



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200001

Arkivsak:20/180

Detaljregulering av Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.03.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 28.04.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, i tett samarbeid med Skibnes arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Valentingruppen AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging på Magnus Berrføtts veg 28 med leilighetsbygg, samtidig som ny bebyggelse tilpasses eksisterende gårdsanlegg med hage og småhusbebyggelsen omkring.

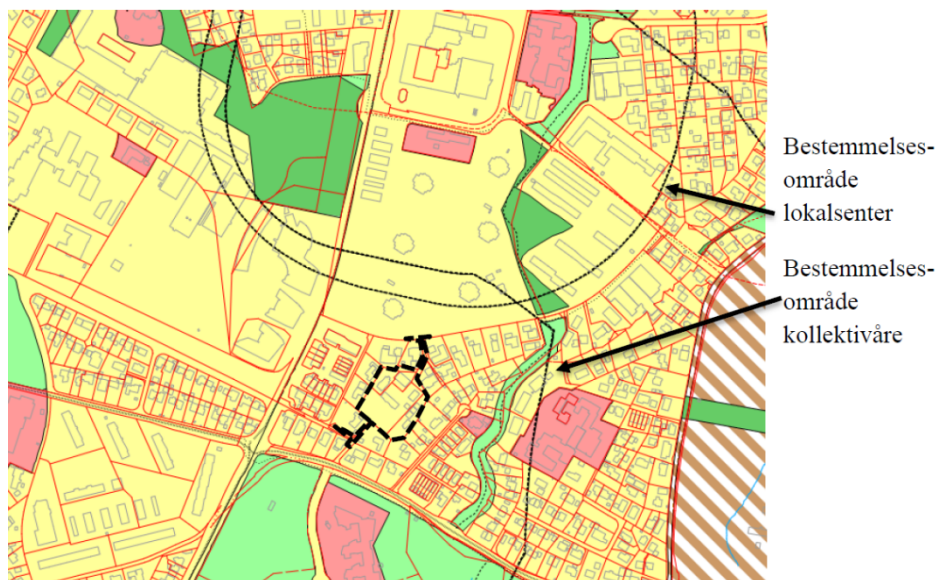
Det er utfordringer med skrånende terreng, aktsomhetssone for flomfare, eksisterende vann- og avløpsledninger, biologisk mangfold og manglende kapasitet i grunnskoleløpet (Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole).



Planområdet er markert med rødt og ligger på Valentinlyst.

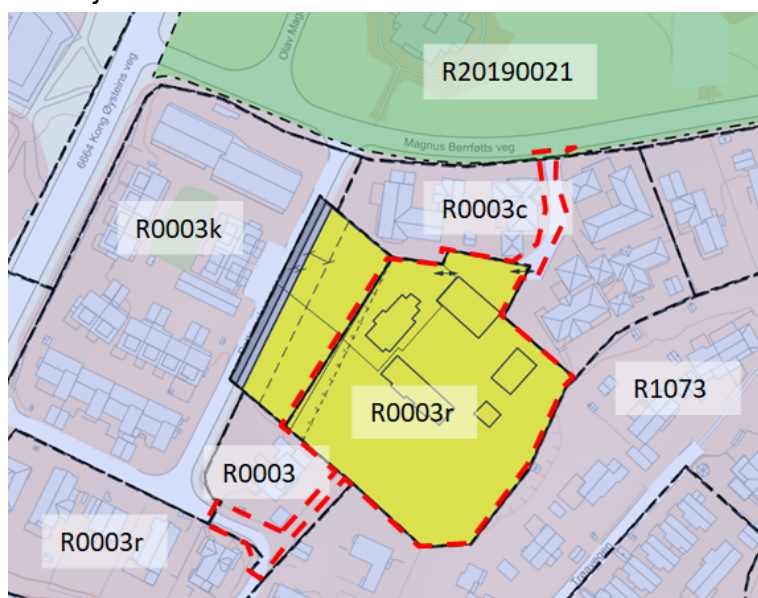
Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet vist som bolig. Det er i underkant av 150 m til bestemmelsesområde lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024, planområdet markert med svart stiplet linje.

Gjeldende reguleringsplan er r0003r, datert 20.10.2008. Området er der avsatt til bolig. Det er bestemmelsene til r0003, stadfestet 29.8.1963 som gjelder. Det tillates småhusbebyggelse i en og to etasjer.



Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet markert med stiplet linje

Forhold til og avvik fra overordnede planer

Forslått arealformål er i tråd med arealformål i KPA, men det må utarbeides detaljregulering grunnet prosjektets størrelse. Planforslaget åpner for leilighetsbygg i et område regulert for småhusbebyggelse. Det åpner for større høyder og arker på saltak, noe gjeldende regulering ikke tillater.

Planforslaget utløser krav til tilkobling til fjernvarme, noe som er påkrevd ved utbygging med samlet areal over 500 m² BRA.

På grunn av terrengforholdene og knappe manøvreringsareal, så legges det opp til mobilt avfallssug i stedet for nedgravde containere for avfall som KPA krever.

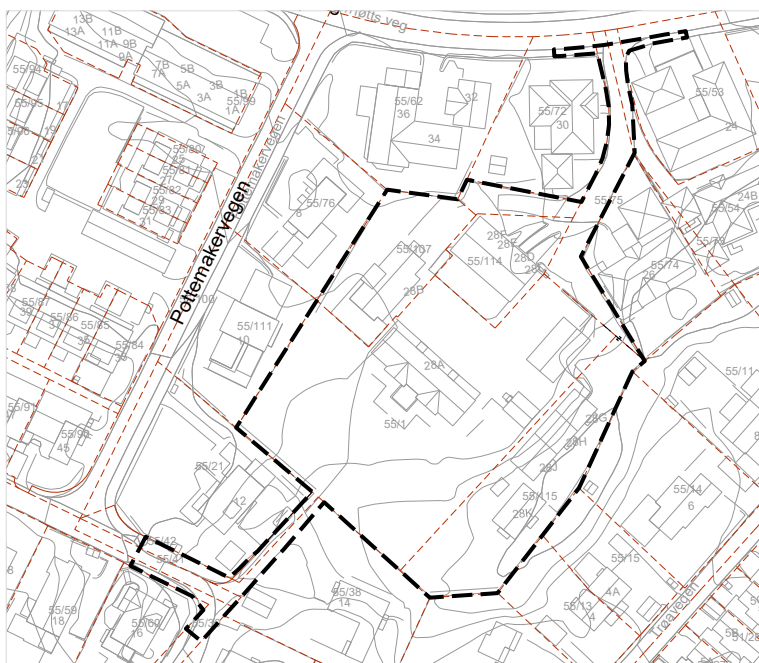
Planprogram/krav om konsekvensutredning

Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet er på ca. 7,0 daa, og omfatter følgende eiendommer: 55/1, 55/75, 55/107, 55/114, 55/115, 55/30, 55/38, 55/41, 55/42, 55/53, 55/54, 55/60 og 55/72.



Kartet viser gårds- og bruksnummer i området. Planens begrensning er markert med svart stipla strek.

Beliggenhet, avgrensning og størrelsen på planområdet.

Planområdet ligger på Valentinlyst, ca. 2,5 km i luftlinje sørøst for Midtbyen. Planområdet er på ca. 7.0 daa. Rett sør for planområdet ligger Eberg skole og idrettsplass. Det er ca. 550 meters gangavstand mot nord til Valentinlyst butikkssenter. Planområdet avgrenses i hovedsak av gårdens eiendomsgrenser. Utover dette er det sikret mindre areal for oppgradering av veger for adkomst fram til eiendommen.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Valentinlyst gård er et gårdsanlegg, og bygningene nyttes i hovedsak til bolig. Valentinlyst gård ligger midt i et boligområde.

Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Valentinlyst fremstår som et åpent landskap. Terrenget skrår svakt opp mot Berg og Tyholt i vest og faller svakt ned mot fjorden i nord. Høyblokkene på Valentinlyst, Tyholtårnet og kontorbygg langs Kong Øysteins veg er godt synlige elementer. Det er gode solforhold.

Valentinlyst er et område med variert bebyggelse, store boligblokker, kontorbebyggelse og småhusbebyggelse. Bebyggelsen er i hovedsak fra etterkrigstiden.

Valentinlyst gård omfatter våningshus, kårhus, stabbur og fjøs som danner et firkanttun. Gården har røtter tilbake til 1809, med eldste bebyggelse fra perioden 1910-15. All jord som tilhørte

gården er siden 1960-tallet brukt til byutvikling. Gården har en sørvestvendt parkmessig bearbeidet hage. Hagen slik den fremstår i dag med vannspeil og prydbusker er av nyere dato, men de store trærne som preger den sørøstre delen av tomta er eldre trær. Det var tidligere en allé med store trær som gangadkomst fra sørvest. Noen få allé-trær består i nabohager.

