



Detaljregulering av Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

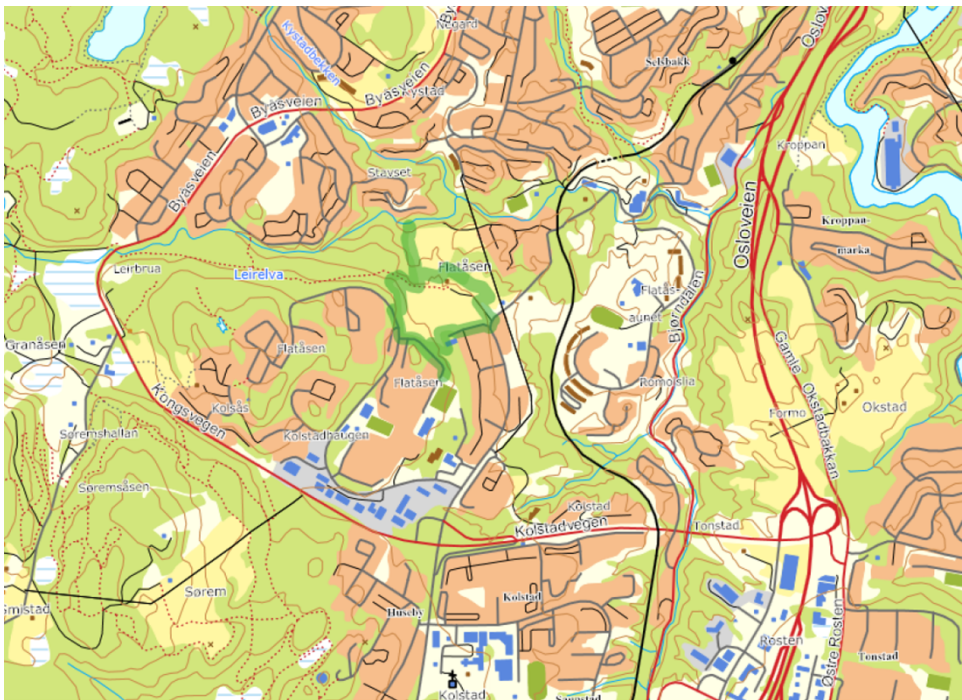
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.04.20

Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.20

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Heimdal Eiendom AS. Planforslaget ble behandlet i bygningsrådets møte 05.09.2017 og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av Flatåsen Nordre i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Planforslaget legger til rette for utbygging av ca 520 boliger med tilhørende anlegg, grøntareal, samt offentlige turveger og gang- og sykkelveg. Planen regulerer en hensynssone for bevaring av naturmiljø med vegetasjonsskjerm mot viltkorridor (Leirelvkorridoren), og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (antikvarisk bebyggelse).



Oversiktskart som viser planområdets utstrekning med grønn avgrensning. Planområdet nord i bydelen Flatåsen.

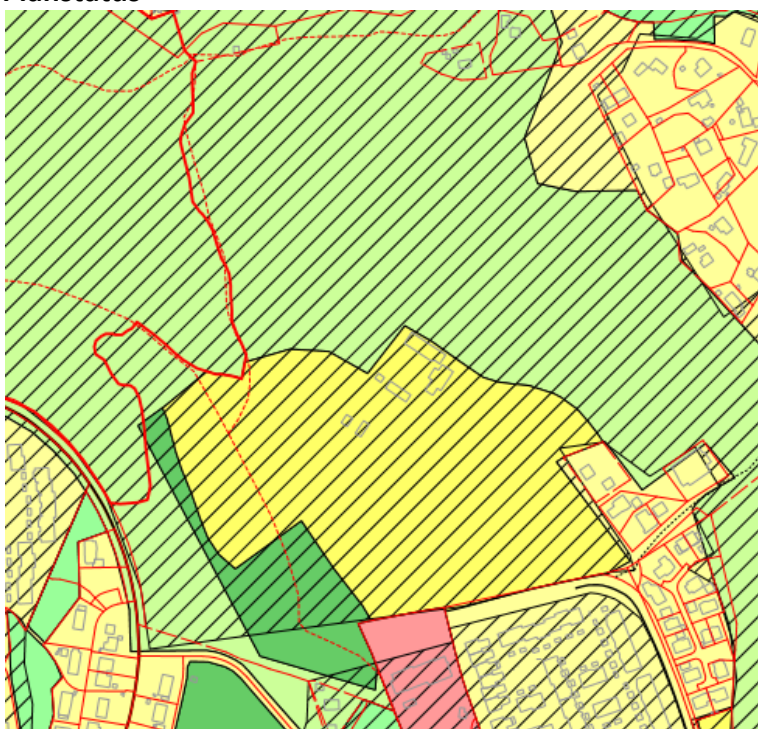
Endringer etter offentlig ettersyn

Kort oppsummert er det gjort følgende hovedendringer fra offentlig ettersyn:

- Bebyggelsen er endret slik at felles uterom er orientert mer mot gang- og sykkelvegen gjennom området.

- Intern adkomstveg med ny vannledning er trukket sørover.
- Regulert naturområde med hensynssone bevaring naturmiljø (vegetasjonsskjerm mot viltkorridor) er trukket sørover og er i samsvar med tilbakemelding gitt fra byplankontoret og aksept fra Fylkesmannen.
- Bebyggelsen på felt B1.1 er redusert med en etasje.
- Planen forutsetter ny fartsgrense 40 km/t i Nedre Flatåsveg fra og med Anton Bergs veg. Dette må fastsettes som egne vedtak og kommunen som vegmyndighet har akseptert grepet. Ved endret fartsgrense til 40 km/t skal det samtidig etableres fartsreducerende tiltak.
- Støynivåer langs Nedre Flatåsveg er beregnet med 40 km/t. Det er stilt krav om støyskjerming for berørte boliger langs Nedre Flatåsveg og kvalitetskrav for støy som følger kommuneplanens bestemmelser og veileder for støy i arealplanlegging (T-1442). Endelig utforming og dimensjonering av støyskjerming skal ivaretas i byggesaken.
- Rekkefølgekrav til felles og offentlig infrastrukturtiltak som utløses av planen er vurdert og konkretisert i bestemmelsene med rekkefølgekrav for tidspunkt for opparbeidelse.
- Konsekvenser av utbyggingen for eksisterende gang- og sykkelvegnett er vurdert.
- Planens bidrag til 0-vekstmålet er vurdert.

Planstatus



I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er ca 63 daa av området avsatt til framtidig boligbebyggelse. I tillegg er det framtidig grønnstruktur, framtidig turveg og LNFR. Arealet ligger innenfor hensynssone naturmiljø – viltkorridor. Det er markert framtidig turveg over området, til marka i nordvest og langs markagrensa ned til Leirelva i nord.

Markagrensa ligger inntil planområdet mot nordvest.

Området ligger i ytre sone for uteroms- og parkeringsnorm.

Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Gjeldende regulering og tidligere vedtak

Gjeldende reguleringsplaner er r0038 «Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal», vedtatt 07.06.1979, og r0038c «Flatås Nordre, gnr 194/100», vedtatt 27.04.1995. Det aktuelle arealet er vist som landbruksområde. Videre er r1130 «Øvre del av Flatåsen ved Heimdal mellom Ytre Ringveg (Kongsvegen) og Leirelva», vedtatt 12.12.1974.

Planforslaget ble behandlet i bygningsrådet 05.09.2017 og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og avgrensning



Planområdet er lokalisert ca 7 km sør for Trondheim sentrum, nord i bydelen Flatåsen, ca 700 m fra Flatåsen lokalsenter. I nordvest grenser området mot markagrensa, mot nord og øst grenser området til jordbruksareal og Leirelvkorridoren, i sør grenser området til Nedre Flatåsvveg, og mot vest Høgreina. Planområdet er ca 106 daa inkl vegareal i Nedre Flatåsvveg, Høgreina og turveg ned mot Leirelva.

