



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200024

Arkivsak:20/187

Detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 22.08.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plansmia AS og SPARK studio AS som plankonsulenter, på vegne av forslagsstiller Gamle Oslovei 85 AS og Beate Nordby.

Endelig komplett planforslag forelå 24.06.2022. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger og tilhørende anlegg og infrastruktur.

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



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

Planforslaget legges frem til bygningsrådet med to alternative fortausløsninger langs østsiden av Gamle Oslovei. I alternativ 1 stoppes fortauet ved avkjørselen til ny bebyggelse i nord, mens alternativ 2 har et fortau som går helt opp til krysset med Skavlans veg. Forslagsstiller ønsker løsningen i alternativ 1, mens Kommunedirektøren anbefaler alternativ 2. Bortsett fra fortausløsning, er begge alternativ like.

Planstatus



Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor ytre sone for uterom og parkering. I sør er planområdet vist som fremtidig grønnstruktur med gjennomgående turvei.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner for planområdet er:

r0350 - *Gamle Oslo veg fra Kyvannet til nr 92 med tilliggende områder*, fra 1991

r0042 - *Reguleringsplan for Storhaugen*, fra 1951 (ikke stadfestet)

r0350 regulerer eiendommene Gamle Oslovei 83 og 85 som boligformål, mens området i sør er regulert til offentlig formål som lager for rodestasjon og formål knyttet til Gråkallbanen. Langs Gamle Oslovei er det regulert et 3 meter bredt fortau på en kort strekning, og trafikkdeler/snøopplag videre opp til Skavlans veg. Det er også regulert 1 meter høye støyskjermer vest for bebyggelsen i nr. 83 og 85.

Tidligere vedtak i saken

For Gamle Oslovei 85 forelå det vedtak datert 28.06.2018 om rammetillatelse (byggesak 18/81958) for riving av eksisterende bolig og garasje og oppføring av fire nye boliger. Rammetillatelsen er nå utløpt.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter i begge alternativ hele eiendommene gnr/bnr 103/359, 528, 770, 1128, samt deler av eiendommene gnr/bnr 103/21, 41, 1000, 1180, 1311, 1611. I alternativ 2 omfattes også deler av gnr/bnr 103/767.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger ved Kyvannet på Byåsen og avgrenses av Gamle Oslovei i vest, Gråkallbanen i sør og eksisterende boligbebyggelse i nord og øst. Planområdet i sin helhet er ca. 5,9 dekar i alternativ 1 og 6,4 dekar i alternativ 2. Avstanden til Torvet er ca. 5 km.

Dagens bruk, tilstøtende arealbruk, steds karakter

Gamle Oslovei 83 er i dag bebygd med en enebolig i en etasje pluss sokkeletasje, med mønehøyde c+193,97. Gamle Oslovei 85 har en enebolig i en etasje med mønehøyde c+191,59 og et garasjebygg. Området sør i planområdet er kommunal eiendom og disponeres i dag som lagringsområde for Gråkallbanen, det går også en sti gjennom dette området ned til trikkeholdeplassen "Ugla".

Tilstøtende eiendommer i nord, øst og sør har boligbebyggelse. Nabobebyggelsen i øst ligger på en høyde over utbyggingsområdet, mens nabobebyggelsen i nord ligger ca. 3-4 meter høyere i terrenget sammenlignet med de aktuelle eiendommene. Bebyggelsen i området preges av mindre eneboliger med innslag av rekkehusbebyggelse og større villabebyggelse med byggehøyder på hovedsakelig 1-2 etasjer og sokkeletasje der terrenget tilsier det. Saltak er den mest utbredte takformen, mens de fleste bygg har trekledning på fasadene.

Landskap, topografi, solforhold

Boligeiendommene ligger i bratt terreng på vestsiden av en større kolle. Vest for planområdet ligger Kyvannet med videre inngang til Bymarka. Et stykke nordøst for planområdet ligger Storhaugen som er det største landskapselementet i området. Solforholdene er relativt gode da bebyggelsen på eiendommene ligger med henvendelse mot sør og vest, utsynet mot vest begrenses av tett vegetasjon på denne siden av eiendommene.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bebyggelse med antikvarisk verdi innenfor planområdet eller i området for øvrig.

Naturverdier

Det står mye vegetasjon på eiendommene i det bratte terrenget ned mot Gamle Oslovei og opp mot naboeiendommene i øst, men det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Vest for Gamle Oslovei er det registrert flere naturområder i tilknytning til Kyvannet av svært viktig lokal verdi.

Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger like ved Kyvannet og Bymarka og er et godt utgangspunkt for friluftsliv og rekreasjon. Det er også nærhet til Myra og flere andre idrettsanlegg med et variert tilbud.

Trafikkforhold

Gamle Oslovei 83 og 85 har hver sin avkjørsel fra Gamle Oslovei. Gamle Oslovei er en av hovedferdselsårene internt på Byåsen og har en trafikkmengde på ca. 5000 kjøretøy per døgn. I kombinasjon med veiens vertikale og horisontale kurvatur langs planområdet, mellom krysset med Skavlans veg i nord og trikkebrua i sør, gjør det den aktuelle strekningen uoversiktlig. Det finnes et fortau langs vestsiden av veien, men det er ikke et tilbud for myke trafikanter på østsiden.

Planområdet ligger mellom bussholdeplassene "Skavlans veg" og "Ugla", i underkant av 200 meter mot nord eller sør. Sentrumslinje 11 (Risvolla-Stavset) betjener disse holdeplassene med 10-minutters frekvens i rushtid, mens arbeidslinje 50 (Sverresborg-Sandmoen) går en gang i timen morgen og ettermiddag. I tillegg betjener også nattbuss 108 (Sentrum-Stavset) dette området. Trikkeholdeplassen "Ugla" ligger ca. 200 meter mot sørøst, med 15-minutters frekvens på dagtid.