Kulturminner og kulturmiljø

Valentinlyst gård er opprinnelig en lystgård etablert tidlig på 1800-tallet. Våningshuset og stabburet er antikvarisk verdifull bebyggelse i klasse C. Denne bebyggelsen er fra ca. 1914, satt opp etter en større gårdsbrann. Et fjøslignende leilighetshus er bygd på den gamle førsteetasjen til fjøset. Firkanttunet mellom bygningene og hageanlegget utgjør rammen for den antikvariske bebyggelsen. Hele anlegget framstår som svært velholdt.



Utdrag fra kommunens Aktsomhetskart kulturminner. Blå farge markerer bygg med antikvarisk verdi C

Det er ingen registrerte kulturminner i området, foruten de verneverdige byggene.

Naturverdier



Det er registrert en naturtype som er viktig i Trondheim. Naturtypen er markert med grønn strek. I planområdet er noen av de registrerte trærne fjernet

Hagen er opparbeidet med plen, bed og trær. I bedene er det ulike plantearter, mest innførte arter, men også noen lyngarter. Trærne i hagen består i hovedsak av flere eldre furuer. Foran hovedlåna står en eldre, grov alm. Alm er rødlistet i kategori sårbar, og er i tilbakegang grunnet stort beitetrykk og sykdom. En del rødlistearter kan knyttes til grov bark på alm. Flere av artene som er registrert i hagen står på fremmedartslista.

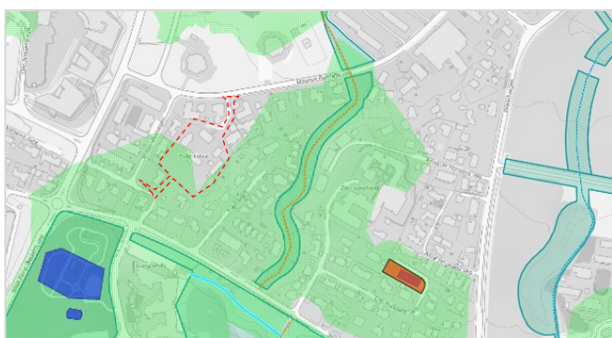
I planområdet er det registrert blandingsskog med verdi D. Det er ikke registrert sjeldne eller spesielt viktige arter i naturtypen, og lokaliteten er registrert fordi arealene er et viktig grøntområde i et ellers urbant miljø. Naturtypen har funksjoner som skjul-, hekke- og trekkområde for vilt, og kan fungere som spredningskorridor. Verdien knyttes ofte til eldre trær, og det ønskes at de økologiske funksjonene tilstrebes opprettholdt i naturtypeområder med verdi D.

Siden registreringen i 1999 er det gjort endringer i naturtypelokaliteten. Det er opparbeidet en turveg i dalen i øst, og det er bygget nye boliger ved Valentinlyst gård. Dette har ført til en

fragmentering av naturtypen, og en får dermed ikke et sammenhengende grøntdrag fra trærne/hagen i planområdet og østover, slik som tidligere.

Det er registrert flere fuglearter i nærområdet som sannsynligvis også kan finnes i planområdet. I tillegg er det registrert noen rødlistearter hvor samtlige er kategorisert som *Nært truet* (NT) på Norsk rødliste. Dette er fiskemåke, gulspurv, tyrkerdue og kornkråke. Fiskemåke, gulspurv og tyrkerdue er vanlige forekommende arter, og planområdet vurderes ikke å ha spesiell verdi for disse. En kan ikke utelukke at kornkråka er innom planområdet, men det er lite sannsynlig at dette er et viktig område for arten. Det antas at rådyr og småviltarter som er vanlig forekommende i og nært tettbygde strøk bruker grøntområdene i og rundt planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder



Utdrag fra plan for friluftsliv og grønne områder. Lekeplass: oransje, Nærmiljøanlegg: dyp blå. 200 m til lekeplass, barnehage, skole, nærmiljøanlegg, park: grønn skravur. Hovedturveg: gul med rød stiplet linje. Hovedskiløype: lys blå linje. Grønne korridorer med blått fyll.

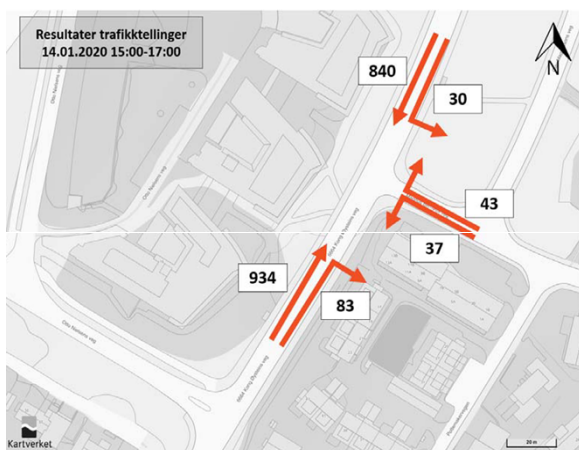
Innenfor en radius på 500 meter er det flere registrerte friområder, alt fra mindre lekeplasser, skolegårder, parker og grøntdrag med turveger. Det er i overkant av 100 m fra Valentinlyst gård til Eberg idrettsplass og Eberg skole. Der er det store og tilgjengelige friarealer. Forbi Valentinlyst går en grønnkorridor som strekker seg nordøst fra Eberg og fram til Bromstad. Området er klassifisert som et svært viktig friluftsområde med stor symbolverdi. Stien fortsetter videre sørøst til Lohove, hvor den kobles på Strindamarka.

Trafikkforhold

Kjøreadkomst til området er fra fylkesvegen Kong Øysteins veg, via den kommunale Magnus Berrføtts veg og videre via privat veg fram til gårdsanlegget. Den private vegen er felles adkomst for boliger langs vegen, Magnus Berrføtts veg 24B, 16, 28A-K og 30.

Fartsgrense i Kong Øysteins veg er 50 km/t. Øvrige veger i området, slik som Magnus Berrføtts veg og Olav Magnussons veg, har fartsgrense 30 km/t. Trafikk på Magnus Berrføtts veg har vikeplikt ut på Kong Øysteins veg.

Trafikktellinger fra januar 2020 (COWI) viser at Magnus Berrføtts veg har ÅDT på 2000. Kong Øysteins veg har ÅDT på 9500. Trafikkutredningen viser at det er relativt lave trafikktall inn og ut fra Magnus Berrføtts veg. På vegkart.no er det registrert noen ulykker med lettere skadde i Kong Øysteins veg, både sykkel- og bilulykker og ulykker med gående. Det er kun en registrert hendelse det siste tiåret.



Resultat fra trafikktelling i området.

Gående og syklende kommer enten fra nord, fra Magnus Berrføtts veg via felles privat veg, eller fra sør, Sigurd Jorsalfars veg via gangveg og felles privat veg som ligger i traseen til den tidligere gårdsalleen. Gående og syklende kan også komme via Pottemakervegen.

Kong Øysteins veg har fortau og sykkelfelt langs hele strekningen. Magnus Berrføtts veg og Pottemakervegen har fortau. Det brøytes gangveg fra Pottemakervegen til Sigurd Jorsalfars veg, da det er en naturlig skoleveg for barn i nærområdet.

Det er 250-300 meter å gå fra bussholdeplasser i Kong Øysteins veg. De betjenes av lokalbusslinje 13, Havstad-Strindheim via St. Olavs hospital, og busslinje 22 som går direkte til Trondheim sentrum, NTNU Gløshaugen og Vestlia. Busslinje 13 og 22 er i trafikk fra tidlig morgen til midnatt. Morgen og ettermiddag er det 10-minuttersfrekvens. For øvrig er det 15-20-minuttersfrekvens.

Barns interesser

Hageanlegget i området er privat, og brukes ikke som oppholdssted for barn og unge.

Sosial infrastruktur

Det er gangavstand til grunnskole, videregående skole, fire barnehager, sykehjem og sportsanlegg, samt kjøpesenter med lege, tannlege, audiograf, fysioterapi, treningssenter, apotek, bank, vinmonopol og dagligvare mm. Sosial infrastruktur i området er svært god, bortsett fra at det ikke er grunnskolekapasitet.

Universell utforming

Det er ikke fortau langs private adkomstveger til planområdet. Langs Kong Øysteins veg er det universelt utformet fortau. Fortau langs Magnus Berrføtts veg er i kommunens kartinnsyn registrert som ikke tilgjengelig for rullestol, grunnet fortauets tverrfall. Et bedre gangtilbud er regulert i planen for Valentinlyst borettslag (r20190021).

