

VEDLEGG 11

## GRANÅSVEIEN 51 OG 51 B

FORSLAG TIL DETALJREGULERING

OPPSUMMERING MERKNADER MED TILSVAR

REGULERINGSPLAN ID: 20200036

SAKSNR: 20/199

TAG ARKITEKTER AS / DATO: 11.11.2020 / REV 13.07.2021

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 14.04.2020. Frist for å gi merknad var 08.05.2020. Aasheim og Høiset velforening ba om utvidet frist. Denne ble satt til 15.05.20.

Etter dette stilte byplankontoret krav om at kjøreadkomst til planområdet skulle flyttes fra Granåsveien til Haakon Odd Christiansens vei. Planområdet måtte derfor utvides noe, så varsel om oppstart ble på nytt sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 23.06.2020. Frist for å gi merknad var 23.07.2020. I mail av 01.07.20 anmodet Velforeningen Aasheim og Høiset igjen om utvidet frist pga av ferieavvikling. Fristen ble da satt til noen dager etter planlagt nabomøte. Dato for møtet var da ikke satt, men møtet ble avholdt 30.09. Velforeningen valgte å sende to nye merknader før avholdt møte. I tillegg ble det innsendt merknad etter møtet.

*Viser til vedlegg 09; varslingsdokumenter*

## OVERORDNEDE MYNDIGHETER / KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTNERE / PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER

### **Fylkesmannen i Trøndelag, kommunal- og justisavdelingen, brev av 04.05.2020**

#### **Landbruk**

Forslaget innebærer en fortetting i området, med blant annet parkering i kjeller. En effektiv arealbruk her vil på sikt bidra til å redusere presset på dyrkamarka omkring byen. Det søkes løsninger som harmonerer med strøkskarakteren i gata. Forslaget imøtekommer kommuneplanens krav til boligtetthet. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter i henhold til dette.

Støtter rådmannen i at det bør vurderes en øvre grense for parkering. Dette ut fra god tilgjengelighet til både kollektivtilbud og sykkelforbindelser.

#### **Tilsvar:**

*I bestemmelse §3.4 grad av utnyttning stilles det krav om at det skal etableres minimum 10 boliger per dekar.*

*Illustrasjonsprosjektet viser en utnyttelse på 11 boliger per dekar.*

*I bestemmelse §4.9 stilles det krav til at det skal avsettes maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA.*

#### **Klima og miljø**

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan, men ligger i gul støysone fra Granåsvegen. Planforslaget med bestemmelser må sikre tilfredsstillende støynivå for alle boenheter jf. Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016.

#### **Tilsvar:**

*I bestemmelse §6.4 stilles det følgende krav;*

*Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:*

*.For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett soverom har lufttemulighet i fasade med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.*

*Viser til vedlegg 06; støyrapport, utarbeidet av Brekke Strand, datert 14.08.2020*

#### **Barn og unge**

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning.

For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Ved omfattende regulerings og utbyggingsplaner vil det stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer av retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12.

**Tilsvar:**

*Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer for å sikre barns interesser. Opparbeidelse av trafikkfri og trygt uteområde med lekearealer mellom bebyggelsen på planområdet vil styrke barn og unges interesser i området. Planforslaget vil bidra til bedre trafiksikkerhet ved etablering av gang- og sykkelvei langs Granåsvegen. Det legges også opp til gode forbindelser til eksisterende gang- og sykkelnett i nærområdet. Dette vil sikre trygg ferdsel til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.*

**Helse og omsorg**

Ved fortetting er tilgang til grønne arealer og tilrettelegging for offentlig transport, sykkel og gange, sosiale møteplasser og at det etableres boenheter av ulike størrelser for sosialt mangfold kvaliteter av stor betydning. Det er viktig at planen legger til rette for helsefremmende bomiljø.

**Tilsvar:**

*Planforslaget legger opp til gode, solfylte uteoppholdsareal for alle aldre, med koblinger til et større offentlig friområde i vest.*

*Det planlegges større sykkelparkeringsareal under tak i umiddelbar nærhet til inngangspartiene, og det stille krav i bestemmelsene om minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m2 BRA.*

*Bussholdeplass med 10 minutters frekvens ligger i Granåsveien 98 meter fra planområdet.*

*I bestemmelsene stilles det krav om en variert leilighets sammensetning der minimum 70 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter eller større. Det tillates ikke ett-romsleiligheter.*

**Støy- luftforurensning**

Planområdet ligger inntil Granåsvegen og innenfor gul støyzone. Når planen kommer på høring må det foreligge en støyutredning som viser at kvalitetskrav iht. KPA og T-1442/16 kan ivaretas.

Det må videre sikres grøntarealer/uteoppholdsareal med tilstrekkelig sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold

**Tilsvar:**

*Bebyggelse mot Granåsveien skjermer mot støy i felles uteoppholdsareal. Arealet har henvendelse mot sørvest, og dermed gode solforhold.*

*Viser til vedlegg 06; støyrapport, utarbeidet av Brekke Strand, datert 14.08.2020 og til sol/skyggstudier i vedlegg 04; illustrasjonsmateriale, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 11.11.2020.*

**Trafiksikkerhet**

Det er beskrevet utfordringer knyttet til avkjørsel til tomte og trafiksikkerhet for myke trafikanter må utredes, særlig hvordan planen ivaretar trygg skoleveg.

Viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging (PR-BATP).

**Tilsvar:**

*Avkjørsel til planområdet planlegges fra Haakon Odd Christiansens vei. Det vil ikke være naturlig å bevege seg i denne delen av planområdet for å gå til skolen, men - planforslaget vil bidra til bedre trafiksikkerhet ved etablering av gang- og sykkelvei langs Granåsvegen. Denne vil bidra til trygg skolevei til ungdomsskolen som ligger vest for planområdet.*

*Det legges også opp til gode forbindelser til eksisterende gang- og sykkelnett i nærområdet. Disse vil bidra til trygg skolevei til barneskolen som ligger sørvest for planområdet.*

### **Bygge- og anleggsfasen**

Utbygging av planområdet må sikre god gjennomføring slik at naboer ikke utsettes for helsemessig ulempe. Det må stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Viser til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen T-1442/2016 og T1520 som skal ligge til grunn og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

#### **Tilsvar:**

*I bestemmelsene §6.2 stilles følgende krav; Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.*

*Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.*

*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-1442/2016, tilfredsstilles.*

### **Universell utforming**

I Meld. St.15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig.

