



Detaljregulering av Gulbrandsvegen 1, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.03.2023

Dato for godkjenning av bystyret :

Innledning

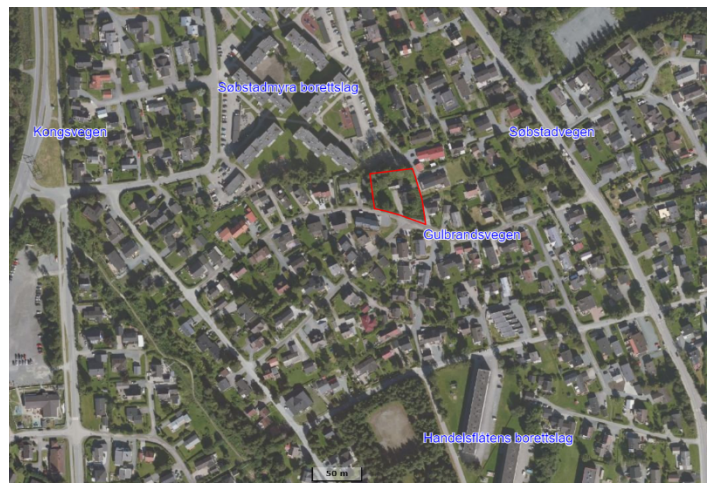
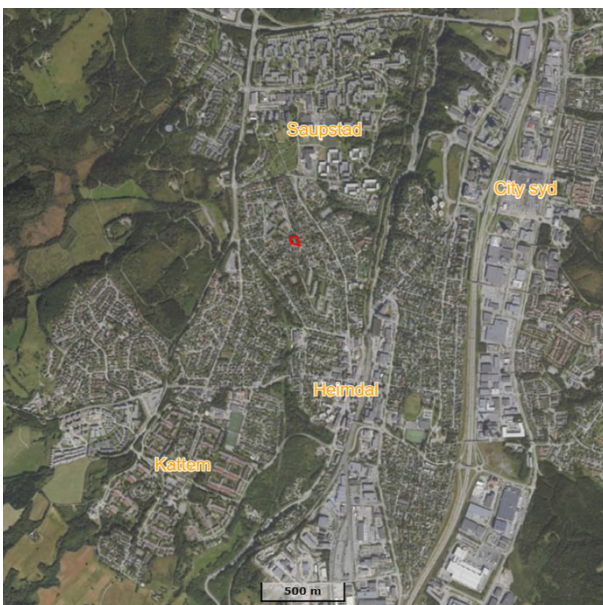
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagsnekkern Robert Hilstad AS.

Komplett planforslag forelå 01.02.2023.

Grunnet bytte av plankonsulent og endring av prosjektet etter varsel om igangsetting, har det tatt lengre tid enn normalt å få komplettert materialet. Planforslaget gir nå bedre boligkvalitet og bedre tilpassing til strøkskarakteren med småhusbebyggelse og lavere tetthet.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (6-8 rekkehus) med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr/bnr. 197/96 og 197/232. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.

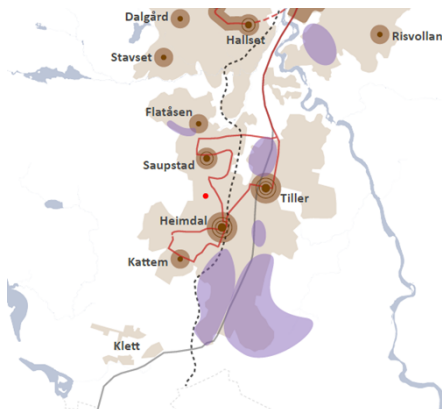
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Rød flate viser planområdet i småhusområde på Heimdal.

Planstatus

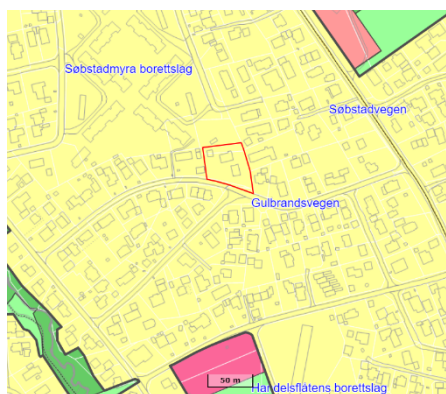
Planforslaget vurderes å være i tråd med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* da det legges opp til fortetting og transformasjon i eksisterende tettstedsområde nordvest på Heimdal.



Planforslaget (rød prikk) ligger i område som skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter i *Byutviklingsstrategien for Trondheim*. Gitte føringer er:

- Videreutvikle og fortette bystrukturen, men bevare eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først.
- Bystrukturen skal ha moderat tetthet.

Planforslaget vurderes å være i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim.



Planområdet (i rødt) er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som boligbebyggelse. Planforslaget vurderes å være i tråd med §9.1 om steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter og §9.2 om helhetlig utforming og tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

For parkering §14 er kravene (ytte sone) minst 1,2 bilparkeringsplasser per. 70 m² BRA el. boenhet, der minst 5% skal være HC plasser, og minst 2 stk. sykkelparkeringsplasser per. 70 m² BRA el. boenhet.

Planforslaget avviker med bilparkeringskravet da det foreslås et maksimumskrav på 1,2 bilparkeringsplasser per. 70 m² BRA el. boenhet.

