



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160015

Arkivsak:15/47129

Detaljregulering av Sentervegen, gnr/bnr 315/580, detaljregulering , sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 8.8.2018

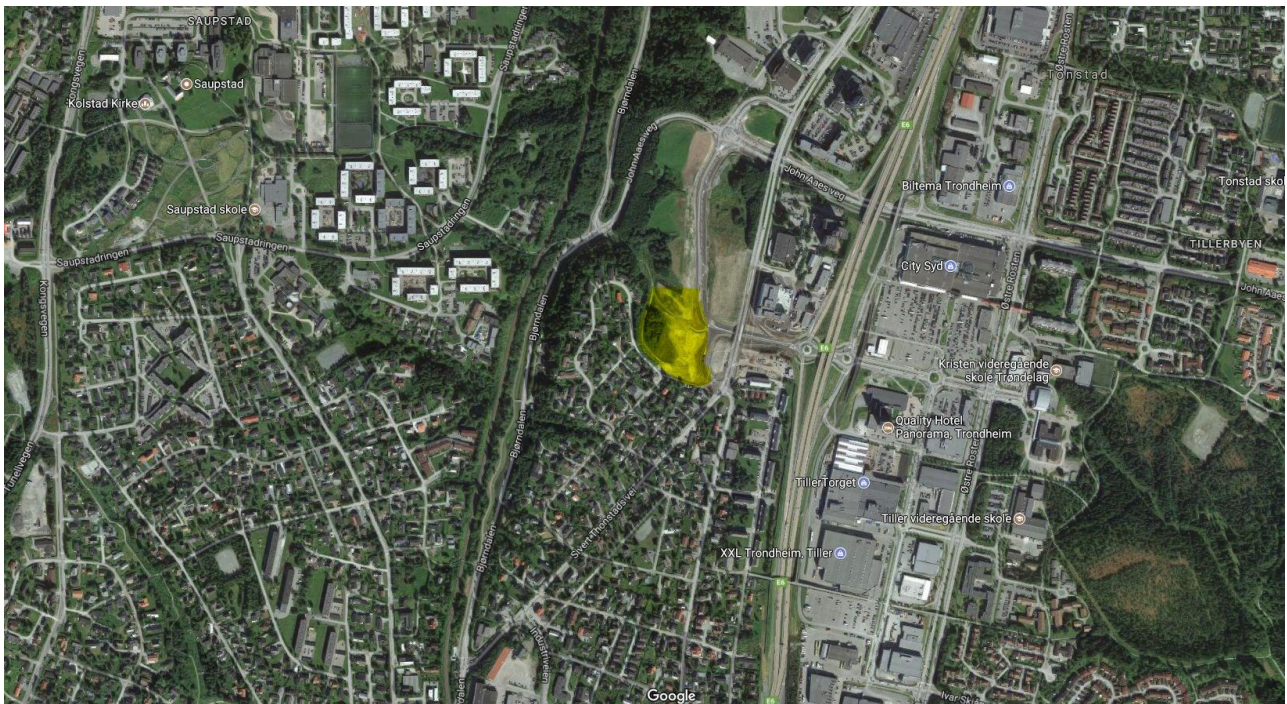
Dato for godkjenning av bystyret : 4.10.2018

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Vestre Rosten B1 AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ca. 213 boenheter med tilhørende anlegg. Bebyggelsen foreslås som punkthus med p-kjeller og trafikkskjermede utearealer.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planomriss vist i gult.

Endringer etter offentlig ettersyn:

- Utformingen på turvegen, o_TV1, er endret slik at traseen blir mer direkte og får et naturlig gangmønster.
- G/s veg er regulert inn i plankartet. Denne muliggjør ved behov kjøring helt frem til hovedinngangene for nød- og nyttekjøretøy.
- Bestemmelse som sikrer at det skal tilrettelegges for ladestasjon for el-bil, jf. § 3.2.
- Bestemmelse som sikrer at minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres i kjeller, jf. § 3.2.
- Rettelse av bestemmelse § 3.2. Sikrer minimum 0,8 og maksimum 1,0 parkeringsplasser i parkeringskjeller pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet. Det skal etableres maksimum 10 parkeringsplasser på bakkeplan.
- Bestemmelse som sikrer at det skal settes av plass for sykkelvogner og transportsykler i kjelleren, jf. § 3.2.
- Bestemmelse som sikrer jevn boligtypefordeling, jf. § 3.4.
- Bestemmelse som sikrer at det skal oppføres støyskjerm som vist i plankartet, at støyskjermen får rett høyde iht. støyrappporten, samt hvordan utforming på støyskjermen skal være, jf. § 4.9.
- Rettelse av bestemmelse § 7.2. Sikrer at boenheter i rød og gul støysone får tilfredsstillende støyforhold.
- Bestemmelse som stiller vilkår for gjennomføring når det gjelder skolekapasitet, jf. § 7.7.

