



Detaljregulering av Sigurd Slembes vei 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 02.05.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Berg Bolig AS.

Komplett planforslag forelå 09.03.2023.

Hensikten med planen er å legge til rette for foretting ved å erstatte tre eksisterende eneboliger med ny boligbebyggelse for inntil 25 boenheter. Ny bebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal skal ivareta stedets karakter, eksisterende hagebypreg og bygningsmiljø. Det er lagt opp til tilnærmet samme fotavtrykk som i eksisterende bebyggelse, men med bedre utnyttelse av tomten.

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



Planområdet plassering i Trondheim

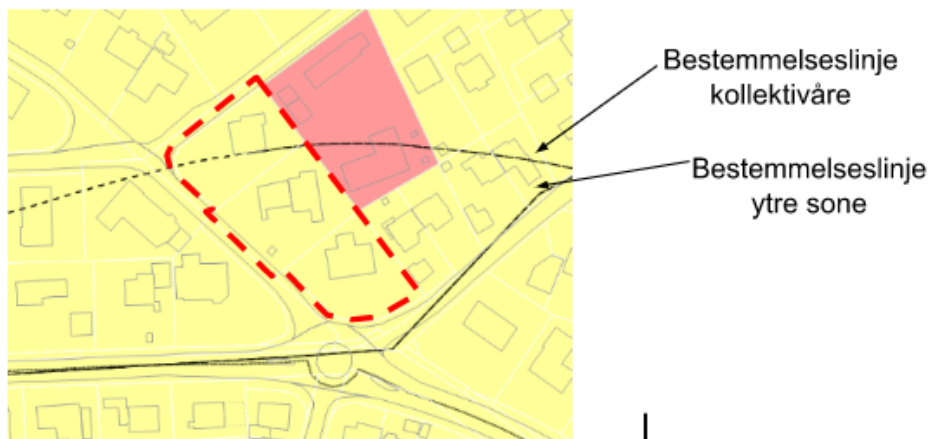


Foreslått planavgrensning

Planstatus

Overordnede planer (kommuneplaner, fylkeskommunale planer)

Området er avsatt til formål eksisterende boligbebyggelse i gjeldende KPA. Aktuelle bestemmelser er § 27.4 som sier at i områder over 1,5 dekar vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområde kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger pr. dekar.

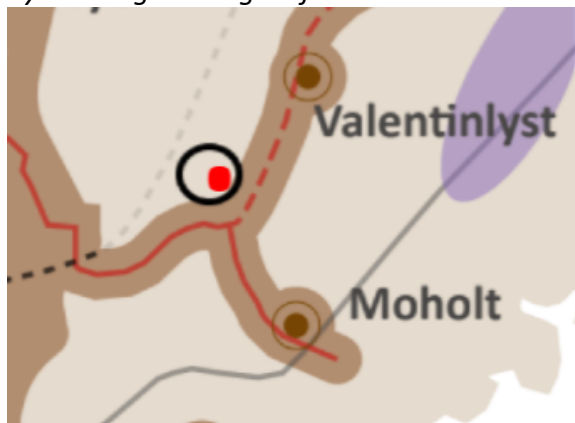


Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning i Trondheim kommunes parkeringsveileder. Dette tilsier minimum 1,2 p-plass per 70 m² BRA/boenhet.

Krav til samlet uterom er i Trondheim kommunes veileder for uterom satt til 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Byutviklingsstrategien for Trondheim mot 2050

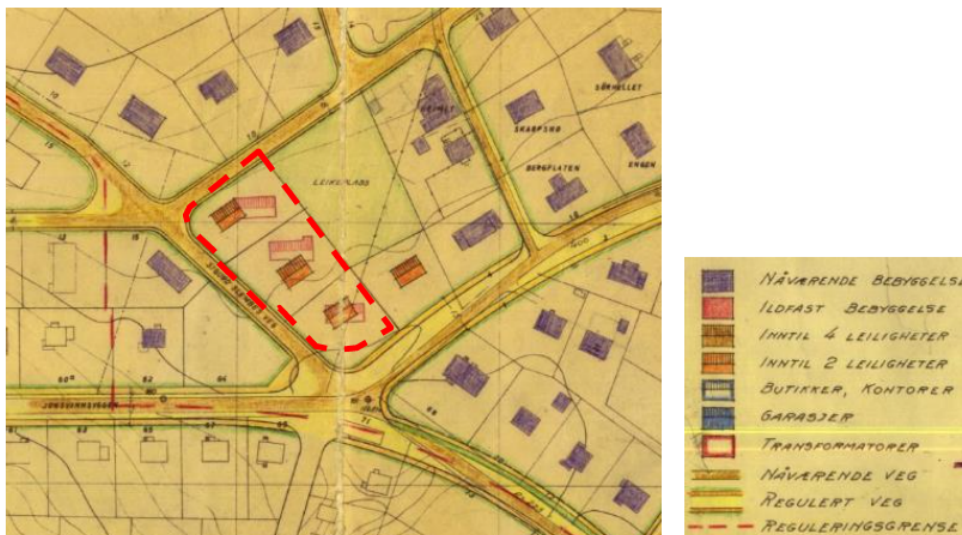


På strategikartet til byutviklingsstrategien ligger planområdet akkurat innenfor område for Fortetting med hensyn til eksisterende karakter, og grenser mot område for Bymessig fortetting og transformasjon

Planområdet ligger i område fra tidlig etterkrigstid og hensynet til strøkskarakteren må tillegges stor vekt.

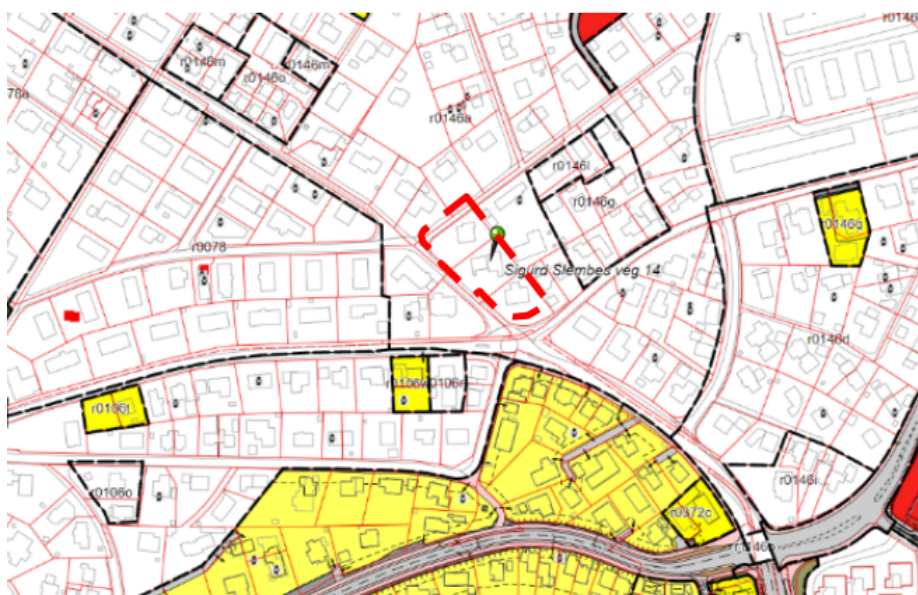
Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er en del av reguleringsplan r146a vedtatt 01.04.1957. Inntil seks leiligheter tillates i gjeldende reguleringsplan.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan r146a, vedtatt 01.04.1957.

Tilgrensende planer



Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Det vurderes at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer med unntak av kravet til parkeringsdekning.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: Sigurd Slembes veg 16 (gnr/bnr 58/325), Sigurd Slembes veg 14 (gnr/bnr 58/320) og Øvre Bergsvingen 17 (gnr/bnr 58/323).

Planområdet er på ca. 4,4 dekar. Derav utgjør tomtene gnr/bnr 58/323, 58/320 og 58/325 ca. 3,1 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Tomten er i dag bebygd med tre eneboliger med tilhørende hager og garasjer. Nordøst for planområdet ligger en barnehage, Berg barnehage. Andre tilgrensende tomter til omkringliggende veier er boligbebyggelse.



Foto viser tilgrensende uterom i barnehagen, med gjerde mot eksisterende eneboliger i Sigurd Slembes veg 14 og Øvre Bergsvingen 17.

Mellom eneboligtomtene og barnehagen er et ca. 1,8 m høyt tett plankegjerd.

Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Eksisterende eneboliger ble etablert rundt 1960, i det som da var et voksende boligområde. De tre boligene ligger diagonalt på tilliggende gatenett, i motsetning til nabobebyggelsen som ligger parallelt og langs Sigurd Slembes veg, Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen. Hver enebolig har egen innkjørsel fra disse gatene og parkering på egen tomt.

Alle boligene er bygd mellom 1959 og 1963, støpt på grunnmur, med bindingsverk av tre og kledd med stående trekledning. Sigurd Slembes veg 16 er boligen med flest bygningsdeler av eldre dato, og det må regnes med en del vedlikeholdstiltak i tiden fremover dersom bolig skal bevares. Sigurd Slembes veg 14 og Øvre Bergsvingen 17 er begge i god stand, men også disse boligene har behov for utbedring/vedlikehold fremover.



Flyfoto 1964

Området er definert med identitet hagebypreg av byantikvaren, bestående av eneboliger med sokkel, tomannsboliger og flermannsboliger i 1 - 2,5 etasjer og et mangfold av arkitektonisk uttrykk. %BYA og grønn sone mot gate ansees som viktige faktorer for å ivareta hagebypreget.

Planområdet ligger i et fint småhusområde fra tidlig etterkrigstid. Berg danner, sammen med de store småhusområdene på Bakkaunet og Tyholt, et av de viktigste store småhusbeltene i Trondheims nære omegn, med mye antikvarisk interessant bebyggelse. Hus som ikke har

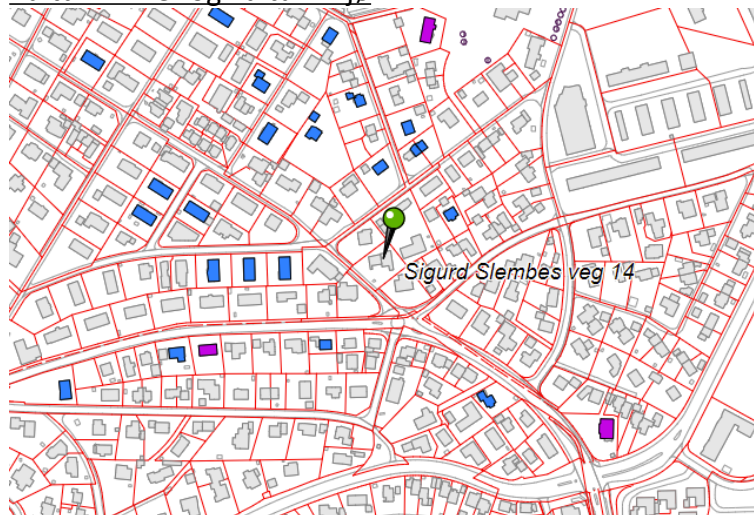
antikvarisk klassifisering har likevel kvaliteter i form av dimensjoner, tidsdybde og en gammel grønnstruktur som har blitt til over lang tid.

Byantikvarens vurdering er at planområdet må ivaretas som et småhusuttrykk, i spennet mellom eneboligene og firemannsboligene. Fotavtrykk, høyder og utnyttelse må ivaretas ut fra steds karakterer.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet har henvendelse mot sørvest og har veldig gode solforhold. Tomten har en terrengforskjell på ca. 1m, hvor det høyeste punktet er i nordøst.

Kulturminner og kulturmiljø



Det er ikke registrert eksisterende kulturminner i eller direkte tilgrenset planområdet.

Kulturminnekartet, Trondheim kommunes karttjeneste

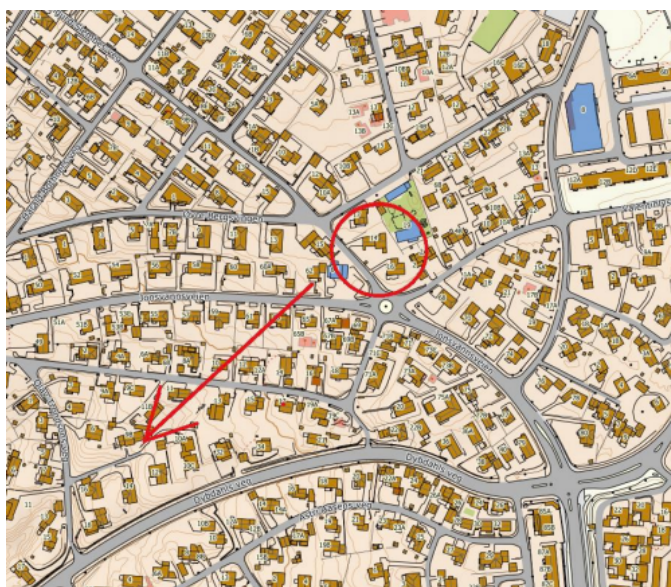
Flom, flomveger, havnivåstigning og stormflo

Planområdet er ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.

Flomveger:

Ved flom vil vann renne mot sør langs Sigurd Slembes veg. Vegen har fall mot planområdet og vil renne langs eiendommene.

Planområdet blir ikke påvirket av havstigning, stormflo eller bølger.



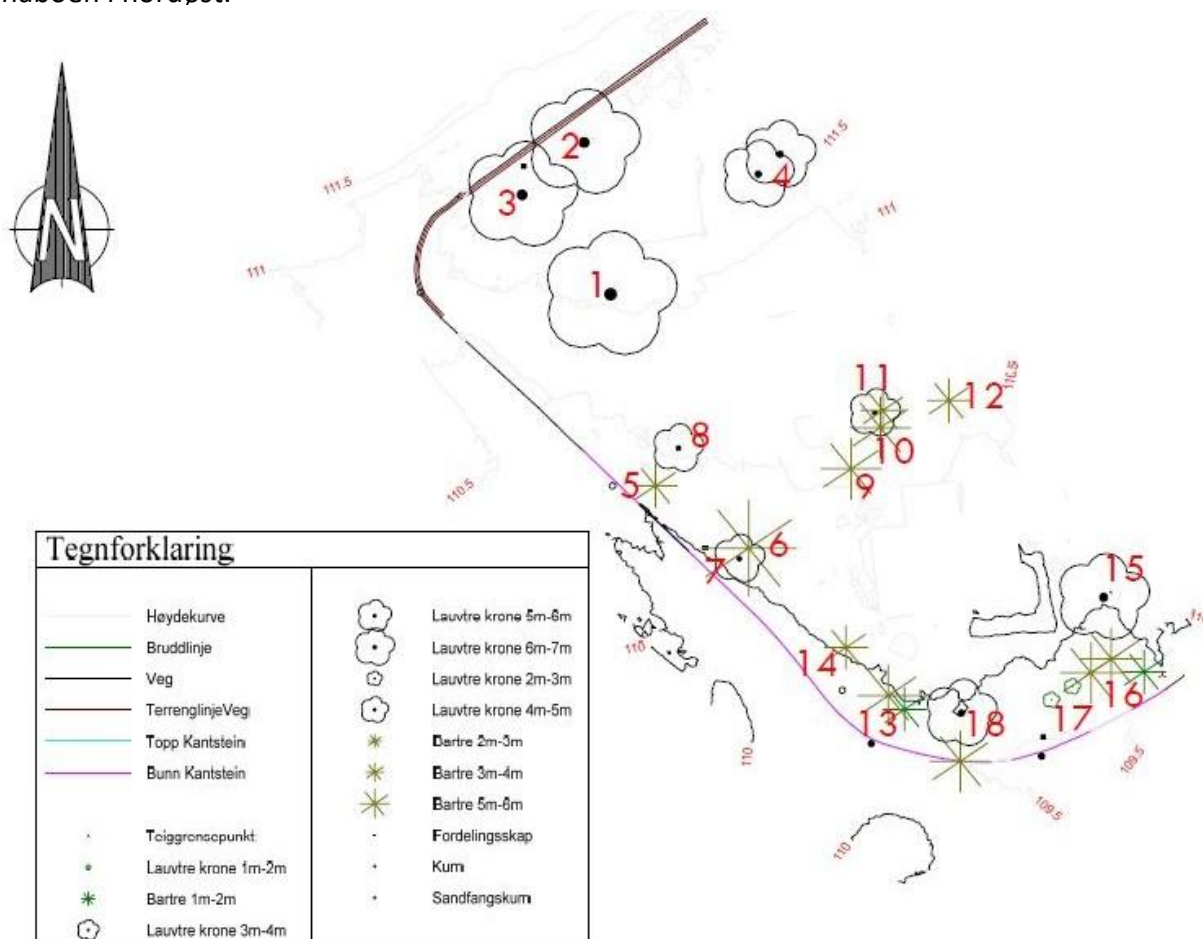
Kartutsnitt med oversiktstegning, aktuelt tiltak i rød sirkel samt retning på svak helning

Naturverdier

Det er ikke funnet registrerte naturtyper av regional eller nasjonal verdi eller naturtyper etter DN-håndbok 13 og 19.

