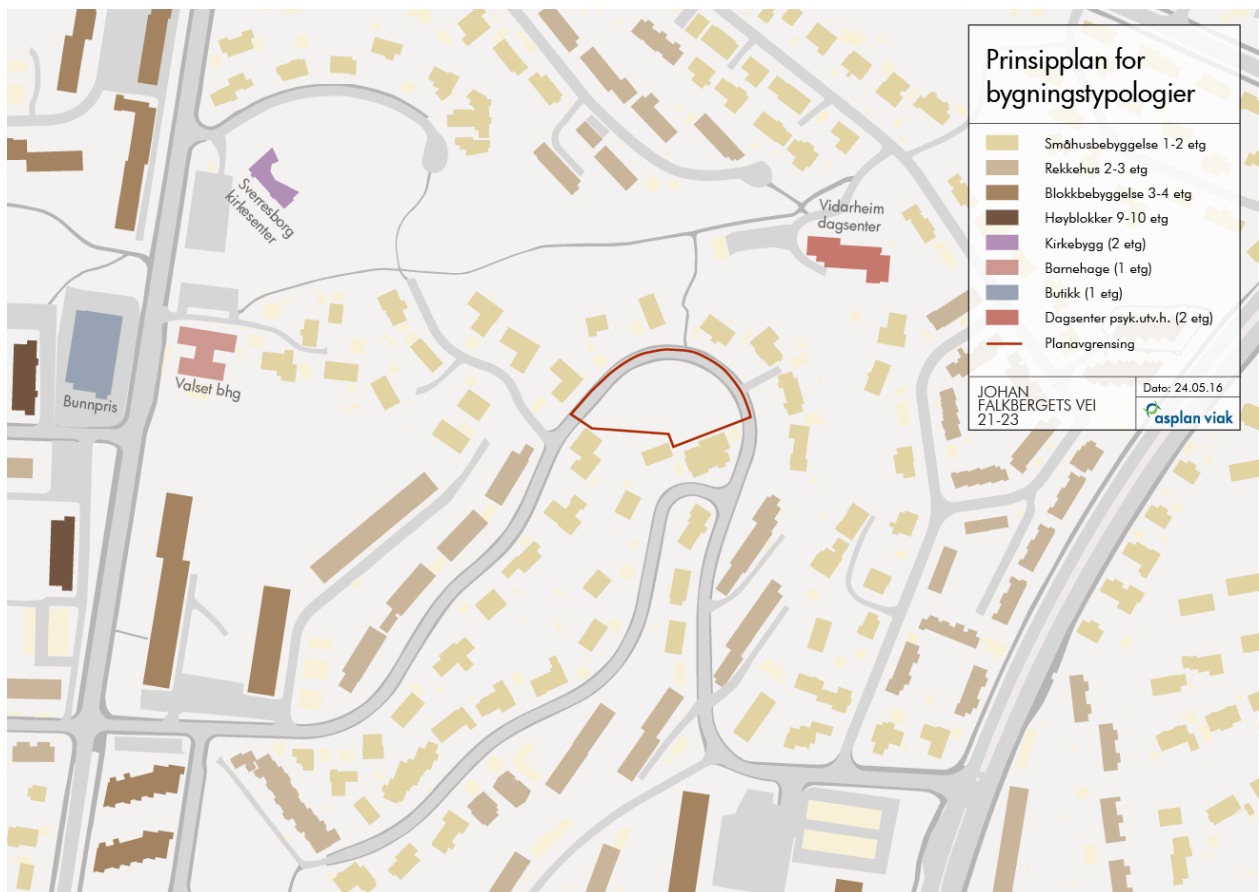


Fig.4: Prinsipplan for bygningstypologier.

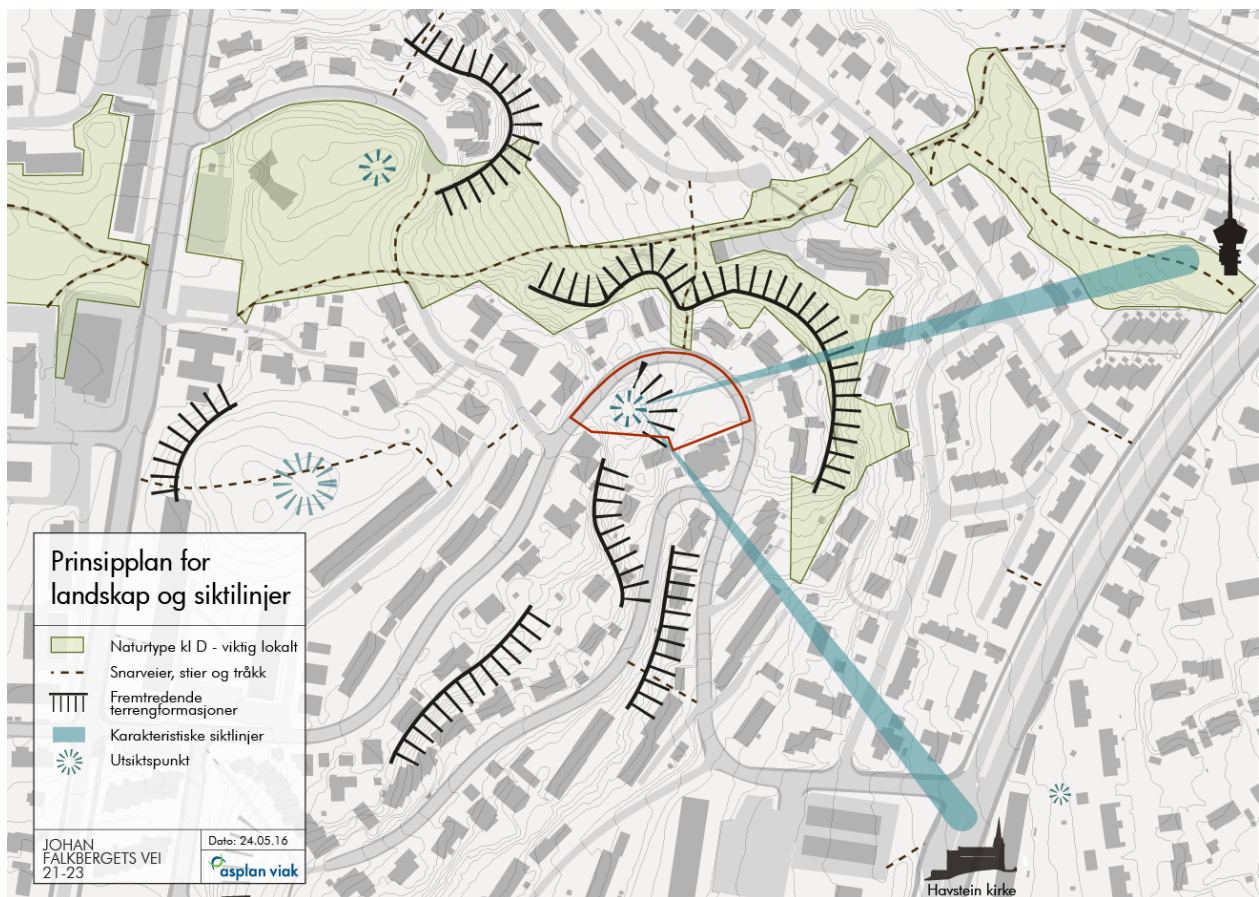


Fig.5: Prinsipplan for landskap og siktlinjer

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner innenfor området, og det vurderes å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Naturverdier, rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Det er ingen registrerte områder for klassifiserte naturtyper innenfor planområdet. Området har noe spredt vegetasjon, med innslag av store furutrær, store grantrær, tett orekratt og noen bjørketrær. Kollen har relativt tett blandingsvegetasjon.

