



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150046

Arkivsak:14/29476

Detaljregulering av Vestre Tunhøgda, del av gnr/bnr 16/55, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 5.12.2018

Dato for godkjenning av Bystyret: 31.1.2019

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tunvegen borettslag.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye boliger innenfor borettslagets område, og tilrettelegge for ny parkeringskjeller under bakken for å dekke parkeringsbehovet for de nye boligene. Det vil bli opparbeidet offentlig tilgjengelig grøntområde i reguleringsområdets østlige del, i tråd med kommuneplanens arealdel.



Planområdet

Planstatus



Reguleringsplanen er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024. Arealdelen viser vestlig del av planområdet som eksisterende boligbebyggelse og østlig del som ny grønnstruktur.

I gjeldende reguleringsplan, R 0235g fra 1967, er planområdet regulert til grøntareal.

Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og det er ikke utarbeidet eget planprogram eller konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 16/55.

Planavgrensning

Planområdet er ca. 6 daa. Eksisterende lekeplass i Midtre Tunhøgda er inkludert i planområdet. Lekeplassen vil bli benyttet av både eksisterende og nye boliger i Tunhøgda borettslag. Planområdet omfatter del av offentlig grøntområde som opprinnelig har vært del av en ravinedal. Dette arealet opparbeides som offentlig grøntområde hvor gjennomgående turveg opprettholdes.

Dagens arealbruk

Det er ingen bygninger innenfor planområdet. Vestlig del av planområdet består av åpen gressflate med lite definert bruk. En gangforbindelse krysser gressflaten og skaper forbindelse mellom Vestre Tunhøgda og Hørløcks veg. I øst har planområdet karakter av gjenfylt ravinedal. Dette arealet brukes i dag til plassering av campingvogner. En turveg krysser planområdet i nord-sydretning. Turvegen følger ravinedalen og er del av et gangvegnett i bydelen.

Tilgrensende bebyggelse i nord består av borettslagets blokkbebyggelse i tre etasjer, mens tilgrensende bebyggelse i øst på nordre side av Hørløcks veg består av eneboliger i to etasjer. I sør grenser planområdet mot grøntareal i form av en ravinedal som fortsetter inn i planområdet. Vest for planområdet er det i dag landbruksareal.

Leilighetsfordeling i Tunvegen borettslag

Tunvegen borettslag inkluderer Østre Tunhøgda 1- 5, Midtre Tunhøgda 1-9 og 2-8, og Vestre Tunhøgda 1-17 og 2-16. Borettslaget har 174 leiligheter. Bebyggelsen består av lavblokker i tre etasjer. Halvparten av leilighetene er toroms på ca. 40 m². Den andre halvparten er fireroms på ca. 90 m².

Grunnforhold

I henhold til NVEs faregradskart er det ikke påvist kvikkleire innenfor det aktuelle planområdet. Nærmeste registrerte kvikkleiresone ligger ca. 2,7 km fra planområdet (399-Ranheim). Det er tidligere utført flere grunnundersøkelser i nærområdet. Disse ligger til grunn for geoteknisk vurdering fra Norconsult (datert 18.8.2015). Tidligere undersøkelser viser at grunnen innenfor planområdet trolig vil bestå av et humusholdig lag over fast leire mot dybden. Grunnforholdene og avbøtende tiltak er ytterligere beskrevet i Geoteknisk vurdering, Norconsult AS datert 18.8.2015.

Utbyggingsområdet er ikke registrert i Miljødirektoratets database over forurenset grunn eller i Trondheim kommunes aktsomhetskart for grunnforurensning.

Kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og det vurderes som liten risiko for at planen skal komme i konflikt med kulturminner.

