



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200004

Arkivsak: 20/193

Detaljregulering av Byåsveien 158, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 23.03.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Bakgrunn

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Byåsveien 158 Eiendom AS.

Hensikten med planarbeidet er å etablere boligbebyggelse, forretning, næring, tjenesteyting og torg på eiendommen Byåsveien 158, gnr. 96 bnr. 313 samt deler av gnr. 96, bnr. 251 og gnr. 96, bnr. 307. Eksisterende bebyggelse på tomten rives. Deler av bebyggelsen blir liggende langs Byåsveien og vil beskytte uteoppholdsarealer fra vegstøy. Dagligvareforretning etableres imot Byåsveien med adkomst i tilknytning til torg som skal ligge nært metrobusstasjon. Området skal ha felles kjøreadkomst med Byåsveien 162 (gnr. 96, bnr. 183).



Figur 1. Byåsveien 158. Planområdet vist med markert svart linje.

Andre planer og forhold som har betydning for nytt planarbeid

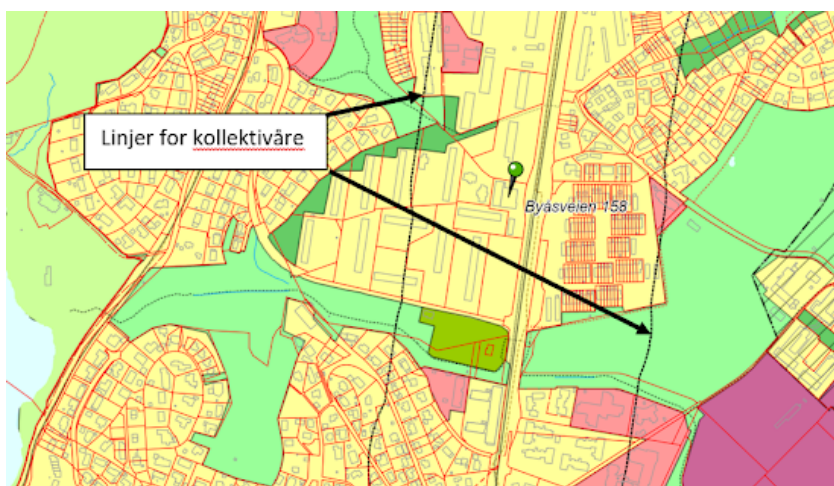
Det er ikke kjent annet planarbeid som vil ha innvirkning på foreslått planområde.

Trondheim kommune har i oppstartsmøte vurdert at planarbeidet ikke kommer under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 avsatt til boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. Planområdet ligger inntil Byåsveien som i kommuneplanens arealdel er definert som hovedkollektivåre.



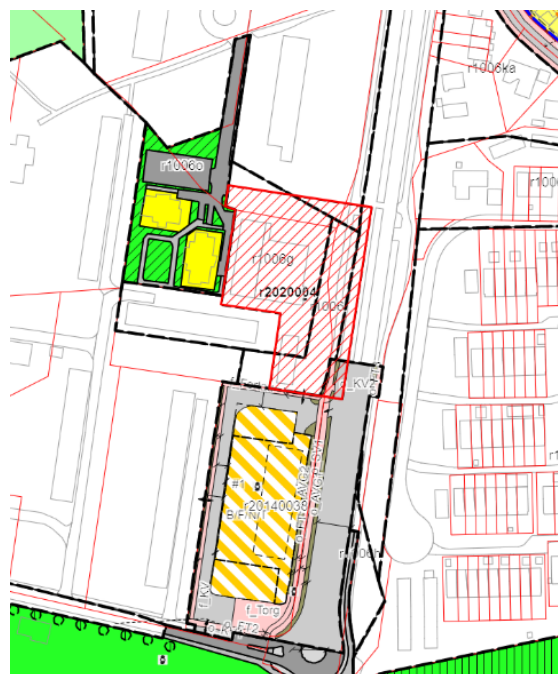
For denne planen vil § 15.1 i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer komme til anvendelse: *"Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000 m² tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter."*

Reguleringsplaner

Planområdet omfatter deler av følgende vedtatte reguleringsplaner:

- r1006 Havstad-Havstادتunet m.fl, vedtatt 14.12.1964.
- r1006d Havsteinaunet, vedtatt 07.09.1965.
- r0135b Vegmesterstien, vedtatt 13.05.1966.
- r1006g Byåsveien 158, vedtatt 14.03.1967.
- r20140038 Byåsveien 162, vedtatt 13.12.2018.

Byåsveien 158 grenser i vest til planident r1006o, som viser arealer regulert til boligformål.



Statlige og kommunale retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal bl.a. i byområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på

høg arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transport.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging, sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og nasjonale føringer for tettstedsutvikling, men er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for området (R1006G). Før ønsket utbygging kan gjennomføres må det vedtas ny detaljplan, da utbyggingen endres med hensyn til formål, plassering av bebyggelse, høyde og utnyttingsgrad.

Planområdet er i ytre sone for parkeringskrav og krav til uteoppholdsareal, men er innenfor et foreslått senterområde med kollektivåre langs Byåsveien, med god kollektivtilgang i området. Ut fra dette foreslås redusert krav til uteoppholdsareal og redusert parkeringskrav for bil for bolig- og næringsdelen.

Vesentlige utfordringer i planen.

Vesentlige utfordringer er støy fra Byåsveien og at det er felles kjøreadkomst fra Byåsveien for Byåsveien 158 og Byåsveien 162. Videre er det en utfordring å få god samordning og funksjonell tilrettelegging for de ulike formålene som etableres i planområdet (torg, forretning, tjenesteyting, boliger og samferdselsareal).

Planområdet, eksisterende forhold.

Beliggenhet og eierforhold

Planområdet ligger nord for rundkjøringen ved krysset Byåsveien/Havstadvegen, vest for Byåsveien og inntil kollektivholdeplass. Til Trondheim torg er det ca. 5,5 km. Planområdet tilhører sentrum bydel.



Figur 4. Dagens situasjon, sett østover fra Byåsveien. Kilde: Google.

Byåsveien 158 er bebygd med en-etasjes næringsbygg. Inntil eiendommen er det i hovedvekt boligbebyggelse. Bydelen har karakter som forstadsbebyggelse med blokker i 4-5 etasjer på Havstad nord og vest for Byåsveien og mindre småhusbebyggelse øst for Byåsveien. Området har svak helling mot nord fra kote 136 til kote 132.

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

- Gnr. 96, bnr. 183; adkomst.
- Gnr. 96, bnr. 251; parkering og bebyggelse.
- Gnr. 96, bnr. 307; bebyggelse, torg og offentlig samferdselsareal.
- Gnr. 96, bnr. 313; Byåsveien 158 – bebyggelse og torg.
- Gnr. 96, bnr. 694; offentlig samferdselsareal.

Stedets karakter, landskap og omgivelser.

Planområdet ligger på landskapsområdet Havsteinflaten som avgrenses av Bymarka i vest og Nidelva som slynger seg i øst. Området har et relativt flatt parti der terrenget stiger mot bymarka i vest, mens terrenget skrår slakt ned mot Nidelva i nordøst. Arealet preges av grønne korridorer som strekker seg gjennom bebyggelsen fra Havstein kirkegård og vestover forbi Torshaugåsen og Kyvatnet.

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en stedsanalyse som kartlegger hva som særpreger området.



Figur 5. Bebyggelsestypologi. Numerering viser til typebebyggelse i stedsanalysen. På tomten markert X er det bebyggelse med butikk i første etasje med leiligheter i de øvrige 3-4 etasjer.

Bebyggelsestypologien i området er variert. Det er stort sett boligbebyggelse, i tillegg til et par offentlige bygg. Bebyggelsen er preget av frittliggende volumer i form av eneboliger, boligblokker eller rekkehus. Byåsveien 158 grenser til et borettslag med boligblokker på 4 og 5 etasjer med flate tak. Uterommene mellom boligblokkene har et grønt preg. Både uterom og verandaer til nabobebyggelse er orientert henholdsvis mot vest og øst. Selve planområdet har i dag to bygg med asfaltert plass rundt; en dagligvareforretning på 1100 m² i tillegg til to små næringsvirksomheter i sørlig ende av planområdet.

