



## Detaljregulering av Magnus Den Godes gate 22, Vedtatt

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 11.09.2017

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 16.11.2017

### Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Gartneriet AS..



Figur 1: Planområdet ligger på Øya/Elgeseter. Oversiktskartet viser planområdet med rød linje.

### Hensikten med planen

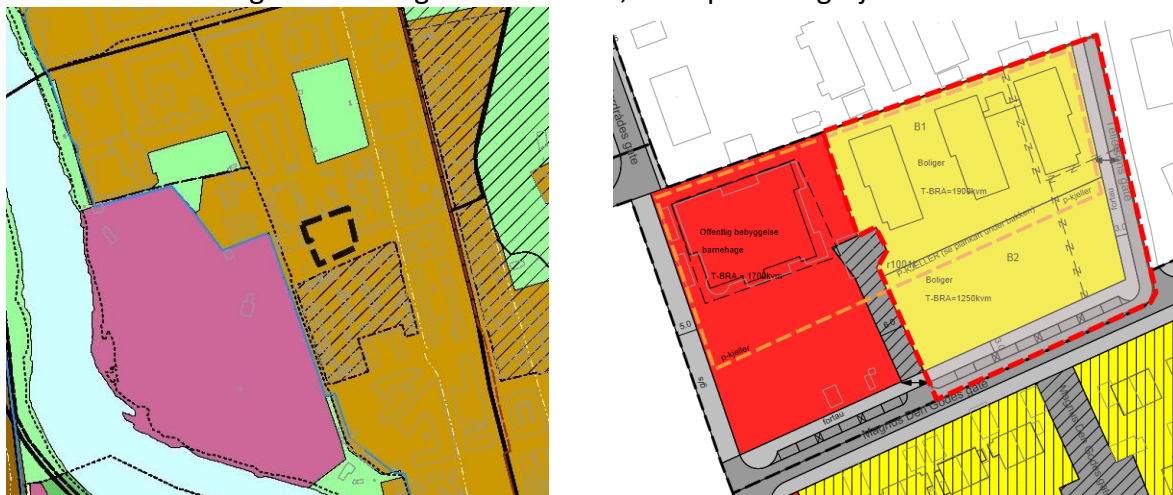
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med en høyere utnyttelsesgrad, økte byggehøyder og en annen bebyggelsesstruktur enn i gjeldende reguleringsplan fra 2007. Gjeldende reguleringsplan tillater 3150 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget legger til rette for inntil 5400 m<sup>2</sup> BRA.

### Planstatus

Gjeldende planer:

I kommuneplanens arealdel for 2012-2024 er området avsatt til sentrumsformål. Gjeldende reguleringsplan er r1001i "Magnus Den Godes gate 24, gnr. 404/418, 404/448, 404/417, 404/451".

Gjeldende plan er regulert til barnehage, bolig og parkeringskjeller. Planforslaget omfatter kun området som er regulert til boligformål i r1001i, samt parkeringskjeller.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel til venstre og gjeldende reguleringsplan til høyre.

Det er avvik fra kommuneplanens arealdel i og med at det åpnes for lavere parkeringsdekning enn arealdelen åpner for. Forslag til endring fra gjeldende reguleringsplan omfatter hovedsakelig økt utnyttingsgrad, utvidelse av areal for parkeringskjeller, økte byggehøyder og endret bebyggelsesstruktur.

### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr. 404/ bnr. 417, 418 og 448. Eier er Gartneriet AS (som eies av Trym Bolig AS).

#### Beliggenhet

Planområdet ligger på Øya/Elgeseter er på ca 4 daa og grenser til Tellefsens gate i øst og Magnus Den Godes gate i sør.

#### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert til boligformål, men brukes i dag som midlertidig parkeringsplass.

Tilstøtende eiendommer blir brukt til bolig og barnehage. Planområdet ligger sentralt mellom utbyggingsprosjekter som NTNU, St. Olavs hospital og Teknobyen Elgeseter gate og Udbyes gate er områder med en betydelig boligmasse. Planområdet ligger sentralt i Trondheim, like ved St. Olavs hospital og NTNU campus, og med gangavstand til Torvet i Midtbyen.