Variasjon i terreng og vegetasjon gir mulighet for ulike opplevelser og ulik bruk innenfor naturområdet. Friområdets størrelse gir rom for rekreasjon og ulike aktiviteter, for flere aldersgrupper, hele året. Området er lett tilgjengelig og ligger i et etablert boligfelt. Det har god adkomstmulighet og kan nås lett både til fots og med sykkel av barn og unge i nærområdet. Det er oversiktlig som lekeområde. Friområdet har kobling mot grøntdrag i nord (Valset) og fremtidig grøntdrag i øst (kommuneplanens arealdel). Stien som kobler friområdet med Valset er bratt og i liten grad opparbeidet. Det er ingen kjent bruk av tomtene som rekreasjonsområde, men det kan ikke utelukkes at området brukes sporadisk av lekende barn. I et fortetningsperspektiv kan det påregnes økt bruk av friområdet over tid.



Fig.6: Utsikt fra kollen mot øst.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Planområdet omkranses av Johan Falkbergets vei. Veien er hovedsakelig adkomstvei til boligene langs gaten, men er åpen for gjennomkjøring mellom Byåsveien og Gamle Oslovei. Registrert ÅDT i Johan Falkbergets vei ved planområdet er ca. 300 kjøretøy pr. døgn (tall fra 2016).

Hovedsykkeleruter går i både Byåsveien og Gamle Oslovei. Området har i utgangspunktet svært god kollektivdekning (se figur 7). Tomten ligger med ca. 400 m gangavstand til både holdeplassen "Nyborg" i Gamle Oslovei, samt holdeplassen "Johan Falkbergets vei" i Byåsveien. Disse to holdeplassene har henholdsvis rute 9 og 13, med til sammen opptil 22 avganger i timen i rushtid (mot sentrum). Med gangavstand inntil 400 meter og høy frekvens på busstilbudet, regnes dette som et godt kollektivtilbud. Det planlegges også å oppruste Byåsveien til trase for metrobuss. Det er uavklart hvor en eventuell holdeplass til denne vil lokaliseres.

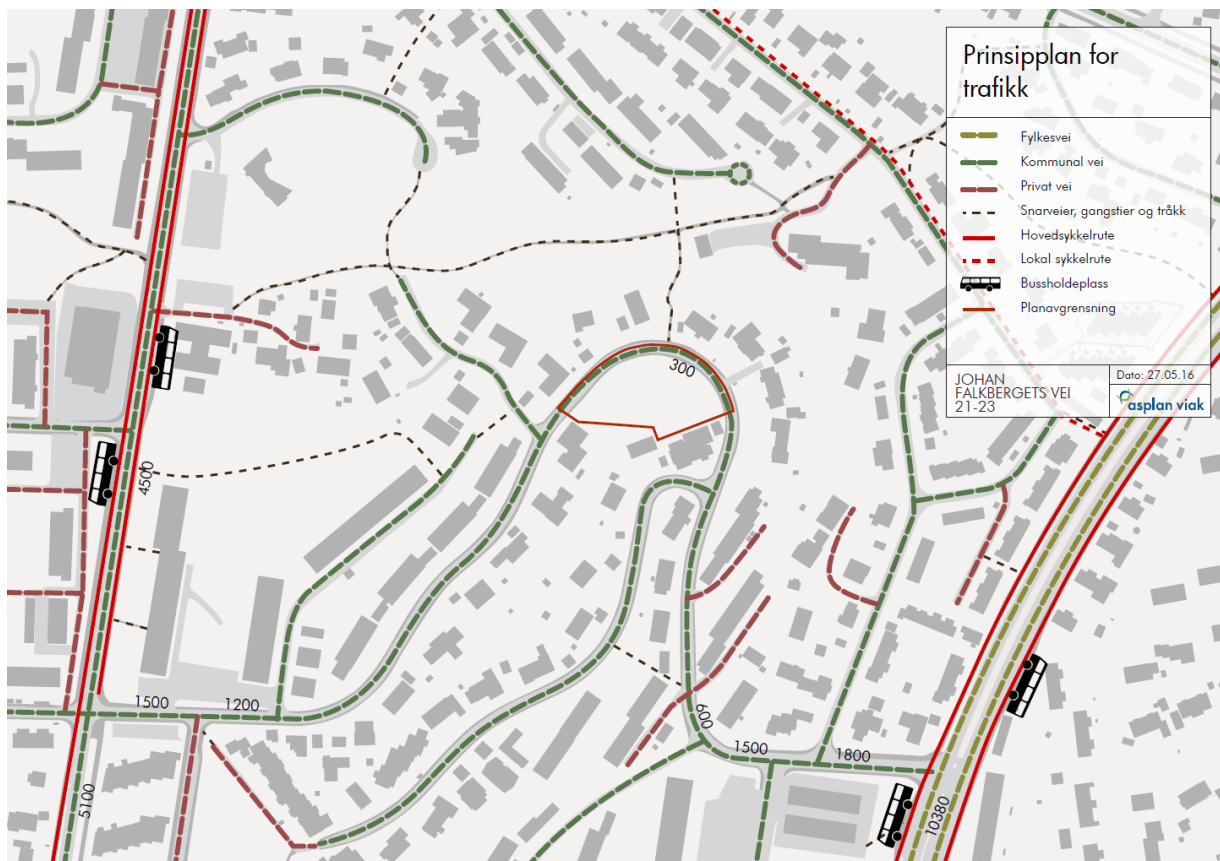


Fig.7: Prinsipplan for trafikk

Sosial infrastruktur

Planen regulerer området til offentlig tjenesteyting – institusjon. Brukerne av institusjonen planlegges å være voksne beboere med spesielle behov. Planforslaget vurderes ikke å være relevant for barn i skole- eller barnehagealder.