Overflateavrenning må ivaretas i det videre planarbeidet. Ut over det, er det ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut fra spesielle vær hensyn.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nært planområde.

Natur- og miljøverdier

Planområdet består av bearbeidet tomte- og samferdselsareal med enkeltstående trær og plen.

Klima

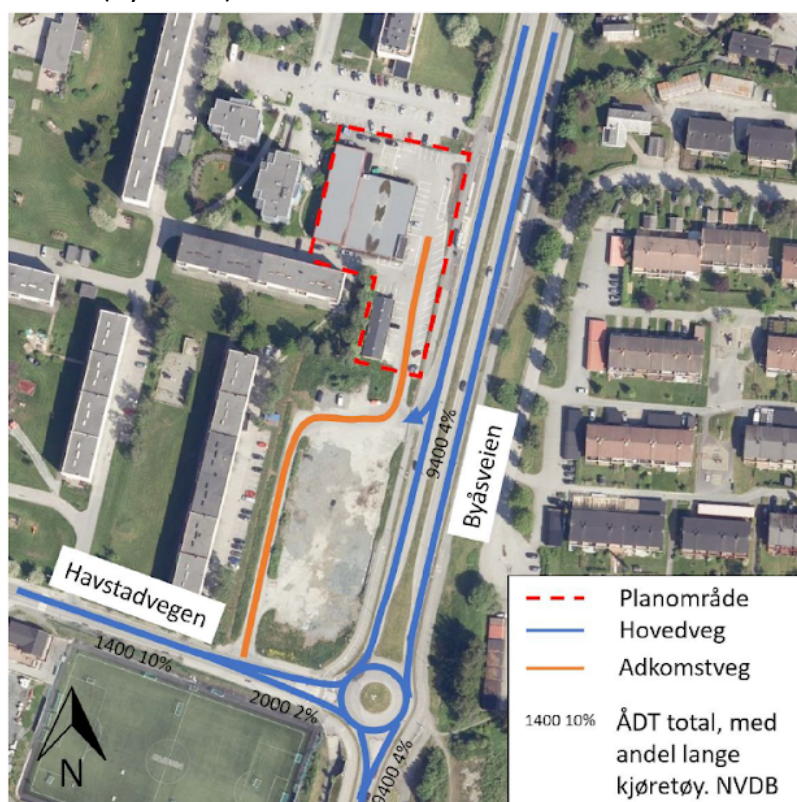
Basert på frekvensmåling av vind (eKlima, klimadatabasen til Meteorologisk institutt) tilsier at herskende vindretning i området om sommeren er fra vest og sørøst, og om vinteren fra øst og sørøst.

Trafikkforhold

Byåsveien har årsdøgntrafikk (ÅDT) på 10.500 kjøretøy pr. døgn, registrert i 2021 og er en av Trondheims hovedårer for kollektivtrafikk og betjenes av metrobussen med avganger hvert tiende minutt. Fartsgrensen er 50 km/t forbi planområdet (kilde NVDB). Fra Byåsveien er innkjørsel sør i planområdet. Det er kun mulig med høyre sving for sørgående trafikk og det er ikke mulig å kjøre ut på Byåsveien via samme innkjørsel.

Hovedsakelig vil ferdsel til og fra planområdet benytte innkjørsel fra Havstadvegen og adkomstveg bak Byåsveien 162 sør for planområdet. Havstadvegen er en kommunal veg med fartsgrense 40 km/t.

Det er i dag også en vegforbindelse mellom borettslaget Øvre Havstad på Byåsveien 160 og Byåsveien 158. Det er fortau på begge sider av Byåsveien. Hovedrute for sykkel går på vestsiden av Byåsveien (Byåsruta).



Figur 6. Ferdselsårer og trafikkmengde.

Universell tilgjengelighet

Utbyggingsområdet heller svakt mot nord og kan tilrettelegges for universell utformet tilganger.

Teknisk infrastruktur

I Byåsveien er det kommunale vann- og avløpsledninger. I retning vest går det kommunale overvannsledning og spillvannsledning gjennom planområdet. Sistnevnte vil komme i konflikt med nytt bygg og omlegging må påregnes. Opplysninger innhentet fra Geomatikk viser at det også går informasjonsledninger gjennom planområdet. I sørøstlig del av Byåsveien 158, i grensa til offentlig samferdselsareal går det en høyspent jordkabel. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Løsmassekart viser at det øvre laget rundt planområdet domineres av organiske masser (torv). Noe av denne massen er sannsynligvis fjernet/utskiftet i forbindelse med utbygging av boliger og infrastruktur på Havstad. Rundt området med torv antydes tykk havavsetning. Denne avsetningstypen muliggjør funn av kvikkleire. Planområdet ligger under marin grense.

Grunnundersøkelsene indikerer at det er svært fast leire over forholdsvis grunt berg på store deler av Havstad og Havstein. Det er ikke registrert kvikkleire eller andre former for sprøbruddmateriale i nærheten til planområdet. Det samlede datagrunnlaget antyder at det er lite variasjon i grunnforhold på Havstad. Sonderinger rundt planområdet antyder at bergoverflaten ikke ligger dypere enn 15 meter under terreng. Grunnvannstanden ligger omtrent 2-3 meter under terrengnivå.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for andre naturfarer. Det legges til grunn at planområdet ikke er utsatt for flomskred, steinsprang, snøskred, eller andre naturfarer som begrenser bebyggbarheten.

I henhold til aktsomhetskart går det en flomveg som følger Havstadvegen og går gjennom vestsiden av planområdet og videre ut i Byåsveien. Tilhørende nedbørsareal for flomvegen er over 250.000 m².

I henhold til aktsomhetskart for radon (geo.ngu.no), er radonforekomsten moderat til lav.

Rekreasjonsbruk; barn og unges bruk av området

Næringseiendommene som inngår i planområdet brukes ikke av allmennheten, barn eller unge til aktivitet ut over det som er knyttet til dagligvareforretningen. Innen 400 meter fra planområdet er flere rekreasjonsområder: idrettsanlegg med kunstgressbane, lysløype og gangstisystem til Bymarka, Havstein golfbane og inngjerdet hundepark. Kyvannet med tilhørende parkområder ligger noe lenger mot vest. Boligblokkene vest for planområdet store grøntarealer som er lite utnyttet.

Skole og barnehage.

Nærmeste skole er Nyborg skole, som er 400 meter fra planområdet. Skolevegen fra planområdet til Nyborg skole krysser ikke trafikkert veg. Det er flere barnehager i 1 km radius fra planområdet. Nærmeste er Gjørtlervegen barnehage, som er 300 meter fra planområdet.

Støy

Planområdet er støyutsatt fra trafikk i Byåsveien. Overordnet støykart for området (kilde Trondheim kommune) viser at deler av området ligger i rød støysone. Det er utført en støyvurdering i forbindelse med planforslaget.

Forurensning

Det er ifølge matrikkelen ikke registrert forurensning i grunnen. Med bakgrunn i plassering, samt

nåværende og tidligere bruk av eiendommene, forventes det ikke å være forurensing i grunnen.