Sosial infrastruktur

Planområdet tilhører Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole. Begge skoler har ledig kapasitet. Byåsen skole ligger ca. 1,5 km øst for planområdet, mens Ugla skole ligger ca. 400 meter mot sør. Det finnes også flere barnehager i nærområdet.

Universell utforming

Planområdet ligger i bratt terreng og har ikke universell utformet adkomst opp fra Gamle Oslovei.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er koblet på VA-ledningsnett som går langs Gamle Oslovei. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense. Løsmassene i grunnen består ifølge NGU sitt kvartærgeologiske kart av forvittringsmateriale. Det er utført en totalsondering innenfor planområdet som viser en dybde til fjell på 7 meter. Enkeltsonderinger viser at det er dybde til fjell

varierer mellom 1,0-1,9 meter i fremkant av eksisterende nabobebyggelse i Skavlans veg 1-1D mot Gamle Oslovei.

Støyforhold og luftforurensning

Eiendommene berøres i dagens situasjon av rød støysone nede langs Gamle Oslovei og gul støysone helt opp til eksisterende bebyggelse. Luftkvalitetsberegninger viser at det er noe spredning av luftforurensning fra Gamle Oslovei, men at utslippene fra veitrafikken ikke gir overskridelse av grenseverdier for svevestøv (PM₁₀) eller NO₂.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det knyttes størst risiko til trafikkulykker og oversvømmelse fra Kyvannet over veinett.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

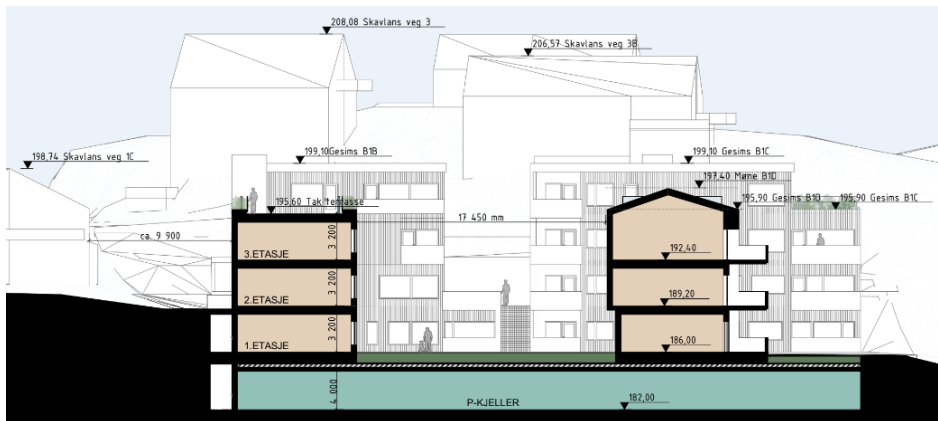
Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B1-6), garasjeanlegg (f_GB i plankart under grunnen), baneformål (SB1 og SB2), kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2), fortau (o_SF), gangveg (f_SGG), annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1, o_SVT2), turdrag (o_GTD1-4) og turveg (o_GT).

Bebyggelsens utforming, plassering og høyde

Eksisterende bebyggelse i Gamle Oslovei 83 og 85 forutsettes fjernet, og ny bebyggelse skal plasseres innenfor felt B1-4 og byggegrenser vist på plankart. Det foreslås ny blokkbebyggelse der hovedvolumet er brutt opp i volumer med variasjon i høyder og takform. Den bakenforliggende bebyggelsen (B2 og B3) legges inn mot skråningen/terrenget vest i planområdet og forbindes med en utvendig trapp fra felles uteoppholdsareal og opp til 2. etasje. Denne bebyggelsen foreslås i fire etasjer og med flate tak, med maksimal gesimshøyde på c+199,1. Bygg i B3 trappes ned til tre etasjer mot sør. Bygg i B1 og B4 trekkes ut mot vest og foreslås i tre etasjer, med saltak på den ytterste delen og flate tak med takterrasser inn mot volumene i bakkant. Maksimal mønehøyde blir her c+197,4, mens maksimal gesimshøyde blir c+195,9. Påførte kotehøyder i plankartet mellom bygg B2 og B3, og på sørsiden av bygg B3, inkluderer gjerder på takterrassene. Fastsettelse av høyde på bebyggelsen er gjort med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates trapp og heis på taket maksimalt 1 meter over regulert gesimshøyde. Under bebyggelsen vil det være en parkeringssokkel/kjeller.



Planforslaget sett fra sørvest



Snitt mot øst



Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Bebyggelsen skal ha fasader med beiset treverk med innslag av kobber og platematerialer.

Planforslaget sett fra nordvest

Innenfor felt B5 og B6 planlegges det for etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/inngrep for opparbeidelse av terreng, adkomster og lignende. B6 tilhører naboeiendommen gnr/bnr 103/41 (Gamle Oslovei 87).

Grad av utnyttning, antall boliger og leilighetsfordeling

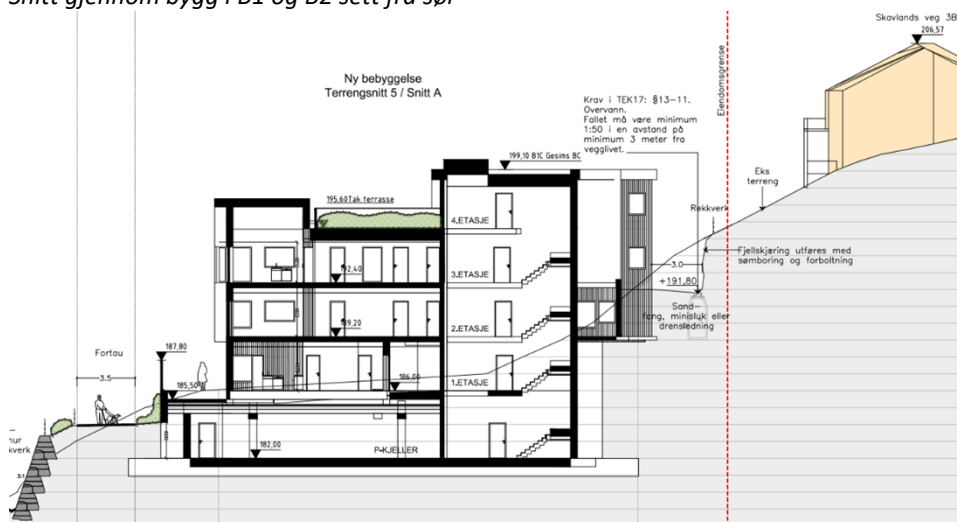
Det er lagt til grunn felt B1-4 som beregningsgrunnlag for grad av utnyttning, areal under terreng og felt B5, B6 og #2 er unntatt beregningsgrunnlaget. Det skal være minimum 3 boliger per dekar, og maksimalt 8 boliger per dekar. Det er skissert ca. 17 boliger. Det planlegges to-, tre- og fireroms leiligheter, der maksimalt 30 % av leilighetene kan være toroms og minimum 20 % skal være fireroms.

