



## Detaljregulering av Lund østre, trinn 2, gnr/bnr 177/815, 821, 822 m.fl.,

### offentlig ettersyn av planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 21.10.2021  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

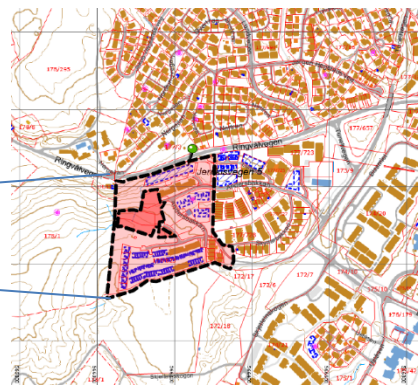
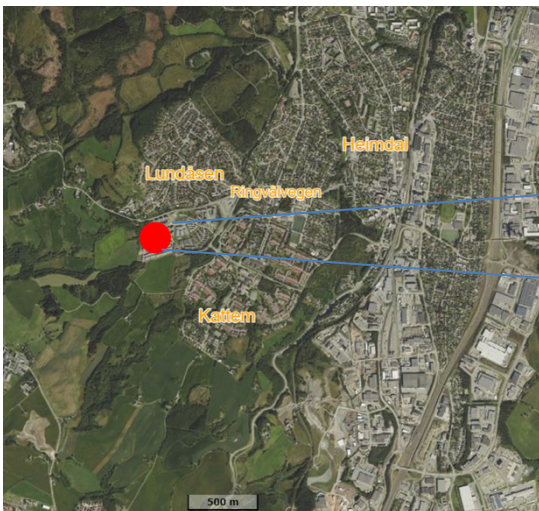
#### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Eggen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Villaservice Feltutbygging AS.

Komplett planforslag forelå 13.9.2021.

Hensikten med planen er å øke totalt antall tillatte boenheter fra 465 til 540 innenfor gjeldende reguleringsplan for Lund østre trinn 2 (r20130031). I dag er flere delfelt ubebygde mens maks grensen for antall boenheter på 465 er nådd. Økningen på 75 boenheter foreslås lagt til de ubebygde delfeltene; B05, B11-B12. Felt B10 omreguleres til grønstruktur og bakkeparkering. Delfeltene har egne bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for byggegrenser, BRA og gesimshøyder med mer som i vesentlig grad videreføres.

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



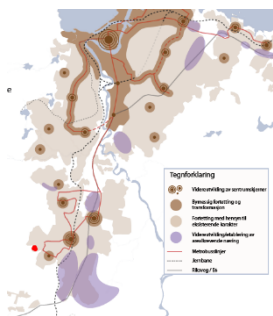
Mørk skravur viser planområdet. Lysere skravur viser avgrensning av gjeldende reguleringsplan for Lund Østre Trinn 2.

## Planstatus

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, og nullvekstmålet i byvekstavtalen

For å nå målet om nullvekst i persontransport, skal økning i persontransport tas med kollektiv, sykling og gange, og byveksten bør primært skje langs kollektivbuen og i de definerte lokalsentrene i kommunen. Planforslaget er i periferien av bebyggelse på Lund, men det er relativt kort avstand til Kattem lokale senter (ca. 600 m) og til endestasjon for Metrobuss på Lund (ca. 400 m). I tillegg er det sykkellavstand til Heimdal (ca. 1900 m) med kollektivknutepunkt. Tilgjengeligheten til kollektivknutepunkt og lokalsenter med viktige funksjoner vurderes å være god, noe som gjør gange, sykkel og kollektiv reelle alternativer for persontransport.

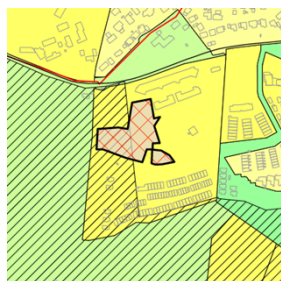
### Byutviklingsstrategien, vedtatt 09.12.2020



Planområdet ligger i ytterkanten av områder hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Fokuset skal være videreutvikle og fortette bystrukturen, men bevare eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først. Det skal være en moderat tetthet. Rød prikk viser lokalisering av planområdet.

Tettheten er moderat, i overkant av 6 boliger per dekar, jf. § 27.2 i KPA. Planforslaget viderefører eksisterende karakter i boligområde. Planforslaget vurderes å styrke Kattem som lokalt senter.

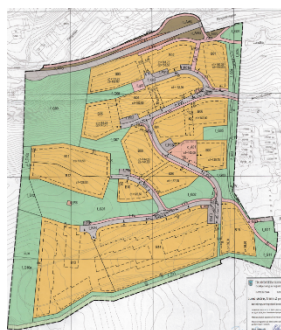
### Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Planområdet er vist som «framtidig boligbebyggelse» i KPA med ytre sone for parkering og uterom. I vest ligger planområdet innenfor hensynssonen «naturmiljø» (skraverte feltet).

Planforslaget er i tråd med KPA.

### Gjeldende reguleringsplan, Lund Østre Trinn 2 (r20130031)



I forbindelse med reguleringsplan for Lund Østre trinn 2 ble det utarbeidet rapporter/ utredning på geoteknikk, vegtrafikkstøy, naturmangfoldsloven, VA, vegplan og avfallsug.

Planforslaget viderefører i all hovedsak gjeldende rammer for BRA og høyder som angitt i gjeldende plan.

Avviket fra gjeldende reguleringsplan er forslag om å omregulere felt B10 til grønnstruktur og parkering.

### Tidligere vedtak i saken

Spørsmål om igangsetting av reguleringsplan ble behandlet i bygningsrådets møte den 12.01.2021 i sak 304/20 med følgende vedtak:

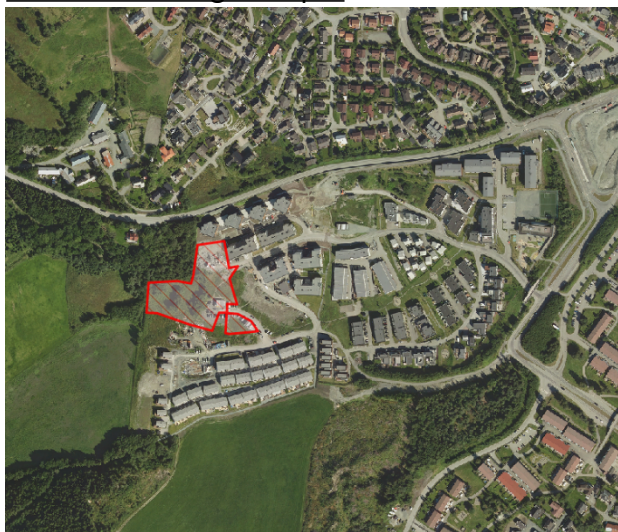
*«Bygningsrådet beslutter at det kan settes i gang detaljregulering av området Lund Østre Trinn II for fem delfelt. Utbygging av delfeltene er i tråd med målet om fortetting i områder med utbygd infrastruktur. Feltene som ønskes bebygde er allerede omdisponert til formålet bebyggelse i gjeldende reguleringsplan, og området vil etter utbygging ha en tetthet på 6,4 boenheter/daa. Tettheten er i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger cirka 400 meter fra endeholdeplass for metrobuss, og har god kollektivdekning.*

Beslutningen fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8.»

### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr; 177/815 (felt B5), gnr/bnr 177/821 og 177/822 (felt B11-B12), gnr/bnr 177/820 (felt G13), gnr/bnr 177/827 (felt G7) og gnr/bnr 177/826 (SF og SKV).

### Planområdets egenskaper



Planområdet ligger mellom Lundåsen og Kattem, vest for Heimdal sentrum. Planområdet er på ca 9,2 daa og avgrenses av et lite skogholt, grønnforbindelse og dyrket mark mot vest. Feltene i planområdet er i gjeldende plan regulert til bolig, men ikke utbygd ennå. I området er det infrastruktur bygd i forbindelsene med hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031).

Øst for planområdet, i gangavstand, er det offentlig barnehage (Gnist Trøa) med 115 plasser. Barnehagen er midlertidig stengt. I området er det variert boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Høydeforskjell er på ca 45 m fra nederste i dalbunn og til øverst i Ringvålvegen. Terrenget er sørvendt fra dalbunn og opp mot Ringvålvegen og mer vestvendt nede på flate. Utsikten over Gaulosen ligger mot vest. Landskapet har gode solforhold over hele dagen, men i skråning opp mot Ringvålvegen vil det bratte terrenget nord for Ringvålvegen ta kveldssola fra ca. kl. 19.00.

Det er lavt/ svært lavt potensiale for fredete kulturminner i planområdet, jf. plansaken for Lund Østre Trinn 2 (r20130031).

Planområdet har sti med planfri kryssing opp til marka, mulighet for turveg langs Skjetleinskogen ned til Skjetleinvegen om sommeren, og store områder på innmark om vinteren. Internt innen Lund Østre er det gjennomgående grøntdrag, sandlekeplasser og ballbane.

### Trafikkforhold (ROS tema)

Planområdet har adkomst fra Andersbakkan (30 km/t) via Tunellvegen (50 km/t). Begge veger er kommunale. Andersbakkan er 6 m bred og har langsgående fortau med bredde 2,5 – 3 m. Felt B11-12 har adkomst fra Betzy Attilas veg (privat).

Tabell 1 Beregnet ÅDT i dag.

	Tunellvegen	Andersbakkan
Metode 1	6700	2050
Metode 2	5022	1860
Gjennomsnittsverdi	5900	1950

Trafikkmengder og kjøremønster er også supplert med trafikktegninger, jf. vedlegg nr. 7, Trafikknotat sist rev. 24.08.2020, Multiconsult.

Ved krysset Tunellvegen - Andersbakkan kan gående og syklende krysse

Andersbakkan enten ved å benytte gangbru (planskilt) eller gangfelt, i tillegg er det signalregulert gangfelt over Tunellvegen. Krysset er forkjørregulert, og sidevegen Andersbakkan har vikeplikt.

Krysset har kanalisering med venstresvingfelt og trafikkøyer i Tunellvegen. Venstresvingfeltet er 26 meter langt. Det er et godt utbygd G/S- vegnett i området.

Trafikken har en god flyt gjennom krysset i morgen- og ettermiddagsrushet. Den høyeste belastningsgraden i krysset gjelder nordgående kjørefelt ved det signalregulerte gangfeltet. Her er belastningsgraden 0,49 i morgenrushet og 0,52 i ettermiddagsrushet, noe som tilsier lav trafikkbelastning og ingen tilløp til kø.

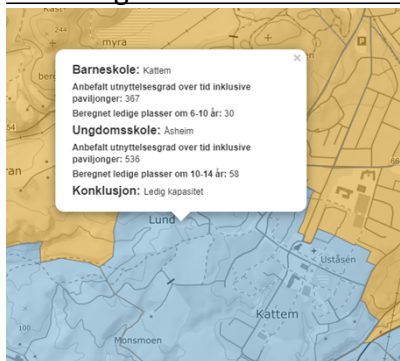
Ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) er det registrert én politi-rapportert personskadeulykke i Tunellvegen/Andersbakkan krysset i perioden 2009-2019. Ulykken involverte en enslig motorsykkel, hvor føreren veltet i kjørebanelen og ble lettere skadd.

Planområdet har kort avstand til Lund snuplass (ca 400m) med holdeplassene Østre Lund 1, 3 og 4. Østre Lund 1 betjenes av både metrobuss linje 1 og 2. Det stopper en metrobuss der hvert 5. min. på dagtid (kl. 06.55 – 19.55) og hvert 10. min. resten av kvelden. Holdeplass Østre Lund 3 og 4 betjenes av rute 46 og 78. Rute 46 har 20 min. frekvens på dagtid. Rute 78 har 30 min. frekvens i rushtid, utenom rush er det lengre tid mellom avgangene.

### Barns interesser

Barns interesser er ivaretatt i hovedplanen Lund Østre trinn 2 (r20310031). Føringer derfra videreføres for viktige ganglinjer, lekeplasser og andre uteoppholdsareal. Fra Lund Østre er det turveg med planfrie kryssinger opp til marka. Om vinteren er det store områder på innmark for skilek mm vest for planområdet.

### Sosial- og teknisk infrastruktur



Skolekretsen har ledig kapasitet i dag.

Det er lagt fjernvarme frem til gjeldende plan Lund Østre trinn 2 (r20310031), og det ble utbygd stasjonært avfallssug, pumpestasjon og fremlegging av strøm.

Eksisterende VA anlegg har tilstrekkelig kapasitet for 75 nye boenheter.

### Vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12

Planområdets naturforhold ble vurdert i 2014 i forbindelse med hele utbyggingsområdet for Lund Østre Trinn 2, jf. Notat Vurdering av naturmangfoldsloven datert 21.03.2014 Eggen Arkitekter AS, i tillegg ble naturforhold vurdert i sammenheng med rullering av KPA.

Registrert naturtype i nordvest med verdi B – viktig (regionalt): edellauvskog; alm og hassel.

Vilttrekk sør for tomta (Viltkart 2011: Leinstrandkorridoren, verdi A – Svært viktig). Forsterkning av grønnstrukturen i området kan virke positivt for viltet. Anbefales skjerming mot sør og vest. I KPA er området vist som boligformål med hensynssone vilt i sør og vest.

I gjeldende reguleringsplan Lund Østre Trinn 2 (r20130031) ble Edellauvskogen regulert til grønnstruktur med egne bestemmelser om bevaring. Mot vest ble det regulert 30 m grønnstrukturbelte fra eiendomsgrænse for tilplanting av vegetasjon mhp vilttrekket.

