



Detaljregulering av Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106, offentlig ettersyn PLANBESKRIVELSE

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.02.2022
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

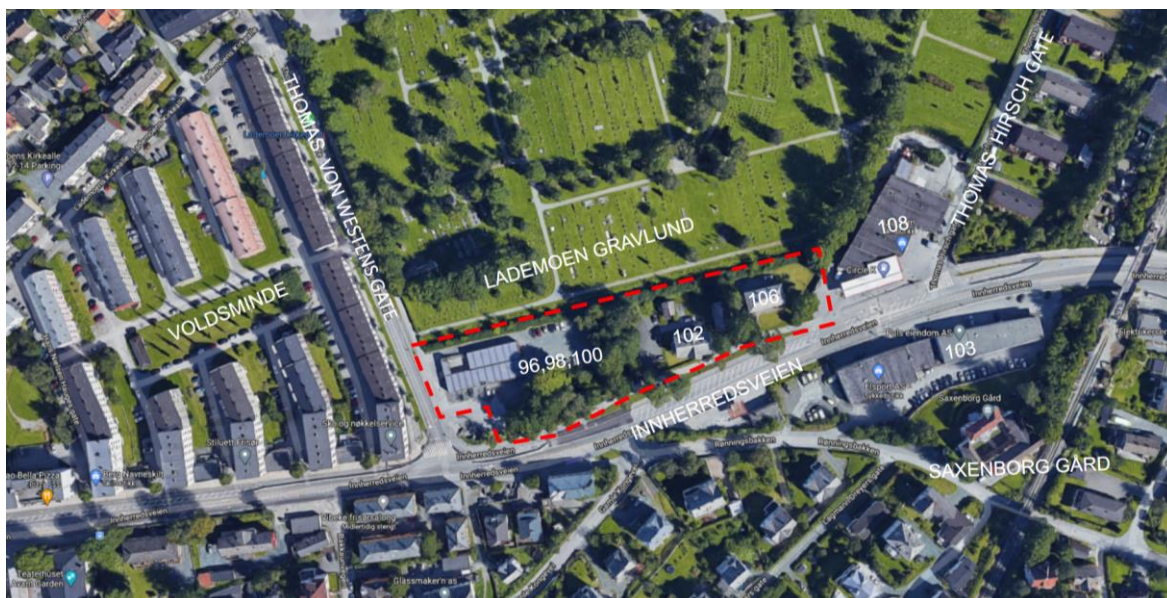
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune, Eierskapsenheten.

Komplett planforslag forelå 03.11.2020. Etter at komplett planforslag forelå ønsket forslagsstiller å gjøre mindre endringer for å tilpasse ny planlagt bebyggelse til bebyggelse med antikvarisk verdi i Katrinelyst og ivareta naturverdier innenfor planområdet. Byplankontoret har bistått i dette arbeidet. Planforslaget sin avgrensning er og påvirket av vedtatt detaljregulering for Innherredsveien 108 og 108B som ga mulighet for forslagsstiller å se på en økt utnyttelse av Innherredsveien 106. Planavgrensningen ble derfor utvidet med om lag 400 m² mot vest.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i et sentralt byområde langs Innherredsveien og sikre bevaring av det eksisterende gårdsanlegget, Katrinelyst, som har høy antikvarisk verdi. For å gi aktivitet til Innherredsveien og torget i krysset mot Thomas von Westens gate stilles det krav om tjeneste- og forretningsareal i deler av bebyggelsen på bakkeplan mot Innherredsveien.

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

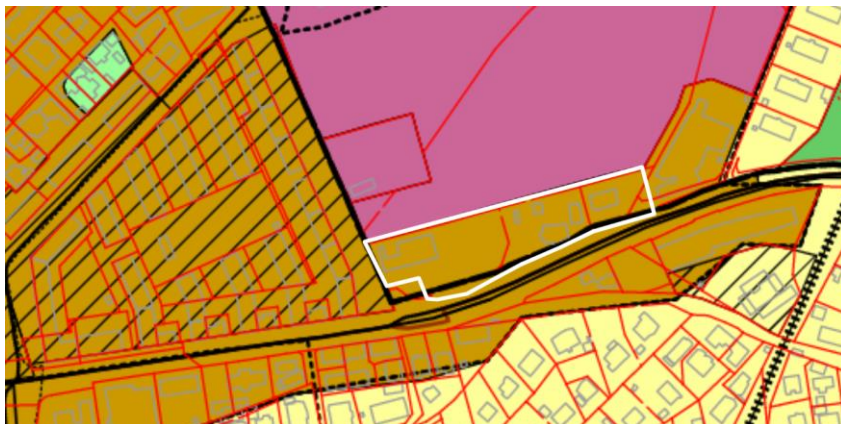


Planområdet er stiplet med rød strek. Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106 er markert.

PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Tilgrensende område Voldsminde mot vest er markert med hensynssone *kulturmiljø 12.6 Voldsminde*. Sørøst for området ligger Saxenborg gård og en rekke trevillaer med antikvarisk verdi. I kommunedelplan for Leangen Rotvoll er området avsatt til boligformål.



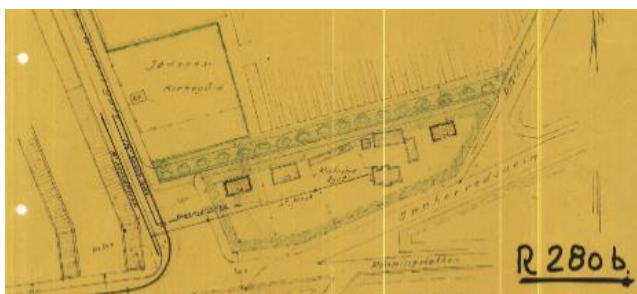
Utsnitt av kommuneplanens arealdel hvor planområdet er vist innenfor hvit avgrensning.

Veileder for byform – utdyping av KPA

Planområdet ligger innenfor et utpekt fortettingsområde langs kollektivtrasé og plasseringen bygger opp under ønsket om byvekst. Planområdet ligger i gangavstand til regulerte sentrumsformål med butikker og service på Solsiden og Midtbyen. I tillegg ligger området i gangavstand fra barne- og ungdomsskoler, barnehager og arbeidsplasser. Prioriterte sykkeltraséer og bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst Hovedgård, r0280b, fra 1937. Innenfor planområdet er Katrinelyst er klassifisert som bebyggelse av høy antikvarisk verdi, klasse B.



Gjeldende reguleringsplan R0280B

Tilgrensende planer

To omkringliggende planer ble vedtatt av bystyret 29.08.2019; *Detaljregulering av Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, r20130036*, har til hensikt å legge til rette for boligfortetting i form av to frittliggende bygg på fire til fem etasjer. *Detaljregulering av Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate, r20140034*, har til hensikt å endre tverrsnittet på Innherredsveien med hovedvekt på tilbudet for gående og syklende og framkommelighet for kollektivtrafikk. Løsning for gang- og sykkelvei langs nord- og sørsiden av Innherredsveien

omfattes av detaljreguleringen. Planen legger og til rette for planlagt taxiholdeplass ut mot Thomas von Westens gate og areal avsatt som torg ved undergangen til Innherredsveien.

Detaljregulering *Innherredsveien 108 og 108 B* ble vedtatt av bystyret 04.02.2021. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse og bevare deler av bensinstasjonen, som er et viktig kulturminne. Deler av første etasje skal ha kontor- og tjenesteyting for å gi aktivitet til byrommet utenfor. I vedtatt plan tillates kun deler av bensinstasjonen revet og det legges til rette for et boligbygg på cirka 30 leiligheter.



Tilgrensende planer markert med skravert rødt og grønt felt. Planområdet innenfor stiplet rød avgrensning.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr./bnr. 411/275
- Gnr./bnr. 411/276
- Gnr./bnr. 411/111
- Del av gnr./bnr. 411/231 (vegareal)
- Del av gnr./bnr. 9/799 og 9/800 (vegareal)

Planområdet ligger langs Innherredsveien på 1 km øst for Midtbyen. Området grenser til Voldsminde som er karakteristisk, funksjonalistisk blokkbebyggelse fra 1930 mot vest, Lademoen gravlund med et grønt åpent preg mot nord, og Circle K bensinstasjon mot øst og Innherredsveien mot sør, med villabebyggelse sør for veien.

Planområdet er cirka 6,4 dekar.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger i overgangen mellom den tette, urbane bebyggelsen på Buran-Lademoen-Voldsminde, og den åpne trehusbebyggelsen med grønne hager mot sør og øst.



Kartet viser ulike type bebyggelse i området. Planområdet er markert innenfor rød avgrensning.