Det står flere store løvtrær på planområdet. Disse trærne gir et vesentlig bidrag til hagebypreget. I tillegg har større løvtrær i tettbygde strøk en stor verdi som leveområde for flere arter. De aktuelle trærne har blitt målt og tilstandsvurdert av Trøndelag Trepleie AS, rapport datert 16.10.2021, se eget vedlegg 06.

Flere av de store trærne, flere bartrær, vokser på sørøstre del av tomten og kaster skygge på naboen i nordøst.



Plantegning trær og veglinje, Nidaros Oppmåling

Rapporten konkluderer følgende; Tre nummer 11 og 15 har en mekanisk kvalitet som tilsier at trærne er uegnet til bevaring og bør felles. Tre nummer 9, 10, 16 og 17 har fått resultatet «mindre egnet» til bevaring. Tre nummer 4, 12 og 18 er egnet til bevaring. Tre nummer 1, 2, og 3 som er edelløvtrær eik og blodbøk bør ivaretas.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

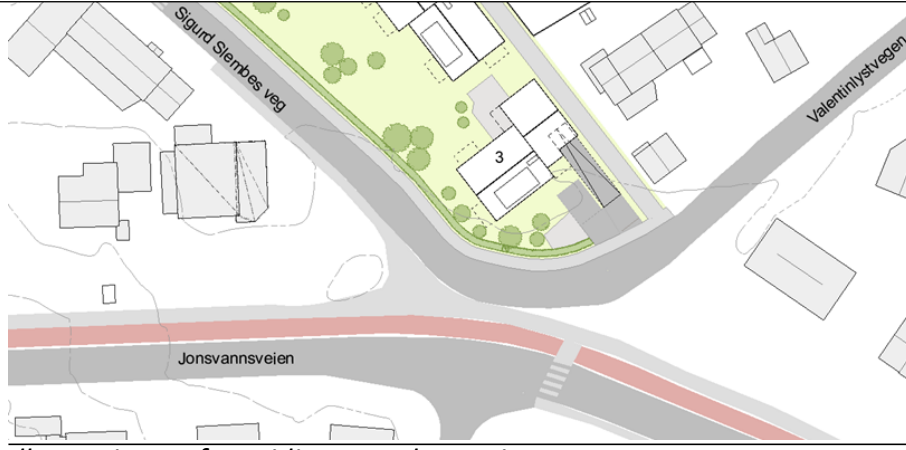

Planområdet har i dag private uteområder tilknyttet eneboligene.

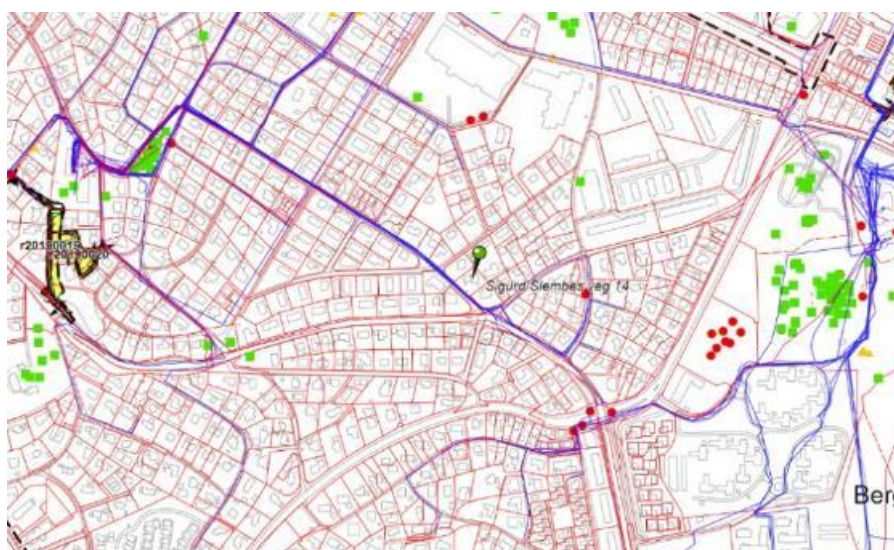
Trafikkforhold; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkesituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Smale fortau følger Sigurd Slembes veg og Valentinlystvegen langs planområdet. Hver boenhet har biladkomst fra nærliggende veg.

Miljøpakken:

Miljøpakken har planer om å anlegge gang- og sykkelveg langs Jonsvannsveien. Det er presentert to ulike alternativer for løsning av trafikkavvikling for Sigurd Slembes veg og Valentinlystvegen.

<p>Alternativ 1 omfatter en sammenkobling mellom Valentinlystvegen og Sigurd Slembes veg og stenging av avkjørsel til Jonsvannsveien fra disse vegene</p>	 <p><i>Illustrasjon av fremtidig veg - alternativ 1</i></p>
<p>Alternativ 2 omfatter stenging av Valentinlystvegen og avkjørsel fra Jonsvannsveien via Sigurd Slembes veg</p>	 <p><i>Illustrasjon av fremtidig veg - alternativ 2</i></p>

Barns interesser

Utklipp fra barnetråkk 2014, Trondheim kommunes karttjeneste.

Blå linjer indikerer skole-/ fritidsveg.

Skole/fritidsveg går hovedsakelig i Sigurd Slembes veg, Jonsvannsveien, Valentinlystvegen og

Lillebergvegen. Øvre Bergsvingen brukes som barnehageveg, men er ikke markert i barnetråkk som skole/fritidsveg. Selv om hovedstrømmen av barn er markert, er alle bolig gatene i området skoleveg pga. den spredte bebyggelsen.



Øvre Bergsvingen har ikke sammenhengende fortau.

Google maps: Øvre Bergssvingen, sett fra Sigurd Slembes veg. Øvre Bergsvingen 17 til høyre.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning



Oversiktskart over nærområdet med sosial infrastruktur

Området ligger i Berg barneskolekrets og Blussuvoll ungdomsskolekrets. Begge skolene er registrert med ledig kapasitet. Det er 17 barnehager innenfor en omkrets på 1 km.

Universell utforming

Tomten har liten terrengforskjell fra sørøst mot nordøst på ca. 1 meter stigning.

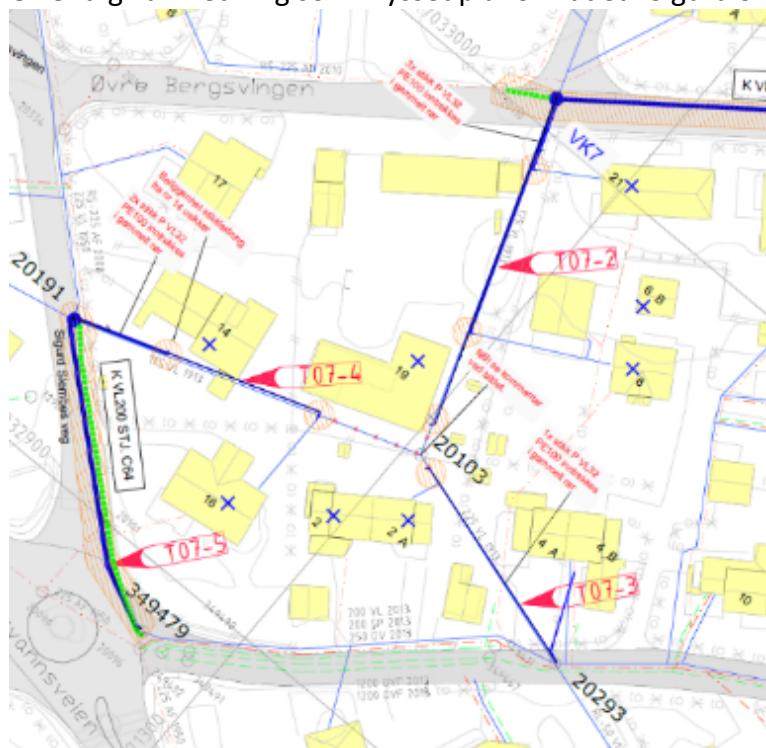
Grunnforhold

Det er ikke registrert kvikkleire på tomten og et ev. kvikkleireskred i sone «Berg studentby» vil derfor ikke kunne bre seg bakover og berøre tiltaket.

