



Detaljregulering av Anders Tvereggens veg 9, r20220030, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 23.05.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

INNLEDNING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS v/Tor Kalland Wigum som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Tor Kalland Wigum.

Komplett planforslag forelå 06.02.2024. Planforslaget var da ikke helt løst. Det var enighet om at vi skulle diskutere oss frem til et omforent planforslag og at behandlingsfristen skulle utsettes til fire uker til, etter at et omforent planforslag foreligger. Omforent planforslag forelå 16.05.2024.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny boligbebyggelse med tilhørende parkerings- og uteoppholdsplass. Det legges også opp til en turveg/snarveg gjennom planområdet, som går langs Anders Tvereggens veg 9 til tilliggende tidligere friområde i motsatt side av planområdet.

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



Beliggenhet

Postadresse:

ORGNVAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Planstatus

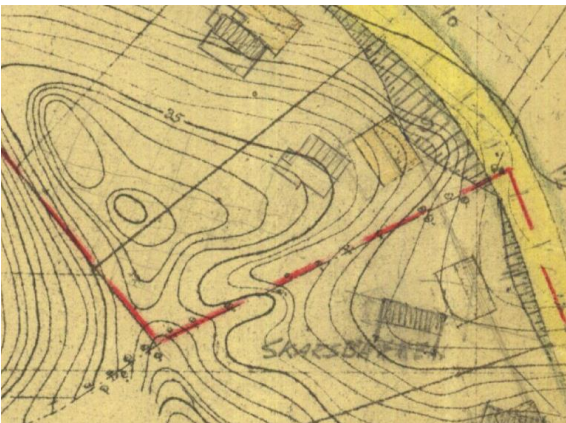
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist med formål eksisterende boligbebyggelse. Planområdet ligger i ytre sone for parkering og uterom, det vil si minimum 1,2 p-plass per 70 m² BRA/boenhet og minimum 50 m² uteareal per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Krav til arealutnyttelse er minimum 3 boliger per dekar. I planprogrammet for rullering av KPA ligger planområdet i et område karakterisert som fortetting med hensyn til eksisterende karakter (sone 3).



Utsnitt av gjeldende KPA

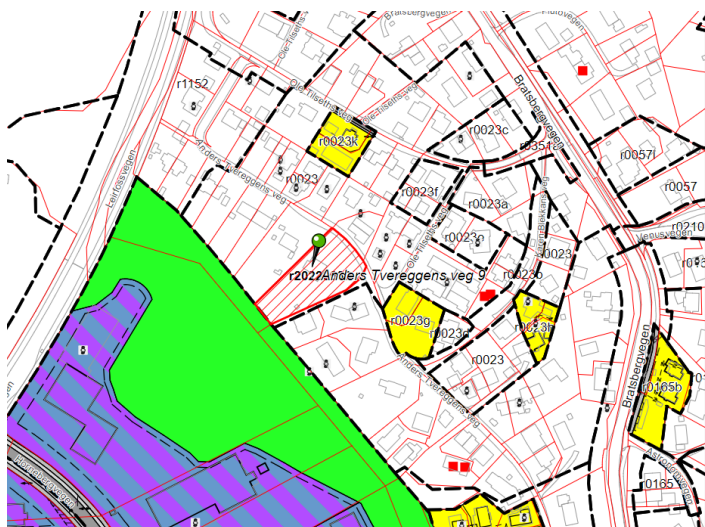
Planforslaget er i samsvar med gjeldende og forslag til ny KPA.

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Sundland vestre og Horneberg R0023, stadfestet 28.12.1949. Inntil 2 boenheter tillates på hver tomt.



Utsnitt av R0023

Det er godkjent flere reguleringsplaner med fortetting i nærområdet. Planområdet grenser til et stort offentlig friområde, regulert i R0456, reguleringsplan for Hornebergvegen med tilliggende områder (Fossegrenda), vedtatt 23.02.2006. I følge bestemmelsene til R0456 skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.