Terrengtilpasning

Planforslaget medfører store terrenginngrep innenfor planområdet. Parkeringssokke/kjeller vil ligge eksponert mot vest, men under eksisterende terreng for øvrig. Foreslått boligbebyggelse vil trekkes inn mot eksisterende terreng øst i planområdet for å ta opp høydeforskjellen i landskapet. Ny bebyggelse tar opp to etasjers terrengfall fra baksiden av nybygget og ned til uteoppholdsarealet og innganger i 1. etasje. I skråningen bak bebyggelsen videreføres eksisterende terreng i størst mulig grad. Det er likevel nødvendig med en ca. 3 meter høy mur fra 2. etasje mellom B2 og B3. Det må også etableres en mur med høyde på 0,3-1,5 meter på et mindre parti i overkant (østsiden) av B3, samt en mur med høyde på 1 meter i forlengelsen av bygg i B3 sin sørøstre fasade. Uttak av fjellskjæring i skråning mot Skavlans veg 3 og 3B må utføres forsiktig med nødvendige sikringstiltak for å sikre stabiliteten til fjellskjæringen og forhindre utfall mot naboeiendommene.



Snitt gjennom bygg i B1 og B2 sett fra sør



Snitt gjennom bygg i B3 og B4 sett fra sør

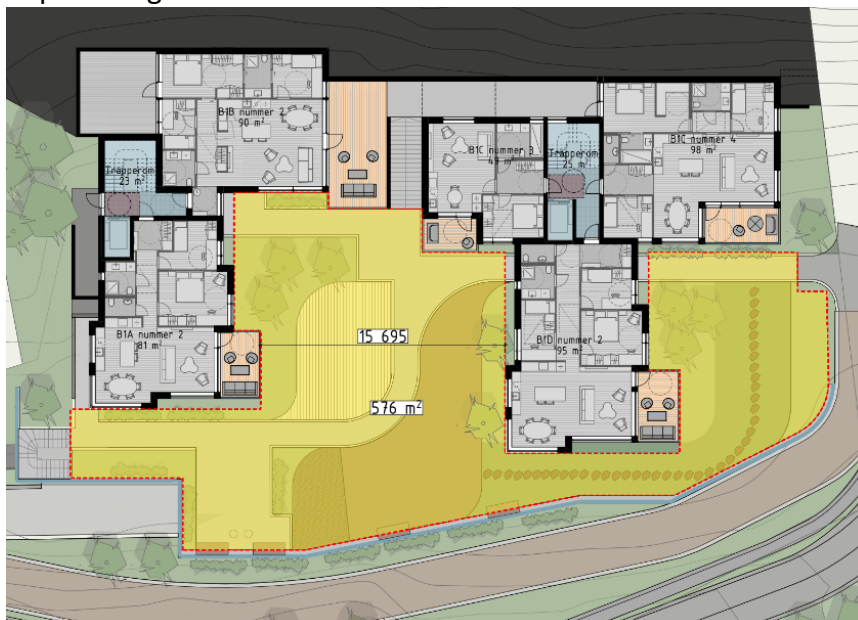
Fra uteoppholdsarealet og ned til Gamle Oslovei er det ca. 8-10 meter høydeforskjell og behov for terrengforstøtning. Vest for ny bebyggelse etableres terrengmurer i to nivåer med skråning på 1:2 mellom murene. Skråningen bidrar til å redusere høyden på disse murene, og det skal etableres beplantning som reduserer murens synlighet. Støttemurer mot vest og ved eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 87, samt ny avkjørsel (f_SKV1) til boligene skal ha en maksimal høyde på 4 meter. Støttemur mot Gamle Oslovei skal etableres som natursteinmur dersom det er mulig mht. stabilitet. Dersom grunnforholdene tilsier noe annet må støttemuren etableres i betong. Terreng- og støttemurer bak bebyggelsen skal etableres i betong, mens terreng- og støttemurer langs f_SGG og f_SKV2 skal etableres i naturstein.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Uteoppholdsareal og universell utforming

Bebyggelsen er trukket inn mot skråningen i øst, noe som gjør at felles og private uteoppholdsarealer kan plasseres slik at de henvender seg mot sør og vest der det er best solforhold og utsikt. Det meste av uteoppholdsarealet på bakkeplan etableres på taket av parkeringsanlegget. Felles uteoppholdsareal angis med bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det etableres en 1,8 meter høy støyskjerm langs kanten av felles uteoppholdsareal i vest for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Alle boenheter er planlagt med private uteoppholdsareal på terrasser eller balkonger. Maksimalt 60 % av takflatene kan brukes til takterrasser. Bortsett fra lovpålagt bodareal er ikke areal under grunnen medregnet i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal. Det