I følge NGUs løsmassekart er det hav- og fjordavsetninger på tomta og det forventes et dårlig infiltrasjonspotensiale med åpne overvannshåndteringsløsninger uten drens.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme VA og overvann

Det er kun private ledninger på tomtene i dag. Det er felles anlegg der overvannet ikke separeres. Offentlig vannledning som krysset planområdet i Sigurd Slembes veg 14 ble lagt om i 2021.



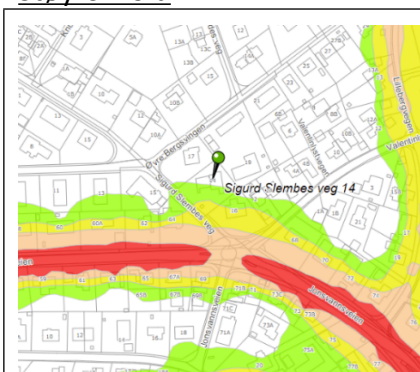
Kartutsnitt av ledningskart viser som bygget, datert 06.12.2021. Ny ledning til Sigurd Slembes veg 14 vises og forbindelse mellom kum 20191 og 20103 utgår.

En trafo på tilgrensende barnehagetomt ligger inntil Øvre Bergsvingen 17.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

Støyforhold



Støykart fra Trondheim kommunes karttjeneste viser at sørøstre del av tomten ligger med støyntivåer over 55 dB (gul og oransje sone) som er grenseverdi for støy på uteoppholdsarealer og rom med støysensitiv bruk (soverom, opphold).

Kartutsnittet er noe feilaktig da støy fra rundkjøringen ikke er vist korrekt.

Støykart, Trondheim kommunes karttjeneste

Luftkvalitet (eksisterende situasjon)

Luftsonekart viser at planområdet ligger i gul sone, men med god avstand til rød forurensningssone. Det er planlagt sårbar bebyggelse (boliger) og det har derfor vært nødvendig å vurdere lokal luftkvalitet. I tillegg til fyring, er veitrafikk den viktigste kilden til lokal luftforurensning, og svevestøv vurderes som dimensjonerende komponent. Veiene nærmest planområdet har relativ lav trafikkmengde og fartsgrense. Planområdet er egnet for planlagt utbyggingsformål.

Forurensede masser

Det er registrert fyllmasser i grunnen av ukjent karakter og sammensetning. I tillegg er det registrert tidligere bensinstasjon på naboeiendom (gnr/bnr 59/112). Forurensning fra slik aktivitet kan spre seg og det kan være en risiko for at grunnen er forurenset.

ROS-analyse (eksisterende situasjon)

ROS-analysen viser at bortsett fra støyforhold, vannopphoping/flomveg i Valentinlystvegen og eventuell forurensning er det ikke registrert eksisterende forhold ved tomten som krever tiltak.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det foreslås å regulere området til fortetting med ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsareal og ivareta eksisterende hagebypreg og bygningsmiljø samt håndtering av overvann og klimatilpasning.

Pbl- § 12-5 nr.1 - Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - 1112-
- Renovasjonsanlegg (BRE) - 1550
- Uteoppholdsareal (BUT) 1600

Pbl- § 12-5 nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (SKV) -2110
- Fortau (SF)- 2012
- Annen veggrunn – grøntareal SVG - 2019
- Parkeringshus/ - anlegg (SPH)

Pbl- § 12-5 – Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde støttemur

Pbl- § 12-6 – Hensynssoner:

- Bevaring naturmiljø – Trær som skal bevares - H560
- Frisikt H140



Utsnitt fra plankart på grunnen

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	2,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1600 - Uteoppholdsareal	0,7
Sum areal denne kategori:	2,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	1,1
2012 - Fortau	0,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,2
Sum areal denne kategori:	1,6
Totalt alle kategorier:	4,4

Areal på reguleringsplanens formål

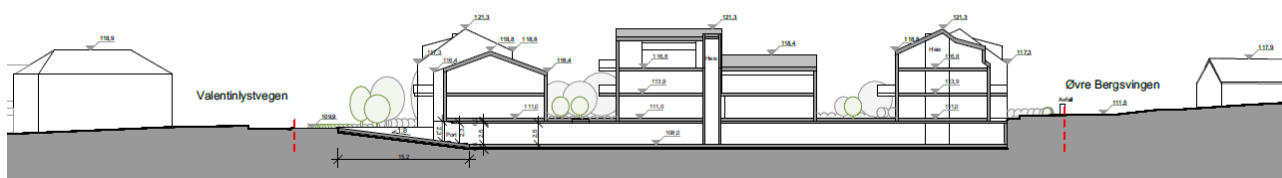
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng

Det foreslås tre hus som forholder seg til strøkets gatenett. Hus 1 og 3 ligger parallelt med Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen, mens hus 2 ligger parallelt med Sigurd Slembes veg. Bebyggelsen med parkeringskjeller hensyntar hagebyen som strøkskarakter, husene er plassert rundt et felles grønt hagerom som henvender seg mot Sigurd Slembes veg i sørvest, hus 1 og hus 3 har grønne forhager mot Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen og det er planlagt hekk langs alle vegene. For å oppnå en større variasjon kan hagebypreget også ivaretas ved å plante f. eks. lavere busker i kombinasjon med klatreplanter foran støyskjermen.



Fugleperspektiv, sett fra vest

Innkjøring til parkeringskjeller planlegges fra Valentinlystvegen i sørøst, på tomtas laveste punkt som gir den korteste nedkjøringsrampe. Med parkeringskjeller fjernes dagens overflateparkering, utearealene opparbeides til attraktiv felles hage og trafikksikkerheten øker ved å redusere antall avkjørsler fra tre til en. Plassering av hus 1 og opparbeidelse av fortau mot Øvre Bergsvingen hensyntar de to mest verdifulle trærne på tomte. Alle husene har felles adkomst fra en gangveg øst i planområdet.



Terrensnitt A-A som viser den nye bebyggelsen med underliggende parkeringskjeller

Utbyggingsvolum og byggehøyder

De tre bygningene har saltak for å gjenspeile stedets karakter. Husene er i en til to etasjer med knevegg og takopplett. Gesimsene på husene som ligger langs gata er i to etasjer. Hvert hus er underdelt med sprang i fasaden for å tilpasse seg nabobebyggelse.

Hus 2 og 3 har både en del i to etasjer og en lavere del i en etasje med knevegg. Den lave delen med en etasje skal hensynta barnehage og nabo i øst. I tillegg til en småhuspreget volumoppbygging, foreslås fargesetting i samråd med Byantikvaren som rekkefølgekrav for å bidra til stedstilpasning.

Grad av utnyttning

Reguleringsplanen legger opp til en utnyttelse med maksimalt 9,3 boenheter pr. dekar (25 boenheter/2.7dekar med formål boligbebyggelse og anlegg).

Maksimalt tillatt utnyttelse er 1800 m² BRA.

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det tillates maksimalt 25 boenheter. Boligene skal fordeles på tre bygninger med følgende leilighetsfordeling som er sikret i planbestemmelsene:

Tre- og fireroms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 % av leilighetene innen planområdet. Ettroms leiligheter tillates ikke.

Treroms leiligheter skal være på minimum 55 m² BRA.

Minst halvparten av alle treroms leiligheter skal være på minimum 60 m² BRA.

Fireroms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA

Toroms leiligheter skal være på minimum 40 m² BRA.

Bomiljø/bokvalitet

Det foreslås å legge adkomsten til hovedinngangene for hus 1, 2 og 3 fra en felles gangveg, som ligger øst for planlagt bebyggelse. Denne gangforbindelsen er også en trafikksikker snarvei mellom Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal. Privat og felles uteoppholdsareal planlegges plassert for å sikre gode sol- og støyforhold.

Hus 1 og 2 vil ha tilgang til stille side på alle fasader. Hus 3 i sør vil være støyutsatt mot sørvest og sørøst, men alle boenheter sikres tilgang til naturlig stille side hvor minst ett oppholdsrom eller soverom kan plasseres. For å tilfredstille krav til støy på felles uteareal på bakkeplan, er det foreslått en støyskjerm med en høyde på 1,5 meter langs Sigurd Slembes veg. Støyskjermen utformes som tett gjerde med vegetasjon mot vegen. Dette er sikret i bestemmelser og på plankartet.

