



Detaljregulering av Nedre Stavsetvegen 46, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.11.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 06.02.2020

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Stavset Panorama AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å rive eksisterende våningshus og låve for å legge til rette for fortetting med 15 boenheter i form av 5 rekkehus mot vest, 6 boenheter i leilighetsbygg mot sør og 4 kjedete eneboliger mot øst. Bygningene omkranser et tun som utgjør felles uteareal. Området skal reguleres til bolig- og trafikkformål.



Figur 1: Oversiktsbilde

Planstatus

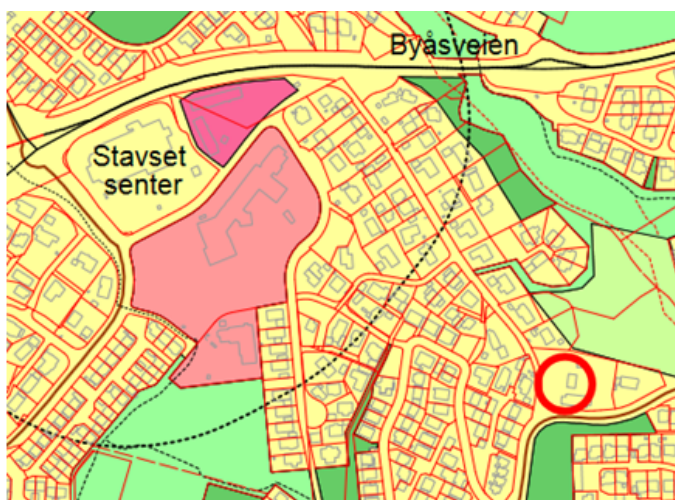
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) viser planområdet som eksisterende boligbebyggelse, og planforslaget er i samsvar med dette. KPA viser i tillegg at området ligger i "Ytre sone" for uteroms- og parkeringskrav. Tilstøtende områder er i KPA beskrevet som "viktig lokalt" og "viktig regionalt". Dette gjelder bekkedalen nord for planområdet og i et område lenger sør. (Figur 2.) Det er ikke registrert områder med biologisk mangfold eller naturverdier i direkte tilknytning til planområdet.

Området er i dag regulert gjennom planene:

r0025v (stf. 25.09.1984) dekker ca. 3700 m² av planområdet, østre og midtre del *r0025ae* (stf. 26.09.1980) dekker ca. 250 m² av planområdet mot nordvest

r0025o (stf. 09.12.1983) dekker ca. 580 m², Nedre Stavsetvegen og krysset mot Enromvegen.

Reguleringsforslaget er i samsvar med disse planene.



Figur 2: Forholdet til KPA



Figur 3: Eiendomsgrense og planomriss

Avvik fra overordnet plan

Gang- og sykkelvei er smalere enn det som fremgår av Statens Vegvesens håndbok N100, under kapittel D.2.1 "Gang- og/eller sykkelveg". Den følger her breddene på eksisterende gang- og sykkelvei. Grunnkartet viser at dagens bredde på den aktuelle strekningen ligger mellom 2,5 og 3,0 meter.

Om breddene i normtegnene skal legges til grunn for reguleringen, vil det være behov for mer mur og for å gå ytterligere inn på eiendommen (bratt skråning her i dag), i tillegg til at gang- og sykkeladkomsten vil få større stigning. Dette gjelder kun for en strekning på 35 meter.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

gnr./bnr. 104/2, som tilsvarer dagens Nedre Stavsetvegen 38, mens det mot sør og øst omfatter deler av eiendommen 104/1256, som eies av Trondheim kommune.

Beliggenhet og dagens arealbruk

Eiendommen Nedre Stavsetvegen 46 ligger på Stavset, og er en del av bydelen Byåsen. Stavset grenser i vest inntil Bymarka, i sør mot Granåsen, i øst mot Buenget og i nord mot Dalgård. Nedre Stavsetvegen 46 omfatter resterende gårdsbebyggelse og eiendommen utgjør 3685 m². Planområdet omfatter nødvendige samferdselsanlegg, og er ca. 4500 m² (Figur 3). Tilstøtende arealer er boligbebyggelse i vest og sør, og grøntstruktur mot nord og øst. Bebyggelsen

er i hovedsak fra 80-/90-tallet.

