



Internt samråd - Førstegangsbehandling

Elements 2023/8913 Stavnevegen
r20120010

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
Kommunalteknikk - GEO	1. Vi mener at foreslåtte bestemmelser er tilstrekkelig.	<i>GEO</i> OK	1. Viser til geotekniske vurderinger vedlagt planen, og har ingen merknader ut over dette.	<i>GEO</i> OK
Kommunalteknikk - Vann og avløp	1. Overvannshåndtering		1. Overordnet VA-plan er fra 2016. Siden den gang er det endrede krav til overvannshåndtering, og det må derfor utarbeides en ny VA-plan som beskriver overvannshåndtering iht. 3.trinns strategien. Det er siden sist blitt krav i pbl og i VA-norm at overvann skal håndteres slik. Se skriftlig innspill for mer informasjon.	<i>VA-plan</i> OK Overordnet VA-plan er revidert i tråd med gjeldende krav og normer.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
Kommunalteknikk - Byrom og grønnstruktur	1.		1. Bokkvalitet: Bygrønt stiller spørsmål til hvorfor det mest sentrale og egnede landskapsrommet mellom bygninger er avsatt til parkering? Dette arealet er egnet som uterom for boliger og bør programmeres med soner for opphold og lek for alle aldersgrupper, og et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at området oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Vegetasjon må opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis benyttes stedstilpassede /stedegne arter, som tiltrekker seg pollinerende insekter.	<i>Bokkvalitet</i> Delvis imøtekommet. Voll Arkitekter er enige i at rommet har gode kvaliteter for å brukes til uteoppholdsareal. Men rettslig avtale om bilplasser for nabo-eiendommen må bygges opp til. De er plasskrevende og må plasseres tilknyttet snuhammer/ adkomst. Eiendommen har også krevende terrengforhold som styrer plassering av bilplassene. Prosjektet er omarbeidet for å bedre tilpasses eksisterende terreng. Voll arkitekter mener det også bedrer kvalitet på uteoppholdsareal i forhold til tidligere

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			2. Er det vurdert om området kan åpne mulighet for snarveger? 3. Det ser trangt ut mellom holdeplasser og bygg, burde avstanden til bygg være større slik at de som venter på busser ikke står rett foran vinduene til boliger? Bør tilrettelegges for vegetasjon mellom bygg og buss.	forslag. Reviderte bestemmelsene sikrer at det ved ny beplantning fortrinnsvis skal benyttes stedsegnete arter. <i>Snarveier</i> OK  <i>Avstand bygg-holdeplass</i> Ikke imøtekommet Planforslag forholder seg til eksisterende by-karakter på gaterom med bygninger plassert nært gate/fortau. Plassering av bygg er

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			4. Gateutforming: det er ikke avsatt plass til gatetrær i tverrsnitt for gater. Dersom det ikke er plass til rabatter bør det sikres areal til enkelte store trær i sideareal slik at gata vil preges av grønt volum. Dette må sikres i plan, ved å stille krav til gatas sidearealer. 5. Støyskjermer: Hvorfor er det behov for skjerm mot Thaulowbakken, er det vurdert trafikkreduserende tiltak her? Er det vurdert andre løsninger enn skjerming? I arkitekturstrategien høringsutgave april 2024 er det i kapittel pkt 5 pekt på at ”Skap byrom og gater som legger til rette for aktiv bruk, møter mellom mennesker og gode	tilpasset eksisterende bygninger og områdets strøkskarakter. <i>Gatetrær</i> Ikke imøtekommet Se svar over. Prosjektet bygger opp til rom i bakkant som vil få et generøst grønt preg. <i>Støyskjermer</i> OK Støyskjermen er nå fjernet. Tegningene viser at kravene til støynivå på uteoppholdsareal er oppfylt også uten skjerm. Skjermen var opprinnelig lagt inn som en ekstra sikkerhetsmargin.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk)</i> Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			opplevelser for gående”. Tette vegger langs gater fører til korridorvirkning og vil redusere trygghet og opplevelse av omgivelsene. Nye KPA § 19.4 peker også på intensjonen om å unngå korridor/ barrierevirkning.	
Kommunalteknikk - veg	1. Litt vanskelig å lese plankartet ifm byggegrenser. Påse at byggegrense er trukket minst 1 meter bort fra fortau. 2. Bredder på o_FO3-5 må komme fram på plankart eller bestemmelser.	<i>Byggegrenser</i> OK Minste avstand fra byggegrense til fortau er 1,5 meter. <i>Bredde fortau</i> OK O_FO3-5 er 3,0 meter. Det går frem av målsetting på plankart.	1. o_FO2 er regulert til 2,5 meter bredde. Da blir fortauet 2 meter bredt. Om det er et ønske om å brøyte denne, må den reguleres til 3 meter bredde. 2. Stiller spørsmål til plassering av o_KH2 i forhold til sikten til avkjørselen. Det ser ikke ut til at det blir plass til leskur. Har det blitt gjort noen vurderinger rundt dette?	<i>Fortau o_FO2</i> OK. Fortau er utvidet i plan. Reguleres til 3 meter. <i>Kollektivholdeplass o_KH2</i> Ikke imøtekommet. Eksisterende holdeplass er regulert. Eventuelle fremtidige løsninger mener Voll Arkitekter ikke skal pålegges tiltakshavers ansvar å utrede. Adkomst i sør er fjernet i revidert