Figur 3: Skråfoto situasjon planområde. Dagens bruk er parkeringsplass.



## Stedets karakter

### *Landskapets estetiske og kulturelle verdi*

Planområdet er tilnærmet flatt. Nærområdet har preges av mye grønt med Tilfredshet kirkegård, barnehager med uteareal, Sykehusparken, Finalebanen, store private hager og trerekken langs Magnus Den Godes gate. Området har lite biltrafikk og oppleves som stille og rolig.



Figur 4: Bebyggelsesstruktur og landskapskvaliteter i området.

### *Solforhold*

Planområdet har gode solforhold.

### *Bebyggelsens struktur og form*

Sør for planområdet ligger Marinevold (kjent som Skitbyen), som består av bevaringsverdig boligbebyggelse i en og en halv etasje. Mot vest ligger Gartneriet barnehage fra 2008 i tre etasjer med flatt tak. I nord og øst ligger det tradisjonelle firemannsboliger fra slutten av 1930-tallet. De har felles inngang er i to etasjer samt loft og har skiferkledde valmtak. Tilfredshet kirkegård ligger omtrent 60 meter vest for planområdet.

### *Arkitektonisk særpreg*

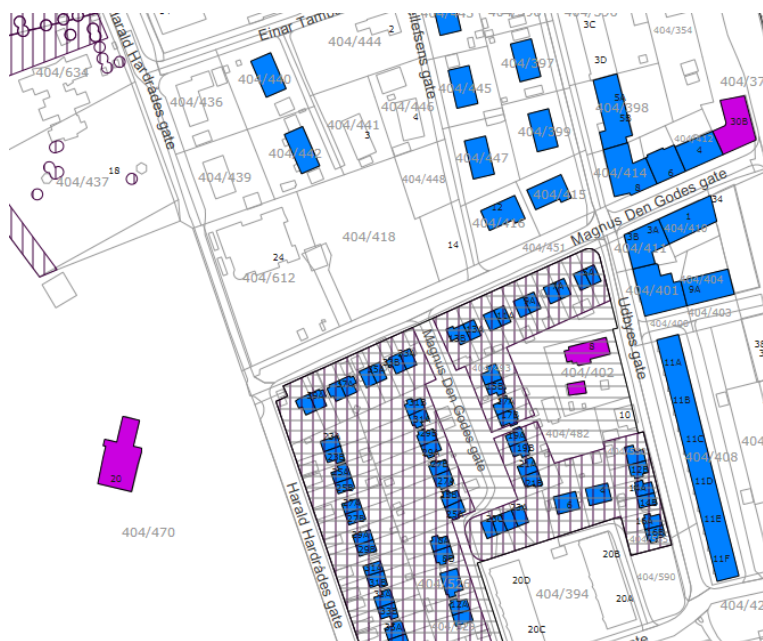
Naboeiendommene nord og øst for planområdet består av toetasjes trehus med mindre firemannsboliger. Denne type bebyggelse finnes flere steder i Trondheim, som på Tyholt, Persaunet og på Lerkendal. Sør for planområdet ligger Marinevold, som består av arbeiderboliger fra 1917-1919, tegnet av Sverre Pedersen. Dette er et svært karakteristisk område med bebyggelse i en og en halv etasje. Marinevold avsluttes mot planområdet med en treallè. Barnehagen i vest skiller seg med sine tre etasjer tydelig ut, og kan visuelt oppleves som en del av bebyggelsen til St Olav. Litt lengre vest ligger Tilfredshet kirkegård og med tilhørende kapell. Lenger øst for planområdet, i Udbyes gate og Elgeseter gate, ligger det bygårder fra århundreskiftet. Disse er i fire etasjer. Det er også nyere bebyggelse i området, med et varierende etasjeantall, men hovedsakelig bestående av bebyggelse på tre til sju etasjer, utenom et bygg på ti etasjer som ligger mot Elgeseter gate.