Teknisk infrastruktur

I Johan Falkbergets vei ligger det kommunale vann og avløpsledninger. Disse er gamle, etablert i 1963. Det ligger en DN150 vannledning i støpejern, en DN225 spillvannsledning i betong og en DN300 overvannsledning i betong.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, men det er antageligvis ikke marine avsetninger på tomta. Det er ikke gjort grunnundersøkelser, men planområdet er avmerket på løsmassekartet. Det er grunt til fjell, og det må antageligvis sprenges ved utbygging. Det er viktig å ivareta eksisterende vegetasjon for å motvirke erosjon. Når det gjelder radongass forutsettes det at krav i TEK10 ivaretas som en del av byggesaken. Det antas at radon ikke er et problem innenfor planområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk skal legge til rette for offentlig tjenesteyting – bofellesskap, offentlig friområde, kjøreveg og fortau. Planen åpner for etablering av 6- 9 enheter i bofellesskapet, men skissert løsning i plandokumentene viser 8 enheter.

Reguleringsplanen inkluderer følgende formål

- Bebyggelse og anlegg: institusjon
- Grønnstruktur: friområde
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: veg, fortau, annen veggrunn

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering reguleres av byggegrenser i plankartet. Bebyggelsen plasseres delvis på den flate delen av tomte og i skråningen opp mot kollen i vest. Bygningsvolumet er utformet slik at det omkranser et uterom som ligger i sammenheng med kollen og «Kiempeplassen», samtidig som det ligger skjermet fra omgivelsene. Bebyggelsen skal utformes med vegetasjon på en hovedandel av taket, for eksempel sedum.



Fig.8: 3D-perspektiv fra sørøst

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens foreslås oppført i to etasjer. Mot kollen vil for øvrig bebyggelsen fremstå med én etasje. Det tillates tekniske installasjoner på tak en meter over tillatt gesimshøyde.

Grad av utnyttning

Innenfor formålet offentlig tjenesteyting tillater planen en utnyttelsesgrad på inntil % BYA= 50 %. Innenfor denne prosenten er det beregnet 560 m² fotavtrykk til bygget, 18 m² pr. parkeringsplass og ca. 80 m² til overbygde uteoppholdsareal, boder og lignende. Innenfor feltet skal det til sammen være minimum 6 og maksimum 9 boenheter.

Et alternativt forslag i tre etasjer og mindre fotavtrykk har vært vurdert i planprosessen. Av hensyn til strøkskarakteren anses dette for å være uheldig. Et bygg i tre etasjer vil også utløse nye interessekonflikter i forhold til naboer spesielt knyttet til solforhold.

De ulike hovedformålene er fordelt i følgende underformål:

Formål	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			Grønnstruktur
Formål	Institusjon (o_I)	Kjøreveg (o_VEG)	Fortau (o_F)	Annen veggrunn (o_AV)	Friområde (o_FO)
Areal (m²)	1722 m²	375 m²	300 m²	91 m²	871 m²



Fig.9: 3d perspektiv fra nordøst.



Fig.10 og 11: Isometri med maks byggehøyder og byggegrenser/Beregnet fotavtrykk.

Antall arbeidsplasser

Med et bofellesskap med ni boenheter vil det være mellom to til fem ansatte på jobb i bofellesskapet av gangen. I vaktskiftet vil det kunne være inntil syv ansatte på jobb samtidig.

Antall boliger og leilighetsfordeling

I illustrasjonsprosjektet er det vist åtte boenheter, men det tillates etablert inntil ni. Dette kan oppnås ved omdisponering av arealer og reduksjon av størrelse på leilighetene.

Leilighetsstørrelsene er ikke fastlagt, men i illustrasjonsprosjektet er det vist leiligheter med et areal på ca. 44 – 60 m².

Bomiljø og bokvalitet

Bofellesskapet er utformet for i størst mulig grad å kunne ivareta både beboernes bokvalitet og de ansattes arbeidsforhold. Det er jobbet med å gi bebyggelsen minst mulig institusjonspreg.

Bofellesskapet er i illustrasjonsprosjektet delt opp i to volumer, der det største (sør-fløyen) inneholder leiligheter og et felles oppholdsareal. I det andre (nord-fløyen) er det mulig areal for personale og boder for rullestol med mer. Leilighetene i illustrasjonsprosjektet er sørvendte.

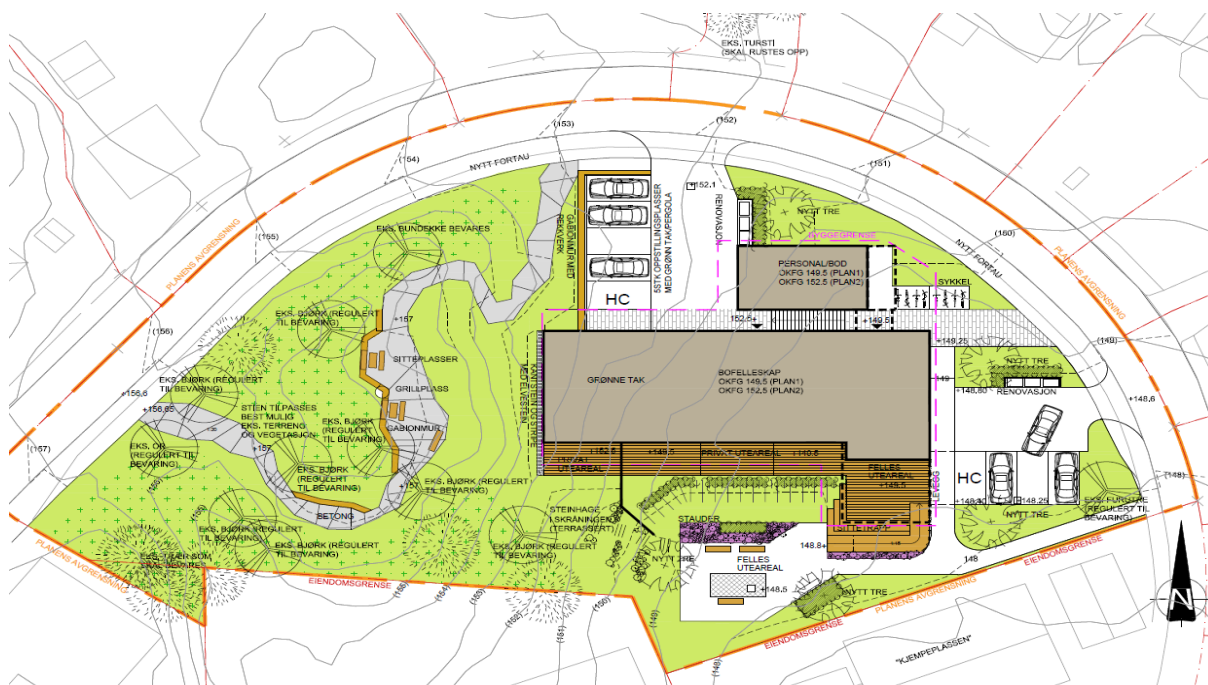


Fig.12: Illustrasjonsplan

Parking

Parkering forutsettes løst på bakkeplan. Det foreslås en dekning på maksimalt 1 p-plass per bolig, til sammen 9 parkeringsplasser. Dette er 2 plasser mindre enn parkeringsnormen for boligbebyggelse, men det tas utgangspunkt i at alle leilighetene kun skal bebos av 1 person. Det kan være behov for en større andel HC-plasser enn vanlig, for bevegelseshemmede beboere. I illustrasjonsplanen er det vist 2 HC-plasser, men antallet vil være avhengig av hvilken brukergruppe det skal legges til rette for. Det legges ikke til rette for egen parkering for ansatte.