Planområdet er delvis bebygget. Katrinelyst, Innherredsveien 102, er et karakteristisk gårdsanlegg i tunform med trehusbebyggelse fra 1800-tallet. Gårdsbebyggelsen har antikvarisk verdi og forteller om den tidligere tradisjonen med lystgårder utenfor sentrum av Trondheim. I Innherredsveien 100 og 98 var det ved planoppstart to bygninger med antikvarisk verdi. Den ene var prestebolig og den andre en villa. Bolighusene ble revet i 2013. Mot Thomas von Westens gate ble bygningen som huset restauranten O'Martins, revet i 2014.

Et midlertidig brakkebygg i en etasje sto ferdig på eiendommene Innherredsveien 96 og 98 i 2015. Den midlertidige brakkeriggen fungerer i dag som åpen barnehage med familieavdeling. Øst i planområdet i Innherredsveien 106 står det en firemannsbolig som er i god stand. Kommunen eier denne og firemannsboligen inneholder kommunale leiligheter.

Eksisterende bebyggelse i planområdet, inkludert midlertidig brakkebygg, har en grunnflate på 930 m², og et samlet bruksareal på cirka 1400 m².

Adkomst til planområdet med bil har vært via gang- og sykkelvegen fra øst og direkte fra Thomas von Westens gate fra vest. Planområdet ligger eksponert til ut mot Innherredsveien og krysset med Thomas von Westens gate x Innherredsveien.



Til venstre: Planområdet sett fra sør og Innherredsveien.

Til høyre: Planområdet sett fra sørøst og Innherredsveien. Eksisterende firemannsbolig i Innherredsveien 106.



Til vestre: Planområdet sett fra sørvest.



Til høyre: Eksisterende nedgang til undergang nord for Innherredsveien.

I området ligger Lademoen kirke, Lilleby skole og Lademoen park. Den grønne gravlunden og alleen langs Innherredsveien mot sør, og flere trær innenfor planområdet er viktig for steds karakteren.

Antikvariske verdier, kulturmiljø

Innenfor planområdet har hovedhus og stabbur på Katrinelyst høy antikvarisk verdi, klasse B. Uthuset har antikvarisk verdi, klasse C. Katrinelyst var opprinnelig en lystgård som ble utskilt fra Rønningen gård i 1810. I 1908 ble Katrinelyst kjøpt av Trondheim kommune og ble gjort om til prestegård for Lademoen menighet. Katrinelyst var tjenestebolig for soknepresten og senere for den residerende kapellan i Lademoen menighet i en årrekke. Anlegget har vært benyttet av Catharinasenteret, og har vært døgnstenter for barn og ungdom. I dag blir bebyggelsen benyttet av Trondheim kommune til kontorvirksomhet.



Til venstre: Utsnitt av Trondheim kommune sitt aktsomhetskart. Antikvarisk verdifull bebyggelse, klasse A, rød, klasse B, lilla og klasse C, blå, i og nær planområdet. Vest for planområdet er hensynssone Voldsminde vist med horisontal skraver, og sørøst for planområdet er Saxenborg gård vist med vertikal skraver.

Til høyre: Katrinelyst, Google street view fra 2019.



Vest for planområdet ligger boligblokkene på Voldsminde, som ble bygget i 1935-1938. I kommuneplanens arealdel er det lagt [hensynssone kulturmiljø](#) på området.

12.6 Voldsminde: «Ytterst helstøpt, ensartet større boligmiljø i funksjonalistisk stil, bygget i jernbetong på midten av 1930-tallet, opprinnelig karakter godt bevart. Meget markant innslag i "Østbyens" miljø».

Mot sørøst ligger Saxenborg gård, som har svært høy antikvarisk verdi, og kommuneplanens arealdel har og lagt [hensynssone kulturmiljø](#) på området. 13.1 Saxenborg: «Meget godt bevart lukket gårdsanlegg fra tidlig 1800-tall. Fredningsverdi».

Sør for Innherredsveien er det en rekke boliger med antikvarisk verdi. Kulturmiljø i nærmiljøet berøres ikke direkte av planforslaget.

Hovedveien til og fra Trondheim sentrum gikk opprinnelig der Rønningsbakken går i dag. Da Katrinelyst ble fradelt fra Rønningen gård ble adkomsten til gårdsanlegget lagt langs skråningen, slik at alleen og adkomsten ble lagt parallelt med Innherredsveien, som vist i kartet fra 1909. I dag ligger både Innherredsveien og Rønningsbakken på et litt høyere nivå enn Katrinelyst.



Til venstre: Katrinelyst markert innenfor rødt område, ligger i åpne omgivelser langs Innherredsveien.

Til høyre: Hovedveien til og fra Trondheim sentrum lå opprinnelig der Rønningsbakken ligger i dag.

Kulturminner i grunnen

Det er ingen kjente kulturminner i grunnen.

Naturverdier

Langs Innherredsveien er det en gammel allé med store trær som ligger mellom Innherredsveien og gang- og sykkelveien. Det er og noen mellomstore trær innenfor planområdet vest for Katrinelyst. På eiendommen til Katrinelyst er det etablert flere trær, blant annet et par store poppler. Helt øst i planområdet er det et større asketre i god vekst, som er truet på rødlista. Nord for planområdet ligger Lademoen gravlund som er kartlagt som naturtype "parklandskap" med verdi B i kommunens naturtypekart på grunn av mange gamle trær. Gravlunden har blant annet alm og ask, som er trær truet på rødlista.

Artskart viser registreringer av flere rødlistearter i området på og rundt gravlunden, spesielt fugler, blant andre kornkråke, stær og fiskemåke, gråtrost og gråsisik.

Rekreasjon

Planområdet benyttes ikke til rekreative formål utover vanlig ferdsel. Det er ikke registrert bruk av planområdet av barn og unge.

Planområdet har cirka 350 meter gangavstand til nærmeste bydelspark, Lademoen park, mot vest og drøyt 400 meter avstand til nærmeste lekeplass og nærmiljøanlegg som er Lademoparken lek.

Trafikkforhold

Innherredsveien er fylkesvei. Før var den en viktigste innfartsåren fra øst, men etter at Strindheimtunnelen åpnet i 2014 og veien har blitt lagt om ved Sirkus Shopping har

innfartstrafikken avtatt.

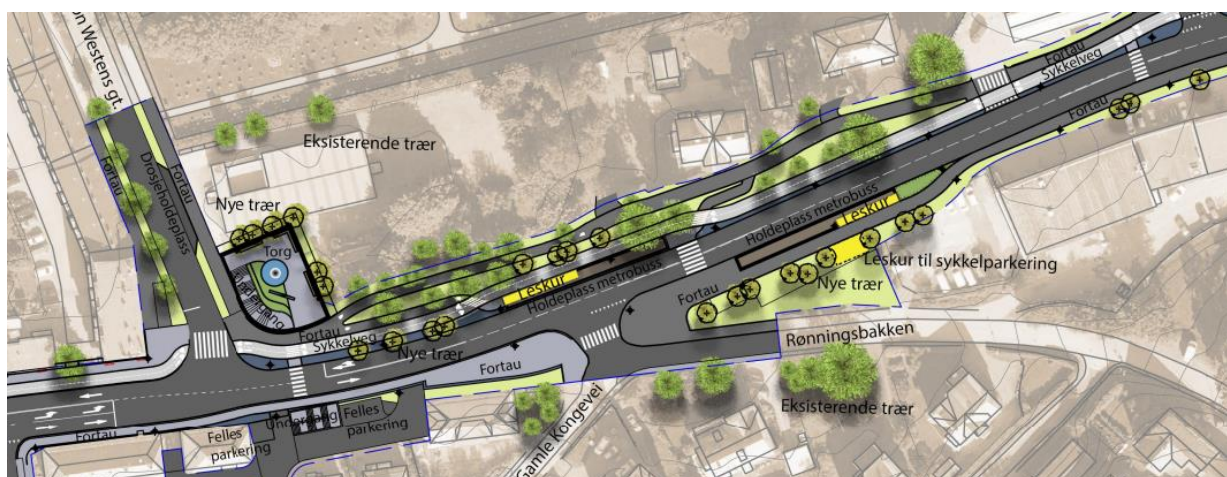
Trafikkmengden (ÅDT) på Innherredsveien er beregnet til 6500 mellom Thomas von Westens gate og Thomas Hirsch gate. Thomas von Westens gate har en trafikkmengde på 3300 ÅDT. Området har svært god kollektivdekning med metrobusstrasé i Innherredsveien. Planområdet har gode adkomstmuligheter med bil fra Thomas von Westens gate via Innherredsveien.

Veglinje	Vegtype	ÅDT	Andel tunge	Fartsgrense
Innherredsveien	A	7 800	16 %	40 km/t
		4 600	20 %	
		6 400	18 %	
		6 500	16 %	
Mellomveien	B	3 200	6 %	30 km/t
Stadsing Dahls gate	A	4 800	4 %	50 km/t
Thomas Von Westens gate	B	3 300	3 %	30 km/t

Vegtrafikldata utarbeidet av Rambøll 2019. Trafikkmengden (ÅDT) på Innherredsveien er beregnet til 6500 mellom til Thomas von Westens gate og Thomas Hirsch gate.