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			3. At renovasjon løses på eget areal er kjempebra. Finnes det sporinger som kan dokumentere at dette er gjennomførbart?	planforslag og vil ikke bli benyttet for prosjektet som planlegges. <i>Snarveier</i> OK Tegning som viser sporing er lagt ved planen.
Kommunalteknikk - Renovasjon	1. § 3.1.1 og § 3.5: inkluder felt B5 på felles renovasjonsløsning.	<i>Renovasjon felt B5</i> Ikke imøtekommet Det foreligger en privatrettslig avtale mellom tiltakshaver og B4 om felles atkomst og renovasjonsløsning og det er enighet om regulert løsning. Felt B5 er tatt med i planen etter ønske fra kommunen å regulere bevarende av bygning. Det er ikke kapasitet for flere boenheter med en container for hver fraksjon. Det innebærer at i tilfelle B5 inkluderes i	1. Det skal være 4 stk nedgravde containere. Arealet som er regulert og satt av til renovasjon er for lite. Det må i tillegg settes av areal til midlertidig plastavfall (en overflatecontainer, evt. kan 1 container benyttes til plastavfall dersom det etableres en splitt-container for mat og glass/metall). 2. Containerne må ha minst 1 meter avstand fra bygg. Det kan ikke være balkonger over	<u>Renovasjonspunkt</u> OK Det planlegges 3 stk. nedgravde containere hvorav en splittcontainer; Fraksjonene matavfall, glass og metall, papir og restavfall. Det planlegges overflatecontainer for plast. OK Mål er lagt til på tegning.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	2. § 7.3.4: stryk setningene om midlertidig løsning - det er ikke relevant ved etablering av nedgravde containere. 3. Areal til renovasjonsformål er for lite, da krav til utsortering av fraksjoner har økt siden 2020.	renovasjonsløsning må det planlegges for flere containere. Det er lite plass på eiendommene og forslagsstiller ser ikke at det er tiltakshavers ansvar å sette av areal for renovasjonsanlegg til B5. <i>Renovasjon midlertidig løsning</i> OK Setning om midlertidig løsning er slettet. <i>Areal renovasjonsformål</i> OK Renovasjonsformål er utvidet og planlagt i henhold til gjeldende renovasjonsteknisk norm.	containerne, da det skal være 11 meter fri høyde. Avstandskrav til VA og fordrøyningsbasseng må følges. 3. Det anbefales å etablere et rom for mottak av farlig avfall. 4. Hvordan kommer Hus B (B2) og hus C (B3) seg ned til renovasjonspunktet? Hvor langt er det å gå? Er det universelt utformet? 5. Renovasjonsløsningen bør også gjelde for B5.	<i>Avfallsrom</i> Ikke imøtekommet <i>Renovasjonspunkt og universell utforming</i> Delvis imøtekommet Alle boenheter i Hus C har universelt utformet adkomst til renovasjonspunkt. Avstand er 15 meter. Det er ikke krav om tilgjengelige boenheter i Hus B og C. <i>Renovasjon for B5</i> Imøtekommet Naboer kan tilknyttes renovasjonsløsningen så fremt det er nok