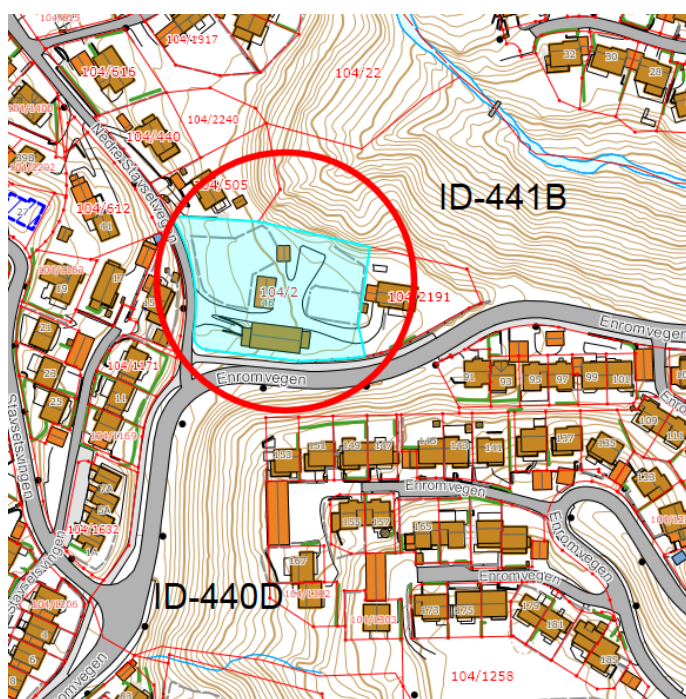
Eiendommen, som er den tidligere Stavset Gård, er i dag utleid til diverse aktiviteter.

Topografi, solforhold og eksisterende bebyggelse

Nedre Stavsetvegen 46 ligger på et platå som skråner mot øst, og som går over i en bratt ravinedal ned mot Kystadbekken i nordøstre hjørne. Mot vest ligger eiendommen noe lavere enn gang/sykkelveien som utgjør den sørligste delen av Nedre Stavsetvegen, og også stigningen opp mot Stavsetsvingen. Dette siste gjør at deler av eiendommen har noe reduserte solforhold på sen ettermiddagstid/kveldstid om sommeren.

Den omkringliggende bebyggelsen består i hovedsak av 1-2 etasjes eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger med saltak.

Naturverdier, rekreasjonsverdi og tilbud for barn og unge



Det foreligger følgende registreringer innenfor temaene biologisk mangfold og naturverdier:

- Biologisk mangfold og naturverdier knyttet til bekkedal nord for planområdet, område ID-441B – viktig (regionalt)
 - Biologisk mangfold og naturverdier knyttet til området sør for planområdet, gjelder landskapsrommet mellom Enromsvegen og eksisterende bebyggelse, ID-440D – viktig (lokalt)
- (Kilder: Kart Biologisk mangfold og natruverdier i KPA 2012-2024)

Figur 4: Natur og miljøverdier

Det er stedvis tett vegetasjon (blandingsskog med hovedsakelig løvtrær, noe bartrær og busker) nord og nordøst for planområdet (bekkedalen).

Området ligger i nær tilknytning til eksisterende stier og grønnstruktur, mens nærmeste anlegg for organisert aktivitet for barn og unge vil være ved Stavset skole. (Beskrivelse nedenfor.)

Adkomst til planområdet, trafiksikkerhet, trafikkmengde og ulykkesituasjoner

Biladkomst til dagens eiendom er i dag fra Enromsvegen, via den sørligste delen av Nedre Stavsetvegen, som er regulert til gang-/sykkelvei. Nordfra har Nedre Stavsetvegen fartsgrense 30 km/t og er skiltet med innkjøring forbudt med unntak av trafikk til eiendommene, v/nr. 35. Dette gjelder 175 meter sørover, frem til innkjøringen til planområdet. Denne siste delen av strekningen har en trafikkmengde på ca. 100 ÅDT. Det er ikke registrert ulykker langs Nedre Stavsetvegen (NVDB).

Trafikksikkerhetsplan (2012-2016) har registrert ett problempunkt som berører skolevei fra nytt planområde til skolen når Nedre Stavsetvegen benyttes som skoleveg.

Enromsvegen er en samlevei. Langs denne og frem til Stavset Senter, går det også en gang- og sykkelvei, som er fysisk adskilt fra kjørebanen. Avstanden langs Enromsvegen til senteret er ca. 1200 meter. Fartsgrensen her er 30 km/t, og antatt trafikkvolum ved planområdet er 500 ÅDT.

Det er registrert 6 ulykker langs Enromsvegen fra 1993 -2013 (kun lettere skade i alle tilfeller). Vegvesenet registrerer primært ulykker med personskade. Ulykkene er registrert mellom 1994-2013, og betyr da ca. 1 ulykke hvert fjerde år.

For barn og unge er det en registrert snarvei mellom dagens avkjøring fra planområdet, mellom Stavsetsvingen 13 og 15, opp til enden av Stavsetsvingen (se Figur 5). Fartsgrensen i området frem til skolen er 30 km/t. Gangavstand er ca. 325 meter.



Figur 5: Adkomstveier for gående, syklende og kjørende.

Kollektivdekning

Kollektivdekningen for planområdet er god, med hyppige avganger for linje 11 i Enromsvegen, og mulighet for omstigning ved Stavset Senter.

