



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180005

Arkivsak:20/87

Detaljregulering av Fagertunvegen 3, 5 og 7, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 02.04.19

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 01.04.19

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagertunvegen AS. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planen er å rive eksisterende boligbebyggelse og legge til rette for nye boliger i lavblokker.

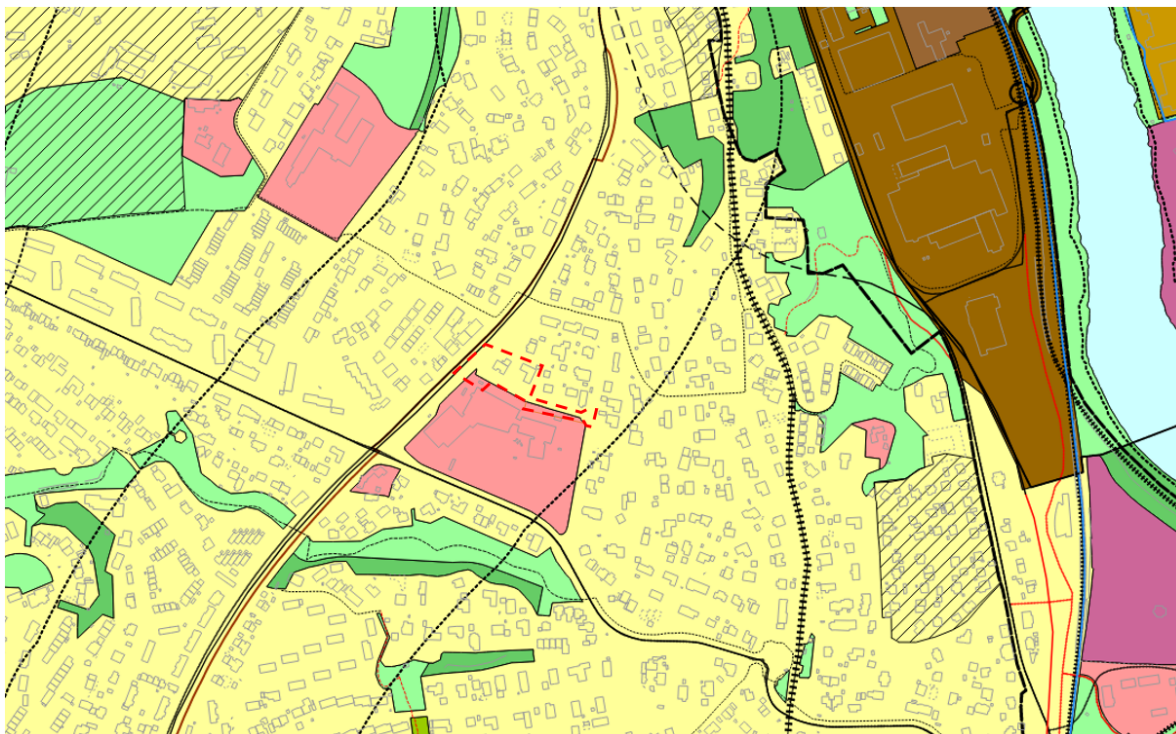


Figur 1: Oversiktsbilde som viser planområdet markert med rød sirkel.

Planstatus

Overordnede planer

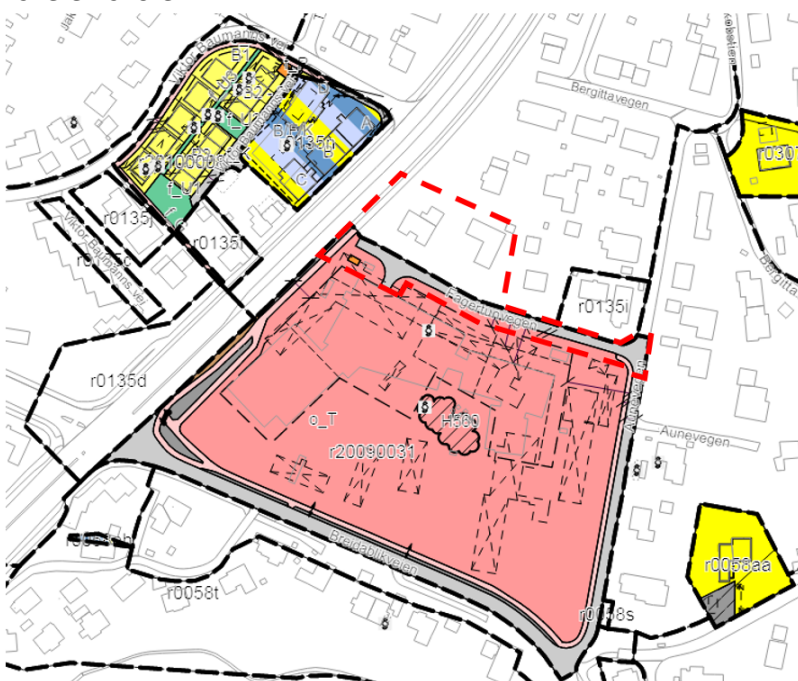
Området er regulert som boligområde i kommuneplanens arealdel (KPA) og ligger i ytre sone for parkering og uterom.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (planområdet er stiplede inn).

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet grenser til r20090031 Breidablikkvegen 39 og Fagertunvegen 2 som regulerer Åsveien skole.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området (planområdet er stiplet inn).

Retningslinjer/rammer/føringer

Samordnet areal- og transportplanlegging forutsetter fortetting innenfor gjeldende bystruktur, med god tilgang til kollektivtrafikk og gode løsninger for gående og syklende.

Planområdet ligger inntil Byåsveien med Metrobuss-trasé og eksisterende gang- og sykkelveg.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planen forholder seg til de angitte overordnede planer og retningslinjer.

Tidligere vedtak i saken

- Møteprotokoll fra Ungdommens bystyre 25.02.19:

”Ungdommens bystyre fremmet følgende forslag til uttalelse:

Innspillet gjelder en sak om riving av hus i Fagertunveien på byåsen for videre utbygging av leiligheter med 30 nye boenheter. Saken ble presentert for Ungdommens Bystyre på møtet den 25. februar 2019. Vi i Ungdommens Bystyre stiller oss positive til forslagene som er lagt frem om leilighetsbygging i Fagertunveien, men vi presiserer at det bør legges bedre til rette for trygg skolevei. Slik vi har fått saken presentert er det kun planlagt fortau på en side av veien. Ungdommens bystyre ser helst for seg fortau på begge sider, i tillegg til en fotgjengerovergang mellom Fagertunveien og Aunevegen. Fartsdumper er også ønskelig. Med parkeringsplass til samtlige boenheter vil det bli en stor økning i biltrafikken. Derfor ønsker Ungdommens bystyre å redusere antall parkeringsplasser. Å legge til rette for og oppfordre til at folk skal kunne leve miljøvennlig liv er viktig, og med det gode kollektivtilbudet som kommer like ved boligene er dette fullt. Vi er også svært opptatte av at støyforholdene i området er tilfredsstillende, og at det beholdes noe grøntareal. Uttalelsen ble enstemmig vedtatt.”

Kommentar til vedtaket: Vedtaket er sammenfattet og kommentert i eget vedlegg til saken.

- Plansaken ble lagt ut på offentlig ettersyn på delegert vedtak 10.05.2019, delegasjonsvedtak FBR 62/19:

”Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Fagertunvegen 3,5 og 7 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS, datert 09.10.2017, sist endret 11.04.2019, i bestemmelser sist endret 07.05.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 08.05.2019.

Før sluttbehandling skal det:

Vurderes en maksimal bredde på eksponert sokkel som har dør, port eller vindu.

Vurderes minimum størrelse på hver leilighetstype.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.”

Kommentar til vedtaket: Til sluttbehandling er det i bestemmelsene §§ 3.1.6 og 3.1.10 tatt inn bestemmelser om maksimal bredde på sokkel og minimumsstørrelser for de ulike leilighetstypene.