For at parkeringsanlegget skal være best mulig tilpasset områdekarakteren er adkomst til tomten foreslått todelt. Den ene innkjøringen er lagt helt i øst, på tomtens laveste punkt. Den andre ligger mot nord fire høydemeter over. Bebyggelsen bør helst utføres med gjennomgående inngangsparti, som vist i illustrasjonsprosjektet, for god adkomst fra begge p-plasser.



Figur 13-14 over: Modellbilder som viser planlagt adkomst og organisering av parkering

Det skal etableres minimum én sykkelparkeringsplass pr. arbeidsplass. Minst halvparten av parkeringsplassene for sykkel skal være under tak. I illustrasjonsprosjektet er parkeringsplass for sykkel løst i umiddelbar nærhet til østre inngang, delvis under tak. Det er satt av plass til 8 sykkelparkeringsplasser.

Vann og avløp, overvann, slukkevann

Det ligger i dag kommunale vann- og avløpsledninger i Johan Falkbergets vei. Plasseringen av ledningene ligger i hovedsak i Johan Falkbergets vei, men stedvis går de innom på tomten som nå reguleres. Eksisterende kommunale ledninger har tilstrekkelig kapasitet og beholdes derfor som i dag, med tilknytning via nye stikkledninger.

Overvann på tomta håndteres ved at det planlegges to separate fordrøyningsystem i form av sandfang ved begge parkeringsplassene som begge tilknyttes kommunale overvannsledninger langs Johan Falkbergets vei.

Det er to brannuttak på kommunal ledning i Johan Falkbergets vei. Disse to brannuttakene dekker hele utbyggingsområdet innenfor radier på 50m. Tilgjengelig slukkevann på kummene er 29 l/s. Nærmeste ledning som har større kapasitet enn 29 l/s ligger i Byåsveien, ca. 350 meter fra planområdet. Ved detaljprosjektering av bygget må det foretas en konkret vurdering av slukkevannskapasiteten av fagperson, og forelegges brannvesenet for uttalelse. Dette er det tatt inn som et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Renovasjon

Det planlegges i utgangspunktet middels store beholdere på hjul. Nedgravde beholdere er ikke aktuelt da det er en stigning langs Johan Falkbergets vei på mer enn 8 %. Renovasjonsbiler for tømning av nedgravde beholdere kan ikke betjene områder med så bratt stigning.

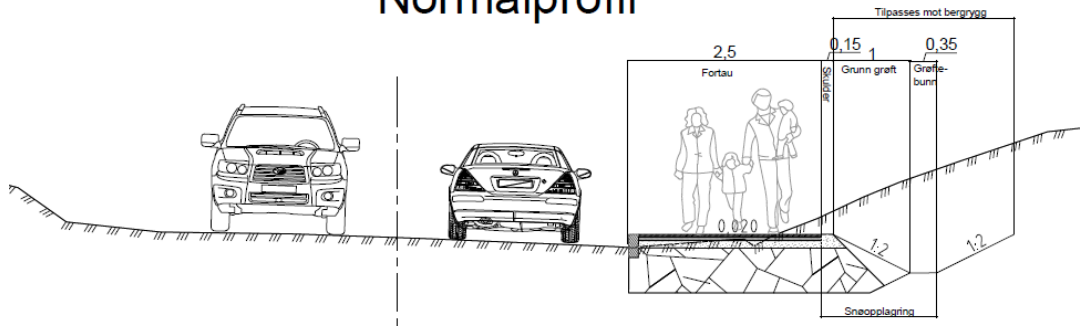
Energiløsninger

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det ligger fjernvarmeledning langs Byåsveien. Det er ingen konflikter i forhold til høyspentlinjer i området.

Planlagte offentlige anlegg/trafikkløsning

Dagens fortausløsning er et en meter bredt sommerfortau på begge sider av Johan Falkbergets vei. Planforslaget regulerer 2,5 meter bredt fortau langs hele eiendommen. Det er satt av 1-0,5 meter til annen veggrunn og snøopplag. Grøft langs fortau må tilpasses terrenget slik at store terrenginngrep i bergryggen i friområdet unngås. Krav om opparbeiding av fortau på denne delstrekningen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Normalprofil



Figur 15: Utsnitt av normalprofil på Johan Falkbergets vei.

Eksisterende sti som knytter planområdet til grøntdrag i nord (Valset) foreslås rustet opp i samråd med Trondheim kommune, for eksempel med bedre dekke, lys og håndløper.

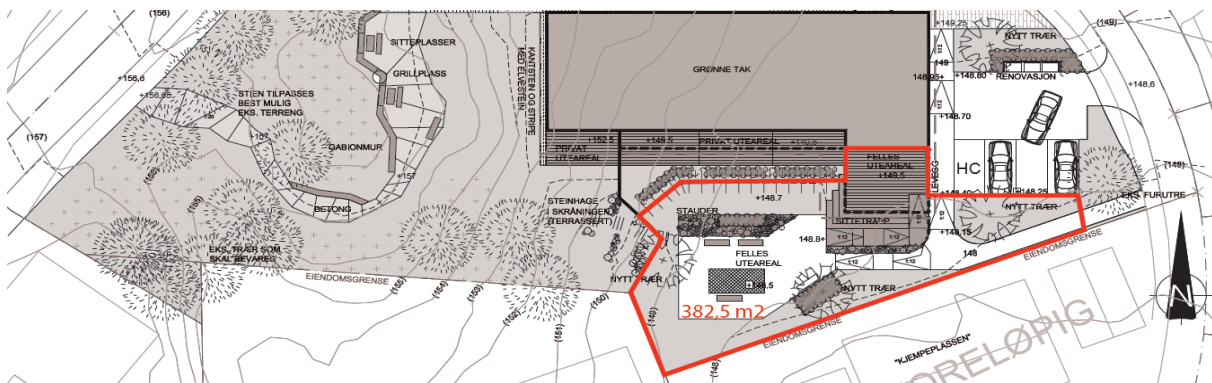
Universell utforming

Alle leilighetene vil oppfylle kravene til tilgjengelighet i henhold til TEK 10. Illustrasjonsprosjektet viser leilighetene med en bredde på minimum 6 meter, som muliggjør gode universelt utformede planløsninger. Bofellesskapet har egen inngang på begge plan, samt heis.

