



## Detaljregulering av Olav Duuns veg 10 og 12, offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 04.07.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plan Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS.

Komplett planforslag forelå 16.06.2022.

Hensikten med planen er å fortette med tre kjedede eneboliger mellom to eksisterende boliger og å regulere bort en veg som er avsatt i gjeldende plan. Uthus og garasjer tilknyttet eksisterende bolighus rives/flyttes for å gi plass til felles uterom og snarveg gjennom området. Avkjørselen fra Olav Duuns veg utbedres, det settes av felles areal for renovasjon og vegen opp til boligene utvides. Det reguleres også adkomst og renovasjon til Olav Aukrusts veg 16, for å avklare eiendomsforhold, grenser mellom veg, renovasjon og boligtomter og behov for murer og terrenginngrep.

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



Oversiktskart med planens plassering

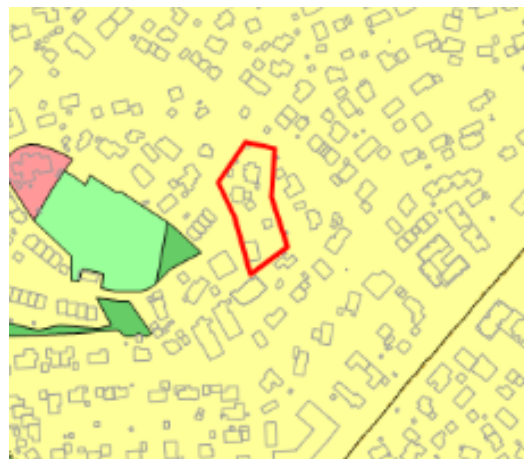
## Planstatus

I gjeldende kommuneplanens arealdel (2012-2024) er eiendommene vist som nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r105a, Kystadåsen, Kystadtrø og deler av Haukvang og Kystad Vestre, vedtatt i 1964. Eiendommene er regulert til boligformål. Planforslaget avviker fra gjeldende plan når det gjelder blant annet plassering av og antall bygg og type bebyggelse. Det er i tillegg regulert en forlengelse av Olav Aukrusts veg til Olav Duuns veg gjennom planområdet. Vegen er ikke bygget og det er ikke aktuelt å etablere den.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

## Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca. 4 daa og omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr.	Eiendommens adresse	Eier
104/212	Olav Duuns veg 12, 7071 Trondheim	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS
104/213	Olav Duuns veg 10, 7071 Trondheim	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS
104/791	Eiendommen har ikke vegadresse	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS
104/2340	Del av Olav Duuns veg	Trondheim kommune
104/141	Del av Olav Duuns veg 8	Privat eiendom
<b>Vegareal og sideareal tilknyttet Olav Aukrusts veg</b>		
104/2340	Del av Olav Aukrusts veg	Trondheim kommune - erverves av NHE AS
104/214	Del av Olav Aukrusts veg	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS

Planområdet ligger på Kystadåsen, ca. 4,6 km sørvest for Trondheim sentrum.

Planområdet omfatter to eksisterende boligtomter (eneboliger med utleiedel) med tilhørende vegareal. Mellom de to boligene er det et restareal som i dag benyttes som oppstillingsplass for biler. Skråningen over boligene (mot vest) er bevokst med tett skog.

## Stedets karakter

Strøkskarakteren er en blanding av eneboliger og flerfamiliehus. De nærmeste eksisterende husene er eneboliger, delvis med utleiemulighet. Olav Aukrusts veg er dominert av rekkehus, stort sett med saltak. I Anders Hovdens veg er det blant annet oppført tre terrassehus.

## Landskap

Planområdet ligger i skråningen opp mot toppen av Kystadåsen. Det er betydelig høydeforskjell i planområdet, noe som gir en skrånende tomt. På grunn av høydeforskjellen er det gode

muligheter for utsikt.

### Naturverdier

Arealet mellom eksisterende boliger er i dag bevokst med tett vegetasjon, til dels høyreist skog. Tresjiktet er dominert av rogn, gran, furu, osp og bjørk. Den høyreiste skogen gir en del skygge i området, og i skogbunnen. Bunnsjiktet består i stor grad av bregner, i tillegg finner man typiske arter for skyggefull skogbunn som hvitveis og skogstjerne. Det er i tillegg noe mose, gras og kratt av rogn/bjørk. De største bartrærne kan vurderes til å være rundt 20-30 år, mens det yngre løvkrattet har vokst seg tettere det siste 10-året. Det er ikke registrert sårbare eller svartelistede arter i artskart eller i kommunens kartinnsyn. Ved befaring ble det ikke registrert sårbare arter. Av svartelistede arter er det registrert flere platanlønn.

### Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Planområdet i seg selv er ikke brukt som rekreasjonsområde utover bruk av private hager. Arealene mellom eksisterende bebyggelse er biloppstillingsplasser og tett skog. Like i vest ligger Kystadåsen barnehage og friområde, med fine nærturkvaliteter. Kystadåsen ligger i grensa til Bymarka og de rekreasjonsmuligheten den har å by på.

I følge barnetråkkdata fra 2014 oppleves Olav Duuns veg som bratt og vinglete og ønskes endret. Ferdelsrutene i barnetråkket går i Olav Dunns veg og Olav Aukrusts veg via Anders Hovdens veg. Kystadåsen friområde er markert som favorittområde.

### Skolekapasitet

Planområdet sokner til Dalgård barneskole og Ugla ungdomsskole. Det er ledig kapasitet på begge skolene.

### Universell utforming

På grunn av store høydeforskjeller i terrenget er hverken boligene, uteareal, adkomstveien eller renovasjonsløsningen universelt utformet.

### Trafikkforhold

Olav Duuns veg antas å ha en ÅDT på 1400 kjt/døgn. Langs Olav Duun er det ensidig fortau, på motsatt side av vegen.

Eiendommene har adkomst fra Olav Duuns veg. Dagens adkomst er noe knapp og bratt. Vegen er for smal/bratt for adkomst med lastebil/brannbil. Den private vegen benyttes i dag av 4 boliger. Det er ikke fortau langs den private vegen. Adkomsten til Olav Aukrusts veg 16 er en eksisterende grusveg med dårlig beskaffenhet.

Nærmeste kollektivholdeplass (med 10 min frekvens i rush) og hovedsykkeltrase ligger ca. 400 meter fra planområdet. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskoler og flere barnehager.

### Teknisk infrastruktur

Eksisterende boliger er koblet på det kommunale VA-nettet med ledninger fra Olav Dunns veg. Private stikkledninger er fra 2015, og trolig i god stand. Dimensjonen på eksisterende ledningsanlegg er for liten til at nye boliger kan tilkobles.

Tensio har vurdert energikapasiteten i området som ok, men det kan være behov for å forsterke nettet noe dersom det kommer en utbygging på tomta. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Grunnforhold

Planområdet ligger ifølge ngu.no på forvittringsmateriale. Maringrense går like sør og øst for planområdet, og området er markert som areal over marin grense. De nærmeste kvikkleireområdene ligger ved Dalgårdsbrua, i hovedsak på motsatt side av Byåsveien.

### Støyforhold

Deler av Olav Duuns veg 12 ligger i gul støysone. Sonen berører en del av boligen og del av uteområdet. Eneboligen har soverom mot stille side og er gjennomgående. Resten av planområdet er ikke berørt av støy.



Støyforholdene i planområdet

### Luftforurensning

Det er ikke lagt ved en egen støvutredning i planmaterialet. Det vises til at luftforurensning fra trafikk gjerne følger spredningskart for støy og at det på grunnlag av dette er antatt at ikke området er særlig utsatt for luftforurensning.