Hvordan universell utforming er ivaretatt må framgå av dokumentene og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

#### **Tilsvar:**

*Planforslaget er i tråd med krav i TEK 17, både med hensyn til utforming av leiligheter og uteoppholdsareal.*

*vedlegg 04; illustrasjonsmateriale, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 11.11.2020.*

### **Samfunnssikkerhet**

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

#### **Tilsvar:**

*vedlegg 05; ROS-analyse, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 11.11.2020.*

### **Statens vegvesen, brev av 24.04.2020**

Statens vegvesen har ingen merknader da tiltaket primært berører kommunal veg.

NABOER

### **Rolf Jensås, e-post av 05.06.2020**

Eier av boligseksjon i Haakon Odd Christiansens veg 33.

Spørsmål om når det ble sendt nabovarsel til beboerne i Haakon Odd Christiansens veg 33, og byggehøyde/antall etasjer på bygg planlagt på tomten til Granåsvegen 51B.

#### **Tilsvar:**

*Varsel om oppstart ble utsendt 14.04.2020. Maks planlagt byggehøyde er 4 etasjer.*

## **Sameiet Høiset Terrasse, Sameiet Jordbærsti1, Aasheim og Høiset Velforening, brev av 13.05.2020**

### **01. PLANAVGRENSNING**

Det reageres på, og de stiller seg negative til, at planavgrensning er vist med en avgrensning i sør inne på gnr/bnr 48/118. Det samme gjelder for avgrensning inne på gnr/bnr 48/152 og inne på regulert veggrunn, Haakon Odd Christiansens vei.

#### **Tilsvar:**

*Planområdets avgrensning følger eksisterende eiendomsgrense mellom gnr/bnr 49/152 Granåsvegen 51B og gnr/bnr 48/118 og Sameiet Høiset Terrasse.*

*Dette med unntak av et mindre felt i sørøst som går noe inn på eiendom 48/118, 48/112 og 48/3 for å sikre kjøreadkomst til planområdet.*

*Bakgrunnen for utvidet planavgrensning inne på eiendom 48/118 i varslingen, var behov for å sikre nok areal for å unngå ny varsling. Som regel vil alltid planområdet bli mindre enn varslet ved innsendelse av komplett planforslag.*

### **02. FORHOLD TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE**

Det anføres at ny bebyggelse i betydelig grad vil påvirke utsikten til endeleilighetene i Haakon Odd Christiansens vei 33 og 35 (Sameiet Jordbærsti1), og også lysforhold/solforhold. Etablering av uteoppholdsareal på tak vil også gi sjenerende innsyn til leilighetene i dette sameiet.

Det anmodes om at ny bebyggelse ikke blir høyere enn 2 etasjer mot nabobebyggelse i sørøst, og at det ikke etableres uteoppholdsareal på tak.

Det anføres at foreslått bebyggelsesstruktur vil være vesentlig forskjellig fra nabobebyggelse, både i form og høyder, og at siktlinjer gjennom området vil bli brutalt brutt. Ny bebyggelse vil ikke danne en naturlig avslutning mot eksisterende bebyggelse i sør og øst.

#### **Tilsvar:**

*I forhold til eksisterende situasjon, men to eneboliger, vil ny bebyggelse naturlig nok påvirke utsikten til eksisterende bebyggelse i øst noe, men planlagt ny bebyggelse følger opp bebyggelsesstruktur i øst og sør, ved at to volum legges i østvest retning. På denne måten opprettholdes sikt og åpenhet gjennom området.*

*Haakon Odd Christiansens veg 35 ligger skrått i forhold til Granåsveien, mens Haakon Odd Christiansens vei 33 ligger i samme retning som planlagt bebyggelse i sør. Begge bygg har gjennomgående leiligheter med svalgang. Endeleilighetene mot planområdet har balkonger både mot vest og sør, mens toppleilighetene har tilbaketrunkne takterrasser mot vest.*

*Det er gjort studier som viser at leilighetene på enden av Haakon Odd Christiansens vei 33 og 35 fremdeles vil ha godt utsyn gjennom området. Studiene viser også at takterrassene på eksisterende bebyggelse forblir skjermet. For leiligheter i Haakon Odd Christiansens vei 35, vil påvirkning på utsyn bli minimal, da denne blokka ligger skrått i forhold til ny bebyggelse. Planlagt byggegrense mot vei følger dette byggets ytterpunkt mot vei, nettopp for ikke å forstyrre utsyn mot nord.*

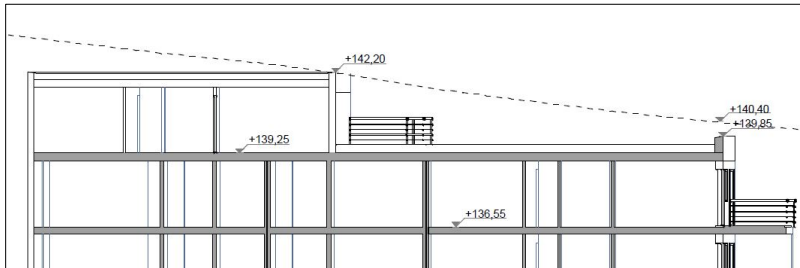
*Det planlegges ikke takterrasser, men balkonger med henvendelse mot sør.*

*Planlagt bebyggelse vil ikke være vesentlig forskjellig fra nabobebyggelse i øst, hverken i forhold til form eller høyder. Ny bebyggelse planlegges som lameller, som nabobebyggelsen, og trappes i høyde mot vest, også som nabobebyggelsen. Det er etterstrebet en maks høyde tilsvarende det laveste punktet på nabobebyggelse i øst, for at bebyggelsen skal danne en naturlig avslutning av blokkbebyggelsen mot Granåsveien og mot småhusbebyggelsen vest for planområdet. Utformingen av bebyggelsen er avklart med byplankontoret.*

*Det vises til innsendt snittegning av Haakon Odd Christiansens vei 35. Tegningen viser at prosjekterte høyder ligger på kote +139,85. Fratrullet høydejustering fra Trondheim lokal til NN2000 på antatt 70 cm får vi en kotehøyde på +139,15.*

*Ut i fra kartgrunnlag ligger gesims på eks bygg på kote +138,75. Dette gir et avvik på 40 cm.*

Det er derfor rimelig å anta at gesims på eks bygg ligger noe høyere enn angitt i kartgrunnet. Vi har likevel valgt å legge kartgrunnet høyde til grunn for illustrasjonsmateriale.



III. snitt Haakon Odd Christiansens vei 35, mottatt fra velforeningen.

Se vedlegg 04; illustrasjonsmateriale, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 11.11.2020

Med hensyn til endrete sol/skyggeforhold, viser sol- og skyggestudiene at ny bebyggelse ikke vil kaste skygge på nabobebyggelse i øst i sommerhalvåret.

Se vedlegg 04; illustrasjonsmateriale, utarbeidet av TAG arkitekter, datert 11.11.2020.