Planstatus

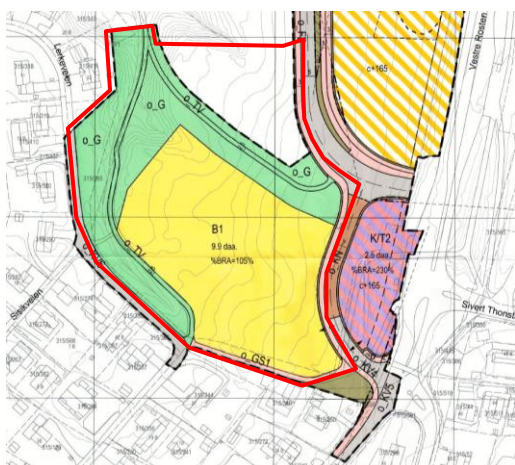


Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som boligbebyggelse, næringsareal og grønnstruktur i KPA, og ligger innenfor ytre sone for parkering og midtre – ytre sone for uterom. Deler av næringsarealet i KPA foreslås omregulert for å løse atkomsten inn til planområdet.

Det foreslås redusert parkeringsdekning (avvik fra parkeringsnormen) som er nærmere beskrevet i beskrivelsen av planforslaget.

Sør for planområdet, mot boligbebyggelsen, er det lagt inn en turvegtrasé ned mot Bjørndalen.



Områdeplan for Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m. fl., stadfestet 22.5.2014

For utbygging innenfor B1 kreves godkjent detaljplan.

o_G (offentlig grønnstruktur) koblingen gjennom området er i stedet løst i sørenden av planområdet, jf. beskrivelsen av planforslaget.

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med hovedintensjonene for områdeplanen.



Igangsatt og pågående planarbeid i området

Kartutsnittet til venstre viser igangsatt og pågående planarbeid: Bjørndalen, gang- og sykkelbru (grønt omriss), planen for Sentervegen gnr/bnr 315/579 og 315/590 (gul/hvit skravur), planen for 3T Rosten (helt i nord), og rett nord for planområdet (gul stjerne) – foreslås det helse- og velferdsenter, barnehage, boliger, kontor og næring.

Langs Sentervegen, vest for E6, vil det i framtiden kunne skje en omfattende utbygging.



Metrobuss

Kartutsnittet til venstre viser pågående planarbeid i forbindelse med Metrobusstrasé langs Sivert Thonstads vei.

Planforslaget ivaretar planen for Metrobuss i Sivert Thonstads vei.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfattes helt eller delvis av eiendommene: Gnr/bnr 315/580, 315/1, 315/585, 315/441, 315/584.

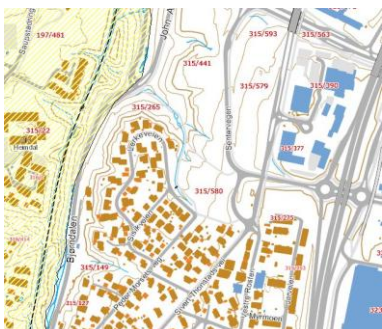
Beliggenhet; bydel, avgrensning og dagens arealbruk

Planområdet ligger på Heimdal mellom Saupstad og Tillerbyen, nesten 8 km sør for Trondheim sentrum. Området avgrenses av Lerkeveien mot sør og vest, forlengelse av Sentervegen i øst, og grønt-/ landbruksområde mot nord. Planområdet er ca. 21,5 daa.

Det meste av området har blitt benyttet til jordbruk med randsonevegetasjon i øst, nord og vest i området mot Vestre Rosten og delvis Lerkeveien, men er i de senere år blitt brukt som løsmassedeponi i forbindelse med forlengelse av Sentervegen.

Grunnforhold; Kulturminner, rasfare, forurensing i grunnen, offentlige ledninger og bekker

Det er foretatt maskinell søkesjakt for kulturminner i grunnen. Ingen funn er blitt registrert på planområdet i følge forslagsstiller.



Grunnen i området består i hovedsak av marine avsetninger, for det meste leire. I henhold til NVEs faresonekart ligger sone 213 vest for planområdet, men det er ikke påvist kvikkleire eller sterkt sensitiv leire innenfor det aktuelle planområdet.

Det er ikke registrert kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet.



Det ligger en Ø160 vannledning langs Lerkeveien fra 1993. Videre er det en Ø200 vannledning i gang- og sykkelveg mellom Sentervegen og Peder Morsets veg. På østsiden av planområdet ligger det en Ø150 vannledning som ble lagt i 2015.

Det ligger en Ø250 SP - ledning mellom Sentervegen og Peder Morsets veg. Videre er det plassert en Ø315 AF - ledning vest for tomte. Nordøst for planområdet ligger en Ø200 SP - ledning fra 2015. Spillvann renner nordover.