All trafikk til firemannsboligen og Katrinelyst har i dag adkomst fra bensinstasjonen i Innherredsveien 108, og via gang- og sykkelvegen som går langs Innherredsveien. Dette er en uheldig løsning som gir blandet trafikk på gang- og sykkelveien og er lite trafikksikker for de myke trafikantene.

Vedtatt detaljregulering av Innherredsveien sikrer gang- og sykkelveg sør for planområdet på nordsiden av Innherredsveien. Offentlig torg og undergang ved krysset Innherredsveien x Thomas von Westens gate gjør at det er sikker kryssing av Innherredsveien med tanke på trygg skolevei for barn og unge. Planen sikrer og til taxiholdeplass ut mot Thomas von Westens gate.



Illustrasjonsplan til vedtatt detaljregulering av Innherredsveien som grenser mot planområdet.

Offentlig tilbud

Planområdet ligger i Lilleby og Strindheim skolekrets. Lilleby barneskole ligger nord for Lademoen gravlund og jernbanelinjen cirka 380 meter. Strindheim ungdomsskole ligger sørøst for planområdet og Innherredsveien cirka 1,3 km.

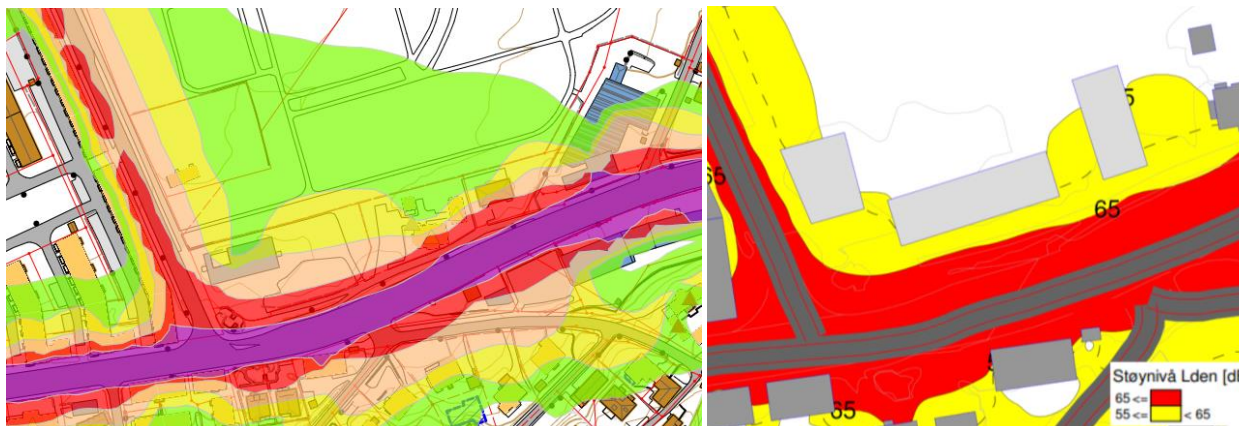
Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Støyforhold

Kommunens støysonekart for jernbane viser at planområdet ligger i hvit sone og dermed ikke påvirkes av støy fra jernbane. Planområdet er utsatt for støy fra bil og motorisert trafikk. Søndre og vestre del av planområdet ligger i dag i rød støysone ifølge kommunens støysonekart. Resten av planområdet ligger i gul støysone.

Innherredsveien har mye trafikk og kommer i framtida til å få økt andel tungtrafikk, grunnet hovedlinjene for metrobusstrasé som går i Innherredsveien.



Til venstre: Støysonekart som viser dagens støyforhold. Til høyre: Støyberegninger på planlagt ny bebyggelse.

Luftforurensning fra trafikk

Innherredsveien 96-106 ligger rett ved Innherredsveien med en trafikkmengde på cirka 6500 biler i døgnet. Nærmeste målestasjon er Bakke kirke som ligger rett ved Innherredsveien. Planområdet ligger derfor i gul sone for støv. Renhold og støvdemping er per i dag grundig, og dagens renholdsrutiner forutsettes opprettholdt.

Forurenset grunn

Miljøundersøkelser viser at grunnen på tomta klassifiseres til tilstandsklasse 1-2, som aksepteres for boligområder. Med unntak av inneholder kobber (Cu) som ikke er akseptabelt for boligområder.

Grunnforhold og rasfare

Terrenget innenfor planområdet er flatt og løsmassene i toppdekket består av elveavsatt sand og grus mot nord og marin silt og leire mot sør. Det er funnet sprøbruddeleire som er en lav indikasjon på kvikkleire på tomta.

Vann og avløp

Området er tilknyttet offentlig VA-nett via private stikkledninger til Thomas von Westens gate. Ledningene kommer i konflikt med planlagt utbygging og det må etableres nytt vann- og avløpsnett for ny bebyggelse på vestre del av området og for eksisterende bebyggelse som skal bestå på østre del av området.

Risiko og sårbarhet

Se vedlagt ROS-analyse.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1 og B2
- Kombinert bebyggelse, bolig, kontor- og tjenesteyting, BKB
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Uteoppholdsareal, f_UA1 og f_UA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

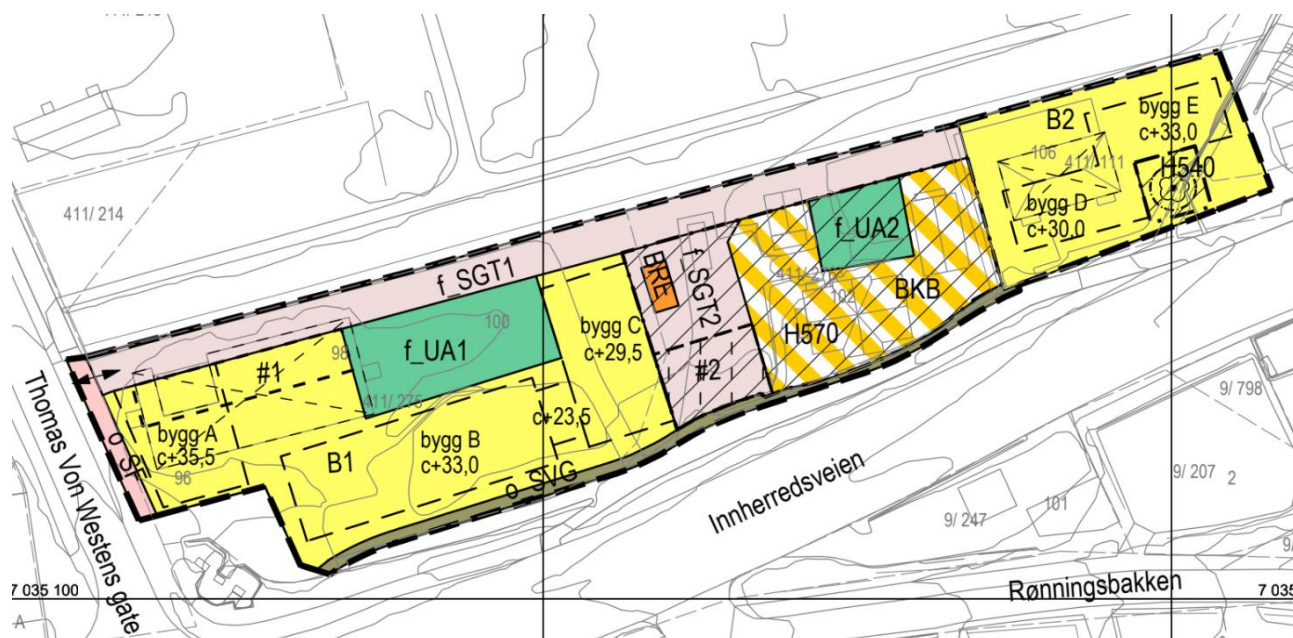
- Fortau, o_SF
- Gatetun, f_SGT1 og f_SGT2
- Parkeringskjeller, f_SPH
- Annen veggrunn - grøntareal, o_SVG

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø, H570
- Hensynssone grønnstruktur, H540

Bestemmelsesområde

- Nedkjøring til parkeringskjeller, #1
- Midlertidig anleggs- og riggområde, #2



Plankart

Grad av utnyttning

Planområdet legger til rette for cirka 7 900 m² BRA, cirka 6 200 m² BRA over bakken og cirka 1 700 m² BRA under bakken.

Bruksareal innenfor B1 skal ikke overstige 4 500 m² for boliger og tjenester- eller forretningsformål over bakken, og 1 700 m² BRA til parkering og kjeller under bakken. Innenfor B2 skal ikke nytt bruksareal for boliger overstige 1 700 m² BRA over terreng.