### 03. AVSTANDSFORHOLD TIL NABOEIENDOM I ØST

(I denne merknaden vises det til Høiset terrasse, så det må være naboeiendom i sør dette gjelder...)

Det vises til at bygningsdeler inklusiv p-kjeller i situasjonsplanen er vist med mindre avstand til eiendomsgrensen enn det som er angitt i pbl §29-4, og at de ikke kan se at det foreligger tungtveiende grunner til å gi dispensasjon i kommende byggesak.

#### Tilsvar:

Bygningsvolum i sør vil ligge 4 meter fra eiendomsgrense. De to balkongene som ligger lengst mot vest planlegges imidlertid nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Bygget har henvendelse mot det regulerte friområdet, som har en bredde på ca 18 m, som ligger mellom planområdet og eksisterende bebyggelse. Vi anser det derfor ikke som problematisk eller utfordrende at balkongene ligger nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Parkeringskjeller vil ligge ca 1,5 meter fra eiendomsgrense, men denne vil i sin helhet ligge under bakken, og vil derfor ikke påvirke naboer i noen grad.

Dette er et reguleringsforslag. Krav i pbl som omhandler avstand til nabo må derfor vurderes opp mot andre forhold, og i reguleringsplaner kan reguleres mindre avstand til nabo.

Se vedlegg 13; trafikknotat, utarbeidet av Structor, datert 03.11.2020

### 04. FORHOLD TIL REGULERT FELLESONRÅDE ØST FOR PLANOMRÅDET

(Regulert fellesområde ligger sør for planområdet...)

Fellesareal FF1 (i gjeldende reguleringsplan), med sin opparbeidete gangsti, utgjør et verdifullt grønt areal som gir åpen forbindelse til det regulerte offentlige friområdet med turveg mellom Høiset terrasse og boligområdet Angelltrøa og utsyn mot nordvest fra gaterommet mellom sameiene Jordbærsti1 og Eplehaven. Det er derfor viktig at ny bebyggelse oppføres med lovlig avstand til dette fellesarealet, slik at åpenheten kan beholdes. Dette også av hensyn til potensielt innsyn fra ny bebyggelses terrasser og balkonger til Haakon Odd Christiansens vei 56.

Fellesareal må heller ikke blokkeres eller stenges i en bygge- og anleggsperiode.

**Tilsvar:**

Viser til tilsvar på punkt 03 over.

Fellesarealet ansees også av forslagsstiller som et verdifullt grønt areal i området. Fellesarealet har en bredde på ca 18 meter, og boliger i Haakon Odd Christiansens vei 56 har sin hovedhenvendelse mot vest, ikke mot nord der ny bebyggelse vil bli liggende. Eventuelt innsyn vil derfor være svært begrenset.

I Bygge- og anleggsfasen vil anleggstrafikk benytte Granåsveien.

**05. NY BEBYGGELSES FORHOLD TIL GRANÅSVEIEN**

Strøkskarakteren langs nordsiden av Granåsveien domineres av rekkehus i to etasjer, 3 etasjes lavblokker og eneboliger i 1 til 2 etasjer. Oppføring av en boligblokk i 4 etasjer vil medføre et meget dominerende og høyst strøksfremmed bygningselement som vil gi en sær uheldig målestokksforskyvning i området. Det vil også medføre strekt endrete lys- og skyggeforhold for omgivelsene.

**Tilsvar:**

Viser til tilsvar på punkt 02 over.

**06. FORHOLDET TIL NABOOMRÅDE I NORD AVSATT TIL HENSYNSSONE I KPA**

Det stilles spørsmål ved om oppføring av en visuelt dominerende boligblokk i inntil 4 etasjer inntil hensynssonen er forenlig med KPA's intensjoner om å vise varsomhet med hensyn til alle endringer av miljøkvalitet.

**Tilsvar:**

Planlagt utforming av bebyggelse mot Granåsveien er avklart både med byantikvaren og byplankontoret i planprosessen. Det vises også til Fylkesmannens merknad til planforslaget der følgende anføres; `Det søkes løsninger som harmonerer med strøkskarakteren i gata`.

**07. TRAFIKK, AVKJØRINGSFORHOLD, PARKERING**

En kjøreadkomst fra Granåsveien vil utvilsomt kunne bidra til et betydelig konfliktpunkt. Forhold som nevnes er avkjørsel til bratt bakke med helning på 9,4%, Granåsveien har ofte problematiske føreforhold vinters tid, den bratte bakken kan være en utfordring for brann- og redningskjøretøy, siktforhold og krysning med bil over fortau kan gi farlige situasjoner i møte med sykkeltrafikk nedover bakken.

**Tilsvar:**

Adkomst til planområdet er flyttet til Haakon Odd Christiansens vei. Brann – og redningskjøretøy skal imidlertid ha adkomst fra Granåsveien. TBRT har vurdert at adkomst herfra er ok.

Det vises til at all parkering foreslås løst i parkeringskjeller med adkomst via bilheis. Dette oppfattes som problematisk, og at det i et boliganlegg med opptil 22 leiligheter vil kunne medføre et logistikkproblem med ventekø for både inn- og uttransport fra parkeringskjelleren. Da det ikke tilrettelegges for bakkeparkerings på egen grunn, vil ventekø foran heisen kunne føre til køoppstilling ut i og langs Granåsveien, noe som må påregnes å være til hinder for kollektivtrafikken og annen trafikk.

**Tilsvar:**

Ikke lenger aktuelt, da adkomst til planområdet er flyttet til Haakon Odd Christiansens vei.

Det vises til byplankontorets anførsel om at alternativ adkomst fra Haakon Odd Christiansens vei må utredes. Det anføres at Haakon Odd Christiansens vei er regulert som felles adkomst for området Aasheim og Høiset, og at gategrunn inkl kantparkeringsplasser og fortau eies og forvaltes av Aasheim og Høiset velforening. Velforeningen

ønsker ikke fremmedtrafikk i gata som vil medføre trafikkbelastning og slitasje ut over dagens forhold. Velforeningen vil heller ikke gi tillatelse til en avkjørsel for etablering av ny kjøreadkomst til planområdet.

Et annet grunnlag for velforeningens standpunkter er at en tungvint og forsinkende tilgang til parkeringskjeller kan medføre fremmedparkering i Haakon Odd Christiansens vei. Det vises til at området ikke har ledig kapasitet på parkeringsplasser.

**Tilsvaer:**

*Det vises til punkt 1 i tilsvaer til merknad under datert 16.08.20.*

**Sameiet Høiset Terrasse, Sameiet Jordbærsti1, Sameiet Eplehaven, Aasheim og Høiset Velforening, brev av 16.08.2020**

Det vises til felles merknad, datert 13.05.20, og at uttalelser der står fast. Ny merknad fokuserer spesielt på forhold/konsekvenser for deres boligområde som følge av mulig bruk av Haakon Odd Christiansens vei som kjøreadkomst til planområdet.

