

Karisvingen 2-4

OPPSUMMERING AV INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER MED KOMMENTARER

Førstegangsbehandling:

Detaljregulering for Karisvingen 2-4 ble varslet oppstart av i brev sendt ut 15.08.2017 til offentlige instanser, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 17.08.2017. Det kom inn 9 uttalelser, derav fire fra offentlige instanser.

Flere naboer har også underveis i planprosessen sendt inn flere innspill og merknader.

Nr	Avsender	Dato	Oppsummering	Forslagsstillers Kommentarer
Offentlige instanser				
1	Sør-Trøndelag fylkes-kommune	19.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. - Minner om den generelle aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven og prinsippene om universell utforming. - Fylkeskommunen anbefaler at ny bebyggelse får en målestokk, hovedform og materialbruk som ligger innenfor rammen av det som ellers er i området. 	Bebyggelsens form og størrelse er hentet fra flerleilighets-husene i området.
2	NVE	05.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Manglende uttalelse fra NVE betyr ikke at deres ansvarsforhold nødvendigvis er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. - Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 	Dette er innarbeidet i prosjektet. Det skal gjøres geotekniske undersøkelser før byggesak.

			<p>og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - I reguleringsplan skal naturfare vurderes og eventuelt utredes. - Plandokumentene må tydelig vise hvordan naturfare er vurdert og tatt hensyn til. Arealer som er utsatt for flom, erosjon eller skredfare må innarbeides i planen som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging. 	
3	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	11.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Viser til kommuneplanens bestemmelser vedrørende utnyttelsesgrad. Det er det viktig at det angis minimumskrav til utnyttelse, herunder krav til antall boenheter. I henhold til varsel oppstart vil ikke planforslaget medføre omdisponering av dyrka mark. <p>Fortetting er positivt. Viktig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og kvaliteter i området, spesielt områdets verdi for friluftsliv. Konsekvenser i form av økt trafikk og støy må vurderes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i anleggsperioden. - Tilstrekkelig og gode areal for lekeområder bør tas inn som rekkefølgebestemmelse. - Det viktig at relevante folkehelse tema vurderes og ivaretas i den videre planprosessen. - Det må gjennomføres en ROS-analyse. 	Tatt til orientering. Det er innarbeidet minimumskrav. Hensyn til bygningstyper i området er ivaretatt. Lekearealer er en del av rekkefølgebestemmelsene.
4	Trondheim brann- og redningstjeneste	13.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Det må legges tilrette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. - Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må dette tas hensyn til. 	Det vil bli laget brannrapport til rammetillatelse. Det vil settes av plass til el-bil-lading ihht forskrift.

			<ul style="list-style-type: none"> - avstand mellom bygningene må ivaretas for å sikre at brann ikke får stor konsekvens. - brannsikkerheten i bygningene må ivaretatt iht forskriftskravene. Parkeringskjeller som bygges utenfor bygningskropp må vurderes m.o.t. belastningen. - For el- biler med innvendig parkering, må det legges til rette for dette. Anbefales ikke gassdrevne biler i parkeringskjeller 	
Grunneiere, naboer, gjenboere og hjemmelshavere				
5	Nabo i Fagerheim alle 87	08.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> - uaktuelt å avgi grunn eller gi bruksrett til inn- og utkjørsel via felles privat veg - aksepterer ikke ytterligere brukere av vegen - blir sterkt berørt av økt trafikk og støy. - området brukes også i dag til barns lek. 	<p>Ny avkjøringer inn til nye boliger vil bli fra offentlig vei i Fagerheim alle. Eksisterende bolig som skal bevares vil fremdeles ha avkjøring fra privat vei Fagerheim alle som i dag. Det er vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlige endringer hva gjelder økt trafikk og støy. Noe økt trafikk og støy i anleggsperioden må påregnes.</p> <p>Eiendommen fremstår i dag og er en del av en privat hage. Tomta er ikke å anse som fellesareal for lek for nabolaget.</p>
6	Advokat Per Wold,på vegne av naboene	22.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> - stedsanalyse er feil med hensyn til omfang og perspektiver. Rett vil være å se prosjektet i relasjon av noe mindre radius rundt Karisvingen. - Er i tvil om skyggediagrammene er korrekte - For høy tetthet - avviker fra eks.bebyggelse, innsynsproblemer, i tap av utsikt solinnfall. - Private veger i området er belastet nok. Det må eksproprieres vegrett og det må opprustes vann- og kloakknett. - Utearealets kvalitet og omfang er ikke vist. Naboene fastholder at dette prosjektet ikke er tilpasset strøket slik det skal og at prosessen ikke er i tråd med det 	<p>Sedsanalyse er ikke bare de umiddelbare nabobygningene, men områdets karakter.</p> <p>Det er laget nye sol/skyggediagrammer for nytt planforslag som er forskjellig fra forslaget merknaden gjelder. Sol/skygge viser små problemer med skygge hos naboer.</p> <p>Private veier i området benyttes ikke.</p> <p>Det er vurdert at bygningstypologien det legges opp til passer med områdets bygningstyper for øvrig. Åpenhet rundt eksisterende bebyggelse er ivaretatt.</p>