Universell utforming

Utforming av boligene vil gjøres innenfor TEK17 sine krav til universell utforming. Alle boligene får universell tilgang til felles uteareal og parkeringskjeller via heis.

Parkering

Parkering er plassert i felles parkeringskjeller under terreng. I tillegg etableres en HC-parkingsplass på bakkenivå, like ved nedkjøring til parkeringskjeller.

Det foreslås en parkeringsdekning på min. 0,5 parkeringsplasser og maks 1.0 parkeringsplasser per bolig pga. beliggenhet og tilrettelegging for å velge kollektivt, gå eller sykle.

Lav parkeringsdekning for bil kompenseres med økt parkeringsdekning for sykkel. Det foreslås minimum tre sykkelplasser per 70 m² BRA eller boenhet.



Minimum halvparten av sykkelplassene skal være under tak. Det legges til rette for servicefasiliteter under tak/ i kjelleren. Min 0,2 sykkelplasser per boenhet skal være dimensjonert for lastesykler/ transportsykler.

Det er også en intensjon å kompensere lav parkeringsdekning for bil ved å legge til rette for etablering av delingsbil, men dette er ikke sikret i bestemmelser.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Renovasjon:

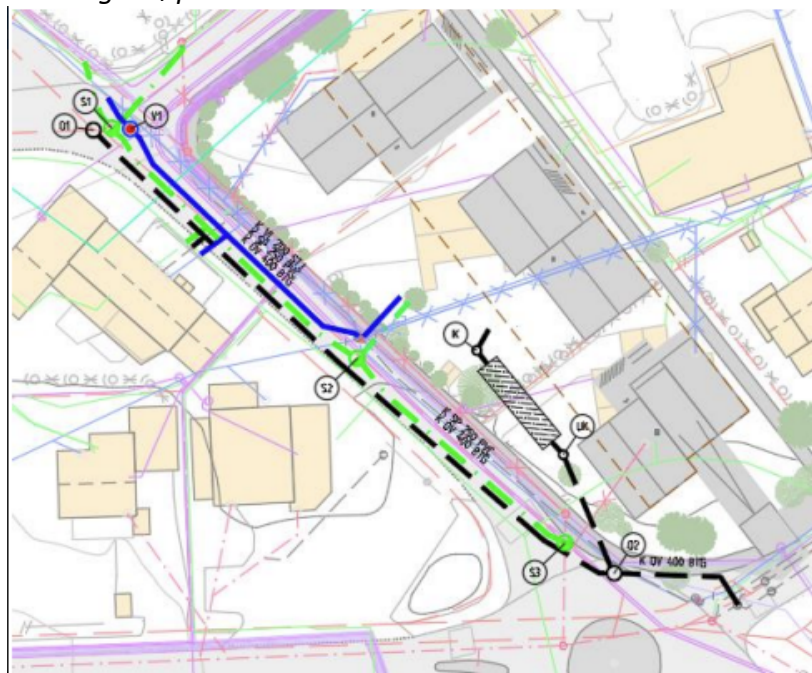
Med 25 boenheter anbefales nedgravde containere. Disse er planlagt plassert mot Øvre Bergsvingen. Plassering av nedgravde containere er oversendt Trondheim renholdsverk og Kommunalteknikk med positiv tilbakemelding.



Foreslått renovasjonspunkt og eksisterende Trafo

Det foreslås ikke uteareal/varig opphold innenfor 4 meter fra eksisterende trafo som ligger på barnehagens eiendom.

Vann og avløp



Utsnitt overordnet VA-plan

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som grunnlag for mer detaljerte beregninger i en senere fase.

Beregning av dimensjonerende avløpsmengder for opptil 28 boenheter er benyttet for å beregne dimensjonerende vann-, avløp og brannslukningsvann.

Påkoblingspunkt av stikkledninger fra de nye boligblokkene er antatt i kummene 20191, O2 og S2 i Sigurd Slembes veg.

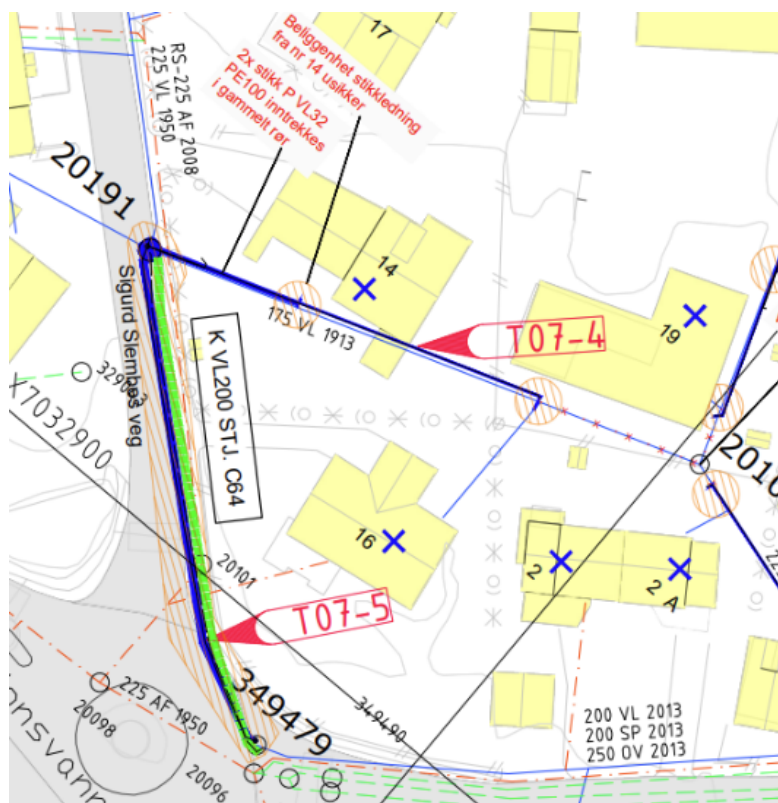
Overvann

Iht. Trondheim kommune VA-norm skal overvann fordrøyes før tilknytning til kommunalt nett, og samtidig skal mest mulig overvann håndteres og behandles på overflaten i form av blå/grønne løsninger.

På denne måten vil belastning i kommunalt nett og fare for flom reduseres.

I tillegg kan overvannet utnyttes som en ressurs i planområdet.

Overflatevann samles lokalt i grønne arealer innenfor planområdet. Det finnes ikke overvannsledninger i Sigurd Slembes veg. Dette forutsettes utarbeidet ved tiltak etter plan.



Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende, atkomst, avvik fra vegnormalen, varelevering, felles adkomstveger og eierforhold (offentlig/privat)

Avstandskrav for bebyggelse til veg er ivaretatt med byggegrenser.

Nedkjøring til parkeringskjeller foreslås fra Valentinlystvegen.

HC-parkering ved Valentinlystvegen er tilknyttet universelt utformet kjørbær gangveg. Det er også universell tilkomst med heis via parkeringskjeller. Utendørs parkeringsplass skal tilrettelegges for el-lading.

Det er foreslått utvidet og delvis nytt fortau langs hele planområdet, Valentinlystvegen, Sigurd Slembes veg og Øvre Bergsvingen. Fortauet er på 2,0 meter, tilliggende annen veggrunn er 0.5 meter for snøopplag. Det resulterer i at dagens hekk og trær må fjernes, og to edelløvtrær mot Øvre Bergsvingen må tas spesielt hensyn til. Trærne er sikret i plankart og med bestemmelser.

Servicetjenester, hente- bringetjenester kan benytte HC-parkering og snuplass i sør.

Flytetransport kan utføres med midlertidig stopp i Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen på veg/fortauskant. Tilkost for boenheter ved sjeldne stopp som flyttebiler, utrykning, ambulanse og lignende kan tas gjennom universelt utformet gangveg øst for bebyggelse.

Adkomst til hovedinngangene for boligene foreslås fra universelt utformet kjørbær gangveg mellom Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen. For å ivareta universell tilgjengelighet skal gangvegen ha fast dekke. Gangvegen skal dimensjoneres for utrykning og nyttetraffikk.

I bygge- og anleggsfasen er det stilt krav til en plan for trafiksikkerhet for gående og syklende, og for adkomst til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy, samt

rømningsveier for de berørte eiendommene. Dersom adkomst og rømningsvei ikke lar seg løse, er det sikret at beboere skal gis midlertidig alternativt bosted.

Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, eksisterende og ev. ny vegetasjon, arealstørrelse, tilgjengelighet, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Planen vil tilrettelegge for en uformell møteplass med tilbud om lek og aktivitet for barn i alle aldre. Oppå parkeringskjeller er det forutsatt en jordoverdekning på i gjennomsnitt 60 cm. Dette gir rom for variert beplantning. Trær og busker som krever gode jordforhold plantes i terreng der det ikke er parkeringskjeller.

Det planlegges uteoppholdsareal etter krav i KPA. Kravet på 50 m² pr. 100 m² BRA utgjør ca. 885 m². Derav skal minst 50%, 443 m², være felles uteoppholdsareal på bakkenivå.

Det legges opp til private terrasser eller balkonger på ca. 8 – 10 m² for de fleste boenhetene, noe som utgjør minimum 200 m² totalt. Regulert felles uteareal (f_BUT) utgjør 700 m². Privat- og regulert felles uteareal er dermed totalt på min. 900 m².

Uteromsregnskap

Tot BRA: 1800 m² (inkludert balkonger)

BRA boligformål: 1 766 m²

$1766 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 17,7$

$17,7 \times 50 \text{ m}^2 = 885 \text{ m}^2$

Uterom minstekrav: 885 m²

Privat uterom: $25 \times 8 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$

Regulert felles uteareal (f_BUT): 700 m²

Totalt uteareal: 900 m²

Mulighet for ytterligere uteareal: ca 170 m²



Illustrasjon privat og felles uteareal

Minstekravene til sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 er 225 m². Minstekravet oppfylles med god margin.



Utklipp fra solstudium 23. juni kl.18. Planforslag til venstre, eksisterende situasjon til høyre



Utklipp fra solstudium 21. mars kl.15. Planforslag til venstre, eksisterende situasjon til høyre.

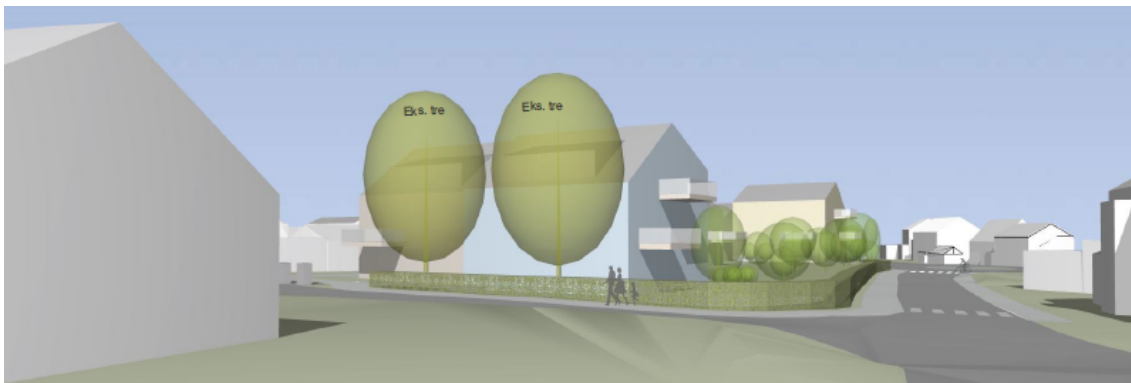
Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer med unntak av parkering som er satt lavere enn minimumskrav i KPA. I KPA §14.1 oppgis parkeringskrav til 1,2 parkeringsplasser pr. 70 m² eller pr. boenhet. Planområdet ligger helt inntil grensen til midtre sone som har faktor 0,8. Med utgangspunkt i tomtens plassering og beliggenhet innenfor bestemmelseslinje kollektivåre, er parkeringskravet satt til minimum 0,5 og maksimum 1,0 parkeringsplasser per 70 m² eller pr. boenhet.

Landskap (nær- og fjernvirkning)

Landskapet på Øvre Berg/Tyholt er et relativt flatt høydedrag med et utpreget hagebypreg med grønne hekker, plener og mange store trær. I fjernvirkning er landskapsrommet uendret bortsett fra at de store bartrærne og poplene er erstattet med lavere edelløv- og frukttrær. I nærvirkning tas hagebypregene vare på med grønne hekker langs gatene, og to store edelløvtrær bevares i Øvre Bergsvingen. Felles uteareal åpner seg mot sørvest, mot Sigurd Slembes veg.



Planområdet sett fra nord, fra Sigurd Slembes veg



Planområdet sett fra Jonsvannsveien



Planområdet sett fra Valentinlystvegen

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Ny bebyggelse ligger i foreslått byggesone i den nye kommuneplanens arealdel. Tilpasning til strøkskarakteren med saltak og ivaretagelse av den grønne hagebykarakteren er tillagt spesiell vekt. Foreslått typologi er tilpasset i utnyttelse, høyde, fotavtrykk og karakter til tilgrensende bebyggelse som i hovedsak er en blanding av eneboliger og firemannsboliger i 1-2 ½ etasjer.

Mot gateløpene i Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen ligger raftet i to og en etasjes høyde og suppleres med takopplett. De foreslåtte takopplettene er underordnet hovedtaket i form og fargesetting og ligger inntrukket fra gesims (raftet), møne og gavl. Takopplettene gir gode dagslysforhold og muliggjør den foreslåtte utnyttelsen. Inn mot felles uteareal er bebyggelsen planlagt i en og to etasjer med knevegg, der solforhold på tomte og mot nabobebyggelse er hensyntatt. Deler av hus 2 og hus 3 er i en etasje av hensyn til barnehage og nabo i nordøst.

Omkringliggende bebyggelse har gesimshøyder som spenner fra 6 m til 7,3 m. Høyde på foreslått bebyggelse ivaretas med gesimshøyder fra 4,8 m til 7,3 m mot omkringliggende bebyggelse/gater. Mot felles uterom er gesimshøyde 7,7 m.

Fotavtrykk for nærliggende bebyggelse spenner i hovedsak fra ca. 89 m² til 352 m², i gjennomsnitt 185 m². Foreslått bebyggelse spenner fra 227 m² til 264 m².



Fotavtrykk i nærområdet

De tre husene som er plassert i en U-form danner et hagetun som åpner seg mot sørvest. Hvert hus planlegges underdelt i form av et sprang i fasade for å ivareta skalaen i småhusbebyggelsen i området. Mange av tilliggende bygg er også underdelt og består av hovedhus med tilbygg, garasjer og uthus.

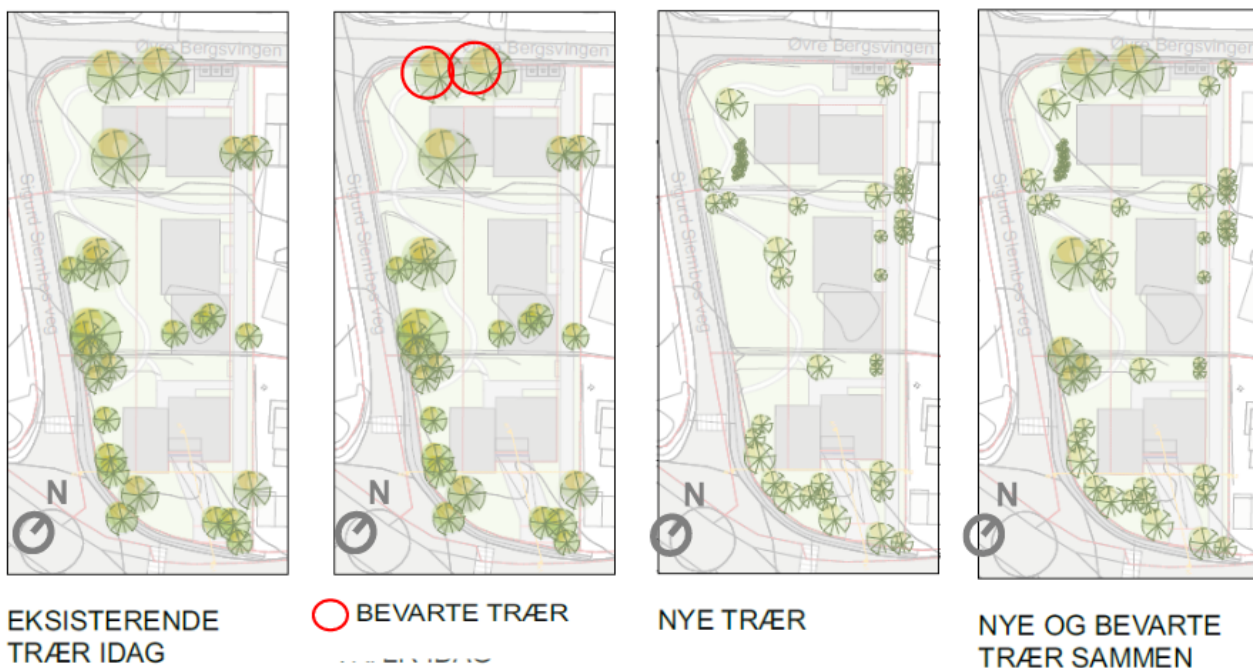
Naturverdier

Planforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldsloven, og er ikke funnet i strid med denne.