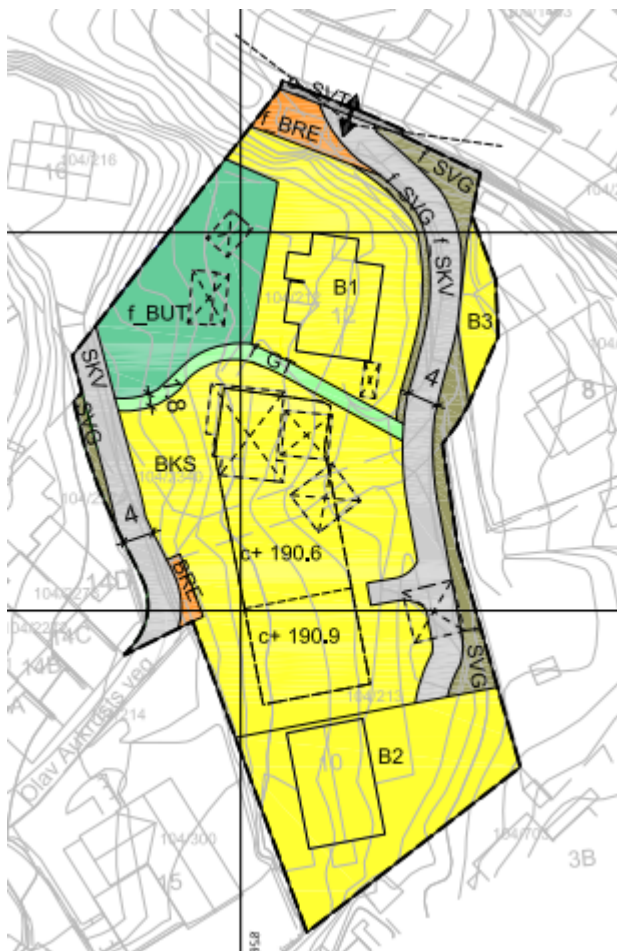
### Risiko- og sårbarhet

Slukkevannkapasiteten i eksisterende ledninger er ok (>20 L/s), men det er mer enn 50 meter fra hovedangrepsveg til ny bebyggelse. Det forventes støv og støy i anleggsperioden. Det er påtruffet svartelistede arter i området, men risikoen for spredning er ikke vurdert til stor. Deler av planområdet berøres av støy, men dette gjelder kun for en mindre del av eksisterende bolig i Olav Duuns veg 12.



## Beskrivelse av planforslaget

### Plankart



Forslag til reguleringskart

### Planlagt arealbruk

Planforslaget er på totalt ca. 4 daa, og foreslås regulert til boligbebyggelse, med tilhørende areal for renovasjon, kjøreveg, felles uteoppholdsareal og turveg gjennom planområdet til Olav Aukrusts veg. Snarvegen er felles for alle eiendommene med felles avkjørsel til Olav Duuns veg.

Planens avgrensning er satt med utgangspunkt i eiendomsgrenser for eksisterende boliger i Olav Duuns veg 10 og 12, og kjøreveg ned til avkjørsel til Olav Duuns veg. I avkjørselen er det inkludert areal nødvendig for å utbedre avkjørselen fra Olav Duuns veg og sikre frisikt. I tillegg er det tatt med areal i Olav Aukrusts veg. Her var det kommunal resteiendom dels i vegen og dels ned i det foreslåtte planområdet som det var ønskelig at utbygger ervervet. Det er samme hjemmelshaver for Olav Aukrust veg 16 og planområdet, og planen vil samtidig rydde opp adkomstsituasjonen og renovasjonsløsningen for denne eiendommen. Avgrensningen begrenses av varslet planområde. Det er etter varsel om oppstart tatt inn et lite restareal som i gjeldende plan var regulert til veg. Dette gjelder ca. 80 m<sup>2</sup> av Olav Duuns veg 8. Arealet reguleres til boligbebyggelse.

## Arealbruk planlagt prosjekt:

Arealbruk i planen	Eksisterende bolig	Konsentrert småhusbebyggelse
Sum arealformål	Ca. 1,3 daa	Ca. 1,4 daa
m <sup>2</sup> -BRA totalt	-	910 m <sup>2</sup> (864 m <sup>2</sup> illustrert prosjekt uten parkering)
BRA under terreng	-	-
BYA	Ca. 480 m <sup>2</sup> (Ca. 392 m <sup>2</sup> i dagens situasjon)	Ca. 635 m <sup>2</sup> i illustrert prosjekt
Uteareal	Totalt 1021 m <sup>2</sup>	
Areal på eksisterende bygg som foresettes fjernet	Ca. 306 m <sup>2</sup>	
Antall boliger	4 (to eneboliger med utleiedel)	3

