



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190038

Arkivsak:20/142

Detaljregulering av Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale senter, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.5.2021

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

INNLEDNING

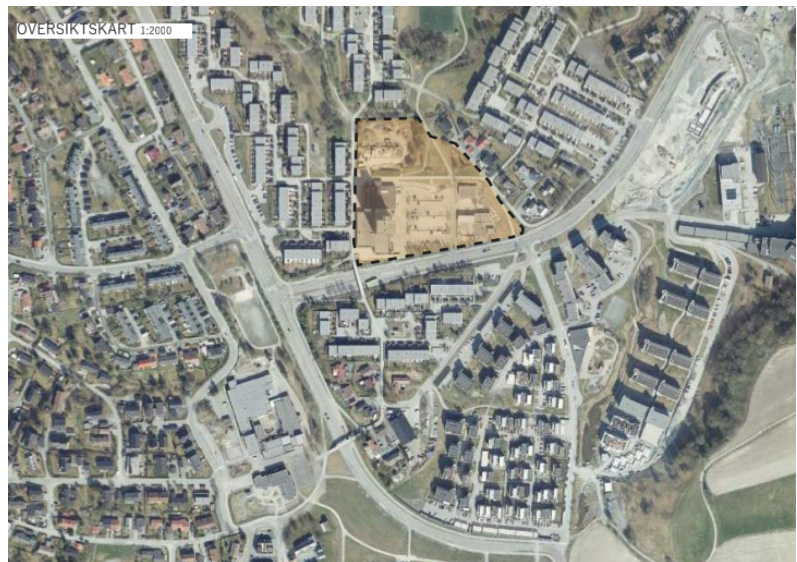
Planen fremmes av samarbeidende grunneiere og rettighetshavere samt Trondheim kommune som utbygger av barnehage. Forslagsstillerne representeres av NHP Eiendom, Coop Norge Eiendom og Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom - utbygging.

Pir II AS er plankonsulent (reguleringsarkitekt).

Hensikten med planen er å legge til rette for oppgradering av Risvollan lokale sentrum med nye forretninger, boliger og en kommunal barnehage.

Det planlegges uteområder med allmenning/torg, bydelspark, gårdsrom for boliger og helhetlig gangvegnett.

Parkering på bakken reguleres bort og det legges til rette for nytt trafikkareal med logistikk for alle trafikantgrupper under bakken.



Planområdet avgrenset med stiplet linje

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

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Planprogram og konsekvensutredning

Planforslaget faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8, 10 samt vedlegg I og II, selv om planforslaget omdisponerer noe grønnstruktur til barnehageformål og bydelspark.

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planforslaget er i tråd med KPA med unntak av at det planlegges en barnehage på område vist som grønnstruktur (i KPA). Minimumskrav for parkering er i KPA på 1,2 bilparkeringsplass per boenhet eller 70 m² boligformål. Planforslaget fraviker krav i KPA ved at det er foreslått minimum 0,5 og maksimum 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet/70 m² boligformål.

Krav til sykkelparkering i KPA er 2 plasser per boenhet/70 m² boligformål. I planforslaget er foreslått minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet/70 m² boligformål.

Reguleringsplaner

Området omfattes av r1112f, reguleringsplan for eiendommene Risvold, Blaklieggen, Utleiren, deler av Hoeggen, m.fl., vedtatt 18.11.1970. Det er tidligere igangsatt flere reguleringsarbeid i området, noen har vært på høring, men ingen er blitt sluttbehandlet.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

En stedsanalyse som beskriver området kan ses på følgende nettside:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/framtidstrondheim/lokale-sentra/risvolla>

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 85/251, 85/271, 437, 85/252 og del av 84/6. Området berøres også helt eller delvis av 85/251, 85/271, 85/437, 85/252, 84/6 og 85/250.

Beliggenhet, avgrensning, karakter og bruk av området

Risvolla-området ligger ca. 5 km fra Midtbyen. Bebyggelsen på Risvolla består av boliger, noe næringslokaler, skoler, barnehager, idrettsanlegg og helse- og velferdssenter. Strindamarka ligger mindre enn en kilometer øst for Risvolla senter.

Planområdet avgrenses av Blaklivegen i sør og boligbebyggelsen til Risvolla borettslag i nord og vest. Øst for planområdet er Marie Sjørdals veg med noen få eneboliger. Ingeborg Aas' veg er atkomst til planområdet fra Blaklivegen.

Risvolla senter består av næringslokaler i en toetasjes sokkel med en 14 etasjes boligblokk oppå. Det er 55 leiligheter i høyblokken. Foran senteret i øst ligger en stor parkeringsplass med en selvbetjent bensinstasjon og et gatekjøkken. På et platå nord for parkeringsplassen er det et grøntområde der det tidligere har vært en barnehage. Grøntområdet har en del trær, og er ellers plenareal med kryssende gangveger.

Det er nylig gitt rammetillatelse til 15 nye leiligheter, ved omdisponering av næringsareal i tredje og fjerde etasje av høyblokka. Boligene har tilgang til Risvolla borettslag sine felles uterom og lekeplasser.

Det er ingen overordnet lett lesbar bystruktur i området. Rekkehusbebyggelsen til Risvolla borettslag fra 1970-tallet er organisert i tun. De siste ti-femten årene er det bygget rekkehus og boligblokker på store områder sør for senteret. Senteret med høyblokka ligger på det høyeste platået og gir identitet til stedet. På parkeringsplassen er det noe beplantning.

Landskap og lokalklima

Risvollan senter ligger på toppen av et høydedrag der terrenget stiger fra Nardo og opp til senterområdet før det igjen faller ned mot Utleir og jordbruksområdene ved Kastbrekka, Tverreggen og Bjørkmyr. Mot øst ligger Tomsetåsen og Strindamarka som en skogkledd rygg. Høyblokka er et markant landemerke i landskapsrommet og vises godt fra andre bydeler i vest og sør.

Selve planområdet er tydelig todelt, nordlig øvre og en sydlig nedre del, med et terrengsprang på 3- 6 meter. Øvre del er delvis gresskledd mens nedre del er asfalterte arealer.

Planområdet har gode solforhold. Høyblokkas skygge faller på boligene rundt gjennom dagen. Rundt høyhus kan det oppstå lokale vindforhold og luftstrømmer som forsterkes av bebyggelsen. Det er ikke kjent at dette er et problem i dagens situasjon.

Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, og ikke bygninger av antikvarisk verdi. Planområdet ligger i hensynssone for kulturmiljø i KPA. Hensikten med hensynssoner for kulturmiljø og kulturlandskap er at den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og særpregede områder skal søkes bevart.

Natur- og rekreasjonsverdi

Friområder nord og øst for senterområdet ved nye Risvollan helse- og velferdssenter inngår i den overordnede grønstrukturen i bydelen med lokal verdi for biologisk mangfold, og har stor verdi for rekreasjon. Grøntarealer med gressletter og trær mellom bebyggelsen fra 1970-tallet er en ressurs for rekreasjon i området. Det er ikke verneverdig natur eller viktige vilttrekk innenfor planområdet.

Trafikk og kollektivtilbud

Planområdet har biladkomst fra Blaklivegen (fv. 6662) via Ingeborg Aas' veg. Blaklivegen har hastighet på 50 km/t og en trafikkmengde på ca. 4000 biler i døgnet (ÅDT). Det er ikke registrert trafikkulykker ved planområdet etter 2007, og i løpet av ca. ti år før 2007 var det registrert seks ulykker med lettere personskade ved krysset Blaklivegen og Ingeborg Aas' veg.