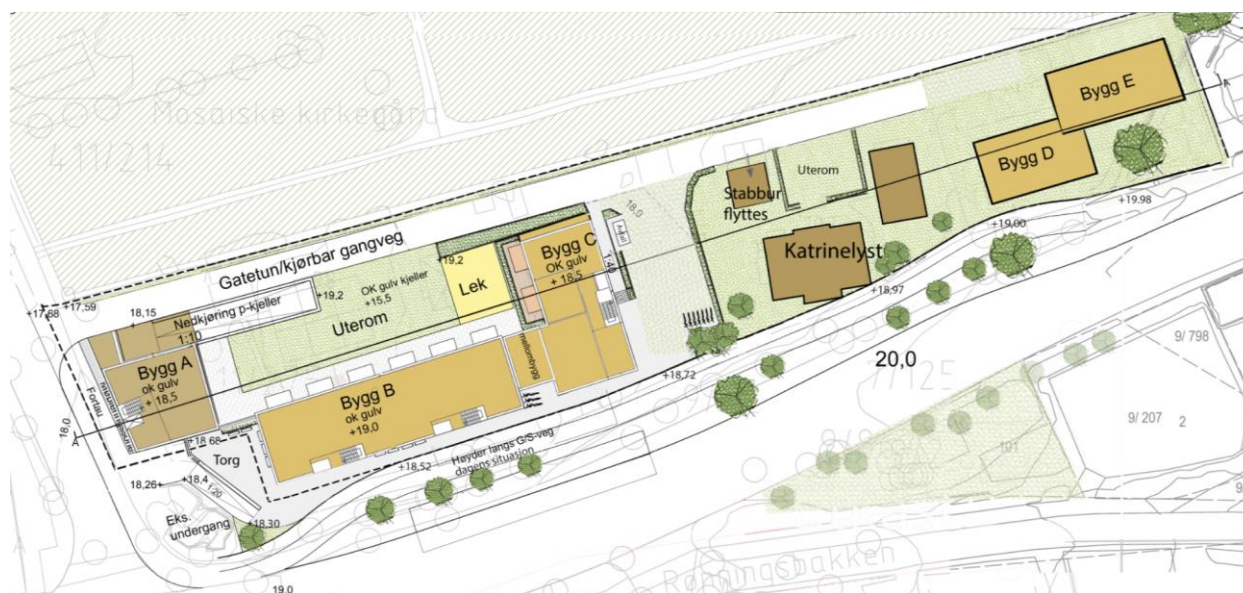
Planforslaget legger til rette for cirka 69 boliger, som vil gi en tetthet på 10,7 boliger per dekar for hele planområdet på cirka 6,4 dekar. Det planlegges for 46 boenheter for delområdet B1. Medregnet tilgrensende gatetun f_SGT1 og f_SGT2, rett nord og øst for B1, gir dette delområdet en boligtetthet på cirka 12,3 boliger per dekar. For B2 legges det til rette for 19 boliger, og medregnet 1/3 av tilgrenset gatetun, f_SGT1 mot øst, gir dette delområdet en boligtetthet på cirka 13,5 boliger per dekar. Det er avsatt arealer til bevaring av antikvarisk bebyggelse innenfor Katrinelyst, BKB. Planforslaget legger til rette for bruksendring til boligformål, som vil omfatte cirka 4 nye boenheter innenfor gårdsanlegget.

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

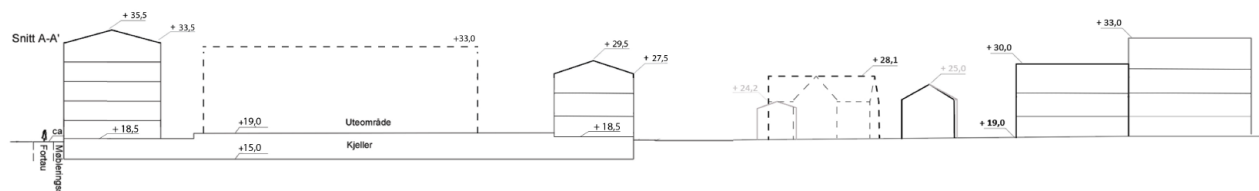
For felt B1 planlegges tre bygg til boligformål med tilhørende parkeringskjeller, samt tjeneste- eller forretningsformål i deler av første etasje mot Innherredsveien. Bebyggelsens tyngde er mot vest og Voldsminde. Byggene avtrappes i høyde fra fem etasjer for bygg A, til fire etasjer for bygg B og tre etasjer for bygg C. Dette gjøres for å møte skalaen på bebyggelsen innenfor Katrinelyst.

Innenfor Katrinelyst, BKB, bevares eksisterende antikvarisk verdifull bebyggelse. Det legges til rette for endring av formål fra kontor- og tjenesteyting til boligformål. Stabburet på eiendommen flyttes cirka 4 meter mot sør for å gi plass til ny adkomst til eksisterende firemannsbolig i B2 fra vest og Thomas von Westens gate via f_SGT1. Tunet blir noe tettere enn i dag, men tunformen ivaretas.

Dagens firemannsbolig innenfor B2 er ikke planlagt revet, men planen legger til rette for høyere fortetting av eiendommen. Bygg D planlegges oppført i tre etasjer for å spille sammen med bygningsvolumene til Katrinelyst, mens det legges til rette for bebyggelse i fire etasjer for bygg E.



Illustrasjonsplan viser planlagt ny bebyggelse vest og øst for Katrinelyst.



Snittet viser foreslått bebyggelse vest og øst for Katrinelyst. Mot vest er det vist planlagt bebyggelse i blokk A mot Thomas von Westens gate på fem etasjer og blokk C i tre etasjer renovasjon og parkeringsareal. Mot øst planlegges det bebyggelse i tre og fire etasjer i bygg D og bygg E.

Ny bebyggelse innenfor planområdet er gitt formet tak. Det er derfor sikret at det ikke skal etableres flate tak innenfor planområdet i bestemmelsene. Hovedmønetreningen for bebyggelsen legges langsgående tilgrensende byggegrensener og gater slik det historisk har vært vanlig å gjøre det i bebyggelsesstrukturen i Trondheim.

Ny foreslått bebyggelse er vridd litt i forhold til Katrinelyst slik at gårdsanlegget fremstår tydeligere, som et eget anlegg. Utformingen av bebyggelsen er sikret i plankartet og bestemmelsene.



Perspektiv fra Innherredsveien med foreslått bebyggelse med saltak, sett fra krysset ved Thomas von Westens gate fra vest og fra øst.



Perspektiv fra Innherredsveien med foreslått bebyggelse med flate tak, sett fra krysset ved Thomas von Westens gate fra vest og fra øst

Bokvalitet

Det er vist leiligheter i et spenn på 35 m² til 80 m², med en gjennomsnittstørrelse på cirka 56 m². En miks av leilighetsstørrelser er sikret i bestemmelsene og det skal legges til rette for en variert gruppe av beboere. Flest mulig av leilighetene er gjennomgående eller vender mot vest eller syd. Adkomst til boenhetene er fra trapperom med heis som sikrer universell utforming og tilgjengelig boenheter. Etablering av svalganger tillates ikke.



Leilighetssammensetning for 1. etasje av ny bebyggelse innenfor planområdet, 1. etasje.



Leilighetssammensetning for 2. og 3. etasje av ny bebyggelse innenfor planområdet.

For Katrinelyst, BKB, er det lagt til rette for fire nye større boenheter i den eksisterende bebyggelsen. De nye boenhetene må være gjennomgående og minst halvparten av rom for varig opphold og ett soverom skal vende mot nord og stille side for bebyggelsen.

Innenfor B2 legges det og til rette for en variert boligsammensetning og gjennomgående boenheter som vender ut mot stille side og gravlunden nord for ny bebyggelse.

Uterom

For de 69 nye boliger innenfor planområdet er det krav om 1 860 m² uterom og 930 m² skal være felles leke- og uterom på bakkeplan. Dette er løst som en kombinasjon av uterom på bakkeplan innenfor delområdene og felles uteoppholdsareal for alle nye boenheter innenfor f-UA1 og f-UA2. I tillegg vil det legges til rette for private areal på bakkeplan og på balkonger, og muligheter for felles uterom på takterrasse på bygg B for delområde B1. Samlet sett er mer enn halvparten av uterommet tilstrekkelig solbelyst 21. mars og 21. juni.

Felles uteoppholdsareal f-UA1 og f-UA2 for alle nye boliger i planområdet sikrer at uterom innenfor Katrinelyst og felles leke- og rekreasjonsområde innenfor B1 blir tilgjengelig for alle innenfor planområdet. Dette sikrer og at de felles uterommene ikke blir privatisert i framtida. Gårdsanlegget er av verdi for flere enn de som bruker og bor i boligene som ligger nærmest uterommene. Noe lignende er gjort på Havstein gård.