Omkringliggende bebyggelse er boligbebyggelse. Den nærmeste bebyggelsen i sør er rekkehusbebyggelse med tun fra 70-tallet. Lenger sør, mot Flatåsen lokalsenter, ligger den karakteristiske blokkbebyggelsen som danner store, bilfrie tun. I øst er det spredt eneboligbebyggelse hovedsakelig fra 80- og 90-tallet. Det ligger en barnehage inntil planområdet og for enden av Nedre Flatåsvveg.

Bebyggelsen i området har relativt få boliger som er tilgjengelig for bevegelsehemmede.

Utsnitt fra Stedsanalyse Flatåsen

Stedets karakter



Landskaps- og bebyggelsesstruktur på Flatåsen. Planområdet er markert med rød stiple linje.

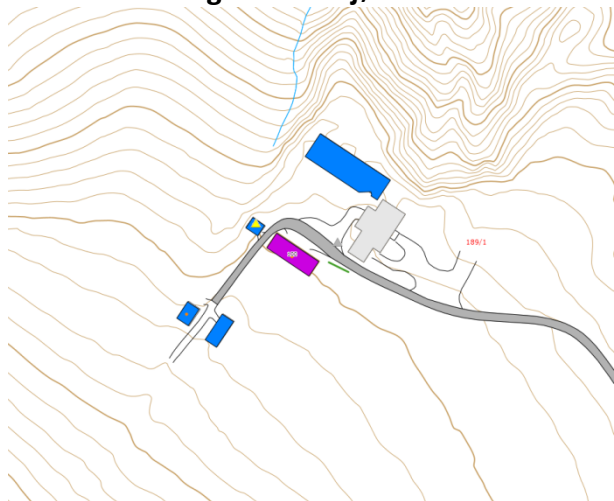
Landskapet på Flatåsen består av naturlige terrasser. Den eldre boligbebyggelsen er plassert på de flate terrassene. De bratteste tersklene mellom terrassene er satt av til grønstruktur, og den naturlige vegetasjonen der er bevart.

Planområdet er et jordbruksområde som framstår som et åpent platå med gode utsiktsforhold i det store landskapet med terreng som faller mot nordøst. Det er varierende stigningsforhold fra ca. 2-3% i den sørlige delen til 20-25% i den vestlige delen.

Dagens bruk

Området består i hovedsak av dyrket mark, med gårdsbyggene tilknyttet Flatåsen Nordre. Området er hos Miljøstatus.no registrert som fulldyrka jord med god og svært god jordkvalitet. Planområdet omfatter også noe skog i ravinedalen nord for gårdstunet.

Kulturminner og kulturmiljø



Gården Nordre Flatåsen består av 6 bygg. Et driftsbygg, fra 1970-tallet, har ikke antikvarisk verdi. Våningshuset har klasse B, høy antikvarisk verdi. De øvrige byggene har antikvarisk verdi klasse C på kommunens kulturminnekart.

Sør-Trøndelag fylkeskommune gjennomførte arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet i oktober 2016. I rapporten til arbeidet konkluderes det med: «Det ble ikke gjort arkeologiske funn av noe slag under registreringen».

Planområdet ligger inntil en hensynssone for kulturmiljø i KPA. Kulturmiljøet på Flatåsen er vernet som en del av «den største samlede boligutbyggingen i Trondheim, som startet på slutten av 1960-tallet. Det opprinnelige markante helhetspreget, som var gjennomført over et meget stort område med flere separate byggetrinn, er for en stor del fremdeles i god behold. Epokegjørende ved sin løsning av trafikken, som ble holdt helt utenfor de store, parkmessig behandlede tunene.»

Vilt- og naturverdier

Planområdet ligger innenfor Leirelvkorridoren, merket som hensynssone bevaring naturmiljø – viltkorridor i KPA. Korridoren er en av to som forbinder Bymarka/markaområdene i vest med Estenstadmarka/markaområdene i øst. Korridoren har viltverdi B, dvs viktig viltområde.

Vestre del av planområdet er i KPA vist som nåværende og framtidig grøntområde. Skråninga opp mot Høgreina, den delen som i dag ikke er dyrka mark, har naturverdi D, dvs veldig viktig lokalt.

Rekreasjonsverdi og barn og unges interesser

Markagrensa knytter seg til planområdet i nord. Turdrag her er en viktig inngang til marka, i dag ikke tilgjengelig sommerstid når området dyrkes.

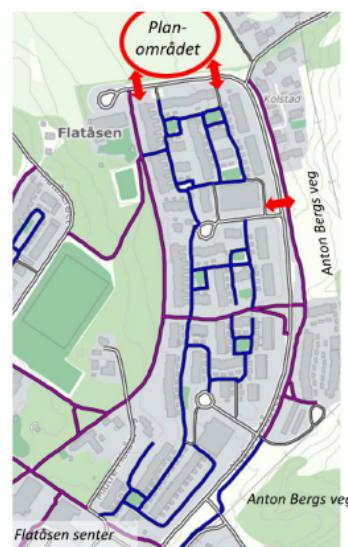
Det er idrettsanlegg med ballplass og nybygde Flatåsen idrettshall ca 300 m sør for planområdet. Det er også et uformelt område for skileik og aking samt en uformell ballplass rett sør for barnehagen.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

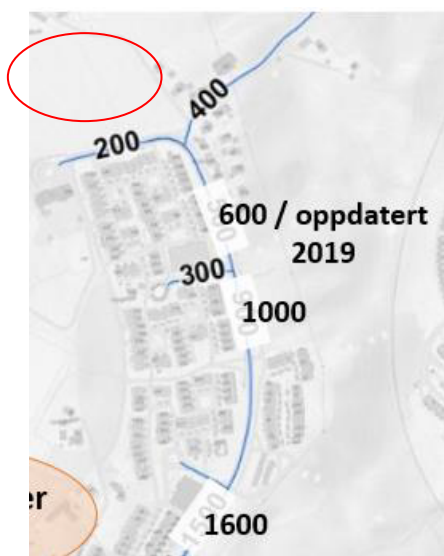
Gang- og sykkeltrafikk

Eksisterende bebyggelse på Flatåsen har et klart skille mellom gang- og sykkeltrafikk og biltrafikk. Gang- og sykkelveger er etablert mellom tunene. Hovedganglinjer møter planområdet på flere strenger.

Gangvegen like øst for barnehagen er en viktig hovedgangforbindelse og naturlig skoleveg for planområdet, med adkomst til idrettsareal og til Flatåsen lokalsenter. Det er også gang- og sykkelveg langs østsida av Nedre Flatåsveg.



Ved krysset mellom Flatåsenget og Høgreina er det fortau fram til merket fotgjengerfelt over Høgreina, for øvrig er det ikke fortau i verken Flatåsenget eller Høgreina. Det er gang- og sykkelveg langs Øvre Flatåsveg.

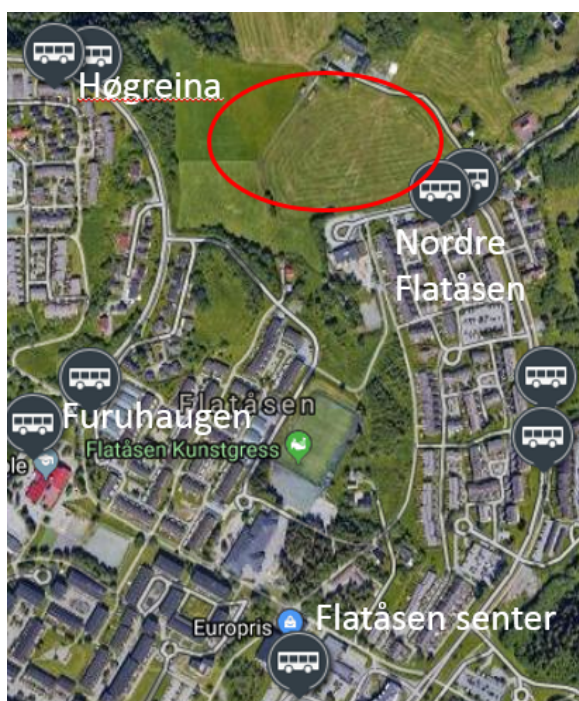


Kjøreadkomst og trafikkmengde

Kjøreadkomst til området skjer fra Nedre Flatåsveg. Buengvegen som går øst for området er stengt for gjennomkjøring til Forsøkslia der den krysser jernbanen. Trafikktellinger i de mest belastede kryssene langs atkomstveien viser at trafikkapasiteten er god i dag.

