



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170023

Arkivsak:20/68

Detaljregulering av Veisletten allé 13, gnr/bnr 62/25

Planbeskrivelse

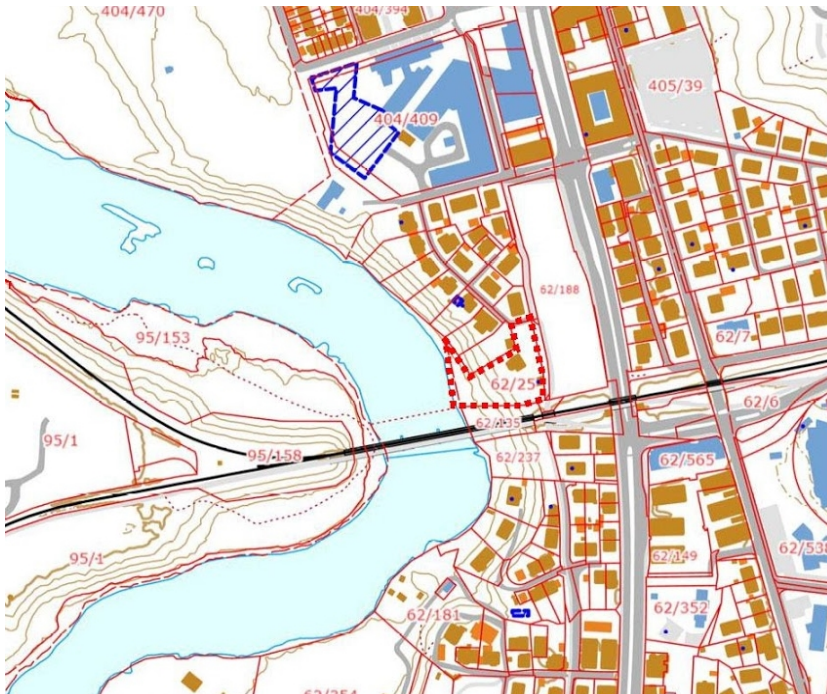
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 4.12.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 4.2.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Veisletten Alle AS (eid av Trym Bolig AS).

Hensikten med planen er å fortette en eksisterende boligeiendom innenfor et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA), samtidig som man ivaretar det eksisterende bomiljøet og naturverdiene langs Nidelva.



Oversiktskart med planomriss.

Planstatus

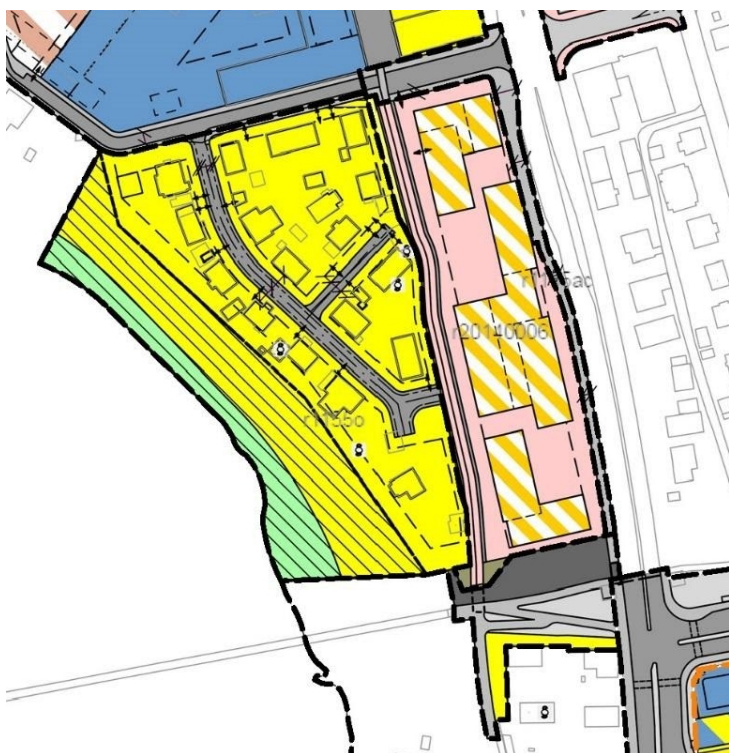
Overordnede planer

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål og grønnstruktur (skråning mot Nidelva) i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet «Nidelvkorridoren» og «havstigning».

Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplanen er r1155o. Planen er fra 1990 og KPA gjelder foran denne.

Tilgrensende reguleringsplan er r20140006, Holtermanns veg 1 og 11 og deler av Veisletten allé 13. Planen ble vedtatt i 2015, og omfatter kombinert bebyggelse og anleggsformål, kontor/undervisning. Planområdet omfattes også av «Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter» (VPOR). En av planretningslinjene i VPOR er at nybygg mot offentlige forbindelser bør utformes med en fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes der.