- Delegasjonsvedtaket ble sendt til bygningsrådet til orientering. Bygningsrådet fattet vedtak i saken. Vedtak i bygningsrådet 18.06.19, sak 27/19:

”Bygningsrådet tar saken til orientering. Formannskapet viser til at veiene i området er dårlig egnet til større trafikkbelastning. Skoleveiene til Åsveien skole i området er smale og bratte, og mangler sammenhengende fortau. Gateparkering er utbredt, og belysningen vinters tid er til dels dårlig. Formannskapet ber om at planlagt utbygging i Fagertunvegen 3, 5 og 7 blir sett i sammenheng med planlagt utbygging i Gamle Åsvei, og eventuelle andre større fortettingsprosjekter i området. Formannskapet ber om at samlede konsekvenser av utbygging blir belyst, særlig med tanke på å sikre trygg skolevei.”

Kommentar til vedtaket: Vedtak i bygningsrådet 18.06.19 er svart ut i en samlet trafikkanalyse av utbyggingen av Fagertunvegen 3, 5 og 7 sett i sammenheng med utbygging av Gamle Åsvei 44, 44A og Jakobstien 7 og andre større fortettingsprosjekter i området, særlig med tanke på å sikre trygg skoleveg. I trafikkanalysen, som er vedlagt saken, er dagens trafikksituasjon beskrevet i forhold til vegsystem, trafikkmengder, fartsgrenser og trafikkulykker. Videre er forventete virkninger av planlagt utbygging beskrevet i forhold til trafikkmengder og forventede vegvalg i lokalvegnettet, samt beskrevet hvordan anleggsfasen løses på en god måte og beskrivelse av trygg skoleveg for de som bor i området i dag og fremtidige beboere ved Fagertunvegen 3, 5 og 7.

Oppsummering av endringer etter planforslag ved offentlig ettersyn

Bestemmelser:

- 3.1.5 – Tillegg om at maksimal bredde på eksponert sokkel som har dør, port eller vindu er 17 meter.
- 3.1.8 – Tillegg om at bygningene kan ha variasjon i fargebruken.
- 3.1.10 – Tillegg om minimumsstørrelser for de ulike leilighetstypene.
- 3.1.15 – Bestemmelse om sykkelparkering.
- 3.1.16 – Bestemmelse om at teknisk plan for avkjørsel skal være godkjent før høyde på overkant gulv i førsteetasje på ny bebyggelse fastsettes.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Byåsen rett nord for Åsveien Skole og omfatter eiendommene: 94/136 og 94/137 samt del av 94/93, 94/134, 94/135, 94/167, 94/278 og 94/. Planområdet avgrenses mot sør i Fagertunveien mot Åsveien skole. Mot nord og øst avgrenses planområdet i tomtegrenser og i vest mot Byåsveien. Planområdet er på ca. 4,9 daa, hvorav en knapp halvpart er trafikkarealer.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er del av et boligområde med småhus på 1 ½ - 2 ½ etasjer. Innen planområdet står en enebolig (Fagertunvegen 7) og en tomannsbolig (Fagertunvegen 3-5) – begge på 1 ½ etasje.



Figur 4: Byåsveien sett mot nord. Planområdet ligger bak hvitt stakittgjerde til høyre i bildet.

Rett sør for planområdet ligger Åsveien Skole, som er inntil 3 etasjer høy, og med takflater liggende på koter ca. +108,6; +112,7 og +114,5 – med de høyeste bygningsdelene liggende mot Byåsveien. Områdene rundt består ellers av småhus, med noen blokker.



Figur 5: Eksisterende situasjon sett fra nord.



Grønn: Småhusbebyggelse
 Gul: Rekkehus og flermannsboliger
 Oransje: Blokkbebyggelse
 Blå: Skole (offentlig tjenesteyting)
 Svart stiplet linje: 200-meters sone fra Byåsveien (kollektivåre i KPA 2012 – 2024)

Figur 6: Stedsanalyse som viser hovedstrukturer i omliggende områder.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Landskapet er del av en større slakt skrånende flate som strekker seg fra Sverresborg og østover. Fra Byåsveien og videre østover faller terrenget brattere helt ned til Nidelven.

Terrenget innen planområdet går ca. fra kote +97 (lengst øst) og til kote + 104 (lengst vest).

Gjennomsnittlig terrenghelling er på ca. 1:10. Solforholdene er (på tross av "feil" terrenghelling) relativt gode, da Byåsveien er bred og det således er god tilgang på sol utover ettermiddagen.

Terrenget tar likevel fortsatt den siste kveldsolen til planområdet. Planområdet ligger skjermet til i forhold til vind.



Figur 7: Eksisterende situasjon sett fra sør i Byåsveien.

Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er fra Fagertunvegen, som er opparbeidet med ca. 6 meters veibredde forbi planområdet. Det er ikke anlagt eller regulert fortau i Fagertunvegen. Det er gang-/sykkelveg i deler av Byåsveien, umiddelbart vest for planområdet. Og det er fortau i Aunevegen frem til krysset med Fagertunvegen, ca. 60 meter øst for planområdet. Alle trafikkanlegg er oversiktlig opparbeidet og det er ikke noe som tilsier at det er problemer med trafikkavviklingen. I krysset Fagertunvegen/Aunevegen tar imidlertid dagens beplantning mye av påkrevd sikt iht. vegnormalen.

Barns interesser

Planområdet ligger inntil Åsveien Skole. Mange barn bruker snarvegen som går fra krysset Fagertunvegen /Aunevegen og opp til skolegården. Planområdet består av private boligtomter uten offentlig adgang. I registrert barnetråkk er Fagertunvegen lite brukt, men den oppleves som trygg.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Skolekrets er Åsveien Skolekrets. Barneskole er Åsveien Skole, og ungdomsskole er Sverresborg Skole. Åsveien Skole er nylig oppgradert og har god kapasitet.

Nærmeste barnehage er Julius barnehage, som ligger sør for krysset Byåsveien/Breidablikkveien (ca. 165 m fra planområdet). Ellers er det flere barnehager opp imot Sverresborg.

Universell utforming

Fagertunvegen er for bratt til å ha universell utforming (som krever maks. helling 1:15). Den øverste delen som er eksisterende rampe/gangveg opp til busstopp i Byåsveien har en helling som akkurat tilfredsstiller kravene for universell utforming, altså en helling i underkant av 1:15.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Det er tilstrekkelig kapasitet i kommunale vannledninger, men behov for nye stikkledninger til utbyggingsområdet og nye separerte overvanns- og spillvannledninger fra utbyggingsområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger innenfor område med tykk havavsetning. Det er gjennomført flere geotekniske undersøkelser i nærhet til planområdet. Senest i 2012 i forbindelse med planleggingen av nye Åsveien Skole. Geoteknisk datarapport R.1535. Basert på foreliggende kunnskap og nærhet til borpunkter i denne rapporten kan det forventes tilnærmet like grunnforhold innen planområdet. Det er utarbeidet et eget geoteknisk notat for reguleringsplanen (Rambøll, 20.04.2018), som konkluderer med: "Den planlagte utbyggingen vurderes å være gjennomførbar, men det må utføres grunnundersøkelser og mer detaljerte geotekniske vurderinger for å avklare behov for avstivning av byggegropa og tiltak i forbindelse med mulig fundamentering på berg og løsmasser."