Planforslagets bestemmelse § 7.4 sikrer at det utføres beskyttelsestiltak for edellauvskog innen feltet f\_G09 i gjeldende regulering (r20130031), og at disse skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

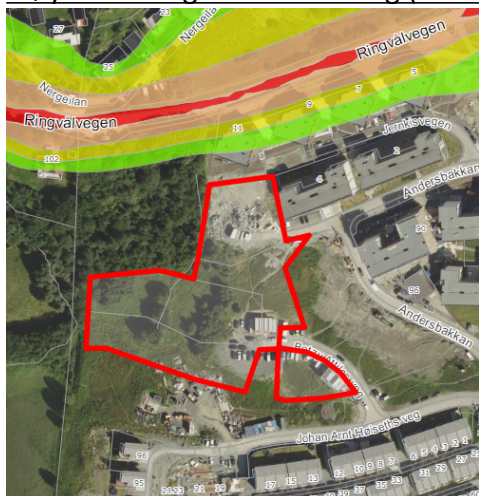
### Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare (ROS tema)

I 2012 ble øvre del av kvikkleiresone «432 Skjetlein» utskilt i en egen sone benevnt «Skjetlein Øvre». Sonen er klassifisert med lav faregrad, konsekvensklasse er vurdert meget alvorlig og risikoklasse 3. I 2013 ble det med kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre» ytterligere avgrenset i forbindelse med nye grunnundersøkelser og utførte stabilitetsanalyse for vurdering av områdestabiliteten. I ettertid har det fram til i dag blitt utført flere supplerende borer i forbindelse med utbygging av enkeltfelt i planområdet.

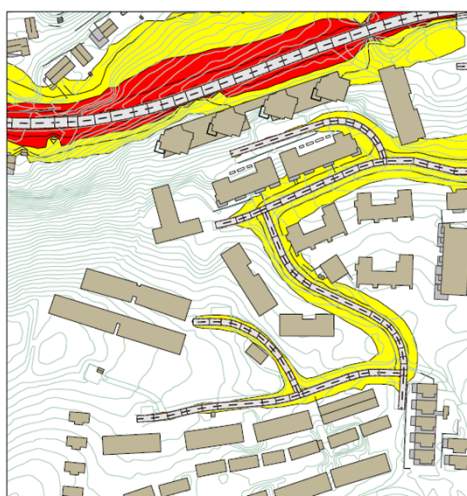
Felt B11/B12 ligger på utsiden av den definerte kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre». Det forventes ikke sensitive masser i området, men forekomst av leirmasser. Tomta befinner seg delvis opp på en tidligere utfylt dal, og delvis på nedplanert område. Det finnes geotekniske borer nord og sør for tomta, men ingen på tomta. Boringene nord for tomta indikerer at massene i området består av leire med innslag av sandlag. I sør og over oppfylt dal forventes det fyllmasser.

Felt B5 befinner seg vest for felt B4, som ble utbygd i 2016. Planlagt utbygging av felt B5 vil ikke berøre bløte masser og er utenfor den definerte kvikkleiresone «Skjetlein Øvre».

### Støyforhold og luftforurensing (ROS tema)



Støysonekart 2017 (TK)



Støysonekart 2021 (Multiconsult)

Planområdet har gode støy- og støvforhold i dag. En økning fra 465 til 540 boenheter vil gi litt mer støy på internveger i både trinn 1 (boligområdet lenger øst) og Lund Østre trinn 2 (r20130031). Økningen vil være ganske beskjeden, og boligene her vil fortsatt kunne tilfredsstillende krav i støyretningslinjen T-1442. Alle boliger i trinn 2 forventes å fortsatt kunne få tilgang til en stille side, samt at det ikke vil være nye boliger som kommer inn i gul støysone i trinn 1. Den relative økningen i støy langs Andersbakkan i trinn 1 vil være på 0,5-0,7 dB som følge av økning i antall boenheter i Trinn 2. Uteområdene for de nye delfeltene i trinn 2 vil få tilfredsstillende støyforhold, jf. vedlegg nr. 6, Støynotat 10212015-RIA-NOT-001 sist rev. 22.8.2021, Multiconsult.

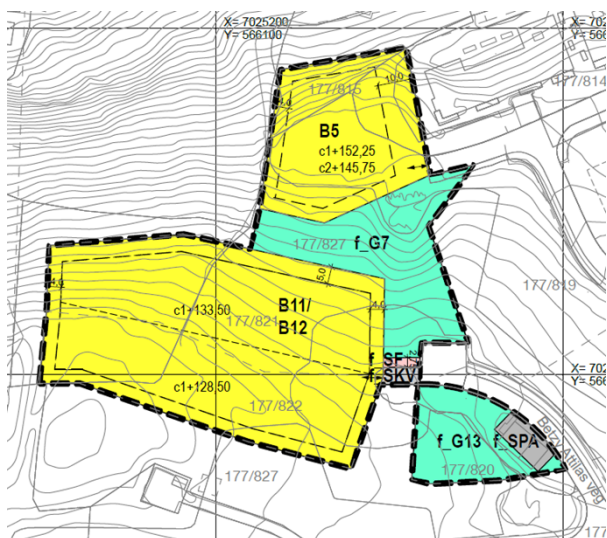
### ROS

Det vises i sin helhet til vedlegg nr. 4, Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 22.06.2021 Eggen arkitekter AS.

Vedlagt ROS – analyse vurderes som tilfredsstillende og iht. kommunens krav.

## Beskrivelse av planforslaget

### Planlagt arealbruk og reguleringsformål



### § 12-5, AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (1110)

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, f\_SKV (2011)

Fortau, f\_SF (2012)

Parkering, f\_SPA (2080)

#### 3. Grønnstruktur

Grønnstruktur, f\_G7, f\_G13 (3002)

### Bebyggelsen, plassering, utforming og høyde

For felt B5 opprettholdes utbygging med leilighetsbygg /terrassehus med parkering i kjeller på egen tomt på samme måte som planlagt i opprinnelig plan. For felt B11/B12 planlegges rekkehus med felles parkeringskjeller. I opprinnelig plan var det tenkt kjedede eneboliger. Utbygging med småhus videreføres.

For feltene B5, B11/B12 videreføres byggegrenser og gesimshøyder fra gjeldende plan. Maks kotehøyder er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.

Minst 30% av alle leilighetene skal være tilgjengelige boenheter.

### Grad av utnytting

Planområdet tillater maksimalt 75 nye boenheter fordelt på feltene B5, B11/B12. Det betyr at innen området for hele gjeldende plan Lund Østre trinn 2 (r20130031) kan det bygges inntil 540 boenheter. Planforslaget tillater samme BRA for felt B5 på 2600 m<sup>2</sup> som i gjeldende plan. Total BRA på 4700 m<sup>2</sup> for feltet B11/B12 er også det samme som i gjeldende plan, forskjellen er at i gjeldende plan var BRA delt opp for feltene.

Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. Det tillates ikke ett-roms boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak, jf. bestemmelse § 3.5

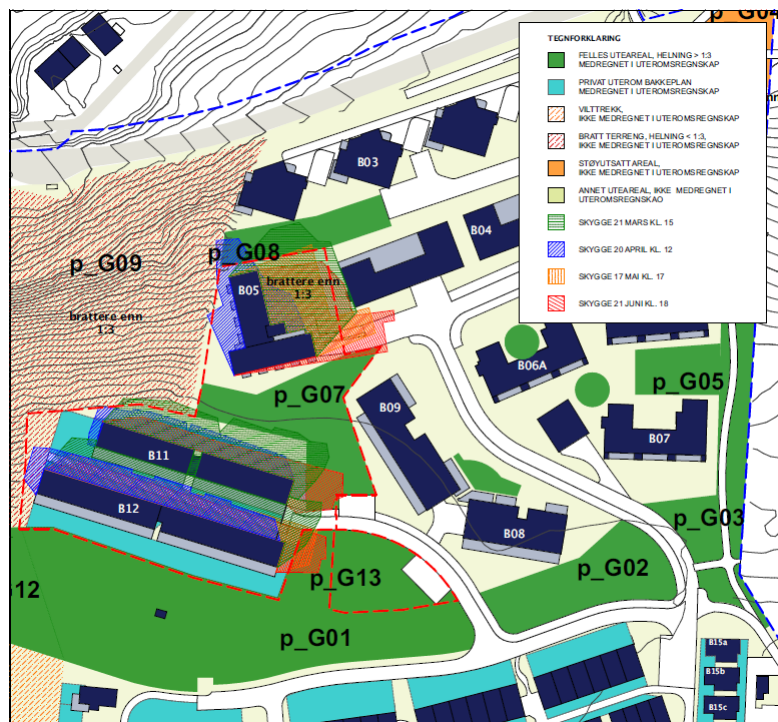
### Bomiljø og bokvalitet

Landskapet er sørvendt og med høydeforskjell som sikrer gode solforhold. Variasjon mellom leiligheter og rekkehus vil bidra til botilbud for ulike familiesammensetninger. Det legges til rette for et godt bomiljø med kvaliteter som nærhet til grønnstruktur, marka og lokale servicetilbud.

### Uteoppholdsarealer og universell utforming

Alle boenheter får privat uteoppholdsplass i form av plattform, veranda eller balkong. Boenheter i feltet B5 får totalt ca 215 m<sup>2</sup>, mens boenheter i feltet B11/B12 får til sammen ca 810 m<sup>2</sup> privat uterom.

Det reguleres to arealer for felles uteopphold (felt f\_G7 og f\_G13)



Kravet til minimum samlet uterom for boliger i «ytre sone» er 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet der minst halvparten skal være felles leke- og oppholdsareal.

Dersom antall boenheter legges til grunn: 75 boenheter \* 50 m<sup>2</sup> = 3750 m<sup>2</sup> totalt uterom der minst 1875 m<sup>2</sup> skal være felles.

Beregnes det ut fra pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål blir det: 7300 m<sup>2</sup> (totalt BRA boligformål) / 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål \* 50 m<sup>2</sup> = 3650 m<sup>2</sup> totalt uterom der minst 1825 m<sup>2</sup> skal være felles.

Illustrasjon: viser slagskygger, felles/privat uterom, helninger med konsekvenser for uterom.

Kilde: Agraff arkitekter.

Regulert felles uteoppholdsareal i planforslaget er: felt f\_G7 + f\_G13 = 1501 m<sup>2</sup> + 766 m<sup>2</sup> = 2267 m<sup>2</sup>. I tillegg reguleres ca 1250 m<sup>2</sup> felles uterom innenfor feltet B11/B12.



Bygningsmassen vil i liten grad kaste skygge ut i fellesområdene, men private utearealer innenfor feltene påvirkes. Bygninger i planområdet vil ikke påvirke privat uteareal på de omliggende feltene. Mengden og kvaliteten på privat og felles uteoppholdsareal i planforslaget tilfredstiller kravene i kommunens uteromsnorm.

Alle areal regulert til grønnstruktur i hovedplanen (r20130031) er felles for alle beboerne innen Lund Østre. Alle delfelt har tilgang til småbarnslekeplasser. Uteoppholdsarealer skal utformes etter godkjent utomhusplan, og etter prinsipper for universell utforming, jf. bestemmelse § 3.4

Den totale mengden felles uteoppholdsareal innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031), inkludert planforslaget, er innenfor kommunens uteromsnorm.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for aktuelt delfelt, jf. bestemmelse § 7.2 Grønnstrukturen i felt f\_G13 skal være opparbeidet iht godkjent plan før ferdigattest for feltet B11/B12 kan gis. Grønnstrukturen i felt f\_G7 skal være opparbeidet iht godkjent plan før ferdigattest for feltet B5 kan gis.

### Parkering og trafikkforhold

#### *Parkering*

Parkeringsplasser etableres innenfor hvert utbyggingsfelt og tilrettelegges for lading av el-bil. Det tillates maksimalt 90 stk. bilparkeringsplasser samlet for feltene B5 og B11/B12. Antallet bilparkeringsplasser samsvarer med parkeringsnorm for «ytre sone» der kravet er minimum 1,2 stk. pr. boenhet; 75 boenheter \* 1,2 = 90 stk. bilparkeringsplasser.

I tillegg tillates det 7 stk. bilparkeringsplasser innenfor felt f\_SPA som er felles for alle boligfeltene innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031).

Alle boenheter skal ha to sykkelparkeringsplasser og minst en sykkelparkeringsplass under tak. For boenheter større enn 80 m<sup>2</sup>, skal det etableres 3 stk. sykkelparkeringsplasser. Antallet sykkelparkeringsplasser samsvarer med parkeringsnorm for «ytre sone» der kravet er minimum 2 stk. pr. 70 m<sup>2</sup> BRA/ boenhet.

#### *Trafikkforhold*

Utbyggingsfeltene kobles på eksisterende adkomstveger i hovedplanen for Lund Østre Trinn 2 (r20130031). I tillegg reguleres og opparbeides en bit kjøreveg (f\_SKV) og fortau (f\_SF) til feltet B11/B12.

Det er utført turproduksjon- og modellberegninger, og sett på konsekvensen av økningen i antall boligfelt i forhold til tidligere godkjenning. Beregning av bilturproduksjon til/fra Andersbakkan gir en ÅDT på ca. 1790 kjøretøy per virkedøgn for planforslaget. ÅDT uten planforslaget er anslått til ca 1426. I morgen- og ettermiddagsrushet gir dette en økning på ca. 270-215 bilturer i makstimen. Dette er et konservativt anslag, og reelle trafikk tall for Andersbakkan vil sannsynligvis ligge noe lavere enn beregningene viser med bakgrunn i nullvekstmålet for biltrafikk.