Trafikkmengden er størst lengst sør i Nedre Flatåsveg, ca 2500 ÅDT (årsdøgntrafikk), og er avtagende lenger nord, ned til ca 200 ÅDT.

Trafikktall for Nedre Flatåsveg



Kollektivtilbud

Holdeplassen Nordre Flatåsen innerst i Nedre Flatåsveg ligger inntil planområdet. Den betjenes av rute 40 mot Tonstadkrysset og rute 16 mot Heimdal sentrum og omstigning ved Huseby. Per februar 2020 går rute 16 fra Nordre Flatåsen to ganger i timen i rush og en gang i timen utenfor rush. Rute 40 går fra Nordre Flatåsen tre ganger i timen i rush og ingen utenfor rush.

Avstand fra planområdet til holdeplassene Høgreina og Furuhaugen er ca 600m, men med hhv ca 45 og 20 m stigning. Avstanden til holdeplassen Flatåsen lokalsenter er i ca 700m, uten høydeforskjell. De betjenes av rute 16 og 40 med til sammen 8-10 avganger/time på dagtid og 4 avganger/time på kveld og i helgene.

Kollektivholdeplasser ved planområdet

Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innunder Flatåsen skolekrets. Flatåsen skole ligger ca 500 m sør for planområdet, og barne- og ungdomsskole fordelt på øvre og nedre bygg. Nedre Flatåsveg barnehage ligger rett sør for planområdet, og Flatåsen barnehage ligger rett øst for Flatåsen skole.

Teknisk infrastruktur

En overføringsledning, vannledning, går gjennom planområdet fra krysset Buengvegen/Nedre Flatåsveg som del av overføringsnettet til Trondheim kommune. Denne er fra 1974 og er i dårlig forfatning. Trondheim kommune har ansvaret for ledningen, og 7 ledningsbrudd er registrert siden år 2000. Langs Nedre Flatåsveg ligger offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger. Kapasiteten på disse er god.

Nett for fjernvarme er lagt i Nedre Flatåsveg og videre i Buengvegen.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense, og består av løsmasser i form av hav- og fjordavsetninger, tykt dekke. Nordøst og nedenfor planområdet ligger en kvikkleiresone med høy faregrad. Utførte grunnundersøkelser viser imidlertid ingen indikasjoner på kvikkleire eller leire med sprøbruddmateriale innenfor planområdet. Det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet for reguleringsplanlegging, rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge til byggesaksbehandling.

Støy- og støvforhold

Støyverdiene i planområdet er lave da det er lite vegtrafikk i området. Planområdet ligger hovedsakelig i hvit sone, men noe areal nærmest vegen mot sør ligger i gul støysone. Det er ikke registrert luftforurensning i eller i nærheten av området.

Beskrivelse av planforslaget



Hovedgrep

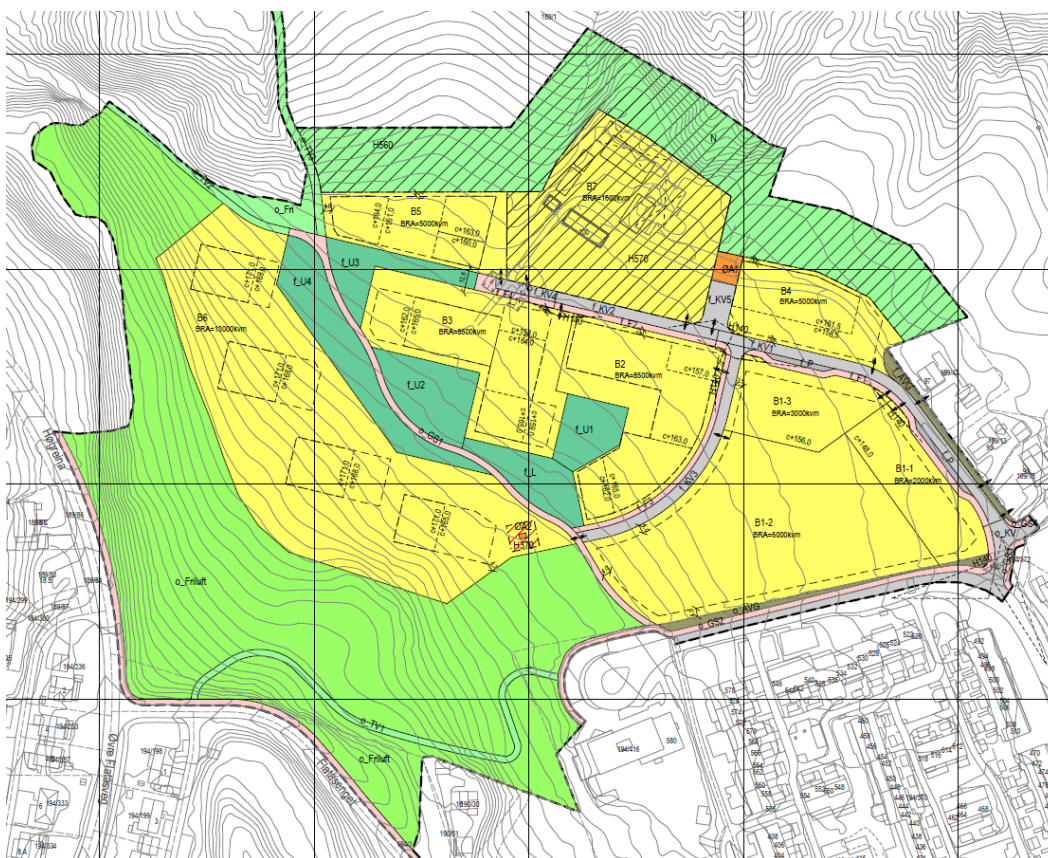
Det nye boligområdet danner avslutningen av bebyggelsen nord på Flatåsen før møtet med marka. Foreslått bebyggelse danner klynger rundt store uterom. Som en overgang fra eksisterende bebyggelse foreslås det rekkehusbebyggelse i 2 etasjer, delvis med sokkel, i sørøst. Øvrig bebyggelse varierer fra 4 til 6 etasjer. Eksisterende gårdstun er bevart, og det er en romslig situasjon rundt tunet.

Det er i organiseringen av bebyggelsen lagt vekt på sol og utsyn fra bebyggelsen. Det legges opp til både private, og større og mindre felles uterom. De felles uterommene er bilfrie og knytter delfeltene sammen med hverandre, marka og eksisterende bebyggelse.

Den nye offentlige gang- og sykkelvegen gjennom området knytter Flatåsen og det nye boligområdet til marka. Gang- og sykkelvegen binder det offentlige friområdet og de felles uterommene sammen. Eksisterende og framtidige grøntområder vist i KPA sikres i planen sammen med nye turveger som leder ut i marka.

Nord for den nye bebyggelsen etableres en 30 m bred vegetasjonsskjerm som skaper avstand mellom hensynssone viltkorridor og den nye bebyggelsen.

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Planforslaget viser følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Øvrige anlegg – Energianlegg og renovasjon (ØA1-2)
- Uteopphold (f_U1-4)
- Felles lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (o_V, f_V1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)

Grønnstruktur:

- Naturområde (N)
- Turveg (o_TV1-3)

LNFR-områder:

- Friluftsområde (o_Friluft)

Hensynssoner:

- Frisikt (H140)
- Fare (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

- Parkering (f_P, f_P1-6)

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde



Den offentlige gang- og sykkelvegen o_GS1 gjennom området, med utsyn mot bymarka. Felt B6 til venstre og rekkehusene på felt B1-2 samt felt B2 og B3 til høyre for gangvegen.