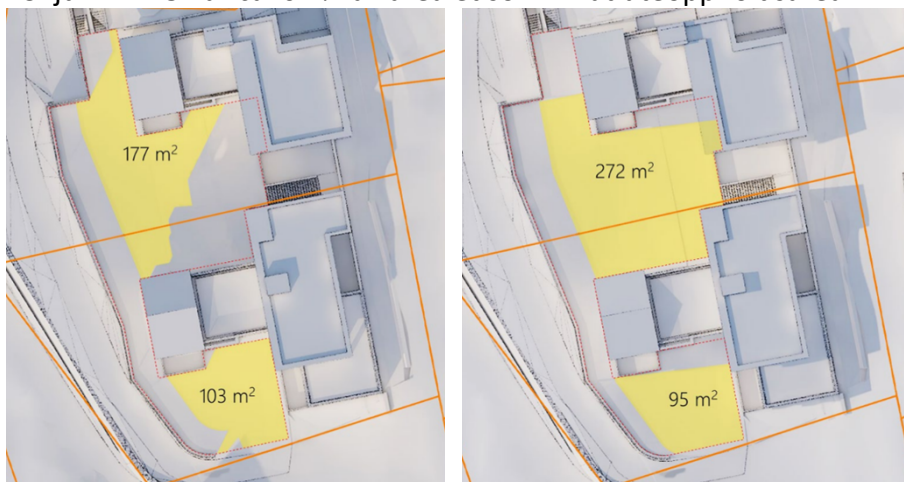
skal være minimum 1 meter masseoverdekning på taket av parkeringsanlegget der det skal være beplantning.



GRUNNLAG		UTEROMSKRAV IHT. VEILEDER			FAKTISK UTEROM I PROSJEKTET		
Bolig	Arealstr. BRA bolig/antall boenheter	Samlet uterom pr. 100 m ² BRA	Min 50 % felles på bakke	Private uterom	Samlet uterom på egen tomt	Felles/privat uterom på bakke	Privat – balkong/ terrasser
	1720 m ² / 17 boenheter	848 m ² / 850 m ²	424 m ² / 425 m ²	424 m ² / 425 m ²	908 m ²	576 m ²	332 m ²
OVERSKUDD/UNDERSKUDD m ² UTEOPPHOLDSAREALER					+ 48 m ²		
					/+ 58 m ²		

Uteromsregnskap og medregnet felles areal på bakkeplan

Det felles uteoppholdsarealet på bakkeplan har sol på ca. 49 % av arealet på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15, så vidt under kravet i illustrasjonsveilederen på 50 %. På det andre nøkkeltidspunktet 23. juni kl. 18 har ca. 64 % av arealet sol. Privat uteoppholdsareal vil få gode solforhold.



Solfylt areal 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Det felles uteoppholdsarealet planlegges på et flatt plan som ivaretar hensyn til universell utforming. Det skal etableres en universelt utformet gangadkomst (f_SGG) med bredde 3,5 meter og maksimal stigning på 1:15 opp til bebyggelsen og det felles uteoppholdsarealet i tilknytning til kjøreadkomsten.

Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet er fra Gamle Oslovei og inn felles avkjørsel f_SKV1 mot parkeringsanlegget. Avkjørselen er plassert der eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 83 ligger, men den er optimalisert med tanke på vinkel og siktforhold. Eksisterende avkjørsel f_SKV2 til Gamle Oslovei 85, 87 og 89 ivaretas, men skal kun være kjøreadkomst for naboeiendommene. Det reguleres frisktsoner for å ivareta siktforhold og trafiksikkerhet ved begge avkjørsler. Trøndelag brann- og redningstjeneste har vurdert at oppstillingsplasser i enden av begge avkjørsler innenfor planområdet er tilstrekkelig tilkomst. Tilkomst til hver boenhet med stigebil vil ikke være nødvendig da hver boenhet planlegges med to uavhengige rømningsveier.

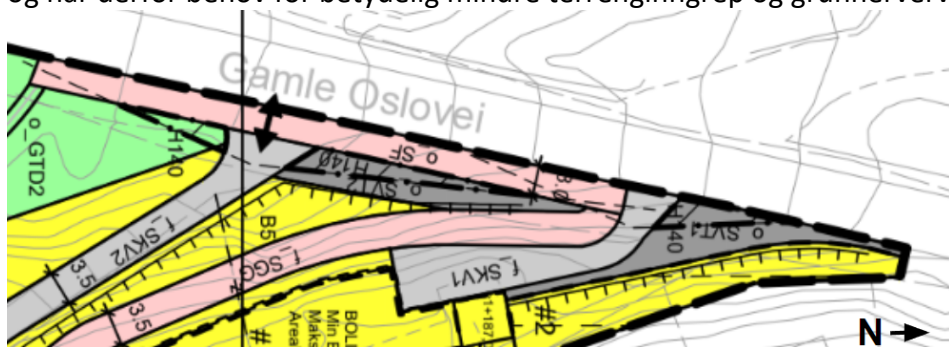
Det reguleres en 1,5 meter bred offentlig turvei som forbindelse mellom den nye bebyggelsen og fortauet og trikkeholdeplassen "Ugla" sørøst i planområdet. Denne vil gå i samme trasé som eksisterende sti på denne strekningen. Turveien går gjennom et område som reguleres som grønnstruktur/turdrag i tråd med arealformålet i KPA. Det reguleres også et baneformål i dette området videreført fra gjeldende plan r0350.

Renovasjonsbilen vil rygge opp avkjørselen (f_SKV1) for å få tilgang til avfallsløsningen i parkeringsanlegget. I felt o_SVT1 er det satt av areal for å gjøre manøvrering av større kjøretøy som renovasjonsbil enklere. I alternativ 1 kan dette arealet gjøres større da det ikke vil komme i konflikt med et fortau nord for avkjørselen.