Barn og unges bruk av området

Det er ikke registrert barnetråkk i området. Arealer innenfor planområdet benyttes delvis av barn i dag, bl.a. er det registrert sti gjennom grøntområde nord for planområdet mellom Kystad og Enromsvegen. Stien ligger noe øst for planområdet. Forslag til ny arealbruk vil ikke utløse krav om erstatningsarealer.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning og trafikksikker skolevei

Området ligger i en bydel med god tilgang til off. og private tjenester. Planområdet grenser inntil Stavset skole, gangavstand ca 700m (langs Nedre Stavsetvegen). Skolen har 1-7 års trinn +SFO. Skolevegen betraktes som trafikksikker, se punktet om adkomst og trafikksikkerhet over.

Planområdet sogner til Ugly ungdomsskole.

Både Stavset og Ugly har ledig kapasitet når kapasitet i paviljongene er tatt med.

Det er flere barnehager innenfor gangavstand fra planområdet.

Generelt er det beskjedne byggeaktivitet i området.

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

Nytt planområde forutsettes tilknyttet off. vann og avløpsledninger. Det er ikke foretatt vurderinger mht. restkapasitet for disse anleggene. Dersom anleggene må oppgraderes eller om det fremmes krav om bestemte løsninger, f.eks. lokal overvannshåndtering er dette vurdert å være løsbart. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold, stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

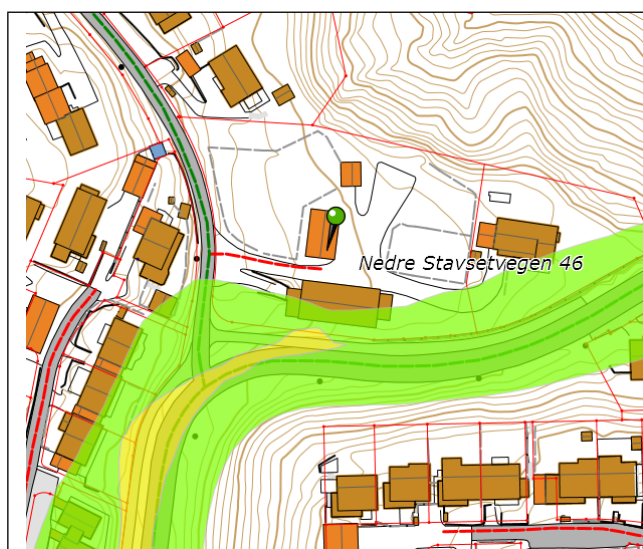
Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmasser innenfor planområdet som bestående av tykk marin havavsetning og marin havavsetning. Området ligger under marin grense.

Aktsomhetskart for radon (www.ngu.no) viser «usikker» for forekomster.

Skredsonerkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ligger i god avstand til kjente kvikkleiresoner (Flatåsen og Rydningen). Videre grenser ikke planområdet inntil soner for jord- og flomskred.

Grunnundersøkelser gjennomført av Norconsult våren 2017, bekrefter at det ikke foreligger betydelige geotekniske hinder for å utbygge tomten.

Støyforhold, trafikkmengde



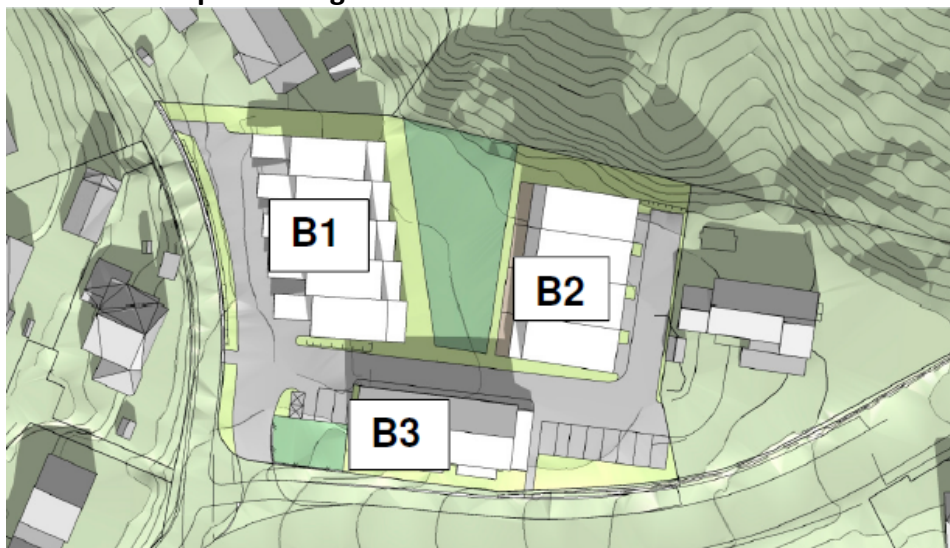
Kjente støykilder kan være veitrafikkstøy. Trondheim kommunes støykart (Figur 6) viser at det er mulighet for at boliger tett ned mot Enromsvegen vil kunne få fasade mot gul støysone. Trafikkvolumet i Enromsveien ved eiendommen, er ca 500 ÅDT. Trafikkvolumet i Nedre Stavsetvegen er svært lavt ved planområdet.