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			6. Det mangler sporing for buss frem til renovasjonspunktet.	kapasitet. Dette er sikret i bestemmelsene. <i>Renovasjonspunkt Sporing</i> OK Tegning som viser sporing legges ved planen.
Barnas representant			Positivt at fortau sikres gjennom rekkefølgekrav. Viser for øvrig til veileder for uterom med føringer for variert lek til ulike aldersgrupper. Det anbefales å øke foreslått uterom på bekostning av areal til parkering.	<i>Uterom</i> OK. Areal til Parkering og intern kjørevei er redusert i forhold til tidligere planforslag.
Klima- og miljøenheten - Forurensning	1. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens	<i>Forurensing i grunn</i> OK Standardformulering med ordlyd er lagt inn i bestemmelsene, §7.2.2.	1. Eiendommen har blitt registrert i Grunnforurensningsdatabasen til Miljødirektoratet i 2022 med navnet: Thaulowbakken/Stavne vegen, Villfylling (19441).	<i>Forurensing i grunn</i> OK Standardformulering med ordlyd er lagt inn i bestemmelsene, §7.2.2.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.		Grunnlaget for registrering er at Miljøenheten har mottatt henvendelse om gammel forsøpling på eiendommen, inkludert flytende kjemikalier. Bilder som er sendt inn viser eldre avfall og tegn til gjengrodd fylling. Omfang av fyllingen er uavklart og hele eiendommen registreres med mistanke. Standardbestemmelsen må derfor være med på grunn av mistanke om forurensning.	
Klima- og miljøenheten - Naturforvaltning	1.		1. Det står i planbeskrivelsen at det ikke er registrert sårbar fauna og flora innenfor planområdet. Det skal likevel redegjøres for hvilke naturverdier (uansett om det kan anses som sårbart eller ikke) som er innenfor planområdet, og hvilke konsekvenser planen vil ha for disse naturverdiene, jf. naturmangfoldloven § 8.	<i>Flora og fauna</i> OK Det legges ved en redegjørelse for biologisk mangfold og naturtjenester til planen.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			Innenfor planområdet er det flere store trær som har viktig økologisk funksjon blant annet for fugler (skjule- og hekkesteder). Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan planen vil påvirke disse større trærne. 2. Nyplanting av trær bør vurderes som et kompenserende tiltak.	<i>Trær</i> Imøtekommet
Klima- og miljøenheten - Klimatilpasning	1. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes og dersom andre løsninger velges <i>skal</i> det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Dette må komme tydelig frem i plandokumentene. 2. Tiltakshaver skal	<i>VA-plan</i> OK VA-plan er oppdatert. 3-trinns strategien skal benyttes.	1. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må inkluderes i kap. 2.5 i planbeskrivelsen. 2. Etterlyser en VA-plan av nyere dato som inkluderer tretrinnsstrategien.	<i>Klima og energiplanlegging</i> OK Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er inkludert i kap. 2.5 i planbeskrivelsen. <i>VA-plan</i> OK VA-plan er oppdatert i