Offentlige ledninger og bekker

Eksisterende VA-anlegg ligger langs Hørløcks veg i planområdets sydvestlige grense. Det finnes også VA-anlegg som krysser planområdet. Stokkbekkens opprinnelige løp ligger i ravinedalen som går gjennom østlig del av planområdet. Bekkeløpet er lagt i rør (2 Ø 1100) innenfor planområdet. Vestlig del av Tunvegen borettslag har tilknytning til offentlig VA-anlegg fra Tunvegen. Ved Vestre Tunhøgda 13 finnes et potensielt påkoblingspunkt for nytt VA-anlegg til planområdet.

Landbruksverdi

Området er tidligere landbruksjord, men har vært i bruk til bebyggelsesformål de siste 40 årene.

Naturverdier

Planområdet inngår ikke i overordnede planer for verneverdige naturområder, og det foreligger ingen registreringer av vilt eller annet biologisk mangfold innenfor planområdet. Området grenser ikke mot vassdrag eller sjø. Ravinedalen som opprinnelig landskapsform øst i planområdet er utydelig på grunn av oppfylling.

Vegetasjonen som finnes innenfor planområdet vest for turvegen er plantet i forbindelse med utbyggingen av Tunvegen borettslag. Dette dreier seg om busker, trær og gressplen. Øst for turvegen, ned mot ravinedalen, er det orekratt og bjørketrær. Oppfyllingen danner en skrent mot naboeiendommer, og vegetasjonen her har preg av villnis.

Rekreasjonsverdi

Grønnstrukturen øst i planområdet har offentlig karakter, og turvegen gjennom området benyttes av mange.

Barn og unges aktivitet

I nordlig del av planområdet er det opparbeidet lekeplass på 590 m² med grusdekke og lekeapparater. Gangvegene i området er flittig brukt av barn og unge. Gangvegene fører nordøstover til ballplass syd for Østre Tunhøgda, og nordover gjennom Midtre Tunhøgda til Charlottenlund skole.

Topografi

Terrenget innenfor planområdet er stort sett flatt på kote 85, men med en skrent ned mot ravinedal fra oppfyllingen som brukes til parkering av campingvogner øst i planområdet.

Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Planområdet har ingen høydedrag og er del av et større, svakt skrånende landskapsrom som tidligere har vært jordbruksland. Området ble til boligområder etter andre verdenskrig. Landskapet er formet av løsmasser fra istiden, noe som kommer tydelig frem i ravinedalformasjonene flere steder. Fremdeles finnes rester av tidligere åkerlandskap med ravinedaler enkelte steder, men fortetting i form av nye boligutbygginger og veganlegg pågår fremdeles og visker etter hvert ut det opprinnelige landskapet. Innenfor planområdet er det få spor etter opprinnelige landskapskvaliteter. Ravinedalen er utydelig innenfor planområdet, men får tydeligere form nordøst for området.

Solforhold

Området har generelt gode solforhold. Slagskygger fra bygninger utgjør hovedskyggevirkingen i området. Enkelte trær øst for turstien har krone av en viss størrelse, og skaper dermed en viss skyggevirking.

Bebyggelsens struktur og form

Planområdet har ingen bebyggelse. Lavblokkene nord for planområdet er i tre etasjer. Blokkene har vestvendte balkonger. Mellom blokkene er det asfalterte tun med parkeringsplasser og garasjer. Bebyggelsen øst for planområdet består av frittliggende eneboliger.

Blokkbebyggelsen er tidstypisk for begynnelsen av 1970-tallet. Rekkegarasjene tilknyttet parkeringsområdene er utført i bindingsverk i tre.

Planområdet har ingen bebyggelse eller anlegg som er av antikvarisk interesse.

Trafikkforhold

Tunvegen borettslag har tre atkomster fra Tunvegen i nord; Vestre Tunhøgda, Midtre Tunhøgda og Østre Tunhøgda. Siden det ikke er ønskelig med større trafikkbelastning innad i borettslaget vil planområdet få egen atkomst fra Hørløcks veg.