I bestemmelsene er det sikret at rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge før tillatelse til tiltak gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Støyforhold og luftforurensning

Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone for vegtrafikkstøy. Planområdet grenser til gul og rød luftforurensningssone, men denne strekker seg ikke innenfor planområdet.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Analysen viser at følgende må ivaretas i reguleringsplanen:

- Geoteknisk prosjektering må følge byggesaken. Det må utføres grunnundersøkelser og mer detaljerte geotekniske vurderinger.
- Støyskjermede tiltak må utføres i tråd med prinsipper vist i reguleringsplanen, som angitt i støyrapport (SWECO, 19.06.2018).
- Trafikksikkerhet må ivaretas i planutformingen, herunder utforming av veikryss og siktsoner.
- Anleggsgjennomføring må sikres gjennom planens bestemmelser.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Iht. Plan og bygningsloven § 12.5 Planformål planlegges det for:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Offentlig tjenesteyting (o_T1 og o_T2)
- Energianlegg (E)
- Renovasjonsanlegg (f_R)

- Fortau (o_FT1 – o_FT5)

- Sykkelveg (o_SV)

- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT og f_AVT)

- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2 og o_KV3)

HENSYNSSONER

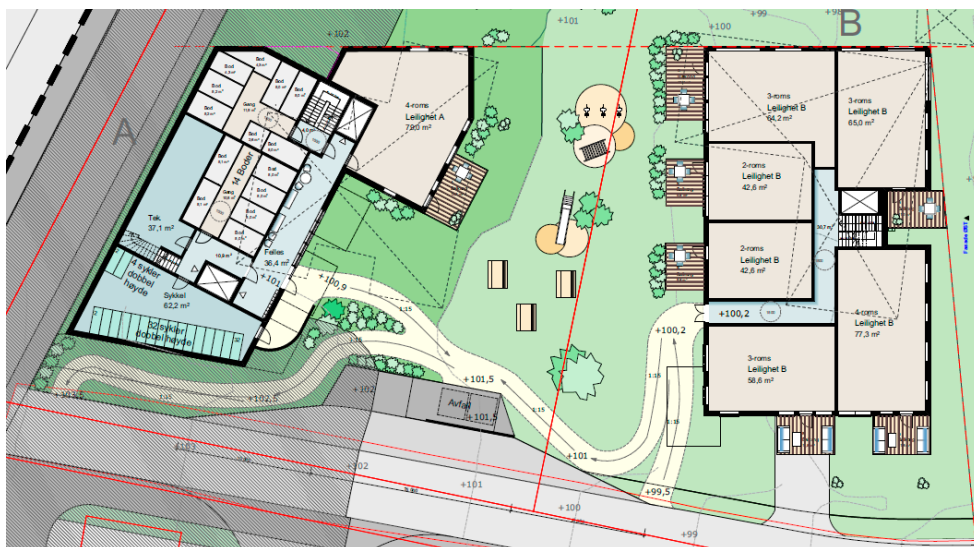
- Sikringssone, frisikt (H140)

- Offentlig ledningsnett (H410)

Bebyggelsens plassering og utforming

Det er planlagt to blokker, en L-formet blokk mot Byåsvegen (blokk A) og en blokk (B) mot øst. Mellom blokkene dannes et tun/uteområde med største åpning mot sør og Åsveien skole.

Bebyggelsen er utformet i samarbeid med støykonsulent og alle støyutsatte leiligheter har en stille side. Blokk A skjærer uteområdet for støy fra Byåsvegen.



Figur 8: Situasjonsplan som viser de to blokkene med uteoppholdsareal mellom blokkene.



Figur 9: Illustrasjon av planlagt utbygging sett fra nord. Farger og eksakt takutforming er ikke sikret i planbestemmelser.



Figur 10: Planlagt bebyggelse sett fra sør med blokker i fire og tre etasjer. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.

Bebyggelsens høyde

Bygg A er tilpasset terrenget og har 3 etasjer mot Byåsvegen og 3 ½ etasjer mot felles uteområde i øst. Bygg B har 2½ - 3 etasjer.

Grad av utnytting og leilighetsfordeling

Total regulert bruksareal for bolig over bakken for felt B1 på plankartet er 2100 m² BRA og inntil 27 boliger. Felt B1 er 2157 m².

Minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms, minimum 20 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-romsleiligheter. Til sammen kan 2-romsleiligheter og 1-romsleiligheter utgjøre maksimum 30 % av boligene, hvorav maksimum 3 boenheter kan være 1-romsleiligheter. Minimumsstørrelse for de ulike leilighetstypene er også fastsatt i bestemmelsene.

Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks)

Bebyggelsen til ytre sone i kommuneplanens arealdel for parkering, med krav til minimum 1,2 bilparkeringsplasser pr. bolig eller 70 m² BRA bolig. I planen er parkeringskravet redusert til 1,0 p-plasser for bil av hensyn til nullvekstmålet og nærhet til metrobussen. Bebyggelsen må imidlertid sikres god parkeringsdekning for å unngå villparkering i nærområdet. Alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres eller at det er lagt til rette for at dette enkelt kan settes opp.

For sykkel er kravet tilsvarende 2 plasser pr. bolig eller 70 m² bolig BRA, noe som tilsvarer kravet i kommuneplanens arealdel. Det er i tillegg stilt krav om at 5 % av plassene skal dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogner.

Bomiljø/bokvalitet

Det tillates ikke svalganger på bebyggelsen innenfor planområdet. Det planlagte bygget nærmest Byåsveien skal ha inngang fra vei i vest og fra uteoppholdsareal i øst.

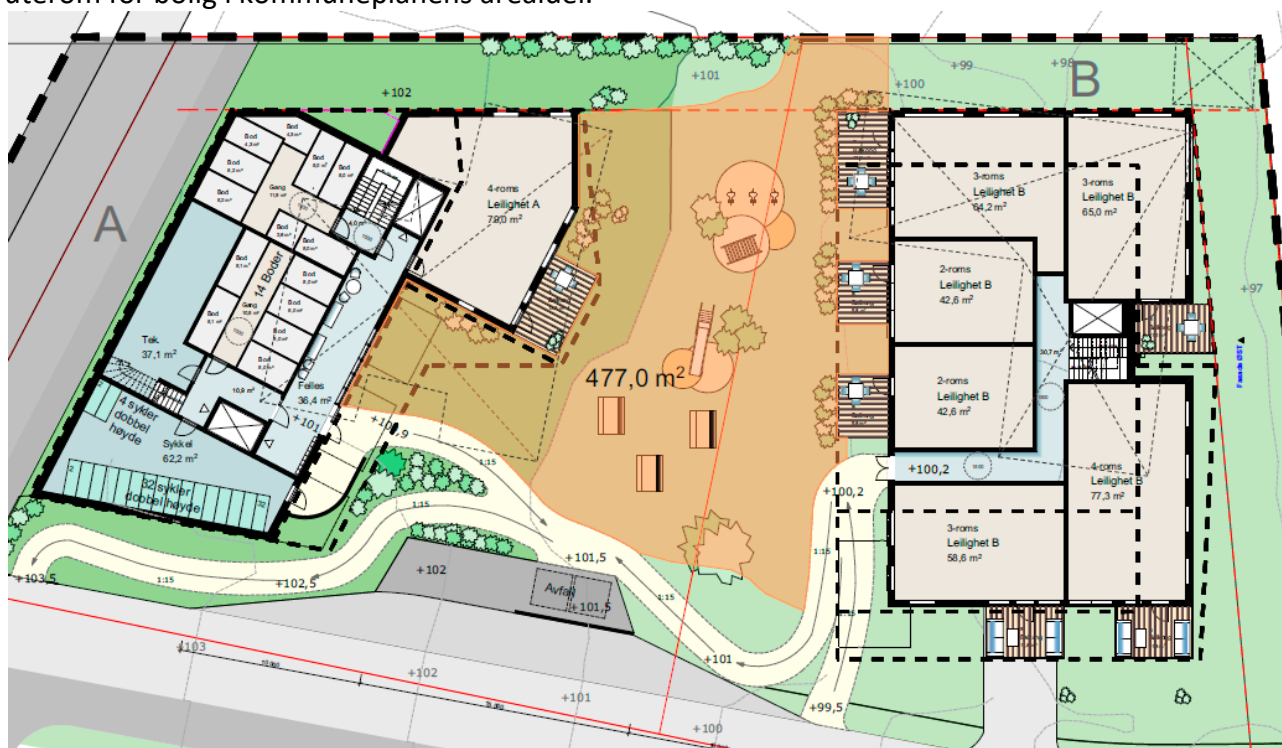
Alle leiligheter får stille side og tilgang til et skjermet og felles uteoppholdsareal. For leiligheter i rød støysone er det i tillegg tilgang til felles takterrasse på bygg A.