Planforslaget skal tilknyttes fjernvarme i tråd med §24.

Tettheten blir sirka 4,2 boliger per daa som er i tråd med minstekravet på 3 boliger per daa §27.1

For uterom §29 er kravet (midtre og ytte sone) minst 50 m² per 100 m² BRA boligformål el. boenhet, og i tillegg er det krav om felles lekeareal §30.4. Planforslaget tilfredsstiller kravet til størrelsen og kvalitet på uterom.

Eiendommen er tidligere regulert i planen for «Kongsvegen - Sørbruvegen - Gulbrandsvegen - kildevegen - Myrmannsvegen - ny veg til Kolstadorrådet» vedtatt i 1968 (r1086b), se planutsnittet under til venstre. I planen fra 1968 er bebyggelse inntegnet med byggegrense sirka 7-8m fra vegkant.

Planforslaget er i tråd med hovedformålet og viderefører byggegrensa ut mot Gulbrandsvegen, men avviker fra angitt bebyggelse. Kartutsnittet under til høyre viser tilgrensede planer.



Planområdet, eksisterende forhold



Planområdet omfatter eiendommene: Gnr/bnr. 197/96 og 197/232 (Fagsnekkern Robert Hilstad AS), og gnr/bnr. 197/646 og 197/647 som er del av kommunale vegparseller.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet, dagens bruk og karakter

Gulbrandsvegen 1 ligger cirka 1,2 km nord for Heimdal sentrum og i et etablert boligområde på nordsiden av Gulbrandsvegen. Planområdet er på cirka 2,1 daa inkludert annen veggrunn og fortau.

Bebyggelsen i området er noe variert, men domineres av småhusbebyggelse og eneboliger i inntil to etasjer med loft og saltak. Nord for planområdet er det blokkbebyggelse i fire etasjers høyde. Bebyggelsen i området er oppført fra etterkrigstiden og senere. Det er stor variasjon i byggestil, med bebyggelse sammensatt av flere ulike bygningsvolum med ulike takformer.

Småhusbebyggelsen er hovedsakelig oppført i tre, og blokkbebyggelsen i tegl og betong.

Det er i dag tre bygninger på eiendommen; et bolighus og to garasjer/ uthus. Arealet rundt bolighusene brukes i dag hovedsakelig som atkomstsoner. Tomta domineres ellers av vegetasjon og lite hagestell.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, kulturminner

Fra eiendomsgrensen i vest faller terrenget cirka 1,5 m ned til eiendomsgrensen i øst. Det er også en slak helning fra bakkant av tomta fra kote +159 til cirka kote +157 mot Gulbrandsvegen i sør. Det er gode solforhold på eiendommen.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet som berøres av planforslaget. I Webinnsyn står det at boligen er tatt i bruk i 1949 og det største uthuset i 1952. Bygningene på eiendommen bærer sterkt preg av dårlig vedlikehold i fasadene. En del vinduer er skiftet ut. Det vurderes at verken uthus eller bolig har kulturhistorisk verdi.

Rekreasjonsverdi og bruk, uteområder, barns interesser og naturverdier

Det er ikke registrert rekreasjonsverdier i området. Det er ingen registreringer av prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepssvære områder eller verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet i henhold til «Naturbase» og «Artdatabanken».

Adkomst, trafikk og kollektivtransport

Planområdet har i dag adkomst direkte fra Gulbrandsvegen (grusveg uten fortau), inn fra Sørbruvegen (øst) eller Søbstadvegen (vest). Dagens ÅDT på veien er ikke kjent, men det er registrert en ÅDT på 100 kjøretøy i døgnet (Vegkart, SVV, 2016). Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss.

Det er gang- og sykkelveg i Søbstadvegen som går mot Saupstad- og Heimdal lokalsenter. Langs Kongsvegen vest for Sørbruvegen er det også gang- og sykkelveg. Langs Bjørndalen, sirka 600-700 m unna, er det snø- og isfritt sykkeltilbud mot byen.



Illustrasjonen viser kollektivholdeplasser og kollektivtraseer. Det er metrobussholdeplass sirka 400 meter unna i Søbstadvegen (østover), og et busstopp ved Kongsvegen sirka 450 meter unna (vestover). Heimdal Stasjon (sørover) er sirka 1,1 km unna med holdeplass for metrobuss og togavganger. Området vurderes å ha et godt kollektivtilbud.

Sosial infrastruktur; skole, barnehage og barns interesser

Området ligger innenfor Stabbursmoen og Huseby skolekrets, med under 1 km gangavstand til Stabbursmoen skole (barne- og ungdomsskole) og Huseby ungdomsskole. Det er begrenset kapasitet ved skolene i dag. Det pågår planarbeid for Stabbursmoen skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, og det ligger godt til rette for tilgjengelighet for alle iht. gjeldende lover og forskrifter.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme, renovasjon

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett i Gulbrandsvegen. Stikkledninger er separert overvann og spillvann med ukjent dimensjon. Det kommunale avløpssystemet er et avløpsfellesystem. Avløpfellesledningen er en Ø225 betongledning fra 1969 med fall mot øst. AF-systemet er i dårlig stand. Sør for tomten, i Gulbrandsvegen, ligger det en 300 mm SJK vannledning fra 1969. Ledningen er en del av et ringsystem. I Holtvegen ligger det en 150 mm SJK ledning også fra 1969, den knyttes sammen med 300 mm ledningen i vannkum 13276.3. 300 mm ledningen er en overføringsledning klasse 2 (O2) som skal sikre leveranser av vann. Ledningen er av dårlig tilstand og har hatt flere ledningsbrudd og planlegges utskiftet. Det er laget en egen ROS-analyse for vannledningen, se vedlegg nr. 5.