Kart som viser tilgrensende planer

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Berørt eiendom

Planområdet omfatter eiendommen Anders Tverreggens veg 9, gnr/bnr 72/64. Den måler 2,4 dekar.

Beliggenhet og avgrensing

Planområdet ligger på Nidarvoll og avgrenses av Anders Tverreggens veg, Anders Tverreggens veg 7, Anders Tverreggens veg 11A og 11B og friområdet med gnr/71/157.

Dagens bruk

Tomten er i dag bebyggt med enebolig med en utleiedel med tilhørende hage og integrert garasje.

Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse ble etablert fra 1956 i det som da var et voksende boligområde. Bebyggelsen i de to parallelle vegene Anders Tverreggens veg og Ole Tilseths veg besto opprinnelig av vertikal- og horisontaldelte tomannsboliger i 2 etasjer og enkelte eneboliger, alle med hage.

Anders Tverreggens veg 1 - 9 er hus med saltak lagt parallelt med Anders Tverreggens veg, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Fra Anders Tverreggens veg 11 og oppover finnes ingen reguleringsplan, og her følger bebyggelsen ikke den samme orientering som i gjeldende

reguleringsplan. Eksisterende hus har mønehøyde kote 72,3.

På nordsiden av Anders Tvereggens veg er det tillatt fortetting i flere hager og den opprinnelige strukturen med møneretning parallelt med vegen er ikke lenger fremtredende.



Kartutsnitt som viser fortetting

Landskap/topografi

Tomten har i dag en høydeforskjell på 12 meter og den laveste delen av tomten ligger mot nord øst. Den høyeste delen ligger mot sørvest. Den delen har gode solforhold og det er utsikt i alle himmelretninger derfra. Eiendommen er ikke særlig utsatt for vind.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert eksisterende kulturminner på eller i direkte tilgrensning til planområdet.

Naturverdier

Planområdet har i dag ingen registrerte naturverdier. Da eksisterende bebyggelse ble etablert var det viktig for eierne å ha en vakker hage. Det ble plantet mange trær som i dag er svært store. Det er furu, sembrafuru, gran, bjørk (uønsket i dag) selje og or med flere.



Eksisterende trær og beplantning

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har i dag kun private uteområder tilknyttet eneboligen.

Trafikkforhold

Det er ikke fortau i Anders Tvereggens veg. Vegen har ikke fast dekke. Myke trafikanter benytter vegkanten. Eiendommen har kjøreatkomst fra vegen. Anders Tvereggens veg er en blindveg med liten trafikk og fartsgrense 30 km/t. Det er ikke tillatt med gateparkering, noe som er positivt for trafikksikkerheten. Det er ikke registrert ulykker i vegen. Nærmeste bussholdeplasser er Dalsaunevegen med rute 10, 73 og 74 og Nidarvoll med rute 24.

Barns interesser

Området hører til Nidarvoll barne- og ungdomsskolekrets. Begge skolene er registrert med ledig kapasitet og bygging av ny barne- og ungdomsskole er i gang. Det er 5 barnehager innenfor en omkrets på 1 km.

Skoleveg går i Anders Tvereggens veg, Ole Tilseths veg, Bratsbergvegen til Nidarvoll Skole. Bratsbergvegen har gang- og sykkelveg frem til skolen.

Fjernvarme

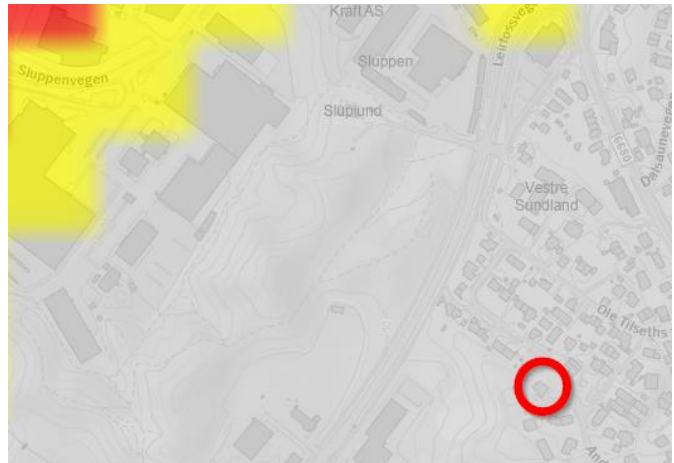
Planområdet ligger utenfor Statskrafts konsesjonsområde for fjernvarme.