Fra øvre (vestre) del av Johan Falkbergets veg er det foreslått opparbeidet en sti med maks helning 1:20 til toppen av friområdet.

Uteoppholdsareal

Krav i KPA til samlet uteareal: 9 boliger x 50 m² uteoppholdsareal = 450 m²



Figur 16: Illustrasjonen viser hvilke arealer som er regnet inn i felles areal for utendørs opphold.

I illustrasjonsplanen er det vist 382,5 m² på terreng innenfor utbyggingsformålet, samt 67,5 m² (7,5 m² x 9 boliger) på private balkonger. Til sammen blir dette 450 m² til utendørs opphold. Friområdet i vest medregnes ikke i beregningen da dette i minst mulig grad skal "privatiseres", men det kan likevel benyttes av beboere.

I offentlig friområdet skal det etableres et utsiktspunkt på kollen med sitteplasser og grillplass tilrettelagt for alle.

Sol og skygge

Boligene vil få gode solforhold. Felles uteoppholdsareal er plassert og henvendt mot sør, og har gode solforhold gjennom hele dagen. Vegetasjon fra kollen vil gi en del skygge, men denne effekten vil være gjeldende fortrinnsvis etter kl 17. Vegetasjonen på kollen kan med fordel tynnes noe både for å oppnå redusert skyggeeffekt på uterommet, men også for å gi bedre utsikt fra det offentlige parkområdet oppe på kollen.

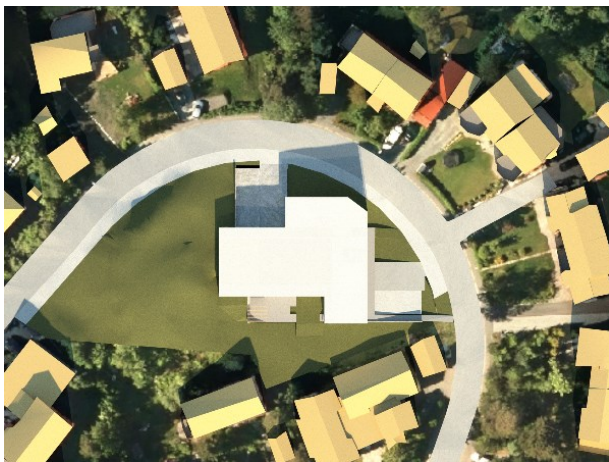


Fig. 17: 21. april kl. 12



Fig. 18: 21. april kl. 15

Grunnforhold

Med bakgrunn i geoteknisk vurdering er det ikke forventet å være kvikkleire innen planområdet. I planbestemmelsene er det fastsatt at geoteknisk prosjektering skal foreligge før det gis igangsettelsestillatelse.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planen medfører omdisponering av areal vist som grønnstruktur i Kommuneplanens arealdel 2012-24.

Landskap

Utbyggingen medfører bebyggelse tett på en karakteristisk landskapsform som kollen i vest utgjør. Bebyggelsen er derfor begrenset til to etasjer for å ivareta sikt over bygget, sett fra kollen, samt trukket så langt unna skråningen som mulig for å gi minst mulig terrenginngrep. Avhengig av hvilken utforming sokkeletasjen får, vil utbyggingen innebære en viss grad av sprenging i berget øst på kollen. Bestemmelser sikrer at det ikke utføres med støttemurer høyere enn 3 meter.



Figur 19: Fotocollage-utsikt fra kollen.

Stedets karakter

Bebyggelsen vil medføre noe endring i steds karakteren i nabolaget. Boligene er utformet i to etasjer, men med en oppbrutt bygningskropp. Bebyggelsen vurderes ikke å påvirke utsikt hos noen naboer i særlig grad. Bebyggelsen fremstår ikke som spesielt synlig fra fjerne ståsted.



Figur 20: Bebyggelsen sett fra nord på eiendom med gnr/bnr 425/319.

Forhold til krav i naturmangfoldsloven (Kap II)

Utbyggingen medfører nedbygging av ca. 1600 m² grønnstruktur. Det er ikke registrerte forekomster av verdifulle naturtyper eller fauna i området. Karakteristisk furutre på tomta i øst, samt en bjørk på vestsiden av tomten er regulert til bevaring. Det er innenfor planområdet regulert 11 trær til bevaring i plankartet. Dette gjelder løvtrær av bjørk og or. Store grantrær på tomten vurderes ikke å ha stor biologi eller estetisk verdi og vernes ikke.



Figur 21: Østre del av tomta (byggeområde) Figur 22: Vestre del av tomta (friområde)

Barns interesser og rekreasjonsinteresser

Området er ikke registrert verken som problemsted, snarveg eller leke- og oppholdsarealer i barnetråkk, men det kan ikke utelukkes av området brukes sporadisk av lekende barn. Kollen i vest opprettholdes som offentlig friområde, samt opprustes med sti og oppholdsplass slik at barn og voksne i området kan bruke det som oppholdsområde/utsiktspunkt. Eksisterende sti som knytter planområdet til grøntdrag i nord (Valset) foreslås rustet opp, og vil forbedre tilknytningen mellom friområdene.

Sol og skygge

Bebyggelsen vurderes ikke å påvirke solforhold for naboer i særlig grad. Boliger i nordøst, på motsatt side av Johan Falkbergets vei vil få noe økt skyggevirksomhet på høst og vinters tid. Innenfor kommunens utpekte nøkkeltidspunkt er derimot ingen eiendommer nevneverdig berørt av den nye bebyggelsen.

Trafikkforhold

Planen tillater inntil ni boliger og én parkeringsplass pr. bolig. På grunn av det lave antallet boliger forventes det å bli lite biltrafikk til og fra boligene, også sett i sammenheng med den lave trafikkmengden som er registrert på Johan Falkbergets vei ved planområdet (ÅDT 300).

Et grovt estimat vil være en økning av ÅDT på rundt 30-40 kjøretøy per døgn. Økningen i biltrafikk forventes ikke å gi noen innvirkning av betydning på trafikkavvikling og trafiksikkerhet, verken på lokalvegnettet eller på hovedvegnettet i området.

Gangtrafikken får bedre forhold enn i dag fordi planen viser en utvidelse av dagens smale fortau med en meters bredde til fortau langs hele planområdet med 2,5 meter bredde pluss areal til grøft og snøopplag. Bredere fortau og bedre mulighet for snørydding vil forbedre trafiksikkerheten for barn på skoleveg forbi planområdet. Sykkeltrafikk vil, som i dagens situasjon, foregå i vegbanen i blandet trafikk med biltrafikken. På grunn av den lave biltrafikken anses dette som akseptabel løsning.