Fortau

Alternativ 1 med kort fortau:

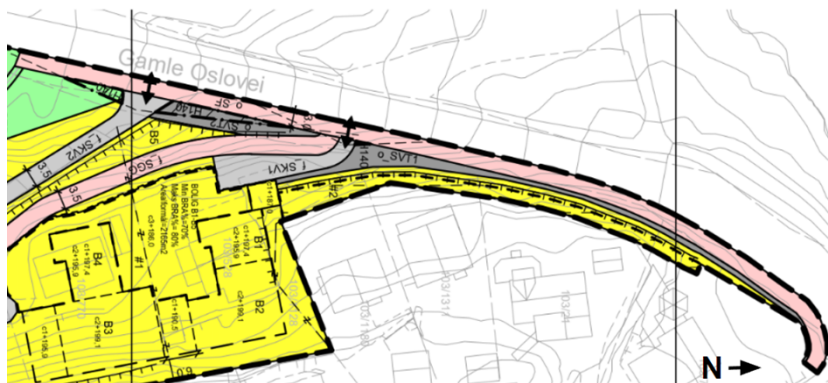
Fortauet (o_SF) går fra turveien (o_GT) i sør og stoppes ved planområdets avkjørsel (f_SKV1) i nord. Fortauet skal være 3 meter bredt og opparbeides som rekkefølgegrav i begge alternativ. Selve arealet ved avkjørselen er ca. 6 meter bredt for å kunne ivareta nok manøvreringsareal for renovasjonsbil og andre større kjøretøy. Alternativ 1 vil gi færre konfliktpunkter ved avkjørselen i nord da den ikke krysser fortauet. Alternativet berører færre private eiendommer enn alternativ 2 og har derfor behov for betydelig mindre terrenginngrep og grunnerverv.



Utsnitt av plankart for alternativ 1

Alternativ 2 med langt fortau:

Fortauet går fra turveien (o_GT) i sør og opp til Skavlans veg i nord. Avkjørselen vil krysse fortauet og medføre et konfliktpunkt mot gangtrafikk. For å etablere fortau helt opp til Skavlans veg i alternativ 2 må det gjøres terrenginngrep i det bratte sideterrenget og etableres støttemur med varierende høyde på flere private eiendommer langs Gamle Oslovei. Anbefalt sikringstiltak i skråningen opp mot nabobebyggelsen vil være å etablere rørspunt til fjell for å holde på de overliggende massene. Spunten kan etableres separat eller som en del av murløsningen. Illustrasjoner av terrengsnitt langs Gamle Oslovei og naboeiendommene er vedlagt saksdokumentene.



Utsnitt av plankart for alternativ 2

Bestemmelsesområde #2 viser i begge alternativ midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting langs fortauet. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortauet, inkludert lagring av masser. Ved gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.

Parkering

Parkering skal være i sokkel/kjeller (f_GB). Det skal være minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 2 parkeringsplasser skal være HC-parkering. Det skal etableres minimum 16 parkeringsplasser for lastesykler eller lignende. Det legges også til rette for sykkelparkering på bakkenivå utenfor de arealer som er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Renovasjon

Avfallsløsning plasseres i et eget avfallsrom i parkeringsanlegget. Nedkast vil være fra fra felles uteoppholdsareal på nivået over. Bredde på adkomst vil være 3,5 meter, utvendig lengde på tilnærmet flatt oppstillingsareal vil være 17 meter og høyde på port til avfallsrommet vil være 5,5 meter. Dette er iht. Renholdsverkets krav til tilgang til avfallsløsning.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp

VA-planen foreslår etablering av en ny vannkum med brannvannsuttak i Gamle Oslovei inntil det etableres tilstrekkelig brannvannsdekning på det offentlige ledningsnett. Tilknytning til strømforsyning skal avklares med strømleverandør, og ved eventuelt behov er det plass for å etablere et eget rom for trafo innenfor bebyggelsen/kjeller.

Minimum 25 % av takene skal etableres som grønne tak for å legge til rette for lokal fordrøyning av overvann. Vegetasjon både på og utenfor taket til parkeringsanlegget vil bidra til å forsinke og redusere overvann. Minimum 25 % av arealene på taket til parkeringsanlegget skal være grønne.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det er ikke registrert forurensning i grunnen, men det tas med en bestemmelse om forurenset grunn i tilfelle dette avdekkes ved tiltak i området.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen foreslår følgende tiltak for å forebygge/forhindre uønskede hendelser det knyttes størst risiko til:

Oversvømmelse fra Kyvannet/overvann:

Selve bebyggelsen innenfor planområdet er ikke i fare for å bli direkte berørt av oversvømmelse fra Kyvannet, men planforslaget sikrer tiltak for håndtering/fordrøyning av overvann, blant annet som følge av klimaendringer, som kan medføre risiko for bebyggelsen. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at det skal foreligge teknisk plan for vann og avløp før tillatelse til tiltak kan gis.

Trafikkulykker:

Det reguleres fortau langs Gamle Oslovei og frisktsoner ved begge avkjørsler for å ivareta trafiksikkerheten.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Landskap, steds karakter

Det planlagte prosjektet bryter ikke med omkringliggende landskapsformer selv om høyder på ny bebyggelse vil være høyere enn eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og nabobebyggelsen. Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelsesgrad og en annen bygningstypologi innenfor planområdet enn det som finnes i området for øvrig. Bebyggelsens høyde, volum og innslag av flate tak og takterrasser bryter med steds karakteren. Den eksponerte sokkelen med parkeringsanlegg samt støttemurer i foreslått omfang er også noe som ikke finnes i dette området i dag. Bebyggelsen utformes som leilighetsbygg med variasjon i høyder, takform og materialbruk. Oppdeling av hovedvolumet er et tiltak for å bedre tilpasse seg til det omkringliggende småhusområdet.

Vegetasjon i og rundt planområdet i dagens situasjon gjør at eksisterende bebyggelse ikke er så synlig i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men ny bebyggelse vil bli mer synlig ettersom at en del av vegetasjonen innenfor planområdet uansett må fjernes i forbindelse med utbyggingen. Etablering av ny vegetasjon skal videreføre noe av det grønne preget som finnes i dag.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Vurderes som ivaretatt da planområdet allerede er utbygd til boligformål og ikke berører registrerte naturverdier, biologisk mangfold eller lignende.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører noe økt trafikk, men veisystemet i området har kapasitet til å håndtere denne økningen.

