



Detaljregulering av Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 18.2.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

Innledning

Planområdet omfattes av gnr/ bnr 55/20 og 55/46 (mfl) på Valentinlyst i Trondheim.

Planområdet ligger i god tilknytning til etablert kollektivtrasé i Kong Øysteins veg. Det er eksisterende boligblokker med garasjeanlegg på eiendommen.

På naboeiendommen ligger Valentinlyst senter, med et lokalt tilbud av handel og tjenesteyting, samt boliger.



Planområdet markert med rød sirkel

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Jernmalm AS.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, med noen endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering og Trondheim kommunes egen veileder for utarbeidelse av private planforslag.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg. Planen inneholder om lag 230 nye boliger i blokkbebyggelse med parkeringsanlegg for nye og eksisterende boliger under bakken. Eksisterende intern veg på området (Olav Magnussons veg) omreguleres til internt gatetun med adkomst fra sør.

Eksisterende barnehage ved Anders Estenstads veg reguleres bort i planen, og det reguleres inn ny tomt sørøst i planområdet til en større barnehage.

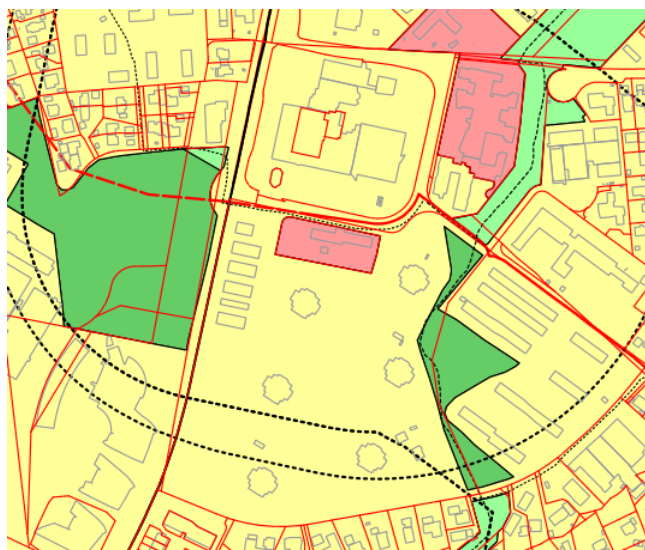
Planstatus

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde eksisterende boligbebyggelse og tjenesteyting. Nesten hele planområdet inngår i bestemmelsesområde lokalsenter.

I gjeldende reguleringsplan r0003

Valentinlyst fra 1963, er eiendommen regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Eksisterende boliger innenfor planområdet er etablert i tråd med planen, og har tilnærmet den struktur og form som er vist.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024

Pågående planarbeid i området

Trondheim kommune har igangsatt arbeid med kommunedelplan for lokale sentra og knutepunkt. Kommunens hovedformål med den planen er å sikre at lokale sentra vies spesiell oppmerksomhet i byutviklingen, og bidrar til at de utvikles og forsterkes som attraktive og aktive sentrum i hverdagen.

Det er kjent at Valentinlystsenteret rett nord for planområdet har planer om å utvikle senteret, og har startet en egen reguleringsplanprosess.



Reguleringsplan for området fra 1963

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Barnehageformål utgår fra området i nord, noe som ikke er i tråd med KPA, men det avsettes et areal til ny barnehage i sørøst.

Planområdet, eksisterende forhold

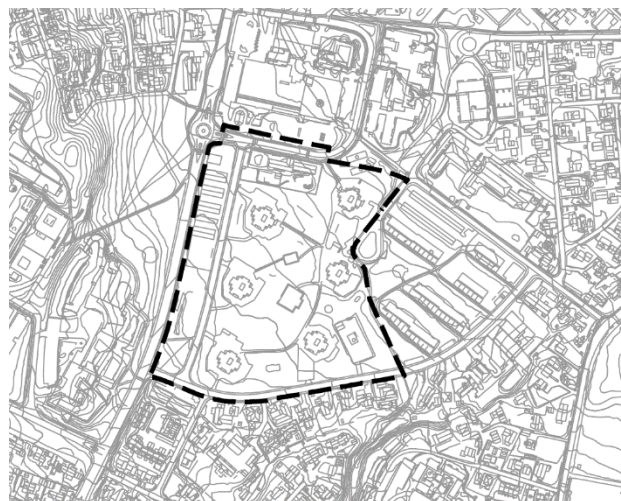
Eiendommen ligger like sør for Valentinlyst senter. Planområdet brukes til boligformål og barnehage i dag. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr:

55/20 – boligeiendom, inkl Olav Magnussons veg, Valentinlyst borettslag.

55/46 - barnehage, Valentinlyst borettslag, festet av Trondheim kommune.

Deler av 55/110- veggrunn Anders Estenstads veg, Trondheim kommune.

Deler av 55/26 og 57/29 - veggrunn Kong Øysteins veg, Trøndelag fylkeskommune.