I Statens vegvesens Nasjonale vegdatabank, ligger dataregister for trafikkmengde (ÅDT), og det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse, datert 15.9.2015. For Hørløcks veg varierer beregnet trafikkmengde for 2011 fra 1400 til 3000 kjøretøy i døgnet. Det er minst trafikk på strekningen mellom Yrkesskolevegen og Konglevegen, dvs. forbi planområdet.

Hørløcks veg har en fartsgrense på 40 km/t. Det er etablert fartshumper på veien nærmest Skovgårdskrysset, der det i dag er størst trafikk. Mellom kollektivholdeplassen Konglevegen og kryss med Nyheimsvegen er det etablert hump for å redusere hastigheten.

Det er sammenhengende gang- og sykkelveg til nærliggende målpunkt som bussholdeplasser, handelstilbud, idrettsanlegg og barnehager. Langs Hørløcks veg er det etablert fortau på begge sider.

I tillegg er det etablert turveger som benyttes som skoleveg og som snarvei til idrettshall/fotballbane. Forbi planområdet er det i dag om lag 300 gående og 300 syklist pr. døgn. Trafikkmengde hentet fra Trafikkanalyse Trondheim øst. Biler parkerer i Hørløcks veg.

Tunvegen borettslag tilhører Charlottenlund barne- og ungdomsskolekrets. Det er trygg gangveg fra planområdet gjennom Tunvegen borettslag til begge skoler.

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet til Tunvegen borettslag, og ca. 250 meter unna planområdet. Her vil det fra august 2019 være buss med 10-minuttsfrekvens i rush.

Støy og støv

Den delen av planområdet som ligger nærmere Hørløcks veg enn 14 til 17 meter, ligger i gul støysone på Trondheim kommunes støysonekart, og har dermed et støynivå på over 55 dB. Det er ingen støyskjermingstiltak langs Hørløcks veg.

Trafikksikkerhet

I Hørløcks veg er det registrert fire ulykker med personskader siden 1.1.2005. Et velt med

motorsykkel, to ulykker i kryss ved Nyheimvegen og en påkjørsel bakfra i kryss med Jakobslivegen (nærmest Skovgård). Det er registrert fire lettere personskader i forbindelse med ulykkene. I Jakobslivegen er det registrert en bilulykke med to lettere skadede personer. I Yrkesskolevegen er det registrert to møteulykker i sving med til sammen to lettere skadde. I Nyheimvegen er det registrert en påkjørsel av syklist. I siste fireårsperiode er det ikke registrert noen personskadeulykker.

Skolekrets og kapasitet

Tunvegen borettslag hører til Charlottenlund barne- og ungdomsskolekrets. Det er i dag noe kapasitet på barneskoletrinnet, mens det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet på ungdomstrinnet i området.

Behovet i bydelen fram til 2030 kan ivaretas ved at Charlottenlund ungdomsskole utvides. Ny ungdomsskole ved Granås vil avlaste ungdomsskolene i bydelen.

Energi

Eiendommen ligger innenfor området for konsesjon fjernvarme. Behov for ny varmesentral for å betjene nye leiligheter er avklart med Statkraft Varme AS.

Kapasitet for vannforsyning og avløp

Ny bebyggelse forutsettes å tilknyttes eksisterende VA-anlegg i området. Det mest aktuelle påkoblingspunktet er ved Vestre Tunhøgda 13 hvor eksisterende kum skiftes ut med ny for å kunne betjene ny spillvannsledning med kapasitet for 30 leiligheter.

Risiko og sårbarhet

Støy fra andre kilder enn veitrafikk er ikke registrert i området. Annen forurensning, ulykkesrisiko eller andre sårbare forhold er heller ikke registrert.