Felt B1 (bygg A-F)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, og tenkes organisert i flere mindre tun som vil gi gode og trygge uterom med nærlekeplasser for de minste. Byggegrense mot øst (hus A) er trukket litt bort fra adkomstvegen for å skape avstand til eksisterende eneboligbebyggelse.

Innen delfelt B1-1 og B1-2 planlegges det med konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus. Maksimal byggehøyde innen delfelt B1-1 er angitt på plankartet med kotehøyde tilsvarende 2 etasjer pluss sokkel mot adkomstvegen i øst, mens det innen delfelt B1-2 er i bestemmelsene angitt maksimal gesimshøyde 8,0m og maksimal mønehøyde 10,0m fra ferdig planert terreng. I bestemmelsene stilles det krav om at bebyggelsen innen felt B1-1 og B1-2 tilsammen deles opp i minst 6 bygningsvolum, med krav til innbyrdes avstand.

Innen delfelt B1-3 (hus F) tenkes det oppført bygningsvolum med inntil 4 etasjer.

Innkjøring til p-kjeller er direkte fra adkomstvegen f_KV1 og f_KV3.

Felt B2 (bygg G, H og J) og felt B3 (bygg I, L og Q)

Felt B2 og B3 planlegges med blokker i 4-6 etasjer. Sprangene i høyde gir variasjon i bygningsvolumene og er sikret gjennom variert maksimal byggehøyde på plankartet. Bebyggelsen ligger henvendt ut mot de felles uterommene f_U1-3 og f_L. Bebyggelsen skal deles opp i minst 2 volum innen hvert felt, med krav til innbyrdes avstand. Dette sikrer en oppdeling og passasjer på tvers av feltene. Innkjøring til p-kjeller er direkte fra adkomstvegene f_KV3 og f_KV4.

Mellom felt B2/B3 og felt B6 er det et åpent grønt drag som leder den offentlige gang- og sykkelvegen o_GS1 fra gang- og sykkelvegnettet på Flatåsen til marka. Bebyggelsen i felt B2/B3 og B6 har en avstand på 30-40m.

Bebyggelsen langs adkomstvegen f_KV2 er lagt noe over gatenivå med et vegetasjonsfelt mellom fortauet og bebyggelsen. Dette vil gi redusert innsyn i 1. etg., samtidig som det bidrar til å håndtere terrenget på tomte. Tilgjengelighet til bebyggelsen ivaretas gjennom terrengets naturlige stigning, adkomstramper og snarveger med trinn.

Felt B4 (bygg M og N) og B5 (bygg O og P)

Felt B4 og B5 planlegges med blokker i 5-6 etasjer. Feltene grenser mot vegetasjonsskjermen for hensynssone viltkorridor, og er trukket bort fra eksisterende gårdstun for å gi litt rom rundt dette. Bebyggelsens orientering gir gode solforhold på sørvendte uterom. Feltene har innkjøring til p-kjeller fra hhv f_KV1 og f_KV4.

Felt B6 (bygg R, S, T og U)

Felt B6 planlegges med blokker i 4-6 etasjer. Bebyggelsen er sørvendt, og det dannes gode uterom mot sør og vest. Rommet mellom bygningsvolumene gir visuell kontakt på tvers av feltet, samt sol og lys til bebyggelsen og uterommene nedenfor. Bebyggelsen har maksimal byggehøyde på kote + 171, mens vegkrysset Høgreina/Flatåsenget er på kote +174. Bebyggelsen vil dermed ikke ta utsikt fra Høgreina. Adkomst via f_KV_3 til parkeringskjeller.

Felt B7

Felt B7 utgjør gårdstunet på Flatåsen Nordre. Gårdstunet bevarer sin tun-form, og bygninger med antikvarisk verdi bevares med sine ytre trekk så langt det er gjennomførbart. Våningshuset med antikvarisk verdi klasse B bevares med utvendig formspråk og detaljering. Den gamle låvebygningen står i dag til forfall og vil bli erstattet med nytt boligbygg med samme formspråk. Ny bebyggelse reduseres i størrelse og er trukket litt bort fra brinken, noe som også vil samle tunet. Smie og stjørhus som i dag ligger sør for tunet flyttes til tunet, så fremt dette er mulig. Overflateparkering legges øst for garasje.

Øvrige anlegg – energianlegg og renovasjon

Byggeområde ØA1 er for terminal for stasjonært avfallssuganlegg, og ØA2 er ny trafo/nettstasjon.

Grad av utnytting

Totalt byggeområde inkl gårdstunet B7 er ca 60 daa, mens areal avsatt til boligformål i KPA er ca 63 daa. Maksimalt tillatt BRA for hvert felt er angitt på plankartet. Samlet BRA for hele planområdet er 52.600 m² inkl gårdstunet B7. Det er planlagt ca 45 boenheter i rekkehus og ca 470 leiligheter, samt inntil 5 boenheter innenfor gårdstunet. 520 boenheter innenfor byggeområdet gir en utnyttelse på ca 8,2 boliger pr. daa.

Ved en teoretisk beregning med et snitt på 70m² BRA pr boenhet (noe som gir en snittstørrelse på ca. 50 m² på selve leiligheten), vil 52.600 m² BRA gi en tetthet på området på 12,5 boliger pr daa. Kravet i kommuneplanens arealdel for minimum boligtetthet er 6 boliger pr daa.

Boligsammensetning og tilgjengelighet

Planen regulerer for et blandet bomiljø med både konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Bebyggelsen vil bidra til økt tilbud av boliger som er tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne, da bydelen har en lav andel av dette i dag.

Minimum 10% og maksimum 40% av boligene innen planområdet skal være 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10% av planområdets totale antall boliger. Minimum 25% av boligene skal være 3-roms.

Uterom og solforhold

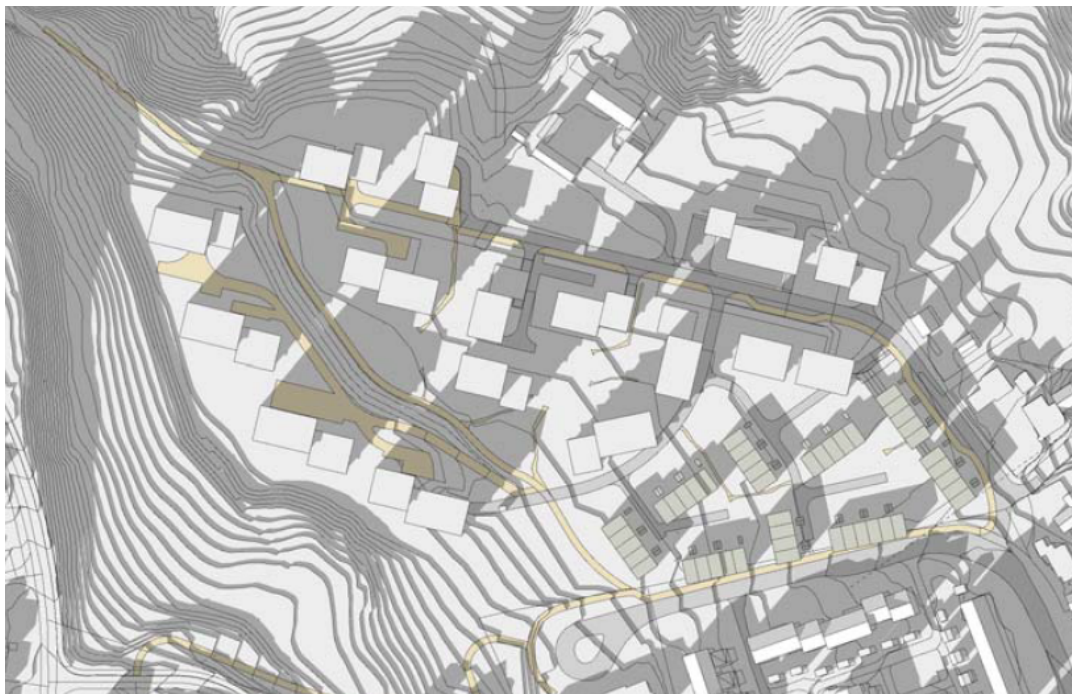


Den offentlige gang- og sykkelvegen o_GS1 sett fra nord mellom de felles uterommene f_U2 og f_U4.