Figur 6: Støysoner

Luftforurensning

Det foreligger ingen registreringer mht luftforurensing i dette området.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 7: Bebyggelsens plassering

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Arealbruksformål i planen	Bolig- og uteoppholdsareal. Renovasjon	Samferdselsanlegg, offentlig
Sum grunnareal (totalt 4,5 daa)	3,1 daa	1,4 daa
Utnytting planlagt/mulig bebyggelse (bygningsareal)	B1 og B2: BYA = 60% B3: BYA = 75% (Ca. 2100 m ²)	
Planlagt bebyggelse under terreng	0	
Eksisterende bebyggelse som skal rives	Låve og våningshus, ca. 300 m ²	
Antall boenheter innen planområdet	Inntil 15 boenheter	
Planlagt arealbruk, byggområde	B RA UT	Bolig- og blokkbebyggelse Renovasjonsanlegg Uteoppholdsareal
Planlagt arealbruk, samferdselsanlegg	KV, P, GS, VT	Kjørevei, parkering, gang-/sykkelvei og annen veigrunn

Figur 8: Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Bebyggelsens plassering, høyde utforming/utnyttelse og størrelse

Reguleringsplanen m/tilhørende illustrasjoner legger følgende til grunn:

- låven erstattes av et nytt volum med tilsvarende volum.
- strøkets bygningstypologi med småhus videreføres.
- bebyggelsen er organisert rundt et tun med felles uteareal
- boliger i B1 og B2 har carport/ garasje/parkering i tilknytning til boligen.

Forslag til ny bebyggelse (Figur 7), viser 15 enheter;

- 5 rekkehus mot vest i tre etasjer inkludert sokkel i B1
- 6 leiligheter i bygg med to etasjer pluss loft/hems i B3
- 4 kjedede eneboliger i to etasjer i B2

Dette gir en utnyttingsgrad på ca 4 boenheter pr. daa. ($a=3685\text{m}^2$).

I følge beregningsmåten som er angitt i KPA: forventet utbygging vil være ca. 2.100 m^2 BRA. Fordelt på 3.685 m^2 , som er beregningsarealet innen eksisterende byggeområde, vil dette gi: $2.100\text{ m}^2/70\text{ m}^2$ pr boenhet/ $3,685$ daa = 8,1 boenhet pr. daa.

Maksimum kotehøyde på bebyggelsen fremgår av plankartet

Adkomst/tilgjengelighet, bomiljø og bokvalitet

Bolig innenfor B1 har adkomst fra vest fra felles vei/tun med carport på egen grunn.

Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal i tillegg til privat utearealer på takterrasse over carport mot vest.

Bolig innenfor B2 har adkomst fra øst fra vei/tun, og har garasje på egen grunn. Hver bolig har utearealer mot vest på egen grunn, i tillegg til felles uteoppholdsarealareal.

I alt fire enheter innenfor B1 og B2 tilrettelegges som universelt tilgjengelige boenheter.

Bebyggelsen innenfor B3 utformes som leilighetsbygg i inntil 3 etg, dvs 2 etg + loft. Bygget skal gjenspeile tidligere driftsbygning mht plassering og form, og kan inneholde inntil 6 boenheter. Parkering og garasje på egen grunn eller i fellesanlegg. Boligene i 1. etg, maks 3 enheter, tilrettelegges som tilgjengelig boenhet. Boligene har tilgang til felles uteoppholdsareal, i tillegg til utearealer på egen grunn.

Krav om at minst 30 % av boenhetene skal hovedfunksjoner på inngangsplanet, jfr. KPA's bestemmelse §28.1, er oppfylt i denne planen.

Utført mulighetsstudie legger til grunn at adkomst til området skjer fra Enromsvegen vest for låven. I arbeidet med reguleringsplan er det lagt vekt på å finne helhetlige løsninger som bl.a. skal hindre at trafikk fra Nedre Stavsetvegen ledes ut i Enromsvegen.

Adkomstvei fra Enromsvegen og interne adkomstveier er felles for ny bebyggelse og eksisterende bolig (Nedre Stavsetvegen 48), som ligger i grensen mot øst. Sistnevnte eiendom har i dag felles adkomst/avkjørsel fra Nedre Stavsetvegen, sammen med Nedre Stavsetvegen 46.

Adkomstveiene utformes iht. Statens Vegvesens håndbok "N100 – Veg- og gateutforming". Fra veikant Enromsvegen til gårdsplassen er det 20-25 meter, med en høydeforskjell på overkant av 2,0 meter. Med krav til utflating i kryss og tilpassing på inngang til gårds plass, er det mulig å etablere en adkomstvei med krav til maks stigning iht. veinormalenes krav (N100).