Omkringliggende OV – anlegg ligger i samme trasé som spillvannsledninger. Kartet til venstre viser eksisterende flomveger.

Det er lagt en Ø400 ledning mellom Sentervegen og Peder Morsets veg samt en Ø250 ledning lenger vest. Det er en åpen bekk sør i planområdet som renner nordover. Overvann fra kum 318700 ledes til denne. Øst for planområdet ligger en Ø200 OV - ledning videre til en Ø300 – ledning i Sentervegen.

Naturverdier og rekreasjonsverdier

Deler av området mot Lerkeveien og videre nordover langs John Aaes veg er klassifisert som 'viktig lokal' verdi i kommunens kart over biomangfold og naturverdi.

Sør i området er det etablert en gangsti/turveg langs et sikret bekkeløp som renner ut i Bjørndalen. Det er også etablert to kunstige dammer langs bekkeløpet. Området er avsatt som et rekreasjonsområde, men er preget av dårlig vedlikehold. I tørre perioder renner det ikke vann i bekken, og stillestående vann i dammene er preget av gjengroing.

I området jernbanebyen, ca 400 meter sør for planområdet, er det ballbane. Denne islegges om vinteren og brukes som skøytebane. Rostenhallen ligger ca. 700 m mot øst, og turområder i Tillermarka ligger mindre enn 2 km mor sørøst. Husebybadet er ca. 2 km mot vest.

Stedets karakter; topografi og solforhold

Mot sør grenser planområdet til et boligområde med eneboliger og tomannsboliger (Peder Morsets veg/ Lerkeveien), mot øst til senterområdet langs Vestre Rosten med kontorbygg, kjøpesenter, hotell og arealkrevende forretninger. Dette området inneholder fire høyblokker, hvorav den høyeste har 15 etasjer. Bebyggelsen for øvrig er på tre etasjer.

Topografien omkring planområdet er hovedsakelig flat, og det er ingen fjell eller åser som skygger for arealet. Området skråer 5-10 % mot vest og nordvest, og helt vest i området er det en bratt skråning med flere raviner.

Planområdet har gode solforhold.

Trafikkforhold; vegsystem, g/s tilbud, kollektiv og trafikkikkerhet

Busstraseen øst for planområdet er stengt for gjennomkjøring. Årsdøgnetrafikken (ÅDT) på Sentervegen er i dag ca 5000 og en tungtrafikkandel på 9 % forbi planlagt T-kryss (NVDB, 2016), fartsgrense 50 km/t.

Det er gang- og sykkelveg både langs Sentervegen, langs busstraseen, og sør for planområdet.

16 ulykker av mindre alvorlighetsgrad – personer kun lettere skadd - er blitt registrert på tilliggende veitraseer. Av disse er kun én – i krysset Sivert Thonstads veg/Vestre Rosten - med myk trafikant involvert.

Planområdet betjenes i dag av flere busslinjer. Nærmest er tilbudet i Vestre Rosten med ruter til sentrum langs Holtermanns veg, Byåsen, Flatåsen, Heimdalsområdet med Kattem og Lundåsen, Tiller, Saupstadringen og Sandbakken. Linje 9 mellom Heimdal og Sentrum har relativt høy frekvens (hvert 10. minutt i rushretning). I tillegg er det gangavstand til E6 og City syd med flere lokal- og regionbusser.

Det forventes at området blir ytterligere kollektivtilgjengelig ved etablering av Tillerterminalen ved City Syd og etablering av ny rutestruktur, der flere busser vil gå i nærheten til planområdet; bl.a. MetroBuss.

Barns interesser og universell tilgjengelighet

Tomta kan brukes til ski og aking om vinteren. Ingen barnetråkk er registrert på planområdet. Planområdet skrår tidvis kraftig mot vest og nordvest, og har ingen universell tilgjengelighet.

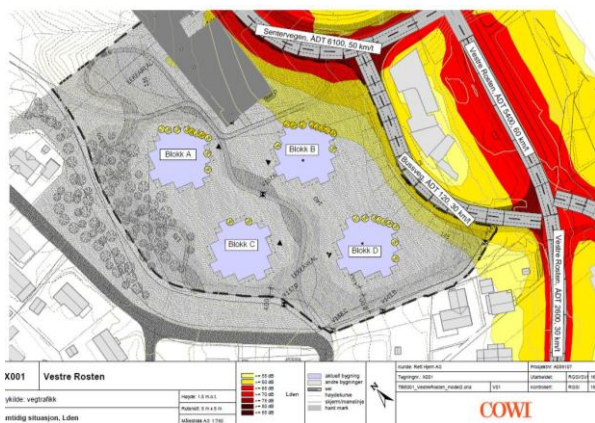
Annen infrastruktur; skolekrets og –kapasitet og energiforsyning

Planområdet sogner til Stabbursmoen skole. Kapasiteten var tilfredsstillende i 2016. Helse- og omsorgstjenester har tilfredsstillende kapasitet.