### *Kulturminner og kulturmiljø*

På Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner er Marinevold definert som hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og bevaringsområde i reguleringsplan. I omtalen av hensynssonen står det følgende om Marinevold: "Samlet miljø med provisoriske småhus av tilsvarende type som Pappenheim. Godt bevarte enkeltbygninger, og et godt bevart samlet miljø. Spesialregulert".

Bebyggelsen på Marinevold er definert som bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C.

Flere av firemannsboligene øst og nord for planområdet er definert som bebyggelse med antikvarisk verdi, klasse C. Det samme gjelder for bebyggelsen øst i Udbyes gate. Tilfredshet kapell er definert som bebyggelse med høy antikvarisk verdi, klasse B.



Figur 6: Fra Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Planområdet ligger inntil den skraverte hensynssonen Marinevold, samt Tilfredshet kirke og flere firemannsboliger som har antikvarisk verdi.

### Grunnforhold

Grunnen består i hovedsak av grønnstein og grønskifer med løsmasser av marine avsetninger. Det er ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet. Det kom merknad ved offentlig ettersyn fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Det vises til NVE, sektormyndighet på skred og flom, for oppfølging av eventuelle fareområder. Dette blir fulgt opp i byggesaken. Det er tidligere drevet gartneri innenfor planområdet. Det er derfor usikkerhet om det er forurensing i grunnen. Det er ikke påvist automatisk fredete kulturminner i grunnen.

### Naturverdier

Planområdet er i dag en flat gruset parkeringsplass, og har ingen natur- eller rekreasjonsverdi. Det er plantet en trerekke langs Magnus Den Godes gate. Trerekken er viktig for å koble Høgskoleparken og Nidelvkorridoren sammen, og bidrar til biologisk mangfold. Området omfatter ikke verneverdige naturområder eller naturobjekter.

### Rekreasjonsverdier, barn og unges bruk av området

Området er i dag en parkeringsplass og benyttes ikke av barn og unge. Bydelen og nabolaget har svært gode uteoppholdsareal og tilbud for lek for alle aldersgrupper. Store friområder, parkanlegg på St. Olavs hospital, Høgskoleparken og Finalebanen ligger nært planområdet.

### Trafikkforhold

#### Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Hovedtrafikkåren inn til Trondheim fra sør, Elgeseter gate, ligger 150 meter øst for planområdet. Adkomst til tomte er i dag via Magnus Den Godes gate, som er en lokal gate med lav hastighet og ensidig parkering, og Tellefsens gate. Trafikkvolumet i Magnus Den Godes gate er lav bortsett fra ved begravelser som kan finne sted flere ganger hver dag, noe som gir støtbelastninger. Hastigheten i omkringliggende gater er 30 km/t.

#### Gang- og sykkeltilbud, skoleveg

I Magnus Den Godes gate er det i dag dobbeltsidig fortau. Det er regulert fortau langs planområdet. Det vurderes at gaten har et trafiksikkert tilbud for myke trafikanter. Det er opparbeidet sykkelfelt i Udbyes gate som har trasé inn til Midtbyen.

#### *Kollektivtilbud*

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Elgeseter gate, som har svært høy bussfrekvens og vil fra 2019 bli betjent av to MetroBussruter.

#### *Støy- og luftforurensning fra trafikk*

Området ligger tilbaketrukket fra hovedvegnett og helikopterrute til sykehuset, slik at støyforholdene er relativt gunstige. Høy og tett bebyggelse langs Elgeseter gate skjermer mot støy og støv. Det er lav fart og relativt begrenset med trafikk i lokalgatenettet. Det er periodevis helikoptertrafikk der innflyving følger Nidelva til St. Olavs Hospital.



Figur 7: Trondheim kommunes støykart viser at planområdet ligger utenfor støysonene.