Kartutsnitt som viser reguleringsplaner i området.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendom gnr 62 bnr 25 samt deler av 62/530 og 62/311.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger cirka 2 km fra Trondheim sentrum, i utkanten av Elgeseter, mot Lerkendal. Planområdet representerer den sydligste/innerste eiendommen i Veisletten allé, som er en blindvei. Planområdet grenser mot Nidelva i vest og Stavne-Leangenbanen i sør.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Holtermanns veg som er hovedinnfartsåren til Trondheim fra sør.

Planområdet er på cirka 4 780 m².

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med en enebolig fra 1955. I området nord for planområdet er det boligbebyggelse. Området øst for planområdet brukes i dag til midlertidig parkeringsplass i

påvente av utvikling av eiendommen til næring/undervisning. I sør grenser tomten mot Stavne-Leangenbanen. Området Elgeseter, Øya og Lerkendal er preget av variert arealbruk, boliger, kontorbygg og store institusjoner som St. Olavs hospital og NTNU.

Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger på et relativt flatt terreng, men med en bratt skrent ned mot Nidelva. Bebyggelsen i Veisletten allé er hovedsakelig opprinnelig to- og firemannsboliger. Langs Elgeseter gate og nord for planområdet er det mer urban bebyggelse fra ulike epoker; kvartalsbebyggelse i mur fra begynnelsen av forrige århundre og enkeltstående lameller fra etterkrigstiden.

Regulert fremtidig utvikling av Holtermanns veg 1 og 11 (r2014006) vil danne en skjerm mot Holtermanns veg/Elgeseter gate. Dette vil avhjelpe eventuelle støv og støy utfordringer, men også danne en høy bakvegg til området. Veisletten allé er en blindvei med kun bolighus.

Stavne-Leangenbanen går rett sør for planområdet. Banen ligger på en voll og skaper et skille mot sør.

Kulturminner og kulturmiljø

Omtrent halvparten av småhusene rundt Veisletten allé er vurdert til å ha antikvarisk verdi: De fleste har klasse C, et hus helt i nord har antikvarisk klasse B. Innenfor planområdet står det i dag en enebolig som er angitt som av antikvarisk verdi, klasse C. Det er ikke registrert kulturminner i grunnen innenfor planområdet.

Naturverdier

Elveskråningen med skogsvegetasjon er markert som en nasjonalt svært viktig naturtype av gråor-heggeskog (Område ID 2111/BN 0087415). Området som er markert strekker seg fra sør for Stavne bru til forbi Tilfredshet gravlund. I skogen og elverommet er det observert arter av særlig stor forvaltningsinteresse, ifølge Miljødata.



Registrerte naturtype gråor- heggeskog, hentet fra naturbase.

På bakgrunn av dette har Multiconsult gjennomført en vurdering av naturmangfold. Notatet bekrefter at elveskråningen har stor verdi for naturmangfold med bakgrunn i svært viktig

naturtype, potensial for rødlistearter, rikt fugleliv, først og fremst spurvefugler, og Nidelvkorridoren i en landskapsøkologisk sammenheng.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger ved elverommet til Nidelva, og umiddelbart ved gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen kan følges til Tempe, der man kan gå langs Nidelva mot Leirfossen.

Høgskoleparken, som er en park både for rekreasjon og lek, er også i umiddelbar nærhet.

Nærmeste lekeplasser er Regnbueparken på Stavne, Klæbuveien barnehage, Elgeseter barnehage og Finalebanen. Finalebanen og Tempe er de nærmeste idrettsplassene.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst fra Elgeseter gate, via Professor Brochs gate og Veisletten allé.

Elgeseter gate/Holtermanns veg ligger cirka 70 meter øst for planområdet, med en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 21 000 for 2019.

Veisletten allé er en blindvei og en karakteristisk boliggate, med en smal to-felts kjøreveg, og smale fortau på begge sider.

Hovedgang- og sykkelveg fra Midtbyen til Trondheim sør går langs planområdets østside. I tillegg går hoved gang- og sykkelveg på tvers av elva, fra Stavne og Byåsen til Lerkendal, like sør for planområdet. Dette gir god tilgjengelighet for myke trafikanter både nord/sør og øst/vest.

Området har svært god kollektivdekning med bussforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Professor Brochs gate i Elgeseter gate.

Barns interesser

Planområdet er en privat eiendom og brukes ikke av barn og unge i dag.

Skoler, skolekapasitet og barnehage

Planområdet tilhører Kalvskinnets barneskolekrets. Kalvskinnets skole er per i dag ikke i drift, og elevene er overført til Ila skole. Singsaker er derimot den nærmeste skolen. Både Ila og Singsaker skole har ledig kapasitet. Det er god skoleveg til både Ila, over Øya, og Singsaker, over Gløshaugen. Rosenborg ungdomsskole har også ledig kapasitet.

De nærmeste barnehagene, innen radius på 500 meter, er Klæbuveien, Gartneriet, Krinkelkroken og Øya barnehage, med til sammen 303 plasser.