Det er ikke tilfredsstillende dekning på lavspent distribusjonsspenning, og ny nettstasjon må etableres. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Annen risiko og sårbarhet; støy- og luftforurensning

Støyforhold



Støy fra nærliggende veier vil gi støybelastning tilsvarende gul sone i et begrenset område nordøst på eiendommen. Øvrige arealer har støynivå under anbefalt grenseverdi, og er dermed egnet for bruk til uteoppholdsareal, lekeplass o.l.

Vindu i fasader som vender mot nordøst vil overskride anbefalte grenseverdier med inntil 4-5 dB i de øvre etasjene i bygningene (blokk B).

Alle tre berørte bygninger har stille side, men boenhetene er ikke gjennomgående. Det vil derfor være nødvendig med skjerming av balkong for å bringe støynivå under anbefalt grenseverdi på privat uteplass og utenfor vindu.

For innendørs støy viser beregninger at det vil være tilstrekkelig med ordinære moderne fasade- og vinduskonstruksjoner for å overholde krav til innendørs støy fra utendørs kilder, jf. støyvurdering, COWI revidert 8.1.2018, vedlegg nr. 5 til saken.

Luftforurensning

I Trondheim kommunes årsrapport 'Luftforurensning i Trondheim 2015' viser målestasjonen E6-Tiller at luftkvaliteten er tilfredsstillende. Denne rapporten har siste tall fra 2014. Trenden for

både svevestøv (9,1 µg/m³ og 6,9 µg/m³) og NO₂ (29,8 µg/m³) utslipp er dalende. Maksimumskravene er hhv. 40 µg/m³, 15 µg/m³ og 40 µg/m³ (*alle verdiene er årsmiddelverdier*).

Risiko- og sårbarhetsanalysen

ROS – analysen setter krav til utførelse av grunn- og miljøundersøkelser, samt til støy-, støv- og trafikkvurderinger. For nærmere oppfølging av ROS – temaene vises det til planbeskrivelsens del om ”virkninger av planforslaget”.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata og planlagt arealbruk

BEBYGGELSE OG ANLEGG	11795,1 m²
BB1	1410,6
BB2	5364,7
f_RA	121,8
f_UA1	1092,4
f_UA2	3805,6
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	2623,9 m²
f_F	60,5
f_AVT	45,0
f_P	444,5
f_KV	442,8
o_GS	281,2
o_F1	498,4
o_F2	65,5
o_F3	29,6
o_KV1	560,0
Udesignerte arealer	196,4
GRØNNSTRUKTUR	7068,4 m²
f_GR1	1835,6
f_GR2	816,5
f_GR3	716,4
o_G	2892,6
o_TV1	315,8 m ²
o_TV2	491,5
TOTALT	21487,4 m²

Planlagt bebyggelse

Endring i forhold til områdeplanen for Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m. fl., stadfestet 22.5.2014.

Det er behov for å gjøre en justering av formålsgrensene i forhold til det som er vist på områdeplan. Justeringen omfatter at deler av næringsareal i nord innlemmes i planområdet, og nyttes til atkomstsone for at atkomsten til planområdet ikke skulle være til hinder for kollektivtrafikken i o_KN. Atkomsten til planområdet blir fra Sentervegen.

Bebyggelsens plassering, utforming, høyde og grad av utnyttning



Bebyggelsens fire punkthus (det opprinnelige forslaget var med tre punkthus) er plassert i en vinklet rombeform som omkranser et større felles uterom for å kunne gi noe støyskjerming, le for vind og mest mulig sol/dagslys på boligfasader. Punkthusene har en plassering lenger nord enn det opprinnelige planforslaget som det ble varslet igangsetting om.

BB1 og BB4 kan bebygges med inntil åtte etasjer med maksimal høyde på kote +161,2. BB2 og BB3 kan bebygges med inntil sju etasjer med maksimal høyde på kote +164,5.

Total utnyttelse (tillatt BRA innenfor planområdet) er rimelig likt grad av utnyttelse som områdeplanen åpner opp for. Tillatt % BRA og maksimum kotehøyder er angitt på plankartet, og sammen med antall boenheter gir dette styring på planlagt bebyggelse. Maksimum og minimum utnyttelse (boliger pr. daa) er 11,4 - 8,6 boliger pr. daa.