#### *Luftforurensning*

Det er svevestøv (PM10) og NO<sub>2</sub> som bidrar mest til lokal luftforurensning. I tiltaksutredning fra Trondheim kommune lå Elgeseter gate i 2011/-12 i rød sone med hensyn til nivå av svevestøv. I 2013 var imidlertid dette forbedret til nivå for gul sone. Svevestøvsituasjonen var vesentlig bedre i 2013, sammenlignet med 2011-12 på grunn av effektive rutiner for renhold og støvdemping. Det forventes at støvandelen i Elgeseter gate vil gå ned i de kommende år, på grunn av redusert biltrafikk og tiltak på vedlikehold. Ifølge statistikk i tiltaksutredningen viser det seg at både forekomst av NO<sub>2</sub> og PM<sub>10</sub> er blitt redusert de siste årene i Elgeseter gate. Fra 2013 har årsmiddelkonsentrasjoner for NO<sub>2</sub> og antall døgn for overskridelser av grenseverdier for svevestøv ligget under grenseverdier i forskriftene.

#### Annen infrastruktur

##### *Skolekrets og -kapasitet*

Planområdet sogner til Ila skole. Opprinnelig sogner det til Kalvskinnet skole som i dag brukes av elever ved Birralee skole. Ila og Singsaker skole får stadig dårligere kapasitet, og på lang sikt vurderes det at det er behov for en ny sentrumsnær barneskole.

##### *Barnehagedekning og servicetilbud*

Servicedekning som butikk og barnehage er svært god i nærområdet. Matbutikk og bensinstasjon i Elgeseter gate ligger ca. 400 meter fra planområdet. Gartneriet barnehage, Krinkelkroken barnehage og Øya barnehage ligger i umiddelbar nærhet til området.

##### *Energiforsyning*

Det er lite kapasitet i området, da nettstasjonen som ligger i området er helt full og for liten for en utvidelse. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

#### *Kapasitet for vannforsyning og avløp*

Sør for planområdet ligger vannledning og felles avløpsledning. Nord for planområdet ligger vannledning, overvannsledning og spillvannledning. Tilgjengelig brannvann i kummer er 50 l/s. Magnus Den Godes gate ligger nær St. Olavs Hospital som har svært god kapasitet på vann. Kapasitet for spillvann er tilfredsstillende.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til:

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Bebyggelse og anlegg, bolig         | B     |
| Renovasjonsanlegg                   | RE    |
| Samferdsel og teknisk infrastruktur |       |
| Kjøreveg                            | o_KV1 |
| Fortau                              | o_FTA |
| Parkering                           | o_P   |
| Parkeringsanlegg                    | f_SP  |

#### Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

Det foreslås fem frittliggende bygg i tre til fem etasjer. Plassering av byggene er styrt av gateløpene. Bygget i midten er trukket bort fra veien for at husene skal kunne leses som singulære former. Det foreslås variasjon i høyde for å understreke byggene som enkeltstående volum. Byggene mot Magnus Den Godes gate og Tellefsens gate er i tre til fire etasjer for å trappe ned mot omkringliggende bebyggelse. Den høyeste bygningen på fem etasjer ligger i midten av planområdet.