Det avsettes 18 P-plasser totalt. Hver bolig innenfor B1 og B2 skal ha parkering i garasje/carport på egen grunn. For B3 skal det avsettes 7 P-plasser i fellesanlegg merket f_P2. Ved inngang til området avsettes P-plass for 2 biler, merket som f_P1. I tillegg skal det avsettes 4 oppstillingsplasser for sykkel pr/bolig. Forslag til plassering er vist på Illustrasjonsplan sist revidert 11.03.19. Endelig plassering skal vises i utomhusplan, som skal utarbeides ved søknad om tiltak.

Det skal tilrettelegges for gangadkomst via rampe og trapp til Nedre Stavsetvegen og Enromsvegen.

Plassering er vist på illustrasjonsplanen, og krav til opparbeidelse er tatt inn i planbestemmelsene.

Opparbeidelse av uteoppholdsarealer, adkomst til boliger og felles renovasjonsanlegg skal ha universell utforming.

Tilknytning til teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet overordnet VA-plan for planlagt bebyggelse. Den viser bl.a. fordrøyning av overvann og øvrige tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger i Enromsvegen.

Det er nødvendig med omlegging av privat vannledning til bolig (Nedre Stavsetvegen 48), som ligger øst for planområdet.

Ny bebyggelse tilknyttes ikke fjernvarmeanlegg (ikke innenfor konsesjonsområde).

Miljøtiltak/støy

Det er gjennomført støyfaglig utredning av reguleringsplanen (Norconsult okt.17). Bebyggelsen innenfor B3, som har fasade mot Enromsvegen, ligger i gul sone (veitrafikkstøy). Det er tatt inn i bestemmelsene at støyforholdene for støyømfintlig virksomhet innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal tilfredsstille krav satt i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, tabell 3.

Uterom og solforhold

Planlagt utbygging av 15 enheter vil kreve minst 750 m² samlet areal til uteopphold, derav minst 375 m² felles uteoppholdsareal på bakken.

Planen viser at det avsettes 420 m² til uteopphold på bakken mellom B1 og B2, som kan opparbeides til nærlekeplass/møteplass. Området som er merket f_UT2 på plankartet, heller svakt mot øst og utgjør tidligere gårds plass/tun.

I tillegg avsettes ca. 80 m² felles uteoppholdsareal vest for låven, på plankartet merket f_UT1. Arealet har gode solforhold og ligger i grønn støysone (se Figur 6).

Gjennomført sol- og skyggestudie viser at f_UT1 og f_UT2 tilfredsstiller kvalitets- og arealkravene fastsatt i KPA, både ved tidspunktene 21. mars kl 15:00 og 23. juni kl 18:00.

Krav til universell utforming av utearealer er vurdert til å være gode. Gjennomført solstudie før utbygging viser at planområdet ligger i et område som er noe utsatt for slagskygge.

Det står to tuntrær innenfor f_UT2 som er av dårlig kvalitet. For øvrig er det tett vegetasjon/skjerm mot ravedalen nord for fellesarealet.

Kulturminner

På sørsiden av tunet ligger en låve som er gitt antikvarisk verdi klasse C, og byantikvaren har anbefalt blir bevart. Dette begrunnet med bygningens typologi og kulturhistoriske verdi, med henvisning til andre tilfeller der tidligere gårdstun med låver forsvinner i bynære strøk.

Avfallsløsning

På plankartet er det avsatt plass for felles avfallsløsning for ny bebyggelse med nedgravde containere.

Virkninger av planforslaget

Stedets karakter

Planlagt utbygging ligger i et område med en blanding av frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Selve eiendommen vil få en endring i bruk fra gårdstun til konsentrert boligbebyggelse. Stedskarakteren anses å bli videreført ved at tunet og den tidligere låvebygningens karakter, gjennom takform, størrelse og farge, videreføres.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget er ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Iht. kommunens aktsomhetskart for kulturminner, er driftsbygningen (låven) vist på kommunens aktsomhetskart for kulturminner plassert i verneklasse C, antikvarisk verdi. Verdien ligger i bygningens typologi og historiefortellende betydning.

Anbefalingene fra byantikvaren (i tilbakemeldingsbrev datert 28.09.2016) var å beholde låven og sette den i stand slik at den inngår i nytt prosjekt. Hvis dette ikke er mulig, var anbefalingen å beholde typologien, dvs erstatte låvens volum med et tilsvarende nybygg.