Det er begrenset kapasitet på dagens elektriske forsyningsnett. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Dagens avfallsløsning er småbeholdere på hjul.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare (ROS-tema)



Utklipp fra NVEs kvikkleirekart

Eiendommen ligger på torv og myr med mektighet større enn 0,5 m. Det er også registrert noe morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Tykkelsen på disse moreneavsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan være mer lokalt.

Grunnundersøkelser i området (Sweco 2019), viser at det sør for tiltaket er faste masser og små dybder til antatt berg, mens det vest og nord for tiltaket er registrert myr eller torv med tykkelse mellom 4-5 m før boringene er avsluttet etter omtrent 1 m innboring i underliggende leire. Det er ifølge Multiconsult (2021) og Sweco (2019) ikke registrert sprøbruddleire i grunnundersøkelsene utført i nærområdet. Det ligger heller ingen registrerte skredhendelser i nærheten av planområdet. Topografi, avstand til nærmeste kvikkleiresoner og kartlagte grunnforhold i området tilsier det at det ikke er fare for skred innenfor planområdet eller at det kan rammes av skred utenfra.

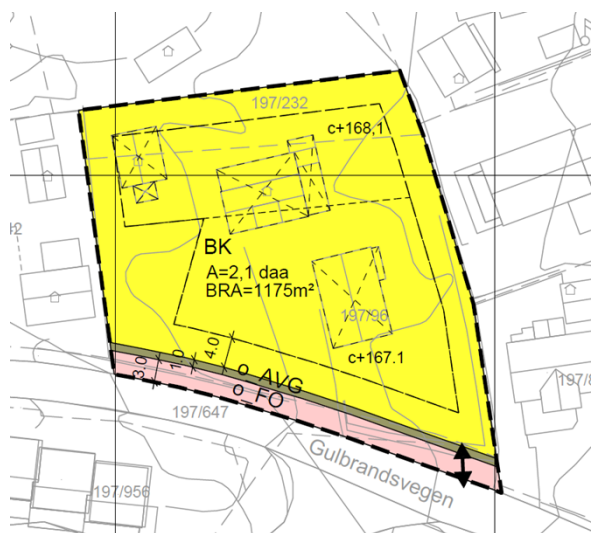
Det er sikret at nødvendige supplerende grunnundersøkelser gjøres i en senere fase av prosjektet, jf. §7.3.

Støyforhold, luftforurensing og forurensing i grunnen

Planområdet er ikke utsatt for støy eller luftforurensing. Det er ikke registrert funn av grunnforurensing på eiendommen i kommunens database eller hos Miljødirektoratets kartbase.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og reguleringsformål



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

FO Fortau (2012)

AVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Linjesymbol

- ■ Plangrense
- Formålgrense
- - - Byggegrense (1211)
- . . . Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- - - Regulert høydekurve
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Eiendommene reguleres til boligformål -konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende funksjoner. Eksisterende bebyggelse skal rives. Adkomst og renovasjon skal løses innenfor boligformålet. Planforslaget viser regulert fortau på 3 meter langs Gulbrandsvegen, med utgangspunkt i dagens vegkant. I tillegg reguleres annen veggrunn på 1 meter for snøopplag langs fortaket.

Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

Planlagt bebyggelse er småskala rekkehus, der bebyggelsen legges sirka 4 meter fra eiendomsgrenser og fra annen veggrunn i sør. Tillatte maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene. Rekkehusene foreslås med to etasjer og saltak ut mot Gulbrandsvegen, og med tre etasjer og saltak mot nord. Samtlige boliger er gitt romslige balkonger eller markterrasser. Markterrasser kan legges utenfor byggegrensen mot vegen. Felles uterom etableres mot sørvest.



Fugleperspektiv sett fra sørvest (venstre illustrasjon) og fra nordøst (høyre illustrasjon) Asplan Viak AS

asplan
viak

Snitt nord-sør

Snitt; nord-sør (Asplan Viak AS)



Oppriss sett fra Gulbrandsvegen i sør (Asplan Viak AS)

Selv om de bakerste rekkehusene er én etasje høyere enn rekkehusene ut mot Gulbrandsvegen, utgjør det en høydeforskjell på bare én meter siden terrenget er hellende innover tomta.

Grad av utnyttning og antall boliger

Samlet BRA innenfor område BK (boligformål) skal ikke overstige 1175 m² og det er satt krav om minimum 6 boenheter og maksimum 8 boenheter. Dette gir en maksimum tetthet på sirka 4,2 boliger per daa beregnet utfra boligformålet (unntatt offentlig areal). Dersom det bygges 6 boenheter gir det en tetthet på sirka 2,85 boliger per daa.