Det anføres at dersom Trondheim kommune, tross deres innsigelser, skulle bifalle at tiltakshaver i det fortsatte planarbeidet får aksept for adkomst fra Haakon Odd Christiansens vei, vil det måtte skje gjennom at kommunen fremmer ekspropriasjonssak overfor oss.

**Tilsvaer:**

*Tiltakshaver er blitt bedt av planmyndighetene om å flytte adkomst fra eksisterende adkomst i Granåsveien til felles privat adkomstvei, Haakon Odd Christiansens vei. De vil søke å få til en avtale med eiere av felles vei. Dersom dette ikke lar seg gjøre, vil det være naturlig å be kommunen om bistand for å ekspropriere adkomst etter at planen er godkjent.*

**01. EKISTERENDE TRAFIKKSITUASJON I HAAKON ODD CHRISTIANSENS VEI**

Det redegjøres for eksisterende situasjon i området med hensyn til krevende topografi, innkjøring til flere parkeringskjellere, trafikk-kapasitet i Haakon Odd Christiansens vei samt sannsynlig økning av ÅDT som følge av etablering av nye boliger. Det anføres at uansett om teoretiske trafikkberegninger fullt ut skulle legges til grunn, vil det bli en betydelig biltrafikk i dette problematiske vegkrysset, med vesentlige konsekvenser for deres beboere.

**Tilsvaer:**

Trafikkøkningen i Håkon Odd Christiansens ve, som følge av planforslaget, er anslått til 6,2 % en økning i ÅDT fra 1130 til 1200. Det vurderes at boliggaen vil tåle en trafikkvekst på ca 6,2 % uten for store kapasitetsproblemer.

Vegen antas dimensjonert for ÅDT i størrelsesorden 0-1500. Visuell skadekartlegging indikerer noe krakelering i vegdekket, noe som sannsynligvis skyldes enten for dårlig drenering eller for tynt vegdekke eller en kombinasjon av begge deler. Skadene er imidlertid ikke verre enn at gata vil tåle en trafikkvekst på 6,2 %.

Med hensyn til veggeometrien så har gaten en vegbredde på ca 5,5 m med innslag av langsgående parkeringsplasser/lommer. I enden av gaten er det en bakke med lengde ca 110 m som har en stigning på ca 9,2 % fra ny avkjøring til p-kjeller og opp til enden av gata. Det uttrykkes stor bekymring for dette punktet da det er avkjøring til ytterligere to p-kjellere nært bunnen av bakken. Det vurderes at stigningen ikke utgjør et problem. Nødvendig brøyting og strøing vil være tilstrekkelig til å sikre forsvarlig trafikkavvikling i vinterhalvåret.

**02. UTFORDRINGER KNYTTET TIL BILHEIS**



Adkomst til parkeringskjeller via planlagt bilheis problematiseres;

Dette vil medføre et betydelig logistikk-problem med ventekø for inn- og utkjøring langt ut i Haakon Odd Christiansens vei, noe som vil være til hinder for trafikk og sikkerhet.

Samme problem vil måtte påregnes ved stopp for drosjetransport, helse-relatert service, annen sporadisk servicetrafikk og `snarturer hjemom`, ikke minst når heisen ikke fungerer.

Dette vil medføre fremmedparkering på velforeningens på velforeningens og sameienes merkede parkeringsplasser, der det i dag allerede er underkapasitet på parkeringsplasser.

**Tilsvar:**

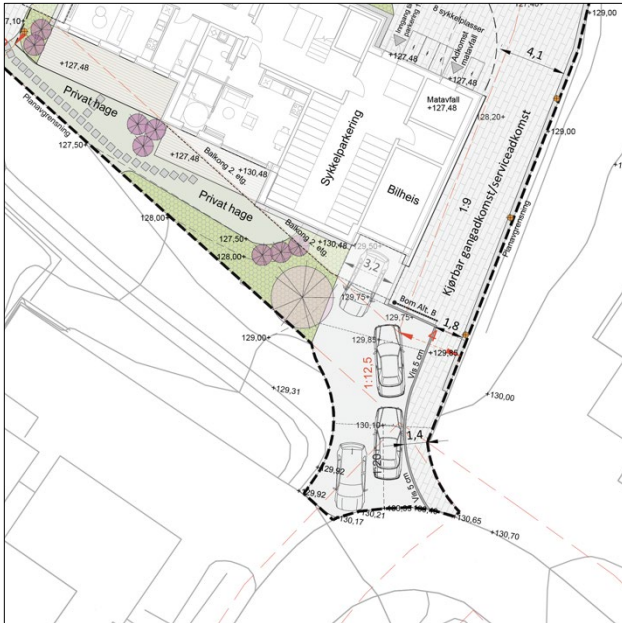
*I planforslaget stilles det krav til en parkeringsdekning på maksimum 1 parkeringsplass per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Med 24 planlagte leiligheter tilrettelegges det derfor for 18 parkeringsplasser i kjeller.*

*Leverandør av bilheis har opplyst at erfaringsmessig anbefales maks ca 20 biler per bilheis i boligprosjekter. I planforslaget tilrettelegges det for 18 parkeringsplasser.*

*Hastigheten på bilheisen er 0,15m/s (regulert av maskindirektivet). Det som også påvirker kø er hastighet på porter, her finnes det forskjellige løsninger, og ved å gå for en raskere type port vil det hjelpe på opplevd ventetid.*

*I tillegg er det mulig å forhåndsprogrammere heisen slik at den alltid står i nedre nivå innenfor gitte tidsintervaller f.eks på morgenen, og motsatt på ettermiddag. Heisen står ellers midt mellom nivåer når den er i hvileposisjon.*

*Planlagt løsning for innkjøring til bilheis, gir rom for oppstilling av minimum 2 biler i påvente av tilgang til heisen, innenfor planområdet. Det ansees som svært lite sannsynlig at samtlige biler med p-plass i kjeller skal kjøre inn eller ut på samme tid.*



Oppstillingen viser at det er fysisk mulig å få plassert 18 biler på egen tomt ved en driftstans på bilheisen. Det vil si at 6 biler enten står i p-kjeller eller er ute å kjører på dette tidspunktet, noe som ikke er urimelig å anta at kan være tilfelle i en normalsituasjon. De bilene som står innerst i gårdsrommet vil ikke kunne komme seg ut, men det er grunn til å anta at driftsstansen på bilheisen ikke vil vedvare over lang tid. Denne illustrasjonen ble laget for å vise naboene at vi kunne løse en slik ekstremstusjon på egen tomt, og dermed ikke legge beslag på gategrunn eller parkering andre steder i området.