Utførte luftkvalitetsberegninger og vurderinger av lokal luftkvalitet viser at ingen av grenseverdiene i forurensningsforskriften overskrides i planområdet, samt at ingen deler av planområdet ligger i rød eller gul sone etter retningslinje T-1520, for verken dagens eller fremtidig situasjon. Dette gjelder både for NO₂ og PM₁₀. Miljødirektoratet og FHIs anbefalte luftkvalitetskriterier kan overskrides i planområdet for begge luftforurensningstypene.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

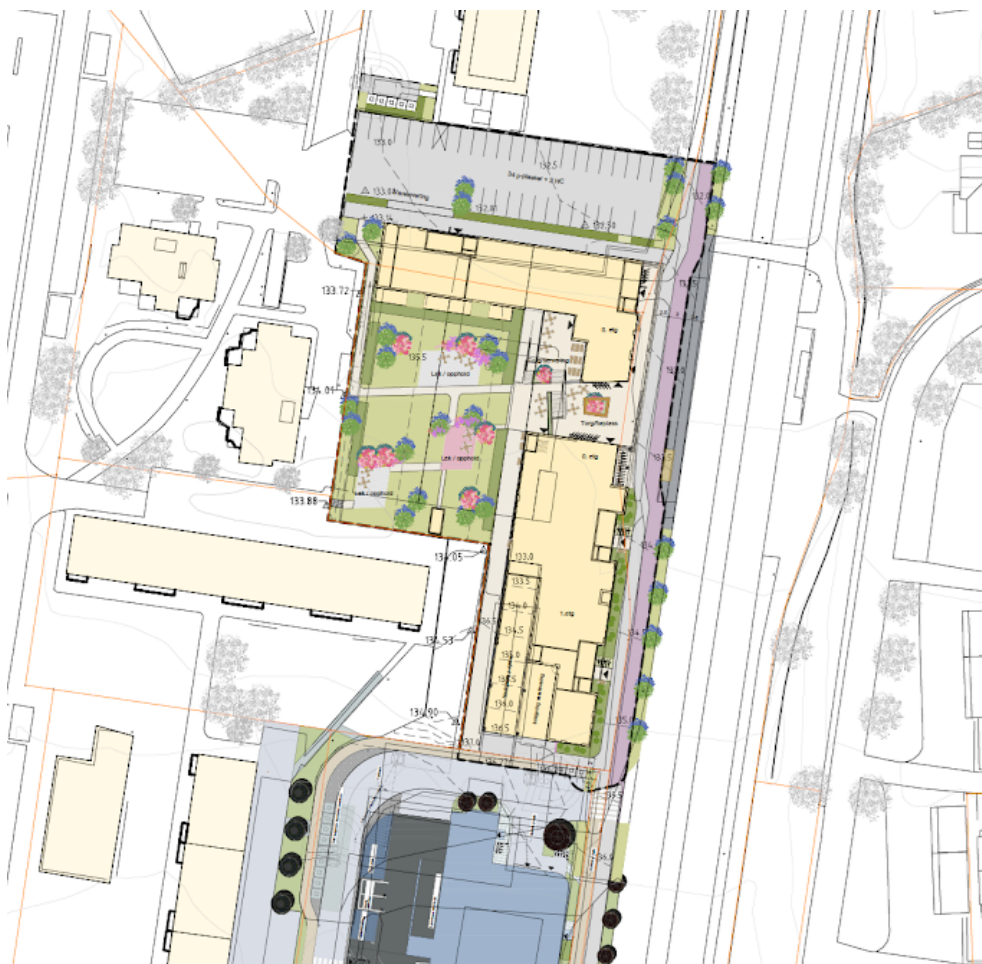
I tilbakemeldingen fra oppstartsmøtet ble følgende tema definert som viktig å følge opp i planarbeidet:

- Grunnforhold
- VA-forhold
- Støv og støy.
- Trafikkvurdering.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslagets fem hovedelement er:

- bolig- og forretningsbebyggelse innen Byåsveien 158
- uteoppholdsarealer knyttet til boligbebyggelsen, med parkeringskjeller under
- tilrettelegging for torg med tilknytning til Byåsveien og metrobuss-stasjon
- terrengbasert parkeringsplass for Havsteinaunet Borettslag, gnr. 96, bnr. 251.
- fastsettelse av offentlig gang- og sykkelanlegg.



Figur 7: Illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet inndeles i følgende arealbruk:

- bebyggelse og anlegg; boligbebyggelse, forretning, næring, tjenesteyting og torg
- samferdselsanlegg; parkeringsplasser, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelanlegg

Plandata

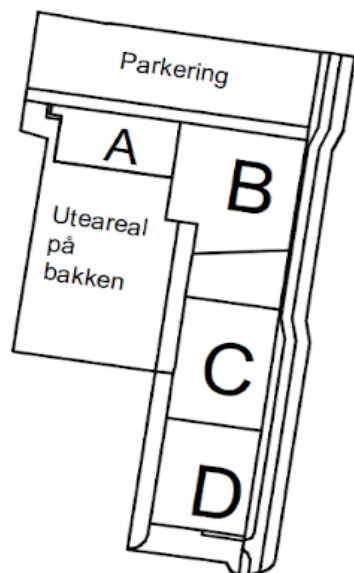
Arealbruksformål i planen	Bebyggelse, uteoppholdsareal og renovasjon	Felles og privat adkomst, felles parkering	Offentlig samferdselsareal	Torg
Arealbetegnelse	BKB1-2 f_BUT f_BRE1-2	f_SKV f_SF f_SGG1-3 f_SPP f_SVG	o_SS o_SGG o_SVG	f_ST
Sum grunnareal (totalt 6,5 daa)	3,8 daa, av det er BKB 2,2 daa f_BUT 1,5 daa	1,9 daa	0,8 daa	250 m ² (+170 m ² øvre nivå)
Bestemmelsesområder	#1; 0,2 daa #2: 0,4 daa			
Ny bebyggelse	BYA ca. 2.200 m ² BRA ca. 17.000 m ² Av dette ca. 7.100 m ² til boligformål			
Bebyggelse som forventes revet	BYA ca. 1.520 m ²			
Antall boenheter innen planområdet	Skissert 73 stk. boenheter. Minimum 40 stk. boenheter			

Bebyggelsens plassering og utforming

For å oppnå tilstrekkelige utearealer som tilfredsstillende gjeldende støykrav, er bebyggelsen plassert slik at den danner en skjerm mot Byåsveien. I tillegg til felles utearealer på bakken er det planlagt felles takterrasser og private balkonger.

Bygningene danner en tilnærmet L-form med variert volumoppbygging. Ny bebyggelse sitt behov for parkering for bil og mesteparten av sykkel er lagt til parkeringskjeller under bakken. Nord for ny bebyggelse er det tatt med biloppstillingsplasser på terreng for Havsteinaunet Borettslag, gnr. 96, bnr. 251. Eksisterende parkeringsareal reduseres med ca. 350 m².

I den innbyrdes plasseringen av bebyggelsen er det søkt å ivareta gode solforhold for nabobygg, boligene og felles uteareal.



Bebyggelsen er benevnt som bygg A-D (se figur 8). Bebyggelsen mot Byåsveien (bygg BCD) vil ha forretninger m.m. i plan 1 og 2, mens det i bygg A er tjenesteyting i plan 1 og bolig og tjenesteyting i plan 2.

Plan 1 er på samme nivå som metrobussholdeplassen i Byåsveien, mens plan 2 noe over terrengnivået på felles utareal.

Koteshøyde på bebyggelsen og antall etasjer med leiligheter:

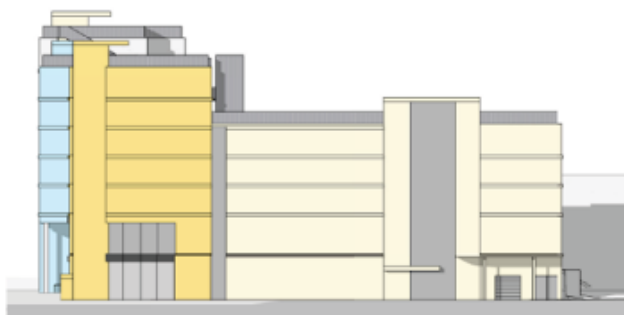
Bygg A: maks. høyde +154, med 4 etasjer over plan 1.

Bygg B: maks høyde +160, tilsvarende 5 etasjer over plan 1.