Planen viser et sammenhengende stort felles grøntareal (f_U1-4) langs den offentlige gang- og sykkelvegen o_GS1 gjennom området. I tillegg kommer private og felles uterom innen hvert felt. Arealene tilrettelegges for lek, aktiviteter, ballek og opphold for ulike aldersgrupper. For de minste etableres sandlekeplasser innen hvert delfelt. Bestemmelsene sikrer aktivitetsområde for større barn/kvartalslekeplass innenfor f_L.

I henhold til KPA er uteromskravet for felt B1-B6 på ca 20.000 m² hvorav minst 10.000 m² skal være på felles. Samlet felles uterom for felt B1-B6 er på ca 27.000 m². Det påregnes i tillegg ca 5.000m² privat uterom på bakken, balkonger og terrasser. Samlet uterom i prosjektet er da på ca 32.000 m².

Det samlede kravet for sol på bakken på felles uterom på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 21. juni kl 18 er ca 5.000 m². Prosjektet viser gode solforhold på bakken på disse nøkkeltidspunktene med hhv ca 11.000 og 15.000 m² sol på felles uterom. I tillegg er det gode solforhold på de aller fleste balkongene på disse tidspunktene.



Over: Sol/skygge 21. mars kl 15



Over: Sol/skygge 21. juni kl 18

Parkering

Innen hvert felt skal det etableres minst 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m² BRA bolig eller pr boenhet. Dette er i henhold til kravene i KPA. Minimum 90% av parkeringsplassene for B1-6 skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5% av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil. Minimum 50% av sykkelplassene for B1-6 skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak.

Felt B7 (gårdstunet) består av få boenheter, og ut fra ønske om bevaring av tunets form og bebyggelse vil parkering skje i garasje og utenfor tunet på bakken.

Alle parkeringskjellerne har adkomst fra felles adkomstveg, adkomsten til felt B6 krysser den offentlige gang- og sykkelvegen o_GS1.

Trafikale forhold

Felles adkomstveg

Felles adkomstveg f_KV1-4 etableres med fortau. Langs adkomstvegen er det noen lommer med gjesteparkering, f_P.

Innen feltene

Innen alle feltene etableres det gangadkomst til bebyggelsen og tilkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil. Adkomstene har maksimal stigning på 1:15. I planen ligger det godt til rette for å etablere snarveger mellom bebyggelsen.

Gang-, sykkel- og turveger

Det etableres en offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1, gjennom planområdet, fra eksisterende gang- og sykkelvegnett og til marka. Gang- og sykkelvegen videreføres som en turveg, o_TV2, som knytter seg til eksisterende turveg/gammel driftsveg i marka, og gir derved en ny helårig adkomst til marka. Gang- og sykkelvegen har universell utforming.

Planen sikrer også areal til og opparbeiding av en turveg, o_TV1, fra Nedre Flatåsveg til Flatåsenget. Denne vil ikke kunne oppfylle krav om tilgjengelighet grunnet terrengets beskaffenhet, men etterstreber en maksimal stigning på 1:10. Bestemmelsene sikrer et hvilested med sittebenk langs turvegen. Turvegen vurderes som viktig for bedre interne forbindelser for hele bydelen.

Det sikres opparbeidelse av en offentlig tursti, o_TV3, fra gang- og sykkelvegen nordover ned til Leirelva. Turstien legges i randsonen mellom markagrensa og landbruksarealet. På grunn av terrengets karakter vil den ikke kunne oppfylle krav om tilgjengelighet, og stedvis vil stigningen være 1:5. Opparbeidelsen er sikret med rekkefølgebestemmelse.

Planen sikrer areal til fortau, o_F, langs Høgreina og Flatåsenget. Det er registrert behov for fortau her i dag, men det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelse til opparbeiding da behovet ikke er utløst av utbyggingen (se også Trafikkutredning punkt 4.1). Fortauet anses som en naturlig forlengelse av fortauet langs Øvre Flatåsveg og vil ha størst betydning for beboere i Høgreina.

Driftsveg fra gårdstunet

I forbindelse med fortsatt drift av jordbruksarealene nord for planområdet, er det i planens bestemmelser muliggjort for 2 avkjørsler for traktor fra gårdstunet gjennom vegetasjonsskjermen, til hhv østre og vestre jorde.

Offentlige friluftsområde

Det avsettes areal til offentlig friluftsområde (o_Friluft) i sør og vest. Arealet har en form som avviker noe fra eksisterende og framtidig grøntareal i KPA. Dette er gjort for å innlemme hele akebakken ved barnehagen, men arealet er i sum like stort. Deler av arealet er svært bratt med tett krattskog. Arealet vil etter utbygging bli tilgjengelig for nærområdet hele året, mens det i dag er dyrket mark/beiteland og kun tilgjengelig i vinterhalvåret.

Vegetasjonsskjerm – ivaretagelse av viltverdier

Mellom bebyggelsen og landbruksarealet etableres det en vegetasjonsskjerm som buffer mot hensynssone naturmiljø -viltkorridor. Vegetasjonsskjermen er 30m bred og knytter seg til vegetasjonen i marka samt eksisterende krattskog nord for gårdsbebyggelsen på felt B7. Høydeforskjellen i terrenget tas også opp i vegetasjonsskjermen slik at byggeområdene B4, B7 og B5 blir liggende som tydelige plataer. Dette forsterker vegetasjonsskjermens avgrensende funksjon.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det legges ny overføringsledning i felles adkomstveg, da eksisterende ledning er i dårlig forfatning. Hovedtrasé for vann, avløp og spillvann legges i felles adkomstveg og knyttes til eksisterende kommunalt nett i krysset Nedre Flatåsveg/Buengvegen. Utbygging av jordbruksarealet utløser endring i avrenning fra området. Nye overvannsledninger er ivaretatt i planforslaget ned mot Leirelva. Fordrøyning løses lokalt innen hvert felt.

Fjernvarme

Bebyggelsen knyttes til fjernvarme.

Nettstasjon

Eksisterende trafo i Nedre Flatåsveg kan utvides til å forsyne felt B1. For øvrig ny bebyggelse innen planområdet (B2-B6) etableres det ny trafo ved innkjøringen til p-kjelleren for B6, innenfor byggeområde Øvrige anlegg (ØA2) i plankartet.

Avfallsanlegg

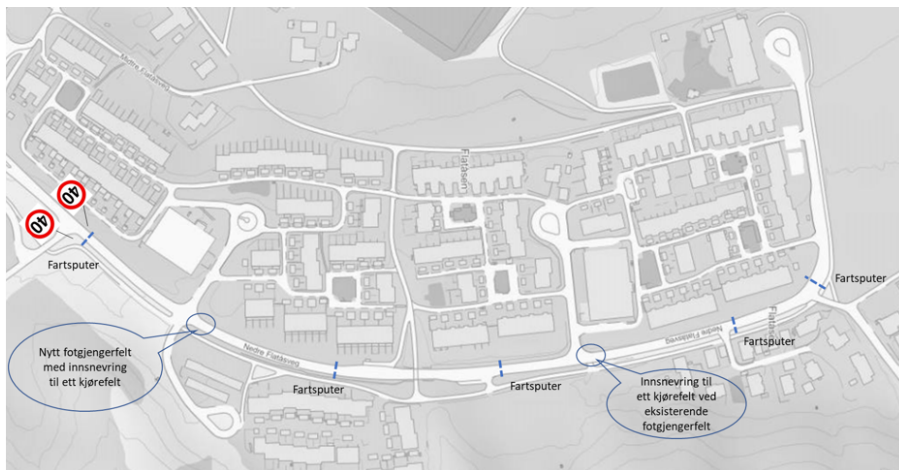
Det etableres stasjonært avfallssuganlegg. Terminal plasseres i byggeområdet Øvrige anlegg (ØA1). Tilkost for renovasjonsbil er regulert i plankart, f_KV5. Nedkast plasseres maks 50 meter fra hovedinnganger for boligene.