Vann- og avløpskapasitet

Det er markert flomveg uten fungerende bekkelukking eller kulverter gjennom utkanten av planområdet. Forslagsstiller har aldri observert at det har stått vann i dette området.

VA-ledninger ligger i Magnus Berrføtts veg, med stikkledninger fram til planområdet. VA-nettet ble oppgradert ved oppføring av boliger i 2015. Forslagsstiller er ikke kjent med kapasitetsproblemer på privat nett, og vurderer kapasiteten som god. Det er ikke kjente kapasitetsproblemer på det kommunale nettet. Det er tilstrekkelig kapasitet for brannvann i området.



Kartutsnitt til venstre viser flomveg uten fungerende bekkelukking eller kulvert gjennom ytterkanten av området. Trondheim kommune, temakart aktsomhet for flomfare.



Utsnitt fra kommunens VA-kart, viser vann og avløp i planområdet.

Energiforsyning

Nærmeste trafo ligger nord for planområdet, mellom høyblokkene i Valentinlyst borettslag. Den forsyner eksisterende bebyggelse på gården. Det er tilstrekkelig kapasitet for dagens bebyggelse.

Fjernvarme/alternativ energi

Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme.

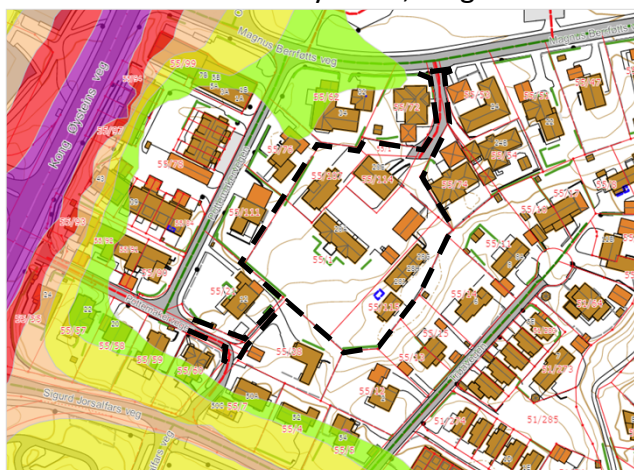
Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense i et område med hav- og fjordavsetning. Det er ikke registrert faretema på NVEs kartkatalog.

Det var gårdsdrift på tomte fram til 1964. Det har i den senere tid vært oppført ny bebyggelse i området. Forurensning i grunnen har ikke vært registrert som et problem ved disse sakene. Det er ikke markert fare for forurenset grunn i kommunens kartløsning, og for hageanlegget vurderes det som lite sannsynlig å påtreffe forurensete masser.

Støyforhold

Planområdet er ikke støyutsatt, ifølge kommunens støykart.



Utsnitt fra kommunens kartinnsyn, støysoner «Veg døgn» (grønn 50-54 dB, gul 55-59 dB, oransje 60-64 dB, rød 65-69, lilla 70-74 dB). Planområdet markert med stiplet linje berøres ikke av støysoner.

Luftforurensning

Luftforurensning fra trafikk følger gjerne spredningskart for støy. Det tatt i betraktning forventes

ikke området å være utsatt for luftforurensning. Utover trafikk er den ingen andre kilder til luftforurensning i nærområdet.

Risiko og sårbarhet

Det er registrert en flomveg i området. Kulturminner av antikvarisk verdi og omgivelsene er sårbare. Deler av hageanlegget er registrert som blandingsskog (ID160), med naturverdi D.

Næring

I hovedlåna benyttes et lokale til ulike aktiviteter og utleie. I tillegg finnes en kontorarbeidsplass ved gården. Det er flere boenheter som leies ut ved anlegget. Utover dette er det ingen næringsaktivitet i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget



Utsnitt av plankartet til venstre og utsnitt av illustrasjonsplan til høyre.

Planlagt arealbruk

Området foreslås regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig
- Renovasjon
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Parkering
- Fortau

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø
- Hensyn grønnstruktur

Bestemmelsesområde

- Kjeller
- Felles ferdselsareal

Bebyggelsens plassering og utforming



Her ses foreslåtte bygg B i tomtas sørvestre hjørne og det minste volumet, bygg A2 i søndre del av hageanlegget.

Det foreslås to nye bygg, ett mindre plassert der terrenget er høyest i tomtas sørvestre hjørne og et større, bestående av to volumer, som ligger i nederste del av hagen mot sør og sørøst. Bebyggelsen plasseres i samme rettvinklede system som resten av gårdsbebyggelsen, for å tilpasse seg denne best mulig. Dette gir også en god struktur for planområdet som helhet.

Foreslåtte saltak på ny bebyggelse vil være lik takform som eksisterende gårdsbebyggelse har. I fargebruk og materialitet vil ny bebyggelse tilpasses helheten på gården. Tre skal brukes som hovedmateriale i fasader. Skifer skal brukes som hovedmateriale i tak. Fargebruken skal være avdempet, og tilpasset eksisterende bebyggelse.

I plankartet er det avsatt knappe byggegrenser for å sikre at bebyggelsen plasseres i tråd med illustrasjonene. Saltakenes vinkel reguleres med maksimum mønehøyde og gesimshøyde. Det tillates små takoppløft. Balkonger tillates inntil 1,5 meter over byggegrensen mot øst.

Byggegrensen til kjeller under bygg A er plassert nær hensynssonen til furutreet (H540_2), med minste avstand på 130 cm. Byggegrensen til bygg B grenser til hensynssonen til almetreet (H540_1). Det er ikke regulert kjeller under bygg B. Det er sikret i bestemmelsene at inngrep i hensynssonen ikke tillates. Øvrige detaljer for hvordan dette løses i bygge- og anleggsfasen må utarbeides i detaljprosjekteringen.

Grad av utnytting

Arealbruks- formål i planen	Bolig-bebyggelse B1	Bolig-bebyggelse B2	Uteoppholds- areal BUT	Veg SKV 1-4	Parkering F_SPA	Renovasjon BRE 1 og 2	Fortau SF1 og 2
Formålsareal m ²	3 787	1508	240	1 000	327	61	122
Utnytting planlagt bebyggelse	BYA eksisterende bebyggelse ca. 1200 m ² % BYA settes til 35 % i bestemmelsene	BYA ny bebyggelse ca. 633 m ² , areal under bakken er ikke medregnet. %BYA settes til 40 % i bestemmelsene	.	-	-	-	
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng		Ca. 800 m ² BTA		-	-	-	
Areal på eksisterende bebyggelse	Ca. 1200 m ² BYA	Ca. 100 m ² BYA					
Boliger	11	18 (1 eksisterende rives)					
Arbeids- plasser	Per i dag er det 1 arbeidsplass knyttet til gården.						



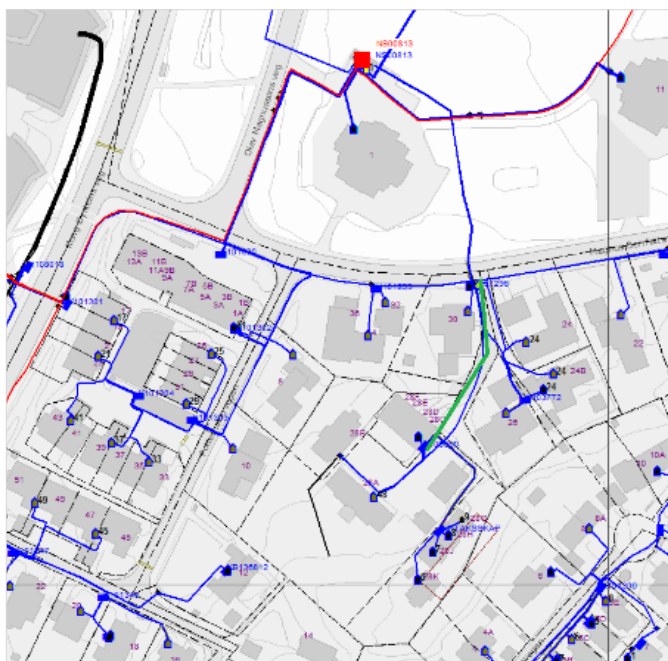
Ny bebyggelse sett fra nordvestre del av planområdet, synsvinkel 2 på kartet i hjørnet.

spylepunkt for sykkel, forslag til plassering er vist på illustrasjonsplanen.

Planlagt nybygg A har kjeller. Beboerne i bygg B må benytte heis i bygg A som tilkomst til p-kjeller.