Utbygger har konkludert med at de ikke ønsker å benytte bygget. Byantikvarens råd om å beholde bygningsvolum og formspråk i et nybygg er fulgt opp. For å sikre plassering av bebyggelsen innenfor B3, bl.a. målestokk og form, er det tatt inn en planbestemmelse om etasjetall, takvinkel og fargebruk.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner

For saker som berører naturmangfoldet, følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven (nml) § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer og det skal fremgå hvordan disse er vurdert og vektlagt.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfoldet etter loven §8, vises det til tilgjengelige data. Etter sjekking mot Artsdatabanken, Miljødirektoratets naturbase og kommunens kartgrunnlag (hensynssoner), er foreløpig konklusjon at det i planområdet eller i dets nærhet ikke er observerte prioriterte, truede eller nær truende arter på Norsk rødliste for arter. Dette gjelder også tilsvarende naturtyper.

Østre del av Stavsetområdet er merket ID 441B og ID 440D (kart biologisk mangfold og naturverdier KPA 2012-2024) som viktig lokalt.

I denne plansaken legges det til grunn at utredninger i forhold til naturmangfoldloven kan bygge på eksisterende kunnskap, dvs at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Planforslaget er vurdert i forhold til de enkelte paragrafer i naturmangfoldloven:

- Krav til kunnskapsgrunnlaget (§8) er oppfylt.
- Det foreligger ingen risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. (§9)
- Samlet sett vil tiltaket ikke medføre økt belastning ut over det som ligger i den samlede utbygging i området som er vist i kommuneplanens arealdel. (§10)
- Rekkefølgekrav i bestemmelser skal hindre skade på naturmangfoldet i anleggsperioden og sikrer trær/vegetasjon på kommunal grunn i ravinedalen.

Planlagt utbygging forutsetter at planlagt tiltak ikke er til skade for eksisterende vegetasjon mot

nord.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Området ligger tett inntil eksisterende stier og grønnstruktur. Det er i dag etablert flere snarveier/stier i området som benyttes. Planlegging som vil gi økt bruk av disse, vil være et positivt trafiksikkerhetstiltak og må betraktes som helsefremmende tilrettelegging. Mellom Kystadbrinken og Enromsvegen planlegges en snarvei. Ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal foreligge før tiltak kan igangsettes, skal denne vise tilknytning til eksisterende stinett og trafiksikre gang- og sykkelveier. I planbestemmelsene er det tatt inn en bestemmelse som sikrer intern adkomst i sørøst til fortau langs Enromsvegen og adkomst fra nordvest til Nedre Stavsetvegen. Løsninger skal inngå i utomhusplan, jfr. planbestemmelsenes § 3.1.

Uteområder og kvalitet

Utearealer på bakkeplan er tilnærmet flatt. Summen av privat uteareal på egen grunn og felles uteareal, vil gi gode leke- og rekreasjonsområder. De siste justeringer av bebyggelsen viser nå at KPA's bestemmelser om størrelse og kvalitet på felles uteareal er ivaretatt.

Trafikkforhold, veiforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Plassering av ny avkjørsel fra Enromsvegen, som er adskilt fra Nedre Stavsetvegen og eksisterende gang- og sykkelvei langs Enromsvegen, vil hindre uønsket gjennomkjøring fra Enromsvegen til Nedre Stavsetvegen, noe som forekommer i dag.

Mer trafikk til Enromsvegen er beskjedent og vil ikke påvirke trafiksikkerheten eller fremkommeligheten for kollektivtrafikken.

Barns interesser, trygg skolevei, RPR for barn og planlegging

Planområdet er i dag ikke benyttet av barn og unge til fritidsaktiviteter. Arealer avsatt til lek og uteopphold, vil gi gode muligheter for variert lek. Når barns interesser skal vurderes, skal bokvalitet og lekemuligheter knyttet til bolig, sammen med nærhet og trafiksikker adkomst til skole og barnehage sees i en helhet. Barnas skolevei kan være langs Enromsvegen eller Nedre Stavsetvegen, noe som betraktes som trafiksikre løsninger.

I planbestemmelsene er det tatt inn krav om snarvei/trapp fra byggeområdet til Nedre Stavsetvegen og Enromsvegen. Endelig plassering bestemmes ved søknad om tiltak. Planlagt utbygging av Stavsetvegen 46 ivaretar barnas interesser og muligheter for fysisk aktivitet og trygghet på en god måte. Utforming av felles utearealer skal skje etter en samlet plan, se planbestemmelsenes § 3.1. Det anbefales at barna gis muligheter for medvirkning.

Universell utforming

Løsninger for boliger og uterom ivaretar kravet til god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, samtidig som de tilfredsstiller andre samfunnsmessige mål.

Kommuneplanens krav om at 30% av boenhetene skal være tilgjengelige, er ivaretatt i § 4.1 i planbestemmelsene.

Det er også krav om universelt utformede uteområder og tilgang til renovasjonsanlegg i planbestemmelsene.