Gang- og sykkeltilbudet på Risvollan er stort sett separat og skjermet fra biltrafikk. Det er flere forbindelser i nord-sør og øst-vest retning i planområdet. Langs Blaklivegen er det gang- og sykkelveg på begge sider forbi planområdet. Gangbrua over Blaklivegen er del av skolevegen fra Risvollan til Utleira skole sørvest for planområdet og til Hoeggen ungdomsskole nord for Risvollan. Hovedsykkellruta Dragvollruta er merket langs Blaklivegen.

Nærmeste bussholdeplass er Risvollan senter, som ligger ca. 100 m fra senterinngang. Bussen går hvert 10. minutt store deler av dagen, og ellers hvert 20. minutt.

Deler av planområdet brukes i dag til parkering for senteret og for boliger i høyblokka. Det er oppstillingsplasser for ca. 130 biler.

Barnas interesser

Risvollan senter er et målpunkt for ungdom, som bruker senteret og fellesarealene der som møteplass, og parkeringsplassen til skating. Barn, ungdom og flere barnehager bruker gangvegene og krysser planområdet til og fra de store friområdene rett nord for senteret. Idrettsbaner og Utleirahallen ligger ca. 600 meter sør for senteret.

Sosial infrastruktur

Området sogner til Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Utleira barneskole har god kapasitet, mens Hoeggen har ikke ledig kapasitet. Opptaksområde til barnehage Bratsberg/Utleira/Steindal har lavere egendekning enn andre bydeler. Ny barnehage skal erstatte midlertidige Risvollan barnehage, og legge til rette for vekst i antall plasser. Ny Risvollan helse- og velferdssenter ligger ca. 400 meter øst for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Forhold som overvannstematikk med begrenset kapasitet og flomveg må vies spesiell oppmerksomhet videre.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Langs Blaklivegen på sørsiden av planområdet går det en 66 kV-luftlinje. Beregninger av magnetfeltet rundt ledningsnettet viser høyere verdier på deler av planområdet enn det som tillates nær boliger.

Grunnforhold

Planområdet berøres av eller ligger i nærheten av to kartlagte kvikkeiresoner. Blakli kvikkeiresone i vest er klassifisert i middels faregradsklasse, og Risvollan kvikkeiresone i nord er klassifisert i lav faregradsklasse. I tillegg er det påvist kvikkeire ved gangbroa over Blaklivegen.

Grunnundersøkelser, tidligere utredninger og topografiske forhold viser at planområdet er skredsikkert forutsatt at det ikke er påvist kvikkeire langs østre tomtegrense.

Oljetanker og forurenset masse i bakken ved den nedlagte bensinstasjonen er fjernet. Det kan likevel være noe gjenværende forurensede masser under og inntil bebyggelsen som står igjen.

Støy og luftforurensning

Deler av planområdet langs Blaklivegen er utsatt for trafikkstøy. Luftkvaliteten, inkl. konsentrasjonen av svevestøv er tilfredsstillende for hele planområdet i forhold til anbefalte grenseverdier.

Risiko og sårbarhet

Utover grunnforhold, støy og høyspent er det ikke kjente forhold som berører tema samfunnsikkerhet i arealplanlegging.

Næring

I senteret er det flere arbeidsplasser. De fleste arbeidsplassene er knyttet til helse- og sosialtjenester, og til varehandel inklusiv dagligvarebutikk.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hovedtrekk i planforslaget



Illustrasjonsplan som viser hovedtrekk i planforslaget

Parkeringsplassen blir lagt under bakken og erstattet med ny urban bolig- og handelsbebyggelse med allmenning/torg og grønne uterom. Hovedatkomst blir fra Blaklivegen, som i dag.

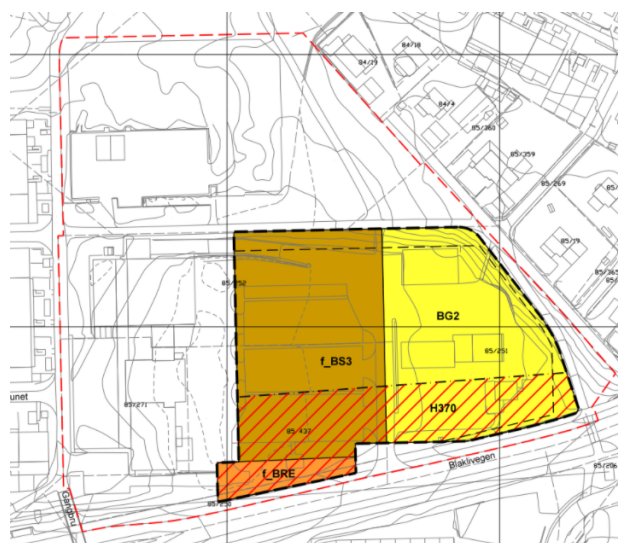
Ny barnehage planlegges nord for ny sentrumsbebyggelse. Den vil ha atkomst via Ingeborg Aas' veg i sokkelen. Ved siden av barnehagen planlegges et nærmiljøanlegg/bydelspark.

Reguleringsformål

Plankart er i tre deler; ett for bebyggelse under bakken, et for bebyggelse på bakken, og et for bebyggelse over bakken (boligbebyggelse over ny sokkeletasje).

Formål for bebyggelse angis til sentrumsbebyggelse, boliger, barnehage og park, i tillegg til samferdselsformål for allmenning/torg, gangveger og kombinert samferdselsanlegg.

Følgende reguleres som offentlige formål: Barnehage, bydelspark/grønnstruktur, de



Plankart under bakken

to torgene samt gang- og sykkelveger.

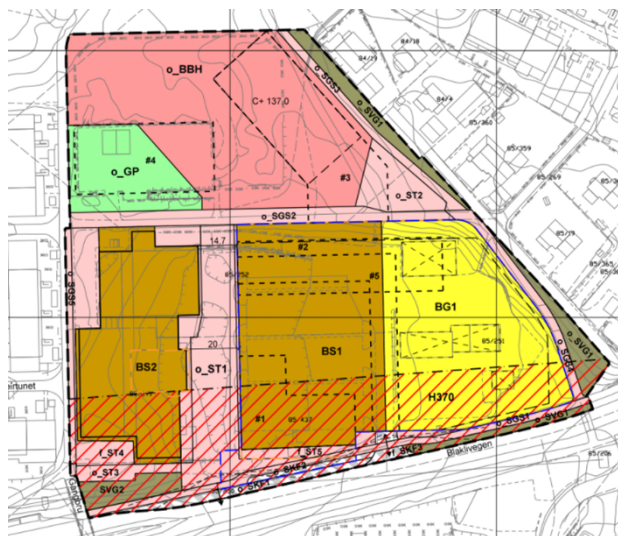
Ingeborg Aas' veg reguleres som kombinert samferdselsanlegg, avkjøring ved innkjøring fra Blaklivegen, og et bestemmelsesområde sikrer atkomstgate til alle funksjoner i planområdet.

Det er vist flere bestemmelsesområder som blant annet sikrer at det etableres en trapp mellom allmenning og felles gårdsrom, parkering og atkomst for barnehagen og åpninger i boligbebyggelsen mot nord.