Det er ingen gjerder eller hekker mellom bygningene til det gamle gårdsanlegget og den nye boligbebyggelsen på Havstein gård. Dette gjør gårdsanlegget mer integrert i omgivelsene.

Det felles uterommet på bakkeplan innenfor B1 er et åpent gårdsrom som henvender seg mot den grønne gravlunden mot nord. Den grønne gravlunden har gode solforhold i umiddelbar nærhet til planområdet og vil tilføre positive visuelle kvaliteter til boligene. Det er planlagt oppført bebyggelse i en etasje mellom bygg B og bygg C, og en lav støyskjerm på 1,5 meter mellom bygg A og bygg B som skal utformes som en integrert del av bebyggelsen. Dette for å få tilfredsstillende støyforhold i det felles gårdsrommet innenfor B1. Det skal etterstrebes å redusere refleksjonsflater ved ikke å bruke rene glatte og harde materialer.

Nye boliger innenfor B2 vil få tilstrekkelig uteareal som en kombinasjon av uteareal nord for planlagt bebyggelse innenfor delområdet som hovedsakelig er skjermet for støy fra Innherredsveien, og felles uterom f_UA1 og f_UA2. Solforholdene vil også være tilfredsstillende ettersom det ikke etableres høy bebyggelse mot vest som vil skyggelegge uteområdet.

Om Katrinelyst, BKB, omgjøres til boligformål, er det tilstrekkelig uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold innenfor delområdet. Krav til uterom, og tilfredsstillende støy- og støvforhold må vises løst før tillatelse gis og krav til dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Felles uteoppholdsareal f_UA2, legges til rette for alle boenhetene innenfor planområdet.

Universell utforming

Det er lagt opp til direkte adkomst til boenhetene fra gateplan og parkeringskjeller til alle innganger og felles uteområde innenfor B1. Det er universell utformet gangforbindelse innenfor hele planområdet.

Samferdsel og gatetun

Planlagt bebyggelse vil få adkomst fra Thomas von Westens gate. Det etableres en privat adkomstvei til alle delfelt via gatetun, f_SGT1. Adkomstveien har bredde på cirka 5 meter i vestre del og blir noe smalere, cirka 4 meter, i østre del mot felt B2. Nord for adkomstveien er det lagt inn en buffer med annet vegformål med cirka 0,5-1,0 meter til eiendomsgrensene.

Gangatkomst til de nye boligene skal være fra fortau i Thomas von Westens gate gang- og sykkelveg i Innherredsveien, eller gatetun f_SGT1 eller f_SGT2. Hovedtyngden av biltrafikk vil være til og fra parkeringskjeller og det vil være lite biltrafikk lengre inn i planområdet. Biltrafikk videre inn i planområdet vil kun omfatte delfelt B2 og BKB, før ny boligbebyggelse blir etablert innenfor BKB, Katrinelyst, og renovasjon og varelevering til f_SGT2.

Det er forutsatt fartsgrense 30 km/t for både f_SGT1 og Thomas von Westens gate både av hensyn

til de myke trafikantene og krav til friskt, dimensjonering og utforming av krysset ut mot Thomas von Westens gate.

Planlagt utbygging innebærer ikke vesentlig endring av eksisterende gang- og sykkelvegnett. Det tilrettelegges for at fortau-, gang- og sykkelveg langs Thomas von Westens gate som videreføres i 3 meter bredde fram til kryss.

Gatetun, f_SGT2, er tenkt utformet som buffer mellom ny bebyggelse og antikvarisk bebyggelse i Katrinelyst. For å sikre en avstand til den nye bebyggelsen skal arealet skal gis et grønt preg med hovedutforming av gressarmering eller liknende, trær og busker, og opparbeides med høy kvalitet. Renovasjon og varelevering skal løses innenfor gatetunet for å legge til rette for kompakte og gode løsninger i bysituasjonen.

Kollektivtrafikk

Området har meget god kollektivdekning og betjenes av metrobusstrase, lokale og regionale bussruter, og flybussen med hyppige avganger alle dager i uken.

Parkering

Det foreslås maksimalt 0,5 parkeringsplasser for bil per boenhet, hvorav minimum 5 prosent av parkeringsplassene er tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne. Alle parkeringsplasser foreslås med mulighet for oppladning av elbiler.

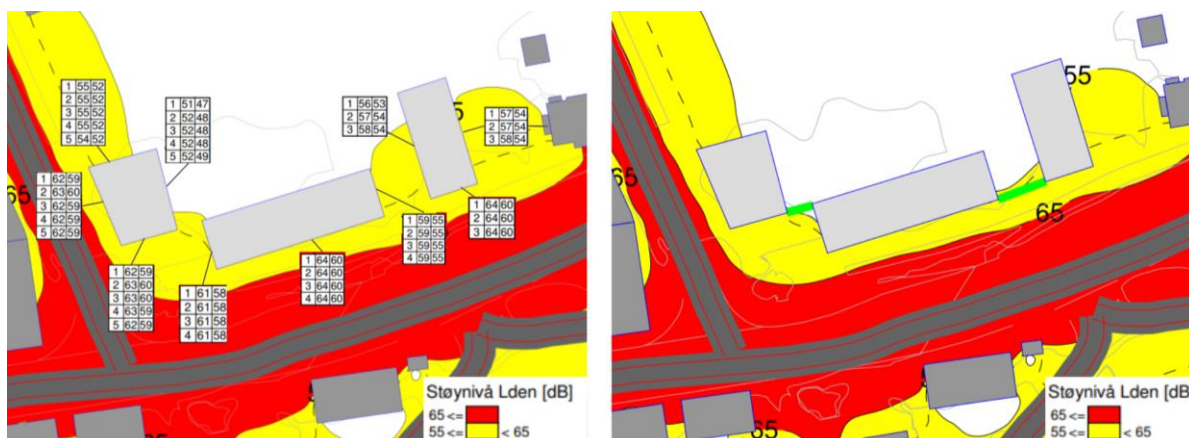
Boenhetene innenfor B1 og de fremtidige boenheter innenfor B2, og BKB vil kreve 35 bilparkeringsplasser. Det er sikret nok areal for sykkelparkering og vedlikeholdstilbud for sykkel i parkeringskjelleren med minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet. Videre sikrer bestemmelsene at det og legges til rette for sykkelparkering på bakkeplan i tilknytning til hovedinngangene for B1 og B2.

Nedkjøring til parkeringskjeller legges lengst vest i planområdet, for å minimere trafikk videre inn i planområdet. Adkomst til parkeringskjeller løses via trapp og heis i bygg A, bygg B og bygg C. Dermed vil universell tilgjengelighet til parkeringskjeller for alle boenhetene innenfor B1 sikres. Inne i selve gårdsrommet tillates det ikke bilkjøring eller varelevering.

For Katrinelyst, BKB, og eksisterende firemannsbolig innenfor B2 løses parkering innenfor delfeltet frem til de nye planlagte boligene opparbeides. Bilparkering for de nye boenheter løses i parkeringskjeller innenfor B1. Sykkelparkering for de nye boenhetene løses innenfor eget delfelt i kjeller eller nær hovedinngang.

Universell utformet parkeringsplasser vil bli løst innenfor B1 i parkeringskjeller som har umiddelbar nærhet til hovedinnganger for nye boliger.

Støy



Til venstre: Støysonekartet 4 meter over terreng viser støysoner og støypunktverdier for alle etasjer for planlagt ny bebyggelse (2019). Høyre: Støysonekartet viser støysoner med planlagt støyskjerming 1,5 meter mellom bebyggelsen i B1 som vil skjerme uterommet for de planlagte boligene for støy.

Støyberegningene viser at planlagt bebyggelse innenfor B1 mot Innherredsveien har fasader i gul støysone. Ingen av fasadene ligger i rød støysone. Leiligheter i gul støysone vil få tilgang på stille side og et egnet uteoppholdsareal som er skjermet mot støy. For hjørneleilighetene i bygg A og bygg C som ligger mot Innherredsveien og Thomas von Westens gate må leilighetene være gjennomgående og ha tilgang på stille side i gårdsrommet eller ved at tilhørende balkonger trekkes inn i bygningskroppen så det lages lommer på fasaden der støyen er lavere enn 55 dB, for å være i tråd med KPA sine bestemmelser. Planforslaget tillater at et mindre antall boenheter i gul støysone, så lenge disse er gjennomgående.

Ved søknad om boligbebyggelse for Katrinelyst, BKB, som har fasade i rød støysone mot Innherredsveien må boenhetene være gjennomgående og minst halvparten av rom for varig opphold, og minst ett soverom vende mot stille side for alle boenhetene.