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen, jf. pbl § 28-10.	<i>VA-plan</i> OK VA-plan er oppdatert. 3-trinns strategien skal benyttes.	3. Uteområdet f_GT1 er satt av til bakkeparkering (6 plasser). Siden arealet satt av til bakkeparkering buer seg i terrenget vil noe areal gå bort, viser til illustrasjoner i vedlegg “2D-illustrasjoner”. Kan noe av dette “inneklemt” grå arealet erstattes med grøntstruktur? For eksempel regnbed? Eventuelt kan det tette dekke på parkeringsplassene 4. erstattes med gressarmeringsstein. 5. Støtter Miljø og folkehelse sin tilbakemelding om at det er uheldig at mye av utearealet ved felt B1 (som f_GT1) blir til parkering.	henhold til nye gjeldende normer som inkluderer 3-trinnsstrategien <i>Gatetun</i> OK Uftroming av uteområder og tidligere gatetun er omarbeidet til fordel for mere grøntareal. Belegg og omfang av infiltrasjon må planlegges i samråd med geotekniker i detaljprosjekteringsfasen . <i>Uteareal</i> OK. Adkomst og parkering er omarbeidet. Intern kjørevei er redusert i forhold til tidligere planforslag.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			6. I ROS-analysen er nedbør vurdert til mindre sannsynlig. I tabellen på s. 17 står det under hendelse 8, nedbør: "Området ligger ikke særlig nedbørutsatt til". Hva er kildene til denne påstanden? Det er også vurdert at det ikke er risiko tilknyttet denne uønskede hendelsen. Vurdering av risiko og sårbarhet må gjenspeile de forventede endringene i Trøndelag og vurderes på rett grunnlag. Sannsynligheten må økes til minimum sannsynlig. Følger ROS-analysen DSBs veileder <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i>? På s. 27-28 i ROS-analysen vises det til viktige veiledere innen ROS og beredskap. Disse lenkene	<i>ROS-analyse</i> OK ROS-analyse er revidert og sannsynlighet nederbør/ uønsket hendelse er økt. Lenker til viktige veiledere er oppdatert.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk)</i> Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			må oppdateres da man kommer til sider med feilmeldinger.	
Klima- og miljøenheten - Miljø og folkehelse	1. Bestemmelse 3.1.8 åpner for dempet fasade men støyberegningen viser ikke at det er nødvendig. Dette bør derfor tas ut av bestemmelsen. 2. Hvorfor har bolig under grunn egen benevnelse? (f-BGF, B2_1 og B1_1). Hvorfor er garasjeanlegg farget gul som bolig - pleier å være grå.	<i>Dempet fasade</i> Ikke imøtekommet Det er små margin og kun en mindre endring i trafikk tall eller annet vil utløse behov for demping av støy. <i>Formål under grunn</i> OK Formål er endret fra f_BGF til f_P (grå).	1. Det er uheldig at uterommet ved B1 i stor grad blir parkeringsareal. Det bør legges fram et uteromsregnskap som viser tilstrekkelig uterom med god brukbarhet og kvalitet (sol og helning).	<i>Uteareal</i> OK. Adkomst og parkering er omarbeidet. Intern kjørevei er redusert i forhold til tidligere planforslag.
MoS -Samferdsel	Gangkoblinger tegnet inn på vestsiden av illustrasjonsplanen må sikres i reguleringsplan innenfor f_UTE. Koblingen til o_FO2 må også sikres fra denne.	<i>Gangkoblinger</i> OK Det er lagt inn et bestemmelsesområde som sikrer tilgjengelig adkomst, fra hovedinnganger til boligene i felt B2 og B3 til Thaulowbakken.	1. Vi stiller spørsmål ved at adkomstpil til bolig 31 fra f_GT_2 går gjennom en støttemur. 2. Vi stiller spørsmål til stor arealbruk av f_GT1 til parkering. Delen av f_GT1 som primært er	<i>Adkomst</i> OK Adkomst i sør er fjernet i omarbeidet planforslag. <i>Parkering</i> OK Formål gatetun er endret

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			avsatt til parkering, bør reguleres som parkering. 3. Sykkelparkering bør plasseres nærmest mulig inngangsdører. Minst halvparten av sykkelparkering bør plasseres under tak. 4. Vi stiller spørsmål ved regulering som gatetun (f_GT1 og f_GT2). Det bør vurderes alternative formål som adkomstveg, parkering eller gårdsplass.	til kombinert formål samferdesl- parkering og kjøreveg. <i>Sykkelparkering</i> OK Det er et krav i bestemmelsene at minst halvparten av sykkelparkering skal være under tak. Se pkt. 2
Byplan - Trafikk planfaglig	1.		1. Det er mulig det kan gå an å redusere f_GT1 ved å dandere P-plassene litt annerledes for å få mer areal til uterom. Det kan også hende man senere vil velge å ha færre P-plasser.	<i>Uterom</i> OK Utforming av uterom er endret. Plassering av parkeringsplassene er endret og krav til antall