I alternativ 1 med kort fortau vil man være avhengig av å krysse Gamle Oslovei for å komme seg til tilbudet for myke trafikanter langs vestsiden av veien mot bussholdeplasser i nord eller fritidstilbud osv. på denne siden. Dette i et område som ikke har optimale siktforhold for trafikk som kommer fra nord eller sør som følge av veiens stigningsforhold og kurvatur. Det samme gjelder skolevei på vinterstid da raskeste vei til Byåsen skole via turvei (o_GT) ikke vil få en standard som vil vinterdriftes. I alternativ 2 med langt fortau kan man følge fortauet langs østsiden av veien opp til gangfeltet ved krysset med Skavlans veg for en mer trafiksikker kryssing til vestsiden. I dette alternativet trengs ikke Gamle Oslovei krysses på skoleveien, da fortauet vil gå helt opp til Skavlans veg og fortsette langs lavt trafikkerte boligater.

Renovasjonsbilen må rygge inn fra Gamle Oslovei for å få tilgang til avfallsløsningen i parkeringsanlegget. Dette medfører at bilen må benytte deler av motsatt kjørefelt til manøvreringsareal på en strekning der siktforholdene ikke er optimale.

Støyforhold og luftkvalitet

Beregninger viser at de mest støyutsatte fasadene (i plan 2-4) mot Gamle Oslovei vil bli liggende i gul støysone med støynivåer på L_{den} 55-65 dB. I bestemmelsene tillates det boenheter med fasade i gul sone for støy opp til L_{den} 65 dB, dersom de har tilgang til stille side. Boliger med lydnivå på fasade over L_{den} 60 dB skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

Uteoppholdsarealet må ha en 1,8 meter høy støyskjerm ut mot Gamle Oslovei for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Det må også etableres støyskjermende tiltak på enkelte private balkonger og takterrasser.

Luftkvalitetsberegninger viser at det er noe spredning av luftforurensning ut fra Gamle Oslovei, men at utslippene fra veitrafikken ikke gir overskridelse av grensene for svevestøv eller NO_2 ved boligene og uteoppholdsarealet.

Barns interesser, friluftsliv og rekreasjon

Det skal etableres en lekeplass på felles uteoppholdsareal for å ivareta barns interesser. Det er nærhet til Bymarka, Kyvannet og flere idrettsanlegg, noe som gjør at planområdet er et godt egnet utgangspunkt for både friluftsliv og rekreasjon. Dette er positivt i et folkehelseperspektiv.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Det er nærhet til både buss og trikk med god frekvens. Det er relativt kort vei til nærmeste dagligvarehandel samt skoler og barnehager, og det er i underkant av 1 km til Dalgård som er nærmeste lokalsenter. Avstanden til sentrum er ca. 5 km med stor høydeforskjell. Det går en hovedsykkelrute (Sverresborgruta) langs Gamle Oslovei som ikke har et separat tilbud for syklist langs planområdet, men som Miljøpakken planlegger utbygd med sykkelvei med fortau (oppstart regulering høsten 2022). Planrådets beliggenhet gjør at potensialet for miljøvennlige transportvalg på dagligdagse gjøremål i nærområdet er relativt høyt, mens for sentrumsrettede og andre lengre reiser er potensialet lavere.

Nabovirkninger

Behov for grunnerverv:

Planforslaget har behov for grunnerverv av private eiendommer til offentlige samferdselsanlegg (fortau og annen veggrunn). I alternativ 1 med kort fortau er det to eiendommer som berøres. Delen av eiendommen gnr/bnr 103/1311 er i dag allerede berørt av eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 83, og foreslått regulert formål endrer ikke bruken av denne delen av eiendommen.

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiendommens adresse	Eiendommens postnummer	Eiendommens poststed	Berørt privat grunn: m2
103	1311	0	0	Skavlans veg 1D	7022	TRONDHEIM	2 m ² permanent 41,3 m ² midlertidig
103	1180	0	0	Skavlans veg 1C	7022	TRONDHEIM	22,1 m ² midlertidig

Behov for grunnerverv i alternativ 1

I alternativ 2 med langt fortau er det behov for mer permanent grunnerverv, der fire eiendommer berøres, hvorav en er seksjonert.

Gårdsnr	Bruksnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiendommens adresse	Eiendommens postnummer	Eiendommens poststed	Berørt privat grunn: m2
103	767	0	0	Skavlans veg 1A	7022	TRONDHEIM	99,6 m ² permanent 18,7 m ² midlertidig
103	1311	0	0	Skavlans veg 1D	7022	TRONDHEIM	49,7 m ² permanent 41,3 m ² midlertidig
103	1180	0	0	Skavlans veg 1C	7022	TRONDHEIM	22,1 m ² midlertidig
103	21	0	1	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	115,8 m ² permanent 67,5 m ² midlertidig
103	21	0	2	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	

Behov for grunnverv i alternativ 2

Bygningsvolum og nærvirkning:

Planforslaget vil gi nærvirkninger spesielt for enkelte naboeiendommer. Skavlans veg 1C ligger høyere i terrenget enn den nye bebyggelsen, men vil miste noe utsikt mot sør der ny bebyggelse vil ligge med opptil fire etasjehøyder (B2). Denne utsikten er imidlertid i dag begrenset av tett vegetasjon innenfor planområdet. Utsikt mot vest, som er husets primære henvendelsesretning, vil ikke berøres. Gamle Oslovei 87 ligger på samme nivå i terrenget som den nye bebyggelsen mot nord der skalaforskjellen blir stor. Dette huset henvender seg imidlertid i hovedsak mot vest og sør. Foreslått bebyggelse i B3 er også trappet ned til tre etasjer mot denne naboen. Bebyggelsen øst for planområdet ligger høyere i terrenget og vil i mindre grad berøres av nærvirkninger.