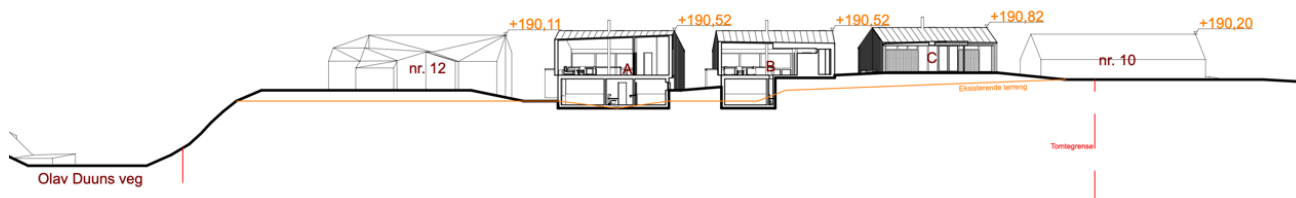
### Planlagt bebyggelse, plassering og utforming

Den nye bebyggelsen legger seg mellom de eksisterende husene i samme retning og med samme takform. Planens reguleringsbestemmelser sikrer saltak og møneretning. Planen definerer at ny bebyggelse skal etableres som kjedede eneboliger. Planområdet har store variasjoner i topografien, særlig fra øst til vest, og plasseringen og utformingen av ny bebyggelse tilpasser seg terrenget ved å henvende seg i ulike terrengnivå mot øst og vest. Planens bestemmelser fastsetter at bebyggelsen skal ha adkomst til terreng fra øst og vest, på forskjellig nivå, for å sikre denne terrengtilpasningen. Planen sikrer at fasadene i hovedsak skal utføres i tre.

Regulert minsteavstanden mellom eksisterende bolig i B2 og ny bebyggelse er 1,4 meter. Det er tilstrekkelig til at man kan etablere stillas for vedlikehold av bolig på egen tomt. Det er likevel naturlig at det gjøres en tinglysning som sikrer begge parter rett til adkomst for vedlikehold på egen bolig.

### Byggehøyder

Planforslaget legger opp til noe variasjon i mønehøyde. Innenfor planområdet er laveste møne 70 cm lavere enn høyeste møne. Maks mønehøyder er angitt på plankartet. Olav Duuns veg 12 har laveste mønehøyde innenfor planområdet, hvor hus C er det høyeste.



Snitt som viser høyder på eksisterende og ny bebyggelse i planområdet

### Grad av utnytting

For eksisterende bolig i B1 er BYA ca. 166 m<sup>2</sup> i dagens situasjon, utenom parkeringsareal og garasje. Det rives en del bebyggelse tilhørende eksisterende bolig, og tomtestrukturen endres. For å åpne for carport/oppstillingsplass for to biler, som erstatning for garasje som fjernes, og mindre justeringer av bygg, settes BYA til maks 240 m<sup>2</sup>.

For eksisterende bolig i B2 er BYA ca. 159 m<sup>2</sup> i dagens situasjon. I tillegg kommer eksisterende garasje på ca. 47 m<sup>2</sup>. Denne forutsettes flyttet eller erstattet med tilsvarende bygg. Maks BYA settes til 240 m<sup>2</sup> for å romme garasjen som flyttes, samt mindre justeringer av bygg.

Bestemmelsene definerer at det kan etableres 3 kjedede eneboliger i BKS. Maks BRA er satt til 910 m<sup>2</sup>. Det illustrerte prosjektet viser ca. 864 m<sup>2</sup> (ikke inkludert parkering).

Kravet til arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende boligbebyggelse er minimum tre boliger per dekar. For de nye boligene er det en begrensning på 910 m<sup>2</sup>, dette tilsvarer 12 boliger (det beregnes 70 m<sup>2</sup> per bolig i beregning av tetthet). I tillegg har man fire eksisterende boenheter i planområdet. 16 boliger i et planområde på ca. 3,8 daa gir en tetthet på ca. 4 boliger per dekar.

#### Uteoppholdsareal

De nye boligene plasseres slik at det er rom for privat uteareal både i forkant og i bakkant av boligene, med direkte utgang til terreng. Eksisterende boliger har også privat uteoppholdsareal i tilknytting til boligen. Krav til felles uteoppholdsareal løses ved at det reguleres felles uteoppholdsareal mot nordvest. Arealet er delt i to nivåer, som vist på illustrasjonsplanen. Området er tilgjengelig via felles turveg, og snarveg via uterom i vest. Turvegen er regulert med bredde på 1,8 meter, med krav om opparbeidet bredde på 1,5 meter, og med rekkverk på ene siden. Olav Duuns veg 12 har kjørbare adkomst til ytterdør dels via bruk av felles turveg. Planens bestemmelser stiller krav til utomhusplan, og til opparbeidelse av uterom før boliger tas i bruk.