Universell tilgjengelighet

Den byggbare delen av planområdet er flatt. Området generelt har god tilgjengelighet.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Vann- og avløp

Eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger ligger i Veisletten allé. I forbindelse med r20014006, er det utarbeidet en VA-plan som viser nye VA-ledninger i den nye traséen for gang- og sykkelveg, som vil ligge langs tomta.

Aktsomhetskart for flomfare og havnivåstigning viser at det går en flomveg på østsiden av planområdet og området er berørt av oppstuvning av overvann.



Flomveg er markert med blå strek på kartet og oppstuvning av overvann er markert med grønne felt.

Elektrisitet

Området har tilgang til elforsyning fra en nettstasjon som i dag står midlertidig inne på anleggsområdet for Holtermanns veg 1-13. Den midlertidige nettstasjonen vil etter hvert bli erstattet med en ny nettstasjon på samme området.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Dagens terreng er flatt og ligger på kote +23. Terrenget er tilnærmet flatt ned til skråningskanten ned til Nidelva. Skråningen ned til Nidelva har en høyde på 20 meter og ligger for det meste med helning cirka 1:1,5. Lengst mot sør i planområdet ligger skråningen med litt slakere helning på cirka 1:2.

Det er hverken kvikkleire eller forurenset grunn innenfor planområdet. Området ligger heller ikke innenfor fareområde for jord- eller flomskred, ifølge NVE.

Planområdet er vurdert som sikkert mot skredhendelser som involverer kvikkleire. Det er ikke påtruffet kvikkleire eller sprøbruddmateriale på tomta eller i nærliggende områder. Området ligger heller ikke i utløpssonen for kvikkleireområder.

Beregninger viser at i skråningen mot Nidelva har tilstrekkelig stabilitet mot dype glidesirkler, mens overflatestabiliteten er noe i grenseland, noe som ved ugunstige forhold kan gi overflateglidninger.

Støyforhold

Planområdet ligger innenfor gul støysoner for vegstøy. Ved utbygging av naboeiendommen i Holtermanns veg, reguleringsplan 20140006, vil denne fungere som en støyskjerm.

Togtrafikken fra Stavne-Leangenbanen har liten støypåvirkning på tomten per i dag, men med økt trafikk vil det i fremtiden være noe støy fra jernbanen. Dette er lagt til grunn for planforslaget.

Luftforurensning

Planområdet ligger i rød sone vurdert etter retningslinje T-1520. Det er PM10, svevestøv, som utgjør overskridelsene. Det bemerkes at for PM10 er spredningsmodellen verifisert etter måldata fra 2011, da veirenhold ikke er å anse som et permanent tiltak. Rød sone er altså ikke beskrivende for dagens situasjon, men for situasjonen man ville hatt i dag dersom det ikke ble utført veirenhold.

Data etter 2013, viser at det ikke har vært noen døgn med overskridelse av forskriftskrav for PM10 i Elgeseter etter 2013.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres boligbebyggelse med tilhørende renovasjonsanlegg, kjøreveg og parkering. Skråningen ned mot Nidelva reguleres som naturformål med hensynssone rasområde.



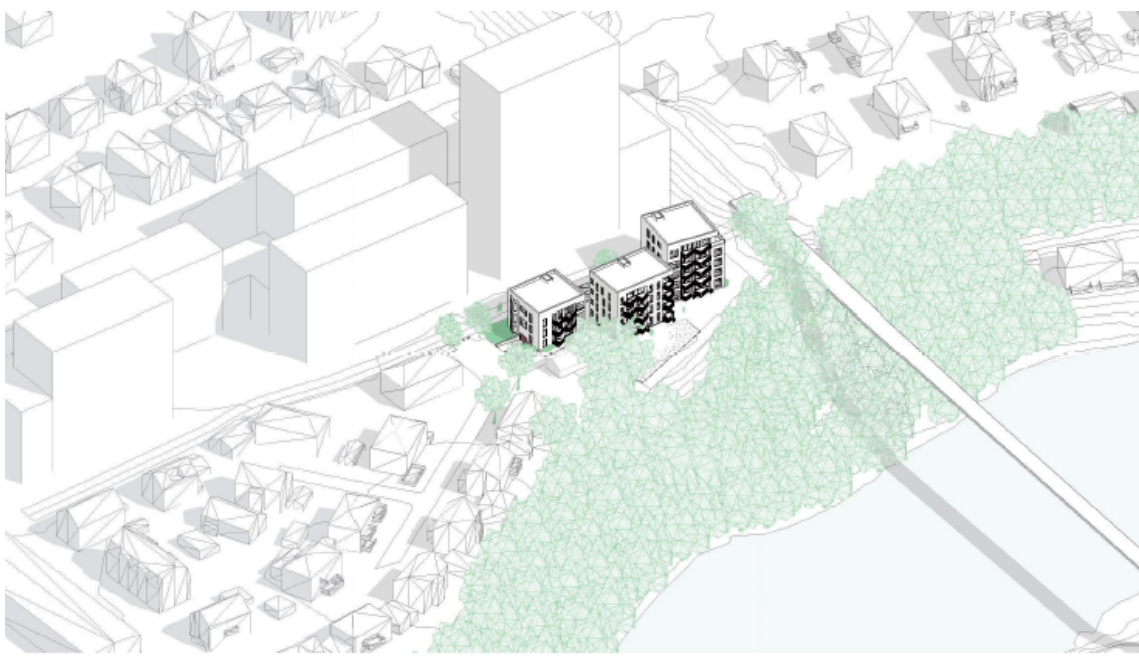
Plankart.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er delt i tre volum som i høyde og størrelse trapper ned mot Veisletten allé. Byggene er sideveis forskjøvet i forhold til hverandre. Bebyggelsen er ment å gi en avslutning til Veisletten allé ved å ta imot retningen både fra bebyggelsen langs elveskråningen og fra Veisletten allé nummer 8. Forskyvningen gir også et adkomstrom fra gang- og sykkelvegen. Bebyggelsens plassering danner et privat felles uteoppholdsareal mot vest, og skjerner det mot støy.