Hvis man legger til grunn at alle nødoppstilte biler skal kunne komme seg ut og inn ved en mer langvarig driftstans så viser skissen under at det er plass til totalt 8 biler i gårdsrommet og 1 bil foran bilheisen. Det er en forutsetning at de to bilene som står mot Granåsveien benytter innkjøring fra nord som nødadkomst. Det vil si at det er plass til 1/3 av de 24 bilene i en situasjon der bilheisen blir stående uvirksom over lenger tid. Hvis man legger til grunn av ytterligere 1/3 av bilene står i p-kjeller så er det da 8 biler som enten er ute på tur, eller i verst fall må finne alternativ

*parkering. Denne situasjonen kan medføre noe villparkering i naboområdet. Konsekvensene av dette vil være like store eller mindre sammenlignet med en situasjon der en av portene til de eksisterende p-kjellerne har en driftsstans.*



*Det ansees derfor som lite sannsynlig at etablering av bilheis vil medføre fremmedparkering inne på velforeningens og sameienes områder.*

*Med hensyn til adkomst for utrykningskjøretøy og servicetransport, åpnes det for kjøreadkomst fra Granåsveien.*

### **03. BRØYTING OG SNØOPPLAG**

På grunn av en allerede høy arealutnyttelse for boligbygg, er det avsatt for lite areal til snøopplag. Parkeringsplasser benyttes derfor hver vinter til dette formålet. I tillegg benyttes fellesareal som ligger mellom sameiet og planområdet. Det hevdes at dersom det etableres en avkjøring til nytt planområde fra Haakon Odd Christiansens vei, vil denne opplagsplassen for brøytesnø bli blokkert. Problemet er derfor ventet å ville øke med voksende snøfall og med tap av denne opplagsplassen.

Konsekvensen av dette er at det årlig må transporteres bort snø for å kunne opprettholde tilfredstillende trafikkforhold og trafiksikkerhet. Ut ifra erfaring estimeres dette til å utgjøre en kostand på ca kr 100 000 per år, med indeksregulering i henhold til konsumprisindeksen.

#### **Tilsvar:**

*Snøopplag for ny bebyggelse løses innenfor planområdet, så en realisering av planforslaget vil ikke medføre en større belastning på området.*

*Vi ser ikke at planforslaget er til hinder for at fellesområde som ligger mellom planområdet og Haakon Odd Christiansnes vei 56, også i fremtiden kan benyttes til snøopplag. Snarer tvert imot, vil en ny avkjøring på toppen av fellesarealet bedre tilkomsten til området.*

*Vi har fått forståelsen av at turstien som går i fellesarealet benyttes året rundt, som en forbindelse bla til bussholdeplass i Granåsveien. Med et snøopplag i dette området, kan ikke dette være en god løsning i de periodene med mest snø. En realisering av planforslaget kan i så måte være svært positivt, da det vil komme til å etableres en gangforbindelse fra Haakon Odd Christiansens vei til Granåsveien, som også vil være brøytet på vinters tid. Det foreslås at denne skal være felles for eksisterende boliger i velforeningen Aasheim og Høiset samt nye boliger innenfor planområdet.*

Med hensyn til borttransportering av snø, vises det til redegjørelse over. Det antas at dette vil løse seg, og at snø ikke må transporteres bort.

#### **04. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GATEGRUNN**

Dette bekostes av Aasheim og Høiset velforening. Det forutsettes at dersom tiltakshaver får aksept for foreslått løsning, må de nye beboerne på planområdet bidra til framtidig vedlikehold og brøytekostnader av Haakon Odd Christiansens veg og bli en del av velforeningen på lik linje som de eksisterende sameiene.

**Tilsvar:**

Det er naturlig at det nye prosjektet blir en del av «veilaget» og er med og bidrar til drift av vei og adkomst på lik linje som resten av sameiene som er tilsluttet adkomstveien.

#### **05. FORHOLDET TIL EKSISTERENDE NABOBEBYGGELSE / UTNYTTELSE**

Det anføres at planforslaget legger til rette for et boligprosjekt som vil være fundamentalt ute av målestokk og stedsfremmed i forhold til sine nære omgivelser. Med den foreslåtte høye utnyttelsen, sin foreslåtte utforming og høye etasjeantall vil prosjektet bli til betydelig sjenanse for sine omgivelser bla på grunn av betydelig reduksjon av lys- og utsiktsforhold for nærliggende bebyggelse.

Det konstateres også at for å skape plass for et boligprosjekt med en meget høy utnyttelse, 22 leiligheter på et meget knapt tomteareal på 2,2 daa, er det av byplankontoret anbefalt å utvide planavgrensningen ved å beslaglegge arealer av naboeiendommens eiendom, **til gunst for tiltakshavers økonomiske vinning.**

**Tilsvar:**

Med hensyn til stedstilpasning, sol- og skyggeforhold og utsikt, vises det til tilsvar til merknad punkt 02, datert 13.05.20.

Planområdets avgrensning følger eksisterende eiendomsgrense mellom gnr/bnr 49/152 Granåsvegen 51B og gnr/bnr 48/118 Sameiet Høiset Terrasse.

En utnyttelse på i underkant av 11 boliger per dekar ansees ikke som et meget høyt utnyttet område i dag. Dette illustreres i Fylkesmannens merknad til planforslaget der det anføres følgende; `Forslaget imøtekommer kommuneplanens krav til boligtetthet. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter i henhold til dette`.

En utvidelse av planavgrensningen omfatter adkomst fra Haakon Odd Christiansens vei. Dette var ikke en ønskelig adkomst for tiltakshaver i utgangspunktet, som ble pålagt å flytte adkomst. HOC vei er privat, noe som medfører en ekstrakostnad for tiltakshaver.

### **Sameiet Høiset Terrasse, Sameiet Jordbærsti1, Sameiet Eplehaven, Aasheim og Høiset Velforening, brev av 24.08.2020**

Det vises til tidligere merknader datert 13.05.20 og 16.08.20. Nabo ønsker med denne tilleggsmerknaden å rette søkelyset på et vesentlig forhold som etter deres mening har avgjørende betydning for byggeavstand i forslaget om utvidelse av planavgrensningen.

#### **01. VA OG LEDNINGER I GRUNN**

Det forutsettes at tiltakshaver og kommunens planenhet kjenner og forstår Trondheim kommunes regelverk/normer vedrørende ledningsføringer i grunnen for vann og avløp. Det samme gjelder for el-kabler i grunnen. Det anføres at ledningsnett for hovedledninger for vann, spillvann og overvann ifht ledningskart fra Trondheim bydrift, setter fysisk

begrensning for byggetiltak innen planområdet mot sørøst, mot sameiet Høiset Terrasse. De ser ikke hensikten med utvidelse av planavgrensning inn på sameiets eiendom.