Alle leiligheter får privat balkong, eventuelt innglasset balkong der det er nødvendig på grunn av støy. Innglasset balkong teller ikke som del av uteoppholdsarealet. Det opparbeides et samlet, skjermet og grønt gårdsrom sentralt i bebyggelsen.

Uteoppholdsareal

Alle leiligheter vil få privat balkong, eventuelt innglasset balkong der det er nødvendig på grunn av støy. Innglasset balkong teller ikke som del av uteoppholdsarealet. Det skal opparbeides et samlet, skjermet og grønt gårdsrom sentralt i bebyggelsen. Det er uteoppholdsareal både på balkong, felles takterrasse og på bakken. Over halvparten av uterommet er vist på terrengnivå.

Situasjonsplanene nedenfor viser at uteoppholdsarealet tilfredsstiller areal- og kvalitetskrav til uterom for bolig i kommuneplanens arealdel.



Figur 11: Situasjonsplan som viser bebyggelsen og uteareal på bakken.



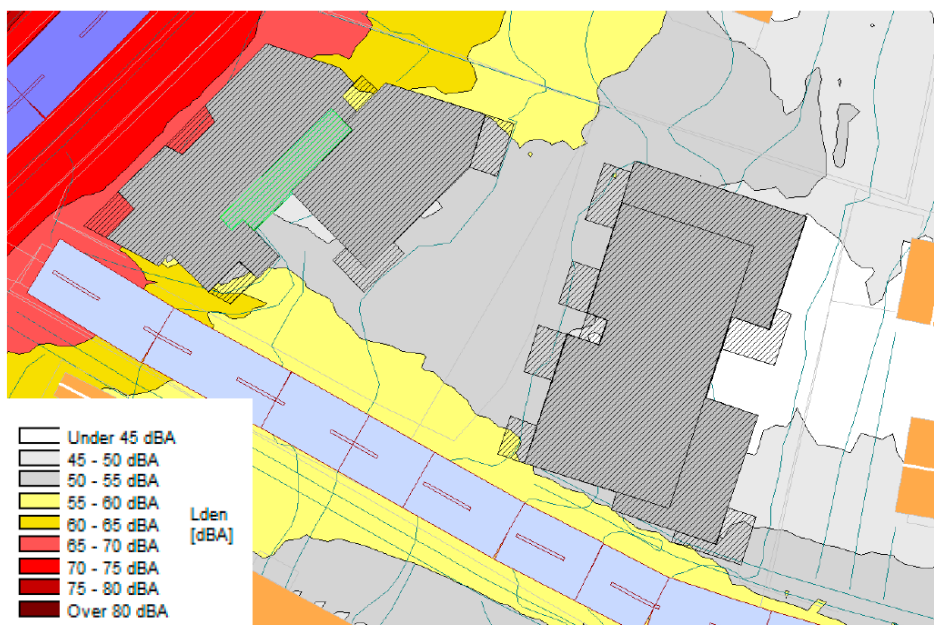
Figur 12: Situasjonsplan som viser sol på utearealer 21.mars kl.15.00.



Figur 13: Situasjonsplan som viser sol på utearealer 23. juni kl. 18.00.

Støy

De to nye boligbyggene ligger i henholdsvis rød og gul støysone, men alle boenhetene har tilgang til en stille side. For boenhetene i rød støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold ligge mot stille side. Det må utføres skjermingstiltak på enkelte balkonger og takterrasser for å oppnå tilfredsstillende støynivå her og på bakkeplan.



Figur 14: Støysonekart fra støyrapport, som viser at bebyggelse mot Byåsveien fungerer som støyskjerm for resten av planområdet og at uteoppholdsareal mellom bygningene har tilfredsstillende støynivå.

Tilknytning til infrastruktur

Det vises til vedlagt *Overordnet VA-plan Fagertunvegen 3-7* (ÅF Engineering, 07.06.18). Det legges nye stikkledninger for vann og fjernvarme frem til bebyggelsen. Langs Fagertunvegen legges nye spill- og overvannsledninger ned til samleikum i Aunevegen.

Trafikkløsninger

Fagertunvegen er atkomstvei for planområdet, veien har ca. helling på 1:10. Parkering foregår i kjeller med avkjørsel fra Fagertunvegen.

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for offentlig fortau i Fagertunvegen. Langs med fortauet kan det settes opp benker for å skape hvileplasser i den bratte bakken.

Universell utforming

Bygg får heis og tilgjengelighet iht. Byggeteknisk forskrift.

Universell utforming av uteoppholdsarealer og ganglinjer er vist i de vedlagte illustrasjonsplanene. Det etableres en ganglinje direkte mellom inngangene i de to planlagte byggene. Ganglinjen gir atkomst til lekeplass og uteoppholdsarealer sentralt i planområdet. Langsmed Fagertunvegen sikksakker det seg en universelt utformet ganglinje opp til enden av Fagertunvegen og videre herfra via eksisterende gangveg opp til bussholdeplass i Byåsveien.

Kollektivtilbud

Det er gode bussforbindelser i Byåsveien. Nærmeste busstopp for nordgående busser er ved Åsveien Skole (ca. 75 m sør for planområdet). Nærmeste busstopp for sørgående busser er krysset

Breidablikkveien/Byåsveien (ca. 200 m nord for planområdet). Metrobusslinje 3 betjener disse holdeplassene.

Kulturminner

Det ligger fire bygg med verneverdi C nord for planområdet. Byggene med verneverdi er lavere og mindre enn foreslåtte nybygg. Det er flerfamiliehus utbygd i første halvdel av 1900-tallet. Byggene er typiske for Trondheim, og det finnes lignende hus i de fleste kvartalene i nærhet til sentrum. Ingen av byggene vil bli vesentlig påvirket av utbyggingen.

Sosial infrastruktur

Det er god og sikker tilgang til skole og barnehager. Skolekretsen har god kapasitet.

Plan for avfallsløsning

Planen regulerer for bunntømte, nedgravde containere. Det er regulert felles renovasjonspunkt i plankart (f_R). Det er avtalt med Trondheim Renholdsverk form og plassering på renovasjonsanlegg med tilkomst og stopplomme med snøsmelteanlegg. Sjøppelcontainere settes på siden av stopplommen. Vendehammer i forbindelse med Åsveien skole i sør benyttes.