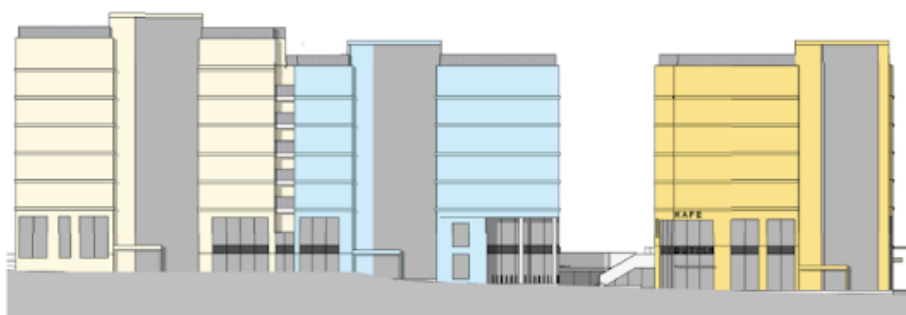
Bygg C: maks høyde +160, tilsvarende 5 etasjer over plan 1.

Bygg D; maks høyder +163, tilsvarende 6 etasjer over plan 1.

Figur 8: Mulig bebyggelse Byåsveien 158, med bokstavert bebyggelse.



*Figur 9. Fasade sett fra nord.
Byåsveien til venstre og bygg A til høyre.*



*Figur 10. Fasade langs Byåsveien
(sett fra øst).*

Inngang til byggene vil skje fra fasadene vendt mot de ytre adkomstvegene, men det vil i tillegg være innganger fra det felles uterommet mellom byggene.

Adkomsten for de som kommer til Byåsveien 158 med bil eller sykkel vil skje via parkeringskjelleren. For de som ankommer til fots eller via buss vil det på terrengnivå være åpen

tverrforbindelse fra torget til felles uteareal. Figur 11 viser ganglinjer for beboere i området til og fra torg og metrobuss.



Figur 11. Ganglinjer gjennom området. Heltrukket linje er universelt utformet.

Planløsningene er utformet slik at det ikke er behov for å etablere svalganger.

Byggegrenser innenfor feltene BKB1 og BKB2 følger formålsgrensene for disse feltene, med unntak av nordøstre del av BKB1 hvor byggegrensen er trukket inn 2,5 meter. I fasaden på BKB1 vendt mot felles uteoppholdsareal på terreng kan balkonger krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene. Også sykkelkur og parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

Grad av utnyttning.

Illustrasjoner viser en utbygging på ca. 17.000 m² BRA. Dette fordeles på ca 7100 m² boligformål og 2490 m² nærings/tjenesteyting formål, mens resten er balkong- og bil/sykkelparkeringsarealer. Deler av parkeringskjeller vil ligge mer enn 0,5 meter over tilgrensende terreng.

Det er skissert 73 leiligheter, med varierte leilighetsstørrelser fra ca. 37 m² til ca. 106 m². I planbestemmelsene settes krav om at det skal bygges ut for minimum 40 boenheter for å tilfredstille minstekravet i bestemmelsene i kommuneplanen. Området skal ha en variert boligsammensetning.

Utforming

Den nye bebyggelsen henvender seg mot Byåsveien, høyest mot sør og med en nedtrapping mot nord som tar i seg noe av Byåsveiens helling. Bygg A har en noe lavere byggehøyde som tilpasses eksisterende bebyggelse langs Havstadvegen. Bestemmelsene har klare krav for å sikre aktive og utadrettede fasader mot Byåsveien og torget.

Fasadene mot Byåsveien og mot nord skal ha en oppdelt karakter, der lange og monotone fasader skal unngås. Bebyggelsens fasader i øst og nord skal, med minimum 35 meters avstand, deles opp vertikalt slik at bygningsmassen framstår som separate bygg med særegne fasader, hver sin inngang og vertikal innglassing for trappeopp ganger.

På bakkeplan mot torget, felt f_ST, og mot Byåsveien, skal fasadene ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer. Bebyggelsen skal ha en variert men samstemt farge- og materialbruk.



Perspektiv i Byåsveien fra nordøst mot ny bebyggelse

Langs Byåsveien i øyehøyde

Uteoppholdsareal

Terrengareal som ikke benyttes til interne adkomster, vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal. Avkjørsel fra Byåsveien og nedkjøring til parkeringskjeller skjer adskilt fra uteoppholdsarealet. Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser adkomstområder og lekeområder (figur 7).

Dette gir knapt 3.500 m² tilgjengelig uteareal. Fellesarealet på terreng og takterrasser er til sammen ca. 2.500 m², som er 70 % av totalt uteareal.

En utbygging av ca. 7.100 m² BRA boligareal (parkering i kjeller og uteoppholdsareal på balkonger ikke inkludert) medfører krav på minimum ca. 2.850 m² felles og eget uteoppholdsareal, basert på et krav på 40 m² pr 100 m² BRA.

Basert på utarbeidet sol- og skyggediagram vil det 21. mars kl. 15 være sol på ca. 1.750 m² felles uteareal. Dette utgjør over halvparten av totalt uteareal. For 23. juni kl. 18 er ca. 58 % av totalt uteareal solbelyst.

Balkonger er lagt mot vest og sør og får gode solforhold og er skjermet mot støy fra Byåsveien.

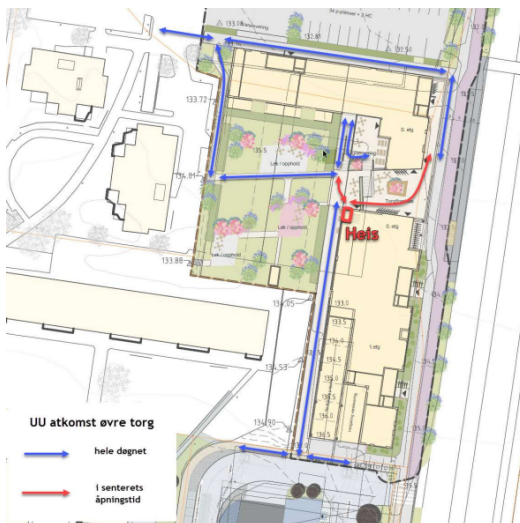
I grensen til naboeiendom i nord, gnr 96 bnr. 180, vil det være behov for en rømningstrapp fra parkeringskjeller opp til uteoppholdsarealet.

Forretninger/næring/tjenesteyting.

Dagligvareforretning etableres i bygg A og B med adkomst i tilknytning til torget. Byåsveien heller nedover mot nord. Torget og forretningens inngang er tilpasset terrengnivået i nordre del av planområdet (ca. kote 133). Varelevering til næringsarealene skjer fra Karolinervegen og fra Byåsveien.

Skisser viser at det i plan 1 er ca. 650 m² dagligvareforretning og ca. 560 m² annet næringsareal mot Byåsveien. Resten av etasjen i bygg BCD har parkeringsplasser og adkomstramper mellom etasjene. I plan 2 vil det i bygg A være boliger, mens resten av plan 2 har næringsareal. Publikumsdelen av forretning/næring/tjenesteyting lokaliseres i hovedsak nært torget.

Torg



Mellom bygg B og bygg C etableres et torg på samme nivå som Byåsveien. Torget er delt i to plan, der øverste plan ligger på kote 138 inntil bygg B. Nedre plan ligger på kote 133,5. Til sammen er disse to nivåene ca. 420 m². For gående og syklende til området er torget tilgjengelig fra gatenivå fra Byåsveien i øst og fra Karolinerveien i vest.

Torget vil fungere som myldreareal med møteplasser og innganger til dagligvarebutikk og lokaler med tjenesteyting. Området har i nær tilknytning til kollektivholdeplass. Den nye dagligvarebutikken planlegges med inngang fra nedre del av torget.