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			Bestemmelsene bør åpne for at f_GT1 med tilhørende støttemur tillates etablert innenfor mindre areal enn i plankartet, og at spart areal da skal brukes til uterom.	bilplasser er redusert. Antall bilplasser vist som overflateparkering kan ikke reduseres i planen fordi det finnes en avtale om plasser for naboeiendommen.
Byplan - UU	1.		1. Reguleringsbestemmelser §3.1.3 Uteoppholdsareal: « <i>Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.</i> » 100 meter er lang avstand. Alt felles uteoppholdsareal skal fremme grønt utemiljø med ulike aktivitetstilbud og oppholdsareal. Det skal gis fremkommelighet til alle aktivitetsarealer for alle.	<i>Felles uteoppholdsareal</i> OK Prosjektet er omarbeidet for å bland annet få til en bedre utforming av uteområder.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			2. Svært lite felles uteoppholdsareal/grøntområde. Bør vise hvordan opparbeidet grøntareal skal prosjekteres med hensyn til lek og rekreasjon. 3. Krav om tilgjengelige boenheter i alle 1. etasjer.	OK Se svar ovenfor. Ikke imøtekommet Tilgjengelige boenheter i B2 og B3 er ikke et lovkrav. Terrenget stiger bratt og ramper i gangadkomst til bygg er ikke plass til å bygge i henhold til krav. Å ikke legge inn krav og tilgjengelighet åpner for at prosjektet nå er bedre tilpasset terrenget.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
Byantikvaren	1. Grønne kvaliteter som nyplanting av trær, god og naturlig terrengarronding med begrenset bruk av støttemurer, kvalitet i opparbeiding av gatetun og uteareal forøvrig, herunder støttemurer og dekker. (Vi finner ikke	<i>Grønne kvaliteter</i> OK Bestemmelsene stiller krav til uteromsplan som bland annet skal beskrive beplantinger og som skal godkjennes av kommunen.	1.	

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk)</i> Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	bestemmelser som sikrer dette) 2. Bestemmelser som sikrer at ambisjonen om en strøkstilpasset bebyggelse med saltak/valmtak får tilstrekkelig kvalitet. Bredder på takoppbygg må begrenses, disse kan ikke bygges sammen, det må være tilstrekkelig takflate til at hovedform kan oppleves. Utforming av inngangspartier (se utkast til ny arkitekturstrategi) Materialkvalitet og farger . Illustrasjonene viser utstrakt bruk av farge, må sikres.	<i>Takoppbygg</i> OK Maksimal bredde 3,2 meter er lagt inn i bestemmelsene.		
Byarkitekt	1.		1. Tilsynelatende imøtegår prosjektet områdekarakterens skala og formspråk, men prosjektet fremstår likevel svært pragmatisk og presset.	<i>Områdekarakter</i> OK Adkomst og uteområder er omarbeidet slik at det blir plass til mere grønt i

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			2. Høyder og volum er tilsynelatende innenfor tomtas tålegrense, men uteområdene som blir til overs er ikke mye å skryte av. 3. Vist bruk av svalganger og utvendige trapper er svært mangelfullt formgitt og Byarkitekten anbefaler at man har innganger på bakkeplan, i tråd med typologien man har valgt. 4. P-kjeller er ikke veldig stor, men den gjør mye ut av seg i landskapet og passer ikke inn som formgitt.	uteområdene. Det er også arbeidet med å gi prosjektet en bedre terrengtilpassing. <i>Høyder og volumer</i> OK Adkomst Se svar pkt.1 <i>Innganger og svalganger</i> OK Prosjektet er omarbeidet. Innganger er fra trapperom. Bestemmelsene tillater ikke svalganger. <i>P-kjeller</i> OK P-kjeller er flyttet fra hus C til hus B. Ny kpa åpner