Beskrivelse av planforslaget

A=6,140 daa.

| Arealformål i planen | Bolig | Annen bebyggelse | Lekeplass | Vei og parkering (på bakken) | Uteoppholdsareal | Grønnstruktur og turveg |
|---|-----------------------------|-------------------------|-----------|------------------------------|------------------|-------------------------|
| Sum grunnareal | 1,6 daa | 0,0 daa | 0,8 daa | 0,6 daa | 0,6 daa | 1,6 daa |
| Utnytting planlagt bebyggelse | Ca. 2800 m ² BRA | | | | | |
| Utnytting planlagt bebyggelse under terreng | | 1140 m ² BRA | | | | |
| Boliger | 30 leiligheter i nybygg | | | | | |

Planlagt arealbruk

Maksimal tillatt utnyttingsgrad = 80 % BYA.

Det skal bygges minimum 26 boliger. Maks antall boliger settes til 30. Med 30 boliger gir dette 4,8 boliger/daa. Boligetthet er ca. 6,5 boliger per dekar, forutsatt 70 m² BRA/boenhet. Terreng under bakken inngår ikke i grad av utnytting.

Bebyggelsens plassering og utforming

Den nye bebyggelsen viderefører blokktypologien og ligger i samme retning som øvrig bebyggelse i borettslaget. Oppholdsrom og balkonger blir lagt mot syd og vest. Leiligheter i femte etasje vil få takterrasse med sol fra syd og vest. Inngangspartiene er lagt til østsiden av bygget, med lett tilgang til eksisterende lekeplass og nytt offentlig grøntdrag.

Gangpassasje mellom eksisterende blokker og nytt leilighetsbygg gir naboer i eksisterende lavblokker lett atkomst til turvegen i grøntområde og lekeplassen ved Midtre Tunhøgda.

Ny bebyggelse planlegges i fem etasjer over parkeringskjeller, hvor den øverste etasjen er inntrukket. Grad av utnyttning (BYA) og maks høyde er vist på plankartet.

Boligmiljø

De nye blokkene i illustrasjonsplanen har en planlagt leilighetssammensetning med:

- 2-roms: 16 stk
- 3-roms: 8 stk
- 4-roms: 6 stk

Leilighetsstørrelsen varierer fra 40 m² til 100 m². Leilighetene supplerer dagens boligtilbud i borettslaget først og fremst pga. heis og universelt utformet boenheter. Borettslaget har i dag ingen blokker med heis.

Uteromsregnskap

Med utgangspunkt i 2800 m² BRA, gir dette krav om minimum 1400 m² samlet uterom, hvor halvparten skal anlegges på terrengnivå. Dette gir 700 m² på terreng.

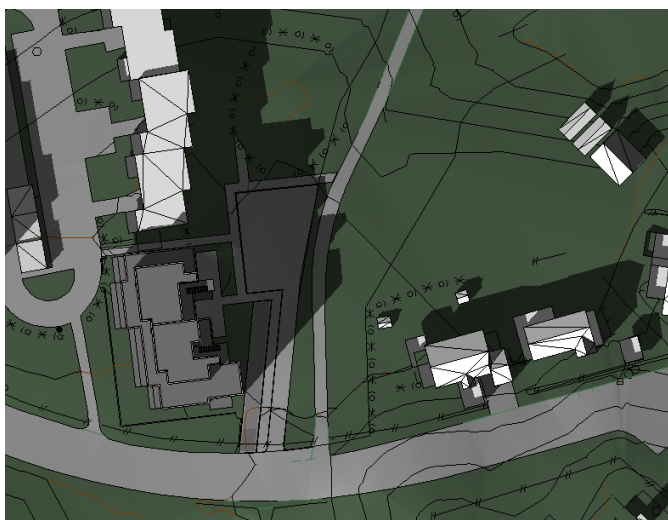
| | Uterom på bakken | Andel av offentlig grøntdrag (KPA regulert) | Balkonger og terrasser | Sum uterom |
|---------------------------|-----------------------|---|--|--|
| Planområde | 3 366 m ² | 1 569 m ² | 300 m ² (med utgangspunkt i 10 m ² pr. leilighet) | 5 235 m ² 174,5 m ² pr leilighet |
| Sum for hele borettslaget | 20 953 m ² | 4 631 m ² | 1 900 m ² | 27 484 m ² 134,7 m ² pr leilighet |

Det avsettes totalt ca. 4935 m² til uterom på bakken innenfor planområdet. Grøntareal regulert i KPA (1569 m²) inngår i dette arealet. I tillegg til uterom på bakken regnes det 10 m² balkong/terrasse pr. ny enhet, dvs. 300 m² med i det totale uterommet innenfor ny plan.