Trafikkløsning og adkomster



Kjøreadkomst til utbyggingsområdet er fra Byåsveien og Havstadvegen. Fra Byåsveien er det mulig for sørgående trafikk å benytte innkjørsel direkte fra Byåsveien sør for planområdet. Utkjøring må skje via Havstadvegen, se figur 6.

Utarbeidet illustrasjonsplan i figur 12 viser oppstillingsplass for brannbil med høyderedskap og eventuell andre utrykningskjøretøy innen området.

Adkomsten inn til felles uteoppholdsareal f_BUT for utrykningskjøretøy skjer via den 4 meter brede felles gangvegen vest for boligblokken som ligger inntil Byåsveien.

Figur 12. Oppstillingsplasser for brannbil, vist med røde rektangler.

Parkering

Parkering skjer innendørs i parkeringskjeller som har to nivå (plan U1 og plan 1) eller på terrengbasert parkeringsplass (f_SPP). Nederste nivået av parkeringskjelleren er tenkt skal ivareta parkeringsbehov for beboerne i planområdet. Terrengparkering i nord i planområdet er felles for beboerne i Havsteinaunet Borettslag, men inntil 2 HC-parkeringsplasser skal disponeres i forbindelse med næringsvirksomhet innen BKB1.

For boligdelen er det fastsatt at parkeringsbehovet skal være minimum 0,6 og maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

For næringsdelen er fastsatt følgende krav: minimum 1,5 og maksimum 3,0 parkeringsplass for bil og minimum 1,0 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA næringsbebyggelse.

Det er skissert ca. 144 biloppstillingsplasser i kjelleren. I utarbeidede skisser er vist ca. 74 oppstillingsplasser for næringsdelen. I forbindelse med etablering av dagligvareforretning i Byåsveien 162 er det gitt tillatelse til 4,0 bilplasser pr. 100 m² næringsareal.

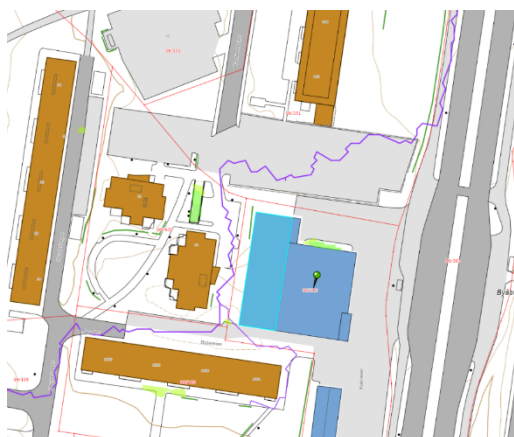
Ved å etablere ca. 74 oppstillings-plasser for næringsdelen i Byåsveien 158 søker en å unngå en uheldig konkurransevridning i forhold til tilsvarende aktører i området.

Mesteparten av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det er ikke regulert egne biloppstillingsplasser for bil på terreng, med unntak av borettslagets parkeringsplasser i nord.

Nedkjøring til parkeringskjeller er innlemma i bebyggelsen. Nedkjøring til parkeringskjeller får et fall og bredde slik at det er i samsvar med kommunale retningslinjer. Flytting med mindre varebiler og tilhengere vil kunne skje via parkeringskjelleren.

VA-plan

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Videre er det utført beregninger på spillvannsmengde og overvann. Eksisterende ledningssystem kommer i konflikt med ny bebyggelse og parkeringskjeller. Det er i VA-planen vist hvordan disse kan legges om. Det er videre utført overvannsberegninger for området, med behov for fordrøyningsvolum på 16 m³.



I planforslaget er det regulert parkeringskjeller under mesteparten av tomten. Utnyttelsen av hele parkeringsarealet mot nord må tilpasses endring av ledningssystemet og etablering av fordrøyningsanlegget. Dette avklares i forbindelse med detaljprosjektering i byggesaken.

Aktsomhetskart viser en mulig flomveg som kan oppstå på planområdet ved større avrenningshendelser. Bygninger og anlegg må tilpasses slik at flomvegen ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Flom ledes ned til Byåsveien og følger denne nordover.

Figur 13: Aktsomhetskart flomfare og havnivåstigning, Flomveg er vist med lilla farge.

Det reguleres bestemmelsesområde som fastsetter at terreng og anlegg skal utformes slik at funksjonen som flomveg blir ivaretatt. Innkjøring til parkeringskjeller er plassert utenfor flomvegens område.

Mesteparten av dagens areal innen planområdet består av harde flater som asfalterte parkeringsplasser eller bebyggelse. Gjennom etablering av uteoppholdsareal, av det ca. 1600 m² på bakkeplan, vil muliggjøre noe tilnærmet naturbaserte løsninger for overvannshåndtering i et område der tomteutnyttelsen er relativ høy.

Bestemmelsesområde

I plankartet er lagt inn to bestemmelsesområder. Innen bestemmelsesområde #1 skal terreng og bebyggelse utformes slik at arealet ivaretar funksjonen som flomveg. Se også figur 13.

Innen bestemmelsesområdene #2 skal torget utformes slik at det har en bredde i retning nord-sør på minimum 13 meter. Planforslagets plassering av torget er utformet dersom dagligvareforretningen etableres innen BKB1. I forbindelse med detaljprosjektering i byggesaken vil det bli vurdert om dagligvareforretningen skal plasseres innen BKB2. Ved sistnevnte løsning må torget flyttes ca. 6 meter nordover i forhold til det som er vist i plankartet for å ivareta nødvendig arealomfang til dagligvareforretningen. Planforslaget åpner for at endelig arealutforming av dagligvareforretning og torget skjer i byggesaken.

Renovasjon og annen infrastruktur

Trondheim Renovasjon har meddelt at det er ønskelig med kun nedgravde containere istedenfor avfallssug. Det er lite tids- og kostnadseffektivt å drifte mobilt avfallssug. I planforslaget reguleres inn to områder med nedgravde containere. f_BRE1 skal være felles for beboerne i gnr. 96, bnr. 251 og beboerne innen planområdet, men f_BRE2 er kun for beboerne i planområdet.

Plasseringen medfører at beboerne i nordre del av BKB2 vil ha lengst avstand mellom inngangsparti og renovasjon (ca. 65 meter).

Det er ikke satt av plass til offentlig returpunkt for renovasjon innen planområdet.

Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarmenettet.

Nettstasjon skal plasseres innen planområdet. Endret plassering fastsettes i samråd med nettleverandør i forbindelse med detaljprosjektering byggesak. Ved plassering skal hensynet til magnetiske felter ivaretas.

Grunnforhold

Både topografi og grunnforhold tilsier at planområdet ikke ligger i et løsneområde for områdeskred. Utarbeidet rapport legger til grunn at leirgrunnen på tomten er velegnet til direktefundamentering av planlagt bygg. Mesteparten av bygningsvekten blir kompensert ved å bygge gjennomgående parkeringskjeller under bakkeplan.

Universell utforming

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg i samsvar med krav fastsatt i teknisk forskrift. Det er vist hvordan dette kan løses i illustrasjonsprosjektet.

Offentlige samferdselsareal for myke trafikanter langs Byåsveien vil bli universelt utformet. Private felles fortau og gangveger vil også ha tilfredsstillende terrengfall.

Trinnfri adkomst fra torget til uterom og servering på øvre nivå er via heis som kun vil være åpen visse tider av døgnet. Alternativ adkomst er rundt på ramper rundt bebyggelsen. Det blir også omvei for å få trinnfri adkomst til metrobussen fra sørvest, hvor man enten må gå via trapp over torget eller rundt bebyggelsen.

Støy og støv

Fasade for planlagt bebyggelse med tilpasset planløsning mot Byåsveien vil ligge i rød støysone med nivåer opptil L_{den} 68 dB på mest utsatte fasade. All støyutsatt bebyggelse oppnår en eller flere

fasader med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB) og stille side hvor det kan etableres lufting i oppholdsrom og soverom. Boligene har tilfredsstillende støynivåer på utendørs oppholdsareal.