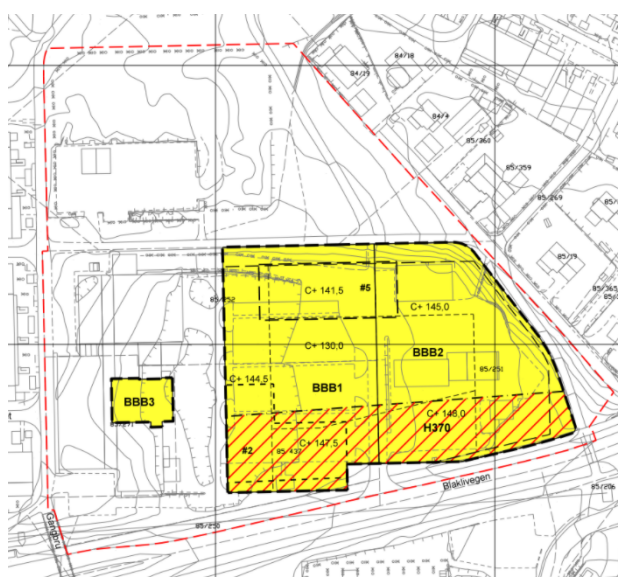
Arkitektonisk grep og nye funksjoner

Ny bebyggelse etableres med en sokkeletasje for butikker og parkering, med boliger oppå. Slik videreføres prinsippet fra eksisterende senter, hvor høyblokka med boliger står oppå basen med næringsvirksomhet. Boligenes gårdsrom og boligens første etasje ligger på samme nivå som ny barnehage og bydelspark i nord.

Hvordan arkitektoniske grep skal ivaretas er beskrevet i bestemmelsene til planen.



Plankart på bakken



Plankart over bakken



Fasadesnitt gjennom allmenningen, viser oppdeling, butikkvinduer og fargebruk

I sokkeletasjen planlegges det to nye dagligvarebutikker med felles varelevering og parkering, trapperom og heis for boligene, boder og parkering for sykkel og bil. Det er også en nedkjøringsrampe til en parkeringskjeller under sokkeletasjen.

Varelevering, utrykningskjøretøy, drosjetransport og renovasjon kan kjøre gjennom sokkelen og ut

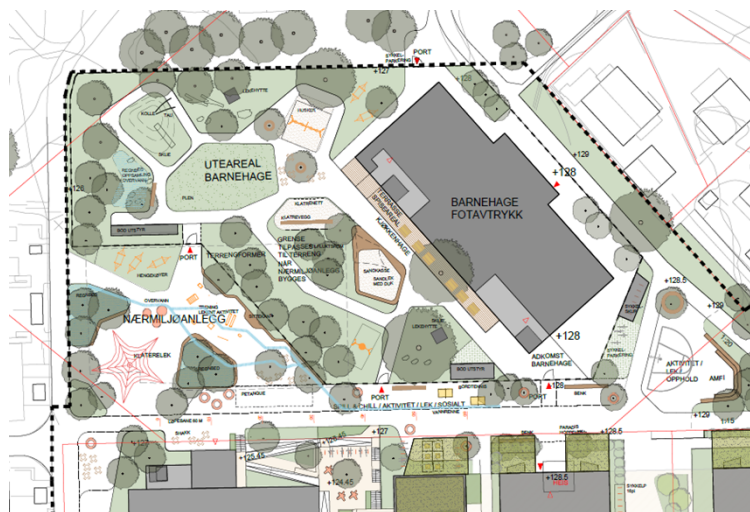
på ny allmenning mellom dagens og ny bebyggelse. Ca. 25 eksisterende parkerings-plasser for boliger i høyblokka har også atkomst via allmenningen.

Det legges opp til åpninger i bebyggelsen mot nord. Det gir god sammenheng mellom gamle og nye boliger i nærområdet, barnehage og bydelspark. Innganger til de ulike næringsvirksomhetene ligger langs allmenningen. Mot Blaklivegen og Ingeborg Aas veg legges det opp til adkomst til trapperom og heis for boligene, samt sykkelparkering.

Barnehage

Det reguleres ny barnehage med åtte barnegrupper og familieavdeling. Barnehagen er plassert nordøst i planområdet, omkranset av gangveger og varierte uterom, og med god skjerming fra trafikken i Blaklivegen.

Atkomst og hente-/bringe plasser til barnehagen skjer via sokkelen i Ingeborg Aas' veg.



Illustrasjon viser barnehage og bydelspark

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen varierer i høyde. Boligblokkene er fire-seks etasjer over sokkeletasjen, og barnehagen planlegges i to etasjer. Blaklivegen ligger på ca. kote 124-127. Maks tillatte høyder fremgår av plankartet. Mot Blaklivegen legges bebyggelsen på kote 147,5-151, som gjør at bebyggelsen kan bli ca. 24 meter over gata. Høyblokka er ca. 46 meter høy.



Grad av utnyttning og størrelse på næringsareal

Maks tillatt BRA for ny boligbebyggelse er 15 000 m². Med gjennomsnittlig 70 m² BRA per boenhet gir det om lag 230 nye boliger. Det tillates i tillegg å bygge maksimalt 600 m² frittstående boder og overdekket sykkelparkering på bakken.

I tillegg tillates det ca. 2500 m² til nytt sentrumsformål som forretning/tjenesteyting i tillegg til innendørs parkering i sokkel og i kjeller.

Bokvalitet og uterom for boliger

Ny boligbebyggelse: Boligene organiseres rundt et felles sentralt gårdsrom, på samme plan som barnehagen og nærmiljøanlegg/ bydelsparken.

Sol/skyggediagrammer viser at det er rikelig med sol på nærmiljøanlegg/bydelspark og barnehage på begge nøkkeltidspunkt i mars og juni.

På uterom til boligene er det en del skygge 21. mars kl. 15, men om lag halvdelen av uterommene har sol 23. juni kl. 18.

Det er gode solforhold på flere tidspunkter (april og mai). nærmiljøanlegg/bydelspark og barnehage har gode solforhold vor, sommer og høst.

Høyblokka vil gi en varierende skyggestråle på området.

Eksisterende bebyggelse vil ha skyggevirking på allmenningen, men den vil ha sol midt på dagen, når flest folk ferdes der.



21. mars
kl 15.00

- solfylt felles uteareal på terreng
- solfylt privat uteareal
- solfylt andel av nærmiljøanlegg



23. juni
kl 18.00

- solfylt felles uteareal på terreng
- solfylt privat uteareal
- solfylt andel av nærmiljøanlegg

En helhetlig vurdering av solforholdene innenfor planområdet, viser at det er akseptable solforhold i forhold til krav i uterommsnormen i KPA.

Eksisterende boliger: Alle eksisterende boliger i høyblokk har privat balkong. Ut over dette har disse boligene i dag ikke noe felles uteareal, men på Risvollan området er mye grønt rekreasjonsområde som beboere i eksisterende boliger kan benytte seg av. Nye offentlige uterom som allmenningen og nærmiljøanlegg/bydelspark vil gi disse boligene nye uterom og møteplasser med varierte aktivitetsmuligheter.

Allmenning, torg og nærmiljøanlegg/bydelspark

Allmenning

Mellom dagens senter og ny bebyggelse etableres et om lag 1500 m² stort offentlig byrom, en allmenning, en rektangulær hovedform i nord-sør-retning. For gående og syklende til senteret er allmenningen lett tilgjengelig fra gatenivå fra Blaklivegen i sør og fra Marie Sjørdals veg i nordøst.