Illustrasjonsplan.



Fugleperspektiv av planforslaget sett fra nordvest.

Det er ivaretatt et grønt felt mot gang- og sykkelvegen. Dette varierer i bredde langs planområdet, men er minimum 3 meter bredt, og skal beplantes med trær og busker. Nedkjøring til parkeringkjeller er integrert i bebyggelsen.

Alle balkongene er lagt mot vest og sør. Mot øst og nord er det utenpåliggende karnapp. Karnappene er benyttet for å løse blant annet støyskjerming, samtidig som det gir variasjon i fasadene.

Det er medtatt en bestemmelse om at fasademateriale skal være i tre, tegl eller puss og farger skal samspille med eksisterende bebyggelse i Veisletten allé. Plan for fasademateriale og fargebruk skal også utarbeides i samråd med byantikvar.

Grad av utnyttning

Innenfor planområdet tillates det en BRA på 2 500 m².

Areal helt eller delvis under bakken og nedkjøringsrampe skal ikke medregnes i BRA.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges til rette for opp til 34 leiligheter. Det foreslås at 40 prosent av leiligheten skal være tre-roms eller større, og være minimum 60 kvadratmeter. Maksimum 5 prosent kan være ett-roms leiligheter.

Bomiljø/bokvalitet

Minst 80 prosent av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. De fleste leilighetene har henvendelse mot elverommet.

Leiligheter i 1. etasje med henvendelse mot vest skal ha minst to soverom. Disse leilighetene skal ha adkomst fra balkong til terreng.

Det er tilrettelagt for et felles uteoppholdsareal på den mest solrike, og minst støy- og luftforurensede delen av tomten.

Planområdets beliggenhet rett ved gang- og sykkelveg gjør terskelen for å velge å gå og sykle lav. Det er lagt opp til gode sykkelparkeringsmuligheter, og areal for vedlikehold av sykkel.

Støy

Prosjektet ligger delvis i gul støysone. Alle leiligheter i gul støysone skal ha soverom mot stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense.

Luftforurensning

Medtatte tiltak for å sikre god luftkvalitet:

- Plassering av uteoppholdsareal mot vest, lengst bort fra hovedkilden Holtermanns veg, og med bygget som skjerming.
- Det tillates ikke luftinntak på østfasaden.

Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel

Det tillates maks ti bilparkeringsplasser. Bilparkering legges i parkeringskjeller. En av parkeringsplassene skal utformes for personer med nedsatt bevegelsesevne. Det skal etableres ladepunkt for el-bil. Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller er integrert i det nordligste bygget.

Det stilles krav til minimum 2,75 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, og at 2/3 av disse plasseres i parkeringskjeller. Det stilles krav til tilrettelegging for transportsykler, samt at det avsettes areal for vedlikehold av sykler.

Vann og avløp

Det foreslås i tilknytning til eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger i Veisletten allé. Fremdriften til utbyggingen av Holtermanns veg 1-13, vil kunne medføre en ny vurdering av dette, ettersom det er planlagt nye VA-ledninger i den nye traseen for gang- og sykkelvei, som vil ligge langs tomta.

Klimatilpasning og overvann

Basert på beregninger ved en 200 års flom vil nedkjøring til parkeringskjeller Veisletten allé 13 bli berørt uten flomreduserende tiltak. Innganger til bygg er planlagt noe høyere. Det er ikke planlagt store endringer i terrengnivå for tomten.

Utførte flomberegninger gir grunn til bekymring knyttet til følgende punkt:

- Fare for flomskader på nye utbygginger og eksisterende infrastruktur
- Fare for vann ukontrollert over skråning og ned til Nidelva som kan forårsake erosjon og potensielt store skader
- Potensial for skader for nedenforliggende bebyggelse

For å ta hensyn til dette skal det ved søknad om tiltak ligge ved dokumentasjon på hvordan dette er ivaretatt.