Det er behov for skjermingstiltak på takterrasser som må være utformet i tett rekkverk og/eller herdet glass. Skjerm må ha høyde minimum 1,5 meter over terrassegulv.

Vilkår for gjennomføring, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med utbygging, er det satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon samt for vann og avløp. Det skal også dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet og at grunnen ikke er forurenset. For offentlig trafikkområde skal det utarbeides belyningsplan. Det er satt rekkefølgebestemmelser om etablering av uteoppholdsareal, etablering av tekniske anlegg, og opparbeidelse av felles samferdselsarealer.

Det foreslås ikke krav om opparbeidelse av sykkelveg med fortau, da dagens gang- og sykkel felt er tilfredsstillende med hensyn til trafiksikkerhet ved ny bebyggelse.

Utbedring av krysningpunkter for myke trafikanter i offentlig kjøreveg, i form av opphøyd gangfelt og oppmerking, tas ikke inn i reguleringsplanen, men skal vurderes i egen forvaltningssak, jmfør håndbok N302 fra Statens vegvesen.

Det forventes at boligutbyggingen vil skje samlet og med et samlet rigg- og anleggsområde innen planområdet. Det er derfor ikke regulert eget område for dette for boligutbyggingen. I forbindelse med endring av gang- og sykkelanlegg langs Byåsveien kan det være behov for endringer i VA-ledningene i gatesnittet. Det er ikke lagt inn midlertidig anleggsbelte i den sammenheng.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk i overordnet plan. Planområdet ligg tett inn kollektivholdeplass med god kollektivtilgang. Ut fra dette forslås redusert parkeringskrav for bil for bolig- og næringsdelen. Forslagstiller forventer ikke at det vil medføre økt risiko for villparkering.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Planlagt utbygging kan bidra til et visuelt løft og styrke identiteten positivt. Nærmest bebyggelse på vestsiden av Byåsveien er blokker i 4-5 etasjer. Bygging på dagens åpne parkeringsplass i Byåsveien 158 gir et mer bymessig preg for de som ferdes gjennom området.

Ny boligbebyggelse vil stenge for dagens åpne utsyn mot øst, men totalt sett vurderes det at planforslaget gir positive virkninger for stedets karakter og byform, sammenlignet med dagens situasjon.



Planforslaget gir støtte til at bebyggelsen langs Byåsveien utvikles slik intensjonene for i KPA tilsier, med varierte boligtyper og tjenester. Et nytt torg vil være et bidrag i områdetets rolle som møteplass.

Konsekvenser for lokalt senter på Havstad

Planforslagets elementer er i hovedsak knyttet til

- boligbebyggelse
- uteoppholdsarealer knyttet til boligbebyggelsen
- forretningsbebyggelse med varelevering
- tilrettelegging for torg med tilknytning til Byåsveien og metrobuss-stasjon.

Ulike krav knyttet til tilgjengelighet, støyfølsomhet, solforhold og lesbarhet har vært en utfordring og det har ikke lyktes å få best mulige forhold på alle arealer. Torget har en plassering som treffer høyden på Byåsveien og samtidig har sin nærhet til innganger til næringslokalitetene, men sol- og skyggestudier viser at en slik plasseringen ikke gir det mest solrike rommet på kveldstid.



Figur 14: Mulig utnyttelse av torget. Til venstre sett fra Byåsveien, til høyre fugleperspektiv fra sørvest.

Fasadene mot Byåsvegen er delt opp med en gjennomgående spalte ved torget sett fra veien. Torget/møteplassen ligger i nær tilknytning til metrobusstasjonen og vil bidra til å forsterke dette som et sentralt møtepunkt. Næringsarealene har innganger som henvender seg ut mot plassen og gjør at dette kan bli en intim og fin plass hvor man kan sette seg ned for å spise is, se på folk og slå av en prat med naboer som er ute på handel.

Det legges også opp til torgfunksjoner på nivået over kjeller/butikk. Dette er areal som vil være skjermet mot støy, ha gode solforhold og vil egne seg godt for etablering av uteservering. De forskjellige nivåene er forbundet med utvendig trapp og innvendig heis. Til sammen vil dette gi intime og varierte oppholdsplasser, egnet for forskjellige aldersgrupper, behov og solforhold, som vil berike og tilføre noe nytt til mangfoldet av offentlig tilgjengelige plasser i bydelen.

Universell tilgjengelighet

Dagens lov- og forskriftskrav for universell utforming i bebyggelse og anlegg skal oppfylles. Illustrasjonsplan viser hvordan forbindelsene mellom nivåene er tenkt, og hvordan det etableres uteområder som er tilgjengelig for alle. Det sikres i bestemmelsene at det skal lages utomhusplan

for planområdet, der tilgjengelighet for alle skal sikres. Utomhusplanen skal godkjennes av Trondheim kommune. Det er ikke universell tilgjengelighet mellom torgets nedre og øvre plan utenom åpningstidene til butikken. Adkomst utenom åpningstida er rundt bebyggelsen.

Trafikkforhold og adkomster

Hovedadkomst til parkeringskjeller for forretning og bolig skjer via sørgående fil i Byåsveien. Dette er også en av adkomstene for Byåsveien 162, som har varelevering i nordenden av det bygget.

Øst i planområdet er det sykkelveg med fortau som utgjør en del av en hovedsykkeltrasé inn til Trondheim fra sør. Sør for planområdet er det fortau langs Havstadvegen. Det er god kollektivdekning i området med kort avstand til nærmeste bussholdeplass i Byåsveien.

I forhold til dagens situasjon, vil trafikkløsningen ved planområdet gi klarere definerte soner for kjørende, for gående og syklende, og vil dermed øke trafikksikkerheten i området.

Det vil bli etablert en østvendt møteplass og torg for handlende, beboere og gjester til området. Hovedinngangspartiet til den nye dagligvareforretningen henvender seg til denne møteplassen.

Skolevegen fra planområdet til Nyborg skole krysser ikke trafikkert veg.

Parkering

Parkeringsdekning er foreslått lavere enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel krever. Området langs Byåsveien har karakter av et lokalsenter og det vil redusere transportbehovet. Det er god kollektivdekning og gode forhold for ferdsel for myke trafikanter.

For bolig og næring er parkeringskrav fastsatt med et intervall som gir fleksibilitet. Dette gir mulighet for å styre parkeringsbehovet med fordeling av plasser mellom bolig og næring, og med mulighet for ulike prisreguleringer.

Det er få uregulerte parkeringsmuligheter i nærområdet, da mesteparten har enten privatregulert parkering eller offentlig soneparkering. Forslagstiller forventer at foreslått parkeringsdekning i planforslaget ikke vil medføre villparkering i nabolaget.

I planforslaget omdisponeres deler av dagens terrengparkering for Havsteinaunet Borettslag til gangveg og bebyggelse.

Støy

Fasade mot Byåsveien vil ligge i rød støysone med nivåer opptil L_{den} 68 dB. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med boligetablering i rød støysone, men forslagsstiller vurderer at planlagt etablering gir gode uterom som vil styrke en videreutvikling av et lokalsenter. Det åpnes for boliger i rød støysone her siden Havstad lokale sentrum er vurdert som et prioritert fortettingsområde med nærhet til metrobuss og hovedsykkelnett, forutsatt avbøtende tiltak.

Hovedgrep for ny boligutbygging har fokus på bokvalitet ved å tilpasse seg til støysituasjonen, sikre god luftkvalitet med luftgjennomstrømning, sollys, og gi tilgang til grøntarealer og sosiale møteplasser.

Alle byggene har stille side mot minimum en fasade. Planløsninger er tilpasses beregnede støynivåer slik at det sikres at alle boenheter har tilgang til en stille side.

Alle balkonger som er nødvendig for å tilfredsstille krav til uteoppholdsareal er lagt til stille side. Krav til støynivå på balkonger og på uteoppholdsareal vest for bygg B-D er ivaretatt uten behov for skjermingstiltak. Krav til støynivå på takterrasser er ivaretatt med skjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten og tatt inn i planbestemmelse og plankartet.