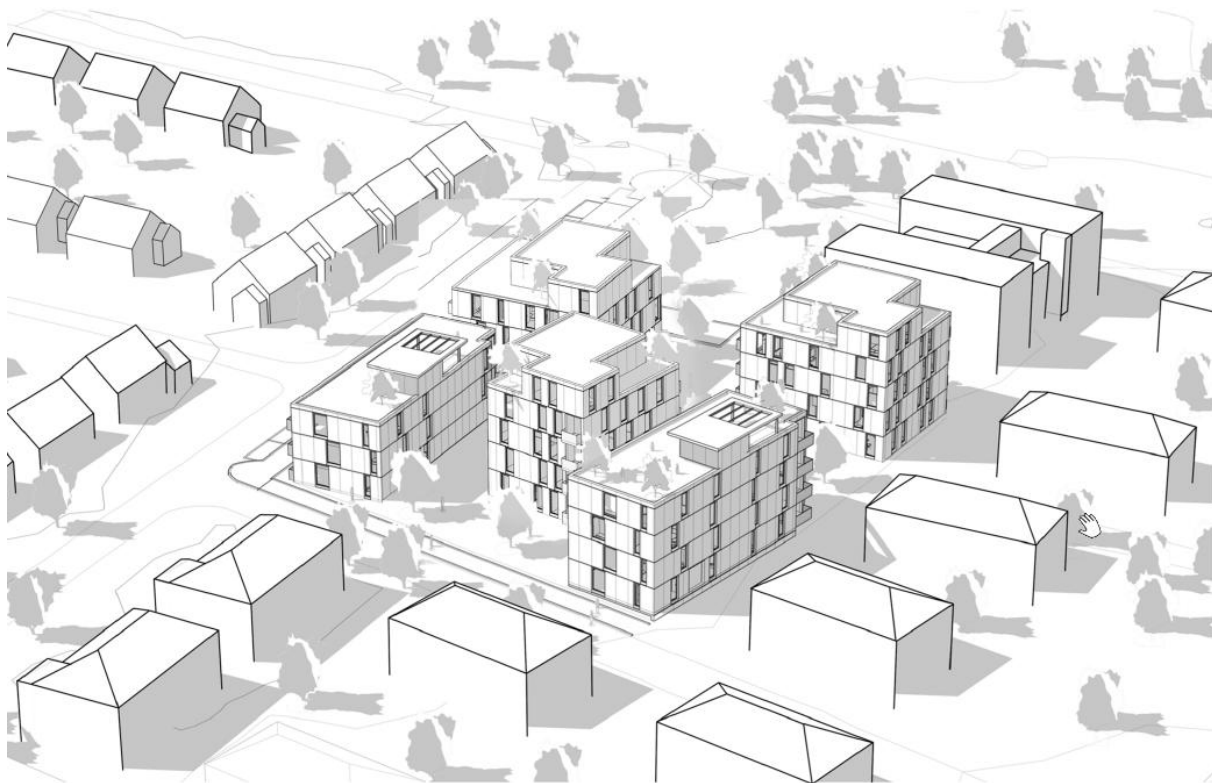


*Figur 8: Situasjonsplan som viser de fem frittliggende byggene med uteoppholdsareal.*

#### *Grad av utnyttning, antall boliger*



Det er foreslått maksimal utnyttelse på 5400 m<sup>2</sup> BRA. Det er illustrert ca. 75 boenheter. Det er i bestemmelsene satt krav om minimum ti boliger pr. daa. Det foreslås bestemmelser om at minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større, og at maksimalt 10 % kan være ettroms.



Figur 9: Perspektivtegning.

### Bomiljø/bokvalitet

#### *Uteoppholdsareal*

Byggene er plassert slik at det dannes flere mindre uterom på bakken. Det legges også opp til uterom på private balkonger og felles takterrasser. Regnskapet for uteoppholdsareal i tabellen nedenfor viser at krav til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

| Størrelse planområde | Maks tillatt m2 BRA bolig | Krav til uteoppholdsareal: 30m2 pr 100 m2 boligformål | Kvalitativt uteoppholdsareal på bakken på egen tomt | Balkonger og takhager | Samlet tilgjengelig lek- og uteoppholdsarealer på egen tomt |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| 3672 m2              | 5400 m2                   | 1620 m2                                               | 1150 m2                                             | 750m2                 | 1900 m2                                                     |

Figur 10: Uteoppholdsregnskapet.

Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet til flere rekreasjonsområder som Finalebanen.

#### *Sol- og skygge*

Det er anlagt uterom mellom husene som er orientert i forskjellig himmelretninger. Plassen mot Tellefsens gate får sol om morgenen hele året og om formiddagen på sommeren. I det indre rommet er det sol i perioder om formiddagen, samt fra midt på dagen fram til kl. 1700. Ikke alle uterom på bakkeplan har sol kl. 18 ved sommarsolverv. Takterrassene vil da være et alternativ. Det er forsøkt å minimere skyggeeffekter for naboer, slik at det er få hus som blir påvirket og kun i kortere perioder.



Figur 11: Sol- og skyggediagram med ny bebyggelse 23. mars.





Figur 12: Sol- og skyggediagram med ny bebyggelse 23. juni.