Det påpekes at kummer, VA-ledninger og anlegg for fiber og kabel-TV antas å være sterkt bindende for gatas utforming med hensyn til kurvatur/profiler og dossering i svingen i Håkon Odd Christiansens veg, der adkomst til planområdet planlegges.

**Tilsvar:**

*Både tiltakshaver og byplankontoret forstår og kjenner Trondheim kommunes regelverk/normer vedrørende ledningsføring i grunnen for vann og avløp. Det er også engasjert VA-rådgiver.*

*Ivaretakelse av eksisterende privat ledningsanlegg;*

*Langs planområdets sørlige grense ligger det privat ledningsanlegg. Ledningsanlegg skal ivaretas i anleggsfase og det skal sikres adkomst til ledninger i framtidig situasjon. Ut fra VA kart og befaring kan det antas at eksisterende privat overvannsledning ligger dypest, og at denne ligger 6,5 meter fra og på ca. nivå med planlagt kjeller, tilkomst til ledning er dermed ikke hindret i framtidig situasjon.*

*Dersom eksisterende privat vannledning frigraives under oppføring av bygg på planområdet, må vannledning håndteres med forsiktighet. Eventuelle murer og konstruksjoner i landskapsplanen som kan hindre senere nedgravning på vannledningen bør utformes som demonterbare konstruksjoner.*

*Angående eksisterende kummer ved planlagt ny adkomst, kan disse endres og tilpasses ny terreng høyde og kurvatur på veg.*

*Overvannssystemet skal utformes iht. Trondheim kommunes VA- norm.*

*Tilknytning til kommunalt overvannssystem foreslås utført i Granåsvegen.*

*Viser til vedlegg 08; VA-plan/VA-rapport, utarbeidet av Structor, datert 29.10.2020*

## **02. PLANAVGRENSNING**

Krever at planområdets avgrensning endres til å følge felles eiendomsgrense mellom gnr/bnr 49/152 Granåsvegen 51B og gnr/bnr 48/118, sameiet Høiset Terrasses eiendom.

Forutsetter at plan- og bygningslovens § 29-4, om avstand til eiendomsgrense tilknyttet fellesareal FF1 fra gjeldende reguleringsplan r431 følges.

**Tilsvar:**

*Viser til tilsvar punkt 01 i tilsvar til merknad av 13.05.20.*

## **Sameiet Høiset Terrasse, Sameiet Jordbærsti1, Sameiet Eplehaven og Aasheim og Høiset Velforening, brev av 27.10.20**

Det konstateres at knapt noen av deres innsigelser og merknader synes å være hensyntatt i de foreliggende planer. Dette med unntak av planavgrensning mot sørvest.

## **01. BEBYGGELSESSTRUKTUR / ARKITEKTONISK KVALITET**

Det vises til tidligere merknader der det anføres at planforslaget legger til rette for etablering av et boligprosjekt som vil være fundamentalt ute av målestokk i forhold til sine nære omgivelser. Med sin foreslåtte stedsfremmede bebyggelsesstruktur i høyder og volum vil prosjektet være særdeles dårlig miljøtilpasset mht etablert bebyggelse/strøkskarakter. Prosjektet vil bli til betydelig sjenanse for sine omgivelser på grunn av betydelig reduksjon av lys- og utsynsforhold for nærliggende etablert bebyggelse.

Det fremgår at ny bebyggelse vil være ca. en halv til en etasje høyere enn bestående bygninger i øst og sør. Avtrappingen av eksisterende bygg langs Granåsvegen (Sameiet Jordbærsti1) i 3 etasjer er gjort for å danne en sammenhengende ensartet og harmonisk husrekke som tar hensyn til terrengfallet og den vernede Granåsen gård.

Det forutsettes at de etater som skal behandle denne saken krever fremlagt mål- og kotesatte fasade og snitt-tegninger som viser reelle sammenstillinger mellom ny og etablert bebyggelse vedr. bygningshøyder og nivåforskjeller.

**Tilsvar:**

*Med hensyn til bebyggelsesstruktur og arkitektonisk kvalitet vises det til tilsvar punkt 2 i tilsvar til merknad av 13.05.20. Med hensyn til forholdet til Granåsen gård vises det til tilsvar punkt 6 i tilsvar til merknad av 13.05.20.*

I en byggesak vil det kreves at prosjektet er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

## **02. FORHOLDET TIL BYVEKSTAVTALE / PBL**

Det vises til Byvekstavtalen der det forutsettes boligfortetting innenfor gjeldende bystruktur, med god tilgang til kollektivtrafikk og gode løsninger for gående og syklende. Det vises også til at det i byvekstavtalen stilles krav til minimum 3 boliger per dekar i dette området, men at det her legges opp til 11. Ut ifra dette er det ingen forståelse for at prosjektet har en langt høyere utnyttelse enn det som ligger i byvekstavtalens rammer.

**Tilsvar:**

*Bare for å oppklare, så ligger krav til antall boliger per dekar i KPA. Planforslaget har gode løsninger for gående og syklende, og det foreslår et høyere krav til antall sykkelparkeringsplasser enn kravet i KPA. Planområdet har også god kollektivdekning. Det presiseres at Fylkesmannen stiller seg svært positiv til forslaget med hensyn til den foreslåtte boligtettheten. I dere merknad til planarbeidet anføres følgende; 'Forslaget innebærer en fortetting i området, med blant annet parkering i kjeller. En effektiv arealbruk her vil på sikt bidra til å redusere presset på dyrka marka omkring byen. Vi har forståelse for at det søkes løsninger som harmonerer med strøkskarakteren i gata, men oppfatter likevel at forslaget imøtekommer kommuneplanens krav til boligtetthet. Det er viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter i henhold til dette`.*

## **03. ESTETIKK / BYGGESKIKK / MÅLSETTINGER OM ARKITEKTONISK KVALITET**

Her vises det til Plan- og bygningslovens §§ 29-1 Utforming av tiltak og 29-2 Visuelle kvaliteter. Det vises også til vedtak i Tromsø om at `politikerne skal sørge for at arkitektur og estetikk skal sikres gjennom plan og byggesaker` og til byplankontorets påpekning i brev til TAG arkitekter vedrørende fokusering på arkitektonisk kvalitet. De kan ikke se at planforslaget har gitt et positivt svar på denne merknaden.