Skjermingstiltak på takterrasser må være utformet i tett rekkverk og/eller herdet glass. Det å ha boliger over næringsarealer kan gi støymessige utfordringer. Dette må avklares nærmere i forbindelse med byggesaken.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at plan for anleggsperioden er utarbeidet og godkjent av Trondheim kommune før tiltak iverksettes.

Solforhold og nærvirkning

Uteoppholdsarealene for de nye boligene vil ha gode sol- og lysforhold fra midt på dagen og fram til tidlig kveld. Sol- og skyggestudier viser at øvre del av torget vil bli belyst på dagtid, mens nedre del har best sollys på ettermiddagen når sola skinner mellom bygg B og bygg C.

Planlagt bebyggelse vil midt på dagen kaste skygge på parkeringsplassen og deler av arealet til Havsteinaunet Boligbyggerlag (Karolinerveien 10). På vurderingstidspunkter kl. 15 og 18 vil ikke annen bebyggelse få redusert soltilgang.



20.03 kl 15.00



23.06 kl 18.00 (Sommerid)

Biologisk mangfold og naturmiljø

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til bebyggelse og parkering. Selv om det legges opp til flere boenheter innenfor planområdet, forventes det ikke at dette vil gi vesentlige negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet. Det vurderes at området er tilstrekkelig undersøkt og at en utvidet undersøkelse i henhold til § 9 i naturmangfoldloven ikke er nødvendig.

Konsekvenser for miljø og klima

Planforslaget bygger opp rundt målet om at all vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport med økt fortetting i et lokalsenter som har god kollektivdekning og god tilknytting til gang- og sykkeltrafikk. Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer.

Planforslaget viser grep for å begrense vekst i personbiltrafikk i henhold til Trondheim kommunes mål om nullvekst. Bebyggelsen ligger tett inntil metroholdeplass, har planlagt dagligvare og annen tjenesteyting, gode løsninger for sykkel og gange og det er gangavstand til nærmeste barnehage.

I Byåsveien 158 er det før utbygging næringsvirksomhet med tilgang til ca. 1800 m² areal til parkering og varelevering. Etter utbygging vil antall parkeringsplasser blir færre pr. bruksareal næringsbebyggelse.

Som helhet vurderes det at grepene som er gjort i planforslaget følger opp retningslinjer for lokal-senterområder, målsetting i Byvekstavtalen, og kan bidra til en bærekraftig byutvikling i ønsket retning.

Virkninger for folkehelse samt barn og unges oppvekstvilkår

Planforslaget vil føre til bedre muligheter for lek og aktivitet i planområdet, noe som vil komme både eksisterende bebyggelse og nye boliger til gode. Det reguleres gode forbindelser for gående og syklist, som sammen med boligens sentrale plassering vil kunne bidra til mindre bilbruk.

Boligtomten vil disponere eget uteareal for opphold og lek. Det er relativt kort avstand til barnehage og barneskoleområder som vil gi tilgang til et tilrettelagt aktivitetsområde for barn og unge etter barnehagens/skolens åpningstider.

Området er utsatt for miljøbelastninger i form av trafikkstøy, men uteoppholdsarealet skjermes av bebyggelsen. Etablering av offentlige og felles fortau vil føre til økt trafiksikker ferdsel innen planområdet. Samlet sett framstår området med tilfredsstillende oppvekstvilkår for barn og unge.

Ved vurdering av virkning for folkehelse vises det til felles uteoppholdsareal og nærliggende grøntdrag nedenfor Nyborg skole, med avstand ca 500 meter fra planområdet. Disse områdene vil ha gode solforhold gjennom dagen og året.

Boligutbygging, ny og moderne butikk, annen næring/tjenesteyting og et torg gir en variert helhet. Dette vil styrke barn, unges, voksne og eldres muligheter for å møtes og være i aktivitet.

Det planlegges flere felles og private takterrasser som vil ha gode solforhold, men må støyskjermes. I tillegg vil alle leiligheter ha privat balkong eller forhage. Planlagt bebyggelse vil skjerme utearealet for støy.

Det er behov for skjermingstiltak på takterrasser og må være utformet i tett rekkverk og/eller herdet glass. Skjerm må ha høyde minimum 1,5 meter over terrassegulv.

Utbyggingen vil ha noe innvirkning på skolekapasiteten i området. I planbestemmelsene er det satt krav at tiltak for utbygging av boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Eiendomsforhold

Mesteparten av planområdet er i privat eie. Deler av området langs Byåsvegen omfatter eiendom gnr. 96, bnr. 307 der fylkeskommunen er vegeier. Endring av gang- og sykkelveg til sykkelveg med fortau medfører at Byåsveien 158, gnr. 96, bnr. 313, avstår ca. 160 m² til offentlige samferdselsformål, mens ca. 110 m² av gnr. 96 bnr. 307 blir boligformål.

Virkninger for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for oppgradering av eksisterende dagligvaretilbud og mulighet for nye tjenester og tilbud. Dagens virksomhet og tjenesteyting med arbeidsplasser kan bestå, og nye vil etableres med nye tjenester. Flere boliger vil gi virksomhetene flere kunder, og et mangfold av

funksjoner langs Byåsveien vil kunne tiltrekke seg flere brukere og kunder.

Risiko og sårbarhet; Beredskap og ulykkesrisiko

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Følgende uønskede hendelser fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det ble gjort en sårbarhetsvurdering av disse: ustabil grunn, ekstremnedbør/overvann og transport av farlig gods. Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført risikoanalyse av denne faren. Analysen viste akseptabel risiko – gul sone der risikoreduserende tiltak må vurderes. Det er imidlertid ingen risikoreduserende tiltak som vurderes å være aktuelle basert på en kost/nyttevurdering, utover å ha en god beredskap hos nødetatene.

Anleggsperioden

Planbestemmelser sikrer at det i videre planlegging skal lages detaljerte planer for anleggsperiodene. Gjennomføring bestemmes ikke i planen, men må beskrives i planer for anleggsperioden.

For nærmeste beboere vil anleggsperioden kunne oppleves negativ, og krevende med støy og støv fra anleggsmaskiner. Trafikksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold, varsling og forutsigbarhet for naboer er noen av temaene som det skal iverksettes tiltak for. Disse skal belyses i detaljert plan for anleggsperioden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen og det offentlige

Det reguleres offentlige samferdselsareal i planen. Fordeling av kostnader mellom ulike parter vil avklares gjennom en utbyggingsavtale.

Planlagt gjennomføring

Planområdet forventes å bli bygget ut i ett byggetrinn.

Planprosess og mottatte innspill

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 29.11.2019 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 29.11.2019. Rettet varsel utvidet planområde ble 09.03.2021 sendt til Statsforvalteren, Trøndelag fylkeskommune, Havsteinaunet Borettslag og Havstadtunet Borettslag. Rettet varsel om bygging på gnr. 96, bnr. 313 og 307 ble sent 09.03.2022 til Trøndelag fylkeskommune.

Det er kommet 11 skriftlige innspill til planarbeidet. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget er vedlegg til planbeskrivelsen.