Elektrisitet

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Området har tilgang til elforsyning fra en nettstasjon som i dag står midlertidig inne på anleggsområdet for Holtermanns veg 1-13. Den midlertidige nettstasjonen vil etter hvert bli erstattet med en ny nettstasjon på samme området. Det er ikke behov for å plassere nettstasjon på planområdet.

Områdestabilitet

For å forhindre ras i skråningen ned mot Nidelva er det viktig at vegetasjonen ikke fjernes. Det tillates å beskjære eller felle vegetasjon som kan være til fare for mennesker eller bygninger, men denne må replantes for å hindre utglidninger og stabilisere terrenget. De må ikke ligge jord i dagen og ny vegetasjon bør holde godt på jorda, dekke godt og gjerne ha lange røtter.

Trafikkløsninger

Hovedadkomsten til planområdet med bil er fra Veisletten allé. Denne har avkjøring fra Professor Brochs gate. Veisletten allé er en typisk boliggate, med kjørefelt i begge retninger, og smale fortau på begge sider. Veisletten allé er en blindvei, og planområdet grenser mot enden av veien. Det foreslås at enden på Veisletten allé utformes som et sambruksareal, med snumulighet for biler og renovasjonsbil.

Det stilles krav om fysisk sperring, bom eller nedsenkbare pullerter, mot gang- og sykkelveg for å hindre bilkjøring på denne. Kjørevegens utforming skal også tydelig uttrykke at dette er enden på veien.

Hovedadkomst for gående og syklende vil være fra gang- og sykkelveg på bebyggelsens østside eller fra Veisletten allé.

Planlagte offentlige anlegg

Kjøreveg.

Universell utforming

Planområdet er å regne som flatt i det området byggene planlegges etablert. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av innganger og utearealer som inngår i krav til uteoppholdsareal. Det vil være heistilkomst til samtlige leiligheter.

Uteoppholdsareal

BRA som grunnlag for uterom	Krav til uteoppholdsareal (30 m ² per 100 m ² bolig)	På bakken, støy, skjermet	Hvorav med sol kl. 15.00 21.mars	Hvorav med sol kl. 18.00 22. juni	På balkong	Totalt uteoppholdsareal
2290 m ²	687 m²	564 m ²	293 m ²	362 m ²	208 m ²	772 m²

Det er avsatt uteoppholdsareal tilsvarende det arealet som er krevd i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, 30 m² per 100 m² bolig.



Solforhold i planforslaget 21. mars kl. 16.00 og 21. juni kl. 18.00.

Den planlagte bebyggelsen i Holtermanns veg 1 vil føre til at planområdet ikke får morgensol. Det er planlagt uteoppholdsareal på bakken på den flate delen av tomten før elveskråningen, slik at det skjermes for støy og støy. Leilighetene vil i tillegg få private balkonger.

Elveskråningen inneholder viktige naturverdier, og skråningen skal derfor ikke opparbeides. Skogen i elveskråningen vil likevel være et viktig element i opplevelsen av stedet generelt og utearealene spesielt.

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

Kulturminner

Eneboligen som står på tomten i dag, bygd i 1955 med antikvarisk klasse C, skal rives.

Plan for avfallsløsning

Det stilles krav til at boligene innenfor planen skal ha nedgravd containere. Disse plasseres nord for bebyggelsen, mot kjøreveg. Slik blir snuareal for renovasjonsbil liggende på offentlig areal.

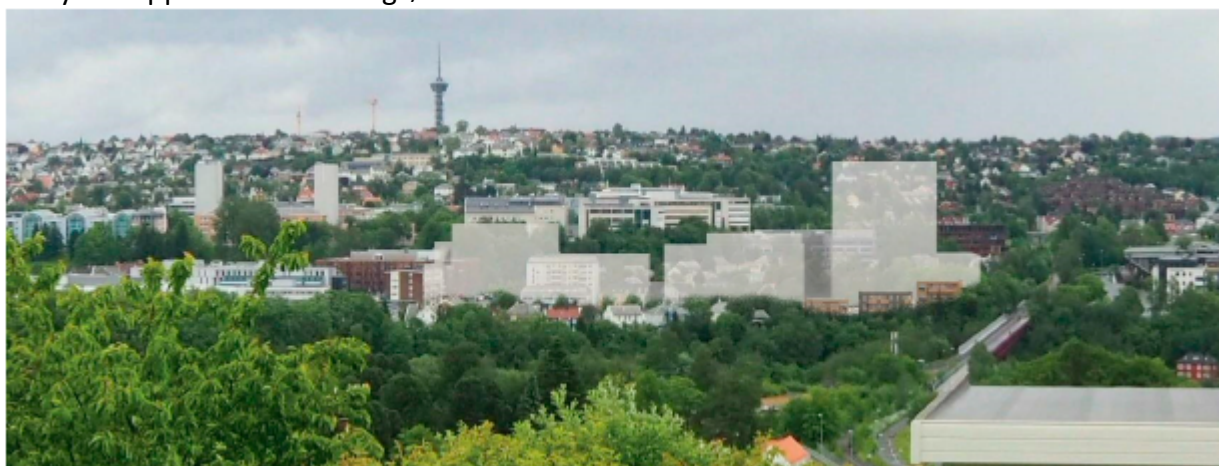
I bestemmelsene stilles det krav om at teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Virkninger av planforslaget

Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Det viktige landskapselementet er elverommet med den skogkledd elveskråningen.