Planområdet

Bebyggelsen på området består av seks tolvetasjes boligblokker med 330 boliger, oppført på 1960-tallet. Utearealene er åpne og landlige, og adkomst er bilorientert med garasjer på bakken mot Kong Øysteins veg.

Eiendommen ligger inn mot et eksisterende grøntdrag i øst. Området heller svakt mot nord, men det er generelt små høydeforskjeller på tomte. Området fremstår som meget åpent og grønt, og er mest preget av store sammenhengende plenarealer, noe som er tidstypisk for områdeutbygging på 1960-tallet.

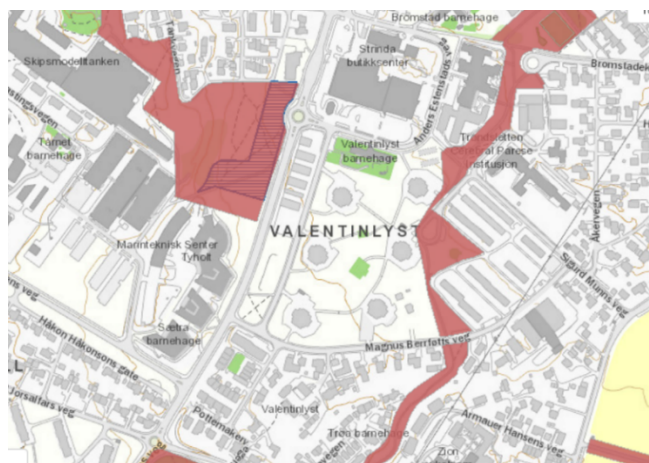
Boligblokkene er karakteristiske for sin tidsperiode. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Kommunens aktsomhetskart viser at det er kulturminner med antikvarisk verdi i klasse C utenfor planområdet. Trondsletten habiliteringssenter ligger nordøst for planområdet og undervisningsbygg (Marinteknisk senter) i nordvest.

Trondheim kommunes aktsomhetskart for biologisk mangfold og naturverdier viser ingen forekomster innenfor eller tett inn mot planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Et nord- sørliggende grøntdrag (friluftsområde) grenser mot området i øst, og et større grøntområde vest for Kong Øysteins veg. Disse er viktige for planområdet, til all slags rekreasjon for alle aldersgrupper.

Det er ingen nærmiljøanlegg som er registrert innenfor området, men en turveg følger grøntdraget i øst.



Friluftsområder rundt planområdet

Det ligger en ballbane i det sørøstlige hjørnet av planområdet. Banen er regulert i gjeldende reguleringsplan fra 1963, men er ikke i bruk, og har ligget brakk i flere år.

Vegsystem

Planområdet har adkomst både fra Anders Estenstads veg i nord og fra Magnus Berrfotts veg i sør. Olav Magnussons veg går mellom disse to vegene i nord-sørlig retning. Det er gode forbindelser til området for gående og syklende. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagens bussholdeplass ved Valentinyktsenteret.

Offentlig tjenesteyting

Planområdet ligger i Eberg skolekrets, og Eberg skole ligger ca 500 m sør for planområdet. Eberg skole har ikke skolekapasitet utover dagens behov. Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole ligger om lag 500 m vest for planområdet.

Innenfor planområdet ligger Valentinykt barnehage. Sør for planområdet ligger Lidarende barnehage. Det er også andre barnehager i nærområdet. Like nord for eiendommen ligger Valentinykt helse- og velferdssenter, og mot sørøst ligger Zion sykehjem.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim. Det går en hovedledning for vannforsyning (150 mm) som betjener høyblokkene. Denne er tilknyttet en 200 mm VL som ligger i Anders Estenstads veg (på nordsiden). Overvann og spillvann fra høyblokkene går i felles avløpsledning fram til kommunal fellesledning (spillvann + overvann) i Sigurd Munns veg.

Grunnforhold

Planområdet er ikke avmerket på aktsomhetskartet for *ras eller skredfare*. Grunnen består hovedsakelig av fast leire. Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

Støyforhold

Støykart fra Trondheim kommunes karttjeneste viser rød støysone langs Kong Øysteins veg.

Risiko og sårbarhet

Det er gjort en sjekk på ROS-tema ut fra kjent informasjon i database. Det kommer fram at det er overvannshåndtering og grunnforhold som er aktuelt risikotema å følge opp videre i ROS-analyse. Støy er et tema som må dokumenteres i planer der det planlegges for støyfølsom bebyggelse (bolig) i støyutsatte områder.



Støysonekart fra TK hjemmeside

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og bebyggelsesstruktur

Planområdet er om lag 70 daa, og det er planlagt ca. 560 boenheter totalt på området, hvorav 330 er i eksisterende blokkbebyggelse. Det vil gi totalutnyttelse på om lag 8 boliger per daa. Omregnet til 70 m² BRA/boenhet (KPA) blir det om lag 287 nye boliger som da vil gi en totalutnyttelse på om lag 9 boenheter per daa.