Dato	Sammendrag av innspillet	Oppfølging / kommentar
17.12.2019	<p><u>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</u></p> <p>Det må legges opp til en effektiv arealbruk av sentrale utbyggingsområder som dette. Det vil bidra til å sikre omkringliggende landbruksområder i et langsiktig perspektiv. Det må innarbeides bestemmelser som sikrer dette, herunder minimumskrav til utnyttelsen og maksimumskrav til parkering, og at all parkering skjer under bakken.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget.</p> <p>I bestemmelsene fastsettes minimumskrav ved grad av utnytting og</p>

<p>17.03.2021</p>	<p>Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.</p> <p>Helse og omsorg og klima og miljø Nærhet til Metrobuss og store boligområder gjør at forholdene ligger til rette for at reiser til og fra området kan tas med kollektiv, sykkel og gange. Arkitektonisk utforming er sentralt for å skape gode bomiljø samt tilgang til sol og lys.</p> <p>Det bør videre fremkomme kriminalitetsforebyggende tiltak, samt tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller.</p> <p>Planområdet er støyutsatt fra Byåsveien og ligger i henholdsvis rød og gul støysone.</p> <p>Det må i videre planarbeid gjennomføres utredninger på støy og luftforurensning som viser utfordringer med støy og luftkvalitet og effekt av evt. avbøtende tiltak. Videre skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy- og luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1442/2016 og T-1520) ligge til grunn for planlegging og tiltak.</p> <p>Det bør utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>Det må gjøres vurderinger av hvordan boliger, næring og industri kan samlokaliseres på en god måte uten at det medfører risiko for de fremtidige beboerne. Det må foreligge vurdering knyttet til trafikkavvikling og trafiksikkerhet for myke trafikanter samt sikker skoleveg. Det er positivt at det legges opp til parkering under bakken. Det må foreligge vurderinger knyttet til trafiksikkerhet ved nedkjørsel til parkeringsanlegg, samt at det tilrettelegges for HC-parkering.</p> <p>Når planen kommer på høring må det foreligge vurderinger knyttet til trygghetskapende tiltak i nærmiljøet, samt tiltak som legger til rette for variert beboermiljø.</p> <p>Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak.</p> <p>Det må utarbeides en ROS-analyse. Tema som bør vurderes i ROS-analysen er blant annet trafiksikkerhet, forurensning i grunnen og</p>	<p>maksimumskrav for bilparkering, i tillegg til krav om tilrettelegging av uteromaarealene.</p> <p>Det er utarbeidet støyrapport, rapport over luftkvalitet og ROS-analyse.</p> <p>Innspillet tas til</p>
-------------------	---	--

	<p>grunnforhold.</p> <p>Konsekvenser av et endret klima vurderes i alle planforslag</p> <p>Overvannshåndtering må løses i planprosessen, med bestemmelser som sikrer god håndtering.</p> <p><u>Statsforvalteren i Trøndelag</u></p> <p>Ingen merknader til utvidelsen av plangrense. Minner om uttalelse til varsel om oppstart, i brev datert 17.12.2019, og forutsetter at denne følges opp.</p>	etterretning.
27.12.2019	<p><u>Sør-Trøndelag fylkeskommune</u></p> <p>Planinitiativet ligger i et område med svært god kollektivdekning. Viktig at området får en god arealutnyttelse. Området bør utformes med gode byrom og aktive fasader slik at det kan bli et attraktivt bydelssenter. Planområdet må ses i sammenheng med utbygging av Byåsvegen 162. Viser til krav om estetisk utforming og universell utforming.</p> <p>Minner om den generelle aktsomhetsplikten i henhold til kulturminneloven.</p> <p>Bebyggelse som skal rives må fotodokumenteres før rivning.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget.</p>
16.03.2021	<p><u>Trøndelag fylkeskommune</u></p> <p>Det vil være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p> <p>Forutsetter at planlegging langs Byåsvegen og på eiendom gnr. 96, bnr. 307 skjer i samråd med fylkeskommunen som vegeier.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>I brev datert 09.03.2022 ble fylkeskommunen orientert om forholdet. Det er ikke mottatt merknad til dette.</p>
03.12.2019	<p><u>Statens vegvesen</u></p> <p>Fylkesveg 6650 er kategorisert i funksjonsklasse B som innebærer streng holdning til avkjørsler og byggegrenser. Det er naturlig å harmonisere den nye planen mot reguleringsplanen rett sør for det aktuelle området, Byåsveien 162 (planID r20140038). Hensyn til myke trafikanter og støy vil være avgjørende for å finne gode løsninger i området. Trafikkmengde og fartsgrense i Byåsveien må blant annet legges til grunn for støyanalysene/beregningene. Statens vegvesen vil komme med flere konkrete tilbakemeldinger når planforslaget foreligger og da trolig å la våre innspill til</p>	Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget.

	plan for Byåsveien 162.	
30.12. 2019	<p><u>NVE</u></p> <p>God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.</p> <p>Planen må ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Viser til veiledere og t utarbeidet av NVE.</p> <p>Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p>	Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget og vurderinger i ROS-analysen.
30.12. 2019	<p><u>Tensio TS</u></p> <p>Strømforsyningen til området er begrenset. Utbygger må utrede effektbehov i god tid før oppstart, slik at ny forsyning kan prosjekteres og etableres. Dersom effektbehovet blir stort, må det settes av plass for ny nettstasjon.</p>	Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget. Endelig plassering av nettstasjon fastsettes i forbindelse med rammesøknad.
19.11. 2021	For aktuelle eiendom kan det se ut som om tiltaket ikke berører Tensio sine kabler vesentlig.	Innspillet tas til etterretning
02.12. 2019	<p><u>Sør-Trøndelag sivilforsvarsdistrikt</u></p> <p>Det er et operativt tilfluktsrom på Byåsveien 158. Det er ikke registret søknad om sletting av rommet.</p>	Søknad er sendt og forholdet er avklart.
25.02. 2021	<p><u>DSB</u></p> <p>Innvilget søknad om sletting av tilfluktsrom. Det forutsetning at tilfluktsrommene og tilhørende bygning inklusiv fundamentene blir revet innen 3 år. Tilfluktsrommene skal vedlikeholdes inntil tilfluktsrommene er revet.</p>	Innspillet tas til etterretning.
18.12. 2019	<p><u>Trondheim brann- og redningstjeneste</u></p> <p>Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall</p>	Innspillet tas til etterretning og søkes ivaretatt i planforslaget og i etterfølgende byggesøknad.

	<p>brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette.</p> <p>Det forutsettes at avstanden mellom bygningene ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens.</p> <p>Det forutsettes at brannsikkerheten i bygningene blir ivaretatt i henhold til forskriftskravene.</p> <p>Parkeringskjeller som bygges utenfor bygningskropp må vurderes m.o.t. belastningen.</p> <p>Dersom det legges opp til bruk av el- biler med innvendig parkering, må det legges til rette for dette.</p> <p>Det anbefales ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller.</p>	
02.01. 2020	<p><u>Havsted Byåsenveien 162 Eiendom AS v/ Karl Knudsen</u></p> <p>Trafikkmengde for Byåsenveien 158 må ikke bli større enn det som er lagt til grunn for ferdsel gjennom Byåsenveien 162 i gjeldende reguleringsplan for den eiendommen.</p> <p>Anleggstrafikk fra Byåsenveien 158 må entydig defineres i reguleringsbestemmelsene. Det må synliggjøres hvordan bygge- og anleggstrafikk for Byåsenveien 158 er tenkt løst. Det forutsettes at det ikke skjer via felles kjøreveg over Byåsenveien 162.</p> <p>All virksomhet og trafikk i anleggs- og byggefasen som måtte berøre Byåsenveien 162 må avtales med eier av Byåsenveien 162.</p>	<p>Notat på beregnet turproduksjon som følge av planlagt utbygging tilsier ca. 700 personbiler pr. døgn. Dette er noe større enn forutsatt i reguleringsplanen for 162.</p> <p>I planbestemmelsene fastsettes krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse, som er tilsvarende kravet gitt for utbyggingen i Byåsenveien 162.</p>
02.01. 2019	<p><u>Havstad Borettslag v/ Eva J. Brekkavik</u></p> <p>Vedrørende stenging/gjenbygging av adkomstveg for beboere i Byåsenveien 160. Adkomstvegen har vært i bruk i over 40 år. Ber om at adkomstvegen opprettholdes og tas inn i planen for utviklingen av Byåsenveien 158.</p>	<p>Byåsenveien 160 har kjøreadkomst fra Havstadvegen. I planforslaget er lagt inn tilgang til gangveg som beboerne kan benytte fram til Byåsenveien.</p>

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.