Tilknytting til infrastruktur

Tilkobling til fjernvarme vil utredes i detaljprosjekteringen. Det vil ikke være behov for ny nettstasjon for å forsyne ny bebyggelse. Ifølge nettselskapet Tensio TS AS vil den mest nærliggende måten å forsyne byggene på være å forsterke kabelnettet fra NS00813. Hvor mye som må forsterkes avhenger av hvor mye effekt som bestilles. I beste fall holder det med å legge ny kabel som vist med grønn strek i kartet nedenfor, samt stikkledninger ut til nye bygg. I verste fall må trafo skiftes i nettstasjon NS00813, samt legge nye kabler ut fra denne og frem til byggene. Dette vil avklares i forbindelse med byggesak.

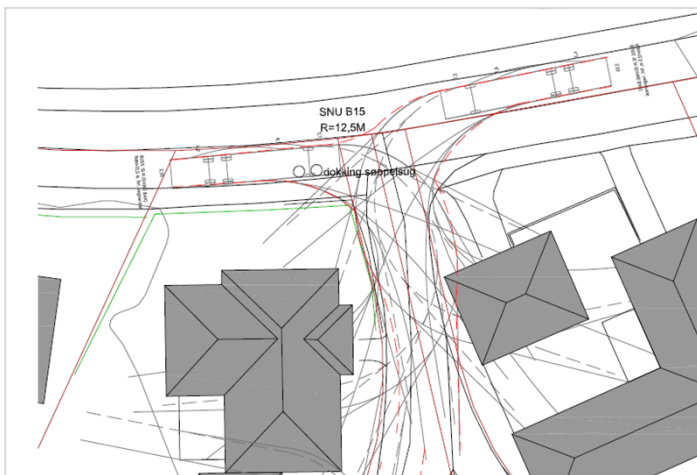


El-nett i området, mulig løsning med ny kabel markert med grønt.

Trafikkløsninger

Hovedadkomst til Valentinlyst gård vil gå via eksisterende adkomstveg f_SKV1. Vegen videreføres som felles for tilstøtende eiendommer. F_SKV2 følger dagens eksisterende internveg til boligene sørøst i planområdet og til felles parkeringskjeller for bygg A og B.

Brann- og redningstjenesten trenger i tillegg adkomstmulighet fra sørvest og den foreslås lagt til eksisterende adkomstveg fra Pottemakervegen. Denne vegen, f_SKV3, reguleres til felles for eiendommene Pottemakervegen 12 og 14 samt gårdsanlegget og de nye leilighetsbyggene. Vegen har i dag tilstrekkelig i bredde for at brannvesenets mannskapsbil kommer seg til B2, dette er testkjørt med mannskapsbil på stedet. Video av testkjøringen kan fremlegges ved forespørsel. Vegen skal opparbeides slik at den totale bredden blir mellom 3,5 og 4,0 m. Vegen skal ikke benyttes til ordinær kjøring til den nye bebyggelsen, kun til nødtrafikk til felt B2.



Utsnitt av planen som viser at adkomstveg fra nord er for smal for renholdsverkets biler (buss 15 m).

Dagens adkomstveg mellom Magnus Berrføtts veg 24 og 30 er for smal for adkomst for renholdsverkets biler som henter bunntømte containere, både tomte til nr. 30 og garasjen til nr. 24 blir berørt. Adkomsten er bred nok til liten lastebil og brannbil, og renholdsverkets bil for plastdunker kan derfor snu mellom nr. 26 og nr. 28, som vist på illustrasjonsplanen, vedlegg 5.

Det er to mulige gangadkomster til B2. En via kjøreadkomst fra Magnus Berrføtts veg og utendørs trappeløp opp til felles uterom eller via trapp eller heis fra p-kjeller. Grunnet stigningsforhold (1/10) er ikke denne vegen regnet for universell gangadkomst til området. Den andre gangadkomsten til B2 går via nødadkomsten fra Pottemakervegen i sørvest, og den vil bli universelt utformet. Det stilles krav om opparbeidelse av fortau i Pottemakervegen som kobler seg direkte på gangsystem med fotgjengerovergang i Sigurd Jorsalfars veg.

For eksisterende bebyggelse i B1 vil hovedadkomst for gående og kjørende fra nord være som i dag. Gangadkomst fra sørvest til B1 vil gå gjennom B2, denne traseen er sikret med bestemmelsesområdet #2 på plankartet og i tilhørende bestemmelser.

Planlagte offentlige anlegg

Vegarealet (o_SKV4) videreføres som offentlig veg. Fortau o_SF2 reguleres for å oppnå økt trafiksikkerhet på en mye brukt skoleveg. Fortau o_SF1 i Magnus Berrføtts veg er medtatt for å hjemle etablering av dokkingpunkt for avfallssug.

Miljøoppfølging og geoteknisk prosjektering

I bestemmelsene stilles det krav om geoteknisk prosjektering og kartlegging av fremmede arter, samt krav om plan for å hindre spredning dersom slike arter registreres i området.

Hensynssone grønnsstruktur

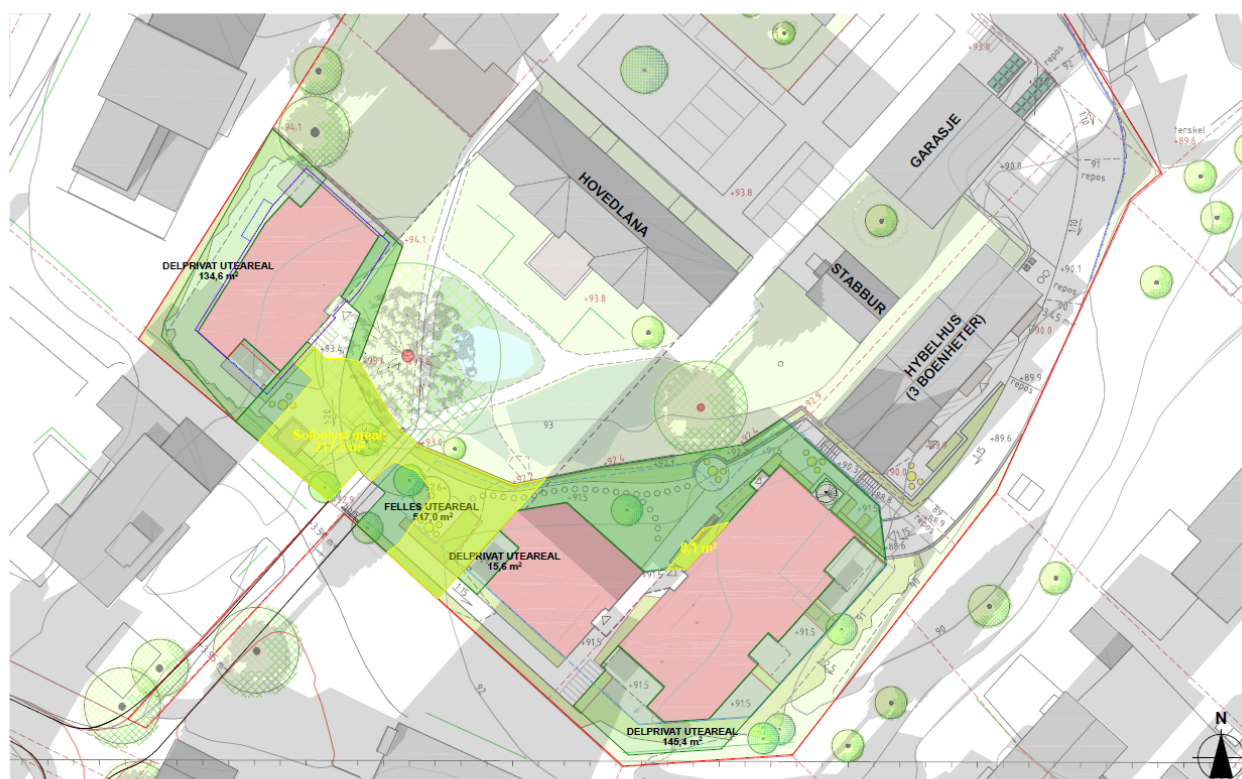
Planen stiller krav til bevaring av to trær. Trærne er angitt på plankartet, der trærnes dryppsone, arealet under trekrona, er avsatt til hensynssone grønnsstruktur. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt med inngrep i hensynssonene.

Det store almetreet står om lag ni meter fra bygg B, og trekrona med diameter på 18 meter. Byggegrensen til bygg B er lagt slik at den tangerer treets dryppsone. Det gamle furutreet står cirka 5,8 meter fra kjeller under bygg A. Furutreet har en dryppsone på 10 meter i diameter, og denne er avsatt til hensynssonen til furutreet. Minste avstand fra byggegrensen til kjeller i bygg A og hensynssonen er 1,3 meter.