De to viktigste trærne sikres i planen ved plassering av byggegrense. Av de 19 registrerte trærne på tomte er sju omtalt som egnet til bevaring. Av disse er de to trærne som er verdikartlagt med høyest verdi sikret i planforslaget. De to store edelløvtrærne som bevares bidrar til å ivareta stedsidentitet og til å ta vare på det grønne hagebypreget. Ytterligere to frukttrær er mulig å bevare. De er foreslått erstattet av nye trær tilpasset den nye bebyggelsen. Flere store trær, seks bartrær og en poppel fjernes, noe som gir gode sol- og utsiktsforhold for den planlagte nye bebyggelsen og for tilliggende nabobebyggelse.

Planarbeidet har kartlagt og tilstandsvurdert eksisterende trær og vegetasjon innenfor planområdet.

Parkeringskjeller legges mot øst for å kunne bevare/skåne eksisterende vegetasjon og tilrettelegge for ny vegetasjon mot sørvest. Illustrasjonsplan og tilstandsvurdering av trær viser oversikt over vegetasjon/trær som fjernes.



Oversikt over eksisterende trær og bevarte trær

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, eksisterende terreng og omgivelser

Det foreslås tre bygninger i en til to etasjer med knevegg og saltak for å tilpasses eksisterende bygningsmiljø. flatt tak tillates ikke. Orientering av bebyggelsen er vurdert utfra solforhold til nabotomter i nordøst. Det planlegges varierte leilighetsstørrelser fra minimum 40 - 95 m² som et supplement til området som hovedsakelig består av større boenheter.

Naboskap til barnehagen:

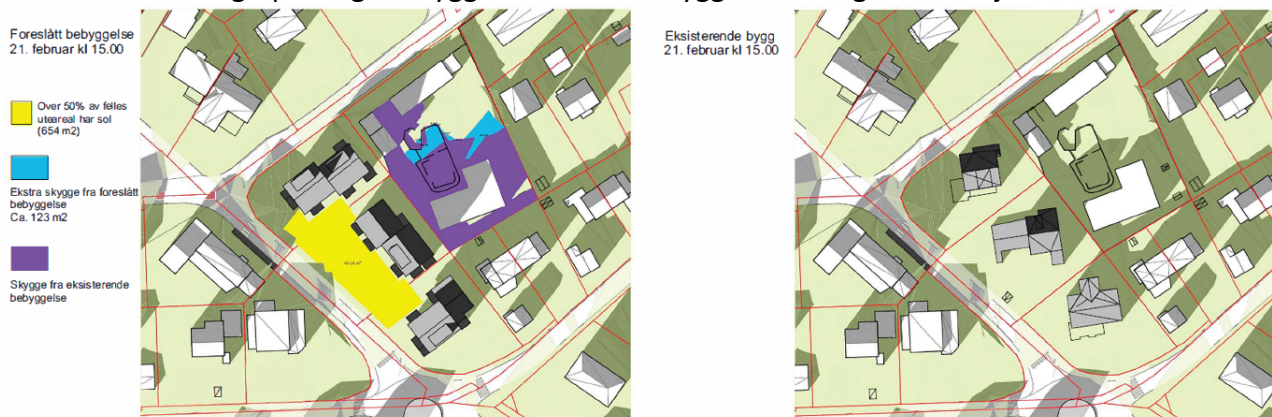
Planområdet grenser inntil en barnehage, og det er tatt spesielle hensyn med tanke på eventuelle ulemper i åpningstiden og bruken av denne. Det gjelder for bl.a. solforhold, økt skyggevirksomhet på barnehagens utearealer i åpningstiden, økt trafikk og negativ virkning i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

Barnehagen vil bli berørt av tiltak etter planen, men i liten grad i åpningstiden. Solstudier viser at skyggevirksomhet på utearealer før og fremst vil være ettermiddag/kveld, se eget vedlegg. Påvirkning fra ny bebyggelse vil gi små endringer sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Rekkefølgekrav vil ivareta forhold under bygge- og anleggsfasen.

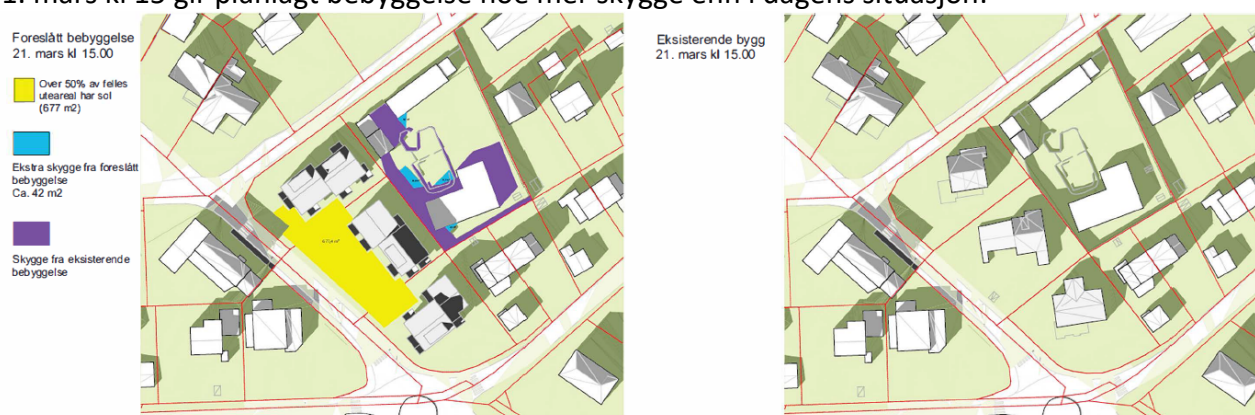
21. februar kl 10 er solforholdene uendret i forhold til dagens situasjon.



21. februar kl. 15 gir planlagt bebyggelse noe mer skygge enn i dagens situasjon:



21. mars kl 15 gir planlagt bebyggelse noe mer skygge enn i dagens situasjon:



Sikring av hagebypreg:

For å sikre det grønne hagebypreget er det langs gatene regulert eget formål SVG, annen veggrunn- grøntareal. Arealet skal benyttes til støyskjerm der det er påkrevd. Mellom støyskjerm eller gjerde og offentlig fortau skal det plantes, enten klippet hekk eller annen, lavere vegetasjon i kombinasjon med klatreplanter. I tillegg er byggegrensen tilbaketrukket mot Sigurd Slembes veg for hus 2, og eget formål f_BUT er benyttet for felles uterom som ytterligere skal sikre grønt preg mot omkringliggende gater.

Ny bebyggelse skal i material- og fargebruk i størst mulig grad tilpasse seg eksisterende strøkskarakter.

Kulturminner og kulturmiljø

Rekkefølgekrav sikrer at Byantikvaren uttaler seg i byggesaksbehandlingen.

Bomiljø

Ifølge statistisk sentralbyrå er andelen som bor alene 18,3%. Mindre leiligheter, større uterom som deles, felles adkomst vurderes som positive tiltak for økt folkehelse.

Hus 3 vil skjerme bakenforliggende bebyggelse og uterom fra støy fra Jonsvannsveien. Støyutfordringene er løst ved å sikre at boliger i gul støysone får tilgang til naturlig stille side og støyskjerming av uteoppholdsareal.

Universell utforming

Fra den universelt utformede gangvegen i øst kan alle boligene og felles uterom nås via universelt utformede adkomster.

Planområdet er relativt flatt, og ingen gangveger er planlagt med stigningskurver på over 1:20.

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for adkomsten til bebyggelse og utforming av uteareal.



Illustrasjon av universell adkomst til innganger og felles uterom

Universell utforming ivaretas, og sikres gjennom planbestemmelser - blant annet med krav til utomhusplan: «utomhusplanen skal vise hvordan universell utforming er ivaretatt, hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen og hvordan oppholds- og aktivitetsmuligheter er lagt til rette for flere aldersgrupper.»