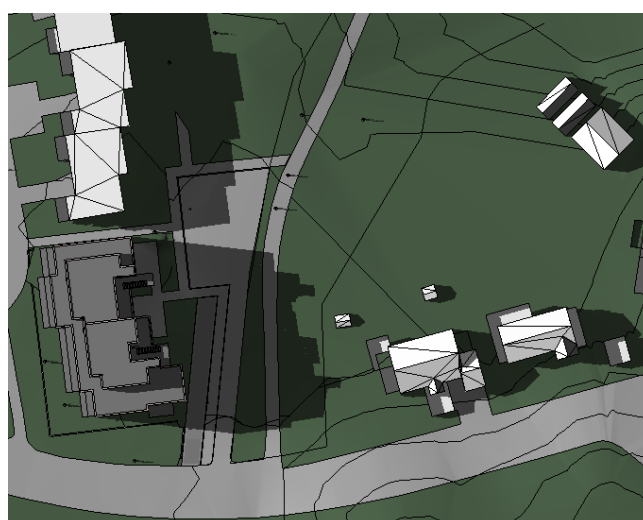
Avsatt areal skal være ferdig opparbeidet når boligene tas i bruk.

Sol- skyggeforhold

Sol- og skyggestudier for uterommene viser at uterommene vest for nytt leilighetsbygg ikke får skyggelegging på tidspunktene i mars og juni, illustrert under. Uterom ved inngangspartiene øst for leilighetsbygget vil derimot få tilnærmet full skyggelegging. Disse uterommene vil egne seg best til ankomstfunksjoner som sykkelparkering, og er mindre egnet for varig opphold.



*Sol- og skyggeforhold i uterommene
21. mars klokken 15.00*



*Sol- og skyggeforhold i uterommene 23. juni
klokken 18.00*

Lekeplassen vil få skyggeforhold tilsvarende dagens situasjon ved midtsommer kl.18.00. Det vil si at ca. 40 % er skyggelagt. Ved vårjevndøgn kl.15.00 vil det nye leilighetsbygget kaste noe skygge på den sydligste enden av lekeplassen tilsvarende ca. 25 % av lekeplassens areal. Sammen med skygge fra eksisterende blokker vil nesten 50 % av lekeplassen være skyggelagt.

Utomhus

Før utbygging skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for hele planområdet. Uterommene rundt boligene og turstien i grøntdraget skal være tilgjengelige for rullestol- og rullatorbrukere. Det skal legges vekt på å tydeliggjøre skillet mellom private og halvprivate uterom og offentlig tilgjengelige grøntområder.

Bebyggelsen har en stille side hvor soverom er plassert. Dette krever at trapp og heis ligger åpent og ikke bygges inn. Det vises til uterom ellers i borettslaget, da det ikke vil være tilfredsstillende støynivåer vest for blokken.

Felles trafikkløsninger

Det eksisterende bilveisystemet i Tunvegen borettslag berøres ikke av utbyggingen. Ny avkjørsel etableres fra Hørløcks veg for å betjene det nye leilighetsbygget. Rampe ned til p-kjeller på østsiden av bygget.

Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune.

Illustrasjonsplanen viser:

- 30 p-plasser i p-kjeller (hvorav 2HC)
- 7 p-plasser i form av bakkeparkering (hvorav 2 HC)

Samlet antall parkeringsplasser i illustrasjonsplan er 37 plasser. Dette gir en parkeringsdekning på 1,2 biler per boenhet. Gjesteparkering i området er dekket av bakkeparkering. HC-parkering skal utgjøre 5 % av plassene. HC-parkering for faste brukere er plassert i P-kjelleren hvor det er satt av 2 plasser i umiddelbar nærhet til heis som gir atkomst til leilighetene.