Terrengets helning, både i og utenfor planområdet påvirker solforholdene. Minimum 50 % av utearealet er solbelyst på angitte nøkkeltidspunkter.

Alle boliger får privat uteareal i stille sone. For Olav Duuns veg 12 er størsteparten av uterommet i gul støysone, men boligen har noe stille uterom i tilknytting til inngangspartiet og øst for boligen. I tillegg er det stille felles uterom i umiddelbar nærhet. Det er rekkefølgekrav som sikrer at uterom skal opparbeides før nye boliger tas i bruk.

#### Adkomst og parkering

Adkomsten til området beholdes som i dag, men traseen reguleres inn og utbedres. Avkjørselen gjøres bredere, og gis en bedre plassering mot Olav Duuns veg og det sikres areal for frisikt. Veggen videre reguleres bredere (4 meter), slik at man sikrer atkomst for brannbil fram til boligene. Det er avsatt areal for vendehammer for personbil. Veggen er felles for alle enheter som benytter samme avkjørsel til Olav Duuns veg.

Plassering av Olav Aukrusts veg og renovasjon tilknyttet dette er gjort ut ifra plassering av eksisterende veg og eiendomsgrenser i vest. Behovet for skråning/mur mot øst har vært førende for plassering av veggen. Veggen reguleres 4 meter bred.

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det avsettes 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Med 7 boenheter i området utgjør dette 8,4 plasser. For de nye boligene planlegges det carport for en bil per enhet, ved at det tillates bord/carport på inntil 24 m<sup>2</sup> utenfor byggegrensen. For boligen i sør kan det etableres bod/carport eller oppstillingsplass for bil på sørsiden av boligen. For de andre enhetene kan det etableres oppstillingsplass for bil mellom boligene eller i forkant av boligene.

For B1 kan parkering for to biler løses på bakken i forkant av boligen, eventuelt kan det etableres carport for én bil. For B2 åpnes det for at eksisterende garasje kan flyttes, eller tilsvarende kan etableres.

Totalt gir den illustrerte løsningen rom for ni parkeringsplasser for bil.

Sykkelparkering må oppfylles i henhold til kommuneplanens arealdel. Dette kan løses i boder eller på terreng, for den enkelte bolig.

### Renovasjon

Renovasjon løses med avfallsbeholdere på hjul, og det settes av tilstrekkelig areal for avfallsløsning for alle boligene med samme avkjørsel. Dette vil imidlertid avhenge av private avtaler. Tømming skjer fra Olav Duuns veg. Plasseringen gir en bedre situasjon enn dagens løsning og er løst i samråd med Trondheim renholdsverk. Bestemmelsene åpner for at renovasjonsløsningen kan overbygges.

I tillegg avsettes det areal for renovasjon for gnr/bnr. 104/216 (Olav Aukrusts veg 16), som samsvarer med dagens plassering på eiendommen. Regulering av området endrer ikke hentesituasjonen for renovasjon til eiendommen. Det forutsettes en lav mur på 0,5 meter, samt gjerde på muren.

### VA-forhold

Structor har utarbeidet overordnet VA-plan for området. Nytt VA-anlegg kommer i konflikt med eksisterende ledningstraseer og det foreslås etablert nytt system som betjener samtlige boliger innenfor planområdet. Nye private stikkledninger forsyner nye boliger. Ny hydrant plasseres i planområdet for å sikre tilstrekkelig dekning av slokkevann. Det legges opp til ny felles samleledning for spillvann og overvann. Terrenget i planområdet må utformes slik at det ikke ledes overvann fra planområdet til tomtene nedenfor planområdet. Det vil være naturlig at ny veg avskjærer overvannet og fører det til eksisterende flomvei i Olav Duuns vei. Dette må følges opp ved detaljering, og sikres ved at det stilles krav om teknisk godkjenning for VA-planer.

### Universell utforming

Boligene tilfredsstiller ikke kravene til tilgjengelige boliger. Felles uteområde og lekearealet i nord og turstien har ikke universell tilgang fra boligene på grunn av utfordrende høydeforskjeller i terrenget. Renovasjonsløsningen er ikke universelt tilgjengelig fra boligene på grunn av stigningen i vegen. Det er universell tilgang fra biloppstilling og fram til inngangsdør.