Trafikkavviklingen med planforslaget vurderes som akseptabelt. Trafikkavviklingen sammenlignet med gjeldende reguleringsplan vurderes som minimalt, jf. Trafikknotat 10212015-RiT-NOT-01 sist revidert 24.08.2020 Multiconsult.

Det er et godt utbygd G/S- vegnett i området der gående og syklende kan krysse Ringvålvegen og Andersbakkan i planskilte kryssinger.

### Tilknytning til infrastruktur og miljøoppfølging

Felt B5 kobles på fjernvarme. I følge tiltakshaver har Statskraft Varme akseptert at kun blokkbebyggelsen (felt B5) i planen knyttes til fjernvarme da det vil være ulønnsomt å knytte det til familieboliger, jf. e-post fra Statskraft datert 20.10.2021.

Ny bebyggelse kobles på eksisterende VA nett.

Ny bebyggelse kobles på eksisterende renovasjonsanlegg. Teknisk plan for renovasjon skal godkjennes av Trondheim kommune og i den forbindelse tas det stilling til håndtering av matavfall.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Bymiljøavtalen – nullvekstmålet (ROS tema)

Planforslaget er i periferien av bebyggelse på Lund. Det er relativt kort avstand til Kattem lokale



senter (ca 600 m) og til endestasjon for Metrobuss på Lund (ca 400 m).

I tillegg er det sykkelavstand til Heimdal (ca 1900 m) med kollektivknutepunkt. Tilgjengeligheten til kollektivknutepunkt og lokalsenter med viktige funksjoner vurderes å være god, noe som gjør gange, sykkel og kollektiv reelle alternativ for persontransport.

- Ulempen ved å ikke ha egen privatbil kan reduseres ved å legge til rette for en bildelingstjeneste. Bildeling kan ikke sikres i planen, men det er mulig å få dette til innenfor feltet f\_SPA.
- Økt boligbygging og fortetting rundt Kattem gir grunnlaget for flere passasjerer, bedre kollektivtilbud samt kunder til kollektivtrafikk og handels- og servicetilbud.
- Det er god dekning av sykkelparkeringsplasser i tilknytning til bolig, kollektivholdeplasser for Metrobuss og togstasjonen i Heimdal (sykkelhotell).
- Det er godt tilrettelagt for gående og syklende internt i området og med en god tilknytting til eksisterende og fremtidig gang- og sykkelvegnett i området.
- Det er et meget godt reisetidsforhold mellom bil og sykkel/gange på de korte reisene i lokalområdet til skole, fritidsaktiviteter og dagligvarebutikk. Dette betyr at miljøvennlige transportformer kan være attraktive konkurrenter til bil på reiser til og fra planområdet på de korte reisene.
- Trafikksikker skoleveg reduserer behovet for å kjøre barna til skolen.

Det er en reell sannsynlighet for at planforslaget vil underbygge ambisjonen om nullvekstmålet, jf. vedlegg nr. 8, Notat Mobilitetsplan 10212015-TVF-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult.

### Grunnforhold (ROS tema)

#### *Geoteknikk*

Feltet B11/B12 er ikke utsatt for skred og topografien indikerer at et skred som berøre kvikkleire ikke kan inntreffe i dette i område. Det vil derfor ikke være behov for ei ny områdestabilitetsvurdering. Det må likevel utføres supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere at det ikke er forekomst av kvikkleire eller sensitive masser på tomta.

For felt B5 er det skrått berg i området som vil medføre behov for sprenging for å komme ned til ønsket nivå, jf. vedlegg nr. 5, Geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021 Multiconsult, jf. bestemmelse § 7.3, geoteknisk notat er gjort juridisk bindende.

#### *Overvannshåndtering*

Overvann fra feltene oppstrøms Lund Østre, «Del 1» og Lundåsen, føres i et eget OV-nett gjennom delfeltet og til ei tidligere bygd OV-ledning mot bekken vest for planområdet. Alt overvann fra det aktuelle delfeltet, «Del 2», føres i et eget OV-nett mot et åpent utjevningsbasseng i vestkanten av delfeltet. Utjevningsbassenget er bygd med regulator slik at videreført vannmengde til nedstrøms OV-ledning og bekken maksimalt blir 20 l/s. Teoretiske beregninger angir at tilrenningen til bassenget overskrider denne verdien 13 ganger årlig. Beregningen gjelder for ferdig utbygging av «Del 2» iht. gjeldende reguleringsplan r20130031, og med en klima-faktor på 1,20.

Foreløpig er det ikke avklart hvordan de ekstra boenhetene tenkes plassert og utformet. Her antas at disse legges på arealer som i gjeldende reguleringsplan er «harde» og med hurtig avrenning. (Tak og asfalterte flater). Ei slik tenkt utbygging øker derfor ikke avrenningen og mengden overvann. De ulike OV-ledninger i feltet har i dag overkapasitet og kan ta unna en eventuell økning av vannmengden på 18 % dersom dette likevel blir aktuelt. Dersom avrenningen fra «Del 2» mot bassenget likevel skulle øke, blir belastningen på nedstrøms OV-ledning og bekk ikke større. Men man får hyppigere oppstuvninger i bassenget.

En økning av antallet boenheter med ca 18 % vil ikke sprenger kapasiteten for dagens overvannsnett, jf. vedlegg nr. 11.

#### Naturverdier (ROS tema)

Følgende vilkår om gjennomføring er stilt:

*Beskyttelsestiltak for edellauvskog innen f\_G09 i reguleringsplan r20130031 skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf. bestemmelse § 7.4*

#### Barns interesser

Barns interesser og tilgang til uteoppholdsområder styrkes da planforslaget ferdigstiller hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031) ved at grønnstrukturen f\_G7 og f\_G13 ferdigstilles.

#### **Planlagt gjennomføring**

Det planlegges utbygging så snart planen er vedtatt og plankrav ivaretatt. Det er stilt rekkefølgekrav til grønnstrukturen, opparbeidelse av fortaus bit, renovasjon og skolekapasitet, jf. reguleringsbestemmelser § 8.

*Andre forslag om vilkår for gjennomføring.*

- Krav til tekniske planer før utbygging av delfelt, jf. § 7.1
- Uteoppholdsareal, jf. § 7.2
- Geoteknikk, jf. § 7.3
- Bygge- og anleggsfasen, jf. § 7.4
- Klima og klimatilpasning, jf. § 7.5

#### **Innspill til planforslaget**

Planoppstart ble annonsert i Adressavisen 20.02.2021. Det ble sendt nabovarsel via Altinn til naboer. Myndigheter/ interesseorganisasjoner ble varslet via e-post. Det har vært mange innspill til planforslaget. Under følger innspillene til planforslaget og hvordan de er svart ut/fulgt opp.