Støy- og luftforhold

Planområdet ligger i hvit sone for både støy og luftkvalitet.



Støysonekart



Luftsonkart

Forurensende masser

Tomten var ubebygd til eksisterende bygning ble oppført. Bearbeiding av tomten før bygging i 1956, for å forme hage og plassere huset, avdekket kun fast blå leire. Det vurderes som svært usannsynlig at grunnen er forurenset.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk

Planen legger opp til fortetting med ny boligbebyggelse med tilhørende atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Formål i planen er:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse- (1110)
- Samferdselsanlegg og teknisk
 - Kjøreveg- (2011)
- Grønnstruktur
 - Turveg (3031)

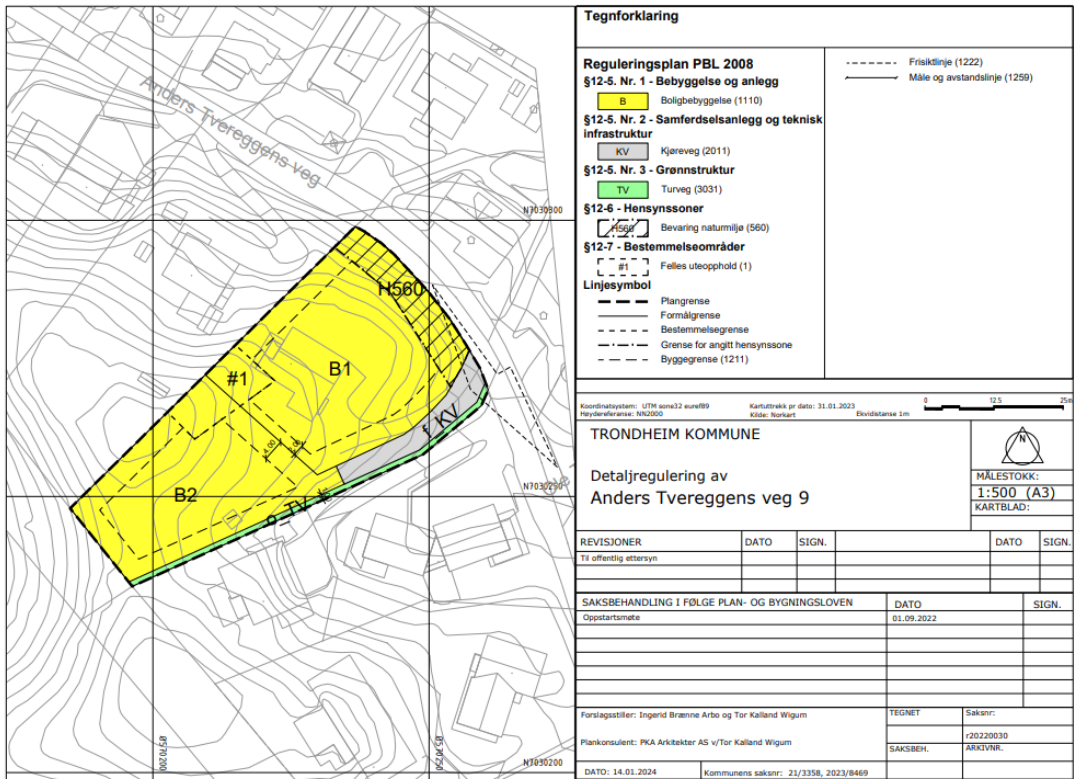
Det reguleres en hensynssone- Bevaring av naturmiljø (560)

Det reguleres et bestemmelsesområde- felles uteoppholdsareal (#1)