Allmenningen vil fungere som gågate med møteplasser og innganger til butikker og kafé. Mot Blaklivegen utvides den til et torg, hvor en romslig trapp skaper god forbindelse til boligens gårdsrom på planet overfor. I nord leder allmenningen fram mot og tar opp terrengforskjellen til nærmiljøanlegget med både trapp og rampe.

De to nye dagligvarebutikkene planlegges med åpne fasader og hovedinnganger mot allmenningen.

Nærmiljøanlegg/bydelspark og øvre torg

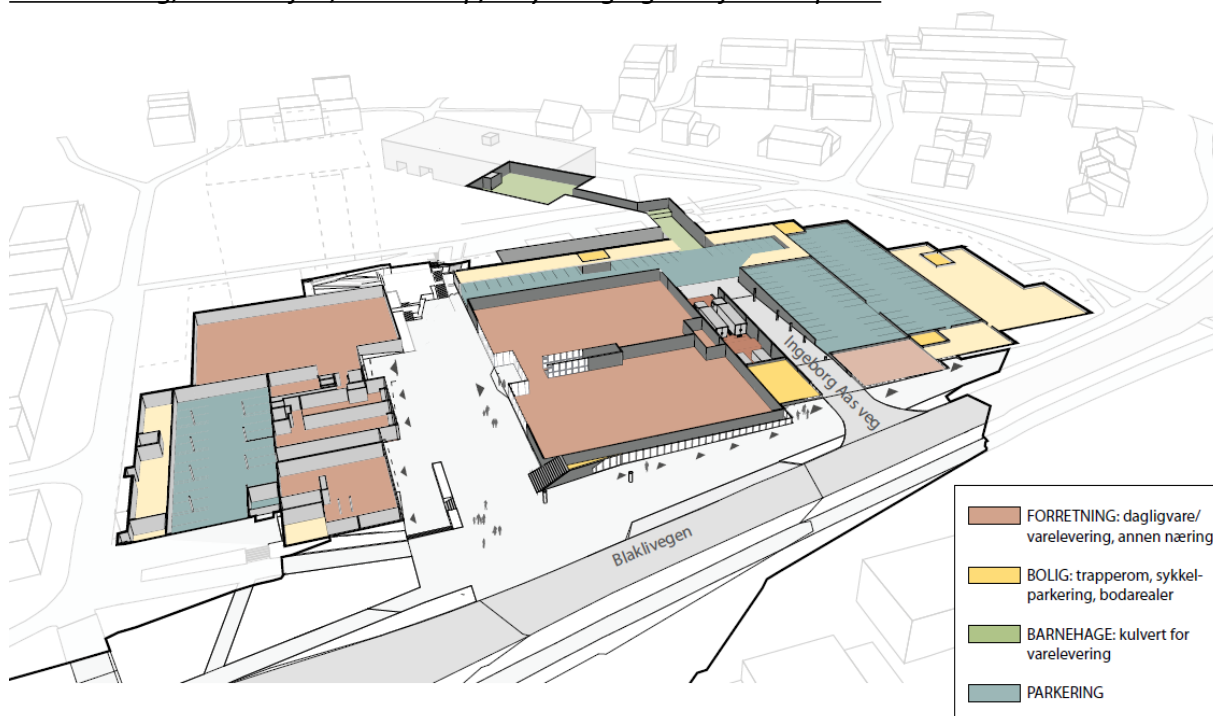
Det reguleres et om lag 1300 m² stor nærmiljøanlegg innenfor planområdet, som ligger som en utvidelse av barnehagens uteareal og i forlengelsen av allmenningen.

Nærmiljøanlegget/bydelsparken ligger sentralt i det nye lokale sentrum, og med svært god tilgjengelighet fra alle boligområder omkring. Deler av nærmiljøanlegget/bydelsparken, inntil 50 %, kan beregnes som del av boligens uteareal for nye boliger.

Det planlegges også for et «øvre torg» på om lag 400 m² i tilknytning til gårdsrom for de nye boligene. Torget er offentlig og en slags utvidelse av både uterom for barnehage og boliger.

Trafikkløsninger og adkomst, varelevering og parkering

Varelevering, renovasjon, beredskap/utrykning og drosjeholdeplass



Tegningen viser disposisjon av sokkeletasje med allmenning og kjøreadkomst

Atkomst planlegges som i dag, fra Blaklivegen via Ingeborg Aas' veg. Vegen bygges inn i sokkeletasjen i den nye bebyggelsen. All trafikk, varelevering, parkering, renovasjon, nyttetraffic og gående løses i sokkelen, også hente-/bringe-funksjon til barnehagen skjer her.

Ved utforming av sokkeletasjen er det lagt vekt på god logistikk. Varelevering, flyttebiler o.l. til boliger skjer via det samme vegsystemet i sokkelen. Det reguleres heis opp til gårdsrom og etasjer over. Det er planlagt for 4,5 meter fri høyde i kjørearealene i sokkelen.

Varelevering for barnehagen løses med kulvert som går fra nordre ende av Ingeborg Aas' veg og dirkete til barnehagens kjeller.

For å betjene virksomheter og boliger i eksisterende senter er det mulig å kjøre gjennom sokkelen og ut på allmenningen i nord. Denne kjøremuligheten skal kun være tilgjengelig for nødvendig tilbringertjeneste til eksisterende senter og til ca. 25 parkeringsplasser i sokkel under høyblokka.

Videre planlegges en ny utkjøring via allmenningen og til Blaklivegen. Denne utkjøringen er ensrettet kun for utkjøring, og med kun høyresving ut på Blaklivegen.

Parkering

Parkering løses i sokkel og i parkeringskjeller under denne. De ca. 25 plassene i sokkel under høyblokka forblir som i dag.

Det er krav i KPA om minimum 1,2 p-plass for bil per boenhet/70 m² BRA boligformål. Det er foreslått å avvike fra dette kravet og legge opp til minimum 0,5 og maksimum 1 p-plass per boenhet/70 m² BRA boligformål.

Det foreslås det minimum 2 sykkel-p-plasser per boenheter under 70 m² BRA boligformål, og minimum 3 sykkel-p-plasser per leilighet over 70 m² BRA, inklusiv sykkelparkingsplasser for transportsykler/ sykler med vogn.

For forretning, service og næringsformål tas det utgangspunkt i parkeringskrav for ytre sone i KPA (minimum 1,5 og maksimum 4 plasser per 100 m² BRA).

Gangvegsystemet

Gangvegsystemet opprettholdes omtrent som i dag, men oppgraderes som en del av utbyggingen. I tillegg kommer allmenningen som også er en trafiksikker passasje mellom Blaklivegen og barnehagen, bydelsparken og eksisterende boliger i nord.

Gangveg som går øst-vest midt i planområdet opprettholdes som offentlig gangveg. Gangveg som går i nord-syd retning øst i planområdet, oppgraderes og forlenges nordover.

Tråkk på hver side av Blaklivegen viser at dette er et behov, og det vil bedre trafiksikkerheten. Og det planlegges en trapp fra allmenningens sørøstre hjørne og opp til det felles gårdsrommet for boligene.

Teknisk og sosial infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg.

Nødvendig teknisk infrastruktur som skal etableres er godt beskrevet i notat vedlagt til høringsmaterialet.

Strømtilførsel/nettstasjon: Ny bebyggelse skal forsynes fra ny nettstasjon; frittstående eller som

rom i en bygning. Plassering og antall må avklares med og godkjennes av TrønderEnergi Nett AS.