Universell utforming

Alle leiligheter i bygg A er planlagt som tilgjengelige boenheter, samt to av fire leiligheter i bygg B. Illustrasjonsplanen viser at man kan oppnå universell adkomst til bygg A og til bygg B fra sørvest, mellom byggene og fra begge bygg til alt uteoppholdsareal. Parkeringskjeller er universelt utformet gjennom heis, det samme er avfallspunkt for restavfall, stigning på veg fra p-kjeller til avfallspunkt er maks. 1:15. Anlegg for papp/papiravfall vil, på grunn av kjørevegens stigning på 1:10, ikke være universelt tilgjengelig uten via bil. Eksisterende bebyggelse er ikke universelt utformet.

Uteoppholdsareal



BRA boligformål = 1526 kvm. Krav totalt uteareal: 763 kvm, hvorav 382 kvm felles. Min 50% av felles bør være solbelyst på gitte tidspunkt. 50% = 191 kvm

SKIBNEN ARKITEKTER AS

SOLFYLTT AREAL 21. MARS KL 15:00

Kravet til uterom for felt B1 (eksisterende bebyggelse) er 550 m². Det settes av 1 990 m² uterom for B1. Hybelhuset foreslås innlemmet i hovedeiendommen 55/1, ved å oppheve eiendomsgrensen. På den måten kan beboerne i B1 nyte godt av et større uteanlegg. Det er også avsatt areal til østvendt uterom ved inngang til hyblene, og det er stilt krav om opparbeidelse av dette i bestemmelsene.

Krav til uteareal for B2 (ny bebyggelse) er 763 m². Det settes av totalt 820 m² uteareal. 512 m² settes av til felles uterom. Over 50 % av uterommet er solbelyst på relevante tidspunkt.

Hele uteanlegget nyter godt av de grønne og romslige rammene som dagens hageanlegg gir visuelt. Selv om dette hageanlegget ikke vil være tilgjengelig for beboerne i B2 (ny bebyggelse) vil det gi kvalitet til uteanlegget for den nye bebyggelsen. En lav mur av naturstein vil danne skille mellom B1 og B2. Det tillates gjerder med transparent utseende eller tradisjonelt stakittgjerde i tre i planområdet, men ikke i hageanlegget. P-kjeller under bygg A ligger, med unntak av port og vegg mot hybelhuset i nordøst, helt under terreng. Mot sør ligger overkant kjeller omtrent på nivå med dagens terreng. Planens bestemmelser stiller krav til at kjelleranlegg ikke skal stikke opp av grunnen.

hjul ved dagens garasje på f_BRE2, der dagens renovasjonsløsning er etablert.

Begrunnelsen for å velge avfallssug framfor bunnthømte containere, er at felles adkomstveg inn til planområdet, både fra sør og nord, ikke er dimensjonerte for renovasjonsbilene som tømmer disse containere. Renholdsverket ønsker ikke videreføring av renovasjonsløsning med beholdere på hjul. Renholdsverket har akseptert å stå i Magnus Berrføtts veg så lenge dokkingen pågår.

For papp og papir er kravet i KPA bunnthømte containere, dette er av samme årsak ikke mulig å få til innenfor planområdet, det er derfor foreslått beholdere på hjul for denne fraksjonen, som tømmes med en mindre bil. Avstand fra trapp/heis i bygg A til renovasjonspunkt er 47 meter for restavfall og 67 meter for papp/papir. For bygg B er samme avstander på henholdsvis 102 og 122 meter. I tillegg er ikke papp- og papirbeholderne universelt utformet. For å kompensere for dette er det lagt inn krav om repos og håndlist på adkomstveg som er brattere enn 1:15. Disse avvikene fra KPA både med hensyn til type beholdere, avstand og universell utforming er uheldige, men etablering av avfallssug vil ivareta kravene for hoveddelen av avfallsmengden og antall beboere.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert seks aktuelle temaer som har betydning for vurdering av risiko og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- 3. Flom
- 6. Radon
- 10. Overvann/Vanninntrengning
- 20. Manglende avløpskapasitet
- 57. Sårbar flora/fauna
- 58. Uønsket flora/fauna

Det er foreslått avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene, disse er innarbeidet i planens bestemmelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Virkninger av planforslaget, konsekvenser

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Fjernvirkning av planlagt bebyggelse er lite framtrædende, men fjerning av furuene i sørøstre hjørne av planområdet vil synes.

Ny bebyggelse vil bli tilpasset plassering og materialbruk i eksisterende gårdsbebyggelse.

Stedets karakter og viktige siktlinjer

Gårdsanleggets eksisterende struktur og formspråk er hensyntatt i utforming av ny bebyggelse. Foreslåtte bygningshøyder medfører større bygninger enn i omkringliggende småhusbebyggelse. Siktlinjen mellom adkomstvegen fra sørvest og hovedhuset opprettholdes. Innsynet til hovedlåna fra Pottemakervegen ved hovedadkomsten til nr.12 fjernes ved gjennomføring av planen.



Innsyn fra Pottemakervegen til hovedlåna i dag.



Illustrasjon viser foreslått leilighetshus B foran hovedlåna.

Kulturminner og kulturmiljø

Planlagt bebyggelse plasseres i den opprinnelige gårdens hageanlegg, og dette reduseres i omfang. Med unntak av ett furutre vil alle de gamle furutrærne bli fjernet. Som et avbøtende tiltak sikres to store hagetrær i B2 ved hensynssone grønnstruktur.

Det stilles også krav til utforming av ny bebyggelse, og at det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren til relevant søknad om tiltak. I tillegg er det satt stramme byggegrenser. Bygningene er plassert i ytterkant av hagen, i system med de eksisterende bygningene og med strenge krav til materialbruk. Hensynet til den gamle furulunden i hagen må vike.



Tre nr. 5, 6, 7, 12, 17, 18 og 20 er furutrær som vil bli fjernet ved gjennomføring. Bildet til høyre viser de gamle furutrærne i dag.

Grunnforhold

Det antas å være homogene grunnforhold, og det er derfor liten grunn til å tro at det vil komme geotekniske overraskelser. Planens bestemmelser stiller likevel krav til at geoteknisk prosjektering skal foreligge ved relevant søknad om tiltak. Der skal det framgå om det er behov for spesiell oppfølging i byggeperioden.

Flom

COWI har vurdert kartlagt flomsone i området, Flomvurdering Valentinlyst gård, datert 30.04.2020. Vurderingen baseres på en 200-års flom med klimafaktor på 1,5. Resultatet angir flomvannstanden til kote 89,6-89,7 som vil si at deler av terrenget innenfor planområdet er flomutsatt. Årsaken til at flomvannstanden ligger så høyt er en terskel i terrenget nordvest for planområdet. Tiltaket i seg selv vil derfor ikke påvirke vannstanden. Flomutredningen konkluderer med at det er mulig å gjøre tiltak i bekkeløpet for å sikre byggene. Konkret løsning for dette må vises i forbindelse med relevant søknad om tiltak.

Naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, vilt og andre økologiske funksjoner og sammenhenger

Tiltaket berører ingen viktige naturtyper, i henhold til DN-håndbok 13 og supplerende faktaark fra 2014, og ingen nevneverdige botaniske verdier vil bli berørt. Dette opplyses i Swecos notat Vurdering av naturmangfold – Valentinlyst gård, datert 17.01.2020.