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			5. Prosjektet krever mer omtanke og innlevelse i situasjonen.	for å redusere antall bilplasser. Krav til antall bilplasser er mindre og kjellerareal redusert. Vi mener det vil gi et prosjekt en form som passer bedre inn i situasjonen. Se pkt. over.
Byggesakskontoret	§ 3.1.3 “Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.”: Unødvendig ettersom det kun står bør. § 3.1.4: Det bør ikke tillates støttemurer over 1,5 meter. Bruk av støttemurer bør reduseres.	<i>Bokvalitet</i> OK Setningen er strøket fra bestemmelse § 3.1.3. <i>Støttemurer</i> OK Prosjektet er omarbeidet for å bedre passe inn i terrenget. Behov av støttemurer er redusert og bestemmelsene	- Det kan vurderes å legge B1 på samme nivå som eksisterende bygg ved siden av, for å unngå unødvendig rampe. - Detaljer i utformingen av bebyggelsen er merkelig. De lange balkongene på fasadene mot sør i B2 og B3 bør unngås ettersom de oppleves som svalganger som skjuler husets form.	<i>Høyder/ plassering</i> Imøtekommet Illustrasjonsprosjektet viser nå en løsning der inngang i felt B1 er plassert på nivå med gaten. <i>Balkonger</i> Ikke imøtekommet Plassering og utforming av balkonger er beholdt.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk)</i> Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	3. § 3.1.6 om tilgjengelig adkomst: Det ser ikke ut til at boligene i 2. etasje får tilgjengelig adkomst med trappene som er utformet? Bør det etableres heis? Ser ikke ut til at bestemmelsen følges i viste illustrasjoner. 4. Blir det ikke mer riktig at det som er innenfor byggegrense i f_UTE og f_GT1 endrer formål? Ettersom det tillates konstruksjoner i forbindelse med boligene? 5. § 3.2.5: Det bør ikke tillates svalganger på noen av	revidert. Planen åpner ikke for støtte murer over 1,2 meter høyde. <i>Tilgjengelighet</i> OK Bestemmelse § 3.1.6 er fjernet. Det er ikke krav om tilgjengelige boliger i felt B2 og B3. <i>Formål og byggegrenser</i> OK Plankart er justert slik at alt areal innenfor byggegrenser er regulert til byggeformål. <i>Svalganger</i> OK Svalganger tillates ikke og det	3. Takform oppleves som merkelig. Det ser ut til at det er forsøkt å få bebyggelsen til å se lavere ut enn det den er. 4. Planløsning er dårlig, ettersom boenhetene vil være lange og tynne, med kjøkken midt i gangsonen. Hus C burde droppe leiligheten i midten, ettersom denne vil ha dårlig tilgang på vinduer. 5. Det er mye kjøreareal. Det bør vurderes å flytte parkeringskjellere for å unngå dette. Gatetunet oppleves som en unødvendig parallell vei.	<i>Takform</i> Ikke imøtekommet Illustrasjonsprosjektet viser delvis en annen takform. <i>Planløsning</i> Delvis imøtekommet Typologi er ikke endret men illustrasjonsprosjektet viser en løsning med leiligheter i 1 etasje som har innganger på midten hvilket gir en bedre utnytting av arealet. <i>Kjøreareal</i> OK Voll Arkitekter er enig i at f_GT2 bør utgå. Ny kpa med ett mindre krav til antall bilplasser åpner for