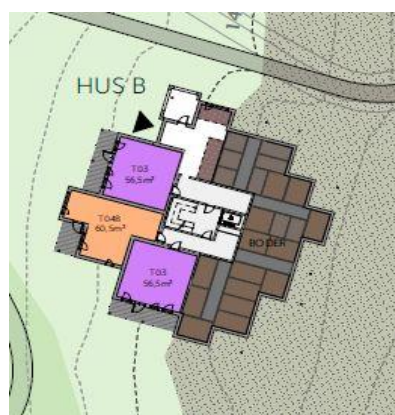
Boligmiljø; leilighetsfordeling, uterom, sol/skyggeforhold, støyforhold og universell utforming



Det legges opp til utbygging av ca. 213 boenheter (minimum 180 og maksimum 240). Maksimum 50 % av leilighetene innenfor planområdet kan være toroms leiligheter. Minimum 40 % av leilighetene skal være treroms. Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms eller større. Ingen av leilighetene skal være mindre enn 35 m².

Alle leilighetene vil ha trinnfri adkomst gjennom tilknytning til heis fra bakkenivå og parkeringskjellere.

På grunn av terrengnivået opp mot Sentervegen planlegges boder i første etasje mot øst i punkthusene BB3 og BB4 (illustrasjonen til venstre).



4,9 daa reguleres til felles uteoppholdsareal på bakkeplan (f_UA1 og f_UA2), samt 3,4 daa private uteoppholdsareal i form av balkonger/terrasser. Samlet utgjør dette 8,3 daa. Med omtrent 11 500 m² BRA effektiv boligformål utgjør dette ca 72 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligformål som er over minimumskravet iht. KPA. I tillegg vil arealene rundt og mellom feltene BB2-BB4 kunne brukes til uteopphold, men som ikke er tatt med i uteromsregnskapet.



15.00



18.00



15.00

Oppholdsarealer med lekearealer anses å få tilfredsstillende solforhold. Konkret lokalisering av lekearealer kan justeres i utomhusplanen for å optimalisere solforholdene for disse.

Støysituasjonen for planforslaget viser at støynivå utenfor vindu i fasader som vender mot nordøst vil overskride anbefalte grenseverdier med inntil 4-5 dB i de øvre etasjene i bygningene (BB3). For å sikre tilfredsstillende støyforhold (stille side) der bebyggelsens fasade er innenfor gul støysone, jf. revidert støyrapport fra COWI AS, vedlegg nr. 5 til saken, må det gjøres støydempende tiltak av balkongene. Det vises til reguleringsbestemmelse § 7.2.

Området vil generelt ha god tilgjengelighet for alle brukere. Adkomst og tilgjengelighet i bygget vil bli tilrettelagt for rullestolbrukere.

Parkeringsforhold – avvik fra parkeringsnormen

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet i ytre sone, og kravet er der minimum 1,2 parkeringsplasser per 70m² BRA (eller per boenhet). Kravet er imidlertid senket til minimum 0,8. Dette tilsvarer KPA-kravet til midtre sone. Dette er gjort for å følge opp overordnede politiske målsettinger om redusert bilbruk, og for å unngå å stimulere til privat bilhold. Et senket krav forsvares ved den sentrale plasseringen med nærhet til Heimdal sentrum og Tiller, samt det gode kollektivtilbudet som blir ytterligere forbedret når Metrobussen settes i drift fra 2019. Det foreslås 10 parkeringsplasser på bakkeplan i atkomstsonen, resten i parkeringskjeller.

Videre angir KPA krav til to sykkelparkeringsplasser basert på de samme kriterier hva gjelder parkeringsplasser for bil: 477 eller 426 sykkelparkeringsplasser totalt. Disse vil bli plassert både i parkeringskjeller og på bakkeplan.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Eksisterende VA-ledninger avvikles, og nye etableres primært fra Sentervegen. Ved behov vil også nye VA-ledninger etableres fra sør. Spillvann tenkes ledet fra vest, subsidiært - ved behov - også mot sør. Fordrøyningsbasseng legges nordvest og sentralt mot sør i planområdet. Overvann fra dette ledes til bekkeløpet som ligger sør.

Ny nettstasjon etableres sentralt i område f_AVT. Plassering er godkjent av TrønderEnergi Nett. Planområdet ligger i konsesjonsområdet til Statkraft og skal tilkobles fjernvarmeanlegg.

For 213 boenheter er det krav om mobilt avfallssug på restavfall, fire nedgravde containere på papir og papp, to overflatecontainere for plastemballasje, samt miljøstasjon for farlig avfall. Oppsamlingsplass for husholdningsavfall er f_AVT.

Det skal etableres mobilt avfallssug som vist på plankartet, felt f_RA. Renovasjonsplassering er utarbeidet i samarbeid med Trondheim Renholdsverk.

Offentlige anlegg og trafikkforhold

Kjøreatkomst

Planområdet vil få avkjørsel fra Sentervegen. Det ble vektlagt at avkjørselen skulle ha en utforming som ivaretar manøvrering med renovasjonskjøretøy. Avkjørselen er planlagt slik at den også kan betjene nærmeste del av fremtidig bebyggelse (boliger, helse- og velferdssenter og barnehage) på tilstøtende plan i nord. Deler av atkomstsonen foreslås regulert felles med tilgang til renovasjon, nettstasjon og felles parkering for gjester og service.