Uteoppholdsareal

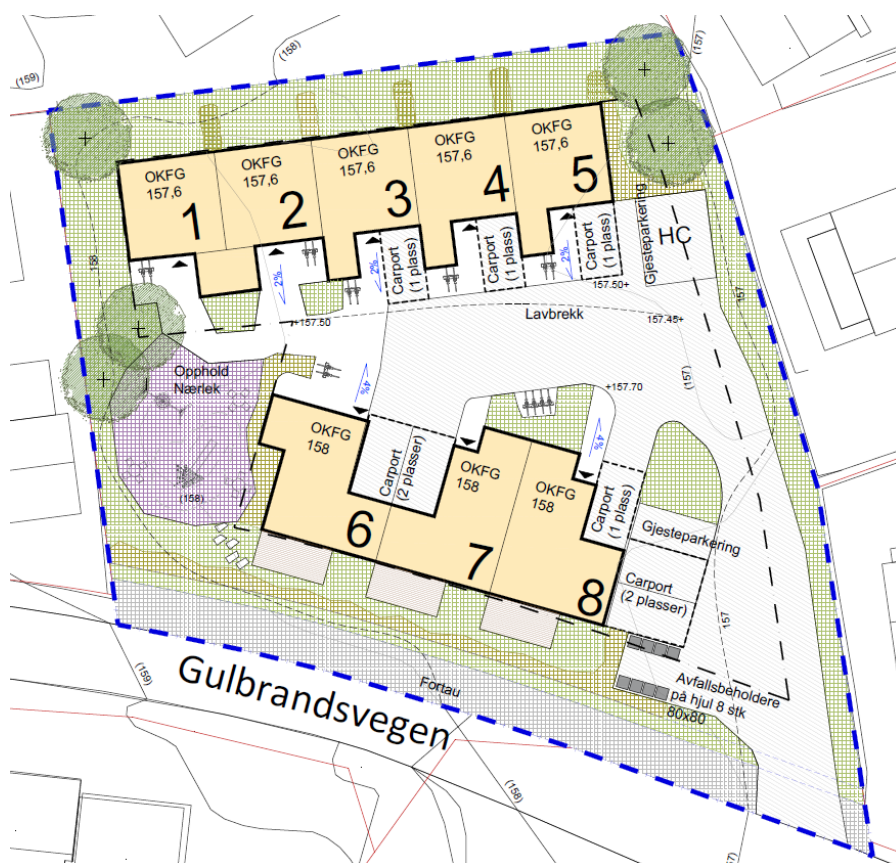
(Uteromskravet i Ytre sone er 50m² samlet uterom per boenhet eller 100m²).

Krav KPA	Illustrasjonsmateriale, 8 boenheter	
	Felles uterom i illustrasjonsplanen	Privat uteareal
Krav uterom 8 boenheter	200m ²	388m ² på bakken, og 125 m ² over bakken for bakerste rekke
SUM uteromkrav 400m ² , hvorav min 200 m ² felles uterom	Sum uterom 713m ² hvorav 200 felles uterom	

Størrelsen og kvaliteten på uterom er i tråd med krav i gjeldende KPA. Planen sikrer at felles uterom skal etableres i sørvest enden av planområdet, utformes og utstyres som sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes i alle årstider.



Perspektiv felles lekeplass (Asplan Viak AS)



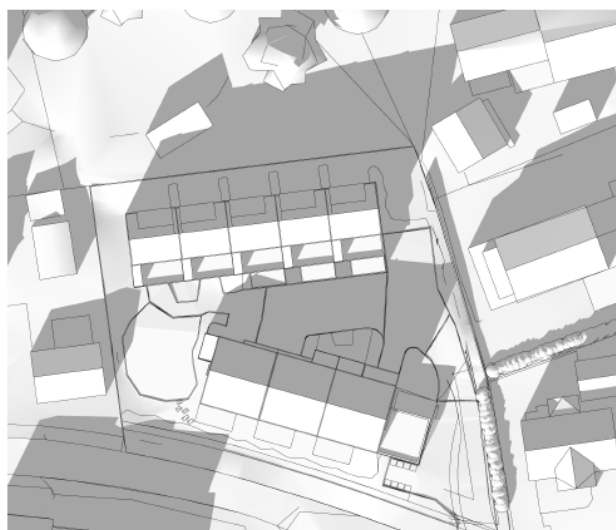
Alle boenheter vil ha tilgang til både privat og felles uterom med gode sol- og uteromskvaliteter.

Sol- og skyggeforhold

21. mars (illustrasjoner under) vil utearealene få god soldekning i tråd med kravet. Felles lekeareal og alle de sørvendte private utearealene får god soldekning. Ubebygde eiendommer i nord får slagskygge på søndre del av eiendommen. Det er per i dag ingen kjente planer om å etablere boliger der.



21 mars 1200

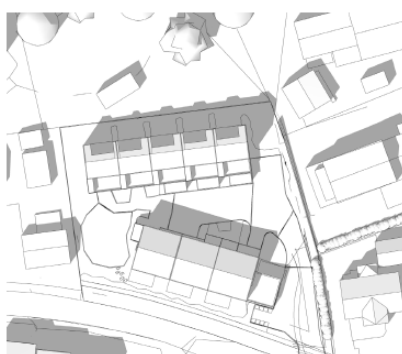


21 mars 1500

21. juni (illustrasjoner under) er det noe skygge fra naboens garasje på felles lekeareal (klokka 18.00), ellers er det veldig god soldekning på resten av planområdet. Planlagt bebyggelse tar også hensyn med tanke på slagskygge til naboens uteareal i sommerhalvåret.