Ved å legge til rette for mer boligformål innenfor B2 vil dette kreve at den nye bebyggelsen legges som en skjerm mot støykilden fra Innherredsveien. Alle boenhetene må være gjennomgående og har tilgang på stille side både for halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Dette er fastsatt i reguleringsbestemmelsene og sikrer at planen er gjennomførbar selv om det ikke er vist støyberegninger for Innherredsveien 106.

Lokal luftkvalitet

Det er gjennomført beregninger av utslipp til luft, med fokus på utslipp av svevestøv og nitrogendioksid som hovedsakelig gir redusert luftkvalitet. Uteområdene for ny bebyggelse ligger i en avstand på cirka 40 meter fra senter veg og vil ikke overskride tillatte grenseverdier. For å sikre innendørs luftkvalitet skal luftinntak for B1 plasseres nord for bygg B, skjermet fra støv fra Innherredsveien, og det forutsettes ventilasjonssystemer som ivaretar god luftkvalitet.

For framtidige uteområder for boliger innenfor BKB, Katrinelyst, vil det være delvis overskridelse tillatte grenseverdier for lokal luftkvalitet. Det er forutsatt at den lokale luftkvaliteten er tilfredsstillende ved bruksendring til boligformål.

Barns og unges oppvekstvilkår

Planforslaget legger opp til opparbeidelse av felles lek i gårdsrommet mellom ny bebyggelse

innenfor B1. Det legges og til rette for uterom med lek oppå takhagen til bygg B som er tilgjengelig for alle boligene innenfor B1. Planforslaget sikrer nye uterom som ivaretar grønne kvaliteter og uterom for både barn, unge og voksne.

Skolevei til både Lilleby barneskole og Strindheim ungdomsskole er trygge ved at elevene kan benytte eksisterende undergangen under Innherredsvegen til og fra skolen.

Naturverdier

Innenfor Katrinelyst, BKB, planlegges det ikke ny bebyggelse eller byggearbeid som vil ha negativ innvirkning på de eksisterende trærne. Alle trær vil bestå som en del av områdets naturlige økologiske funksjon.

Den gamle alleen som er etablert mellom Innherredsveien og gang- og sykkelveien, og sikret i gjeldende plan *Detaljregulering av Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate*.

Det store asketreet i Innherredsveien 106 er sikret bevart i planforslaget. Ask er truet og på rødlista, og er en verdifull biotop i seg selv og for området. Asken er en forlengelse av den økologiske korridoren som strekker seg fra gravlunden mot nord og vest for Innherredsveien 108. For å sikre at den økologisk forbindelsen fra gravlunden nord for Innherredsveien til det regulerte parkområde sør for Innherredsveien mot Rønningsbakken er det gjennom bestemmelsene sikret en replanting av det bevarte asketreet om det skulle bli skadet.

Under delområde B1 anlegges det parkeringskjeller, og ingen av de eksisterende trærne innenfor delområde B1 bevarer.

Kvalitet i overgangen til tilstøtende plan mot sør

I grensesnittet mellom gjeldende plan *Detaljregulering av Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate*, og planforslaget er planforslaget gitt en utforming som skal hensynta gjeldende plan.

Torget er regulert som offentlig og i gjeldende plan er det sikret at undergangen skal oppgraderes. Planforslaget forholder seg til dagens kotehøyder slik at oppgraderingen av undergangen og torget vil kunne realiseres i tråd med Trøndelag fylkeskommune sine planer for Innherredsveien som miljøgate.



Illustrasjonen viser vedtatt detaljregulering av Innherredsveien og planforslagets illustrasjonsplan. Fortau på nordsiden og sørsiden av Innherredsveien og torg ved undergang til Innherredsveien er sikret i vedtatt detaljregulering av Innherredsveien.

Annen veggrunn, grøntareal, sikret i tilgrensende plan er og lagt inn i planforslaget for å sikre gang- og sykkelforbindelse fra planområdet til den regulerte gang- og sykkelvegen nord for Innherredsveien. Videre vil arealet kunne ta opp mindre terrengforskjeller mellom de to planene når de skal realiseres.

Avkjørsel for Innherredsveien 102 og 106 som er videreført i detaljregulering av Innherredsveien 18 og 108 B, opprettholdes fram til ny adkomst til eiendommene mot vest, fra Thomas Von Westens gate og f_SGT1, er sikret i planforslaget.

Vann og avløp

Det etableres nytt privat ledningsnett som kobles til kommunalt nett i Thomas von Westens gate. For å komme til offentlig ledningsnett må gaten krysses. Nytt privat ledningsnett legges i adkomstveg med stikkledninger inn til eiendommene. For å unngå flom og oversvømmelser i offentlig ledningsnett er det ønskelig å fordrøye og forsinke overvann. Det legges derfor opp til lokal overvannshåndtering for området. Det etableres et fordrøyningsanlegg med utløpsregulator for overvann kommer til offentlig nett. Plassering av fordrøyningsanlegg kan løses i nedre del av adkomstveg mot Thomas von Westens gate.

Renovasjon og avfallsløsninger

Planlagt avfallsløsning er nedgravde bunttømte containerløsninger for alle nye boliger i planområdet, som skal løses innenfor f_SGT2. Renovasjon er regulert med eget formål i plankartet, BRE, for å sikre en gjennomførbar løsning.

Geoteknikk

Ifølge geoteknisk rapport er det påvist kvikkleire i nordre deler av tomta. Rapporten anbefaler spunting ved utgraving av parkeringskjeller og at bygningene platefundamenteres kompensert med direktefundamentering. Det forutsettes derfor at det utarbeides en detaljert geoteknisk beskrivelse for utbyggingen, der forhold vedrørende stabilitet ved utgraving av tomt og

fundamentering vektlegges. Dette er sikret i bestemmelsene.

Forurenset grunn

Ved fjerning og utskifting av løsmasser må det utarbeides tiltaksplan for behandling av massene. Dette innebærer detaljerte undersøkelser av forureningsgrad og krav til levering av eventuelle forurensete masser til godkjent deponi. Dette er sikret i bestemmelsene.

Behov for massedeponi

Ved utbygging må løsmasser fra byggegropa kjøres bort. Det er da viktig at det foretas nærmere undersøkelser og at det utarbeides en tiltaksplan for behandling av eventuelle forurensete masser med levering til godkjent deponi. Dette er sikret i bestemmelsene.

Bygg- og anleggsområde

Midlertidig rigg og anleggsområde er sikret i plankart og innenfor bestemmelsesområde #1. Vilkår fastsatt i reguleringsbestemmelsene sikrer tiltak for beskyttelse av omgivelsene mot støv, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risikofaktorer i planområdet er kvikkleireskred, bevaringsverdig bygningsmiljø, forurenset grunn, trafiksikkerhet, støv og støv.

Hovedtemaene innenfor planområdet er kvikkleireskred, bevaringsverdig bygningsmiljø, forurenset grunn, trafiksikkerhet, støv og støv. Avbøtende tiltak for å sikre uønskede hendelser er ivaretatt i plankart eller bestemmelser.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Virkningen av planen og avbøtende tiltak er vurdert i forhold til følgende punkt:

Virkninger på stedets karakter og byform

Stedet vil endre karakter fra dagens delvis bebyggede område, med spredt nærings- og småhusbebyggelse, til et urbant område preget av boligbebyggelse på tre, fire og fem etasjer og utadrettede funksjoner med tjenesteyting eller forretning i første etasje i ny bebyggelse mot Innherredsveien.

Det er lagt opp til en transformasjon av strekket fra blokkene på Voldsminde frem til brua for Stavne-Leangenbanen ved de allerede vedtatte planene *Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 og Innherredsveien 108 og g108 B*. De vedtatte planene setter søkelys på den antikvariske bebyggelsen som blir bevart i Innherredsveien 108 og den bakenforliggende antikvarisk regulerte Saxenborg gård. Siktkorridoren til Saxenborg gård ble sikret gjennom å regulere nabotomten, Rønningsbakken 2, til park, samtidig som ny regulert boligbebyggelse sin høyde og volum hensyntar den bebyggelsen i varierende grad.

Kvalitet i overgangen til tilstøtende planer er ivaretatt. Foreslått bebyggelse innenfor planområdet bygger opp om plassdannelsen til det planlagte torget ved undergangen til Innherredsveien. Når ny planlagt bebyggelse opparbeides vil gaterommet og torget ved undergangen til Innherredsveien bli tydelig og avgrenset. Vedtatt plan sikrer at torget skal være offentlig og at undergangen under Innherredsveien oppgraderes. Trondheim fylkeskommune er i gang med arbeidet om hvordan Innherredsveien skal utformes som en miljøgate, og hvordan krysset Innherredsveien x Thomas von Westen løses på best mulig måte for de myke trafikkantene. Det

vrurderes å sannere undergangen og planlegge for kryssing av myke trafikanter i plan ved lysregulering, forutsatt at trafikksikkerheten blir ivaretatt.