Høyspent: En god del av boligene vil bli liggende innenfor området der magnetfeltets styrke overstiger den anbefalte grensen på 0,4 µT. Det sikres i bestemmelsene at høyspent legges i jordkabel.

VA: Bestemmelser sikrer at kommunale vann- og avløpsledninger som må legges om vil bli etablert på nytt, og der det er behov, få økt kapasitet. Det samme gjelder for overvann. VA-plan viser forslag til plassering av fordrøyningsbasseng, som et tiltak for å hindre flom ved ekstrem nedbør.

Renovasjon: Boligene får nedgravde løsninger med stasjonært avfallsug, med flere nedkast slik at det blir maks ca. 50 meter fra innganger til nedkast. Andre fraksjoner vil også løses med nedgravde containere som plasseres iht. renholdsverkets anbefalinger. Alt næringsavfall skal løses innomhus. Alle avfallsløsninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

Sosial infrastruktur

Ny barnehage blir et supplement til eksisterende infrastruktur ved Risvollan lokale sentrum.

Universell utforming

Innenfor planområdet sikres tilgjengelighet for alle ved heisforbindelser mellom de forskjellige nivå, og trinnfri adkomst.

Miljøoppfølging – grunnforhold, forurenset grunn og støy

Grunnforhold/geoteknikk

Geotekniske notat dokumenterer at tomta er byggbar. Det er imidlertid store bygningsmasser som skal bygges i flere faser, som kan gjøre at fundamentering og bygging kan bli geoteknisk krevende.

Bestemmelsene sikrer at det må gjøres geoteknisk prosjektering for å dokumentere gjennomførbarhet av de planlagte tiltakene.

Forurenset grunn

På bakgrunn av historisk aktivitet i planområdet kan det forekomme forurensning, spesielt på den delen av tomta der det har vært bensinstasjon og verksted. I tillegg kan det på hele parkeringsplassen være forurensning på grunn av oljelekkasjer fra biler.

Ved det nedlagte tilfluktsrommet på den tidligere barnehagetomta kan lagring av containere og materialer oppå tilfluktsrommet har ført til forurensning. Ved undersøkelse utført i 2008 ble det imidlertid ikke registrert vesentlig forurensning her.

Bestemmelsene sikrer at alle masser som flyttes ut av området eller som skal benyttes på uteareal skal dokumenteres å være rene.

Støy

Støysonkart viser at fasader på enkelte av boligene mot sør, delvis er i gul og rød støysone. Disse skal være gjennomgående med den ene siden mot stille side.

Ut fra illustrert leilighetsfordeling kan det antas at ca. 35 % av leilighetene har støynivå ved fasade over anbefalte grenseverdier. Av disse leilighetene ligger de fleste i gul støysone. Ut fra illustrert prosjekt og støyberegninger som er gjort vil ca. 6 av ca. 230 leiligheter ligge i rød støysone.

Det tillates støvfølsom arealbruk i gul sone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende lydnivå, og i rød sone i fortetningsområder dersom boenhetene er gjennomgående med minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom mot stille side.

Uteareal for boliger får støyskjerm på inntil 150 cm i mellomrommene mellom bygningene og på takterrassene ut mot Blaklivegen, det gir støynivå under Lden 55 dB på utearealene.

Bestemmelser sikrer at alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende iht. gjeldende retningslinjer, og at tiltak er etablert før bygg kan tas i bruk.

Andre forhold

Risvollan borettslag er ikke med å fremme planforslaget, men er godt orientert om planlagt utbygging. De er grunneier på deler av det nordlige området der barnehagen skal komme.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Stedets karakter og byform, landskap og siktlinjer

Det er en fordel at senterområdet nå planlegges som en helhet. Senteret er en del av stedsidentiteten på Risvollan. Utbygging på senteret kan bidra til et visuelt løft og styrke identiteten positivt.

Risvollan senter ligger på toppen av et høydedrag. De varierte høydene på nye bygg spiller godt sammen mangfoldet i omgivelsene. Ny bebyggelse er betydelig lavere enn høyblokka, slik at betydningen for denne som identitetsmarkør ikke vil endres. Nedbygging av åpen parkeringsplass gir et mer bymessig preg for de som ferdes gjennom det lokale sentrum.

Ny boligbebyggelse vil stenge for dagens åpne utsyn mot sør. Det etableres nye siktlinjer mot marka i sørøst og gjennom åpninger i boligkvartalet og den nye allmenningen. Totalt sett vurderes det at planforslaget gir positive virkninger for stedets karakter og byform, landskap og siktlinjer.

Lokalt sentrum

Planforslaget sikrer at Risvollan lokale sentrum utvikles slik intensjonene for lokale sentrum i KPA tilsier, med varierte boligtyper og tjenester. En ny barnehage vil være et bidrag i lokalsenterets rolle som møteplass og kulturarena. Planforslaget legger til rette for at eksisterende arbeidsplasser kan opprettholdes og at nye vil etableres med handel og tjenesteyting.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører ikke eksisterende bebyggelse direkte. Ny bebyggelse følger prinsippene i dagens sentrumsbebyggelse. Bebyggelse med næring og bolig ligger med god avstand fra den karakteristiske rekkehusbebyggelsen til Risvollan borettslag. Samlet vil eksisterende og planlagt bebyggelse framstå som en urban sentrumsbebyggelse i tråd med den opprinnelig intensjonen med planene fra 1970, uten å gå på bekostning av de historiske verdiene.

Bokvalitet og estetikk

Å bygge ned parkeringsarealene ved sentret vil gi en stor visuell endring av stedet, for eksisterende boliger i høyblokka og rundt senteret. Hovedgrep for ny utbygging har fokus på bokvalitet ved å tilpasse seg til støysituasjonen, sikre god luftkvalitet med luftgjennomstrømning, sollys, og gi tilgang til varierte grøntarealer og sosiale møteplasser. For de aller fleste beboere som

i dag bruker Risvollan senter vil endringen av planforslaget kunne oppleves positiv, både estetisk og funksjonelt med nye boligtyper, byrom, barnehage og handelstilbud.

Enkelte leiligheter får lite sol, men har i tillegg til å være gjennombelyst kvaliteter med morgensol og utsikt mot marka i øst, eller mot byen og Fosnalpene i nord.

Eksisterende boliger langs Marie Sødals veg i øst vil bli berørt av utbyggingen. Ny bebyggelse med 5 etasjer kan oppleves dominerende og det vil redusere utsikt og noen av boligene vil få mindre ettermiddagssol på sine uteareal, spesielt vår og høst.

Rekreasjon og uteområder

Boligutbygging, barnehage, flere nye offentlige by- og uterom, gir mulighet for en helhet der rommene ses i sammenheng. Dette vil styrke barn og unges, men også voksne og eldres muligheter for å møtes og være i aktivitet. Sol- og skyggestudier viser at ett eller flere av uterommene til enhver tid vil ha gode solforhold gjennom dagen og året.

Høyhuset er en premiss i området, og med en plassering vest i planområdet vil den til enhver tid gi noe skygge. Skyggen beveger seg med solen slik at den kun vil være til ulempe i kortere tidsrom. Barnehagens uteareal har gode solforhold.