ROS – rasfare, flomfare, vind, støy, luftforurensing, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS tema, endringer som følge av planen

Gjennomført ROS-analyse avdekker behov tiltak/krav knyttet til:

- Oppfølging av tiltak for å hindre flom og oversvømmelse som kan oppstå ved klimaendring (Krav om VA-plan).

For øvrig er krav knyttet til bygge- og anleggsfasen tatt inn i planbestemmelsene. Planen skal bl.a. redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, støyforhold, rystelser mv. Det er særs viktig med miljørettede tiltak, bl.a. gode rutiner for renhold og støvdemping.

Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser i juni 17. Konklusjon fra undersøkelsen er:

«Grunnundersøkelsene viser meget fast siltig leire / leirig silt.

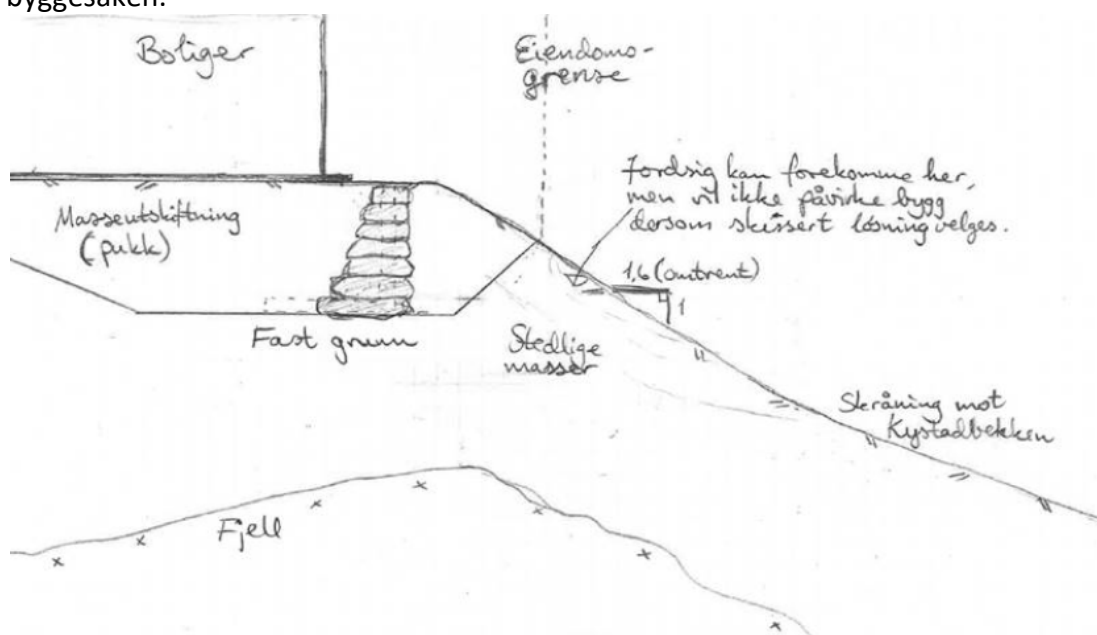
Største skråningshøyde er omtrent 30 meter. Vi har observert berg i dagen i bunn av bekken nord for tomten (Kystadbekken) og antatt berg i dagen ett sted i skråningen. På tomten (skråningstopp) varierer løsmassetykkelsen fra 5 til 13 meter i våre 4 borpunkter.

Områdestabiliteten er god.

Ut fra dette ser vi ingen betydelige geotekniske hindre for utbygging på tomten. Oversendte foreløpige planer viser imidlertid rekkehusbebyggelse helt ut til skråningskanten. Det er sannsynlig at det ytterste huset i rekken må utgå, eventuelt at det må gjøres omfattende fundamenteringsarbeider for å unngå skjevsetninger og overflatesig»

Datarapport fra grunnundersøkelser+lab samt geoteknisk prosjekteringsrapport utarbeides, og er tilgjengelig ved søknad om tiltak.

For å unngå at bygget blir ujevnt fundamentert, bør en tørrsteinsmur bygges utenfor byggets fundamenter / veggliv. Prefabrikkerte L-mur-elementer av betong kan benyttes alternativt til tørrsteinsmur. Detaljert utforming av mur eller dimensjon av betongelementer må vurderes i byggesaken.



Figur 9: Tiltak i skråning mot nordøst, forslagsstillers ill.

Støy

Norconsult har gjennomført en støyfaglig utredning av utendørs støyforhold, med følgende sammendrag: *Alle krav til støynivå som oppgitt av T- 1442/16 – ”Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging” oppfylles uten videre tiltak for alle boenheter.*

I planbestemmelsene er hensynet til støy ivarettatt i § 3.4 og 3.5.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Planlagte tiltak vil ikke utløse tiltak på off. vann- og avløpsnett.

Virkninger av planforslagetStedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Planlagt bebyggelse viderefører i områdets bygningsstruktur når det gjelder høyde og volum sett både fra Enromsvegen og Nedre Stavsetvegen. Tunformen er videreført fra det opprinnelige gårdstunet på Stavset Gård.