## **Virkninger av planforslaget**

### Bebyggelse, landskap og omgivelsene

Ny bebyggelse legges inn i terrenget for å fange opp høydeforskjeller på tomta. Planforslaget medfører økt utnyttelse, men plassering og form tilpasser seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Felles uteareal i to nivåer, minsker behovet for terrenginngrep. Turvegen gir et skille mellom privat og felles uterom.

Den eksisterende skogen i planområdet er høy og tett, og gir lite utsyn for bakenforliggende boliger mot vest. Helt eller delvis fjerning av trærne gir bedre utsyn og solforhold for eksisterende boliger rundt. Nedenforliggende boliger (mot øst) får en endret situasjon, ved at den høyreste skogen erstattes av 3 nye boliger innenfor planområdet. Selv om de nye boligene er lavere enn eksisterende vegetasjon kan det føles som høydevirkningen av boligene blir større da man får en rekke med boliger og økt innsyn. De nye boligene er plassert ca 17 meter fra tomtegrensen mot øst.

Tiltaket har liten påvirkning på fjernvirkning av området (se illustrasjonsvedlegg). Tiltaket bryter ikke silhuetten som skogen på toppen av Kystadåsen utgjør i området.



### Naturverdier

Den vegetasjonskledd skråningen er ikke registrert i lokale eller nasjonale databaser. Skogen bidrar til et grønt preg i området og har lokal verdi. Den tettvokste skogen fjernes for å gi rom for nye boliger og felles uterom. Fjerning av skogen endrer artssammensetningen på tomta. Det er i bestemmelsene satt krav om planting av vegetasjonsbelte i flere sjikt mot eiendommer i vest og nord, i tillegg til planting av noen trær i BKS og f\_BUT. Utbyggingen vurderes å ikke ha betydelig negativ virkning for naturmangfoldet.

### Grunnforhold

Det er ved innsending av planforslag ikke kjent om det er behov for sprengningsarbeider i forbindelse med grunnarbeid. Planens bestemmelser stiller krav om ingeniørgeologisk prosjektering hvis det blir behov for sprenging. Det må i så fall gjennomføres en tilstandskartlegging av nærliggende bebyggelse før anleggsstart. Det må i tillegg gjennomføres rystelsesmålinger på nærmeste bebyggelse under sprenging, etter avtale med eier.

### Trafikkforhold og adkomst

En økt tetthet med 3 nye boliger gir en forventet trafikkøkning i størrelsesorden 10 kjøretøy/døgn.

Det er vurdert om avkjørselen kan legges i 90 grader vinkel på Olav Duuns veg. Grunnet terrengets beskaffenhet er det ikke mulig å få til en slik løsning. Planen gir mer rom, mindre helning og det er bedre sikt i avkjørselen enn i dagens situasjon.

### Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget bedrer adkomst til eksisterende boliger, og utbedrer krysset mot Olav Duuns veg. Utbedring av avkjørsel gir bedre sikt og bedre romslighet i av/påkjøring. Dette sikrer også at brannbil får adkomst til området. Det er ikke rom for å snu lastebil/brannbil i området, det forutsettes at disse må rygge ut.

Overordnet VA-plan viser ny hydrant som ivaretar brannvanndekningen i planområdet.

### Kapasitet på infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet for slokkevann, men slokkevannuttak ligger mer enn 50 meter fra hovedangrepsvei på ny bebyggelse. I overordnet VA-plan er det derfor vist ny hydrant innenfor planområdet, som ivaretar slokkevanntilgangen for boligene i planområdet. Det er ingen kjente kapasitetsutfordringer på VA-nettet, og VA forutsettes løst iht. kommunal norm.

### Virkninger på folkehelse

Planforslaget legger opp til fortetting i et område med god infrastruktur og god tilgang til friområder og friluftsområder. I tillegg ligger planområdet nært skole, dagligvare og blant annet restaurant, som også er samlokalisert med kollektivholdeplasser. Til idrettsanlegg er det ca. 800 meter. Boligene er med unntak av hjørnet av eksisterende hus, skjermet for trafikkstøy. Støy og solforhold ivaretas for både boliger og utomhusområder. Det reguleres også en turveg, som gir god kobling til Kystadåsen og videre til Bymarka. Muligheten for å gå til de fleste av servicetilbudene man trenger i hverdagen er positivt for folkehelse.