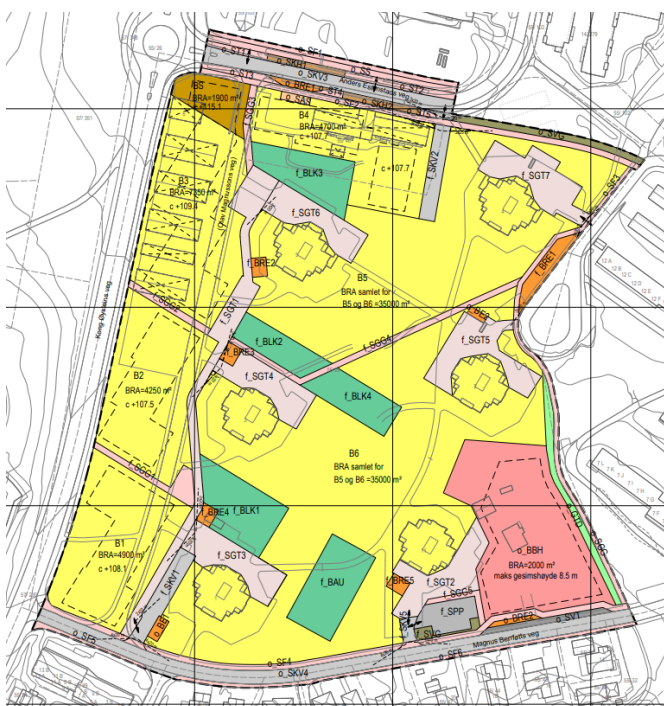
Planforslaget inneholder tomt for en åtteavdelings barnehage i sørøst, med adkomst fra Magnus Berrfötts veg. Eksisterende barnehage i nord skal erstattes av boliger, men intensjonen er at denne barnehagen skal drives fram til ny boligbebyggelse skal etableres i nord, som siste byggetrinn for boliger.

Det er aktuelt med oppgradering av enkelte uteområder i det eksisterende boligområdet, og de forskjellige grøntområder bør ses i en helhetlig sammenheng. Ved videre detaljutføring av uteområdene skal det sikres areal for lek for alle aldersgrupper med mulighet for variert bruk gjennom året. Ballbane i gjeldende reguleringsplan, som omdisponeres til barnehagetomt, flyttes vestover innenfor planområdet og reguleres som balløkke beregnet til uorganisert idrett.

Foreslått bebyggelsesstruktur tar utgangspunkt i høy utnyttelse ved det lokale sentrum og kollektivårer, gode bokvaliteter i forhold til sol og åpenhet, avstand og hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer, samt bevisst plassering av bebyggelse i forhold til støy. Det har også vært en intensjon at høyblokkenes sterke identitet som høyhusområde skal bevares, og derfor er ny bebyggelse lagt med noe avstand til de eksisterende byggene.

Det legges opp til varierte høyder på bebyggelsen, og de største høydene er lagt i nord, mot Anders Estenstads veg og Valentinlyst lokale sentrum. Det aller høyeste bygget plasseres i hjørnet mot Kong Øysteins veg og Anders Estenstads veg, og førsteetasjen skal inneholde utadrettede funksjoner som forsamlingslokale e.l. På utsiden skal det etableres en åpen plass / torg, og en tydelig og bred fotgjengerkryssing mot Valentinlystsenteret. Tanken er at denne delen av prosjektet skal bidra til å styrke Valentinlyst lokale sentrum - både i form av tyngde på bebyggelsen, funksjoner og uterom.

Videre innover Anders Estenstads veg planlegges boliger også i første etasje inn mot gata. Her er det stilt krav om innganger til hver enkelt leilighet i første etasje for å sikre et mest mulig aktivt gaterom. Anders Estenstads veg reguleres som en sentrumsgate, og skal opparbeides med møbleringssone for blant annet benker, trær og sykkelparkering.



Forslag til plankart



Forslag til illustrasjonsplan

Arealregnskap

Illustrasjoner viser ny bebyggelse tilsvarende 20 064 m² BRA. Det er sikret i bestemmelser at totalt BRA for felt B1-4 og BS ikke skal overstige 20 100 m², noe som tilsvarende det illustrerte prosjektet. Bestemmelsen om maksimalt samlet BRA gjør at ikke alle delfeltene kan oppnå angitt maksimal utnyttning som står på plankartet. Byggetiltak må alltid redegjøre for forventet utnyttning av hele området og uterom.