21 juni 1200



21 juni 1500



21 juni 1800

Trafikkløsninger

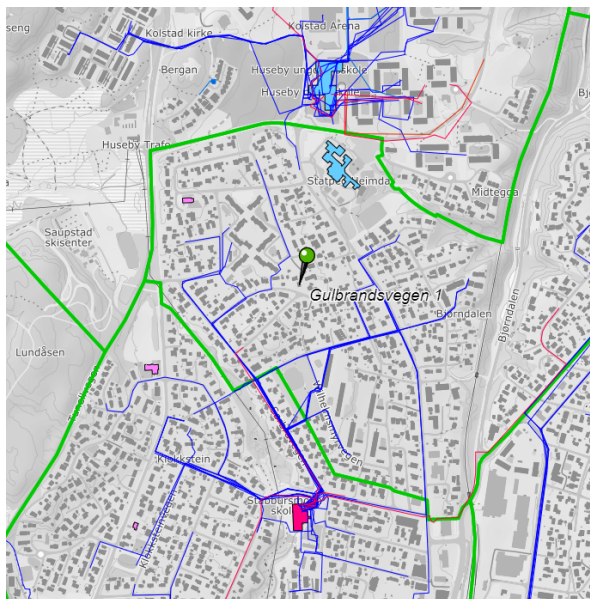
Adkomst og parkering

Adkomsten blir fremdeles fra Gulbrandsvegen men flyttes noe østover sammenlignet med dagens adkomst som er midt på tomten.

Foreslått krav til bilparkering avviker noe fra kravet i KPA da det foreslås at det settes et maksimum krav til bilparkeringsdekning på 1,2 per 70 m² BRA el. boenhet i stedet for minimumskrav på 1,2. 8 boenheter gir parkeringskrav på til sammen 9,6 parkeringsplasser hvorav

én skal være HC-plass. Illustrasjonsplanen viser at dette er imøtekommet. For å minimere trafikkarealer innerst på området er to carporter plassert sørøst på tomten, ved innkjørselen. Alle bilparkeringer får lademulighet for el-bil. For sykkelparkering foreslås det minimum 2 plasser per boenhet i tråd med KPA. Illustrasjonsplanen viser oppstilling av 16 sykkelparkeringsplasser.

Trafikkmengder og trafiksikkerhet



Planområdet med 8 boenheter vil generere mellom 20-30 kjøretøy i årsdøgnetrafikk ÅDT.

Fra planområdet til Stabburmoen skole er nærmeste del av vegene Sørbruvegen og Ditlev Bloms veg registrert skoleveg som barn syns er farlig (rød strek). Sørbruvegen er en smal veg uten fortau i dag, mens Ditlev Bloms veg har ensidig fortau. (kommunens barnetråkkoversikt). Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss.

Tilknytning til infrastruktur

Renovasjons- og energiløsning

Det legges til rette for avfallsbeholdere på hjul i tråd med kommunens krav. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det vil være påkrevd å knytte seg til fjernvarmenettet.

Vann -og avløpsforhold, og overvannshåndtering (ROS-tema)

Det forventes økning av årsnedbør med 20 % (klimaprofil for Trøndelag). Beregninger på nødvendig volum tar derfor utgangspunkt i en klimafaktor på 1,4. Det er tilstrekkelig kapasitet til vannforsyning og slokkevann med utbyggingen, og det legges til grunn lokal overvannshåndtering ved detaljutforming av utomhusplanen.

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis, jmf §7.2. Nødvendige tekniske anlegg skal være etablert i samsvar med byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk, jmf §6.1.

Virkninger av planforslaget

Byvekstavtalen (nullvekstmålet) og virkninger for ønsket byutvikling

Planforslaget vurderes å gi middels måloppnåelse (utfra kommunens metode) med tanke på nullvekstmålet da avstanden til Saupstad og Heimdal (lokalsentre) er sirka 1 km. Til handelsområde med City syd er det sirka 2,1 km. Det er holdeplasser både i Søbstadvegen (metrobus) og Kongsvegen sirka 500 meter unna. Søbstadvegen har gang- og sykkelveg, på et relativt flatt terreng og går direkte mot Saupstad og Heimdal som gjør det enklere å velge gange og sykkel for daglige gjøremål. Langs Bjørndalen og videre nordover, sirka 600-700m østover, er det isfritt gang- og sykkelssystem inn til byen.

Planforslaget gir fortetting innenfor eksisterende småhusbebyggelse og er i tråd med de overordnede føringene for byutvikling. Planforslaget vil bidra til å styrke bydelen Heimdal med flere attraktive boliger, og tilpasser seg eksisterende småhusmiljø med rekkehus. Planforslaget vil medføre mer trafikk i boligområdet.

Landskap, byform og estetikk

Bebyggelsen vil inngå i det eksisterende landskap av småhusbebyggelse der høyder, takform og volumer er utformet for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Naturmangfold - krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon

Det vurderes at kravet til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet (§8), føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse (§9), og at tiltaket ikke vil få nevneverdig betydning for naturverdier.