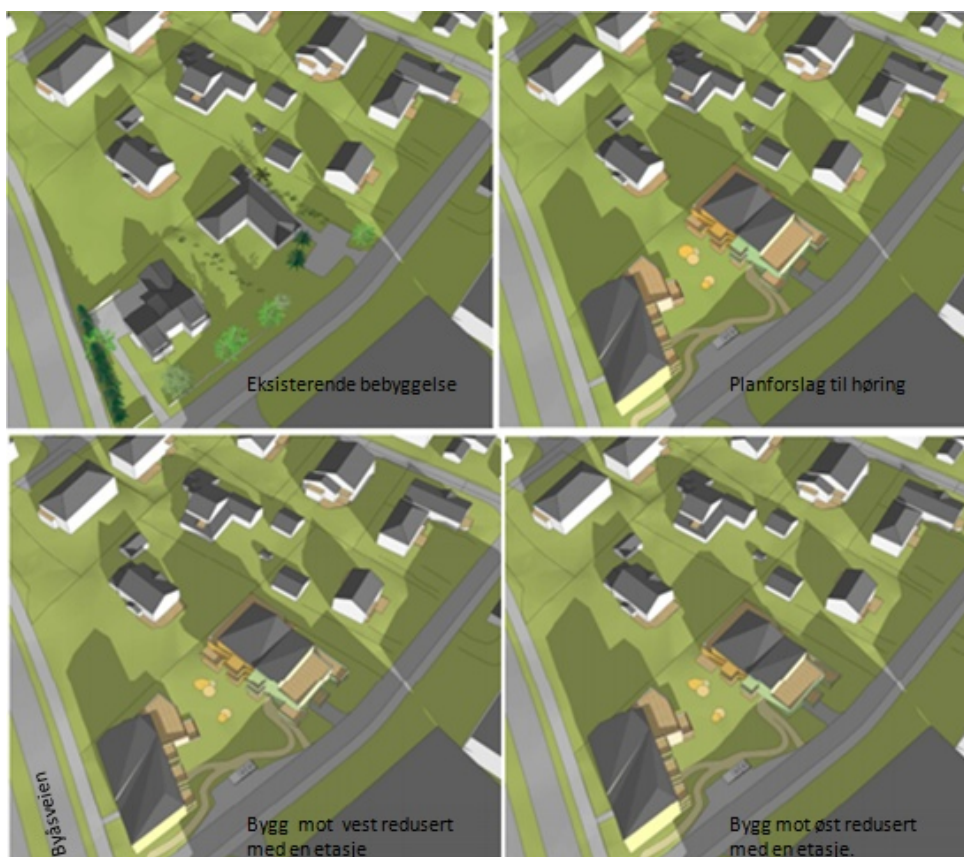
Virkninger av planforslaget

Trafikksikkerhet

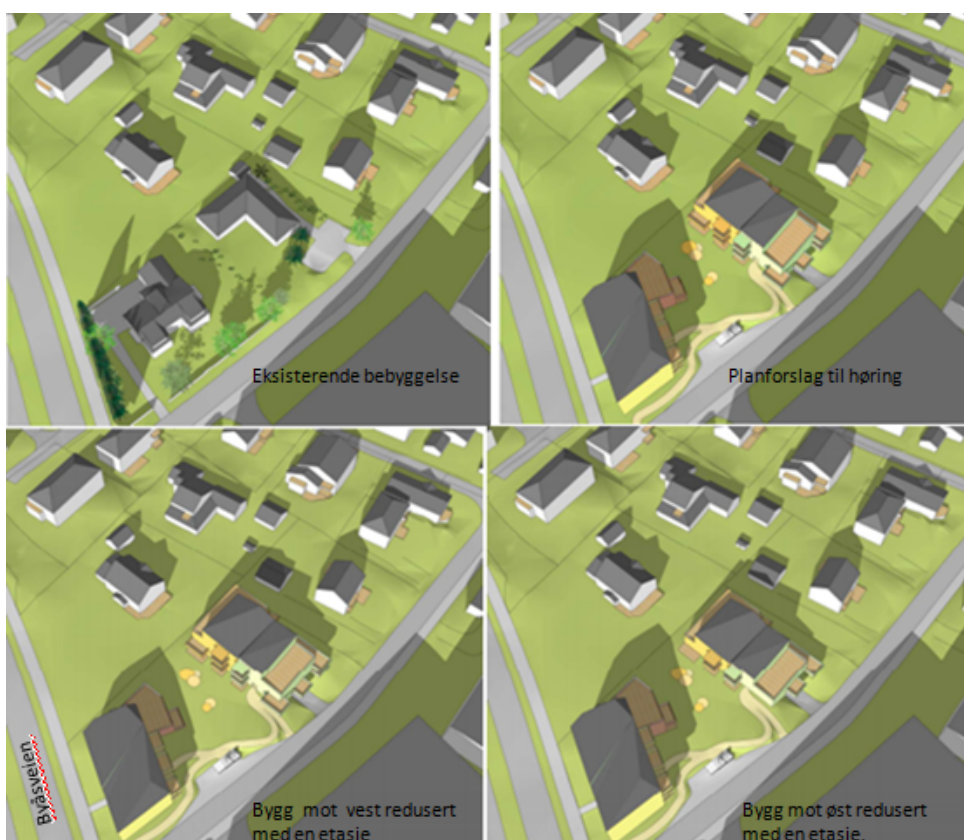
Det er beregnet at tiltaket vil føre til at veien får en ÅDT på ca 200 kjøretøy/døgn som er en økning med ca. 95 kjøretøy/døgn. Fagertunvegen er skoleveg og påvirkes ved at det blir mer trafikk. For å kompensere for dette, er det stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av nytt og bredere fortau i Fagertunvegen. Det skal også etableres bedre sikt i krysset Fagertunvegen og Aunevegen. Antall parkeringsplasser er redusert til en plass per boenhet. Det er vurdert at ytterligere redusering kan føre til villparkering langs gata, som også er uheldig for trafikksikkerheten.

Skyggevirksomheter

Planlagte bebyggelse blir høyere enn eksisterende bebyggelse, i tillegg til at det ligger høyere i terrenget enn naboene. Dette vil føre til at uteområdene til naboeiendommene blir mer skyggelagt enn i dag. Størst konsekvens vil det bli for naboene i øst og nord. Bygningens takform er begrenset gjennom bestemmelser, slik at eksisterende verandaer og opparbeidede uteareal skal bli minst mulig berørt.

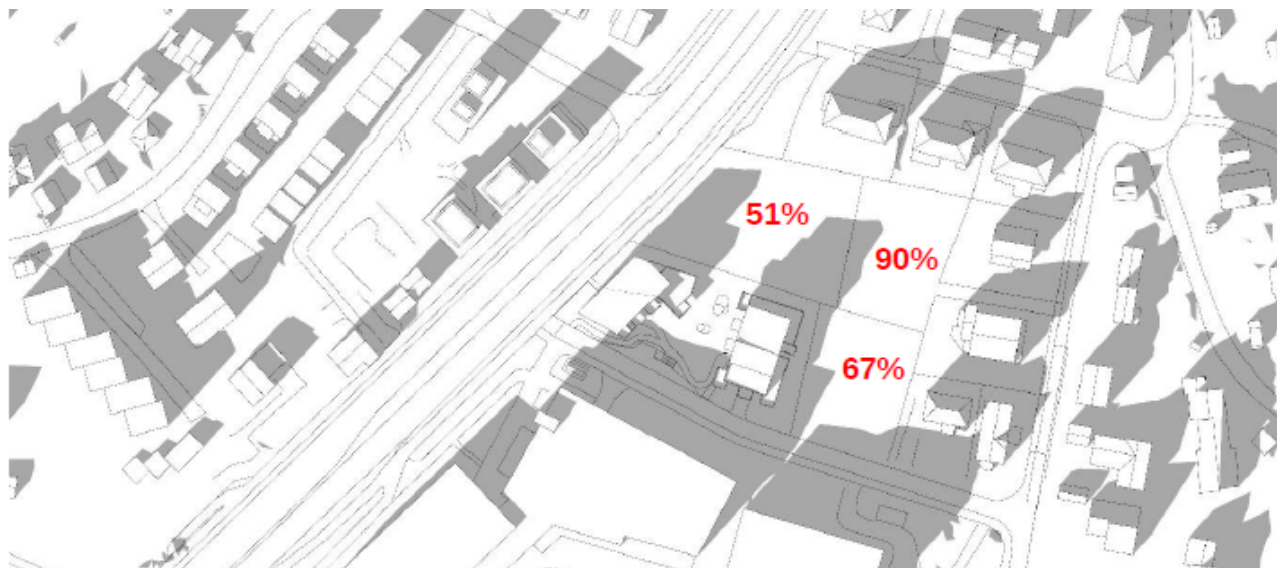


Figur 15: 21. mars kl 15.00. Dagens situasjon øverst til venstre og med vedtatt bebyggelse, som også var til høring, øverst til høyre. Naboeiendom i nord blir betydelig skyggelagt. Nederst til venstre er bygning i vest redusert med en etasje og nederst til høyre er bygning i øst redusert med en etasje. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.