Trafikk

Trafikkutredningen viser at utbyggingen genererer en ÅDT på ca 1200. Vegnettet i Nedre Flatåsveg har kapasitet til den beregnede trafikkøkningen.

Fartsgrense og fartsreducerende tiltak

Planforslaget foreslår en redusert hastighet fra 50 km/t til 40 km/t i Nedre Flatåsveg. Dette er i tråd med flere høringsuttalelser ved offentlig ettersyn. Dette er for å redusere trafikkstøy. Det kan også bidra til økt trafiksikkerhet. Det skal gjøres fartsreducerende tiltak i Nedre Flatåsveg, mest aktuelt er innsnevring og fartsputer. Endelig utforming av slike tiltak skjer i egen behandling med kommunen som vegmyndighet.



Forslag til fartsreduserende tiltak. Dette fastsettes senere i egne vedtak og endringer kan forekomme.

Trafikkstøy

Støyvurdering er oppdatert for ny fartsgrense 40 km/t. Planen sikrer at støyskjermer blir oppført fra Nedre Flatåsveg 488/385 og nordover. Uten dette ville enkelte hus havnet i gul støysone. Skjermene er estimert til å måtte være mellom 0,8 og 1,4 meter høye. Planbestemmelsene sikrer at støynivået ikke skal bryte med kravene i retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, og at den endelige utformingen og beregningen skjer ved byggesaksbehandling.

Innen planområdet er det behov for en støyskerm ved Buengvegen 95 og 97 med høyde 1,5m.

Kulturmiljø

Det gamle gårdstunet, felt B7, er regulert som hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det stilles i bestemmelsene krav til utforming av ny bebyggelse på tunet.

Matjord

Matjorda innenfor planområdet skal brukes andre steder, fortrinnsvis lokalt, f.eks. på jordene som drives videre nord og øst for planområdet. Evt forurensning av landbruksjorda må utredes i henhold til Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009. Krav om dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Universell utforming

Tiltaket er i henhold til bestemmelser og retningslinjer i TEK17, herunder krav om tilgjengelighet og universell utforming. Minimum 30 % av småhusene innen felt B1 og B7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Utearealer opparbeides med gode ledelinjer.

Virksomheter av planforslaget

Planforslagets utforming og omdisponering av areal

Planforslaget legger til rette for boligutbygging i tråd med kommuneplanens arealdel. Planområdet totale størrelse er ca 106 daa, hvorav nye boliger (B1-B6) med fellesanlegg utgjør ca 52 daa, gårdstunet B7 ca 8 daa, friluftsområdet ca 30 daa og viltskjermene nord for B4 og B5 ca 6,5 daa.

Planområdet ligger innenfor hensynssone naturmiljø i KPA. Det er vurdert at størrelsen på hensynssonen for vilt blir tilstrekkelig, og at vegetasjonsskjerm vil bidra til å opprettholde viltkorridoren for Leirelva.

I kommuneplanens arealdel er framtidig turveg som går gjennom planområdet, vist vest for Nordre Flatåsen barnehage. Det er imidlertid vurdert som mer naturlig å anlegge turvegen som en gang- og sykkelveg, og justere plasseringen slik at den ligger i forlengelsen av eksisterende gang- og sykkelveg øst for barnehagen. For å opprettholde akebakken, er areal for friluftsområde justert.

Stedstilpasning, landskapet og stedskarakter

Gårdstunet viderefører de historiske karakterene til området. Bebyggelsens struktur og etablering på platåer følger mønster for eksisterende bebyggelse på Flatåsen. Rekkehusfeltet B1-1 og B1-2 danner en overgang mot eksisterende rekkehus- og eneboligbebyggelse. Den tyngre bebyggelsen etableres lenger inne i feltet, noe som er atypisk for Flatåsen hvor den eksisterende tyngre bebyggelsen er inn mot Flatåsen lokale sentrum.

Fjernvirkning

Fjernvirkningen viser at den nye bebyggelsen vil framstå som en større sammenhengende bebyggelse som etableres mellom de naturlige terrassene med grøntareal som er så karakteristisk for Flatåsen. Bebyggelsen underordner seg silhuetten og horisonten til de bakenforliggende åsene.



Fjernvirkning av planforslaget, sett fra Byåsvegen, nedenfor Kystad gård

Boligsammensetning og tilgjengelige boenheter

Den nye bebyggelsen vil tilføre Flatåsen flere tilgjengelige boenheter.

Rekreasjon, folkehelse og barn og unges interesser

Planen etablerer en ny, helårs forbindelse fra eksisterende boligområder på Flatåsen til marka. Planen sikrer også areal til offentlig friluftsområde i henhold til KPA, og interne uteoppholdsarealer.

Det etableres turveger, fortau og videreføring av gang- og sykkelveg som sikrer barns ferdsel i området og tilgang til omliggende aktiviteter. Dette gir trygge forbindelser og bedrer også tilkomsten til marka for alle. Dette er positivt for rekreasjonsmuligheter og folkehelse.

Trafikale forhold

Offentlig og felles gang- og sykkelveg, og turveg/tursti

Bestemmelsene sikrer at fortau langs de interne adkomstvegene (f_F1-4), gang- og sykkelvegen gjennom området (o_GS1) og langs Nedre Flatåsveg (o_GS2-4), samt turvegen til marka i nordvest (o_TV2), til Leirelva (o_TV3) og Høgreina (o_TV1) opparbeides sammen med tilgrensende bebyggelse.

Planen sikrer areal til, men ikke opparbeidelse av, offentlig fortau langs Høgreina og Flatåsenget (o_F).

Trafikk

Det blir økt trafikk i Nedre Flatåsveg, estimert til en økning på 1200 ÅDT (årsdøgntrafikk). Det blir økt støy fra trafikken, men virkningen reduseres av nedsatt hastighet til 40 km/t. Virkningen reduseres videre av støyskjermer estimert til mellom 0,8 og 1,4 meter høye. Innenfor planområdet er det behov for en 1,5m høy støyskjerm ved Buengvegen 95 og 97. Denne er sikret i planen.

Kollektiv og sykkel

Med det nye rutetilbudet fra august 2019 har området 5 avganger i timen i rushtida og 1 avgang i timen ellers, fra bussholdeplassen Nordre Flatåsen, som ligger like inntil planområdet. Flere avganger fra Flatåsen senter eller Høgreina holdeplasser. Med sykkel kan en forholdsvis raskt via Buenget og Selsbakk nå store arbeidsplasskonsentrasjoner sør for Midtbyen, som Sluppen, Gløshaugen og St. Olavs hospital.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen medfører økning av barn innen skolekretsen på Flatåsen. Det er i dag ledig skolekapasitet i kretsen. På lengre sikt kan utbygging på Flatåsen bli utfordret med tanke på skolekapasitet, selv om kapasiteten vurderes å være god i årene som kommer.

Planbestemmelsene sikrer at søknad om ny boligbebyggelse ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Det kan være at kommunens tomt i Høgreina må utbygges med barnehage tidligere enn ellers planlagt som følge av utbyggingen.

Kommunen får driftsansvar for offentlig regulert gang- og sykkelveg og turveger.

Innspill til planforslaget

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i bygningsrådet 05.09.2017. Høringsfristen var 28.10.2017. Det kom inn 16 eksterne merknader, med 3 vilkår for egengodkjenning fra fylkesmannen, knyttet til jordvern, støy og sikring av opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Innspill etter høring og offentlig ettersyn

Fylkesmannen (22.11.2017)

Vilkår for egengodkjenning:

1. FM viser til nasjonale føringer for jordvernet, og fremmer vilkår for egengodkjenning at det vurderes andre løsninger for vegetasjonsskjermen som i større grad ivaretar hensynet til jordressursene. Vi deltar gjerne i en dialog knyttet til dette.
2. Med bakgrunn i T-1442/2016 har FM vilkår til egengodkjenning til planen innen det foreligger dokumentasjon som viser at det er mulig å sikre tilfredsstillende støyforhold for

eksisterende bebyggelse og inntil avbøtende tiltak er sikret gjennom plankart og bestemmelser.

3. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har FM vilkår for egengodkjenning til planen inntil det er tatt inn bestemmelser som sikrer at gang- og sykkelveger/turveger fra planområdet til lokalsenter og kollektivholdeplasser opparbeides i forbindelse med utbyggingen av boligene.

Kommentar:

1. Det ble avholdt et møte 8.12.2017 med forslagsstiller, byplankontoret og fylkesmannen. I etterkant av møtet, 22.12.2017, sendte Byplankontoret en epost til fylkesmannen med forslag til avgrensning av viltskjermen. Denne ble akseptert av fylkesmannen 12.01.2018. Planforslaget er i tråd med denne avgrensningen.
2. Det er dokumentert at nedsatt fartsgrense og bruk av støyskjermer vil gi tilfredsstillende støyforhold i notat fra Rambøll av 18.11.19. Bestemmelse som sikrer tilfredsstillende støyforhold er innarbeidet slik fylkesmannen etterspør. Fylkesmannen aksepterte bestemmelsen i brev av 07.02.20.
3. Rekkefølgekrav er justert og presisert. Fylkesmannen har akseptert endringen i brev av 07.02.20.

Faglige råd fra fylkesmannen og Statens vegvesen:

1. Fylkesmannen mener det før sluttbehandling bør gjøres en helsefaglig vurdering av hvordan reguleringsplanen kan sikre helsemessig gode boforhold for eksisterende bebyggelse i området.
2. Fylkesmannen mener planbestemmelse § 8.2 bør presisere at plan for bygge- og anleggsfasen også skal redegjøre for tidspunkter for anleggsarbeid. Det bør vurderes om det skal være restriksjoner på arbeid i helgene for å skjerme naboer og redusere ulempene. Planen bør også sikre parkeringsrestriksjoner innenfor eksisterende boligområde, slik at anleggsarbeidet ikke medfører mye villparkering i bolig gatene, og derved reduserer trafiksikkerhet og framkommelighet for etablerte beboere.
3. Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av offentlige og felles gang- og sykkelveger, fortau og turveger bør tas inn i bestemmelsene.
4. Nødvendige fartsreduserende tiltak bør beskrives i planmaterialet.
5. Trafikkrapporten må ta utgangspunkt i maksimalt antall tillatte boenheter i planområdet, for å kunne utrede de trafikale konsekvensene planforslaget vil kunne medføre.
6. Område for gatetun bør tas ut av planforslaget.
7. Minimumskravet for sykkelparkering pr 70m² BRA bør økes.
8. Planforslaget bør beskrive hvordan universell utforming skal ivaretas i o_TV1.
9. Antall avkjørsler til B7 bør reduseres til en.

Kommentar:

1. Medisinfaglig uttalelse fra kommunelegen viser til betydningen av avbøtende tiltak som følge av økt støy. Det blir sikret støyskjerming.
2. Trondheim kommunes standard krav til anleggsfasen er sikret i bestemmelsene. I plan for anleggsfasen skal det blant annet redegjøres for driftstid.
3. Dette er tatt inn.
4. Det er vurdert i eget notat fra Asplan Viak datert 21.11.18. Kommunen som vegmyndighet fatter endelig vedtak senere.
5. Trafikkrapport tar høyde for maksimal utnyttning i BRA, og det prosjektet som er illustrert i henhold til maksimal utnyttelse med 520 boliger. Byplankontoret regner en teoretisk

høyere utnyttelse basert på en 70 m²-ekvivalent for å kunne sammenligne utnyttelse mellom planer.

6. Løsningen er endret, og formålet er tatt ut av planen.
7. Kravet i KPA er opprettholdt.
8. Terrenget tillater ikke universell utforming for turvegen o_TV1. Byplankontoret har heller ikke ønsket for store terrenginngrep. Som avbøtende tiltak er det i bestemmelsene sikret at det skal etableres et hvilerepos med sittebenk langs denne.
9. Det er ønskelig å ha 2 avkjørsler til felt B7; en til gårdsbebyggelsen og det østre jordet, og en for det vestre jordet. Terrenget vest for gårdstunet er så bratt at det er vanskelig å komme ned til jordet i vest, direkte fra gårdstunet. Alternativ adkomst vil da være over hagen til det gamle våningshuset.

Bane NOR (02.11.2017)

Viser til uttalelse ved planoppstart. Har ingen ytterligere merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (25.10.2017)

Det vises til viktigheten av å ta godt hensyn til den økologiske Leirelvkorridoren, og at den største negative konsekvensen for korridoren er økt menneskelig aktivitet. Det planlagte vegetasjonsbeltet bør derfor være så bredt som mulig. Det er positivt at gårdstunet sikres, og har mest mulig luft rundt seg. Det minnes også om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, og om § 1-1 i plan- og bygningsloven som omfatter prinsipper og krav om at universell utforming skal ivaretas.

Kommentar:

Vegetasjonsbeltet er 30 meter bredt i henhold til faglig vurdering.

Posten Norge AS (18.09.2017)

Posten vil sikre en god plassering av postkasser til de nye byggefeltene, og ønsker dialog med utbygger vedrørende dette.

Kommentar: Dette ivaretas i prosjekteringen.

NVE Region Midt-Norge (11.10.2017)

Har ingen kommentar til planforslaget.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (25.10.2017)

Brann- og redningstjenesten peker på en rekke konkrete forhold som må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Det vises også til retningslinjer vedr *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*, og til TEK § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

Kommentar: Dette ivaretas videre i prosjekteringen av feltene.

Idrettsrådet (06.11.2017)

I illustrasjonsplanen er det inntegnet ballbane i tillegg til et område for akebakker. I reguleringskartet er denne tatt ut. Idrettsrådet anbefaler at det settes av areal til egenorganisert aktivitet, i tillegg til planlagte lekeplasser, akebakke og skileik i bakken mellom Høgreina og byggeområdet.

Kommentar:

Det er i planen satt av flere felles uterom. Det er i bestemmelsene stilt krav om hvordan uterommene skal opparbeides. Uterommene vil by på både flate areal og bakker, slik at de inviterer til ulik bruk.

Olaf Aune, Nedre Flatåsveg 544 (13.08.2017)

Etterspør illustrasjoner som viser hvordan utsiktsforholdene for borettslaget blir mot Gråkallen, Kystad og byen, som følge av utbyggingen.

Kommentar:

Utsikten fra de private boligene til Gråkallen og Kystad vil bli berørt av utbyggingen. Fra den offentlige gang- og sykkelvegen gjennom planområdet, o_GS1, vil en imidlertid få kontakt med bymarka og Gråkallen. Utsikten og utsynet mot nordøst med Tyholt og fjellene bak vil ikke bli berørt i samme grad.

Flatåsen Panorama (07.09.2017)

Det stilles spørsmål om hvorfor den foreslåtte 30-sonen ikke starter fra krysset Nedre/Øvre Flatåsveg eller nærmere rundkjøringen, samt om det er vurdert andre adkomstmuligheter til utbyggingsfeltet.

Kommentar:

Avgrensningen av sone med redusert hastighet er i tråd med bygningsrådets vedtak av 05.09.2017 om vurdering av fartsreducerende tiltak. I samråd med Byplankontoret foreslås det nå 40 km/t. Adkomst også fra Flatåsenget ble vurdert tidlig i planarbeidet, men ble lagt bort da adkomsten ville krysse og dele opp friområdet. Det er heller ikke ønskelig med adkomst fra Stavset fordi denne ville ha krysset Leirelva innenfor markagrensa.