Allmenningen planlegges som et urbant byrom, en gågate med muligheter for variert møblering, møteplasser, vannelement og blomsterbed. Allmenningen skal tilrettelegges for myke trafikanter, men nødvendig tilbringertjeneste/varelevering til eksisterende senter tillates. Hovedinnganger til alle næringsareal planlegges fra allmenningen. Bredde- og høydeforhold på allmenningen kan sammenlignes med Nordre gate mellom Kongens gate og Olav Tryggvassons gate. Gata går i nord-sør-retning, er ca. 20 meter bred og har bebyggelse mellom tre og sju etasjer. Sørligste delene av byrommet har gode solforhold store deler av dagen, senere på ettermiddagen og på kveldstid er det lite sol, på grunn av eksisterende senter.

Nye boliger bygges i et storkvartal rundt et felles gårdsrom, en kvartalshage på samme terrengnivå som barnehagen og nærmiljøanlegget. Dette gir god tilgjengelighet og mulighet for å bevege seg på øvre nivå mellom funksjonene og ned til den nye allmenningen og butikkene der.

Den eksisterende høyblokka kaster smale skygger på arealene ettermiddag og kveld, men størrelsen på rommet gjør at det blir noe solinnslipp likevel.

Det planlegges også flere felles og private takterrasser som vil ha svært gode solforhold. I tillegg vil alle leiligheter ha privat balkong eller forhage. Uteareal blir skjermet for støy der beregninger viser at dette er nødvendig.

Miljøfaglig forhold – støy og støv

Støy

Blaklivegen har en del gjennomgangstrafikk. Støyberegninger viser at boliger med sørfasade mot Blaklivegen har større støybelastning enn retningslinjer anbefaler. Boligene har imidlertid gode sol- og utsiktsforhold mot sør og sørvest, som er kvaliteter som vekter i en helhetsvurdering. Planbestemmelsene sikrer at det skal utføres støyreducerende tiltak som del av byggeprosjektet, for både uterom/balkonger og boliger.

Planforslag for lokale sentre tar sikte på at maksimal hastighet for biltrafikk forbi lokale sentrumsområder skal være 30 km/t. Dette for å redusere støy og støvforurensning, øke

trafiksikkerhet og gi mulighet for å snevre inn gatetverrsnitt.

Støv

Beregninger av luftkvalitet i området viser at det kan bli noe høyere konsentrasjon av svevestøv i området på grunn av økt trafikk. Konsentrasjonen vil likevel ikke overskride de grenseverdiene som er satt av myndighetene. Å sette tillatt hastighet for biltrafikk forbi sentrumsområdet til 30 km/t vil redusere svevestøy i området.

Trafikkforhold

Ny sentrumsbebyggelse vil ikke belaste tilgrensende boligområder med trafikk. Unntak kan være dersom Marie Sjørdals veg må benyttes som atkomst til ny barnehage i en anleggsperiode. Utbygging av området vil skape noe mer biltrafikk i krysset Blaklivegen og Ingeborg Aas' veg. Beregninger viser at krysset fortsatt vil ha god kapasitet uten at det skal skapes køer i noen retninger.

Nødvendig tilbringertjenester og varelevering til eksisterende senter løses som i dag på østsiden av bebyggelsen. Det etableres en drosjeholdeplass langs Blaklivegen på nordsiden, ca. 65 meter fra eksisterende drosjeholdeplass og nye hovedinnganger til forretning/service og eksisterende boliger. Innganger til nye boliger ligger enda nærmere langs Blaklivegen, eller det er atkomst til heis-/og trapperom fra Ingeborg Aas' veg inne i sokkelen, der drosjer kan slippe av passasjerer, snu og kjøre ut samme veg. Dette vil redusere behovet for kjøring inn på allmenningen.

Parkering

Parkeringsdekning for bolig er foreslått lavere enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tilsier.

Risvolla lokale sentrum blir et komplett lokalsenter, som vil kunne redusere transportbehovet. Det er god kollektivdekning. Et nedjustert parkeringskrav for biler er kompensert med en større andel sykkelparkering. Tilbudet til gående og syklende opprettholdes som i dag, men oppgradering av standard og ny utforming av sideareal og fasader med mer utadrettet virksomhet vil gjøre det mer attraktivt å ferdes langs og gjennom senterområdet. Sykkelparkering langs Blaklivegen vil bidra til å skape et aktivt gateliv.

Både for bolig og forretning angir bestemmelsene parkeringskrav som et intervall, som gir fleksibilitet. På sikt, når området er ferdig utbygd, er det også en mulighet for å styre parkeringsbehovet med fordeling av plasser mellom bolig og forretning, og med ulike prisreguleringer.

Totalt sett gir dette en fleksibilitet for å etablere det antallet parkeringsplasser som vurderes som riktig på det tidspunktet de ulike delene av planen skal gjennomføres.

Som helhet vurderes det at disse grepene følger opp retningslinjer for lokale sentrumsområder og kan bidra til en bærekraftig byutvikling.

Det er få uregulerte parkeringsmuligheter i nærområdet, da det enten er privatregulert parkering eller offentlig soneparkering. De nærmeste boligene i Marie Sjørdals veg har parkering på egen tomt, og atkomsten hit ligger langt unna atkomsten til planområdet. Det er derfor liten grunn til å tro at det vil oppstå villparkering i nabolaget som følge av en hypotetisk underkapasitet på parkering i planforslaget.

Sosial og teknisk infrastruktur

Sosial infrastruktur – skole og barnehage

Det vil være positive virkninger av ny barnehage. Skolekapasitet på barnetrinnet ved Utleira skole er god, mens kapasiteten ved Hoeggen ungdomsskole er anstrengt eller sprenget. I bestemmelsene er det stilt krav om at skolekapasitet skal vurderes ved innsending av første trinn rammesøknad.

Teknisk infrastruktur, inklusiv eksisterende høyspentledning

Endringer i teknisk infrastruktur er belyst i notat om teknisk infrastruktur og VA-plan, og nødvendig tiltak er beskrevet både her og i ROS-analyse.

Det stilles krav i bestemmelsene om nærmere konsekvensutredning av dagens høyspentlinje i anleggsfasen. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om at høyspentledning skal legges i jord før noen kan flytte inn i nye boliger innenfor planområdet.

Barns interesser

Det planlegges nye utearealer med gode interne forbindelser, godt tilpasset til barn og unge. Det legges til rette for godt tilgjengelig sykkelparkering, og gode forbindelser til andre målpunkt i nærområdet. Et nærmiljøanlegg og ny barnehage med uterom som kan brukes av barn i området etter stengetid gir tilbud til barnefamilier i området og skaper nye arbeidsplasser.

Universell tilgjengelighet

Dagens lov- og forskriftskrav for universell utforming i bebyggelse og anlegg skal oppfylles. Planforslagets illustrasjonsplan viser hvordan forbindelsene mellom nivåene er tenkt, og hvordan det etableres uteområder som er tilgjengelig for alle. Det sikres i bestemmelsene at det skal lages utomhusplan for planområdet, der tilgjengelighet for alle skal sikres. Utomhusplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for gode, trygge og varierte offentlige by- og uterom, møteplasser og et variert bomiljø som ikke er utsatt for større negative miljøeffekter. Planforslaget legger videre opp til et nettverk av trygge gang- og sykkelforbindelser som gjør at de som bor ved og rundt, og skal til senteret kan bruke sykkel eller gå, og med det få en aktiv hverdag. Eksisterende 66 kV-luftlinje langs Blaklivegen forbi senterområdet skal legges til jordkabel.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for eksisterende og nye tilbud. Dagens virksomhet og tjenesteyting med arbeidsplasser kan bestå, og nye vil etableres med ny handel. Flere boliger og ny barnehage vil gi virksomhetene flere kunder, og et mangfold av funksjoner vil kunne tiltrekke seg flere brukere og kunder. Maksimalt forretningsareal er innenfor rammen på 7000 m² gitt som krav i KPA.