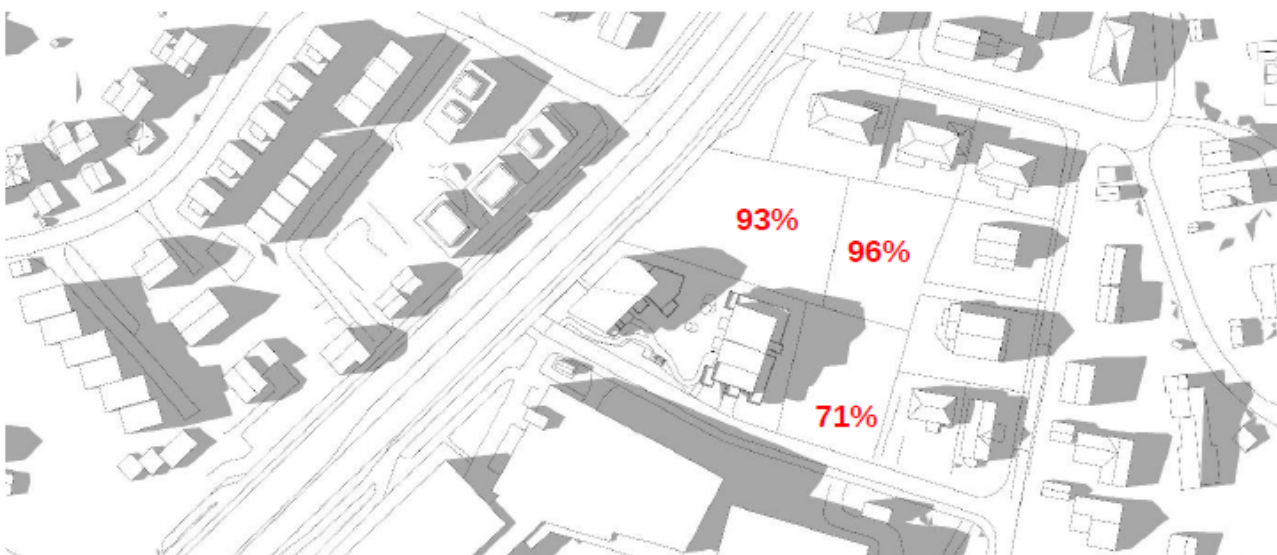


Figur 16: 23. juni kl 18.00. Dagens situasjon til øverst venstre med vedtatt bebyggelse, som også var til høring øverst, til høyre. Naboeiendom i øst vil bli vesentlig skyggelagt. Nederst til venstre er bygning i vest redusert med en etasje og nederst til høyre er bygning i øst redusert med en etasje. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.

Forslagsstiller har utarbeidet sol- og skyggediagrammer som viser hvor stor prosentandel av nabotomtene som blir berørt ved de ulike tidspunktene. De mener det er uproblematisk for naboene å opprettholde sol på halvparten av sine uteoppholdsarealer ved fortetting i planområdet.



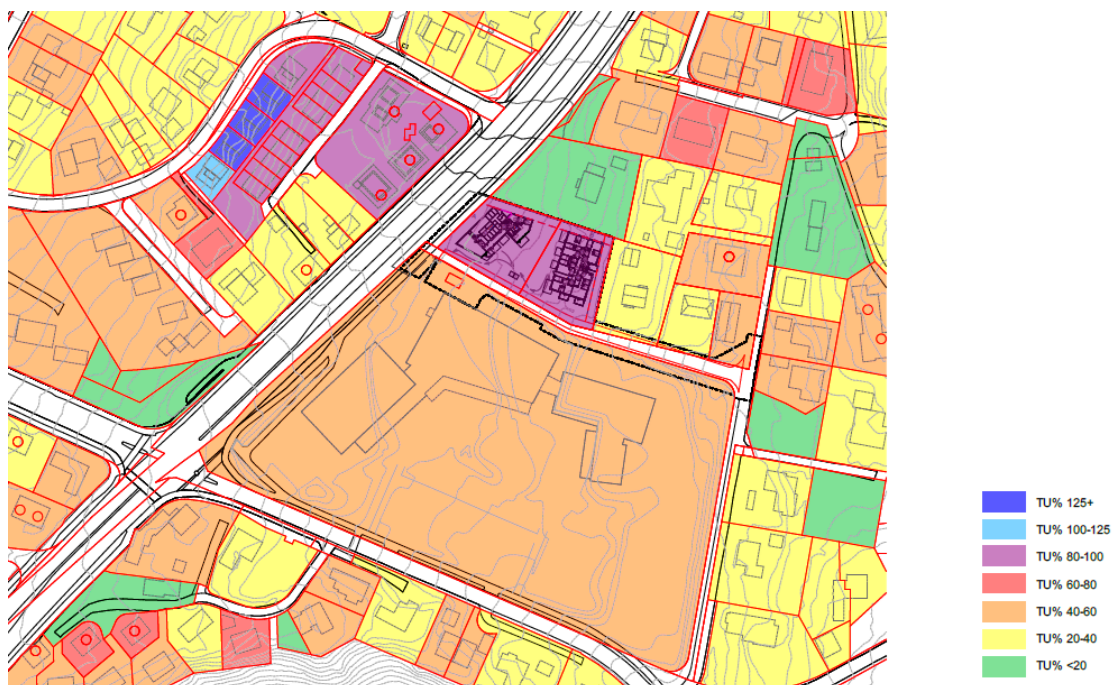
Figur 17: Sol- og skyggediagrammer som viser hvor stor prosentandel av nabotomtene som blir berørt 21. mars kl. 15.



Figur 18: Sol- og skyggediagrammer som viser hvor stor prosentandel av nabotomtene som blir berørt 23. juni kl. 18.

Stedets karakter

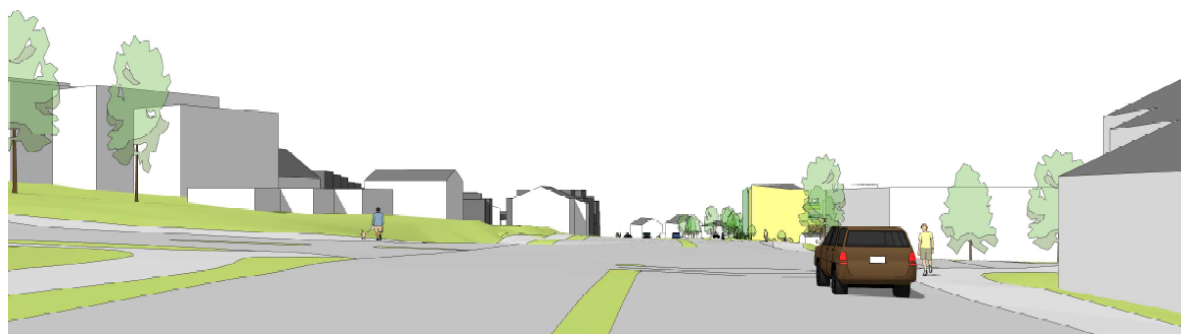
Nybygg blir høyere enn eksisterende småhus. Bebyggelsen terrasseres sammen med terrenget og får høyde tilsvarende nyere bygg på andre siden av Byåsveien. Stedets karakter vil endre seg med utbyggingen. Det vil etableres en tydeligere kontakt med Byåsveien, mens bebyggelsen terrasseres sammen med terrenget og trappes ned til 2½-3 etasjer mot småhusbebyggelsen nedenfor, i øst. Planforslaget vurderes derfor å ha konsekvenser for stedets karakter.