### Planens forhold til byvekstavtalen

Områdets beliggenhet, langt fra sentrum og lokalsenter, gir dårlig score med tanke på å underbygge 0-vekstmålet for biltrafikk. Det er imidlertid kort veg til kollektivholdeplass med god dekning, og kort veg til daglige servicefunksjoner. Disse kan nås via fortau og lysregulerte

overganger. Det samme gjelder for skoler, som ligger i tilknytning til dagligvare og kollektivholdeplass. I byutviklingsstrategien (Strategi for areal- og transportutvikling i Trondheim fram mot 2050) er dette området (Dalgård) definert som et nytt lokalsenter.

#### Anleggsperioden

Planens bestemmelser stiller krav til bygge- og anleggsfasen. T-1520 og T1442/2021 er gjeldende for planforslaget. Anlegg og riggområdet kan løses på eget tomt for den planlagte utbyggingen. Målet for utbygger er byggestart i 2022, med mål om ferdig bygg i 2023. Det medfører en anleggsperiode på et drøyt år.

### **Planlagt gjennomføring**

#### Tidsplan

Tiltakshaver har som mål å starte utbyggingen i 2022, med mål om ferdig bygg i 2023.

#### Økonomiske konsekvenser

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av vedtak av planforslaget.

#### Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Utbyggingen det åpnes for er av mindre skala, med tre nye kjedede eneboliger. Det er god oversikt over kostnadene i planforslaget. For å unngå usikkerhet tilknyttet inngrep i terreng er tiltakene, både plassering av bebyggelse, uterom og turveg, gjort med fokus på å minimere terrenginngrep på tomta. Utbyggingen er ikke avhengig av forhold utenfor planområdet.

### **Planprosess og innspill til planforslaget**

#### Planprosess

Oppstartsmøte med Byplankontoret ble avholdt 08.04.2021.

Varsel om oppstart ble sendt til naboer, berørte og offentlige parter via 9.6.2021, varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Oppstart ble annonsert i adressa 11.6.2021. Frist for innspill var satt til 30.6.2021. Det kom 6 innspill til varsel om oppstart.

#### Innkomne innspill

Statens vegvesen, 14.06.2021:

SVV fremhever behovet for gode løsninger for mye trafikanter, i tråd med prinsippene for universell utforming. Det må legges rette slik at utrykningskjøretøy kan få lettere adgang.

#### *Plankonsulentens svar:*

Det reguleres turveg fra Olav Aukrusts veg ned til den private vegen i området. Denne sikrer en snarveg gjennom området og adkomst til felles uteoppholdsareal, og er felles for alle boligene mer felles avkjørsel fra Olav Duuns veg. Snarvegen er ikke universell, grunnet høydeforskjellene i området, men det stilles krav om håndløper.

Den private vegen utvides slik at brannbil har adkomst inn i området. Grunnet høydeforskjeller er det ikke mulig å etableres vendehammer for større kjøretøy enn personbil. Det forutsettes dermed at brannbil rygges ut fra området.

Bjørn Aakre, 24.06.2021:

Tiltaket er ikke problematisk for Bjørn Aakre, men han mener forlengelsen av Olav Aukrusts veg ned til Olav Duuns veg ser for bratt ut.

*Plankonsulentens svar:*

Vi antar det vises til den innregulerte koblingen mellom de to vegene. Det stemmer at denne er for bratt til å kunne oppfylle krav i vegnormaler. Planforslaget regulerer bort denne koblingen, til fordel for utbygging av boliger. Som kompensasjon etableres det en snarveg fra Olav Aukrusts veg ned til den private vegen.

Gunhild og Tor Singsaas, 24.06.2021:

Det bemerkes at en mønehøyde 2 meter over eksisterende boliger i 10 og 12 oppleves som høyt og dominerende fra deres gårds plass, og ber om at den reduseres. De foreslår å redusere bygningsmassen for å oppfylle kommunens krav til å bruke stedstilpasning for å få tilgjengelige uterom og gode solforhold. De forutsetter at det etableres en tjenlig løsning mot deres stikkveg, hvor det i dagens situasjon er en mur med levegg pga. høydeforskjell.