**Tilsvar:**

*Planforslaget er utarbeidet i tett dialog med byplankontoret. Saken er ennå ikke politisk behandlet.*

## **04. AVSTANDSFORHOLD TIL SAMEIET HØISET TERRASSE**

Krav om at avstand fra felles eiendomsgrense med eiendom 49/152 skal være i samsvar med pbl §29-4. De kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i en kommende byggesak. Begrunnelse for krav er innsyn.

**Tilsvar:**

*En godkjent plan vil gi hjemmel til å utføre tiltaket med en parkeringskjeller samt balkonger som ligger nærmere felles eiendomsgrense enn 4 meter. En dispensasjon vil dermed ikke være aktuelt.*

*Det vises også til tilsvar under punkt 3 i tilsvar til merknad av 13.05.20.*

## **05. ADKOMST TIL PLANOMRÅDET**

Planområdet er med sine problematiske atkomstforhold etter vår mening ikke egnet for etablering av et nytt boligområde med en så høyt presset boligutnyttelse som planlagt.

Det konstateres at tiltakshaver og kommunens planenhet med de foreslåtte løsninger prioriterer ivaretagelse av trafikksikkerheten i Granåsvegen foran trafikksikkerhet for brukerne av Haakon Odd Christiansens veg.

De er ikke villige til å avgi grunn til et nytt vegkryss/ avkjøring fra Haakon Odd Christiansens veg til planområdet.

De viser til merknad i vårt brev datert 16.08.2020: *Hvis Trondheim kommune, til tross for våre innsigelser, skulle bifalle at tiltakshaver i det fortsatte planarbeidet får aksept for den løsning som er vist/ beskrevet, vil det måtte skje gjennom at kommunen fremmer ekspropriasjonssak overfor oss.*

De kan ikke se at den geometriske utforming av en ny avkjørsel fra planområdet til HOC veg i praksis kan utføres slik at denne bestemmelsen kan oppfylles.

**Tilsva:**

*Det vises til tilsva under punkt 1 i merknad av 16.08.2020.*

*Minner igjen om at tiltakshaver ikke ønsket adkomst til planområdet i sør. Men når det en gang er slik ønsker tiltakshaver først og fremst å komme i dialog med sameier for å få til en avtale.*

## 06. FORHOLD VEDRØRENDE ETABLERTE KUMMER I GATA

Det vises til at det i nabomøtet 30.09.2020 ble hevdet at toppnivå på dagens kummer i øvre del av svingen i gata kan senkes for å oppnå en mer horisontal profil i planlagt avkjørsel. Det hevdes at dette neppe kan la seg gjøre, da det vil medføre en problematisk inngripen i stigningsforhold videre oppover den bratte gata, samt for allerede problematisk innkjøring til parkeringskjeller i HOC vei 33.

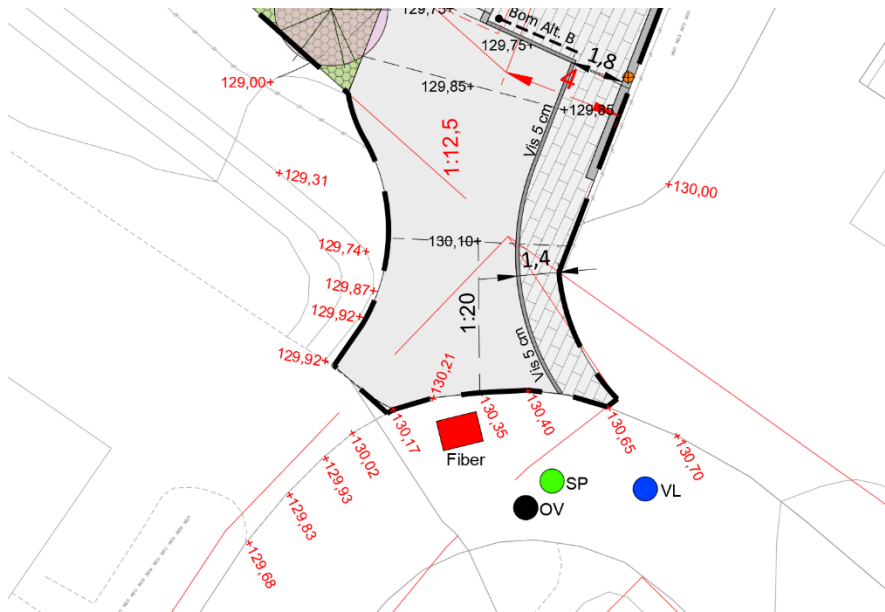
**Tilsva:**

*Med foreløpig prosjektering endres ikke kumplassering.*

*Det ligger 4 kummer i HOC veg i dag. Den ene er trekkekum for fiber- og telekabler (rød markering under), de andre 3 er henholdsvis kummer for overvann (svart markering), spillvann (grønn markering) og vann (blå markering).*



*Røde punkthøyder i illustrasjon under viser dagens høyde langs vegkant. Foreløpig prosjektering tilpasser seg disse høydene, og det vil ikke være behov for å justere høyde på kummer i HOC-veg. Dermed vil situasjon ved nedkjøring til p-kjeller til HOC-veg 33 forbli uendret.*



## 07. ØVRIG PROBLEMATIKK KNYTTET TIL ØKT BRUK AV PRIVAT GATE HAAKON ODD CHRISTIANSNES VEI

### Opplag av brøytesnø

Det anføres at dersom planområdet skal benytte HOC veg som kjøreatkomst, vil planområdet i vesentlig grad eliminere en av sameienes og velforeningens opplagsplasser for brøytesnø med den konsekvens at det årlig må borttransporteres snø for å kunne opprettholde tilfredsstillende trafikkforhold/ trafiksikkerhet.

I en ekspropriasjonssak vil det være et subsidiært krav at denne kostnaden i sin helhet må dekkes av de nye boenhetene i planområdet.

### Tilsvar:

Det vises til tilsvar under punkt 3 i merknad av 16.08.2020.

### Økt trafikk i gata

Velforeningen og sameiene som sokner til Haakon Odd Christiansens veg vil ikke tillate sjenerende økt trafikk i den private boligkata som atkomstveg til planområdet på Granåsvegen 51/ 51B. Det ønskes ikke økt belastning av støy og gatestøv.

Dersom tiltakshaver gjennom politisk vedtak av reguleringsforslaget får aksept for den løsning som er vist og beskrevet, forutsetter Velforeningen som gateeier at beboerne i planområdet bidrar til det normale vedlikehold som asfaltering, renhold og vintervedlikehold av Haakon Odd Christiansens vei.

### Tilsvar:

En antatt trafikkøkning på 6,2% vil ikke bidra til vesentlig ekstra belastning med hensyn til støy og støv.

Ferdigstilt prosjekt vil bidra på lik linje med andre beboere.