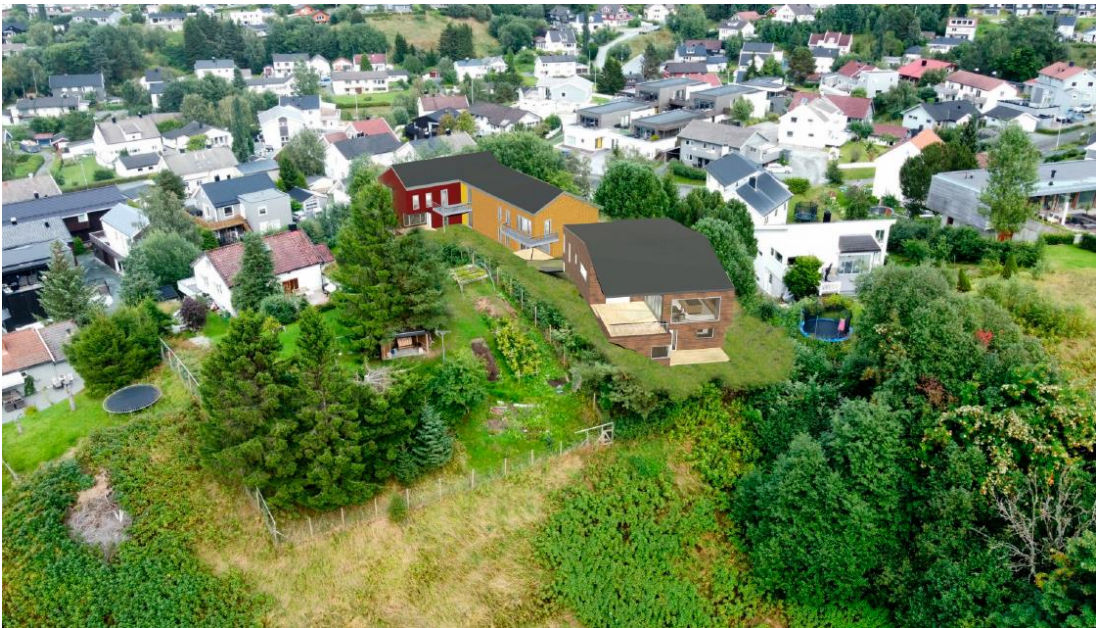
Det reguleres en siktretkant ved avkjørsel fra Anders Tverreggens veg.

Planlagt bebyggelse

Tomten er skrånende og det foreslås 3 bygninger fordelt på tomten. Hus 1 er orientert tilsvarende Anders Tverreggens veg 1 - 7. Hus 2 orienteres vinkelrett på hus 1. Hus 3 planlegges plassert lengst sør/vest på tomten. Det planlegges felles trapp og heis for hus 1 og 2.



Plankart



Dronefoto



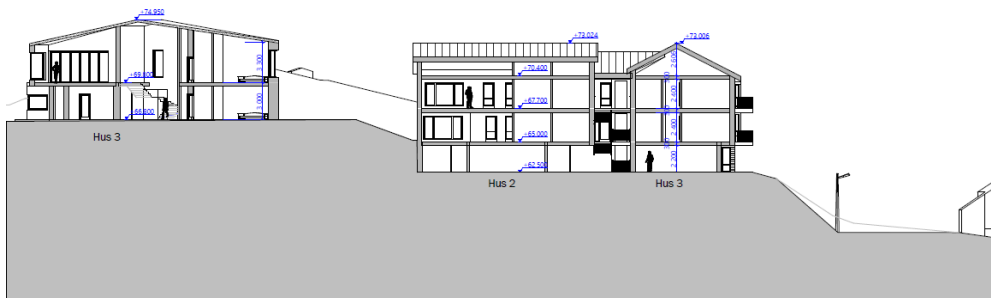
Dronefoto (fra før tursti/turveg ble innlemmet i plan)