Virkninger på antikvariske verdier og kulturmiljø

Hensynet til Katrinelyst er ivaretatt ved at ny tilgrensende bebyggelse utformes med en skala, volumer og formet tak som tilpasser seg gårdsanlegget. Katrinelyst fremstår tydeligere som et eget anlegg siden lystgården er vridd i forhold til foreslått ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen er lagt med god avstand til gårdsanlegget for å gi plass til anlegget og dermed fremheve de historiske antikvariske kvalitetene.

Åpning for boligformål innenfor Katrinelyst vil sikre videre bruk av bygningen og fremtidig vedlikehold.

Den nye bebyggelsen med formet tak og hovedmøneretning langsgående tilgrensende gater og byggegrenser gjør at en bygger videre på kvalitetene i den eldre bebyggelsen innenfor Katrinelyst og trehusbebyggelse langs Innherredsveien. Det etableres et samspill med den eksisterende gamle bebyggelsen og slik skapes et nytt helhetlig formuttrykk som skiller seg fra Voldsminde og den funksjonalistiske bebyggelsen med flate tak som ligger ut mot Innherredsveien.

Virkninger på uterom

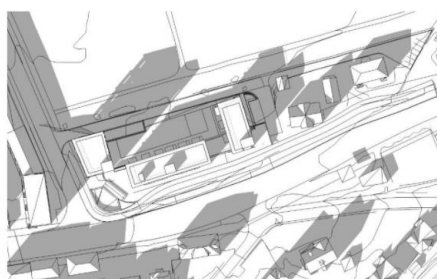
Alle boligene vil få tilgang på felles uterom som er tilrettelagt barn og unge og som er solbelyst hele året i de felles uterommene f-UA1 og f-UA2 i planforslaget. De felles uterommene knyttet til Katrinelyst og de historiske rammene rundt gårdstunet vil kunne benyttes av alle boenhetene i planområdet og dermed fungere som et viktig og attraktivt supplerende uterom.

Sol - og skyggepåvirkning

Sol- og skyggeanalyser viser at planlagt bebyggelse i liten grad berører naboeiendommene. Den lokalklimatiske effekten av ny bebyggelse i tre, fire og fem etasjer anses å være liten. Voldsminde består av bygninger av samme høyde som ny planlagt bebyggelse langs Innherredsveien. Sol- og skyggeanalysen viser at gravlunden i nord vil bli påvirket ved etablering av den nye bebyggelse vinterstid, særlig fra bygg A på fem etasjer, vest i planområdet. Skyggeleggingen av gravlunden anses som akseptabel.



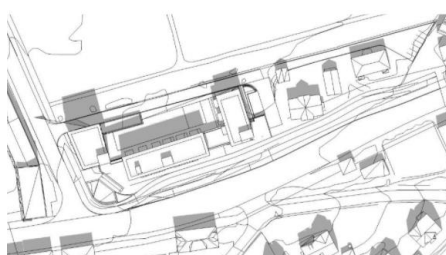
21. mars kl. 12.



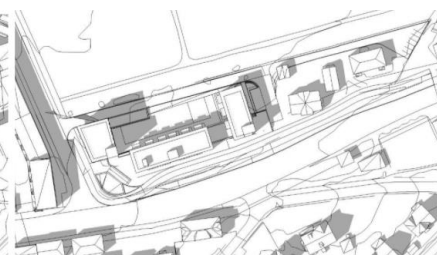
21. mars kl. 15



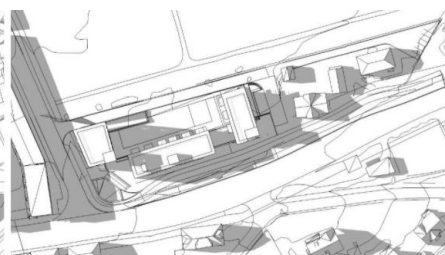
21. mars kl. 18.



23. juni kl. 12.



23. juni kl. 15.



23. juni kl. 18.

Sol og skyggediagram viser at bygg A vil skape skygge på gravlunden særlig vinterstid, mens bygg B, bygg C, bygg D og bygg E ikke vil skape nevneverdig skygge.

Virkninger på samferdsel og trafikk

Adkomst til alle virksomheter innenfor planområdet er planlagt fra Thomas von Westens gate. Dette gir en bedre løsning for de myke trafikantene som ikke vil måtte dele dagens gang- og sykkelvegen langs Innherredsvegen med kjørende. De myke trafikantene sikres og trygg ferdsel langs fortau i Thomas von Westens gate, forbi innkjøring til planområdet og videre til eksisterende undergang for Innherredsveien. Denne strekningen er skoleveg og trafiksikkerheten i forhold til skoleveg anses som god.

Trafikken fra bil og andre kjøretøy inn i planområdet vil være begrenset og hovedsakelig vil gatetun f_SGT1 tilrettelegges de myke trafikantene.

Virkninger på naturverdier

Eksisterende trær som er en del av den eldre allén mellom Innherredsveien og eksisterende gang- og sykkelveg er ivaretatt i detaljreguleringen av *Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate*, gjennom hensynssoner for naturmiljø og grønnstruktur. Disse trærne og trær innenfor planområdet ivaretar viktige økologiske funksjoner, er en buffer mot trafikken i Innherredsveien, og fungerer som et støyreducerende element for planområdet.

Større og eldre trær ivaretar andre verdifulle biotoper enn yngre trær. Derfor ansees det som svært viktig å bevare det store asketreet innenfor B2 som er i god stand. Asketreet er omlag 60 år i god utvikling og har kommet til etter at bensinstasjonen i Innherredsveien 108 og tilhørende mur ble oppført. Asketreet er en naturlig forlengelse av den grønne trerekka, som strekker seg fra gravlunden vest for Innherredsveien 108, og som videre vil ha en forbindelse til det regulerte parken mot Rønningsbakken på motstående side av Innherredsveien, som er sikret gjennom detaljregulering *Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2*.

Det er viktig å opprettholde den økologisk forbindelsen som består av tær og arter som er på rødlista både i planområdet og på gravlunden, og å sikre den økologiske forbindelsen fra nordsiden til sørsiden av Innherredsveien.



Oppriss av Innherredsveien som viser trær langs alléen i Innherredsveien, som er sikret i detaljregulering Innherredsveien, Fv 6692, samt bakenforliggende tær innenfor planområdet. Asketre innenfor B2, helt til høyre i bildet og tær innenfor BKB, er bevart i planforslaget Grønnstrukturen opprettholder viktige økologiske funksjoner og er buffer mot støy, støv og trafikk.

Virkninger på gravlunden

Ferdselen av trafikk langs gatetun, f_SGT1, og gravlunden vil reduseres som følge av planforslaget i forhold til dagens trafikksituasjon. Nedkjøring til parkeringskjelleren er lagt lengst mot vest for å minimere trafikk videre inn i planområdet. Gatetun, f_SGT1, vil benyttes som kjøreadkomst for

eksisterende kontorlokaler i Katrinelyst og eksisterende firemannsbolig, og adkomst til renovasjon og oppstillingsplass for varelevering. Gatetunet vil ikke bli benyttet for framtidig regulert situasjon,

Skyggelegging av deler av gravlunden, hovedsakelig fra bygg A, vil inntreffe i vinterhalvåret. Det er kun lagt til rette for takterrasser på bygg B av hensyn til innsyn til gravlunden. Dette vil sikre en avstand på over 25 meter fra takterrassen til gravlunden. Det tillates ikke balkonger på den nordre fasaden av bygg A, bygg C og bygg E mot gravlunden. Videre er det sikret i bestemmelsene at mellom gravlunden og f_SGT1 eller B2, skal det etableres en grønn siktbarriere i form av lave busker/trær eller tett hekk som har en høyde på minimum 1,5 meter. Dette vil begrense innsynet til gravlunden fra f_SGT1. Det er også en rekke med store trær inne på gravlunden, som vil skape en naturlig buffer til planområdet.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

I planforslaget er ny bebyggelsen lagt som en skjerm mot lyd og trafikk og henvender seg opp mot den grønne gravlunden. Bebyggelsen innenfor B1 er lagt som en skjerm som skal gi gode og rolige uteoppholdsarealer som alle boenhetene vender inn mot, samtidig vil nesten boenhetene ha private uteoppholdsareal som vender mot den rolige siden. Felles uteoppholdsområde f_UA1 innenfor B1 og f_UA2 vil være universell utformet og tilgjengelig for alle beboere i planområdet.