### *Anleggstrafikk*

Haakon Odd Christiansens veg er ikke konstruert/ opparbeidet for tung anleggstrafikk. Velforeningen vil som vegeier ikke tillate anleggstrafikk i HOC veg.

Hvis kommunen fremtvinger en løsning som beskrevet, med den følge at gatelegemet og gatedekket i HOC veg blir skadet eller ødelagt, kreves det at tiltakshaver utbedrer dette.

#### **Tilsvar:**

*Anleggstrafikk vil gå i Granåsvegen.*

### *Parkering*

Det vises til merknader datert 13.05. og 16.08.2020 der det påpekes de parkeringsproblemer som må forventes i HOC veg dersom den private gata skulle bli gjennomfartsveg til planområdet, bl.a. som følge av en ugunstig og overbelastet parkeringssituasjon og de årlige tilstander vinters tid pga. snøbrøyting, opplag av brøytesnø på parkeringsplasser og innsnevring av kjørebanelen med følgende passeringsvansker. Dette kan gi alvorlige følger for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer/nødtrafikk i blindgata.

#### **Tilsvar:**

*Trafikkøkning i HOC vei, som følge av planforslaget, vil ikke påvirke parkeringssituasjonen, snøbrøyting/opplag av brøytesnø eller innsnevring av kjørebanelen, og vil dermed ikke bidra til å redusere fremkommelighet for utrykningskjøretøyer/nødtrafikk.*

## **08. SITUASJON**

Det stilles følgende spørsmål;

Er det meningen at biler fra helsetjenester, servicefirma, drosjer, leverings- og hentetjenester og annen sporadisk service- og tjenestetrafikk, som vil ha behov for kort atkomst til hovedinnganger, skal parkere i parkeringskjelleren med atkomst dit via bilheisen?

#### **Tilsvar:**

*Det utredes nå to alternative adkomster for utrykningskjøretøy og service- og tjenestetrafikk, ett med adkomst fra Granåsveien og ett med der service- og tjenestetrafikk har adkomst fra Haakon Odd Christiansensvei.*

Hvordan løses parkering for samtidige besøk med flere biler? Ved innkjøring/ atkomst fra HOC veg er det ikke plass til parkering på planområdet uten fare for blokkering av atkomst og gangveger.

#### **Tilsvar:**

*Gjesteparkering skal foregå i p-kjeller.*

Det påpekes at det synes å være avsatt svært liten plass til opplag av brøytesnø internt i planområdet. Det er ikke plass til opplag eller mellomlagring av ytterligere mengder av brøytesnø på velforeningens områder.

#### **Tilsvar:**

*Det er avsatt plass sentralt i uteoppholdsarealet, utenfor brannoppstillingsplass. Overskytende snømasser forutsettes kjørt bort ved behov.*

## **09. MERKNAD TIL UTTALELSE I NABOMØTET 30.09.2020**

I møtet ble det fra utbygger Godhavn AS hevdet at småhusbebyggelsen i felt B1 mot Granåsvegen er forutsatt å skulle ha sin kjøreatkomst fra Haakon Odd Christiansens veg. Dette fremgår ikke av reguleringsplan r0431 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 31.10.2002. Dersom dette skulle være et faktum, ville det ha fremgått av plankartet med vist avkjørsel og/eller av bestemmelsene til planen.

**Tilsvar:**

*I bestemmelsene anføres følgende:*

**6.3 Felles avkjørsel**

*Felles avkjørsel skal opparbeides med kjøreveg, parkering og fortau som vist på plankartet og være felles for de boligfeltene som grenser opp til veien.*

*Planområdet ligger innenfor felt B1. Planforslaget legger opp til adkomst til området fra Haakon Odd Christiansens vei. Dette er dermed i tråd med regulert adkomst til området i plan r431, reguleringsplan for Granås, Høiset og Aasheim.*

**10. ADRESSERING/ ATKOMSTTRAFIKK TIL PLANOMRÅDET**

Det anføres at det vil være naturlig at ny bebyggelse i planområdet får adressering til Granåsvegen (nr. 51 og 51B).

**Tilsvar:**

*Dette er ennå ikke avklart.*

Det påpekes at det vil være negative konsekvenser ved at kjøreadkomst ikke tillates fra Granåsveien;

.Kjøreadkomst fra Strindheim- / Tungaområdet vil medføre en lang omvei. De kan ikke se at dette på noen måte kan være med på å underbygge nullvekstmålet for personbiltransport i byvektavtalen.

.De mener dette vil skape en uoversiktlig og forvirrende situasjon for besøkende som ikke er spesielt lokalkjente, spesielt med bilheis. Dette vil forsterke faren for villparkering i HOC vei.

**Tilsvar:**

*Det kan ikke argumenteres med omvei. Dersom men ankommer planområdet fra den andre siden, vil innkjøring fra Granåsveien være en like stor omvei.*

*For besøkende som ikke er spesielt lokalkjente, vil situasjonen være lik uavhengig av adkomst.*

**11. BYGGEHØYDER / BYGNINGSVOLUM / FJERNVIRKNING**

Foreliggende illustrasjonsmateriale for planlagt prosjekt viser at blokk-lamellene med sine 4 etasjer er minst 1 etasje for høye. Det fastholdes at prosjektet fremstår som et forvokst fremmedelement i forhold til den etablerte strøkskarakteren, og som med sine høyder og volumer er fundamentalt ute av målestokk i forhold til sine nære omgivelser.

De anser den foreslåtte nye bebyggelsen å fremstå som arrogant og uten forsøk på en empatisk tilnærming til sine bygde og naturlige omgivelser.

**Tilsvar:**

*Det vises til tilsvar under punkt 2 i merknad av 13.05.2020.*

**12. FORSLAG TIL ALTERNATIV LØSNING**

For å få et bedre tilpasset prosjekt, som tiltakshaver / utbygger, plankonsulent / arkitekt kan være kjent av, foreslås følgende løsning;

\_Bebyggelsen reduseres til 3 etasjer, nedtrappet til 2 etasjer mot øst og vest.

\_Faseaduttrykket bør gis en mer horisontal karakter.

\_Biladkomst beholdes fra Granåsveien.

Det redegjøres for det de anser som fordeler ved en slik løsning.

**13. AVSLUTTENDE MERKNAD**

Det vises til at det i nabomøtet 30.09.2020 ble, fra utbyggersiden, uttalt at det er enighet med byplankontoret om løsningen av prosjektet. Det vil forundre dem om dette er tilfelle så langt.

Det forventes at Trondheim kommune vil legge andre kriterier til grunn for vurderinger av planen enn innpassing av flest mulig antall boliger for å oppnå *'en maksimal oppfyllelse av byveksttalen!'*.