Elveskråningen med viktig vegetasjon, som gråor og hegg, sikres bevart i planforslaget. Prosjektet kan sees fra boligbebyggelsen nedenfor Havstein. Fjernvirkningene herifra viser at prosjektet ikke forstyrrer opplevelsen av det grønne elverommet.



Planområdet sett fra Breisynegen nedenfor Havstein.

Den foreslåtte bebyggelsen trapper ned mot Veisletten, og tilpasser seg dimensjonene i gatemiljøet.

Dagens gang- og sykkelveg skal legges om, jamfør reguleringsplan r2014006, og blir liggende langs planområdets østside. Opplevelsen av bebyggelsen fra gangveien blir derfor viktig. Det skal være en grønn buffer mellom ny boligbebyggelse og gangveien.



Planområdet sett fra Stavne bru.

Kulturminner og kulturmiljø

Planen forutsetter at eneboligen som står på tomten i dag, med antikvarisk klasse C, skal rives. De fleste husene på Veisletten er flermannsboliger bygd på slutten av 1920-tallet og begynnelsen av 1930-tallet. Veisletten allé 13 er bygd i 1955, og påbygd med karnapp i 1969. Huset fremstår ikke som et viktig arkitektonisk objekt, og er uten større verdi for bygningsmiljøet i Veisletten allé, ettersom huset ligger langt tilbaketrukket fra veien og er fra en annen tidsperiode enn de øvrige byggene i området. Riving av eneboligen regnes derfor til å ha lite vesentlig virkning på kulturmiljøet.

Prosjektets nedtrapping mot nord er for å tilpasse prosjektet til dimensjonene i det eksisterende gatemiljøet, men også for å unngå å åpne for høyere bebyggelse innad i området Veisletten allé.

Det er satt krav til at Byantikvaren skal involveres i valg av fasademateriale og farger, hvilket for å tilpass prosjektet til bygningsmiljøet i nærområdet.

SETT FRA GANG- OG SYKKELVEI NORD



Planområdet sett fra Veisletten allé 2.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven (kapittel II); naturverdier og biologisk mangfold

Det er viktige naturverdier i elveskråningen. Konsekvensene av utbygging er små, så fremt elveskråningen skjermes fra inngrep.

Elveskråningen reguleres til naturområde, og det er medtatt bestemmelse som hindrer inngrep i skråningen.

Luftforurensing

Planområdet ligger i rød sone for luftkvalitet, ifølge retningslinje T-1520, og er angitt som et område som er lite egnet for følsomt bruksformål. I henhold til retningslinjene fra Miljødirektoratet (2012), kan anbefalingen fravikes i sentrumsområder. Veisletten allé ligger i Trondheim sentrum, og området er angitt som sentrumsformål i KPA. Følgende skal vektlegges ved avvik:

- *Bebyggelsen og spesielt uteoppholdsarealene bør få så god luftkvalitet som mulig (det vil si plassering så langt unna hovedkilden som mulig):* Dette ivaretas i planforslaget.
- *Et godt inn klima skal vektlegges (for eksempel ved plassering av luftinntak så langt unna hovedkilden som mulig):* Det er medtatt bestemmelse om at luftinntak ikke kan legges på østsiden av prosjektet.
- *Berørt anleggseier skal ha anledning til å uttale seg vedrørende planene:* Dette ivaretas gjennom planprosessen.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Det forventes at bilreiser per boenhet er lav på grunn av områdets sentrumsnære beliggenhet og nærhet til et svært godt kollektivtilbud. Det er også satt en absolutt begrensning i antall bilparkeringsplasser i prosjektet. Den totale trafikkbelastningen på atkomstvegen forventes dermed ikke å øke i noen vesentlig grad. Det er videre lagt inn bestemmelse med krav om fartsreducerende tiltak i Veisletten allé.

Det reguleres en snumulighet i enden av Veisletten allé, som konsekvens av planforslaget. Dette er positivt med tanke på brøyting, renovasjon og trafiksikkerhet.

Det reguleres inn fysisk sperre mot gang- og sykkelveg for å hindre vanlige kjøretøy å kjøre ut på gang- og sykkelveien.

Barns interesser, representant for barn og planlegging

Det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet, dette vil være positivt for barn i området.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

Planforslaget vil i liten grad påvirke den sosiale infrastrukturen.