Trafikkberegninger viser at planlagt avstand mellom atkomsten i dette planforslaget og atkomst nordøst i naboplanen er uproblematisk, jf. trafikknotat utarbeidet av ViaNova Trondheim AS, sist revidert 13.9.2017 (vedlegg til saken til førstegangsbehandling).

Slik planforslaget foreligger, vil kryssløsningen ivareta siktkrav til Sentervegen. Atkomsten bør utformes med hjørneavrunding med tredelt kurve og radius 12, og bør kanaliseres med trafikkøy i adkomstveg og gangfelt for myke trafikanter på fortau i Sentervegen. Stigning anbefales ikke å overstige 5 % de første 20 m inn i adkomstvegen. I en detaljeringsfase vil det være nødvendig å se på hjørneavrunding, trafikkøy og sporingskurver i sammenheng for å fastsette endelig utforming.

Herunder gjelder også endelig sikt til nytt gangfelt. Med tanke på usikkerhet knyttet til beregningene, anbefales det at behov for venstresvingefelt utredes nærmere etter utbygging av planområdene.

Avstanden mellom avkjørselen til planforslaget og Sentervegen øst er målt til ca. 45 m (mellom senterlinjer). Dette er en avstand som ivaretar anbefalingen på 40 m mellom plankryss fra Håndbok V121, *Geometrisk utforming av veg- og gatekryss*, kap. 2.6.

Gang- og sykkelforhold

Eksisterende forbindelser for gående og syklende videreføres i planforslaget. Området har svært god kobling til det overordnede gang- og sykkelnettet i området.

Friområde/turveg



Dagens turveg gjennom planområdet må legges noe om på bakgrunn av at atkomsten blir fra Sentervegen, men videreføres som offentlig (o_TV1).

Det foreslås felles grønnstruktur (f_GR1), som en videreføring av o_G østover (grønn pil) fram til Sentervegen. Dette sikrer en vegetasjonsbuffer mot bebyggelsen i sør.

Universell utforming

Både uteområder og planløsninger vil følge kravene i TEK 10 med tanke på universell utforming. Randsoner vil derimot pga. eksisterende terrengsituasjon (raviner, fyllinger) ikke være universelt utformet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for personer med nedsatt bevegelsesevne. Disse plasseres i p-kjeller som kan nås med heis.

Virkninger av planforslaget

Bebyggelsens tilpasning i området

Planforslaget ligger i overgangssonen mellom småhusbebyggelsen i sør og nærings-/kontorbebyggelsen i nord og øst. Det er en brå overgang fra eksisterende småhusbebyggelse i området, men vi anser dette som akseptabelt da det er tilstrekkelig avstand mellom ny og eksisterende bebyggelse. Arealenes åpenhet rundt bebyggelsen med veganlegg og offentlig grønnstruktur bidrar til at området ikke oppfattes for tett.

Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

Området er sjekket i forhold til registreringer vist i nasjonal kunnskapsbank for naturmangfold, Artskart (www.artsdatabanken.no), og Miljødirektoratets Naturbase (www.naturbase.no), samt Trondheim kommunes temakart for naturtypeklassifisering. Tiltaket vurderes til ikke å medføre vesentlig økt belastning for økosystemer. Det må i anleggsfasen vises varsomhet, og inngrep i terreng må gjøres iht. det som er strengt tatt nødvendig, for å hindre mest mulig inngrep i terreng.

Ras, flomfare og bebyggbarhet (ROS – tema)

Det er ikke ansett å være problem knyttet til områdestabilitet med dypereliggende glidninger, forutsatt at retningslinjene for utgraving og fylling blir fulgt. Det forutsettes at det benyttes gode fyllmasser, sprengstein eller lignende. De bratte skråningene ned mot Bjørndalen vil være utsatt for erosjon fra overflatevann og overflatesig, det er derfor viktig at det utformes gode løsninger for håndtering av overflateavrenning. Det bør utføres erosjonssikring av eksisterende vannløp, der disse kan medføre erosjon i skråningen, jf. geoteknisk notat utført av Watn Consult AS, datert 21.4.2017 (vedlegg til saken til førstegangsbehandling).

Utbygging av området kan gjøres med blokkbebyggelse som skissert. Byggene kan enten fundamenteres direkte i faste leirmasser forutsatt kompensert fundamentering, eller med friksjonspeler til faste masser.

Det forutsettes egne geotekniske vurderinger med supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Støy (ROS tema)

For punkthuset BB2, BB3 og BB4 må det gjøres avbøtende tiltak i fasade (balkonger) for å sikre stille side for leiligheter som vender mot øst. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse § 7.2.

Folkehelse, barn og unge

Folkehelsen, og forhold for barn og unge, anses ivaretatt ved at planlagte uterom knyttes til eksisterende gangvegsystem i området.