### Trafikkløsninger

#### *Adkomst til planområdet*

Hovedadkomst til planområdet for gående, syklende og bilister vil være fra Magnus den Godes gate. Magnus Den Godes gate har avkjøring fra Elgeseter gate og krysser Udbyes gate. Nedkjøring til parkeringskjeller er fra Magnus den Godes gate og er vist med adkomstpil i plankart. Det reguleres offentlig kjøreveg, fortau og parkeringsplasser langs Magnus Den Godes gate, og fortau langs Tellefsens gate. I rabatt i parkeringsarealene skal det opparbeides en trerekke lik den på sørsiden av gaten. Trerekken skal opparbeides fram til krysset med Harald Hardrådes gate.

#### *Parkering*

All bilparkering, inkludert besøkparkering skal foregå i parkeringskjeller, vist med f\_SP på plankart. Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i tråd med kommunens parkeringsnorm. For bil skal det være maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Det skal etableres ladestasjon for elbil. Det skal i tillegg etableres sykkelparkering for minimum 2 sykler pr. boenhet. All sykkelparkering, bortsett fra besøkparkering, skal etableres i parkeringskjelleren.

### Tilknytning til infrastruktur

#### *Vann, avløp*

Drenering fra parkeringskjeller må pumpes opp før det ledes via private ledninger til kommunalt nett. Overvann på tomten ledes til fordrøyningsanlegg før det ledes via private ledninger til kommunalt nett. Fordrøyningsmagasin må antakeligvis legges langs vegg i parkeringskjeller. Spillvann fra parkeringskjeller forventes pumpet opp før det ledes via private ledninger til kommunalt nett. Spillvann fra tomten foreslås ledet til både eksisterende tilknytning i nord, samt til kommunal avløp-felles ledning i sør. Vannforsyning leveres fra eksisterende tilkobling med både sprinkler og forbruksvann.

### *Renovasjon*

Det skal tilrettelegges for søppelsuganlegg. Det er foreslått et dockingpunkt i bakken i område f\_BRE på plankartet i rabatt på hjørnet Magnus Den Godes gate – Tellefsens gate. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Det er behov for et nytt Midtbypunkt med tre nedgravde containere for papp/papir, glass og plast i forbindelse med utbygginga. Midtbypunktet foreslås, etter samråd med Renholdsverket, plassert på enden av offentlige parkeringsplasser langs Magnus Den Godes gate. Med en slik løsning unngår man løfting over fortauet.

### *Energiforsyning, fjernvarme*

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er gjort avklaringer om kapasitet og mulige løsninger på energiforsyningen med TrønderEnergi Nett AS. Dersom bebyggelsen blir tilknyttet fjernvarme vil det ikke være nødvendig med en ny nettstasjon.

### Gjennomføring, miljøoppfølging

#### *Rekkefølgekrav*

Det stilles rekkefølgekrav om at:

- veg, fortau, parkeringsplasser og trerekke må være opparbeidet før ferdigattest.
- tekniske anlegg må være etablert før ferdigattest.
- tilstrekkelig skolekapasitet må være dokumentert før igangsettingstillatelse.
- uterom må være opparbeidet før ferdigattest innenfor det enkelte område.

### **Virkninger av planforslaget**

#### *Overordnet plan*

Fortettingen er i tråd med hovedintensjonen om fortetting i kommuneplanens arealdel. Konsekvensene av å bygge boliger på denne tomta er overveiende positive. Hensynet til Marinevold er ivaretatt gjennom tilpasninger i volum og høyde.

#### *Landskap*

Området er flatt. Forslaget vil gi minimale fjernvirkninger da bebyggelsen hovedsakelig vil være synlig fra de nærmeste gatene. I kombinasjon med omkransende høy bebyggelse, gjør dette at den nye bebyggelsen ikke vil endre landskapsbildet vesentlig. Den laveste bebyggelsen er lagt mot Marinevold, trukket tilbake fra gata og toppetasjer er trukket tilbake fra gesims for å redusere nærvirkningen mot de små trehusene. Den åpne bebyggelsen gir mulighet for gløtt til omkringliggende bebyggelse og det større landskapsrommet mot vest. Nærområdet har sammenhengende hager og utearealer, som igjen er en del av en større grønnstruktur med kirkegården, elvekorridoren og utearealene på St. Olavs Hospital. Planforslaget kompletterer den eksisterende grønnstrukturen ved å legge opp til frittliggende bebyggelse med grønne utearealer.