Sosial infrastruktur

Det viktigste tjenestebehovet beboerne vil ha vil lokaliseres i bygget. Tjenestetilbudet inkluderer heldøgns tilstedeværelse, bistand i hjemmet samt ulike aktiviteter.

Aktuelle beboere for den type boliger som planlegges vil ikke være i barnehage- eller grunnskolealder. Noen av beboerne vil derimot være aktuelle som brukere av det offentlige tjenestetilbudet ved «Vidarheim dagsenter». Dette senteret ligger med 150 meters gangavstand langs sti og turvei rett nordøst for planområdet.

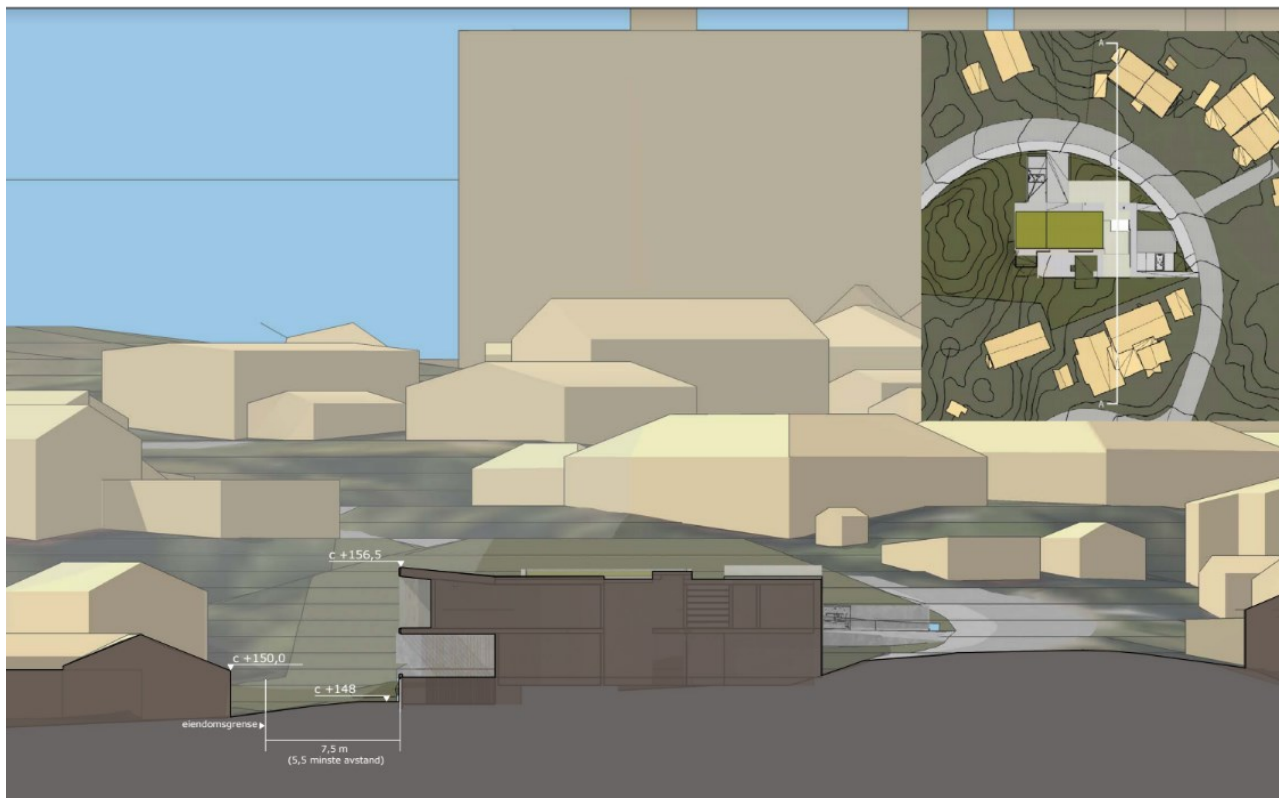
Naboskap

Sør for planlagt ny bebyggelse ligger Kiempeplassen som er et privat bofellesskap for psykisk utviklingshemmede. Kiempeplassen drives av Trondheim kommune. Noen av leilighetene i Kiempeplassen vender mot nord. Vet bygging av Kiempeplassen var planområdet regulert til friområde og det er kun to meter mellom bygg og eiendomsgrense. For disse beboerne endres situasjonen betraktelig.



Figur 23 Uterommet mellom de to bofellesskapene

Det vil bli noe innsyn i boligene, både fra uterommet som planlegges mellom de to bofellesskapene, og fra leiligheter og fellesrom i det nye bofellesskapet. Samtidig vil ny bebyggelse kunne ha positive virkninger ved at det kan bli et godt naboskap mellom beboerne på de to bofellesskapene. Ved detaljutforming av hage og ny bebyggelse kan det gjøres grep som reduserer faren for uønsket innsyn.



Figur 24: Illustrasjon som viser forholdet mellom Kiempeplassen og planlagt ny bebyggelse

Universell utforming

De interne stiene innenfor utbyggingsområdet, samt adkomst via fortau opp til kollen skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Friområdet blir dermed tilgjengelig for flere enn i dag. Alle leiligheter innenfor planen, vil være tilgjengelige etter TEK.

ROS-analyse

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig		28. Parker og friluftsområder		
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		42. Støy	61. Ulykke i av- og påkjørsler 62. Ulykke med gående/syklende	
1. Lite sannsynlig				