	BRA illustrert	Maks. BRA regulering	Antall boenheter	Krav parkering (1,1/bol)
Felt B1	4342	4 900	50	
Felt B2	3750	4 250	43	
Felt B3+BS	8100	7 350+1 900	92	
Felt B4	4152	4 700	45	
Maks samlet BRA Felt B1-4 og BS angitt i reguleringsbestemmelser	20064	20 100	230	253
Felt B5 og B6 (Eksisterende boenheter)	34491	35 000	330	363
Sum	54555	55 100	560	616

Tabellen viser forskjell i regulert maks. BRA og det som er illustrert. Forskjellen ligger i felt B5 og B6 (eksisterende boliger), og årsaken til det er usikkerhet om nøyaktig BRA for disse bygningene.

Det er for hvert delfelt B1-4 og BS lagt til 15 % buffer i maks. tillatt BRA innenfor feltet, dette for å gi en viss innbyrdes fleksibilitet mellom feltene til endringer i prosjektet.

Arealer under terreng og sykkelparkering på terreng er ikke innregnet i total BRA.

Uteromsregnskap for bolig reguleringsplanen

Uterom for eksisterende og nye boliger sees i sammenheng og skal være til felles bruk. Det skilles derfor ikke mellom uterom for de enkelte feltene, og uterom innenfor planområdet beregnes samlet.

Krav til uteoppholdsareal iht. KPA	m ²	Uterom i planen	m ²	Oppfyllelse av uteromskrav
Maks tillatt BRA iht. plan	55 100			
Krav til totalt uteareal (50 m ² per 100 m ² BRA)	27 550	Totalt regneverdig uterom	29987	109 %
Krav til felles uteareal på terreng (25 m ² per 100 m ² BRA)	13 775	Herav felles uteareal på terreng	26400	192 %

Tabellen viser at krav i KPA, inklusive krav til solfylt areal, er oppfylt. Gatetun og støyuutsatt uterom mot Kong Øysteins veg er ikke tatt med i uteromsregnskapet.

Beregning av regneverdig uterom

Felles utearealer på bakken ut mot Kong Øysteins veg og privat uterom/ balkonger mot denne siden er støyuutsatt og regnes ikke med i uteromsregnskapet. Disse uterommene er likevel en ekstra ressurs for boligene.

Privat uterom til eksisterende boliger er regnet med i uteromsregnskapet. Privat uterom til nye boliger, som ikke er støyuutsatt, tas med i uteromsregnskapet.

Alle boligene får tilgang på store, sammenhengende utearealer på bakken. Arealer i gatetun med svært begrenset trafikk vil også kunne brukes som uterom med en egen kvalitet.

Trafikk

Det planlegges for at det etableres to nedkjørslar til parkeringskjeller, fra Anders Estenstads veg i nord og fra Magnus Berrfötts veg i sør. Det etableres et kjørbart gatetun med begrenset biltrafikk internt i området. Denne vil få adkomst fra Magnus Berrfötts veg i sør, og ender i en snuplass nord i området. Gatetunet er bredt nok for tilkomst for nyttetraffic, utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.



Markert med grønt er felles uterom som har støynivå under 55 dBA.

Det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til og gjennom området. Forbindelsen Anders Estenstads veg mellom Tyholt og Brøset er regulert som en viktig kollektivåre, og bebyggelsen er plassert slik at dette gaterommet styrkes. Det reguleres for et urbant tverrsnitt som tydeliggjør det lokale sentrumsområdet. Det sikres areal til fortau og rabatter/bussholdeplasser på begge sider. På nordsiden av Anders Estenstads veg er det regulert sykkelveg med fortau. Lomme for renovasjonsbil er regulert inn på sørsiden av Anders Estenstads veg.

Frisiktlinjer i plankartet sikrer fri sikt i alle avkjørsler til offentlig veg.

Parkering:

Planforslaget tillater maksimalt 1,1 p-plasser pr. boenhet, dvs. 560 plasser. Kravene er ikke i tråd med KPA (1,2 minimum), men begrunnes med at området er innenfor et lokalsentrum og med god tilgjengelighet til buss.

De nye leilighetsbyggene vil få direkte adkomst med heis og trapp opp til hver etasje. Det tilrettelegges for tilkomst til p-kjeller via frittstående trappehus (trapp og heis) for de eksisterende boligblokkene.

Planforslaget tilrettelegger også for at det kan være mulig å etablere underjordisk gangforbindelse til parkeringskjelleren fra de tre vestligste høyblokkene.



Reguleringskart under bakken

De arealene som i dag fungerer som nærparkering ved hver eksisterende boligblokk vil bli mindre viktig når det etableres en felles parkeringskjeller, og arealene som ikke reguleres til gatetun kan tilrettelegges for uteopphold. Inntil 0,1 parkeringsplass pr. boenhet er HC- og gjesteparkering som løses som bakkeparkering, dvs. inntil 56 plasser kan plasseres innenfor f_SGT2-7 og f_SPP. Det planlegges 2,5 p-plasser for sykkel pr. boenhet for de nye boligene, hvor av minimum 5 % skal være egnet for laste-/transportsykler. Sykkelparkering for eksisterende boliger er uendret fra dagens situasjon, som er parkering på bakkeplan ved boligene.