Byplansjefen mener at alle innspill til planforslaget er godt nok svart ut/fulgt opp til at planforslaget kan sendes på høring.

#### NVE, dato 11.03.2021

*Planområdet ligger under marin grense og består ifølge NGUs løsmassekart (jf. NVE Atlas) av hav- og fjordavsetning i tykt dekke. Området omfattes av aktsomhetsområde for mulighet for sammenhengende forekomster marin leire og kvikkleiresone med høy faregrad.*

*Områdestabiliteten må fortsatt ivaretas i det nye planforslaget. Det forutsettes at det utføres nødvendige geotekniske vurderinger av en slik kvalitet at det oppfyller kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7.*

*Planforslaget bør beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst.*

*Området ligger innenfor verneområde for vassdrag – 122/1 Gaula. Eventuelle konsekvenser for vassdrag må beskrives i planforslaget.*

*Deler av planområdet berøres av aktsomhetskart for flom. Det skal for tiltak jf. Pbl § 28-1 dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det må gjøres faglige vurderinger av flom, samt må reelle faresoner markeres i kart og eventuelle sikringstiltak forankres i planbestemmelsene.*

Byplansjefens kommentar:

Når det gjelder områdestabilitet, geoteknisk vurderinger og krav til sikkerhet, vises det til «Virkningene av planforslaget» og undertema «Grunnforhold» som også er et eget ROS tema. Det vises også til geoteknisk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021 Multiconsult vedlagt saken og til bestemmelse § 7.3

Hvordan overvann håndteres i planforslaget vises det til «Virkningene av planforslaget» og undertema «Grunnforhold».

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for vassdraget Gaula eller fare for flom da utjevningssassenget vil medføre en kontroll på belastningen på nedstrøms OV-ledning og bekk, jf. Notat VA 10212015-VA-notat-1, datert 9.08.2019 Multiconsult.

#### Statens vegvesen, datert 22.02.2021

*Statens vegvesen er spesielt oppmerksom på trafikksikkerhet og framkommelighet sett i sammenheng med byvekstavtalen og nullvekstmålet. Trondheim kommune opplyser i referat fra oppstartsmøte at avstanden til Lund endeholdeplass for metrobuss er ca. 400 meter. Dette er nok på grensen av det mange opplever som komfortabelt og krever i alle fall gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Statens vegvesen er derfor skeptisk til muligheten for å kunne bidra til nullvekstmålet i denne planen. Økt belastning på fylkesveg 6654 er trolig resultatet og spesielt når nærmeste lokalsenter er Heimdal – rundt 1,8 km lenger øst. Det vi imidlertid merker oss spesielt i referatet fra oppstartsmøtet er opplysninger om manglende skolekapasitet i skolekretsen. Dersom elever må fordeles på andre skoler utenom skolekretsen så er det sannsynlig at transport med bil blir et vesentlig element av skolevegen – noe som heller ikke bidrar til nullvekst.*

Byplansjefens kommentar:

I byutviklingsstrategien er Kattem definert som lokalt senter (med avstand ca 600m) hvor det vil være et lokalt servicetilbud. I tillegg til endeholdeplass for Metrobuss på trekanten på Lund (ca 400m), er det holdeplasser rett ved planområde ved Ringvålvegen 102. Det er også regulert holdeplasser på begge sider Ringvålvegen i hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031) som vil erstatte de ved Ringvålvegen 102. Det er i dag et godt utbygd gang- og sykkelssystem i området, og det er ikke behov for å krysse kjøreveger fra planområdet til Kattem lokale senter. Det vises også til Notat Mobilitetsplan 10212015-TVF-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult. Selv om planforslaget ligger i periferien av boligbebyggelse på Lund, mener byplansjefen gange, sykkel og kollektiv er reelle alternativer for privat bil for å kunne gjøre daglige gjøremål. I dag er det skolekapasitet i skolekretsen. Det settes likevel rekkefølgekrav om skolekapasitet i planen, jf. bestemmelse § 8.3

#### Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBR), datert 10.3.2021

*Det må legges til rette for at brann -og redningstjeneste skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette omfatter en hensiktsmessig plassering av, og nødvendig antall brannkummer samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannkapasitet. Tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget / byggene tas i bruk (blant annet skal eksisterende og nye brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet). Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom underterreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området.*

*Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser varsellamper, merking og orienteringsplaner må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold.*

Byplansjefens kommentar:

Brannteknisk rådgiver i prosjektet sikrer at innspillene fra TBR følges opp. Disse forholdene følges også opp i byggesak (TEK).

Statsforvalteren i Trøndelag (SfT), datert 22.02.2021

*1) SfT støtter byplankontorets beslutning i oppstartsmøte om å ikke igangsette planarbeidet med hensyn til byveksttalen og nullvekstmålet samt pågående sak om utbyggingsrekkefølge.*

*2) SfT anbefaler at utnyttelsesgraden vurderes opp mot miljøkvaliteter for eksisterende og ny bebyggelse. Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt i planer, ifølge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging.*

*3) Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 bør legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det bør konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres, og settes bestemmelser om dette.*

*4) Det er viktig at det legges opp til gode gangforbindelser i området og ut av området, og det må redegjøres for kollektivdekning og eventuelle nye løsninger for området.*

*5) Parkering må legges under bakken. SfT ber om at det settes krav om maks parkering. Det bør også angis minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget dimensjoneres slik at det kan enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler. Det må settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon.*

*6) Det må redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn på miljøvennlige byggematerialer og energieffektivitet, og settes bestemmelser i planen.*

*7) Området grenser inntil areal registrert som naturtype rik edellauvskog med verdi viktig (B). Planen bør ivareta denne, og det må foretas faglige vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.*

*8) Ved aktiv styring bør det sikres en best mulig sammensetning av boligtyper og størrelser innenfor områdeplanen samlet sett. Begrunnelsene bør synliggjøres i plandokumentene på høring.*

*9) Det må fremgå hvordan barn og unges interesser og de folkehelserelevante tema er ivaretatt. De mest aktuelle er trafikkikkerhet i ny situasjon med økt antall beboere og kjøretøy, støy fra veitrafikk, universell utforming og tilgjengelighet for alle på spesielt adkomst- og uteoppholdsarealer i et skrånende terreng, kvalitet og størrelse for leke- og uteoppholdsareal, herunder tilgang til sol, samt at det må være tydelig sikring gjennom bestemmelsene av helserelevante forhold som trafikkikkerhet, støy og støv i bygge- og anleggsperioden.*

*10) Det er oppgitt at skolekapasiteten er utilstrekkelig. Det varsles innsigelse til planen hvis ikke det som minstekrav er rekkefølgebestemmelse som sikrer skolekapasitet før boliger kan tas i bruk.*

Byplansjefens kommentar:

1) Bygningsrådet besluttet igangsetting av reguleringsplan i bygningsrådets møte den 12.01.2021 i sak 304/20, jf. avsnittet om tidligere vedtak. Byplansjefen mener gange, sykkel og kollektiv er reelle reisemåter i stedet for privatbil for de dagligdagse gjøremålene, jf. Notat Mobilitetsplan 10212015-TVF-NOT-02, sist revidert 29.6.2021 Multiconsult. Kattem er også definert som lokalt senter i området.