Utsikt fra balkong i Skavlans veg 1C i dagens situasjon uten vegetasjon (til venstre) og med foreslått bebyggelse (i midten), samt planforslaget sett fra Gamle Oslovei 87 (til høyre)

Solforhold:

Ny bebyggelse kaster skygge mot naboeiendommen Skavlans veg 1C i nord sitt plenareal på vestsiden av huset kl. 12 den 21. mars, men skyggen avtar frem mot kl. 15. Naboeiendommene Skavlans veg 3 og 3B berøres av skygge på vestsiden av husene sen ettermiddag 21. mars. Disse arealene ser ikke ut til å være i bruk som uteoppholdsareal i dag. Midtsommers gir ikke den nye bebyggelsen vesentlige skyggeeffekter mot noen av naboeiendommene. Sol- og skyggeanalyser er laget uten vegetasjon, som i dagens situasjon påvirker solforholdene til de berørte naboeiendommene.



Skyggeeffekter mot Skavlans veg 1C 21. mars kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (i midten), og Skavlans veg 3 og 3B 21. mars kl. 18 (til høyre)

Skolekapasitet

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal opparbeides et offentlig fortau langs Gamle Oslovei som må driftes av kommunen. Offentlig turvei og grønnstruktur, som reguleres i planforslaget, ligger på kommunal eiendom der kommunen har ansvar for drift og vedlikehold også i dagens situasjon. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Planlagt gjennomføring

Felles uteoppholdsareal, tiltak innenfor felt B5 og B6, renovasjon, vann og avløp, nødvendige støytiltak og offentlig turvei skal være etablert som rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis.

Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur langs Gamle Oslovei skal være etablert som rekkefølgekrav i samsvar med teknisk godkjent plan før ferdigattest kan gis.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 16.07.2020, og sendt til offentlige høringsinstanser, naboer og andre interessenter 13.07.2020. Planområdet ble utvidet som følge av arealbehov knyttet til fortau i alternativ 2, dette ble varslet til berørte parter 01.06.2022.

Innkomne merknader til planforslaget oppsummeres under:

Merknader	Forslagsstillers kommentar
<u>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - 14.07.2020:</u> Informerer om at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	Tatt til orientering.
<u>Statens vegvesen - 22.07.2020:</u> Forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming.	Det er regulert fortau langs deler av Gamle Oslovei, samt at det er regulert sti frem til trikkeholdeplassen i Vegmesterstien.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste - 22.07.2020:</u> Generell uttalelse om forhold som må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden.	Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet. Det er tatt kontakt med brannrådgiver i utarbeidelse av planforslaget for å sikre tilfredsstillende løsninger og adkomster for brann og redning.
<u>Tensio TS - 04.08.2020:</u> Eiendommen har i dag begrenset strømforsyning og det vil derfor være aktuelt å forsterke denne. Gravetrasé må koordineres med utbygging.	Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet.
<u>Mattilsynet - 10.08.2020:</u> Planarbeidet har liten betydning for Mattilsynets ansvarsområder.	Tatt til orientering.
<u>Statsforvalteren i Trøndelag - 20.08.2020:</u> <i>Landbruk:</i> Legger til grunn at tetthetskravene i KPA blir imøtekommet, og ber om at det tas inn	Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet ved at tetthetskravene jf. KPA er tatt inn, og at VA-rapporten også omhandler overvannshåndtering. Videre følger det en

<p>minimumskrav til antall boenheter som sikrer dette.</p> <p><i>SPR-BATP og Byvekstavtalen:</i> Det må beskrives hvordan planen bidrar til nullvekstmålet for biltrafikk.</p> <p><i>Klimatilpasning:</i> Anbefaler at overvann løses i størst mulig grad over bakken, fremfor nedgravde løsninger.</p> <p><i>Støy og luftkvalitet:</i> Det stilles krav om støyutredning, med vurdering av om støyfølsom arealbruk innenfor planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, og om det derfor vil være behov for å skjerpe støykravene jf. T-1442/2016. Minner om at alle boliger skal ha en stille side og tilgang til utearealer uten støy. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må gjøres en grundig vurdering om området er utsatt for støv eller luftforurensning.</p> <p><i>Anleggsperioden:</i> Støy og støv i anleggsperioden må vurderes. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planen for å sikre at omgivelsene ikke utsettes for utilbørlig støy.</p> <p><i>Fortetting og landskap:</i> Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Grøntdrag, sammenhengende grøntområder og grønnstrukturer må ivaretas. Planens innvirkning på landskapet bør illustreres. Rett utnyttelse av området bør ses i sammenheng med boligområdet rundt. Minimumskrav til utnyttelse må nedfelles i bestemmelsene. Planforslaget må ta hensyn til Uglabekken som er registrert som et svært viktig friluftsområde.</p> <p><i>Barn og unge:</i> Tilrettelegging for barn og unge bør tas inn i bestemmelsene. Forventer at rikspolitisk retningslinje T-2/08 legges til grunn for å styrke barn og unges interesser. Oppfordrer å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne</p>	<p>støyutredning og vurdering av luftkvalitet.</p> <p>Kvaliteter i området som grøntdrag, grøntområder og grønnstrukturer inkl. Uglabekken er vurdert i planforslaget, samt at planens innvirkning på landskapet er illustrert. Folkehelseperspektivet, bokvalitet og bosammensetning, universell utforming, lokal sosial bærekraft og tilrettelegging for aktivitet i hverdagen er også vurdert.</p> <p>Planforslaget ivaretar ellers fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge - det er avsatt areal på egen tomt for lekeområder for barn og unge, samt nærlekeplasser for de minste barna skjermet for trafikk, støy og annen forurensning, se vedlagte utomhusplan. Vedlagt følger også sol/skyggeanalyse og ROS-analyse samt andre utredninger og illustrasjoner.</p>
--	---