Tabell 1: ROS-analyse

- Parker og friluftsområder**

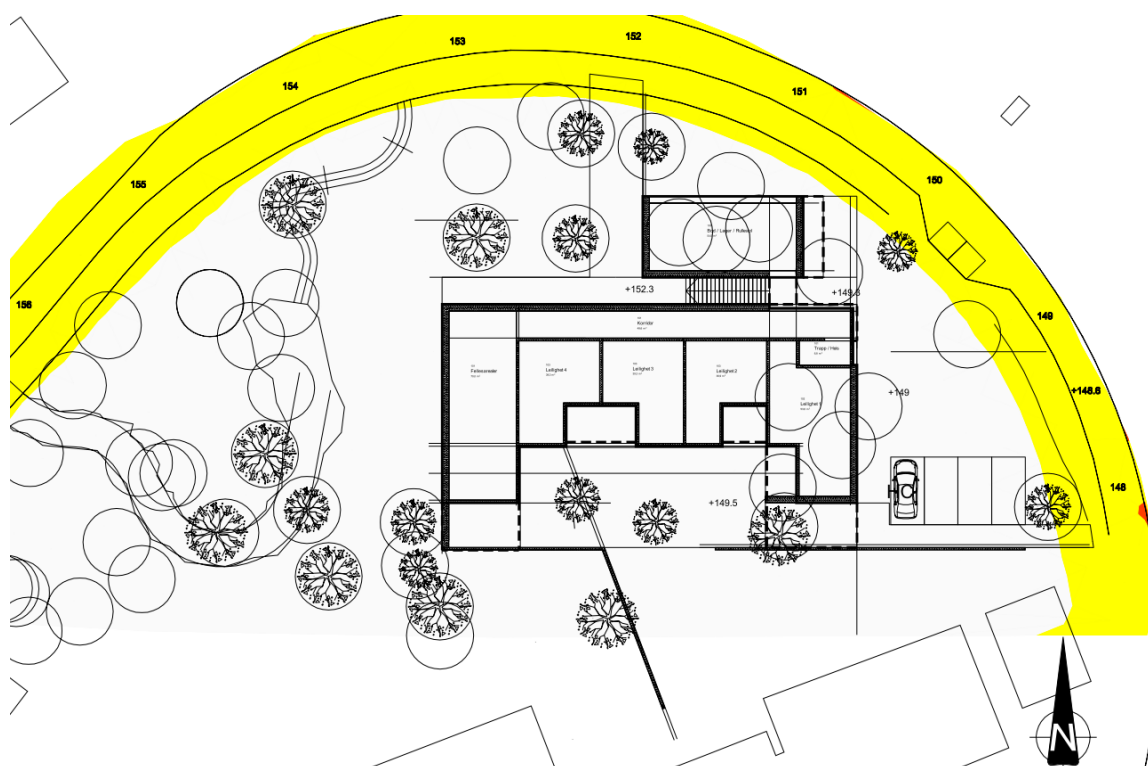
Plankonsulent vurderer at grøntområdet har begrenset brukbarhet og attraktivitet slik det ligger i dag. Planen sikrer at deler av området opprettholdes som grønnstruktur, samt at ny bebyggelse gis en god tilpassing/overgang mot friområdet. Planen sikrer økt tilgjengelighet/opparbeidelse av gjenværende friområde.

- **Støy**

Støyberegninger skal beregnes for den trafikksituasjon som gir mest støy av dagens situasjon og prognosesituasjonen 10 – 20 år fram i tid. I dette tilfellet er det antatt 0-vekst i biltrafikken, og observerte tall fra 2016 legges til grunn.

I uke 39 i 2016 ble det utført snittelling av biltrafikken i Johan Falkbergets veg. Tellingene er omregnet til årsdøgntrafikk (ÅDT), og benyttet som inngangsdata til støyberegninger. ÅDT er beregnet til 300 kjøretøy med en tungtrafikkandel på 5 %. Hastigheten er satt lik fartsgrensa på 30 km/t.

Resultatet av beregningene går fram av figur 25, og viser støysoner i 4m høyde relativt til terrenget. Gul sone betyr støynivå over grenseverdien på 55 dBA. Ingen av fasadene på den planlagte bebyggelsen har støynivåer over dette nivået. Det samme gjelder oppholdsarealer utendørs.



Figur 25: Støysoner i 4m høyde over terrenget

- **Ulykke i av- og påkjørsler/Ulykke med gående og syklende**

Boligene vil ha avkjøring til Johan Falkbergets vei på en noe uoversiktlig veistrekning. Avkjøring krysser offentlig fortau. Veiens kurvatur gir noe begrenset sikt i begge retninger ved utkjøring. Plankartet sikrer tilfredsstillende siktforhold med egen hensynssone i henhold til Statens Vegvesens Håndbok 100. Parkeringsplassene inne på eiendommen gis en utforming som gjør det mulig å snu inne på parkeringsplassen, og det vil dermed ikke være behov for å rygge ut på fortau og kjørevei, noe som er viktig for å ivareta trafikksikkerheten til fotgjengere på fortauet og for syklister som kan komme i stor fart i nedoverbakken langs vegen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bygging av dette bofellesskapet ligger inne i gjeldene handlings- og økonomiplan. I reguleringsplanen stilles det krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal, parkeringstilbud og teknisk infrastruktur før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Utover gjennomføring av selve byggeprosjektet medfører planen kostnader for kommunen med rekkefølgekrav om ca. 120 m fortau, en enkel opprusting av gjenværende offentlig friområde/park med ny gangsti og oppholdsplass og forbedret standard på eksisterende gangsti til et større friområde rett nordøst for planområdet. Disse tiltakene er kostnadsberegnet. Kostnadene for oppgradering av friområdet er beregnet til 435.000. Kostnad for opparbeidelse av fortau med grøft er beregnet til ca 600.000. Kostnad for økt standard på eksisterende gangsti er anslått til 100.000.

Det er knyttet en usikkerhet til brannvannsdekningen i området, avhengig hvilke krav som vil bli stilt til ny bebyggelse. Dersom det stilles krav til kapasitet på brannslukke vann på 50 l/s, vil man måtte koble seg til vannledning i Byåsveien, ca. 350 meter unna planområdet. Det beregnes ca. 10.000 kr pr. meter omlegging av rør i veg. En tilkobling til vannledning i Byåsveien vil medføre en merkostnad for prosjektet på ca. 3,5 mill. kr.

Alle disse kostnadene ligger i utgangspunktet inne i økonomiplanen, men sikkerhet for endelig kostnad på prosjektet krever videre prosjektering.

Interessemotsetninger

Regulering av området til offentlig tjenesteyting kan representere en interessemotsetning mellom ønsket om å opprettholde området som et offentlig friområde, med dagens utstrekning og standard, og behovet for å etablere et kommunalt bofellesskap for personer med behov for døgkontinuerlig oppfølging. Det private bofellesskapet "Kiempeplassen" som ligger på nabotomten benytter allerede slike kommunale tjenester. Planen gir mulighet for bygging av et kommunalt bofellesskap med fasiliteter for døgkontinuerlig tilstedeværelse. Disse ansatte vil kunne bistå alle boligene ved behov slik at man utnytter kommunens ressurser på en bedre måte.

Rekkefølgekravene medfører til gjengjeld en standardøkning av de gjenværende offentlige friområdene og legger bedre til rette for opphold og bruk av skogsområdet som utsiktspunkt og rekreasjonssone.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for klima ved at det legges til rette for nye arbeidsplasser med god kollektivdekning og godt tilbud for syklende og gående. Parkeringskravet for bil er redusert og det er ingen parkeringsplasser for ansatte.

Det vurderes som uheldig at eksisterende friområder bygges igjen. Det blir noe lengre til lokale friområder og lekeområder som gjør det mulig å være i aktivitet i naturen uten bruk av bil. Samtidig legges det til rette for bedre tilgjengelighet i den delen av friområdet som beholdes, og det stilles krav om tiltak for å bedre tilgjengeligheten til nærliggende friområde i nord. Det er positivt at eksisterende store trær sikres i plankart og bestemmelser.