2) Med 540 boenheter totalt innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031) vil gjennomsnittlig tetthet bli på ca 6,4 boenheter/ daa. Dette er over minstekrav i KPA (minst 6 boenheter/ daa. Hensynet til god boligkvalitet har vært førende for planforslaget. Felt B10 i hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031) omreguleres til grønnstruktur og bakkeparkering for å styrke boligkvaliteten.

3) For hensynet til eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden vises det til bestemmelse § 7.4. Det er nå henvist til T-1442/2021 retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

4) Området har i dag et utbygd gangsystem koblet på det eksterne nettet. Planen sikrer i tillegg opparbeidelse av en gangsti som vil binde område bedre sammen og som har mer retning mot dagens holdeplasser, jf. bestemmelse § 8.1

For kollektivforholdene vises det til byplansjefens kommentar til SVV sine innspill i saken.

5) For krav til parkering i planområdet vises det til bestemmelse § 3.6. På bakgrunn av innspill fra beboere i området reguleres et nytt parkeringsareal innenfor f\_SPA (6-7 stk parkeringsplasser) felles for hele Lund Østre trinn 2 (r20130031). Selv om det ikke kan sikres i detaljplanen, åpner arealet f\_SPA opp for bildeling.

6) Når det gjelder miljøvennlige byggematerialer og energieffektivitet, vises det til bestemmelse § 7.5

7) For faglige vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 vises det til kapitlet under hoveddelen «Planområdet, eksisterende forhold».

Hensynet til edellauvskogen under bygge- og anleggsarbeider er sikret i siste setning bestemmelse § 7.4

8) Hensynet til leilighetsfordeling og tilgjengelighet er sikret i bestemmelser §§ 3.4 og 3.5

9) Mange av de temaene SfT tar opp i dette punktet er tidligere kommentert. Byplansjefen mener planforslaget gir gode forhold for barn og unge, og med hensyn på folkehelseperspektivet. Det vises til «beskrivelse av planforslag» og temaet «uteoppholdsarealer og universell utforming». Oppsummert får planforslaget lav tetthet, godt internt gangsystem som kobles på eksisterende system, mer felles uterom enn minstekravet i KPA – som får god kvalitet mhp solforhold og størrelser, det er gode miljøforhold i området mhp støy, og gange, sykkel og kollektiv er en reell alternativ reisemåte framfor bilen for de daglige gjøremålene.

10) I dag er skolekapasiteten tilstrekkelig. Det settes krav til tilstrekkelig skolekapasitet før igangsetting kan gis, jf. bestemmelse § 8.4

Trøndelag fylkeskommune (Tfk), datert 16.3.2021

- 1) Tfk minner om kravet til byggegrense til fylkesveg er 30 m fra vegens midtlinje.
- 2) Det må lages en støyutredning som viser støysituasjonen med godkjente og utbygde prosjekter i nærområdet. Avbøtende tiltak må sikres i kart og bestemmelser.
- 3) Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger.
- 4) Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen.

Byplansjefens kommentar:

- 1) Planens nordre felt B5 ligger ca 40 m unna Ringvålvegens midtlinje.
- 2) Støyforholdene er utredet og det er ikke behov for avbøtende tiltak som en konsekvens av planen, jf. Støynotat 10212015-RIA-NOT-001 sist rev. 22.8.2021, Multiconsult.
- 3) Konsekvenser av overflatevann med planforslaget er vurdert, og det er ikke behov for avbøtende tiltak, jf. Vedlegg 11.
- 4) Innspillet tas til orientering.

Følgende private parter kom med innspill til planforslaget:

Boligsameiet Lundhøyden Amfi, Tove Marie Norum og Geir Oksavik, Anne-Grethe og Jørund Gullikstad, Heidi Valved, Mette L. og Stein Mjøen, Arve Sletten, Tove Belsvik Iversen, Ann-Mari Samdahl, Olav Sogn, Signe Nyrønning, Bjørn Sjøasæther, Cathrine Sponaas, Hilde Krogh, Siamak Asli, Øyvind Braa, Stefan Sandersen, Gunhild Veiseth Nilsen, Eirik Nilsen, Linda Harriet Johansen, Julie Beate Rødal Høyem, Camilla Ascora Njøs, Helge Schei, Siri Follo, Jan Arild Myhren, Aleksander S. Gregersen, Julie Dahlberg Brumo, Lars Fjeldsø Meder, Emilie Iversen, Marte Havnen Hansen, Alfred Kristensen, Øistein Mihle, Lund Østre Velforening (2 stk), Kari Anne Haukli, Irene Wågbø, Per Glasø, Eivind Dale, Mona Elisabeth Hokstad, Eva Marika Mattson, Ole Anders Folden, Liv Marlin Berg, Anne Grethe Opland, Per Olav Meier, Trine Hammervold, Hilde Lutterloh Ljones og Sameiet Høiseth hage.

Alle merknader i saken er vedlagt grunnet mengden og antallet. Merknadene omfatter i vesentlig grad følgende temaer; geoteknikk, antall boenheter og boligsammensetning, tetthet, parkering - villparkering, trafikk, støy og støv (i anleggsfasen), positive effekter med planforslaget, bokkvalitet, folkehelse, lokalservice og offentlige tilbudet i området, forutsigbarhet, manglende innhold i nabovarsel, sol/skygge, utsikt og bygge- og anleggsfasen. Under følger en tematisk oversikt med byplansjefens kommentarer til temaene i innspillene.

Sameiet Høiseth Hage (7.10.2021) og Lund Østre Velforening (27.9.2021) støtter begge planforslaget og er takknemlig for at felt B10 omreguleres til felles grøntområde og at det etableres ekstra parkeringsplasser.