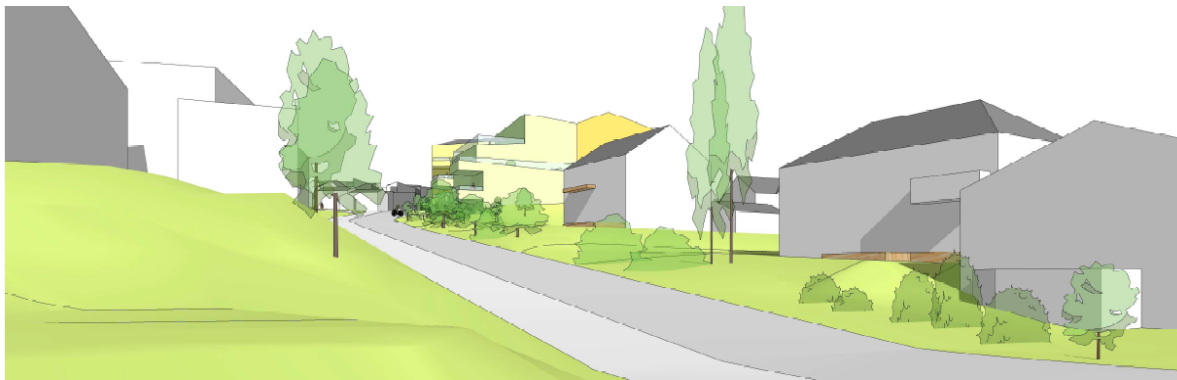
Figur 19: Illustrasjon som viser at planområdet får en høy utnyttelse i forhold til omkringliggende bebyggelse.



Figur 20: Perspektiv sett fra nord i Byåsveien. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.



Figur 21: Perspektiv sett fra sør i Byåsveien. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.



Figur 22: Perspektiv sett fra krysset Aunevegen/Fagertunvegen. Eksakt takform er ikke sikret i bestemmelser.

ROS (risiko og sårbarhet)

Det vises til vedlagte ROS-analyse. Analysen viser at flg. må ivaretas i reguleringsplanen:

- Geoteknisk prosjektering – se geoteknisk notat.
- Støyskjermede tiltak – se støyutredning.
- Trafikksikkerhet – ivaretatt i planen.
- Anleggsgjennomføring – løses i bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er foreslått offentlig fortau, som må overtas og driftes av kommunen. Kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger på selve byggingen av fortauet, vil bli fastlagt i en utbyggingsavtale. Det vurderes at planforslaget vil ha en liten negativ økonomisk konsekvens for kommunen.

Interesse motsetninger

Det kan være en interesse motsetning mellom ønske om å bevare strøkskarakter og ønsket om fortetting langs kollektivårer. Skyggelegging av naboeiendommer, kan føre til at utviklingspotensialet her svekkes. Det rives ingen vernede bygg. KPA vil bli etterfulgt mtp. § 9.1, som sikrer at det må tilføres nye kvaliteter. Dette skjer i form av bl.a. en tydeligere kontakt med Byåsveien (med fasader henvendt denne veien), store, felles uteoppholdsarealer og nytt offentlig fortau i Fagertunvegen. Fortettingen er i samsvar med statens føringer om samordnet areal- og transportplanlegging og med føringer i KPA om fortetting langs kollektivårer.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det vil bli mere trafikk til planområdet, men denne er begrenset med tanke på støy og støv; sammenlignet med hovedforurensningskilden i området (Byåsveien). Samtidig fortettes det innenfor den eksisterende byen og i tilknytting til kollektivtrafikk og gang-sykkel-hovednett. Plankonsulent vurderer dermed at planforslaget har en liten positiv konsekvens for klima og det ytre miljø.

Planlagt gjennomføring

Eksisterende småhus innen utbyggingsområdet (felt B1 på plankartet) vil være bebodd frem til det gis rivingstillatelse for de eksisterende byggene og igangsettingstillatelse for planlagte nybygg.

På grunn av felles parkeringskjeller for de to planlagte boligbyggene, vil utbyggingsområdet (felt B1 på plankartet) bli oppført i ett byggetrinn og dermed solgt i ett salgstrinn.

Gjennomføringen av prosjektet krever (jf. vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser) at det foreligger (mer) detaljerte rapporter/tegninger for veg-/rampeprofiler, vann- og avløp, støy, støv og geoteknikk. Disse momentene er allerede ivaretatt i reguleringsplanen. Planleggingen og gjennomføringen av utbygging vil derfor dreie seg om videre detaljering av planlagt/vist konsept.

For anleggsfasen vil det i byggesaken følge en nærmere utredning av hvordan hensyn til naboer og trafiksikkerhet kan ivaretas.

Utbygging av ny spillvannsledning og fortau i Fagertunvegen vil sannsynligvis medføre at veien i en periode må smales inn til et kjørefelt og ev. midlertidig lysreguleres i begge ender av veien.

Innspill til planforslaget

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen 15.11.17. Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 15.12.2017. Berørte naboer og offentlige parter ble informert med brev datert hhv. 12.12.2017 og 13.12.2017. Planforslaget har også blitt lagt frem for ungdommens bystyre 7.3.2019, her var hovedtema trafiksikker skoleveg. Ungdommens bystyrets kommentarer og plankonsulentens svar på dem er vedlagt saken. Det kom inn åtte merknader ved oppstart av planarbeidet.

Planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 10.05.19 – 29.06.19. Det kom inn 9 merknader. Merknadene er sammenfattet og kommentert nedenfor.

1) Fylkesmannen i Trøndelag, brev datert 21.06.2019

Det bør tas inn bestemmelser til planen som sikrer etablering av et minimum antall sykkelparkeringsplasser jfr. Kommuneplanens bestemmelser for ytre sone.

Kommentar: Det tas inn en slik bestemmelse. Det kan gjerne også settes av ekstra plass til transportsykler og sykkelvogner.

2) Trøndelag fylkeskommune, brev datert 09.07.2019

Det er viktig å ta vare på allerede eksisterende kvaliteter og at bebyggelsen tilpasses historisk strøkskarakter i det videre arbeidet. Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Kommentar: Området er i byformveilederen og kommuneplanens arealdel pekt ut som et område for fortetting med brudd i typologi. Bebyggelsen må likevel fremstå bymessig og rådmannen viser til vedtak om å ta inn bestemmelse som også sikrer at eksponert sokkel med dør, port eller vindu får en maksimal bredde.

3) Statens vegvesen, brev datert 11.06.2019

Positiv til at det er stilt rekkefølgekrav om nytt fortau i Fagertunvegen.

Kommentar: Rekkefølgekrav om fortau i Fagertunvegen er tatt inn i bestemmelsene.

4) Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev datert 31.05.2019

1. Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden.
2. Tilgjengeligheten for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk.
3. Under og etter anleggsperioder skal også tilgjengelighet for innsatsmannskapet til

omkringliggende bygninger opprettholdes.

4. Avstanden i mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området får urimelig stor konsekvens.
5. Brannsikkerheten skal være i henhold til forskriftskravene.
6. Kjeller utenfor bygningskroppen må tåle belastningen av oppstilling av utrykningskjøretøy.
7. Det må tas hensyn til brannsikkerhet ved etablering av lading av fremkomstmidler.
8. Det må sikres at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband ved røykdykking.
9. Alarmorganiseringen for brannalarmanlegg må være utført på mest hensiktsmessig måte.

Kommentar: Det må dokumenteres at prosjektet er gjennomførbart med tanke på brannsikkerhet til alle årstider, under og etter anleggsfasen og for både nytt og eksisterende bygninger i området. Oppstilling for brannbil er vist i figuren nedenfor. Det prosjekteres ikke med redning via brannvesenets stigemateriell. Brannvesenets hovedangrepsvei til bygget blir via trapperom og innkjøringsport og trapp til p-kjeller. Alle leiligheter har minimum en fasade, som ikke ligger høyere enn 3. etasje over omliggende terreng. Dette muliggjør redning med håndholdt stige jf. TEK 17. Det må settes av plass til oppstillingsplass for brannbil på vei foran bygget ihht. oppstillingsplasser vist på situasjonsplanen. Det må være mulighet for innkjøring av brannbil slik at denne kan parkere maksimum 50 meter fra inngang til min et trapperom til hvert av leilighetsbyggene. Brannvannsuttak må plasseres 25-50 meter fra oppstillingsplass for brannbil ved angrepsvei. Krav til slokkevannskapasitet er min 50 l/s fordelt på minst to uttak. Endelig plassering av brannkummer må avklares mellom RIBr og RIVA i prosjektering i byggesaken. Forslag til plassering av brannkummer er vist i overordnet VA-plan for Fagertunvegen 3-7, ÅF Consult, datert 2018.06.07. Brannprosjektering vil følge byggesak.