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og ikke er dekket av annet lovverk)</i> Skriv kort	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	bygningene. Det er ikke nødvendig å ha med bestemmelse om at det skal tillates, ettersom det tillates dersom det ikke står noe. 6. § 3.3.2 om grad av utnyttning for garasjeanlegg: spesifiser at dette gjelder for garasjeanlegg. 7. § 3.6: Det bør etableres mer uterom ved B1. 8. § 3.6 Parkering, også sykkelparkering, bør ikke	er sikret i bestemmelsene. <i>Grad av utnyttning</i> OK Det er spesifisert at grad av utnyttelse i §3.3.2 gjelder garasjeanlegg. <i>Uterom ved B1</i> OK Det planlegges mer uterom ved B1. Redusert krav til antall bilplasser, en annen organisering av overflateparkering og en bedre tilpassing av bygninger i felt B2 og B3 er samlet tiltak som er gunstig for uteoppholdsareal. <i>Parkering og sykkelparkering</i> Delvis imøtekommet	Parkeringsplassene i f_GT1 har en uheldig utforming som utnytter plassen dårlig. 6. Bruken av eksisterende bygg bør avklares i planen. Ut i fra utformingen ser det ut til at disse tidligere har vært næring sammen med bolig (bokaler?). 7. Vi vurderer at det ikke bør tillates så mye bruk av støttemurer, og at bebyggelsen heller må tilpasse seg eksisterende terreng. Planforslaget strider mot KPA (§ 8.3.7 i nye KPA) om at “Bygg,	å fjerne dette kjøreareal. Redusert antall bilplasser åpner også for en annen utforming av overflateparkering som utnytter plassen bedre. Overflateparkering har fått en ny utforming. <i>Bruk av eksisterende bygg</i> Ikke imøtekommet Bruk av bygg på naboeiendom mener Voll Arkitekter ikke skal pålegges tiltakshavers ansvar å rydde i. <i>Støttemurer</i> OK Prosjektet er omarbeidet for en bedrer tilpasse seg terrenget hvilket reduserer bruk av støttemurer.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
	tillates innenfor uteoppholdsareal. 9. Det bør ikke tillates så lang og høy støyskjerm i Thaulowbakken. Stiller spørsmål ved om denne er nødvendig, ettersom denne veien blir et stykke unna boligene, og veien ser ikke ut til å være trafikkert. 10. Det må sikres rekkefølgekrav for alt av samferdselsanlegg.	Bilplasser planlegges på eget formål. Planen åpner for å parkere sykler innenfor formål uteoppholdsareal, men arealet kan da ikke tas med i beregning av uteoppholdsareal. <i>Støyskjerm</i> OK Det planlegges ikke lengre støyskjerm i Thaulowbakken. Støyskjerm er fjernet fra plankart og bestemmelser. <i>Rekkefølgekrav</i> Ikke imøtekommet Planen regulerer også eksisterende situasjon som ikke er pålagt tiltakshavers ansvar. Hvilke anlegg som kan bli pålagt tiltakshavers ansvar å utbedre eller etablere er avklart med kommunen.	anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, tilgjengelighet og naturmiljø.” 8. B2 og B3 har sokler som gir et uheldig uttrykk. 9. Trapper til boligene i 2. etasje i B2 og B3 bør inntegreres i bebyggelsen- de vil kunne være problematiske på vinterstid.	<i>Utforming av sokler</i> OK Prosjektet er omarbeidet for en bedrer tilpasse seg terrenget. Bilparkering er flyttet fra hus C til hus B. Det er gunstig for prosjektets uttrykk å fjerne garasjeport i Hus C. Samlet vil justering føre til at sokler bli mindre fremtredende. <i>Trapper</i> OK Det planlegges trappehus og ikke svalganger med utvendig trapp.

Enhet og kontaktperson	Må sikres i plankart og bestemmelser <i>(kun forhold som må sikres i tråd med PBL og <u>ikke</u> er dekket av annet lovverk) Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på punktene som må sikres i plankart og bestemmelser	Faglige råd/korte kommentarer utover krav <i>Skriv kort</i>	Kommentar forslagsstiller på faglige råd
			10. Ut ifra vedlagt illustrasjon ser størrelse og form på bebyggelsen for øvrig ut til å være godt tilpasset omgivelsene. 11. Dersom det er mulig bør det sikres god utforming av uteoppholdsareal i bestemmelsene.	<i>Utforming av uteoppholdsareal</i> OK Det er et krav i bestemmelsene om å utarbeide en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.
Bydrift	1. Normtegninger må følges når det gjelder fortau slik at normal drift og vedlikehold sikres.	<i>Fortau</i> OK Plankart justert. Alle fortau er regulert med bredde i henhold til norm.	1.	