Kollektivtransport

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til dagens bussholdeplass ved Valentinlystsenteret. Det tilrettelegges for mulig bussholdeplass med metrobusstandard i Anders Estenstads veg, som sammenfaller med regulert kollektivfelt fra Tunga gjennom Brøset.

Trafikksikkerhet

Fra planområdet til Eberg skole vurderes det å være trafikksikker skoleveg i dagens situasjon. Også ellers på vegnettet omkring planområdet er trafikksikkerheten godt ivaretatt med blant annet mange gangfelt, egne sykkelfelt for syklist, fortau på begge sider av vegen og lav fartsgrense på

sidegatene til Kong Øysteins veg.

Ved etablering av inn-/utkjøring til parkeringskjeller skal god sikt ivaretas for å gi god trafiksikkerhet.

Skole og barnehage

Barnehagetomta har en god beliggenhet, og det er ulike muligheter for å organisere bebyggelse og lek. Tillatt utnyttelse av tomta er definert i plankart.

Adkomst og parkering skal skje i felt f_SPP med adkomst fra Magnus Berrføtts veg.

Det er begrenset skolekapasitet i området. Utbyggingstakt innenfor planområdet må avklares opp mot skolekapasiteten.

Teknisk infrastruktur - Renovasjonsløsning

Det planlegges for mobilt avfallssug for de nye boenhetene og halvdelen av eksisterende boligblokker. Dockingstasjon for mobilt avfallssug er vist på plankartet. Nedkastpunkt for mobilt avfallssug er vist på illustrasjonsplanen, innenfor om lag 50 m fra alle inngangsdører.

Det legges opp til at de tre eksisterende boligblokkene i øst fortsatt kan ha samme renovasjonsløsning som i dag, men det etableres nedgravde containere i tilknytning til adkomster, istedenfor containere på bakken. Plassering av nedgravde containere er vist i plankartet f_BRE 1-5.

Det skal legges til rette for to felles punkt med nedgravd løsning for de avfallstypene som ikke skal i avfallssuget (drikkekartong, papp- og papiravfall og glass- og metallemballasje) som blir felles for alle boligene innenfor planområdet. I planforslaget er dette punktet lagt i felt f_BRE2 og f_BRE4 /5 sammen med punkt for renovasjonsløsning for de to nordøstligste høyblokkene. Arealet er vist i plankartet.

Teknisk infrastruktur og VA

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det vil være aktuelt å knytte seg til fjernvarmenettet. Det vil bli behov for en ny nettstasjon i området for ny bebyggelse, da den skal betjene alle de nye byggene pluss parkeringsareal.

Det er foreslått flytting av eksisterende trafo og omlegging av dagens høyspentkabel (jordkabel) for å kunne gjennomføre utbygging av nye boliger og parkeringskjeller. Ny plassering av trafo er vist på plankart, men kan bli justert i senere faser. Det er også VA-ledninger som må legges om på området.



Illustrasjonsplan som viser mulig plassering av barnehage

Ved omlegging av kommunale hovedledninger må minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner (p-kjeller), samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende høyblokker vurderes.

Støy og luftkvalitet

Planområdet vil bli påvirket av støy fra kong Øysteins veg. Det er laget en egen støyrapport som følger detaljplanen.

Den foreslåtte bebyggelsen i planområdet på Valentinlyst vil ligge hovedsakelig i gul støysone, men med enkelte gavlvegger med støynivå i rød støysone med støynivå opptil Lden 66 dB.

Støyutsatte boenheter må planlegges gjennomgående, og boenheter i rød støysone må i tillegg ha minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, mot stille side.

Boenheter i gul og rød støysone må ha tilgang til stille uterom < 55 db. Planlagt bebyggelse gir en skjermende effekt slik at det kan oppnås tilfredsstillende utendørs oppholdsareal på bakkeplan.

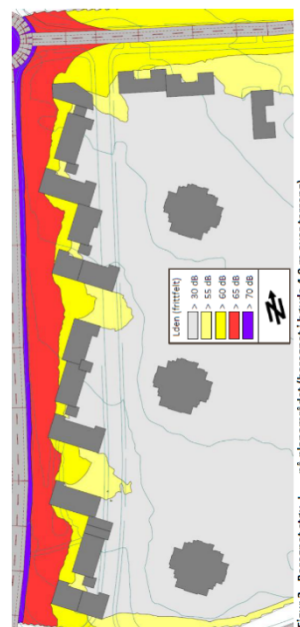
Området ligger ved et lokalt sentrum, hvor fortetting er ønskelig og støyverdier i rød sone kan tillates. Det foreslås ulike avbøtende tiltak i støyrapporten.