Nedbygging av naturområder medfører flere tette flater i form av tak og arealer med hardt dekke. Planforslaget kompenserer for dette ved at det stilles krav om etablering av minst 50 % grønne tak (tak med vegetasjonsdekke).

Planlagt gjennomføring

I handlings- og økonomiplanen er det satt av både investeringsmidler og driftsmidler til bofellesskap for 9 leiligheter, fellesareal og tjenesteareal for personer med utviklingshemming.

Bofellesskapet skal stå klart til innflytting og drift etter sommerferien 2019. Byggestart vil være ca. august 2018.

Innspill til planforslaget

Det ble gjennomført oppstartsmøte med byplankontoret i Trondheim kommune 13.06.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet og kunngjort 28. august 2016, med merknadsfrist 16.09.16. Saken er også forelagt Ungdommens bystyre i møte 01.02.17 for behandling der.

Ungdommens bystyre kom med følgende uttalelse:

Vi i Ungdommens bystyre stiller oss positive til utbyggingen i grøntområdet i Johan Falkbergets vei. Vi er i utgangspunktet skeptisk til bebyggelse over grøntområder, men med tanke på at grøntområdet er lite i bruk, og med et krav om at tilgangen til de nærliggende grøntområdene bedres, stiller vi oss positive til dette forslaget. Vi i UB synes det er praktisk å plassere bokollektivet nærliggende det allerede eksisterende bokollektivet, med tanke på at det kan skape et bedre samarbeid og fellesskap mellom disse.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 23.5.2017 til 10.7.2017. Det er innkommet syv merknader. Nedenfor følger sammendrag av de enkelte innspillene med kommentarer.

Merknad fra Fylkesmannen i Trondheim, datert 30.6.2017

Fylkesmannen savner en nærmere vurdering av hvilken konsekvens utbyggingen vil få for den overordnede grønnstrukturen, men ser også at grøntbeltet opp mot marka er ivaretatt og vurderer at det er tilstrekkelig for å ivareta friluftsliv, naturmangfold og overvannshåndtering. De vurderer at planområdet er tilstrekkelig utnyttet med en boligtetthet på fem boliger/daa.

Kommentar: Planforslaget redegjør for konsekvenser for grønnstrukturen under avsnittet "forhold til krav i naturmangfoldsloven (Kap II)" og "barns interesser og rekreasjonsinteresser". Friområdet på den aktuelle tomten reduseres, men sammenhengen med grønnstrukturen opp mot marka styrkes ved utbedring av en eksisterende sti/snarvei fra Johan Falkbergets vei til det store grøntdraget opp mot marka øst for planområdet.

Merknad fra Statens Vegvesen, datert 27.6

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Merknad fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 28.6.2017

Det er relativ liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men de minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. De har ingen kommentarer til vurderingene som er gjort av grønnstrukturen siden det er lokale forhold som blir berørt.

Merknad fra Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 6.7.2017

Minner om at det ved detaljprosjektering av bygget må foretas en konkret vurdering av slukkevannskapasiteten av fagperson.

Kommentar: Krav om konkret vurdering av slukkevannskapasiteten er sikret i bestemmelsene.

Merknad fra Odd Buhaug og Bobo Nordahl, Johan Falkbergets vei 4, datert 21.6.2017

Naboer i Johan Falkbergets vei 4 er bekymret for økt innsyn i sin hage når det skal tilrettelegges for opphold på kollen.

Kommentar: Utsiktspunktet er i dag en del av et regulert, offentlig friområde, men er ikke opparbeidet og er i lite bruk. Planforslaget stiller krav om at det legges bedre til rette for å komme seg opp og for noe opphold på utsiktspunktet. Samtidig er det sikret i bestemmelsene at ni store trær på kollen skal bevares. Utsikten fra kollen er i hovedsak mot sørøst, det vil si i retning bofellesskapet som planlegges etablert. Det er viktig for kommunen at regulerte friområder er tilgjengelige og brukbare for formålet. Krav om opparbeidelse tas derfor ikke ut av planforslaget.

Merknad fra Morten Jakobsen, Johan Falkbergets vei 22, datert 7.7.2017

Jakobsen ber om at parkeringen samles i sør og at antallet økes for å unngå parkering i svingen. Frykter at det vil bli rygget ut i veien og at det vil være til fare for syklistene og skolebarn. Er også bekymret for at det vil bli parkering i svingen når parkeringsplassen blir full.

Kommentar: Disse problemstillingene har vært drøftet i planprosessen og rådmannen anbefaler at foreslått løsning opprettholdes for å sikre gode adkomstforhold til alle boligene. Dersom det blir problemer med parkering i svingen, må det vurderes parkeringsforbud utover perioden 8-16 som gjelder i dag (i følge merknaden).

Merknad fra Håkon Sjøhaug, på vegne av Tønnes Sjøhaug, beboer på Kiempeplassen, datert 9.7.2017

Opplever foreslått og illustrert bebyggelse som ruvende og dominerende. Dette vil medføre ulemper for beboere på Kiempeplassen med leiligheter vendt ensidig mot nord. Det etterlyses et snitt som viser sammenhengen mellom Kiempeplassen og ny bebyggelse. Anlegget må reduseres betydelig. Innsyn i leiligheter på Kiempeplassen som vender mot nord problematiseres. Frykter at det vil bli så mye innsyn at gardinene må trekkes for konstant. Dette vil forringe bokvaliteten betydelig. Ønsker også at de to fellesskapene driftes som to enheter slik at personalet blir stabilt.

Kommentar: Kiempeplassen er bygget inn mot det som til har vært regulert som friområde. Planforslaget foreslår å omregulere friområdet til byggeformål slik at situasjonen for eksisterende boliger endres. Det er i forslaget tatt hensyn til Kiempeplassen ved at ny bebyggelse er trukket nord på tomten og uterommet for det nye bofellesskapet er plassert sør på tomten. Minste avstand mellom planlagt bebyggelse og eiendomsgrensen er 5,5 meter. Ved utforming av hagen vil beplantning være et virkemiddel for å begrense uønsket innsyn.

Det er etablert kontakt med styret for det private bofellesskapet. Det skal etableres en egen personalbase i det nye bofellesskapet som skal drifte dette. Personalbasen på Kiempeplassen som driftes av kommunen opprettholdes som i dag. Det er ikke planer om felles personalgruppe eller felles turnus mellom de to bofellesskapene.

Trondheim kommune anbefaler ikke at planlagt ny bebyggelse reduseres betydelig. Ny bebyggelse tillates i to etasjer. En betydelig reduksjon ville være å fjerne en etasje. Når verdifulle areal som de eksisterende friområdene omreguleres til ny bebyggelse er det viktig at utnyttelsesgraden er god.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.