			<p>kommunen vanligvis legger opp til.</p> <p>Viser til at naboer har innspill knyttet til</p> <ul style="list-style-type: none"> • Områdets verdi • Bolighøyder og fotavtrykk • Privat vei • Trafikk <p>- De arkitektoniske interessante byggene vil ikke bli synlig fra Fagerheim allé. Planlagt utbygging vil endre områdets karakter Området kan bebygges med andre typer bygninger som passer inn.</p>	
7	Naboer i Fagerheim alle 81B	22.08.2017,	<ul style="list-style-type: none"> - utlagte papirer har uriktige og villedende opplysninger. - området bli ødelagt som historisk kulturmiljø, mister del av verdi som utfartssted for byen. - Nye bygninger vil virke som skyskraper. - Eksisterende veistruktur er allerede sprengt etter dagens forhold. - Trafikktelling er foretatt. Fagerheim allé benyttes som utfartssted for byen, i helgene er det i dag stort sett ufremkommelig. området er trangt ,benyttes også aktivt av barn i området, uaktuelt å tillate at vegen brukes under en byggeperiode. - Det bevaringsverdige hovedhuset vil ligge i skygge hele ettermiddagen. Det planlagte huset med 3 boenheter vil rage helt opp til loftsetasjen på hovedhuset, grenselinjen er lagt helt inn til husets terrasse. - Det planlegges bygget 5 SMÅHUS i 2-3 etasjer, men skisser viser at det skal settes opp 4 BLOKKER i 3 – 4 etasjer samt et hus på 2 etasjer. - Det er ikke tatt hensyn til husene nord og øst for tomten. Karisvingen 6 har en takhøyde som ligger 	<p>Merknader angår forrige forslag.</p> <p>I revidert planforslag har nye bygninger to etasjer pluss loft mot veien, slik de fleste øvrige hus i området. Dette er ikke skyskraper. Hovedhusets skyggeforhold på egen tomt angår egentlig ikke naboene, men det vil ha sol på ettermiddagen. At noen bygninger på nordsiden av Karisvingen ligger lavt, og under veiens høyde er ikke en god modell for videre utvikling. Fortau vil bedre fremkommelighet og sikkerhet for fotgjengere.</p>