Figur 23: Tegning av plan 1 som viser adkomst for brann- og/eller redningspersonell. Orange = oppstilling for utrykningskjøretøy, svart stiplet = angrepsveier til boliger og p-kjeller, rød stiplet = adkomst i trapperom.

5) Sameiet Byåsveien 120, brev datert 05.06.2019

Sameiet synes bygget nærmest Byåsveien er for høyt. Det er høyere enn Åsveien skole selv om landskapet skråner nedover. At husene i sameiet Byåsveien har 2 ½ - 3 etasjer + sokkel stemmer ikke helt. Husene faller naturlig i terrenget slik at de har 2 etasjer + en takterrasse med takstue. Der terrenget skråner er det tillatt sokkeletasje. Det ble ikke gitt tillatelse til en fullverdig 3. etasjes løsning. Bygget mot Byåsveien spiller ikke på lag med landskapet og fremstår som en mur som er høyere enn Åsveien skole mot Byåsveien. Bygget bør reduseres i høyde og formes på en slik måte at det spiller på lag med det skrånede terrenget og de bygningsmessige omgivelsene.

Kommentar: Planbeskrivelsen er rettet opp mht. beskrivelse av eksisterende situasjon. Tiltaket ligger i et område der byformingveilederen og Kommuneplanens arealdel åpner for at ny bebyggelse kan bryte med eksisterende boligbebyggelse. Det er et område hvor man ønsker fortetting da det ligger relativt sentrumsnært og langs metrobusstraseen. Boligbebyggelsen skal likevel ikke fremstå som mer dominerende enn Åsveien skole som er et viktig offentlig bygg.

6) Magnar Høiås, Fagertunvegen 1B, brev datert 17.06.2019

Fire etasjer er for høyt og ødelegger boligstrøket. Byggingen vil medføre mye trafikk. Hva med trafiksikkerheten for skolebarna rundt skolen?

Kommentar: Se kommentar 1 og 3 til uttalelsen fra Sameiet Byåsveien 120.

Forslagsstiller har utarbeidet utredning på hvordan tiltaket påvirker trafiksikkerheten for skolebarn i området. Dette gjelder både etter at prosjektet er ferdig og i anleggsfasen. Det er i planen stilt krav om opparbeidelse av fortau langs Fagertunvegen før ny bebyggelse tas i bruk.

7) Jonas Utvik på vegne av aksjonsgruppa, e-post datert 28.06.2019

1. Bekymret for totalbelastningen reguleringsplanen for Gamle Åsvei 44, 44b, samt Jakobsstien 7 og Fagertunvegen 3,5, og 7 vil gi med tanke på vekst i nærtrafikk og parkering. Begge planene må stillers i bero og nedskaleres slik at nærmiljø og trafiksikkerhet for beboere blir ivaretatt. Det mangler en samlet trafikkanalyse for disse planene.
2. Begge planene vil gå utover grøntareal for lek og rekreasjon i området.
3. Rekkefølgebestemmelser for anlegg av fortau og som inkluderer Gamle Åsvei/Bergittavegen og hele Auneveien må inn i planene nå.
4. Parkering for egne beboere og gjester må planlegges for å unngå villparkering i området. Parkeringsdekning 1,2-1,8.
5. Parkering for bildelingstjenester for nærmiljøet og sykkelparkering for beboere må inkluderes.
6. Det må eventuelt planlegges sterke restriksjoner for anleggstrafikk – dette er et område med familieboliger og barn som går til og fra skole.
7. FAU-rapporter som er vedlagt må være viktig grunnlag for videre arbeid.

Kommentar:

1 og 3 Det skal etter vedtak i Bygningsrådet 18.06.2019 utarbeides en helhetlig trafikkanalyse med særlig tanke på å sikre trygg skoleveg. Her vil også nødvendige tiltak bli vurdert

- 2. Fagertunvegen 3, 5 og 7 er private tomter og tiltaket i seg selv vil ikke redusere mengden grøntareal for lek og rekreasjon i området. Den nye boligbebyggelsen tilfredsstiller kravet til uterom innenfor eget prosjekt. Tiltaket vil likevel kunne føre til økt bruk av eksisterende lekeplasser, spesielt utearealet til Åsveien skole.*
- 4. For å nå nullvekstmål for personbiltransport og for å redusere antallet biler i området med tanke på trafiksikkerhet har rådmannen vurdert at 1 parkeringsplass for bil per leilighet er tilstrekkelig. Rådmannen har også vurdert det slik at reduksjonen ikke vil føre til villparkering.*
- 5. Det er ikke mulig å sikre parkeringsplasser for bildeling i reguleringsplanen, men det må reguleres inn tilstrekkelig med sykkelparkeringsplasser.*
- 6. Det må belyses hvordan trafiksikkerheten skal ivaretas under anleggsperioden.*
- 7. Vedlagte rapporter må tas med som grunnlag i det videre arbeidet med trafikkanalysen.*

8) Randi Vatn og Randi Tangvik Tellefsen på vegne av beboerne i Fagertunvegen 1A og 1B, Aunevegen 3, 5 og 7, epost datert 28.06.2019

1. Høyden på det nederste bygget må reduseres. Dette kan gjøres ved å ta ned terrenget eller

- redusere parkeringen eller legge p-kjelleren under terrenget. Å legge nye p-kjellere over terreng mot gate er estetisk og bylivsmessig negativt i alle områder.
2. Det bør legges opp til en lavere parkeringsdekning for å hindre vesentlig økt trafikk langs Fagertunvegen og Aunevegen. Det må også tenkes på hvilken presedens dette gir for videre utbygging i området.
 3. Det bør utarbeides en større områdeplan som analyserer konsekvensene for fremtidig fortetting i området. Denne bør omhandle trafikk, parkeringsbehov, lekeareal, grønnstruktur, solforhold og estetikk.
 4. Foreslåtte bygg vil bli høyere enn Åsveien skole som er et signalbygg i området. Dette synes merkelig.
 5. Byggene endrer det ytre bomiljøet på en svært negativ måte, ved at det forringer solforholdene i øst og nord og at størrelsen på begge bygningene bryter med eksisterende nabobebyggelse og strøkskarakter.
 6. Det er fire verneverdige hus i nærområdet. Det ene er våningshuset til gamle Fagertun gård som grenser til planområdet i nord. Denne eiendommen og huset vil med to store bygninger like ved få store negative ringvirkninger.

Kommentar: Som kompensierende tiltak for at innkjøring med tilhørende sokkel til parkeringsgarasjen skal fremstå mer bymessig, er det tatt inn bestemmelse om maksimal lengde på sokkel med dør og vindu i henhold til vedtaket om utleggelse til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren har i bystyresak 145/18 bedt om å utarbeide forslag til en plan for hvordan tradisjonsrike småhusområder skal bevares med sitt særpreg. Dette arbeidet er igangsatt, men vil ikke bli ferdigstilt under sluttbehandling av denne planen. Øvrige punkter er kommentert under andre merknader.

9) Mona Sprenger, Gamle Åsvei 61, e-post datert 28.06.2019

Etterlyser en samlet trafikkanalyse av de samlede konsekvensene for gamle Åsvei44, 44b, samt Jakobstien 7 og Fagertunvegen 3,5 og 7, spesielt med tanke på trygg skoleveg. Ønsker en samlet analyse av konsekvensene disse to utbyggingene vil ha for nabolaget og oppfyllelse av FNs klimamål, spesielt med tanke på utslipp og naturmangfold.

Kommentar: Planen er i et område som er godt egnet for at Trondheim kommune skal kunne nå nullvekstmålet for personbiltrafikk som er viktig med tanke på klimahensyn. Det er ikke registrert rødlistede arter på eiendommen per i dag. Det bør tas inn en bestemmelse som sikrer variert vegetasjon som er gunstig for biologisk mangfold. Øvrige punkter er kommentert under andre merknader.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.