Planlagt gjennomføring

Vilkår for gjennomføring

- Det er stilt vilkår om anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelse § 7.1
- Det er stilt vilkår om støyskjerming, jf. reguleringsbestemmelse § 7.2
- Det er stilt vilkår om min/maks tetthet, jf. reguleringsbestemmelse § 7.3
- Det er stilt vilkår om godkjent teknisk plan for offentlige arealer, jf. reguleringsbestemmelse § 7.4
- Det er stilt vilkår om godkjent plan for vann, avløp og avfallsløsning, jf. reguleringsbestemmelse § 7.5
- Det er stilt vilkår vedrørende geotekniske forhold, jf. reguleringsbestemmelse § 7.6
- Det er stilt vilkår om tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 7.7

Rekkefølgekrav

- Det er stilt vilkår om opparbeidelse av uteromsarealer, jf. reguleringsbestemmelse § 8.1
- Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglige utredninger og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelse § 8.2

Innspill til planforslaget

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort den 16.3.2016 i Adresseavisen med frist for innspill innen 12.4.2016. Naboer, grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet. Oversiktskart fulgte med som vedlegg. Det ble avholdt et informasjons- og medvirkningsmøte 6.4.2016 der prosjektet i

sin helhet ble presentert for de oppmøtte. Endret planavgrensing ble kunngjort den 31.8.2016 i Adresseavisen med frist for innspill innen 22.9.2016.

Følgende parter/naboer/foreninger hadde innspill til planforslaget i forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid; Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Syklistenes Landsforening i Trondheim, TrønderEnergi Nett AS, Statkraft varme AS og NVE, Jernbanebyen Beboerforening, Anne Elisabeth Aarhoug Hammervik og Håkon Hammervik, Ellen Fossvoll og Kai Rune Lysbakken, Marita Hansen og Endre Engtrø, Anne Grete Jacobsen og Arne Jacobsen.

Innspillene i forbindelse med varsel om igangsetting anses godt nok vurdert og fulgt opp. Mange av naboenes innspill omfattet temaene som; atkomstforhold, utnyttelse og høyder. Planområdet får atkomst fra Sentervegen. Atkomsten er dimensjonert for utvikling av eiendommen nord for planområdet. Den totale utnyttelsen (BRA) vil være nokså lik det som er lagt til grunn i områdeplanen. Den planlagte byggehøyden er vurdert ut fra utnyttelse, muligheten for å skape gode uterom og konsekvenser for naboene.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 17.10.2017 med høringsfrist 2.12.2017. Følgende parter har kommet med innspill; Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen, Miljøenheten v/Trondheim kommune, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Jernbanebyen Beboerforening, Endre Engtrø og Marita Hansen, Anne Hammervik, Ellen Fossvoll og Kai Rune Lysbakken.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 26.10.2017

Fylkesmannen har følgende uttalelser til planen:

- Det er positivt at planforslaget legger opp til god arealutnyttelse i samsvar med overordnet plan, og at minimumskrav til antall boenheter er sikret i reguleringsbestemmelsene.
- Det er uheldig at planforslaget berører noe areal avsatt til næringsareal for å løse atkomstsituasjonen i området. Fylkesmannen bemerker kommunenes argumentasjon, og har ingen avgjørende innvendinger.
- Det er positivt for både miljø og helse at planområdet har lav parkeringsdekning, korte avstander til sentrumsfunksjoner samt gode gang- og sykkelvegforbindelser. Dette gjør det enkelt å velge miljøvennlige transportmidler framfor bil.
- Anbefaler at det tas inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene og at el-anlegget dimensjoneres slik at det kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes. Tilrettelegging for el-bil er sikret i reguleringsbestemmelse, jf. § 3.2.
- Det er positivt at det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Fylkesmannen ønsker at sykkelparkeringsplassene i hovedsak etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende, samt sikre at det settes av noe plass til sykkelvogner og transportsykler. Dette er sikret i reguleringsbestemmelse, jf. § 3.2.

Fylkesmannen har vilkår for egengodkjenning til planen inntil revidert støyrapport med oppdaterte trafikk tall foreligger. Nødvendige avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016 må sikres gjennom bestemmelsene.

Kommentar:

Innspillene fra fylkesmannen anses godt nok vurdert og fulgt opp. En mer detaljert støypunktmåling på fasadene viser at støyforholdene lar seg løse. Vi anser dermed at vilkår for

egengodkjenning er løst, jf. reguleringsbestemmelse om støy § 7.2. På grunn av ferieavvikling er vilkår for egengodkjenning enda ikke trukket av fylkesmannen. Planforslaget fremmes til sluttbehandling siden vi forventer at vilkåret for egengodkjenning vedrørende støyforholdene trekkes av fylkesmannen før behandling av saken i bystyret.