Anleggsperioder og trinnvis utbygging

Planbestemmelser sikrer at det i videre planlegging skal lages detaljerte planer for anleggsperiodene. Gjennomføring bestemmes ikke i planen, men må beskrives i planer for anleggsperioden.

For beboere i høyblokka og i de nærmeste boligene i Marie Sjørdals veg vil anleggsperioden kunne oppleves negativ, og krevende med støy og støv fra anleggsmaskiner. Trafikksikkerhet for gående og syklende, spesielt for brukere av barnehagen og skoleelever, støvdemping og støyforhold,

varsling og forutsigbarhet for naboer er noen av temaene som det skal iverksettes tiltak for. Disse skal belyses i detaljert plan for anleggsperioden.

Det vil kunne være behov for midlertidig løsninger for renovasjon og varelevering ved barnehagen fram til permanente fellesløsninger kan etableres i området. Eventuelle midlertidig løsninger for barnehagen under bygging av lokalområdet må avklares i faseplaner som skal utarbeides og leveres med igangsetting av byggetiltak i området.

Byveksttalen og nullvekstmålet for personbiltrafikk

Planforslaget ligger midt i et lokalsentrum. Det blir en generell oppgradering av senterområdet med nye sentrumsfunksjoner som dagligvareforretninger, boliger, barnehage og offentlige og felles by- og uterom. Det er god kollektivdekning og et godt utviklet og trygt gang- og sykkelvegnett fram til lokalsenteret. Parkeringsdekning settes lav, for å begrense personbiltrafikken. Planforslaget viser et godt grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst.

Avveining av virkninger

Risvollan senter vil omformes fra et noe nedslitt og utflytende handels- og servicesenter med bensinstasjon, til å bli et lokalt sentrum med godt tjenestetilbud. Boligene langs Marie Sjørdals veg i øst vil på sikt få ny bebyggelse med fem etasjer vest for seg. Det vil endre utsikt og solforhold på deres eiendommer.

Ny bebyggelse og nye funksjoner vil gjøre at trafikken i krysset Ingeborg Aas' veg og Blaklivegen vil øke noe. Krysset har imidlertid god kapasitet, også etter framskriving til 2032, og støyberegninger viser at dette ikke har betydning for eksisterende boliger.

For nye boliger er uteoppholdsareal i hovedsak plassert på tak over nærings- og parkerings sokkel, og på takterrasser og balkonger i bebyggelsen. Ulempen ved ikke å ha uteareal på terreng oppveies ved at utearealet i gårdsrommet ligger skjermet på nivå over trafikkert areal i Blaklivegen og Ingeborg Aas' veg, og at det har god forbindelse ut til nærmiljøanlegg/bydelspark og friområder i nord, til ny allmenning med trapp i sørvest og god tilknytning til gang-/ sykkelvegnett.

Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det er vurdert at følgende tema er relevant å vurdere i en ROS-analyse for Risvollan lokale sentrum: grunnforhold, forurenset grunn, nedbør og overflatevann, klimaendringer, støy fra Blaklivegen, høyspentlinje, trafikk og logistikk alle trafikantgrupper, trafikkulykker, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, anleggsperioden, inkl. støy- og luftforurensning og trygg framkommelighet for alle brukere i anleggsfasen.

Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for å gjennomføre tiltak som er vist i planforslaget. Flertallet av hendelsene har havnet i grønn kategori. Det er ingen hendelser som faller inn under rød kategori. Flere av hendelsene innebærer fare, men de har moderat sannsynlighet. For hendelser som faller inn under gul kategori er mulige mottiltak vurdert. Dette gjelder hendelser i anleggsperioden spesielt, så som skred/utglidning av masser, forurensete masser på avveie, og i tillegg trafikkulykker generelt. Ved påkrevde avbøtende tiltak, er det vurdert at dette vil redusere risikoen for og konsekvensene av de ulike hendelsene til et akseptabelt nivå.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Tidsplan og gjennomførbarhet for tiltak i planen

Planområdet vil bli bygget ut i flere byggetrinn over flere år. Dette er beskrevet i vedlegg om anleggsfaser og -gjennomføring. Trondheim kommune planlegger å starte bygging av barnehagen allerede i 2021, og har planlagt åpning i 2022. Utbygging av planområdet vil derfor starte med barnehagen i nord.

Utbygging av bolig- og næringsbebyggelsen vil trolig pågå i en tre-femårsperiode. Per i dag ser en for seg å gå videre med utbygging av dagligvareforretningene med boliger og den nye allmenningen i to byggetrinn vest for Ingeborg Aas' veg, og boliger med tilhørende uteareal og parkering øst for Ingeborg Aas' veg som ett byggetrinn. Det er stilt rekkefølgebestemmelser til etablering av offentlige torg, reetablering av gang- og sykkelveger som blir berørt i anleggsperioden. Høyspent luftlinje skal ha tilfredsstillende sikring i anleggsperioden, og legges i jord før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor fareområdet.

Økonomiske konsekvenser

Det reguleres flere offentlige areal i planen. Investeringskostnadene til barnehagen er allerede inne i og er avklart og prioritert i kommunens budsjett og økonomiplaner. Tilliggende offentlig infrastruktur som nærmiljøanlegg og gangveger vil opparbeides som del av bebyggelsen de ligger inntil. Fordeling av kostnader mellom ulike parter vil avklares gjennom en utbyggingsavtale.

Kommunen må påregne driftsutgifter av nye offentlige byrom i Risvollan lokale sentrum.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING. INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEIDET.

Kunngjøring og varsling

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med brev til naboer, interesseorganisasjoner og offentlige myndigheter 26.8.2019, og med annonse i Adresseavisen 31.8.2019. Frist for innspill var 23.9.2019. Det kom inn ni brev/e-poster med merknader til planarbeidet, som stort sett kom fra offentlige myndigheter. Merknadene med forslagsstillers kommentarer:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 11.9.2019

Fylkesmannen peker på følgende relevante tema som må avklares og belyses i planarbeidet:

- Utnyttelse: vil at det vurderes høyere krav til boligtetthet enn KPA-krav på 6 b/daa, jf. uttalelse til kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt, datert 19.01.18, med forslag om krav som til sentrumsformål (10 b/daa). Ønsker å begrense overflateparkering og sikre maksimumskrav i bestemmelsene som er strengere enn KPA.
- Klima og miljø: vil ha fokus på støy og luftkvalitet, stram parkeringsnorm og gode areal for lek og uteopphold. Det må sikres løsninger som har tilfredsstillende støyforhold for alle boenheter og uteoppholdsareal jf. T-1442/16. Forurenset grunn og høyspentledning er aktuelle vurderingstema.
- Barn og unge: Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Tilrettelegging og områder for lek bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet. Lekeområder skal være godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing, og det skal være trygge gang- og sykkeltraseer til barnehage, skole og fritidsaktivitet, inkl. i anleggsfaser.
- Helse og omsorg: Det er positivt at hele området nå skal planlegges under ett, på tvers av eiendomsgrenser, noe som kan bedre muligheten for å finne gode løsninger for de funksjoner som

området skal inneholde. Folkehelse må ivaretas i planleggingen slik at bomiljøene blir trygge og helsefremmende, jf. Nasjonale forventninger, Meld. St. 19 «Folkehelsemeldinga - Gode liv i et trygt samfunn» og Meld. St. 15 «Leve hele livet». Utformingen av torget og nærmiljøanlegget vil bety mye for om lokalsenteret blir attraktivt eller ikke, og utformingen av første etasje/basen blir viktig. Sol/skyggeforhold er av betydning for bokvaliteten og slike virkninger må framgå av planforslaget, og hvordan ny bebyggelse påvirker nabobebyggelsen. Det skal framgå av plandokumentene hvordan universell utforming og boligsammensetning (leilighetsfordeling) er ivaretatt i planforslaget.