Beboere på Flatås Nordre (20.10.2017)

Flatåsen arbeiderlag har følgende forslag til endring av planforslaget: «*Det innregulerte offentlige fortauet o_F1 trekkes langs hele Høgreina fram til Flatåstoppen, med benker på de mest spektakulære utsiktspunktene.*»

Kommentar:

I planforslaget sikres areal til fortauet, ikke opparbeidelse av det, da den nye bebyggelsen ikke utløser behovet for fortauet. I planen for Nordre Flatåsen er tilknytningen til marka via o_TV2 vektlagt som naturlig retning fra den nye boligbebyggelsen.

WSP Norge AS / Samarbeidsgruppen Flatåsen senterområde (24.10.2017)

Anmoder om at deres brev til bygningsrådet, datert 18.08.2017, blir vurdert og hensyntatt før sluttbehandling. Dette omfatter i hovedsak krav om ny helhetlig trafikkberegning og vurdering av den samlede planlagte utbyggingen i området, jf rådmannens vurdering: «*Rådmannen vurderer det som rimelig at der før sluttbehandling utarbeides nye trafikkvurderinger hvor det sees nærmere på trafiksikkerheten for den samlede utbyggingen i området.*»

Evt rekkefølgekrav vedr veg- og trafikktiltak i krysset Nedre/Øvre Flatåsveg, som er varslet for senterområdet, må også vurderes stilt for Flatåsen Nordre.

Kommentar:

Det er gjennomført kapasitetsberegninger for krysset Nedre/Øvre Flatåsveg, som viser god kapasitet både før- og etter utbygging av Flatåsen nordre. Det er vurdert at planforslaget ikke påvirker infrastrukturen for Øvre Flatåsveg i en slik grad at det er grunnlag for å stille rekkefølgekrav.

Jogeir Mikalsen, Nedre Flatåsveg 510 (27.10.2017)

For å bedre bokvaliteten og støyforholdene i Nedre Flatåsveg, og da spesielt nr 492-510, bes det sett på en løsning der både fartsgrense og høyden på støyskjermen langs veien reduseres. Foreslått støyskjerm ønskes utformet som støyvoll med et mindre, tett gjerde på toppen i bestemmelsene.

Kommentar:

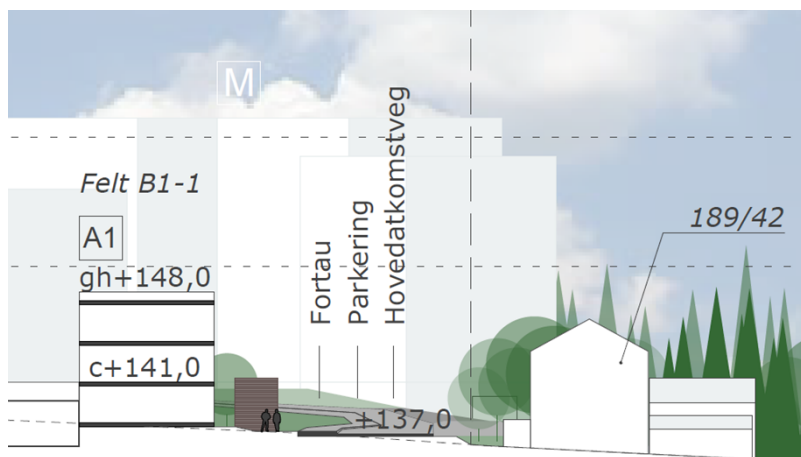
Planforslaget legger nå til grunn 40 km/t i Nedre Flatåsveg. Det er sikret i bestemmelsene at terskelverdier for støy skal overholdes og at det oppføres støyskjerm for å oppnå dette. Støyskjermene er i egen støyrapport vurdert å måtte være i høyder fra 0,8 - 1,4 meter i dette området, vist til høyre.



Snittet til høyre viser Buengvegen 97 (189/42), mens Vandbakk bor i Buengvegen 95 rett sør for nr 97.

Det er vurdert at skalaen og avstanden mellom gamle og nye bygg kan aksepteres. Det er vist i støyrapport fra Rambøll dat. 27.02.2019 at støyskjerm for Buengvegen 95 og 97 skal være 1,5 meter, og dette er sikret i bestemmelsene. Rapporten kap. 5.2 viser at dette gir nok skjerming.

Tabell 7 som viser for høyre støyverdier på fasade er situasjonen før skjermingstiltaket.



Nordre Flatåsen Borettslag og Søndre Flatåsen Borettslag (28.10.2017)

Er bekymret for størrelsen på den foreslåtte utbyggingen, samt for anleggsperioden. Borettslagene ber om at følgende blir hensyntatt:

Eksisterende bomiljø: utnyttelsesgrad og utsiktsforhold

Infrastruktur: forhold til skole, barnehage, kollektivtransport, lekeplasser

Natur og miljø: viser til uttalelser fra Forum for Natur og Miljø, og Miljøenheten i Trondheim kommune

Trafikksikkerhet og HMS: potensielt ulykkespunkt i krysset Nedre Flatåsveg/Buengvegen og økt støy i Nedre Flatåsveg

Geologi: kvikkleireområder som ligger i nærhet til utbyggingen

Økonomisk ansvar for konsekvenser av utbygging: må være klarlagt i forkant av utbyggingen

Kommentar:

Eksisterende bomiljø: Kommunens kvalitetskrav til bebyggelsen og egne uterom er ivaretatt, og konsekvensene for naboer vurderes ikke å være større enn hva som må påregnes ved utvikling av nye områder. For den nordligste rekka i Nordre Flatåsen Borettslag vil utsikten bli endret selv om den nærmeste bebyggelsen er småhus i 2 etasjer + evt saltak, se redegjørelse over.

Infrastruktur: Det er stilt krav om dokumentert skolekapasitet før byggetillatelse kan gis for ny boligbebyggelse. Det er pt ledig skolekapasitet i bydelen. Utbyggingen medfører et økt kundegrunnlag for kollektivtrafikken, og normal ville 1000 nye beboere være grunnlag for å øke frekvensen med 1 buss ekstra i timen.

Natur og miljø: Det etableres vegetasjonsskjerm mot Leirelvkorridoren ihht Trondheim kommunes krav. Opparbeidelse av turstien o_TV3 ned til Leirelva vil trekke flere mennesker ned dit.

Trafikksikkerhet og HMS: Krysset får en litt justert trase og fortau på begge sider. Dette vurderes å bedre oversiktligheten i krysset. Det vurderes ikke å være behov for fotgjengerundergang. Med gang- og sykkelveg o_GS2 langs Nedre Flatåsveg og opp til det sentrale gangvegnettet ved barnehagen, vurderes det at skolevegen blir sikker for både eksisterende og nye beboere. Det sentrale gangvegnettet mellom Nordre Flatåsen BL og Søndre Flatåsen BL videreføres gjennom det nye boligfeltet med en offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1. Kryssingen av Nedre Flatåsveg er helt i enden av vegen, ved barnehagen, der trafikken er begrenset.

Geologi: Det vises til geoteknisk vurdering utarbeidet av Multiconsult. På grunnlag av nye og tidligere grunnundersøkelser er planområdet vurdert at det ikke er fare for kvikkleireskred. Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering i forbindelse med byggesaksbehandling. Det vurderes at det heller ikke er potensiell fare for jord- og flomskred.

Økonomisk konsekvenser: Bestemmelsene stiller Trondheim kommunes standard krav til gjennomføring av anleggsperioden.

Buengbrinken grendalag (30.10.2017)

Viser til at utbygging medfører mer støv, støy, mindre lys og sol, dårligere trafikksikkerhet. Etablering av støyskjerm må skje den enkelte bolig sine premisser. Peker på at blokkene ikke er tilpasset omgivelsene eller strukturen på Flatåsen. Peker på mulig knapp infrastruktur for skole- og barnehagekapasitet.

Kommentar:

Nedre Flatåsveg vil ha nok kapasitet, ulemper reduseres med nedsatt fartsgrense og støyskjerm. Støyskjermene er estimert til å bli fra 0,8 - 1,4 meter høye. Kommunens kvalitetskrav til bebyggelsen og egne uterom er ivaretatt, og konsekvensene for naboer vurderes ikke å være større enn hva som må påregnes ved utvikling av nye områder.

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.