Det vil bli satt av plass til sykkelparkering ved inngangen til leilighetsbygget i tråd med Trondheim kommunes parkeringsnorm, dvs. 2 sykler per boenhet.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Den nye bebyggelsen får ny adkomst fra Hørløcks veg.

Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarmetilknytning. De eksisterende blokkene er bygget før etableringen av fjernvarmenett i Trondheim og har derfor ikke tilknytning til nettet. Fjernvarmeforsyningen i området ligger ved avkjøring til Yrkesskolevegen fra Hørløcks veg. Det er naturlig at fjernvarmeforsyning kommer inn til bygget fra sør ved avkjørsel fra Hørløcks veg. Forsyningen i området er primærvarme, og det er nødvendig med en kundesentral som plasseres i teknisk rom i p-kjeller.

Ny bebyggelse vil bli tilknyttet eksisterende VA-nett.

Renovasjonsplan

Renovasjon er plassert på Tunvegen borettslags eksisterende parkeringsområde. Universelt utformet gangvegforbindelse opprettes fra hovedinngangene til avfallsbeholderne.

Gjennomføring, miljøoppfølging

I bestemmelsene er tatt inn krav om at bygge- og anleggsgjennomføringen skal skje i henhold til plan som skal følge søknad om igangsetting. Planen omfatter forhold knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdempning og støyforhold.

I forbindelse med byggetiltak innen planområdet må det avklares forhold tilknyttet miljø- og geoteknikk, samt utarbeides tekniske planer for vann og avløp. For å minimalisere ulempene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides plan for gjennomføring av dette arbeidet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Det skal foreligge en utomhusplan ved søknad om tiltak.

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk karakter

Opparbeidelse av offentlig grøntdrag på nåværende oppfylling i den østlige delen av planområdet vil bidra til estetisk oppgradering av arealer som i dag er parkeringsplass for campingvogner. Uterommene vil bli trygge oppholdssteder for barn og eldre ved at bilene, foruten gjeste- og HC-parkering, legges under bakken.

Naturmangfold

Planområdet berører område avsatt til framtidig grønnstruktur kommuneplanens arealdel. Området vil bli opparbeidet i forbindelse med utbyggingen. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Transportproduksjon

30 nye leiligheter forventes å produsere noe økt transport til og i området. Det er gitt rekkefølgekrav om tilkobling til Brundalsforbindelsen slik at Skovgårdkrysset ikke belastes ytterligere.

Det er god kollektivdekning i området. Stoppested for buss med hyppige avganger ligger i umiddelbar nærhet av planområdet. Planområdet har gangavstand til skole og barnehage. Ulike butikker og service på det lokale senteret på Charlottenlund, er ca. 500 meter unna.

Energiforbruk

De nye leilighetene vil bli oppvarmet med fjernvarme.

Grunnforhold

Terrenget er i dag tilnærmet flatt. Ut fra tilgjengelig grunnlagskart fra Trondheim kommune kan det se ut til at terrenget faller sør for Hørløcks veg. Det må gjøres stabilitetsvurderinger ned mot dette området. Det er ikke kvikkleie i området. Ved søknad er det krav om ytterligere geoteknisk prosjektering.

Flomfare herunder risiko ved havstigning

Innad i området ligger en bekk ført i kulvert. Flomfaren regnes ikke som markant. Avrenning og fordrøyning av overflatevann er behandlet i overordnet VA-plan.

Forurensning i grunnen

Området har ikke vært i bruk til andre formål enn jordbruk og parkeringsplass. Det er derfor ikke grunn til å anta at grunnen inneholder forurensede masser som må tas hensyn til ved utbygging. Fyllmassen som er brukt i østlig del av området er imidlertid av ukjent opprinnelse, og det vil være nødvendig å stadfeste at denne ikke inneholder skadelige stoffer.