Universell utforming

Benyttet område innenfor planområdet er tilnærmet flatt, og prinsipper for universell utforming skal legges til grunn i opparbeidelsen av utearealet og for god tilgjengelighet til boliger.

Energibehov, energiforbruk

Forventet energiforbruk vil ikke utløse krav om ny nettstasjon.

ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse datert 06.02.2019. For temaene masseras/skred, naturvernområde, sårbar flora, ulykker med gående og syklende, og ulykke ved anleggsgjennomføring er det tatt med tiltak i planen. ROS-analysen ble oppdatert 23.06.2020 i henhold til innsigelse fra Bane NOR. Endringene gjelder konsekvenser for Stavne jernbanebru med tilhørende jernbanetekniske anlegg. Det er tatt med tiltak for disse igjennom bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo

Det er ikke behov for ny trafo på området. Planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det er kort vei til påkobling til offentlig vann og avløp.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen kjente konsekvenser for næringsinteresser.

Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Enhver utbygging vil være belastende for miljøet. Planforslaget er imidlertid en fortetting av et eksisterende boligområde, og er i så måte positivt, da det krever lite opparbeidelse av infrastruktur. Planforslaget fører til en fortetting av byen på et sted det er gunstig å bygge boliger. Det er kort avstand til sentrum og store arbeidsplasser som St. Olavs hospital og NTNU, og det forventes at reise genereringen vil være lavere enn tilsvarende boligprosjekt mer perifert. Forventet trafikk etter utbygging vil ikke påføre nærmiljøet, bydelen eller byen trafikk av betydning. Planområdet ligger rett ved en kollektivhovedåre, slik at terskelen for å reise kollektivt er lav.

I henhold til kommunens beregningsmetode for nullvekstmål får planområdet så godt som full score, og ligger innenfor grønn sone.

Avveining av virkninger

Planforslaget har som mål å fortette et sentrumsnært område. Dette er i tråd med overordnet planlegging.

Det ligger godt til rette for at det kan etableres boliger innenfor planområdet med god bokvalitet. Det er mulig å oppnå gode boligkvaliteter med nærhet til Nidelva. Utbyggingen av Holtermanns veg 1-13, som nå er i gang, vil etter hvert danne både støy- og støvskjerm mot Holtermanns veg.

Fortettingen vil ikke innebære negative konsekvenser for naboer. Byggenes plassering vil i svært liten grad påvirke naboers solforhold.

Det blir lite ekstra belastning på adkomstvei, og gata får snumulighet i enden veien. Det er gjort grep for å tilpasse seg dimensjonene i gatemiljøet Veisletten allé, og ikke øke presset for transformasjon av området.

Eksisterende naturverdier i elveskråningen er ivaretatt gjennom planforslaget, og vil i liten grad bli berørt av utbyggingen.

Planområdet ligger i rød sone for luftkvalitet, ifølge retningslinje T-1520, som er angitt som et område som er lite egnet for følsomt bruksformål, som bolig. Det er vist til tiltak for situasjonen, i henhold til krav fra Miljødirektoratet. Det må også bemerkes at rød sone ikke er beskrivende for dagens situasjon, men situasjonen man ville hatt i dag dersom det ikke ble utført veirenhold.

Totalt sett er planområdet godt egnet for foreslått utvikling.

Planlagt gjennomføring

Det planlegges å stenge gang- og sykkelvegen fra planområdet og fram til Professor Brochs gate i byggefasen. Gang- og sykkeltrafikk kan ledes gjennom Veisletten allé. Denne løsningen ble benyttet ved byggetrinn 1 av Holtermanns veg 1-13. Med denne løsningen kan gang- og sykkelvegen benyttes som adkomst for anleggstrafikken. Dette gir minst belastning på boligene i Veisletten allé.

Det er laget et utkast til plan for beskyttelse av omgivelsene i byggefasen. Det er også stilt krav om dette i bestemmelsene.

Nødvendige tiltak for gjennomføring er sikret som rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke bestemt når byggearbeidet vil starte.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 4.4.17. Komplette planforslag forelå 20.03.2020.

Planforslaget var på høring fra 8.5.2020 til 22.6.2020, det kom inn en innsigelse fra Bane NOR og fem merknader innenfor fristen. Det kom inn et innspill fra Entra etter høringsfristen.

Innsigelsen omhandlet at tiltaket ikke skulle komme for nær, og ha konsekvenser for jernbanens infrastruktur. Bestemmelsene §§3.5 og 7.9 er endret i henhold til dette, i tillegg er det gjort en revidering av ROS-analysen tilknyttet tiltakets konsekvenser for Stavne jernbanebru med tilhørende jernbanetekniske anlegg. Innsigelsen ble trukket i brev datert 02.07.2020.

Et av innspillene var fra naboer, og de andre var fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag brann. Og redningstjeneste, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen.