Klimagassutslipp

Utbygging av tomten medfører at eksisterende løsmasser og myr på tomta må graves ut, samt at eksisterende bebyggelse på tomten rives. Det vurderes at de positive effektene kan være med på å kompensere for ulempen med riving av eksisterende bebyggelse og at tomta må graves ut. Med positive effekter menes arealeffektivisering, ved fortetting og bruk av eksisterende infrastruktur og kollektivtransport framfor utbygging i områder som krever nedbygging av landbruksjord eller behov for større infrastrukturtiltak. Det bør i senere faser sees på grep i videre prosjektering for å redusere utslipp fra byggefase, f. eks. valg av byggematerialer, evt. gjenbruk av byggematerialer, energiløsninger, utslippsfri anleggsfase mv. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur – VA og overvannshåndtering (ROS-tema)

VA-planen sikrer oppgradering av vannforsyningsledningen forbi planområdet (sirka 60 m), samt at dette arbeidet skjer i dialog/samarbeid med kommunen. Den uønskede hendelsen om urban flom/overvann sikres fulgt opp ved at overvannshåndtering skal skje lokalt, og dette skal synliggjøres i utomhusplanen ved søknad om tillatelse i byggesaken.

Sosial infrastruktur

Planforslaget med 6-8 boenheter vurderes ikke å medføre vesentlig endring på skolekapasitet sammenlignet med i dag. Bestemmelsene sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Bygge- og anleggsfasen

Da Gulbrandsvegen i dag er en smal grusveg, vil det være viktig med en god og gjennomtenkt plan for bygge- og anleggsfasen for å gi minst mulig ulempe for naboer. Bestemmelse §7.1 vurderes å beskytte omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planlagt gjennomføring

Tidspunkt for gjennomføring er ikke fastsatt, men antas bygd i ett byggetrinn med anleggsperiode på sirka 1,5-2 år. Rekkefølgekrav i planforslaget stiller krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur, utearealer samt dokumentasjon på tilfredsstillende skoledekning. Vilkår for gjennomføring i planforslaget stiller krav til plan for anleggsperioden, tekniske planer og geotekniske forhold.

Innspill til planforslaget

Det ble avholdt oppstartmøte den 29.06.21. Planen ble varslet i Adressa og per brev til grunneiere, naboer, berørte og andre parter den 15.11.21. Etter at Asplan Viak AS overtok

konsulentarbeidet er planforslaget justert slik det foreligger nå. Det kom inn 8 merknader ved oppstart. I tillegg kom det en merknad etter fristen fra nabo i Holtvegen 7B.

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 10.12.2021

Kommunens aktsomhetskart viser ingen kartlagte kulturminneverdier innenfor planområdet. Eldre flyfoto tyder på at noe av bebyggelsen innenfor planområdet er av høyere alder. Dens verdi og eventuell historiske betydning/ bakgrunn bes kartlagt og opplyst videre i planprosessen. Det minnes om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Det minnes om at estetisk utforming, universell utforming og at barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen, jf. plan- og bygningslovens §1-1. Overflatevann bør håndteres lokalt og i åpne løsninger (jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Fylkeskommunen er positiv til at det planlegges fortau langs den kommunale vegen for å ivareta god framkommelighet og trafikksikkerhet.

Byplansjefens kommentar:

Det åpnes opp for riving av eksisterende bebyggelse da bolig på eiendommen vurderes å ikke ha kulturhistorisk verdi. Estetisk utforming er vektlagt ved utforming av planforslaget, og §4.1.4 sikrer at bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene. Tomta har gode forutsetninger for å ivareta universell utforming i videre prosjektering, samt ivareta barn og unges hensyn, jamfør §3.6.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 24.11.2021

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. N28VEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Byplansjefens kommentar:

Planområdet ligger cirka 300 m vest for kvikkleiresone 213 Heimdal som tyder på at det ikke er fare for skredd. Dette støttes av grunnundersøkelser utført i nærområdet rundt planområdet. Det er heller ikke registrert skredhendelser i nærheten av planområdet. Det er vurdert at det ikke er fare for skred innenfor planområdet eller at det kan rammes av skred utenifra (områdestabiliteten). Det vises til vedlegg nr. 6.

Statens vegvesen (SVV), brev datert 18.11.2021

SVV støtter kravet om å planlegge fortau langs kommunal veg. SVV er opptatt av framkommelighet og trafikksikkerhet og vil på generell basis oppfordre til å etablere gode løsninger for alle myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming.

Byplansjefens kommentar:

Da vegstandarden på Gulbrandsvegen og Holtvegen i dag er grus, reguleres det inn fortau for framtidig opparbeiding forbi planområdet. Det vurderes at dette er tilfredsstillende da Gulbrandsvegen og tilhørende kryss ikke er ulykkesbelastet. Dette er grundigere vurdert i saksframlegget.

Statsforvalteren i Trøndelag (SfiT), brev datert 03.12.2021

1. Utnyttelsesgrad og volum må vurderes konkret med hensyn på hvilke miljøkvaliteter som oppnås for eksisterende og ny bebyggelse. Planområdet har en god beliggenhet mtp. støy og luftkvalitet.

Det bør også være mulig å sikre store nok og kvalitativt gode uteoppholdsarealer med solforhold innenfor kommunens norm. Høringsforslaget må ved illustrasjoner vise solbelyst areal ved nøkkeltidspunkter, samt ved perspektivskisser hvordan utforming og byggehøyde påvirker nærmiljøkvaliteten for naboene. Den høye utnyttingsgraden vil medføre at det grønne preget reduseres, noe som er uheldig. Oppgitt utnyttingsgrad er ca. 6 boenheter/daa, men den opplevde utnyttelsen vil være høyere og er bedre synliggjort ved bruk av metoden med BRA.