Vegetasjonen i ravinedalen dempe inntrykket av høyden på rekkehusene i B2, sett fra dalen og Kystad.

Konsekvenser for naboer

Det er innkommet én merknad, se merknadsmatrise nedenfor.

Mot øst grenser planlagt bebyggelse inntil Enromsvegen 48, som har garasje liggende ca 1,0 meter fra eiendomsgrensen. Planlagt bebyggelse ligger minst 7,0 meter fra grensen. Ny bebyggelse vil ikke medføre redusert solforhold og utsikt.

De ulemper som påføres eksisterende bebyggelse, anses ikke for å være urimelige i en fortettingssituasjon.

Overordnet VA-plan forutsetter at det ikke ledes overvann til naboeiendommene.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø, forhold til bymiljøavtalen

Fortetting i bynære områder i tilknytning til kollektivakse med miljøvennlig transportalternativer, vil være et viktig bidrag til bærekraftig byutvikling.

Her vil det bli *noe* økning i klimautslipp med 15 nye boliger i dette området.

Hensynene i byvekstavtalen av mars 2019 ivaretas gjennom bedret tilrettelegging for gående og syklende (trapp og rampe til Nedre Stavsetvegen mot nordvest) og ved at det legges opp til fire sykler per boenhet mot 2, som ligger i kravet.

Avstand til kollektivtrafikk er ca. 100-150 meter. Bussavgang for linje 11 er høsten 2019 hvert 10. minutt (morgen og ettermiddag) eller hvert 20. minutt (kveld). Kollektivtilgangen anses som god.

Nærbutikk (Stavset senter) og barneskole (Stavset) ligger begge innenfor rimelig gangavstand fra eiendommen, mens det er 350-400 meter til hovedsykkelnettet i Byåsvegen. Tilgjengeligheten for gående og syklende anses som god.

Avstanden til torget i Trondheim er 8 km.

Det er kort avstand til marka og rekreasjonsmuligheter.

Alt i alt vil området kun i begrenset grad innfri nullvekstmålet (Byvekstavtalen av 2019).

Planlagt gjennomføring

Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav for følgende temaer:

- utomhusplan, jfr. §6.1
- renovasjon, jfr. § 6.2
- ferdigstillelse av utomhusplan, jfr. § 6.3
- for rive- og anleggsperioden, jfr. § 6.4
- offentlig vei, jfr. § 6.5
- VA-plan, jfr § 6.5

Vilkår for gjennomføring

Det er stilt vilkår for gjennomføring for følgende temaer:

- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold under rive- og anleggsfasen, jfr. § 7.

Innspill til planforslaget

Planoppstart og medvirkningsprosess

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 19.04.2017. Varset ble sendt til berørte parter, private og offentlige høringsinstanser.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden 10.06.2019 til 27.07.2019.

Det forelå tre merknader hvorav én innsigelse etter offentlig ettersyn:

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag	Innsigelse, fremmet med bakgrunn i at det som nå er planbestemmelsenes pkt. 3.4 og 3.5 om støy, er for generelle og viser bare til at T-1442/2016 skal gjelde for planområdet.	Støybestemmelsene er nå endret, og Fylkesmannen har frafalt innsigelsen i brev av 12.09.2019
Statens Vegvesen	Ba i brev datert 27.06.2019 om bedre tydeliggjøring av at adkomst skal skje fra Enromsvegen, og at gjennomkjøring via Nedre Stavsetveg er forbudt.	Dette er nå sikret gjennom planbestemmelsene
Stian Heldahl, Stavsetsvingen 15, 7026 Trondheim (nabo i vest)	” Vi er opptatt av at det som er vist i planene stemmer overens med det som blir realiteten etter byggingen. Vi ønsker en konkretisering på at det ikke blir noen heving av nivåene.” ”Nedre Stavsetveg og snarvei fra Nedre Stavsetveg opp til Stavsetsvingen mellom Stavsetsvingen 13 og Stavsetsvingen 15. Denne prioriterte snarvegen er bratt, og særlig vintertid er det ofte barn i barnehagealder og skolealder som	Ad punktet om høyder: dette har nå blitt tatt inn i planbestemmelsenes pkt. 4.3. Når det gjelder risikopunkt ved snarveien: Snarveien ligger utenfor selve planområdet, men dette forholdet blir allikevel ivarettatt ved at den nye planen gjør at snarveien

	kommer dels ukontrollert ned snarveien og ut i Nedre Stavsetveg. Det bør tilrettelegges slik at risiko for alvorlige uhell minimeres.”	ikke lenger vil ende rett ut i adkomstveien til planområdet, men vil få en ”buffer” på tre-fire meter i form av eksisterende gang- og sykkelvei, som ikke lenger vil få biltrafikk.
--	--	---

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.