Gunnar og Gudveig Myhr, Veisletten allé 9 og 11

- Ønsker å flytte utkjørselen fra Veisletten allé 11 til vendehammeren mot øst.
- Reguleringen må ikke være til hinder for en fornuftig skjøtsel i elveskråningen.
- Reguleringen må ikke påvirke lakseretten for eiendommen.

Kommentar:

- Plankartet er revidert, og utkjøringen for Veisletten allé 11 går ut i vendehammer.
- Det vil være tillatt å beskjære eller fjerne vegetasjon som kan være til fare for mennesker eller bebyggelse. For å forhindre erosjon og ras er det viktig at fjernet vegetasjon erstattes.
- Reguleringen skal ikke påvirke Myhrs rett til laksefiske fra egen tomt.

Fylkesmannen i Trøndelag

- Det bør sikres i bestemmelsene at uteoppholdsarealer skal etableres mot vest, lengst bort fra Holtermanns veg for minst mulig luftforurensning. Det bør settes krav som sikrer minst at 50 prosent av uteoppholdsarealet er solfylt ved nøkkeltidspunkt.
- Det bør utformes en bestemmelse som ivaretar universell utforming med utgangspunkt i konkrete kvalitetskrav som sikrer god universell utforming av uteområder.
- Savner en vurdering av fremtidige klimaendringer, og håndtering av overvann.

Kommentar:

- Innspillet tas til følge det tas med i bestemmelse § 3.11 at uterom skal anlegges vest for bebyggelsen.
- TEK sikrer at uterommet skal ha universell utforming, og dette sikres i byggesaken.
- Tiltaket ligger ved en flomvei og vil bli berørt ved en 200-års flom. Dette omfatter både bygninger, infrastruktur og skråningen ned til Nidelva. Det er satt i gang et samarbeid utbyggingen i Holtermanns veg 1-13 for å håndtere dette. Ved søknad om tiltak skal det også dokumenteres hvordan hensynet til flom er ivaretatt.

Trøndelag brann- og redningstjeneste

Lister opp flere forhold som må ivaretas i prosjekteringsfasen og i påfølgende byggesak.

Kommentar:

Innspill tas til etterretning. På grunn av at svalganger bortfaller, er det lagt inn nye brannoppstillingsplasser i planen, for å sikre rømning. Temaene i innspillet følges opp videre i neste prosjekteringsfase og byggesak.

Trøndelag fylkeskommune

- Påpeker viktigheten av at det skal være attraktivt å ferdes langs nybygg for fotgjengere.
- Ber om at høy kvalitativ og tilpasset materialbruk sikres i bestemmelsene.
- Forventer at kvalitetskravene til uterom blir tatt på alvor ved godkjenning av utomhusplanen.
- Fraråder bruk av svalganger ut mot gang- og sykkelveg.

- Savner vurdering av overvannshåndtering.

Kommentar:

- Det legges inne en bestemmelse i § 3.11 om at det skal anlegges en grønn buffer med busker og trær mot gang- og sykkelvegen, det skal også opparbeides en forplass som vil gjøre det attraktivt å gå langs prosjektet.
- Innspillet ivaretas i § 3.10 ved at fasadematerialer er spesifisert til tre, tegl eller puss, og at fargebruk skal utarbeides i samråd med Byantikvaren.
- Svalganger er ikke lenger tillatt i prosjektet.
- Se tilsvar til Fylkesmannen i Trøndelag.

Statens vegvesen

- Påpeker at man har sett økning i trafikk i Holtermanns veg de siste årene, og at trafikk tall i planbeskrivelsen derfor ikke lengre kan benyttes som grunnlag.
- Peker på behovet for en trafikkanalyse knyttet til krysset mellom Professor Brochs gate og fylkesveg 6690.
- Utredning omkring tilkomstvegen og særlig trafiksikkerheten utenfor planområdet Veisletten allé bør vurderes nærmere.

Kommentar:

På bakgrunn av innspillet har Asplan Viak gjort en trafikkvurdering. Konklusjonen er at økningen av biltrafikk på grunn av utbygging i Veisletten allé vil være svært liten, og at den ikke kan forventes å få betydning for trafiksikkerheten i Veislettan allé eller trafiksikkerhet/kapasitet i krysset Professor Brochs gate/fylkesveg 6690.

Entra ASA

Entra ASA utfører arbeidet i Holtermanns veg etter reguleringsplan "Holtermannsveg 1 og 11 og deler av Veisletten alle 13". I den reguleringsplanen er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg. Entra vurderer det som hensiktsmessig at dette rekkefølgekravet også bør gjelde Veisletten allé som grenser til samme område.

Kommentar:

Bakgrunnen for rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen i Holtermanns veg var at gang- og sykkelvegen måtte legges om som følge av ønsket plassering av bygget. Det er ikke et behov å flytte gang- og sykkelvegen i denne planen, og det er derfor ikke stilt noe rekkefølgekrav til den. Det er derimot et rekkefølgekrav om fartsdempende tiltak langs Veisletten allé for å sikre trafiksikkerheten for gående der.

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.