#### *Geoteknikk*

For felt B11/B12 foreslås det nå rekkehus og eneboliger i stedet for leilighetsbygg grunnet grunnforholdene. Feltet B11/B12 er ikke utsatt for skred og topografien indikerer at et skred som berøre kvikkleire ikke kan inntreffe i dette i område. Det er derfor ikke behov for ei ny områdestabilitetsvurdering. Det må likevel utføres supplerende geotekniske grunnundersøkelser for å verifisere at det ikke er forekomst av kvikkleire eller sensitive masser på tomte. jf. vedlegg til reguleringsbestemmelser, geoteknikk notat 10225409-RIG-NOT-001, datert 11.06.2021 Multiconsult, og bestemmelse § 7.3

#### *Tetthet, antall boenheter og boligsammensetning*

Planforslaget tilfører området 75 stk flere boenheter fordelt på feltene B5 og B11/B12. Spørsmålet er i hvilken grad situasjonen endres, og om planforslaget gir noen kvaliteter tilbake til

hele området. Tettheten (boenheter pr daa) vil bli 6,4 boenheter /daa, noe som er i tråd med minimumskravet for slike boligområder i KPA. Videre omreguleres feltet B10 til felles grønnstruktur (f\_G13) og felles parkering (f\_SPA) for å kompensere på økningen av antall boenheter. Det vil bli flere (16% flere boenheter) som deler på infrastrukturen og godene i området, men byplansjefen mener området likevel vil få god bokvalitet som beskrevet i delen «Beskrivelse av planforslag».

Det er tidligere gitt dispensasjon (arkivsak 16/39884) for byggegrense og BRA innenfor hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031) for felt B13 og B14. Dispensasjon fra byggegrensen ble gitt for å sikre bla. hensiktsmessig plassering av bebyggelsen, gi bedre dagslystilgang, bedre utearealer og mer hensiktsmessig disponering av eiendommen. Dispensasjon fra kravet på BRA ble gitt da det utgjør ca. 1,2 % av feltene B13 og B14 sin totale BRA. Overskridelse på 138 m<sup>2</sup> medførte ikke flere boenheter men ville gi en fornuftig disponering av eiendommene.

For boligsammensetning er det stilt krav om minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. Det tillates ikke ett-roms boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak, jf. bestemmelse § 3.5

Innenfor feltet B11/B12 tillates rekkehus og eneboliger, mens for feltet B5 tillates terrassehus/leilighetsbygg.

#### *Trafikk, parkering og villparkering*

Trafikkavviklingen med planforslaget vurderes som akseptabelt. Trafikkavviklingen sammenlignet med gjeldende reguleringsplan vurderes som minimalt, jf. Trafikknotat 10212015-RiT-NOT-01 sist revidert 24.08.2020 Multiconsult.

For de nye boenhetene blir det til sammen 90 stk. nye parkeringsplasser som skal etableres innenfor boligfeltene i planen. Mengden parkeringsplasser er i tråd med minimumskravet i KPA. I tillegg etableres det 6-7 stk. felles parkeringsplasser innenfor feltet f\_SPA som vil bli felles for hele boligområdet innenfor hovedplanen (r20130031). Her er det mulighet for å etablere bildeling. Parkeringsplassene innenfor f\_SPA vil kunne bidra til å redusere villparkeringen i området.

#### *Støy og støv (i anleggsfasen)*

Planområdet har gode støy- og støvforhold i dag. En økning fra 465 til 540 boenheter vil gi litt mer støy på internveger i både trinn 1 (boligområdet lenger øst) og Lund Østre trinn 2 (r20130031). Økningen vil være ganske beskjeden, og boligene her vil fortsatt kunne tilfredsstillende krav i støyretningslinjen T-1442. Alle boliger i trinn 2 forventes å fortsatt kunne få tilgang til en stille side, samt at det ikke vil være nye boliger som kommer inn i gul støysone i trinn 1. Den relative økningen i støy langs Andersbakkan i trinn 1 vil være på 0,5-0,7 dB som følge av økning i antall boenheter i trinn 2. Uteområdene for de nye delfeltene i trinn 2 vil få tilfredsstillende støyforhold, jf. vedlegg nr. 6, Støynotat 10212015-RIA-NOT-001 sist rev. 22.8.2021, Multiconsult.

For hensynet til støy og støv i anleggsfasen vises det til bestemmelse § 7.4

#### *Bokvalitet*

Selv om planen åpner opp for inntil 75 nye boenheter mener byplansjefen at boligkvaliteten blir god. Det tidligere boligfeltet B10 reguleres nå til felles parkering og grønnstruktur. Det er mer felles uteoppholdsareal i planen enn hva som er minimumskravet i KPA, og det samme gjelder for hele hovedplanen for Lund Østre trinn 2 med planforslaget. Det er gode støyforhold i området og

god plass mellom feltene som gir gode solforhold på uteområder. Det etableres en mer direkte gangveg mot holdeplasser med planen.

#### *Folkehelse*

Andersbakkan har i dag fortau fram til Tunellvegen. Fortauet har ikke fullverdig standard på hele strekningen, men det virker trygt ettersom det ikke er registrert noen trafikkulykker inne i boligområdet ifølge Nasjonal vegdatabank (NVDB) fra 2009.

Hovedplanen Lund Østre trinn 2 (r20130031) har også et godt gangnettverk med kobling til det overordnede gang- og sykkelsystemet i området. Det er holdeplasser rett nord i Ringvålvegen og ca 600m til Kattem lokale senter. Byplansjefen mener gange, sykkel og kollektiv er reelle alternativ for de dagligdagse gjøremålene. Området har også god dekning på småbarnslekeplasser.

#### *Lokalservice og offentlige tilbudet i området*

Trondheim Kommune har overtatt driften av Gnist barnehage Trøa, og det er ledig skolekapasitet i skolekretsen. I byutviklingsstrategien er Kattem definert som lokalt senter (ca 600m unna). Alle boligprosjekter i rimelig avstand til Kattem vil kunne bidra til å styrke senterutviklingen av Kattem. Innenfor trekanten på Lund (ca 400m) der Metrobuss har endeholdeplasser, planlegges det etablert dagligvare og andre lokalservicetilbud.

#### *Forutsigbarhet*

Byplansjefen har forståelse for at det kan virke inkonsekvent at vedtatte planer endres. Bystyret kan allikevel gjøre vedtak som endrer forutsetningene for allerede vedtatte planer. Nye planforslag skal likevel vurderes grundig i tråd med plan og bygningsloven og alle relevante konsekvenser skal utredes, og nye planer skal høres av berørte parter for innspill etc.

#### *Manglende innhold i nabovarsel*

Mangler ved nabovarsel skal være fulgt opp av plankonsulent.

#### *Sol/skyggeforhold og utsikt*

Sol/skyggeforhold er belyst og vurdert i planbeskrivelsen under «beskrivelse av planforslag» tema «uteoppholdsarealer og universell utforming». Planforslaget forholder seg til de tidligere vedtatte rammer for plassering og høyder av bebyggelse for feltene i hovedplanen for Lund Østre trinn 2 (r20130031). Det er også gjort en grundig vurdering av kvaliteten på uterom for dette temaet.

#### *Bygge- og anleggsfasen*

For hensynet til miljø og omgivelser i bygge- og anleggsfasen vises det til bestemmelse § 7.4

#### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forholdet 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. Byplansjefens vedtak framgår av saksfremlegget.