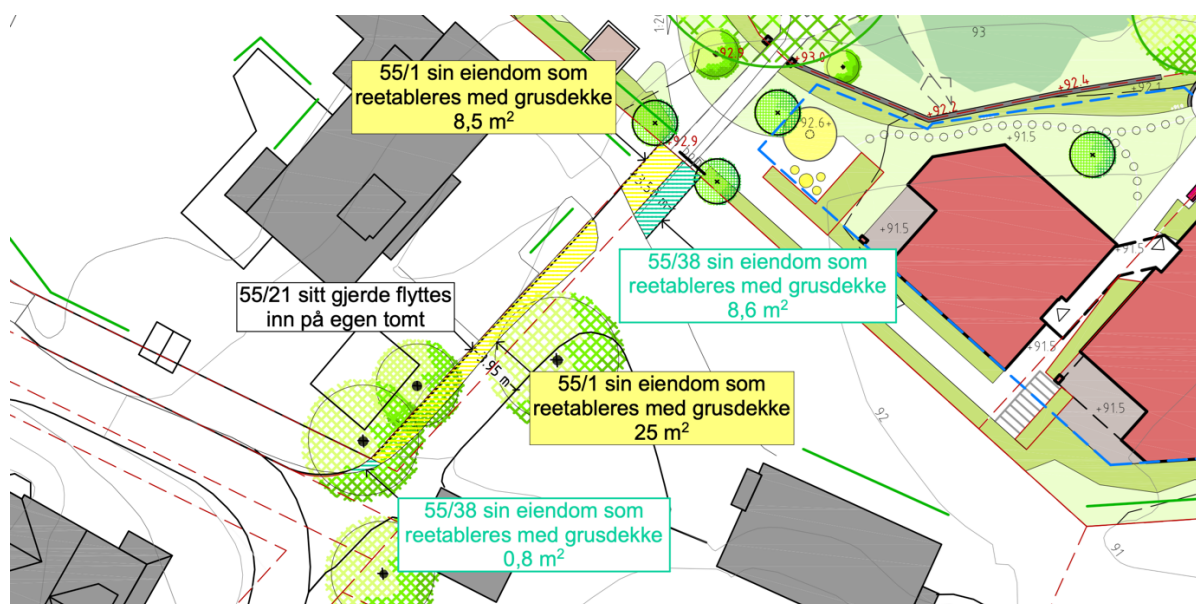
Gjennomføring av tiltaket vil føre til at alle bortsett fra en av de eldre furuene må hugges, i tillegg til nobelgran og andre enkelttrær. Ved å fjerne denne klyngen med trær fjernes oppholds- og skjuleområder for fugl og småkryp. Ettersom naturtypen er fragmentert på grunn av tidligere utbygging, og det sammenhengende grøntdraget som er registrert som naturtype med lokal verdi i kommunens kart ikke har samme funksjon lenger, vurderes ikke foreslått fjerning av vegetasjon i planområdet å gi store konsekvenser. Det er positivt at det store almetreet (rødlisteart, VU) skal bevares, da det kan knyttes en del rødlistearter til grov bark på alm.

Trøndelag Trepleie har utarbeidet en tilstandsvurdering av trærne i planområdet, samt utarbeidet en rapport som følger reguleringsbestemmelsene og sikrer ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen. To trær reguleres til bevaring i kart og bestemmelser, en alm og en furu. Almetreet står ca. 8,9 meter fra bygg B, som er uten kjeller. Det er en stor alm med dryppsoner med diameter på 18 meter. Byggegrensen til bygg B grenser til dryppsonen. Dryppsoner tilsvarer kroneutstrekning. Rotsonen strekker seg lengre ut enn dryppsonen. I forbindelse med dette er det utarbeidet en vurdering av risiko og kartlegging av røttene til almetreet av Trøndelag Trepleie. Det er likevel tatt utgangspunkt i dryppsonen som hensynssone for å skape minst mulig konflikt med treet. Prosjektet vil ikke medføre tiltak på østsiden av treet, røttene mot dammen og hovedlåna vil derfor ikke bli berørt. Almetreets rotsone vil bli berørt under bygge- og anleggsfasen, da rotsonen strekker seg lengre ut enn dryppsonen. Håndteringen av dette er beskrevet i vedlegg fra Trøndelag Trepleie. Det er rotsonens beskaffenhet som har vært avgjørende for hvor bygg og kjeller kan plasseres.

Furutreet står ca. 5,8 meter fra kjeller til bygg A. Furutreet har en dryppsoner på 10 meter i diameter som det er tatt utgangspunkt i til hensynssonen til furutreet. Minste avstand fra byggegrensen til kjeller i bygg A og hensynssonen er 1,3 meter. Dette vil kreve spesielle tiltak i bygge- og anleggsfasen for å sikre treet tilstrekkelig gode forhold.

Utenfor planområdet på to eiendommer som grenser til alleen (gnr/bnr 55/21 og 55/38) er det tre

trær som tilhører den historiske alleen. De er om lag 100 år. Planlagt utvidelse av bredden på dagens veg i alleen vil omfatte areal som tidligere har vært veg. Opprustingen vil bestå av fjerning av overflatevegetasjon (plen) og oppgrusing. Underbygningen på vegen beholdes som i dag. Det vil derfor ikke være behov for graving i trærnes rotsone i forbindelse med oppgradering av adkomstvegen f_SKV3. Vegareal på 55/38 sin eiendom vil i all hovedsak forbli uendret. Illustrasjonen under viser hvilke eiendommer som er berørt av reetableringen av vegarealet opp alleen.



Illustrasjon som viser hvilke eiendommer som er berørt av reetableringen av vegarealet opp alleen (vist på en tidligere versjon av illustrasjonsplanen).

Vurdering i henhold til naturmangfoldsloven

Utbyggingen, både tiltaket i seg selv og bygge- og driftsmetoder, vurderes til ikke å ha betydelig negativ virkning for naturmangfold. Tiltaket medfører ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold eller skade som gir grunn til å gjøre en samlet vurdering for belastning på et økosystem. To trær er sikret bevart i plankartet, planens bestemmelser stiller krav til ivaretagelse i anleggsfasen. Tiltaket vil ikke medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene. Utover at det skal sikres konkret ivaretagelse av trær i anleggsfasen innebærer ikke tiltaket bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak. Planens bestemmelser stiller krav om undersøkelse av fremmede arter i området, og en plan for å hindre spredning av slike arter dersom de finnes. Planforslaget vurderes til ikke å være i strid med prinsippene i naturmangfoldsloven.

Friluftsliv

Planforslaget berører ikke områder som benyttes til friluftsliv eller opphold for barn og unge. Framtidige beboere vil nyte godt av nærhet til eksisterende friområder av varierende karakter. Utbyggingen vil øke bruken av eksisterende grønnstruktur, men den vurderes til å tåle denne økningen uten oppgradering.

Trafikkøkning og vegforhold

I trafikkutredningen har COWI gjennomført kapasitetsberegning for krysset Kong Øysteins veg- Magnus Berrføtts veg. Resultatene indikerer at avviklingen etter utbygging regnes som god. Det er svært liten forskjell mellom resultatene med og uten generert trafikk fra Valentinlyst gård.

Alleen, som er en privat veg, ligger i dag på to eiendommer, men alle de tre eiendommene som har avkjørsel fra vegen har tinglyst rettighet til bruk. For å få tilstrekkelig manøvreringsareal for brannbil utvides vegtraseen langs alleen i bredden fra gårdseiendommen og fram til den kobles på Pottemakervegen. Et mindre parti av eiendommen 55/38 vil også bli reetablert med grusdekke.

I anleggsfasen vil det være økt trafikk og økt tungtrafikk inn til Valentinlyst gård fra Magnus Berrføtts veg. Boligene på denne strekningen vil da ha behov for en løsning for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Dette er sikret i planens bestemmelser ved å stille krav om anleggsplan som vil legge rammer for trafikken i anleggsperioden.

Trafikkøkningen som følger av planforslaget vil ikke være av et slikt omfang at det gir betydelig økt ulykkesrisiko. Det er til dels blandet trafikk, men trafikken skjer på boligater med lav fartsgrense, og som ender i blindveger. Prosjektet medfører ikke økt gjennomgangstrafikk. Planområdets nærhet til skole medfører at barn og unge kan gå eller sykle til skolen, og en unngår dermed i stor grad foreldrekjøring for transport av skolebarn.

På eiendommen 55/21 i sørlige hjørne står det et tre som var del av den opprinnelige alleen og som er ca. 100 år gammelt. Treet vil bli påvirket av etableringen av det offentlige fortauet langs Pottemakervegen. Her kan det være nødvendig med en vurdering av avstanden mellom avslutningen til fortauet og treet som et tiltak for å unngå uheldige konsekvenser for treet.

Foreslått forlengelse av fortau i Pottemakervegen vil øke trafikksikkerheten, det må derfor gjøres en helhetlig vurdering knyttet opp mot økt trafikksikkerhet og bevaring av treet i bestemmelsen om lengden på fortauet.

Framkommelighet for brann- og redningstjenesten sikres ved utvidelse av eksisterende veg for å sikre tilstrekkelig framkommelighet for brannbil.

Barns interesser

Dagens gårdsanlegg er i privat eie og ikke tilgjengelig for allmennheten. Dermed vil ikke tiltaket påvirke barn og unge negativt. Planen oppfyller KPA's krav til uteoppholdsareal. Prosjektet ligger nært skole, som muliggjør at barn kan gå eller sykle til skolen. I tillegg er det idrettsanlegg og andre friområder i gangavstand fra planområdet.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Utbyggingen medfører ingen betydelig virkning for skole- og barnehagedekningen i området. Utbyggingen utløser heller ikke behov for utbygging av andre typer sosial infrastruktur. For å sikre skolekapasitet stilles det krav i bestemmelsene om dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet til relevant søknad om tiltak.