Luftkvalitet:

Beregninger viser at planområdet i hovedsak har konsentrasjoner under grenseverdi for gul sone. PM10-konsentrasjon er beregnet over grenseverdi for gul sone på deler av arealet mellom bygningsrekken og Kong Øysteins veg. For å sikre et godt inn klima bør luftinntak for ventilasjon plasseres så høyt og så langt fra veg som mulig. Uterom mot Kong Øysteins veg regnes ikke med i utromsregnskapet i planen. Det er tilstrekkelig med uterom som er skjermet for støvspredning fra vegen.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.



Beregnet støy 4 m over terreng

Figur 3 - Beregnet støy, Lden på planområdet (beregnet i høyde 4,0 m over terreng).

Overordnet plan

Planforslaget bidrar til flere boliger innenfor allerede utbygde områder i tettbygde strøk nær infrastruktur, og er i tråd med overordnede føringer. Planforslaget bidrar til å styrke det lokale sentrum på Valentinlyst med flere boliger. Barnehagetomta erstattes med ny tomt som kan romme åtteavdelings barnehage.



Oversiktsskisse sett fra sørvest

Landskap, byform og estetikk samt sol/ skygge

Utbyggingen vil støtte opp under Valentinlystområdet som et lokalsentrumsområde. For eksisterende boliger vil omgivelsene bli endret av ny bebyggelse.

Økt tomteutnyttelse er i tråd med målsetting om fortetting i kommuneplanens arealdel.

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse skal gi en god helhet sammen med de eksisterende høyblokkene og slutte opp om disse.



Perspektiv fra Kong Øysteins veg

Det stilles krav om variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, varierte/oppbrutte fasader og at førsteetasjen må forholde seg til gatene rundt for å unngå høye sokler og boenheter under terrenget.

Endrede parkeringsløsninger, der det meste av dagens bakkeparkering på sikt planlegges under bakken, vil gi positive virkninger for området som helhet.

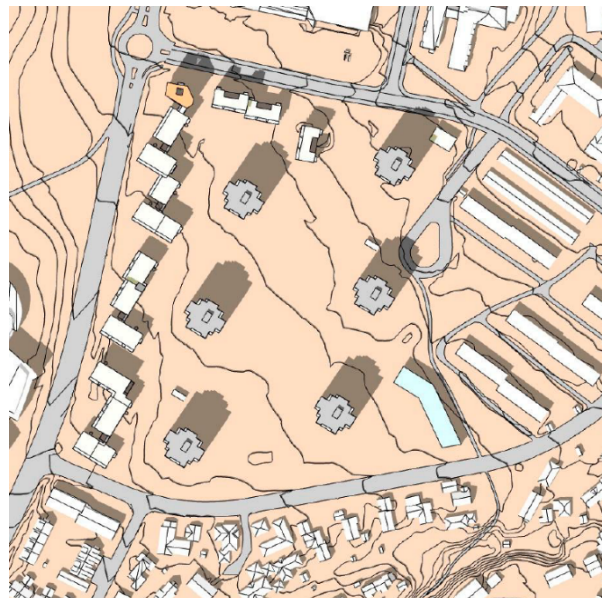


Ny bebyggelse sett fra Kong Øysteins veg i sammenheng med eksisterende boligblokker. Fasadtetegningen viser vindu og balkonger. Det tillates ikke svalegang mot offentlig veg.

Det er gode solforhold på eiendommen, og det vurderes at ny bebyggelse ikke vil medføre vesentlig forringelse av solforhold for eksisterende boliger. Det kan bli noe skygge fra ny barnehage på nabotomter, øst for planområdet, i mars måned kl. 15, men det kan minimeres ved prosjektering av nytt barnehagebygg.



Skyggevirkning 21. mars kl.15:00



Skyggevirkning 23. juni kl. 18:00

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det vurderes at det ikke vil være kapasitetsutfordringer i de to kryssene i Kong Øysteins veg. Utbygging av boliger ved etablerte lokalsentrum og inntil kollektivårer kan bidra til at beboerne kan gå for å utføre gjøremål og velge kollektive transportmidler. Tilrettelegging for gode forbindelser for gang- og sykkeltrafikk vil være positivt for både å oppnå nullvekstmål, og for å bedre trafikksikkerhet.

Byliv

Planforslaget viser løsninger som bidrar til å underbygge og forsterke Valentinlyst-områdets funksjon som møteplass og lokalt sentrum på flere måter:

- Mange nye boliger inn mot lokalsentrum gir økt aktivitet og attraktivitet til området.
- Markering med et tydelig hjørnebygg i nordvest regulert til sentrumsformål. Åpen førsteetasje med fellesfunksjoner.
- Den nye bebyggelsen mot Anders Estenstads veg i nord forholder seg til gaten. Flere innganger skal etableres mot gaten og bidra til å forsterke bylivet.
- Tilrettelegging for bussholdeplass i Anders Estenstads veg.
- Mulighet for urbant gatetverrsnitt med trær, møblering i rabatter og plassutforming i Anders Estenstads veg.
- Det etableres en åpen struktur der eksisterende forbindelser i og gjennom planområdet kan ivaretas.
- Tilrettelegging for gående og syklende med gode kryssingsmuligheter.