2. SfiT anmoder om at det legges opp til arealeffektive løsninger for parkering, og at det stilles begrensninger til overflateparkeringen. Det bør settes krav om maks parkering. Parkering bør legges under bakken for å gi trygge arealer til uteopphold. Det bør også angis minimumskrav til ei-andel på parkeringsplassene. Det bør settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon.
3. For bygge- og anleggsfasen bes det om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.
4. Klimatilpasning, herunder blant annet overvannsløsninger må utredes, det må settes krav i bestemmelser. Dersom det er grunn til å tro at det kan være forurensning på eiendommen, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen, og krav om tiltaksplan eller avbøtende tiltak følges opp i planbestemmelser.
5. Det er positivt at kommunen legger føringer om rekkefølgekrav for fortau, og vi vil ved vurdering av høringsforslaget legge vekt på om det er trafikksikker skolevei.
6. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.

Byplansjefens kommentar:

1. Planforslaget er omarbeidet etter varsel om oppstart der volum antall boenheter er redusert samt at den interne strukturen vurderes å ha blitt bedre med å samle kjørearealet mer. Planforslaget har en maksimum tettheten på sirka 4 boliger/daa. Dersom det bygges kun 6 boenheter blir tettheten i underkant av 3 boliger/daa. Planforslaget er nå mer i tråd med eksisterende bomiljø og strøkskarakter. Det sørvestvendte felles lekearealet får godt med sol, det samme med de sørvendte private utearealene.
2. Parkering blir på bakken, men det settes et maksimum krav til antall bilparkeringsplasser (nøkkeltall 1,2). For sykkelparkering settes minimumskrav til minst 2 stk. plasser per boenhet.
3. Det er tatt inn et tillegg i bestemmelsen om bygge- og anleggsfasen §7.1:
«For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for bygge- og anleggsstøy skal følges.»
4. Det er stilt krav til at lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming, jamfør §3.2 Det er ikke registrert funn av grunnforurensning på eiendommen i kommunens

database eller hos Miljødirektoratets kartbase.

5. Da vegstandarden på Gulbrandsvegen og Holtvegen i dag er grus, reguleres det inn fortau for framtidig opparbeiding forbi planområdet. Det vurderes at dette er tilfredsstillende da Gulbrandsvegen og tilhørende kryss ikke er ulykkesbelastet. Dette er grundigere vurdert i saksframlegget.
6. Det er utarbeidet ROS-analyser basert på DSBs veileder og i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Se vedlegg nr. 4.

Tensio, brev udatert.

Fram til tomten som skal bebygges er det elektrisk forsyningsnett med begrenset kapasitet for økt effektbehov. Forsyningsnettet er 230V IT spenningsystem. Utbygger må på et tidlig tidspunkt avklare sitt effektbehov, samt melde dette til Tensio via en installatør, slik at vi sammen kan prosjektere og bygge nødvendig utvidelse av forsyningsnettet.

Byplansjefens kommentar:

Før området skal bebygges vil tiltakshaver avklare med Tensio eventuelle energibehov som del av påfølgende byggesak.



Under følger private innspill fra naboer i Gulbrandsvegen 3 og 5a, og Holtvegen 7b. Oversiktskartet viser nabosituasjonen.

Terje Brå, Gulbrandsvegen 3, brev datert 30.11.2021

Nabo mener grunnforholdene i området er meget dårlige, og at høydene på byggene vil virke skjemmende og begrense deres solforhold og livskvalitet. Nabo tar opp problemet med gateparkering, og mener planforslaget vil forsterke dette problemet. Gateparkering er i dag til stor hinder for brøyting, utrykningskjøretøy og stor fare for ulykker med barn og deres skolevei. Nabo etterspør om det blir etablert gang- og sykkelvei med forlengelse av Myrmannsveien til Holtveien med prosjektet. Til slutt ber nabo om at prosjektet i større grad må stå i stil med deres bolig som er på ett plan.

Byplansjefens kommentar:

Det er utført geoteknisk vurdering i plansaken. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for

ras eller skred, eller negative konsekvenser for områdestabiliteten. Bestemmelse §7.3 sikrer eventuelle behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Høyden på ny bebyggelse forholder seg til eksisterende høyde i boligområdet. Planen ligger øst for Gulbrandsvegen 3 og gir ikke slagskygge på naboeiendommen. Det vil bli en ny situasjon for nabo i Gulbrandsvegen 3 da det legges opp til høyere utnyttelse med mer bebyggelse, men planforslaget medfører ikke mer enn hva en må forvente i et eksisterende boligområde.

Planen legger ikke opp til gang- og sykkelvei da Gulbrandsvegen og Holtvegen i dag er lokale grusveger, men det reguleres fortau forbi planområdet for framtidig oppgradering. Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss.

Kristian Haugen Kjørstad, Gulbrandsvegen 5a, brev datert 10.02.2022

Nabo peker på at Søbstadmyra borettslag (nord for deres eiendom) har avtale/servitutt om å bruke gangstien som ligger på østsiden av deres eiendom, mellom Gulbrandsvegen 3 og 5a. Gangstien knytter sammen Myrmannsvegen i nord med Gulbrandsvegen. Ferdsel på gangstien har i mange år vært til stor belastning for nabo og påvirket bokvaliteten negativt på mange måter. Det kjøres med moped og motorsykkel, noe som er ulovlig. I senere tid har det vært mye kjøring med EL-sparkesykler med høy fart, og dette skjer daglig i vår-/sommerhalvåret. Gangstien er ikke dimensjonert for denne bruken og har gått ut over gangstiens standard.