Tilgjengelighet for alle

Alle nye boenheter unntatt to boliger i andre og tredje etasje i bygg B, har universell adkomst til uterom fra hovedinngang.

Jordressurser (jordvern)

Høy utnyttelse og fortetting innenfor eksisterende boligområder bidrar til å minske utbyggingspresset på andre sårbare områder. Således vurderes fortetting til å være positivt sett i en landbruksfaglig sammenheng. Utover dette påvirkes ikke dyrka eller dyrkbar jord.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Planens bestemmelser stiller krav om teknisk godkjent VA-plan til relevant søknad om tiltak. Kapasiteten på vann og avløp for eksisterende og nye boliger kan ivaretas tilfredsstillende. Dette gjelder også for slukkevannkapasitet, forutsatt etablering av brannkummer som det stilles krav om i bestemmelsene.

Kabelnettet fra nærliggende trafo/nettstasjon må sannsynligvis forsterkes, eventuelt må eksisterende trafo oppgraderes. Dette vil ikke påvirke eksisterende boliger tilknyttet dagens anlegg.

Tilkobling til fjernvarme vil bli videre vurdert av Statkraft i detaljprosjekteringen, hvor det blir avklart om Statkraft ønsker å fremføre fjernvarme til prosjektet.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planen hindrer ikke videreføring av allerede etablert næring i planområdet. Det anses som positivt med tilpasset virksomhet i boligstrøk. Utbygging av boliger på B2 vil ikke være til hinder for allerede etablert næring.

Nullvekstmål for personbiltrafikk

Valentinlyst gård ligger nært til lokalsenter, skoler og barnehage. Selv om avstanden til sentrum er stor og det er en betydelig høydeforskjell, kan mye av det daglige transportbehovet tas ved gange og sykkel. Dette bidrar til å underbygge nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Virkninger som følge av klimaendringer, risiko ved flom

Utbyggingen er gjennomførbar til tross for flomvegen. Konkrete løsninger for å håndtere flomvegen må utarbeides til relevant søknad om tiltak.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i eksisterende boligområde med god infrastruktur, god tilgang til friområder og friluftsområder og nært serviceanlegg, lokalsenter og kollektivtrafikk. Boligene er skjermet fra trafikkstøy. Muligheten for å gå eller sykle til de fleste av de servicetilbud man trenger i hverdagen er positivt for folkehelsa.

Naboer på tilstøtende eiendommer

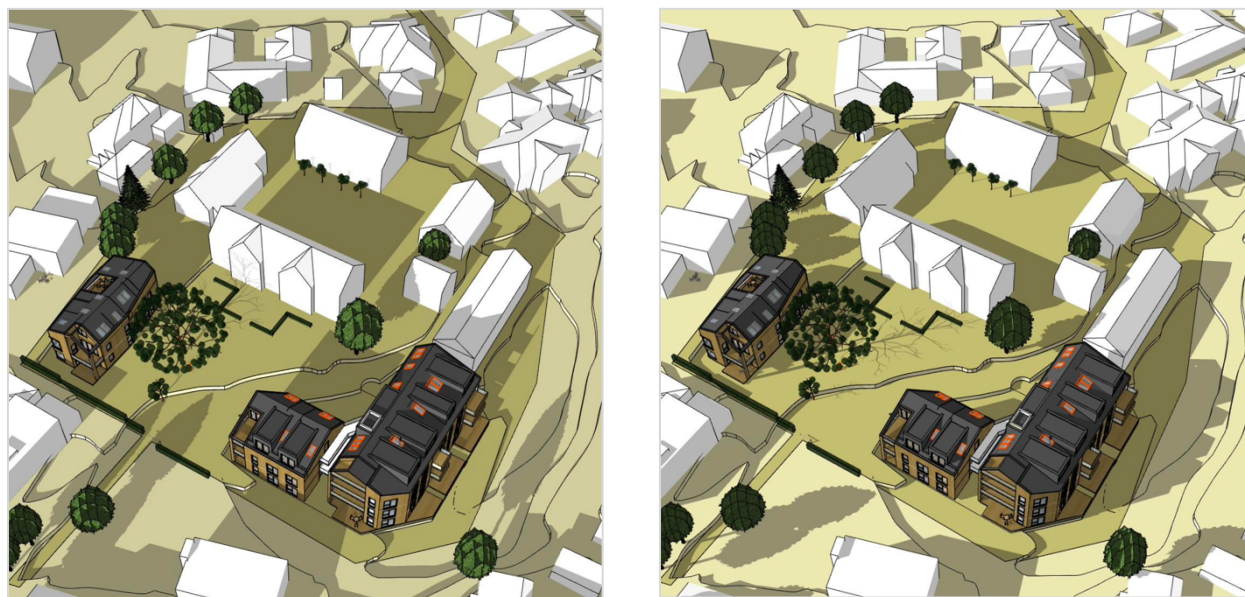


Solstudie for 21. mars klokka 09:00. Bildet lengst til venstre dagens situasjon, mens de to til høyre viser skyggevirkning av bygg B på eiendommen i Pottemakervegen 10. (Eksisterende trær posisjon er målt opp av Nidaros Oppmåling. Trærnes høyde og kronebredde antatt ut fra foto. Det må derfor tas forbehold om skygger fra trær ikke er 100% korrekte. Det er også en del vegetasjon på naboenes tomter. Disse vil gi ytterligere skygge og er ikke medtatt i sol/skygge-studiene.)



Solstudie for 21. mars klokka 12:00 viser skyggevirkning av bygg B på eiendommen i Pottemakervegen 10. I dag har eiendommen full sol på uteplass på dette tidspunktet.

Vedlagte illustrasjoner viser nær- og fjernvirkning, samt sol/skygge-analyse. Med unntak av på eiendommen i Pottemakervegen 10 gir ikke prosjektet økt skyggevirkning på uteplasser for naboer på nøkkeltidspunktene i mars og juni. For Pottemakervegen 10 vil det være sol tidlig på dagen og tidlig på året (kl.12 den 21. mars) som vil bli utslagsgivende. Skyggen kl. 12 påvirker ikke naboens vinduer, og kl. 15 den 21. mars er det full sol på eiendommen i Pottemakervegen 10. Dette er en tid på året hvor lysinnslipp sannsynligvis har større betydning for opplevd bokvalitet enn solbelyst uterom. Når man kommer lenger ut på våren og sommeren vil det være sol på naboens uterom.



Solstudie 21. mars kl. 15.00 og 23. juni klokka 18

Per i dag har flere av naboene utsikt inn til gårdsanlegget med den gamle gårdsbebyggelsen og hageanlegget med de høye furutrærne. Etter utbygging vil de ha utsyn til den nye bebyggelsen.

Trafikk

Naboer med innkjøring fra Magnus Berrføtts veg vil oppleve en økning i trafikk til området, men det dreier seg ikke om en betydelig trafikkøkning. Naboer i Pottemakervegen vil oppleve økt andel av gående og syklende. Det er om lag 15 meter mellom veg og hoved-uteoppholdsplass i Pottemakervegen 14, og Pottemakervegen 12 har sitt hoveduterom mot vest. Økt gangtrafikk betraktes derfor ikke som en stor negativ virkning for naboer. Gang- og sykkeladkomst via f_SKV3 gir at beboere i felt B2 vil spare cirka 350 meter hver gang de skal til målpunkt sør for planområdet, og dette gir en snarvegeffekt som ønskes for å oppnå at flere velger å gå eller sykle.

Arealbeslag

Planforslaget berører deler av naboeiendommer, som reguleres til vegareal eller fortau.

Nødvendig areal er tatt med i planområdet for å sikre tilfredsstillende adkomst for brannbil til byggene A2 og B. Kommunal tomt som reguleres til fortau er tatt med for å gi økt trafiksikkerhet.



Illustrasjonen viser berørt del av tilstøtende eiendommer ved alleen og Pottemakervegen. Planens begrensning vist med stiplet linje.

Tabell 1 Arealbeslag for naboer berørt av veg og fortau

	Gnr/bnr	Areal	Kommentar
A	55/30	93,6 m ²	Offentlig grunn. Del av dagens vegareal
B	55/41	80,7 m ²	Privat grunn. Del av dagens vegareal
C	55/42	66 m ²	Offentlig grunn. Framstår i dag som opparbeidet hage og kantareal til dagens veg.
D	55/38	82,0 m ²	Privat grunn. Adkomstvegen ligger delvis på denne eiendommen og delvis på gnr/bnr. 55/1 per i dag, og brukere av vegen har like rettigheter til bruk over begge eiendommene.
E	55/60	4,0 m ²	Privat grunn. Veg og kantareal til eksisterende veg.