#### *Stedets karakter*



Figur 13: Stedets karakter med perspektiver av ny bebyggelse.

Planforslaget bygger videre på området karakter, forsterker den eksisterende gatestrukturen og det grønne preget i området.

#### *Kulturminner og kulturmiljø*

Planforslaget skaper et brudd med, men vil ikke gi negative konsekvenser for, bebyggelsen innenfor hensynssonen Marinevold.

#### *Grønnstruktur*

Planforslaget kompletterer den eksisterende grønnstrukturen i nærområdet ved å legge opp til utearealer med beplantning på et område som i dag ikke har et grønt preg. Det foreslås at den regulerte trerekken i gjeldende plan videreføres i planforslaget.

#### *Trafikkforhold*

Området benyttes i dag til parkeringsplass og har plass til ca. 100 biler. Disse plassene vil falle bort som følge av reguleringsplanen. Det kan etableres maks 38 bilparkeringsplasser innenfor planområdet, noe som innebære en reduksjon av antall biler som vil ferdes til og fra planområdet. Planforslaget vil derfor ikke medføre økt biltrafikk i området eller svekking av trafikksikkerheten for syklende langs Udbyes gate. Trafikksituasjonen i området forventes samlet å bli forbedret sammenlignet med dagens situasjon, noe som er helt i tråd med byens miljømålsettinger. Det forventes derfor ingen vesentlige negative konsekvenser for bomiljøet eller trafikksikkerheten eller tilgjengelighet for gående og syklende.

#### *Miljøforhold*

Per i dag overskrides ikke anbefalte grenseverdier for støy eller støv i området. Planforslaget vil gi en lavere turproduksjon enn dagens bruk av området og dermed mindre støy, støv og forurensning enn ved dagens situasjon.

#### *Anleggsfasen*

Det er gitt reguleringsbestemmelse om plan for beskyttelse av omgivelsene under anleggsfasen. Det vil kunne bli noe redusert fremkommelighet i Magnus den Godes gate og Tellefsens gate i forbindelse med arbeidene.

#### *Teknisk infrastruktur*

Fordrøyning av overflatevann internt på området gjør at planforslaget har begrenset med konsekvenser for overvannskapasitet i området. Planen har ingen vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur.

#### *Sosial infrastruktur*



Planen vil kunne bidra til at skolekapasitet på Ila skole blir nådd. Dette kan føre til at kommunen kan gjenåpne Kalvskinnet skole. Dette er et klart formulert politisk ønske. Gjenåpning av Kalvskinnet skole vil føre til endring av skolekretser. Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.

#### *Barns interesser*

Å etablere et boligprosjekt her kan være positivt for barns interesser. Parkeringsplassen forsvinner, og det vil ikke være bilparkering på bakkeplan innenfor boligområdet. Skoleveien til Ila skole er langs boligarter på Øya og over den trafikkerte Ilevollen, som er avmerket som et problempunkt i skolevegsrapporten 2012-2016.

#### *Folkehelse*

Planforslaget legger opp til at flere boliger sentralt vil lokaliseres innen gang- og sykkelavstand til store arbeidsplasser som St. Olav og NTNU. Det er også kort avstand til Midtbyen. Området har tilgang til utearealer som ikke er utsatt for uheldige støy- og støvnivåer. Naboer mister sol på sine utearealer, spesielt i mars.

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Opparbeiding av infrastruktur knyttet til planen, er satt som rekkefølgekrav. Etablering av et Midtbyepunkt vil innebære kostnader for kommunen. Kommunen må påregne kostnader til drift av de offentlige anleggene; veier, fortau, treallé og offentlige parkeringsplasser langs Magnus Den Godes gate. Parkeringsplassene vil kunne gi inntekter til Trondheim parkering. Dersom planen bidrar til at skolekapasitet på Ila skole blir nådd kan føre til behov for å gjenåpne Kalvskinnet skole.