Statens vegvesen, brev datert 20.11.2017

Statens vegvesen har følgende uttalelser til planen:

- Vegvesenet ber om at utformingen på o_TV1 endres slik at traseen blir mer direkte og får et naturlig gangmønster. Videre ber de om at det sikres i bestemmelsene at turvegen vinterdriftes og lyssettes, samt at den etableres før igangsetting og holdes åpen i anleggsperioden.
 - *Kommentar:* Traseen på turvegen, o_TV1, er endret. Bestemmelse om drift og lyssetting kan ikke tas med da dette ikke kan følges opp. Det er ikke mulig å etablere samt holde turvegen åpen i anleggsperioden, da den er plassert midt i byggegropa.
- Vegvesenet anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering økes, og at det settes av egne arealer for sykkelparkering på bakkeplan. Det må også settes av plasser for sykkelvogner og transportsykler.
 - *Kommentar:* Det er tilrettelagt for sykkelvogner og transportsykler i planen.
- Vegvesenet ber om revidert støyrapport beregnet ut fra trafikkberegninger som inkluderer trafikk fra utbyggingsområdene i nærområdet.
 - *Kommentar:* Støyrapport er revidert og vedlagt saken i vedlegg 5.
- Sporingsanalyse bør utføres for å sikre at avkjørselen ikke blir for utflytende.
 - *Kommentar:* Sporingsanalyse er utført. Avkjørselen har en utforming som ivaretar manøvrering med renovasjonskjøretøy (dim. kjøretøy buss).
- Det må sikres i bestemmelse at boenheter i gul støysone skal ha stille side og soverom på stille side.
 - *Kommentar:* Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. § 7.2.

Trøndelag brann- og redningstjenesten (IKS), brev datert 30.11.2017

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner om følgende:

- Brann- og redningstjeneste skal kunne utføres effektivt uansett årstid med hensiktsmessig plassering av, og nødvendig antall, brannkummer med forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge en eventuell brann, jf. TEK 17 § 11-6.
- Kjeller som ev. bygges utenfor bygningskropp må tåle belastningen ovenfra.
- Brannsikkerheten må ivaretas dersom det tilrettelegges for ladning av el-bil i innvendig parkering.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakken.
- I byggverk uten innvendig radiodekning må det tilrettelegges teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon er mulig.
- Dersom det er planer om å benytte farlig stoff, må arealmessige bergrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering, jf. forskrift om håndtering av farlig stoff. Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kompetanse og godkjenning.

Kommentar:

Innspillene fra Trøndelag brann- og redningstjenesten tas til etterretning.

Endre Egtrø og Marita Hansen, Anne Hammervik og Jernbanebyen Beboerforening v/Astrid Ruderaas, *brev datert 2.12.2017*

Jernbanebyen Beboerforening m.fl. har følgende uttalelser til planen:

- Spør om det er mulig å endre utkjøring fra eiendommene slik at Sivert Thonstads vei 34, 34B og 36 ikke kjører direkte ut i Sivert Thonstads vei.
 - *Kommentar:* Adkomsten til Sivert Thonstads vei 34, 34B og 36 ligger ikke innenfor planområdet, men inngår i reguleringsarbeidet i forbindelse med Metrobussprosjektet.
- Forventer at utbyggingen av prosjektet stoppes dersom det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. § 7.7.
- Mener at planlagt bebyggelse ikke er tilpasset eksisterende omgivelser, da nærområdet i hovedsak består av småhusbebyggelse, uregulerte samt "åpne" områder. Videre mener de at annen bebyggelse i nærområdet på 15 etasjer ikke har noe sammenheng med planområdet, da det ligger langt borte.
 - *Kommentar:* Planlagt bebyggelse vil bli i sju-åtte etasjer. Selv om prosjektet ligger ved siden av et småhusområde, ligger det også i nærhet av planlagt bebyggelse med større volum i nord og nordøst. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget som heller sørvestover, og vil ikke fremstå så dominerende. Planen har en lav prosent bebygd areal i forhold til tomtens størrelse som gjør at planområdet virker mer åpent.
- Bekymret for bevegelse i jordmassen og setningskader på hus som følge av oppgradering av vann og avløp for utbyggingsområdet.
 - *Kommentar:* Geoteknisk prosjektering er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. § 7.6.

Generell kommentar:

- Innspillene anses godt nok vurdert og fulgt opp.

Ellen Fossvoll og Kei Rune Lysbakken, *brev datert 2.12.2017*

Har følgende uttalelser til planen:

- Mener at planlagt bebyggelse ikke tilpasses eksisterende bebyggelse.
 - *Kommentar:* Se kommentar til innspill fra Jernbanebyen Beboerforening m.fl.
- Videre påpeker de at skolekapasiteten må utredes og avklares, og at tiltaket i planforslaget må stoppes i påvente av dette. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene, jf. § 7.7.

Kommentarer:

- Innspillene er godt nok vurdert og fulgt opp.

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.