Støy

Det er sikret som krav i bestemmelsene at ny bebyggelse får tilfredsstillende støyforhold ute og inne. Det er sannsynlig at bebyggelsen ikke vil bli liggende i rød støysone, men den vil bli liggende i gul støysone. For å få tilfredsstillende støyforhold må leilighetene være gjennomgående og ha en stille side med støyforhold lavere enn 55 Lden.

Det tillates ikke at støyskjermingskrav oppfylles ved bruk av støyskjermer langs Hørløcks veg. Bebyggelsen må utformes på en slik måte at uterom blir skjermet. Støybestemmelser sikrer tilfredsstillende støyforhold.

For uteområdet f_UT1, er det ikke mulig å få tilfredsstillende støyforhold uten støyskjerm. For hele borettslaget er det imidlertid beregnet uterom på 134,7 m² pr leilighet. For dette planområdet er det beregnet 174,5 m² pr. leilighet, noe som er godt over kravet i kommuneplanen. Her er imidlertid offentlig grønnstruktur regnet med. Byplankontoret legger til grunn at beboerne vil ha tilstrekkelig uteareal med tilfredsstillende støyforhold også når f_UT1 holdes utenfor uteromsregnskapet.

I byggeperioden vil aktiviteter som f. eks. bortkjøring av masser og eventuell spunting føre til støy. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav om at bygge- og anleggsgjennomføringen skal skje i henhold til plan som utarbeides og godkjennes av kommunen. Planen skal blant annet omfatte støyreducerende tiltak.

Bygget har fått stille side på baksiden hvor soverom er plassert. Dette krever at trapp og heis ligger åpent og ikke bygges inn.

Luftforurensning

Nye boliger vil få tilfredsstillende luftforhold. I bygge- og anleggsfasen vil imidlertid utgraving og utkjøring av masser kunne føre til støvproduksjon og økt luftforurensning. Plan for gjennomføring av bygge- og anleggsperioden skal omfatte tiltak mot luftforurensning.

Beredskap og ulykkesrisiko

Anbefalte avbøtende tiltak er tatt inn i planen, herunder krav om geoteknisk prosjektering, vann- og avløpsplan og plan for bygge- og anleggsarbeidet.

Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder

Plangrepet vil øke kvaliteten på grøntdraget som går i utkanten av Tunvegen borettslag, og som er regulert inn i kommuneplanens arealdel. Det stilles krav til utomhusplan ved søknad om tiltak.

Barn og unges interesser

God tilgang til lekeplassen sikres ved gangveg mellom nybygg og eksisterende blokker. Det er sikker skoleveg fra området.

Skolekapasitet

Det er ikke skolekapasitet, og det settes rekkefølgekrav om at dette må være på plass før utbygging.

Innspill til planforslagetKunngjøring om igangsatt planarbeid

Melding om igangsatt planarbeid ble kunngjort den 8.6.2015 med frist for innspill innen 2.7.2015. Grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet.

Presentasjon av detaljplanen for Tunvegen borettslag

Detaljplanen og leilighetsbyggprosjektet ble presentert for beboere i Tunvegen borettslag i etterkant av generalforsamling 12.5.2015. Beboerne fikk informasjon om planen, planprosessen og byggeprosessen. Det kom i liten grad innspill til eller innvendinger mot prosjektet.

Mottatte innspill*Statens vegvesen*

Faglig råd knyttet til nedkjøring til parkeringskjeller, avkjørsel i Hørløcks veg, renovasjonsløsning. Det ble fremmet innsigelse knyttet til krav om rekkefølgebestemmelse om påkobling til Brundalsforbindelsen og støy.