Planforslaget legger opp til at rørtraseer legges på egen eiendom.

Planlagt gjennomføring

Gjennomføring av byggetiltaket vil skje fortløpende etter at reguleringsplanen er vedtatt. Med normal fremdrift i planprosess og salg ligger det til rette for utbygging i 2021 – 2022.

Økonomiske konsekvenser

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av vedtak av planforslaget, bortsett fra drifting av utvidet fortau i Pottemakervegen.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart og om utvidelse av plangrense

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 17.10.2019 og til offentlige parter per e-post 21.10.2019. Oppstart ble varslet i Adressa 21.10.2019, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 18.11.2019.

Etter varsel om oppstart er planområdet justert på grunn av utvidelse av fortau i Pottemakervegen grunnet økt trafikk i området. Utvidelsen av planområdet berører to kommunale eiendommer (55/42 og 55/30) og en privat eiendom (55/41). Det er varslet om utvidelse av planområdet til berørt eier av tomt (55/41) og tilgrensende naboer (55/21 og 55/60) per post 15.5.2020. Til varsling om oppstart kom det sju innspill, og til varsling av utvidet planområde kom det et innspill.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 06.07. – 29.08.2020. Det kom elleve innspill:

Statens vegvesen har i e-post av 22.07.2020 ingen kommentar.

Posten har i e-post av 10.08.2020 innspill til plassering av postkasser.

Kommunedirektøren tar ovennevnte merknader til orientering.

Fylkesmannen i Trøndelag (nå Statsforvalteren) er i e-post av 24.08.2020, tilfreds med at planlagt utbygging imøtekommer kommuneplanens krav om boligtetthet, at det er lagt vekt på hensynet til de bevaringsverdige bygningene samt tilpasning til omgivelsene rundt og at det planlegges parkering i kjeller. Når det gjelder samfunnssikkerhet påpekes at grunnforhold burde vært undersøkt i ROS-analysen. Statsforvalteren gir faglig råd om at det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer at blågrønne løsninger for håndtering av overvann blir prioritert.

Kommunedirektørens kommentar: De første to punktene tas til orientering. Når det gjelder samfunnssikkerhet mener kommunedirektøren at det er tilstrekkelig å vurdere grunnforholdene i forbindelse med relevant søknad om tiltak. Blågrønne løsninger for håndtering av overvann blir prioritert.

Trøndelag fylkeskommune har i e-post datert 01.09.2021, følgende faglige råd til planen:

- Bestemmelsene bør endres og sikre takform, materialkrav, bruk av takopplett og installasjoner på tak på en bedre måte.
- Bestemmelse som sikrer at det kan settes opp gjerder/støttemurer i hagen bør tas ut.
- Hageanlegget bør reguleres til grøntformål og ikke boligformål.

På bakgrunn av dette ber vi kommunen redegjøre for hvordan de ivaretar våre faglige råd i planen, ev. hvorfor de faglige rådene ikke tas til følge, før reguleringsplanen vedtas.

Kommunedirektørens kommentar: Saltakform, bruk av tre i fasader, skifer på takflatene og redusert bruk av takopplett er sikret i bestemmelsene. Rammene for gjerder og murer er også skjerpet. Hageanlegget er ikke regulert inn som eget formål, men den grønne kvaliteten og det grønne preget er sikret i bestemmelser til hensynssone Bevaring kulturmiljø.

Trøndelag brann- og redningstjeneste minner i e-post datert 29.07.2020, om gjengse krav til utforming, herunder slokkevannkapasitet, brannkummer, brannspredning og tilgang for innsatsmannskaper. Viser til egen veileder.

Kommunedirektørens kommentar: Det er utarbeidet overordnet VA-plan og brannteknisk uttalelse som er vedlagt planforslaget. Temaene nevnt over er vurdert til å være i tråd med offentlige føringer, og adkomst for brannbil fra Pottemakervegen er avklart gjennom testkjøring.

Flere merknader fra naboer:

Det er kommet merknader fra naboer: Advokatene Hovstad, Kvernørød og Flatmo datert 28.08.2020, Adv. Simonsen Vogt Wiig datert 28.08.2020, Aunvik med flere datert 29.08.2020, Elisabeth Fredriksen datert 28.08.2020, Julia Farkas og Tomasz Ciesielski datert 28.08.2020, Karin Grimsbo med flere datert 15.06.2020 og Steinar Gulliksen datert 29.08.2020.

Naboer mener at:

- utbyggingsområdet ikke egner seg for fortetting grunnet for stor avstand til sentrum og lokalsenter, og manglende nærhet til metrolinje, noe som medfører middels score av nullvekstmål for privat bilbruk. De mener at parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens arealdel heller ikke vil bidra til å nå nevnte nullvekstmål.
- kulturmiljøverdien ved Valentinlyst gårdsanlegg vil bli redusert.
- Pottemakervegen og felles adkomstveg fra sør ikke er egnet for verken anleggstrafikk eller økt nyttetraffikk, og de er også bekymret for trafiksikkerhet for skolebarn. Det knyttes også bekymring til økt trafikk i adkomstvegen til planlagte boliger fra Magnus Berrføtts veg. Det opplyses at det i dagens situasjon er utfordringer med støv og støy. Det menes at trafikkteillingene er irrelevante.
- å felle de gamle trærne er kortsiktig og dårlig forvaltning av grønnsstruktur. Trærne er viktige for naturmangfold og reduserer risiko for og konsekvenser av flom.
- området ikke er egnet for økt næringsvirksomhet.
- planforslaget ikke oppfyller krav om universell utforming av avfallshåndteringen, og redningsetatene kommer ikke til mellom byggene.
- dokkingstasjon for avfall i Magnus Berrføtts veg er i strid med vurdering som har ført til parkeringsforbud i veggen.

Naboer mener at for dem vil gjennomføring av planlagt utbygging medføre:

- store økonomiske konsekvenser i form av begrensede utviklingsmuligheter for egne eiendommer og reduserte eiendomsverdier.
- redusert bo- og livskvalitet, herunder endring av utsikt, innsyn, sol- og skyggeforhold, støy og manglende mulighet for skjerming og økt ferdsel forbi egen eiendom.
- forringing av strøkskarakteren og bomiljøet, jamfør bystyresak 45/16 «Fortetningspolitikk i Trondheim», og at det ikke oppfyller krav om visuell kvalitet i TEK (teknisk forskrift) og plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel og kommunens veileder for byform og arkitektur.

Nabo i Pottemakervegen 10 ønsker at bygg B trekkes unna deres eiendom.

Nabo i Pottemakervegen 14 ønsker at kjeller plasseres fire meter fra deres eiendomsgrense.

Kommunedirektørens kommentar: Følgende endringer sikres i planforslaget etter høring:

1. Avstanden mellom planlagt kjeller under hus A1 og A2 og nabogrensen til Pottemakervegen 14 er endret fra en meter til fire meter.
2. Bygg B er ikke trukket bort fra Pottemakervegen 10, men for å redusere innsyn mot eiendommen er det gjort flere mindre endringer av bygg B, markterasse mot nordvest og Pottemakervegen 10 er flyttet til nordre hjørne av huset, balkong i andre etasje mot nordvest og i tredje etasje mot sørvest er fjernet, vindusflater mot nordvest redusert. Takterasse er også trukket en meter inn fra fasadelivet.
3. Høyden på Hus A1 er redusert med 50 cm ved møne og 20 cm ved gesims.
4. Takoppløft på hus A1 er redusert på tak vendt mot Trøavegen, mens det er noe økt på taksiden vendt mot hageanlegget. Heishusets høyde på samme takflate er redusert slik at det ikke blir høyere enn husets møne.
5. På veg f_SKV3 tillates kun nødtrafikk til B2 og - gang- og sykkeltrafikk til hele planområdet.
6. Veg f_SKV3 er endret slik at eiendommen Pottemakervegen 12 ikke vil bli direkte berørt.

Til tross for nevnte endringer av planforslaget vil utbyggingen bety stor endring for de nærmeste naboene, men de negative konsekvensene vil ikke medføre vesentlig forringelse av naboenes bomiljø. Virkningene for naboene er utredet og vurderes å være akseptable.

Utnyttelsesgraden er høy og bygger opp under fortettingspolitikken i Trondheim. Når muligheten for å bygge i deler av hageanlegget ved Valentinlyst gård utløses, er det riktig med høy fortetting. Beboere i planområdet vil få kort veg til barnehage, hele skoleløpet, rekreasjonsområder og akseptabel nærhet til handel og tjenester på Valentinlyst senter. Dette tilsier at mye hverdagstransport lokalt kan gjennomføres som gående og syklende.

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.