#### *ROS-analyse*

Analysen viser at det totalt sett er registrert liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket.

#### *Konsekvenser for klima og det ytre miljø*

Planforslaget fører til en fortetting av byen på et sted det er svært gunstig å bygge boliger. Planområdet ligger nært sentrum, store arbeidsplasser og kollektivhovedåre. Dagens parkeringsplass vil erstattes av uteområder med beplantning, noe som er positivt for biomangfoldet i området.

#### *Avveining av virkninger*

Planforslaget følger overordnede planers hovedintensjoner om fortetting. Konsekvensene av planforslaget er overveiende positive. Hensynet til Marinevold er ivaretatt gjennom tilpasninger i volum og høyde. Planen vil gi skyggevirkninger for naboer. Det er arbeidet bevisst med høyder og plassering for å minimere dette, slik at det nå er få hus som vil bli påvirket, og de fleste kun i kortere perioder.

#### **Planlagt gjennomføring**

Ikke beskrevet i planbeskrivelsen.

#### **Innspill til planforslaget**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 10.6.2014. Det ble vurdert at det ikke er krav til planprogram og konsekvensvurdering. Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adresseavisen den 3.2.2015. Det ble sendt ut brev per post og e-post datert 3.2.2015 med varsel om oppstart til berørte, naboer og myndigheter. Det kom fem merknader ved oppstart av planarbeidet. Merknadene var fra Sør-Trøndelag fylkeskommune,

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Norges vassdrags- og energidirektorat, Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS og Syklistenes Landsforening. Det ble holdt nabomøte 7.6.2016 hvor cirka ti naboer deltok. På møtet ble det informert om planer og forventet framdrift. Etter møtet ble presentasjon med illustrasjonsmateriale utsendt til alle som ønsket det. I oktober 2016 ble revidert planforslag sendt ut til naboer til orientering før innsending av nytt komplett planforslag. Det kom seks merknader ved offentlig ettersyn:

1) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samordnet uttalelse, brev datert 22.3.2017

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og det er mange hensyn som tilsier at området bør fortettes godt. Fylkesmannen mener det er svært positivt at bygningsrådet har satt krav om at antall parkeringsplasser skal justeres ned. Området ligger på marine avsetninger og det må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Det er fremmet faglig råd om tillegg i reguleringsplanbestemmelse § 6.3 om geoteknisk prosjektering.

*Rådmannens kommentar: Bestemmelsene er rettet i samsvar med rådene.*

2) Statens vegvesen region midt, brev datert 15.3.2017

Ingen merknader under forutsetning av at det sikres at parkeringsdekningen til ny bebyggelse reduseres ift. dagens situasjon.

3) Statkraft, brev datert 17.2.2017

Området ligger innenfor konsesjonsområdet og Statkraft Varme ønsker å levere fjernvarme. De kan også tilby fjernvarme til varme/tørke i byggeprosessen.

4) Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 1.3.2017

Det vises til forhold som må være ivarettatt for å legge til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats.

*Rådmannens kommentar: Innspillene tas til orientering og videre oppfølging vil skje i byggesaken.*

5) Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 24.3.2017

Planforslaget tar akseptabelt hensyn til verneinteresser.

6) AS Johan Svendsens gate 4, Tellefsens gate 4 og Johan Svendsens gate 2, datert 25.03.2017

Positive til at området utbygges med boliger i stedet for dagens parkeringsplass. Kvaliteten med firemannsboliger i området bør i større grad tas hensyn til og de ber om at det blir vurdert å trappe bebyggelsen ned mot eksisterende bebyggelse i nord, slik som mot eksisterende bebyggelse i sør.

*Rådmannens kommentar: Planen viser punkthus, og det vurderes å hensynta nærliggende bebyggelse i tilstrekkelig grad. Byggegrensen justeres litt inn i nord og gir noe ekstra uterom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det legges inn bestemmelse om at det ikke kan plasseres nordvendte balkonger på ny bebyggelse i nord, for at disse ikke skal komme for nært på uterom ved eksisterende firemannsboliger.*

### **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.