- ROS-analyse: Det skal utarbeides en egen rapport, med beskrivelse av og med avbøtende tiltak for relevante tema. Inkludert hvordan ev. framtidige klimaendringer vil kunne påvirke tiltaket.

Fylkesmannen påpeker at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Kommentar: Alle tema er vurdert og/eller utredet og dokumentert i planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune, datert 25.9.2019

Fylkeskommunen har følgende innspill:

- Universell utforming: På grunna v relativt store høydeforskjeller innenfor planområdet vil universell utforming vil være viktig i det videre planarbeidet.
- Offentlige uteareal og forbindelser: Torgarealet, som viktig offentlig uterom virker å være klemt inne mellom eksisterende og ny bebyggelse. Planen må fokusere på sol/skyggeeffekter på de tider det antas at torget vil bli mest brukt. I tillegg til at det skal vær en «strøksgate» og torg som bygger opp under handelen, er det viktig at det blir en god plass for beboere å møtes. Aksene mellom nytt nærmiljøanlegg og Stordalen må opprettholdes, og bør ikke brytes med et nytt barnehagebygg.
- Kulturminner: Vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten og at alle arbeider skal stoppes og fylkeskommunen varsles dersom det i anleggsfasen støtes på mulig fredet kulturminne.
- Trafikk: Viser til uttalelse fra SVV.

Kommentar: Alle tema er vurdert og/eller utredet og dokumentert i planforslaget.

Statens vegvesen (SVV), datert den 4.9.2019

Statens vegvesen omtaler Blaklivegen, fylkesveg 6662, som har funksjonsklasse B, en prioritert funksjon. Gjennomsnittlig trafikkmengde ligger på 4000 kjøretøy pr. døgn (ÅDT) og fartsgrensen er 50 km/t. Det må tas særskilte hensyn til løsningene knyttet til fylkesvegen, og spesielt myke trafikanter og støy.

Kommentar: Blaklivegen i seg selv er ikke en del av planforslaget, ref. møte med Trøndelag fylkeskommune 2.3.2020. I planforslaget er det vist gode trafikksikre forbindelser langs og rundt ny bebyggelse i planområde.

NVE, datert 2.10.2019

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE nevner at forslagsstiller er ansvarlig for at tema nevnte tema blir vurdert i planarbeidet. De

viser til flere nettsted for å innhente kunnskap, og til egen sjekklister.

Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring, og ev. relevante tema skal komme tydelig frem av plandokumentene, inkl. hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE skal ha tilsendt planmaterialet elektronisk til rm@nve.no. Det kan medføre innsigelse fra NVE dersom det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til flom- eller skredfare.

Kommentar: Sjekklister er gjennomgått, og relevante tema er belyst i ROS-analyse og notat for teknisk infrastruktur. Det er vurdert at det ikke er behov for faglig bistand fra NVE.

Trøndelag brann – og redningstjeneste IKS, datert 10.9.2019

Brann- og redningstjenesten minner om en lang rekke hensyn, de fleste er sikret i TEK 17:

- brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, inkl. hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, og forskriftsmessig slukkevannskapitet
- under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger og områder opprettholdes, inkl. tilstrekkelig vanntilførsel, ev. med kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.
- ved bruk av solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap
- Ivareta brann sikkerhet ved lading av fremkomstmidler (som sykler og el-biler) i innvendig parkering
- Det minnes om at planlagte bygninger, for eksempel barnehage, høyst sannsynlig kan bli vurdert som særskilt brannobjekt i henhold til brann- og eksplosjonsvernlovens § 13.
- Brann sikkerhet må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning, iht. retningslinjer *Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap i TBRT's kommuner og TEK 10 § 11 - 17 Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap m/veiledning*. De førstnevnte retningslinjene utfyller og presiserer veiledning til TEK 10 § 11 – 17. Det nye området/de nye byggene kan bli vurdert som særskilt brannobjekt i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 13.

Kommentar: Innspill er synliggjort i VA-plan og illustrasjonsplan, og følges opp i reguleringsbestemmelser. Videre vil tema brann sikkerhet også bli vurdert i videre prosjekterings- og anleggsfase iht. relevant regelverk.

Trønderenergi Nett, datert 2.9. og 16.9.2019

I planområdet langs Blaklivegen går det en 66kV luftlinje. Det er byggeforbud langs luftlinjen som er satt til 10 meter fra nærmeste strømførende ledning til nærmeste bygningsdel (Horisontal avstand). Gjennomsnittlig årsbelastning på luftlinjen er 500A (år 2018). TrønderEnergi Nett må etablere strømforsyning i planområdet, og ønsker å bli involvert så tidlig som mulig for plassering av nettstasjon(er).

Kommentar: Det er avholdt møte med Trønderenergi 22.8.2019. Trønderenergi har ingen konkrete planer for å endre/bygge om den aktuelle høyspentlinja. Fra tidligere utviklingsprosjekter er det utarbeidet en konsesjonssøknad for omlegging av høyspentlinja til jordkabel, fra mast ved Kastbrekkvegen og til mast vest for Utleira skole.

Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, datert 22.9.2019

Alle varemottak må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til varemottak uten å rygge over sykkelfelt/gangveier, forbi hovedinnganger, myketrafikanter, osv. Når det gjelder

dagligvareforretninger så har de stor omløpshastighet på varer og må da følgelig ha rampe med høyde 1,2m. Videre vises det til en rekke regelverk og bransjestandarder som må følges opp ved planlegging og prosjektering, så som Bransjestandard for varetransport (BVL), Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702 og TEK 17.

Kommentar: Innspill er vurdert og så langt det har vært mulig er det fulgt opp i planforslaget og vist i illustrasjonsvedlegg. Varelevering vil bli fulgt opp i videre prosjektering.

Nabo Vidar Slåtten, Sameiet Akka Bakka, datert 26.8.2019

Nabo har mottatt varselet som styremedlem i Sameiet Akka Bakka. Han stusser over adresseliste for varsling, og peker på mangler ved lista.

Kommentar: Naboen er kontaktet og bedt om å komme med supplerende adresser/kontaktinfo, da reguleringsarkitekt eller kommunen ikke har klart å finne riktige kontaktpersoner for flere av sameiene/borettslagene som nevnes. Nærmeste naboer er varslet per brev/post, og oppstart av planarbeid er annonsert i Adresseavisa.

Samråd og dialogmøter

Det har vært et møte med vegmyndigheten, Trøndelag fylkeskommune, om planens avgrensning og ny atkomst til og sykkelveg langs Blaklivegen.

Det har vært to dialog- og informasjonsmøter med representanter fra Risvollan borettslag. Hensikten har vært å utveksle informasjon om planområdet og informere borettslaget om innhold i planen og om status i planprosessen. Referat fra møtene er vedlegg i komplett plan.

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.