			nesten helt under dagens vegnivå på Karisvingen, samt Fagerheim Alle 81 B som ligger enda lavere.	
8	Naboer i Fagerheim alle 75	10.09.2017	Merknad henviser til at skisser viser en vegbredde på 11 meter, inkludert snøopplag, og at dagens veg er 9 meter. Egen tomt har 5 meter fra byggegrense til veg/fortau og det området er nyttet til biloppstilling foran garasje. Det er derfor ikke rom for å erverve mer areal til vegformål	I planforslaget tas utgangspunkt i eiendomsgrensene mot dyrka mark i vest og eiendommene i øst. Kjørebanelen i Fagerheim allé reguleres 5,5 meter bred og fortau øst for kjørebanelen får regulert bredde på 2,5 meter. Det erverves ikke areal fra noen eiendommer for å regulere kjørebane og fortau, eller for noe annet formål.
9	Naboer i Karisvingen 6	13.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Husbankens definisjoner av hustyper og varsel oppstart stemmer ikke overens. - store innvirkninger på landskapet og miljøets karakter. ukritiske fortetting - Deler av en 100 år gammel allé med bjørketrær er fjernet. - I Karisvingen er det nå noen som har solgt og flyttet. Samtidig er det flere som vurderer å flytte. - soldigrammer ikke realistiske. Her er det kun vist demo på vår og tidlig sommer når sol er på det høyeste. - Påstand om 5-6 meter med løsmasser er feil. Ved etablering av vannledning og kloakk i området ble det problemer. - Ny bebyggelse vil stenge for lys. Trafikken i Fagerheim allé er på bristepunktet. Krysset mellom Karisvingen og Fagerheim allé er farlig. - En 4 etasjers blokk vil forringe livskvaliteten. 	Merknader angår forrige forslag. Husbankens definisjoner har ikke vært en del av prosjektet. Fortettingen i prosjektet er å bygge langs gata med bygningstyper som i området. Sol/skygge-data er korrekte. Det bygges fortau i Fagerheim alle og Karisvingen for å gjøre trafikkforholdene sikrere området. De geologiske forhold i området er ikke undersøkt. Ved varsel oppstart ble det vist til en geoteknisk rapport fra 1990 som viste at langs Fagerheim allé er avstand til fjell ca. 4-5 meter.
Merknader fra naboer innkommet etter 1. gangs varslings				
	Naboer i Fagerheim alle 81B	09.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Hus 4 er kommet for nær nabogrense - Bevaringsverdig hus på tomta blir inneklemt og får lite sol - Skyggediagram stemmer ikke 	Angår forrige forslag. Ingen hus er for nær nabogrense.

Naboer i Fagerheim alle 81B	02.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> - legg vekt på å bevare de landskapsmessige hovedtrekkene - vesentlig at nær- og fjernvirkningen vektlegges - På Karisvingen 4 planlegges det blokker i 3 etasjer!. Det er for mye. - Skyggediagram stemmer ikke 	<p>Merknader angår forrige forslag. Prosjektet bygger med 2 etasjer langs vei. Nytt Skyggediagram er korrekt. Fjernvirkning har vært et vesentlig moment i planleggingen.</p>
Naboer i Fagerheim alle 81B	12.06.2021	<ul style="list-style-type: none"> - altfor stor fortetning og utnyttelse - Det finnes IKKE firemannsboliger i strøket - høye bygg på østsiden av området er feil inntegnet. - Det foreligger en eksisterende reguleringsplan som alle har forholdt seg til. - Fagerheim Alle er blitt en ekstrem uoversiktlig vei den lille eksisterende private veien inn fra Fagerheim Alle´ kan ikke få mer trafikk. - Det vises ikke til hvordan solforholdene påvirkes av allerede eksisterende forhold . 	<p>Fortetning med kvalitet er ønskelig utvikling for byen. Det er jobbet mye med å få til en skala som gir gaterommene en god tilpasning til strøkskarakteren.</p> <p>Det finnes fler-leilighetsbygg i området som i skala er lik denne typologien som er så vanlig i byen.</p> <p>Det er ikke tegnet inn store eksisterende bygg øst for området. Uklart hva som menes med dette.</p> <p>Nye reguleringer må følge fortetningspolitikken. Eneboligtomter løser ikke denne problemstillingen</p> <p>Planen søker å løse dette med å opparbeide fortau.</p> <p>Denne stikkveien får ikke flere boliger knyttet til seg enn i dag.</p> <p>Litt uklart hva som menes, men eksisterende trær kan ikke være en del av sol/skyggestudiet.</p>
Naboer i Fagerheim alle 81B	17.03.2022	<p>Altfor stor fortetning og utnyttelse</p> <ul style="list-style-type: none"> - høye bygg på østsiden av området er feil inntegnet. - aksepterer ikke spillvarnsledning som går over privat eiendom 	<p>Fortetning med kvalitet er ønskelig utvikling for byen. Det er jobbet mye med å få til en skala som gir gaterommene en god tilpasning til strøkskarakteren.</p> <p>Det er ikke tegnet inn store eksisterende bygg øst for området</p> <p>All VA knyttes mot Fagerheim alle´. Ingen ledninger planlegges over privat eiendom. Eksisterende private ledning som går over annen privat eiendom legges ned.</p>