Nullvekstmålet for personbiltrafikken

Det er i planforslaget lagt inn tiltak for å oppnå nullvekstmålet for persontrafikken fra byveksttalen av 25.06.2019. Nye boliger med en tetthet i tråd med KPA sine anbefalinger og maksimumskrav til bilparkering som tilsvarer 0,5 biler per boenhet. Det er lagt inn krav om minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet både på bakkeplan og i parkeringskjeller. Planområdet ligger og inntil Metrobusstrasé og jernbanestasjon, og har et meget godt kollektivtilbud både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 varslet i annonse i Adresseavisen 27.06.2020 og varselbrev ble sendt berørte parter samme dato. Planarbeidet ble og varslet på Trondheim kommune sine [nettsider](#). Det er avholdt samrådsmøter med Trondheim fylkeskommune i september 2021 for å få til gode overganger mellom gjeldende plan *Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate* og planforslaget nå som Innherredsveien skal utformes som miljøgate.

Varsling om oppstart av planarbeidet ble første gang annonsert i Adresseavisen 27.09.2012 og det ble sendt ut til alle berørte parter samme dato. Det ble holdt samrådsmøte med Statens vegvesen og Kirkelig fellesråd.

Det kom inn fem innspill til planarbeidet etter varsel om planoppstart i 2020 og 2012.

<i>Innspill ved varsling av oppstart av planarbeid 27.06.2020 og 27.09.2012</i>	<i>Kommunedirektørens kommentarer</i>
<p>Trøndelag fylkeskommunene, brev datert 25.08.2020 Kulturminner nyere tid: Vernet bygningsmasse og naturverdier bes hensyns både ved vurdering av avstander og høyder. Siktakser og muligheter for adkomst til gravlunden som grønn lunge bør vurderes.</p>	<p>Vernet bebyggelse og naturvernverdier er ivaretatt i planforslaget. Adkomstmuligheter og til gravlunden og bruken av gravlunden som en grønn lunge vil ikke endres som følge av planforslaget.</p>

<p><u>Støy:</u> Planområdet ligger i et støyutsatt område som krever at det gjennomføres tiltak slik at planen tilfredsstillende anbefalingene i støyretningslinjene T-1442.</p> <p><u>Fylkeskommunen som vegeier:</u> Fylkeskommunen viser til gjeldende reguleringsplan for Fv 6692 Innherredsveien, vedtatt 29.08.2019. Vi forventer at reguleringsplanen forholder seg til gjeldende regulering for Innherredsveien. Både når det gjelder avkjøring til eiendommene og løsninger for gange, sykkel, og kollektivtrafikk.</p> <p>Mulige konflikter under bakken knyttet til teknisk infrastruktur for anlegget i Innherredsveien og at dette tas hensyn til i planleggingen. Tiltak på fylkesveg krever at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene sikrer krav til støy og anbefalingene gitt i T-1442.</p> <p>Planforslaget forholder til seg og er tilpasset detaljregulering av Fv 6692 Innherredsveien som er vedtatt.</p> <p>Planleggingen tar og hensyn til konflikter under bakken knyttet til teknisk infrastruktur. Planforslaget vil ikke medføre tiltak på Trøndelag fylkeskommune sin eiendom.</p>
<p>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 02.11.2012 <u>Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern</u></p> <p>Fortetting er fordelaktig. Henstiller til en så effektiv bruk av arealene som mulig. Ønsker minimumskrav til utnyttning, herunder minimumskrav til antall boenheter. Oppfordrer til at det vurderes parkeringskjeller.</p> <p><u>Støy:</u> Henviser til at rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn og at det må gjennomføres støyberegninger der støybildet før og etter støyskjerming kommer frem. Redegjørelse for hvilke boliger som skal støyskjermes må synliggjøres og hvilke type tiltak som skal iverksettes for at kravene i retningslinje T-1442/2012 skal tilfredsstillende bør beskrives. Nødvendig tiltak må inn på plankart og som rekkefølgebestemmelser. Støyberegninger med støysonekart skal følge med planen når denne sendes til offentlig ettersyn. Det må også tas hensyn til forskjeller i støybildet i ulike etasjer. For eksempel er støyen høyere i 3. etasje enn i 1. etasje. Solsider og plassering av støyfølsomme rom må også vurderes. Dette må nedfelles i konkrete reguleringsbestemmelser, om utforming av boligområdet og avbøtende tiltak. Det må stilles krav om at krav i T1442/2012 skal følges med tanke på anleggsstøy.</p> <p><u>Forurensning i grunnen:</u> Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen etter avrenning fra tidligere virksomhet eller deponi av forurensete masser, må dette undersøkes ved at det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av resultatene fra denne undersøkelsen må det vurderes om det skal lages en</p>	<p>Høy tetthet ligger til grunn i planforslaget og avveiet opp mot kulturminnehensyn. Parkering løses i p-kjeller for ny boligbebyggelse for B1 og B2.</p> <p>Det har vært møte med Trondheim kommune Miljøenheten, der støyutfordringer er diskutert og disse avklaringene er lagt til grunn for løsningene i planforslaget. Videre er tiltak som sikrer tilfredsstillende støykrav sikret i reguleringsbestemmelsene. Se ytterligere informasjon i støyrapport.</p> <p>Undersøkelser av Trondheim kommune viser liten grad av forurensning. Bestemmelser til videre undersøkelser og tiltaksplan for håndtering av eventuelt forurensete masser vil ivareta kravene til forurensning i grunnen.</p> <p>Se ytterligere informasjon i ROS-analyse.</p>

<p>tiltaksplan for området.</p> <p>Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene som i veileder TA 2553/2009 er referert til "Boligområder". Dette skal dokumenteres gjennom en miljøteknisk grunnundersøkelse. Frist for dokumentasjon er to måneder etter ferdigstillelse av området.</p>	
<p>Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 20.11.2012. Planforslaget synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.</p> <p>Ut fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner likevel om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen. Det flere bygninger med bevaringsverdi i området. Det er positivt at dette skal vektlegges og at dialogen med byantikvaren er i gang.</p>	<p>Det har vært avklaringer med Byantikvaren i planprosessen. Stabbur foreslås flyttet cirka 4 meter for å gi plass til adkomst for nye og eksisterende boliger innenfor B2. Trondheim kommune har ført en egen prosess med vurdering av brukspotensialet for tidligere prestebolig og nabobygg vest i planområdet. Det var avklart med Byantikvaren at de to bevaringsverdige bygninger kunne rives. Riving av bygningene er gjennomført. Bygningene hadde lokal verdi.</p>
<p>Statens vegvesen, brev datert 14.11.2012. Statens vegvesen ser det som en god løsning at det meste av boligområdet får atkomst fra Thomas von Westens gate. Beste løsningen er å legge adkomsten for bolig i Innherredsveien 106 langs gravlunden, bak det fredete stabburet. Slik vi ser det, er det tilstrekkelig plass.</p> <p>Ungergangen må beholdes som et alternativ tilbud for myke trafikanter. En forbedring av rampenes utforming er positivt.</p> <p>Vi ser det er lite plass til snøopplag på parkeringsplassen og i tillegg må det sikres mer plass til å snu for siste bil på parkeringsplassen.</p>	<p>Boligområdet får atkomst fra Thomas von Westens gate.</p> <p>Ungergangen inngår ikke i planområdet.</p> <p>Dette er ivare tatt i planforslaget.</p>
<p>Den norske kirke, Kirkelig Fellestråd i Trondheim (KFIT), brev datert 15.04.2015 KFIT er noe bekymret for den foreslåtte bebyggelse med kjørbare vei langs gjerdet svært nært mange gravsteder inne å gravlunden. Trafikken ut og inn av parkeringskjeller kan bli betydelig og støy- og støynivået likeså. Trafikk langs gjerdet kan også bli til betydelig sjenanse. Veggen må som et minimum flyttes slik at snøopplag ivaretaes på en akseptabel måte. Det er ellers fare for at vårt gjerde blir skadelidende.</p> <p>Sol-/skyggediagram viser betydelig skyggelegging av gravsted. Det er svært lite ønskelig med et bygg på fem etasjer her. Også det endestilte bygget skaper uheldig skyggelegging på</p>	<p>Det blir lite biltrafikk langs det kjørbare gatetunet, f_SGT1, som grenser mot gravlunden. Men trafikk i forbindelse med adkomst til parkeringskjeller vil måtte påregnes. Til SGT2 vil måtte påregnes trafikk fra renovasjonsbil og varelevering noen dager ukentlig. Trafikk til B2 og Katrinelyst etter ny boligbebyggelse vil være i parkeringskjeller innenfor B1. Støy fra Innherredsveien vil minimeres for gravlunden som følge av de nye bygningene. Det skal etableres en grønn</p>

gravlunden og bør trekkes lenger unna eiendomsgrense.	siktbarriere mellom nordre del av gatetun f_SGT1 og nord for ny bebyggelse i B2, i form av lave trær, busker eller tett hekk som har en minimum høyde på 1,5 meter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.
---	---

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 plankart og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektøren sinnstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.