Nabo ønsker at kommunen oppgraderer gangstien som en del av planen for Gulbrandsvegen 1 da det er behov for denne snarvegen. Nabo peker også på utfordringer med vedlikehold/ snøbrøyting da det ikke er en kommunal gangveg i dag.

Byplansjefens kommentar:

Byplansjefen har forståelse for ulempen økt ferdsel på gangstien medfører for Gulbrandsvegen 5a og mener dette best løses i samråd med Søbstadmyra borettslag da dette ikke er kommunal gangsti. Eksempelvis kan gangstien løses med skilting.

Anita Wågø Gundersen Raphaug, Holtvegen 7B, udatert og brev datert 22.02.2023

Nabo peker på at det er mye gjennomkjøring i Gulbrandsvegen og Holtvegen da den fungerer som snarvei mellom Søbstadvegen og Sørbruvegen/Kongsvegen. Gulbrandsvegen og Holtvegen har ikke fartsdumper og er grusveier som i tørre perioder gir mye støv til omgivelsene og ved nedbør mye hull i vegbanen. Økt bebyggelse vil føre til enda mere trafikk på en fra før dårlig vei. Planen må sikre at både Holtvegen og Gulbrandsvegen utbedres da Holtvegen blir brukt som skolevei.

Nabo tar videre opp følgende forhold:

- Gateparkering langs vegen hindrer effektiv snøbrøyting og mener det er til stor hinder for utrykningskjøretøy og kan gi farlige situasjoner for alle trafikanter.
- Dagens kloakksystem er gammelt og dårlig og de har selv hatt tilbakefall i innendørs sluk ved mye nedbør.
- uheldig med to avkjørsler så nært hverandre da det vil vanskeliggjøre snøbrøyting.
- Bebyggelsen må være i maksimalt 2 etasjer da dette er en høyde som er naturlig ut fra området arkitektoniske uttrykk, og at det «grønne» preget videreføres. Tettheten er for høy både på tomte og sammenlignet med området.
- Deres tomt ligger lavere i terrenget enn Gulbrandsveien 1. Bebyggelsen bør plasseres lengst mulig fra veien mot nord for å gi bedre sol- og lysforhold fra sør, og best utnyttelse av tomten.
- Veranda og oppholdsrom bør også plasseres mot sør (mot veien) og få grøntområde

foran seg.

- Hensynet til skolekapasitet og grunnforholdene da det er mye myr i området.

I brevet fra samme nabo datert 22.02.2023 ønsker de at gjeldende reguleringsplan R1086b blir tatt hensyn til med tanke på småhuskarakter og romsligheten på tomte. De viser til Gulbrandsvegen 10 med fire boenheter samt riving av eksisterende bebyggelse. I tillegg tar de opp mange av de samme merknadene til planforslaget som er nevnt tidligere; for høy utnyttelse, sol- og skyggeforhold, vegens standard med grusdekke, drift og vedlikehold, overvannshåndtering, VA-forhold og klimagassutslipp med fjerning av myr.

Byplansjefens kommentar:

Byplansjefen har forståelse for at mer bebyggelse i et boligområde vil føre til mer trafikk i området. Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss. Dersom gjennomkjøring i fremtiden blir et trafiksikkerhetsproblem, bør det vurderes trafiksikkerhetstiltak (skilting etc.) som kan følges opp i egen sak. Det samme gjelder temaet gateparkering. Illustrasjonsplanen viser at maksimum parkering er løst på angitte parkeringsplasser. Planen tar høyde for snøbrøyting på egen eiendom. Dagens postkassestativ må påregnes flyttet.

Kommunen planlegger oppgradering av VA-løsning i Gulbrandsvegen. Overvannshåndtering skal løses lokalt og løsning på dette skal godkjennes av kommunen.

Byplansjefen mener tettheten er akseptabel (sirkla 4 boliger per daa) etter justeringer utført etter varsel om planarbeid. Terrenget heller noe nordover mot Søbstadmyra borettslag med blokkbebyggelse i fire etasjer. Nylig oppført rekkehus i tilsvarende skala i Gulbrandsvegen 2a-c på sørsiden av vegen ligger høyere enn planområdet og eiendommene på nordsiden. Dette gjør at det innerste rekkehuset i tre etasjer med svaltak er tilpasset strøkskarakteren i området høydemessig.

Bestemmelsene sikrer utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper, deriblant støvdemping og trafiksikkerhet i bygge- og anleggsfasen. Dette omfatter særlig stabilitet av løsmasser/ myr som følge av utbyggingen.

Kvalitet på uterom vurderes å bli god, og konsekvenser for naboer vurderes å bli minimale/ akseptable med tanke på hva en må forvente i et småhusområdet. Dette gjelder spesielt vurderinger av sol- og skyggeforhold.

For innspill på skolekapasitet og grunnforholdene vises det til byplansjefens tidligere kommentarer. Konsekvenser for klima er beskrevet i virkningene av planforslaget og vurderes totalt sett som akseptable.

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.