Naboer i Fagerheim alle 81B	08.07.2022	<ul style="list-style-type: none"> - etterlyser flere nærillustrasjoner av prosjektet. Mener at flere illustrasjoner er feil - Mener at deres eiendom er vist med feil kotehøyde - Påpeker terrengforskjell fra Karissvingen mot deres grense. Vil ikke tillate høy støttemur mot sin grenselinje - etterspør illustrasjoner av siktforholdene fra privat stikkveg ut mot Fagerheim alle. 	<p>Det er laget flere Flere illustrasjoner som oversendes og som legges ved saken.</p> <p>Fagerheim alle 81b har kote gesims på 18,31 meter o.h. ifg Trondheim kommunes kart. I modellen er eiendommen Fagerheim alle 81b vist med <u>eksakt</u> samme høyde. Nye bygg er også vist med de eksakte høyder som det er planlagt å regulere for. Merknaden klargjør ikke hvilken tegning de mener er feil, men alle tegninger er generert fra den samme 3D-modell og må da logisk ha samme riktige høyde i alle tegninger hvor bygningene vises.</p> <p>Det er avsatt et romslig felles uteareal. Det er ikke tatt stilling til hvordan terrenget vil behandles i detalj. Dette vil løses i byggefasen.</p>
		-	
Naboer i Fagerheim alle 87	07.09.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet er fortsatt voldsomt i forhold til stedet - Det plasseres hovedinnkjøring til hus og leiligheter på nordsiden av planområdet - Uaktuelt å avgi grunn eller gi bruksrett til inn- og utkjørsel til prosjektet via privat vei - Soverom mot sør og vil derfor bli sterkt berørt av økt trafikk og støy dersom innkjøring skjer via privat vei. 	<p>Fortetning med kvalitet er ønskelig utvikling for byen. Det er jobbet mye med å få til en skala som gir gaterommene en god tilpasning til strøkskarakteren.</p> <p>Det legges ikke hovedinnkjøring fra denne veien.</p> <p>Det blir ikke nødvendig å avgi grunn eller bruksrett til prosjektet</p> <p>Det legges ikke hovedinnkjøring fra denne veien., uavhengig av hvor mange ganger denne påstanden repeteres.</p>
Naboer i Fagerheim alle 87	03.05.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Altfor stor høyde og og volum - Bygningene står for tett, høyblokkene på Lade står med stort mellomrom - Høyden på bygg B1 bør tas ned med 1. etg. og reduseres i volum for å gi mer luft og redusere skyggevirkning - Sol/skygge kan ikke være riktige, Det viese til et foto av skygge fra tre. - Høyder på snitt er feil. 	<p>Høyde og volum er som for flere eksisterende bygninger langs samme gater.</p> <p>Det er ikke fra høyhusområder prosjektet har hentet forbilder.</p> <p>Det vil ikke gi fornuftig arealbruk å bygge i kun en etasje mot gate. Et slikt prosjekt ville økonomisk sett aldri kunnet ha parkering under bakkeplan.</p> <p>Sol/skygge -studier er laget fra 3D-modell av de faktisk regulerte</p>

		<ul style="list-style-type: none">- økt mengde svevestøv- Kapasiteten på Lade skole er allerede sprengt i følge rektor.	<p>volumene, og riktig satt opp med stedsdata. Da blir disse sol/skygge-studiene riktige. Eget vedlegg (B14 i tegningshefte) viser dette treets posisjon og størrelse innmålt, og viser at skyggene er korrekt generert.</p> <p>Eksisterende bebyggelse er vist med høydene som framkommer av Trondheim kommunes offisielle kartgrunnlag. Disse må det gås ut ifra er korrekte. I modellen er eiendommen Fagerheim alle 87 vist med <u>eksakt</u> samme høyde. Nye bygg er også vist med de eksakte høyder som det er planlagt å regulere for. Merknaden klargjør ikke hvilken tegning de mener er feil, men alle tegninger er generert fra den samme 3D-modell og må da logisk ha samme riktige høyde i alle tegninger hvor bygningene vises.</p> <p>Fagerheim alle´ bør asfalteres.</p> <p>Det stilles rekkefølgekrav om ledig skolekapasitet før det kan gis tillatelse til bygging.</p>