Kommentar

Annen utforming av nedkjøringsrampen er innarbeidet. Brundalsforbindelsen er satt som forutsetning for å etablere atkomst fra Hørløcks veg gjennom rekkefølgebestemmelse. Det vil dermed ikke bli utbygging her basert på dagens situasjon. Rådmannen mener at det med den informasjonen som er i dag, vil være mulig å få tilfredsstillende støyforhold. Videre tas det inn bestemmelser som sikrer dette. Alle innsigelsene er avklart med myndigheten.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Det ble fremmet innsigelse knyttet til støy og luftforurensning.

Kommentar

Det er tatt inn bestemmelser knyttet til støy som sikrer tilfredsstillende støyforhold. Alle

innsigelsene er avklart med myndigheten.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

Ingen merknad.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

- Det forutsettes at brannsikkerhet blir ivaretatt i henhold til forskriftskrav
- Avstanden mellom bygninger skal være minst 8 meter med mindre det iverksettes tiltak som hindrer brannspredning
- Det må tilrettelegges for brann- og slukningsarbeid uansett årstid, dette inkluderer hensiktsmessig plassering og antall av brannkummer og forskriftsmessig slukkevannskapasitet.
- Dekke over rom under terreng (p-kjeller) må tåle belastningen av utrykningskjøretøyer
- Parkering av gassdrevne biler i p-kjeller anbefales ikke pga. brannfare
- Det må tas høyde for økt risiko for brann ved plassering av elbiler i p-kjeller
- Byggverk må tilrettelegges med teknisk installasjon som gjør det mulig for brann- og redningstjenesten å benytte eget samband.
- Ved planer om å benytte farlig stoff må arealmessige begrensninger rundt utstyr fastsettes på bakgrunn av risikovurdering, jf. «Forskrift om håndtering av farlig stoff»
- For øvrig henvises det til «Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap» og veiledning til TEK10 §11-17.

Kommentar

Brann- og redningstjenestens anbefalinger vil måtte følges i byggefasen.

Syklistenes landsforbund

Fortetting er generelt positivt gitt at beboere, gående og syklende sikres gode vilkår.

- Reguleringsbestemmelser bør sikre etablering av offentlig gang- og sykkelveg mellom Midtre Tunhøgda og Hørløcks veg, vest for Hørløcks veg 17, til erstatning for dagens sti. Gang- og sykkelvegen vil sikre fotgjengere og syklistene enkel adkomst til eventuelt nytt lokalsenter på andre siden av Hørløcks veg.
- God sykkelparkering er ønskelig, i parkeringskjeller med ladepunkt for el-sykler, og nær innganger under tak. Det bør være sykkelparkering også for gjester. Detaljutformingen av adkomstsonen bør etablere en trygg og direkte forbindelse mellom sykkelparkering og gang- og sykkelvegen.

Kommentar

Gang- og sykkelveg gjennom planområdet som er beskrevet i innspill vil bli opprettholdt. Sykkelparkering vil bli etablert i henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm.

Marit og Bertil Lernæs

Merknader knyttet til høyde og trafiksikkerhet.

Kommentar

Planforslaget er etter høring og offentlig ettersyn endret ved at sørlige del av bygget er trukket mot vest for å gi plass til rampe ned til parkeringskjeller. Dette gir noe mindre skyggelegging av eiendommen gnr/bnr 17/581, men deler av eiendommen vil bli skyggelagt på ettermiddag i mars.

Det er lagt vekt på at turvegen gjennom området vil være skoleveg. En plan for beskyttelse av

trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende.

Fartsregulerende tiltak og bortfall av parkering i Tunvegen er forhold som ikke fastsettes i en reguleringsplan. Innspillene er videresendt til riktig mottaker i kommunen.

Trond Hagen og Anita Gjølga

Merknader knyttet til høyde, innsyn, trafikk.

Kommentar

Det er etter høring gjort endringer i plassering av bygget. Den nye bebyggelsen vil ha leiligheter vendt mot vest og sør, hvor østsiden vil være inngangsparti og soverom.

Forøvrig vises til merknader over.

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.