<p>medvirke gjennom planarbeidet.</p> <p><i>Helse og omsorg:</i> Planforslaget må gjøre en kontekstbasert vurdering av positive og negative virkninger for folkehelsa. Det skal særlig gjøres rede for bokvalitet og universell utforming, lokal sosial bærekraft og tilrettelegging for aktivitet i hverdagen. De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og at de ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet samt påvirkning fra forurenset grunn. Tema som bosammensetning, trafiksikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser. Det bør utarbeides sol/skyggediagram.</p> <p><i>Universell utforming:</i> Felles uteoppholdsareal må være utformet slik at det er tilgjengelig for flest mulig. Universell utforming må sikres i bestemmelsene.</p> <p><i>Samfunnssikkerhet:</i> Det må gjennomføres en ROS-analyse som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.</p>	
<p><u>Trøndelag fylkeskommune - 21.08.2020:</u> <i>Forholdet til overordnet plan:</i> Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.</p> <p><i>Kulturminner:</i> Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 og at fylkeskommunen skal varsles dersom det skulle komme frem noe som kan være et fredet kulturminne.</p> <p><i>Fortetting, by- og tettstedsutvikling:</i> Minner om plan- og bygningslovens § 1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas.</p>	<p>Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet. Det er lagt særlig vekt på utforming av ny bebyggelse etter møter med kommunen.</p>
<p><u>AtB - 28.08.2020:</u> Ønsker at planarbeidet ser på mulighetene for trygg adkomst til/fra holdeplass, trygge</p>	<p>Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet, deriblant regulering av fortau langs Gamle Oslovei frem til krysset med</p>

<p>krysningspunkt over Gamle Oslovei, og at dette tas inn og sikres gjennom planen.</p> <p>Ber om at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen og sikres i bestemmelsene.</p>	<p>Skavlans veg og stien til trikkeholdeplassen i Vegmesterstien.</p>
<p><u>Dale Licata - 16.07.2020:</u> Ønsker å få tilsendt nærmere opplysninger om planarbeidet.</p>	<p>Informasjon sendt på epost.</p>
<p><u>Arvid Postholm, Gamle Oslovei 87 - 17.07.2020:</u> Bemerket at sitt vannrør, tv- og telefonkabel går over eiendommene som skal utbygges. Kloakkrør ligger i oppkjørselen til Gamle Oslovei 87 og er usikker på om veien/røret tåler tunge kjøretøy.</p>	<p>Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet.</p>
<p><u>Sigurd Løvseth, Skavlans veg 7D - 24.07.2020:</u> Ønsker å vite om planforslaget får relevans for sin eiendom.</p>	<p>Informasjon sendt på epost.</p>
<p><u>Ingrid Alvsåker og Øivind Rian Lerdahl, Skavlans veg 3 - 26.07.2020:</u> Fasaden fremstår som svært mektig. Høyder bør reduseres og mer tilpasses eksisterende bebyggelse. I tillegg bør bebyggelsen i større grad følge terrengets kurvatur, dette for å unngå redusert utsikt og solforhold for omkringliggende bebyggelse, samt en mer arkitektonisk helhet.</p> <p>Utbygging ut mot Gamle Oslovei bør ha avtrappet/reduerte høyder eller terrassering for mer å følge terrenghelningen fra toppen og ned mot veien, uten at dette nødvendigvis endrer planens arealdel.</p> <p>Veistrekningen/bakken mellom bussholdeplassen "Skavlans veg" og trikkeundergangen er smal og uoversiktlig i dag. Avkjøring til de eksisterende boligene på tomtene som skal bebygges ligger midt i denne bakken. Håper planarbeidet tar i betraktning hvordan en økt boligmasse vil påvirke trafikkbildet og at det legges til rette for en sikker adkomst.</p>	<p>Innspillet er vurdert og tatt med i det videre planarbeidet. Med bakgrunn i innspillet er også bebyggelsen mer oppdelt for tilpasning til den eksisterende, omkringliggende boligbebyggelsen. Det er valgt ulike takformer, samt at bebyggelsen er trappet ned mot naboen i sør. Den nye bebyggelsen følger høydene i landskapsrommet og bryter ikke terrenglinjene i bakkant. Videre er både høyde, valg av takformer og plassering av bebyggelsen tilpasset terrenget og den omkringliggende, eksisterende bebyggelsen.</p>
<p><u>Odd Hugo Palmer og Randi Grøndalen, Skavlans</u></p>	<p>Regulering av sykkelvei med fortau langs Gamle</p>

<p><u>veg 1A - 01.09.2020 og 27.06.2022:</u> 01.09.20: Lurer på om planforslaget vekker til live planlagt gang- og sykkelvei opp bakken langs Gamle Oslovei til krysset med Skavlans veg. Innspillet ble sendt inn etter uttalelsesfristen.</p> <p>27.06.22 (utvidelse av planområdet): Forutsetter at vi ikke påføres kostnader ved gjennomføring av planen langs vår eiendom da vi ikke har egen interesse i fortau. Vanskelig å lese i hvilken grad etableringen medfører grunnavståelse fra vår side. Planlagt støttemur forutsettes planlagt og utformet i samråd med oss. Forutsetter å bli nærmere orientert.</p>	<p>Oslovei (Sverresborgruta) startes opp i løpet av høsten 2022 i regi av Miljøpakken.</p> <p>Kostnader ved gjennomføring av planen tas av utbygger. Detaljer knyttet til tiltaket tas i byggesaken, der naboer vil bli varslet.</p>
<p><u>Grete og Trond Rødli, Skavlans veg 1C - 06.10.2020 og 21.06.2022:</u> 06.10.20: Byggehøyder gjør at vi vil miste mye utsikt mot sør. Innspillet ble sendt inn etter uttalelsesfristen.</p> <p>21.06.22 (utvidelse av planområdet): Vanskelig å se hva dette innebærer for vår eiendom. Forutsetter at mer detaljerte tegninger/skisser over hvordan dette er tenkt løst kommer for avklaring før arbeid igangsettes. Forventer et samarbeid om hvilken type mur, plassering, lengde og høyde, samt sikring på toppen. Vil ikke at ny bebyggelse overskrider høyden som er i dag på eksisterende bygg.</p>	<p>Se svar til Skavlans veg 3.</p> <p>Høyder, plassering av støttemur mm. er ivare tatt i plankart, utomhusplan og geoteknisk vurdering. Se også svar til Skavlans veg 1A.</p>

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.