Det vurderes at planforslaget generelt vil bidra positivt til å styrke byliv og uteopphold på Valentinlyst.

Lokalklima

Valentinlyst/Strinda, «Snaustrinda» ligger vindutsatt til for fremherskende vindretninger. Eksisterende høyblokker kan forventes å danne vindturbulenser på bakkeplan. Sammen med utomhusplan skal det legges fram dokumentasjon på vindforholdene/ virkning, og eventuelle tiltak.

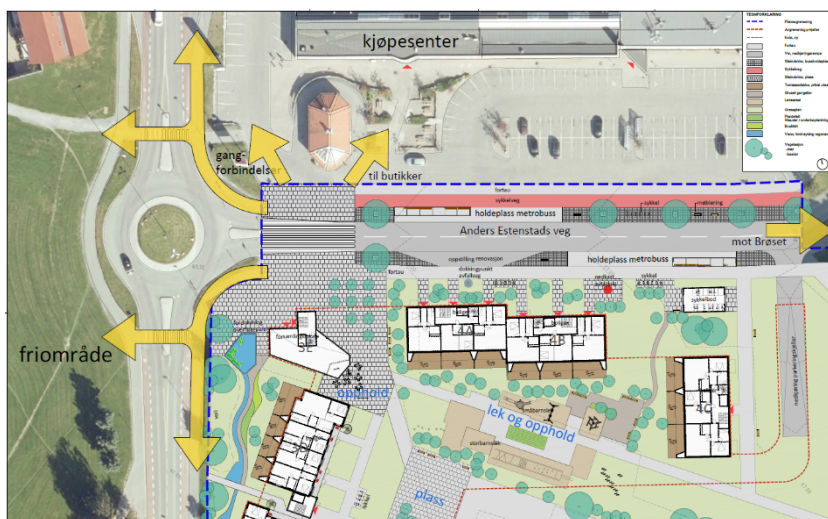


Overordnet bylivskart

Grunnforhold

Grunnen består av meget fast leire. Det kan bli behov for å etablere ev. spuntvegger med borede stålrør.

Etablering av spuntvegger kan ha forstyrrende effekt på eksisterende boliger på grunn av slagstøy.



Tilrettelegging for økt byliv i Anders Estenstads veg

Avrenning og fordrøyning: Tomten har helning mot nord og nordøst. Overvann fra uteområder og takflater fordrøyes før påslipp til kommunalt ledningsnett. Utslippskrav fra kommunen er ivaretatt. Det er mulig å etablere grønne tak (også med fordrøyningsvolum), det vil medføre en grønnere bydel. Det kan også være mulighet for håndtering av overvann i utearealer vest for ny bebyggelse.

Naturlige flomveger ved store nedbørmengder vil være på terreng/veger i planområdet med fall mot nordøst, samt en flomveg som følger vestsiden av Kong Øysteins veg.

Planlagt gjennomføring

Innledende arbeider

I september 2018 inngikk Valentinlyst borettslag en avtale med Trym eiendom (gjennom

datterselskap Jernmalm AS) om rett til utbygging av nye boliger på borettslagets eiendom. Planarbeidet ble innledet umiddelbart etter avtaleinngåelse.

Det ble avholdt formøte hos Trondheim kommune 18.1.2019, og avholdt oppstartsmøte 21.3.2019. Samarbeidsmøte med Statens vegvesen i prosessen, knyttet til mulige framtidige tverrsnitt på Kong Øysteins veg, er avholdt 19.5.2019.

Varsel om planoppstart

Det ble varslet oppstart via brev og e-post 28.3.2019 og kunngjort med annonse i Adresseavisen 30.3.2019. Frist for å komme med innspill ble satt til 24.4.2019. Fristen ble utvidet til 15.5.2019.

Offentlig ettersyn og høring

Bygningsrådet vedtok i møte 22.10.2019 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring. Høringsfristen utgikk 7.12.2019.

Medvirkning

Borettslagets styre har blitt løpende orientert om plan- og utredningsarbeidet. Det ble avholdt informasjonsmøte for borettslagets beboere 28. mai 2019, med etterfølgende 3D-visning av utbyggingsprosjektet for interesserte. 26. juni 2019 ble det avholdt et informasjonsmøte for berørte naboer til planområdet.