*Plankonsulentens svar:*

Prosjektet er revidert slik at en får mer uterom for prosjektet. Arealkrav til uteoppholdsareal og solbelyst areal oppfylles for prosjektet. Planen fastsetter at det skal være saltak på ny bebyggelse, og at møneretningen skal samsvare med eksisterende boliger i planområdet. Dette bidrar til å sikre at de nye boligene tilpasses området på en god måte. Plankartet fastsettes også maks mønehøyde for prosjektet. Mønehøyden ligger 60 og 70 cm over eksisterende mønehøyde til nr. 10 og 12.

Vegløsningene er tegnet ut av vegingeniør, og avkjøring til eksisterende eiendommer er ivaretatt. Vegen utvides slik at den blir framkommelig for brannbil.

Trøndelag brann- og redningstjeneste:

TBRT gir en standard-uttalelse hvor fokuset er på utbygger må sørge for at TBRT skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid både i anleggsfasen og i ny situasjon. Dette omfatter både tilgjengelighet og slokkevannkapasitet. Krav til avstand mellom bygg og spesielle tiltak ved ladning, oppbevaring av brannfarlige materialer og solceller nevnes også.

*Plankonsulentens svar:*

Vegen inn til området reguleres bredere enn dagens veg, slik at det skal være mulig for brannbil å ta seg fram til nye og eksisterende boliger. Iht. overordnet VA-plan skal det etableres hydrant i planområdet.

Trøndelag fylkeskommune, 29.06.2021:

Fylkeskommunen tilrår kommunen å finne løsninger som ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte. Oppfordrer til at prinsippene i kommunens veileder for uterom følges, og at kvalitet på uterom vektlegges. Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger.

*Plankonsulentens svar:*

Planen sikrer at ny bebyggelse oppføres med saltak, møneretning, og maks mønehøyde fastsettes på plankartet. Det reguleres uteoppholdsareal som er felles for alle boligene i planområdet, samt felles turveg (snarveg) gjennom området. Felles uterom er ikke universelt tilgjengelig grunnet

terrengforskjeller på tomta. Det stilles krav om at det opparbeides areal for småbarnslek. Uteoppholdsareal er plassert slik at det ikke skal fremstå som privat/kun for nye boliger, og i tilknytting til turvegen gjennom området.

Fordrøyning løses under bakken, jf. overordnet VA-plan. Terrenget i planområdet skal utformes slik at det ved større nedbørsmengder ikke ledes overvann fra planområdet til andre tomter utenfor planområdet. Det vil være naturlig at ny veg avskjærer overvannet og fører det til eksisterende flomvei i Olav Duuns vei. Dette må følges opp ved detaljering.

Statsforvalteren i Trøndelag, 29.06.2021:

Når man har avgjort hvilket omfang av utbygging området tåler er det viktig at minimumskravet til dette antallet boenheter sikres i reguleringsbestemmelsene. Statsforvalteren henstiller om at det søkes løsninger for parkering under bakken.

Det må gjøres en vurdering av hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet for biltrafikk, og gjøres rede for kollektivdekning og sosial infrastruktur.

Statsforvalteren bemerker at en del av planområdet er støyutsatt ifølge SVV støykart. Iht. t 1442/2021 må de gjennomføres støyberegninger for planområdet, og det må dokumenteres at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for bebyggelsen og uteoppholdsareal. I anleggsfasen må støygrenser i T-1442/2021 legges til grunn.

Det må gjennomføres ROS i tråd med PBL §4-3.

*Plankonsulentens svar:*

Planens bestemmelser presiseres at det skal etableres 3 kjedede eneboliger, i tillegg til de eksisterende boligene i området. Parkering under bakken vurderes til ikke å være løsbart for prosjektet.

Forholdet til 0-vekstmålet for biltrafikk er kommentert. Planen underbygger ikke dette målet, i hovedsak grunnet stor avstand til sentrum og lokalsenter. Det er imidlertid kort veg til kollektivholdeplass med god dekning, og kort veg til daglige servicefunksjoner og skole.

Det er kun en liten del av eksisterende bolig i Olav Duuns veg 12 som berøres av støy (gul støysone). Denne boligen er gjennomgående, med flere rom med stille side. Området for øvrig, inkludert areal for nye boliger og Olav Duuns veg 10, ligger utenfor støysoner, inkludert uteoppholdsareal. Ved beregning av støy på uterom er det kun medregnet areal utenfor støysoner.

ROS følger som vedlegg til planforslaget.

### **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. Kommuneditrektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.