Barns interesser

Planlagt gangveg til boligene fra Valentinlystvegen og fra Øvre Bergsvingen vil kunne bidra til en tryggere veg til omkringliggende boligområde. Planlagt utbygging vil være et positivt tilskudd, og styrke barn og unges interesser ved at det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på eiendommen og at prosjektet også er tilrettelagt for barnefamilier.

Etablering av nytt fortau og utvidelse av eksisterende fortau langs skolevegen er et positivt bidrag til barn og unges interesser.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Det er ledig kapasitet på skoler i området. Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Trafikkøkning, vegforhold

På grunn av høyere utnyttelse vil trafikken øke noe, med rundt 50 kt/døgn. Det vurderes å være så lavt at det ikke utløser krav til tiltak og at det ikke vil ha negativ innvirkning på kapasiteten i vegsystemet. Innkjøring vil bli i én avkjørsel til parkeringskjeller i Valentinlystvegen, i motsetning til dagens situasjon med tre avkjørsler fra Sigurd Slembes veg. Foreslått avkjørsel vil være mest skånsom for omkringliggende gatenett i nåværende situasjon med direkte adkomst fra Jonsvannsveien.

Det er usikkerhet knyttet til løsning som skal legges til grunn for sykkelveg og fortau langs Jonsvannsveien samt når den vil bli etablert. Foreslått plan er ikke til hinder for de to alternative utformingene av mulig fremtidig vegsituasjon, som foreligger per i dag. Dersom ett av de to foreliggende to alternativene gjennomføres, vil kjøringen fra tiltaket med avkjørsel i Valentinlystvegen være økt belastning på skoleveger, siden Lillebergvegen blir en del av en omvei. Se illustrasjonen til høyre; rød markering for skoleveg ved avkjørsel Sigurd Slembes veg. Lillebergvegen er skoleveg til/fra Blussuvoll skole.



Belastning av trafikk ved tiltak i krysset mot Jonsvannsveien

Forholdet til byvekstavtalen (nullvekstmålet i personbiltrafikken)

Større deler av planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivare og planlagt tiltak støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med fortetting ved kollektivpunkt.

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på min. 0,5 til maks 1 parkeringsplasser pr. boenhet, 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, derav 0,2 p-plasser for lastesykkel pr. boenhet. En HC-parkering tillates etablert på bakkeplan. Denne kan også fungere som gjesteparkering.

En utbygging i planområdet vurderes å gi høy mulighet for å nå nullvekstmålet, med en gangavstand til Torvet på ca. 2,6 km og nærmeste lokale sentrum på ca. 1,1 km. Avstand til nærmeste høyfrekvent kollektivtilbud er under 300 meter og avstand til planlagt sykkelnett i Jonsvannsveien er på 50-100 meter. Planområdets beliggenhet gjør at det er stort potensiale for at beboerne velger miljøvennlige transportmidler

Utredning klima (VA/lokalklima og bærekraft)

Lokalklima

Det er vist gode solforhold på tomten som det er viktig å ivareta. Vindroser (Voll meteorologiske stasjon) viser vind gjennom året fra sør og sørvest, og i vinterhalvåret fra nordøst med innslag fra vest. Det er moderate vindforhold på tomta som ikke stiller krav til avbøtende tiltak. Gjennomsnittlig vindstyrke er svak vind (1,6-3,3 m/s) som i kortere perioder kan komme opp i laber bris (5,5-7,9 m/s). Vegetasjon langs Sigurd Slembes veg vil ha en dempende virkning på vind fra sør og sørvest. Det forventes også at bolighusene på andre siden av veggen vil ha en vinddempende effekt. Vind fra nordøst forventes å ville dempes av bygninger og vegetasjon i denne retningen. Planforslaget hensyntar vindforhold i inngangspartier, ved sykkelparkering og lekearealer mm.

Det forventes ikke at prosjektet vil ha noe påvirkning på de lokalklimatiske forholdene.

Luftkvalitet

Tiltaket i seg selv bidrar ikke til økt forurensningsnivå i området, og det forventes ikke økt lokal luftforurensing som følge av økt biltrafikk. På bakgrunn av en kvalitativ undersøkelse vurderes det ikke som nødvendig å utføre lokale spredningsbegrensninger.

Vann og avløp, overvann

Over parkeringskjeller er det redusert infiltrasjonsevne. Samlet fotavtrykket for boligene øker med 110 m² BYA. Bruk av blågrønn faktor, bevaring av eksisterende trær samt etablering av ny vegetasjon, vil bidra til håndtering av overvann.

Bruk av blågrønn faktor kan redusere nødvendig fordrøyningsvolum. Det tas høyde for et klimapåslag på 20% ved beregning av overvann, dette gjør planen robust mot klimaendringene og økt styrtregn.

Bærekraft

Området skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter som bebyggelsens fotavtrykk og det grønne hagebypreget samtidig som optimal tomteutnyttelse er ivaretatt. Bebyggelsen er trukket tilbake, og det gis rom for et felles uteareal med eksisterende og ny vegetasjon mot Sigurd Slembes veg. I øst tilføres felles gangveg/snarveg mellom Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen.

Planforslaget tilrettelegger for grønn mobilitet ved å regulere fortau langs alle omkringliggende veger. Videre sikrer planforslaget begrenset parkeringsdekning for bil og god tilrettelegging for sykkelparkering. Minimum 10% av parkeringsplassene skal ha el-bil lader.

Planforslaget fortetter langs kollektivåre der infrastrukturen er etablert. Andel boliger øker fra tre til 25.

Øvre Bergsvingen 17 og Sigurd Slembes veg 14 er i relativt god stand. Det er en intensjon å vurdere flytting av eksisterende bebyggelse. Ved rivning skal eneboligene kartlegges med tanke på ombruk og det skal lages en plan for ombruk av materialer og bygningsdeler. Plan for materialbruk for å unngå miljø- og helseskadelige stoffer skal foreligge før igangsetting gis.

Plan for beskyttelse mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til rivning, anleggsvirksomhet og massetransport.

Bygge- og anleggsfasen:

Sannsynligvis vil det bli nødvendig med byggegropoppstøtting, eksempelvis spunt, spesielt mot øst og muligens mot rundkjøring i Jonsvannsveien. Hensyn til omgivelser i byggeperioden er sikret gjennom egen bestemmelse «Bygge og anleggsperioden» Herunder kommer miljøforhold som støy og luftkvalitet. Gnr/bnr for tilgrensede barnehage er konkret nevnt som nabo i bestemmelsen. Støy og forstyrrelser i anleggsperioden ved eventuell spunting, støv ol skal gjennom bestemmelser hensynta drift av barnehage.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Følgende 13 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet:

Støy og støv fra trafikk, radongass, ekstrem nedbør, skole og barnehage, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, brannslukningsvann, ulykke i av- og påkjørsler, ulykker med gående og syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring, masseras/ skred og veg, bru, kollektivtransport.

Analysen viser ingen hendelse som havnet i kategorien høy risiko. Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til økt trafikk, støy og støv og tilgjengelighet.

Tiltak for å redusere risiko er først og fremst satt til krav stilt i reguleringsbestemmelsene.

Geoteknikk

I geoteknisk rapport vurderes at utbyggingen er gjennomførbar og at den verken kan forårsake eller bli rammet av et områdeskred.

Planlagt gjennomføring

Forslagsstiller ser for seg ferdigstilling av prosjektet i en utbygging, og en kontinuerlig utbyggingsperiode. Samkjøring med Miljøpakken når det gjelder sykkelveg og fortau langs Jonsvannsveien kan legge føringer for framdrifta av utbyggingen. Boligene planlegges bygd i en kontinuerlig byggeperiode.

Felles uteoppholdsareal, adkomstvei og parkering skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart, medvirkningsprosess, ev. planprogram

12.06.2021 - Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Adresseavisen, naboer ble varslet med brev og e-post ble sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. Det har blitt avholdt informasjonsmøter med naboer og velforeninger. Møtene ble avholdt digitalt på «Teams» grunnet Covid-19.

26.05.2021 – Informasjonsmøte med «Godt bomiljø Tyholt» hvor noen naboer også ønsket å delta.

23.06.2021 - informasjonsmøte med «Godt bomiljø Berg», samt naboer som ble varslet ved oppstart av planarbeidet.

Det er mottatt fem ordinære innspill til planforslaget. Innspillene gikk stort sett ut på; Stedstilpasning, bevaring av trær/vegetasjon, grad av utnyttelse, høyder og typologi. Sammendrag av merknader med forslagsstillerens kommentarer følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

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.