Innspill ved varsling om oppstart:

Det er kommet innspill fra følgende:

Brukerråd ved Strindheim barnehager og foreldrene ved Valentinlyst barnehage v/Helge Andersen, - Marte og Peter Ibsen, Marit Estenstad og Berit og Einar Staven, eiere av 55/47, 55/44, 55/74, 55/54 (alle boligeiendommer i Magnus Berrfötts veg) samt 55/103 (næringseiendom, - Bugatti Drive Thru ifm Valentinlyst senter), - Peter Ibsen, - velforening v/Pia Blichfeldt, - Statens vegvesen, - Fylkeskommunen i Trøndelag (TFK), - Fylkesmannen i Trøndelag (FM), - Kongssletta Borettslag v/ Gretha Flenstad, - NVE, - Trondheim brann og redningstjeneste (TBRT), - Einar Stavern, Magnus Berrfötts veg 24B, - Gretha Flenstad, Magnus Berrfötts veg 7G, - Kåre Bjerkan, Magnus Berrfötts veg 14B.

Innspillene ved oppstart er referert og håndtert i sak som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av bygningsrådet i møte 22.10.2019, sak PS0226.

Innspill etter offentlig ettersyn og høring

Innledning

Det har kommet inn totalt seks innspill til planforslaget ved høring. Her er de vesentlige hovedpunktene i innspillene og kommentert. Alle innspill er lagt ved saken i sin helhet.

Fylkesmannen i Trøndelag (29.11.2019)

Fylkesmannen fremmer innsigelse til saken:

“Fylkesmannen fremmer med hjemmel i T 1520, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, innsigelse inntil kommunen tar inn en bestemmelse som sikrer at luftinntak for ventilasjon plasseres så høyt og langt fra veg som mulig”

Fylkesmannen ønsker klarere bestemmelser angående støy og luftkvalitet. Fylkesmannen mener planforslaget bidrar til nullvekstmålet i personbiltrafikken. Det gis flere faglige råd til overvannshåndtering.

Kommentar: Fylkesmannen har på grunn av foreslåtte endringer i bestemmelsene til planen (§ 3.4), frafalt innsigelse. Det er gjort endringer i bestemmelsene § 9.1 i tråd med faglige råd. Det er gjort endringer angående overvannshåndtering i ROS- analysen til planen i tråd med faglige råd.

Statens vegvesen (18.11.2019):

Løsninger for myke trafikanter virker litt uklare på grunn av forskjell mellom plankart og illustrasjonsplan, og at det kan bli konflikt mellom adkomst til Valentinlystsenteret og det nye planområdet. De mener noen av trafikkallene i Fv 664 er upresise. Planen må redegjøre for framkommelighet for metrobuss i rundkjøring i Kong Øysteins veg. De mener krav om tiltak/utforming av bygg med hensyn til støy- og luftkvalitet må strammes.

Kommentar: Planen sikrer at det blir minst mulig kryssing av Anders Estenstads veg, men eventuelle justeringer kan vurderes i forbindelse med regulering og framtidig utforming av Valentinlystsenteret, og tilkøpling til Brøset. Det er utført sporingsanalyse med metrobuss i rundkjøringen. Fremkommelighet for metrobuss er ivaretatt. Bestemmelse for støy og luftkvalitet er endret i tråd med innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag, som varslet innsigelse til planforslaget. Kommunen mener støy og luftkvalitet er tilstrekkelig utredet, og at tiltak sikret i bestemmelsene.

Trøndelag fylkeskommune (10.12.2019)

Fylkeskommunen krever at det gjøres endringer i bestemmelsene til planforslaget som sikrer at tekniske planer for Anders Estenstads veg også inkluderer rundkjøring ved Kong Øysteins veg. Fylkeskommunen støtter faglige råd fra Statens vegvesen når det gjelder støv og støy fra Kong Øysteins veg.

Fylkeskommunen har ellers faglige råd til parkeringsplass ved barnehage, og at det settes tydelige krav i bestemmelsene (*mindre bør og kan*).

Kommentar: Det er gjort endringer i bestemmelsene som imøtekommer krav, og mesteparten av faglige råd fra fylkeskommunen er etterkommet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (4.2.2019)

NVE har ikke gitt konkret uttalelse i saken, men viser til NVEs generelle informasjon og veiledning.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning. Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet hva gjelder hensyn til flom og skredfare.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (20.11.2019)

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) gir generell tilbakemelding om forebyggende tiltak for at det skal kunne utføres effektiv rednings- og slukkeinnsats i området. De ønsker å kunne uttale seg i den videre saksgangen.

Kommentar: Innspillet er tatt til etterretning i planarbeidet så langt det er relevant på dette plannivået.

Torben Olsen (2.11.2019)

Torben Olsen, Magnus Berrføtts veg 14, påpeker at Olav Magnussons veg i dag er en viktig snarveg for å komme til Valentinlystsenteret, og mener krysset Magnus Berrføtts veg/Kong Øysteins veg bør utbedres med lyskryss eller rundkjøring.

Kommentar: Trafikkvurdering viser ingen avviklingsproblem av betydning i krysset Magnus Berrføtts veg/Kong Øysteins veg. Det kunne være mulig å legge inn fotgjengerfelt i Magnus Berrføtts veg, men det reguleres ikke i denne planen.

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.