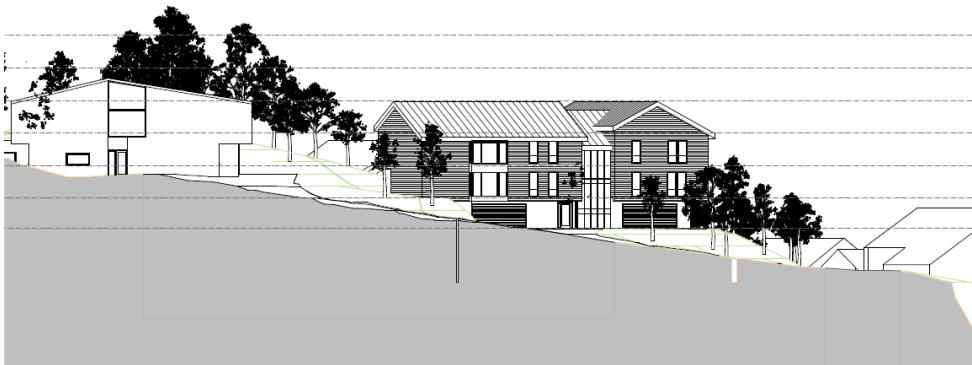
Dronefoto (fra før tursti/turveg ble innlemmet i plan)

Volum og byggehøyder

Hus 1 og 2 foreslås med to etasjer + sokkel og saltak. Hus 3 foreslås med en etasje med sokkel.

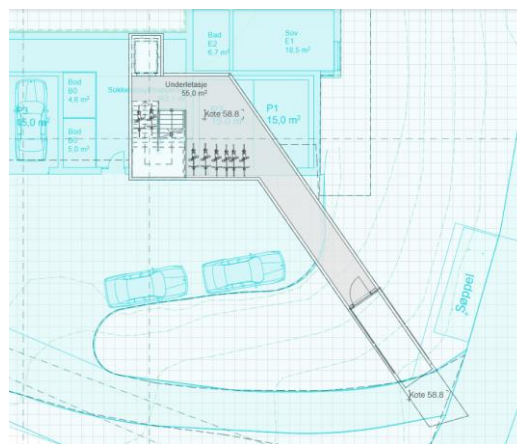


Snitt hus 3 og hus 1 og 2



Snitt langs innkjøringsveg

For at bebyggelsen i B1 skal bli universelt utformet planlegges det en underetasje på nivå med avkjørselen fra Anders Tvereggens veg.



Krav i bestemmelsene sikrer heis i bebyggelsen i B1.

Grad av utnyttning

Foreslått bebyggelse måler ca. 1 100 m² og tenkes oppført med sju boenheter. Det planlegges for fem store boenheter som planlegges som familieboliger og to mindre boenheter i laveste etasjeplan.

Eiendommen måler 2,4 dekar hvorav ca. 0,1 dekar ligger i vegbanen. Effektivt tomteareal som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad blir 2,3 dekar.

Utnyttelsen blir 3 boliger per dekar.

Bomiljø/bokvalitet

Tomten gir mulighet for god utsikt fra alle boenhetene og gode solforhold gjennom dagen.

Parkering

Parkering er tenkt løst delvis i sokkel og delvis utendørs. Det foreslås en parkeringsdekning på 1,2 p-plass for bil og 2 plasser for sykkel pr. bolig i tråd med krav i gjeldende KPA.

Vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme

Bebyggelsen tilknyttes vann og avløpsledninger i Anders Tvereggens veg.

Krav til renovasjonsløsning for denne type bebyggelse er småbeholdere på hjul. Disse tenkes plassert i skur ved vegen.

Trafikkløsninger

Hovedatkomst for alle boenheten blir fra Anders Tvereggens veg.

Uteoppholdsareal

Det planlegges uteoppholdsareal etter krav i gjeldende KPA, det vil si 50 m² pr. 100 m² BRA eller per boenhet. Kravet blir 550 m² dersom man regner med 50 m² pr. 100 m² BRA. Regner man med 50 m² pr boenhet, så vil kravet til uterom være 350 m².

Tilgjengelig uteoppholdsareal med kvalitet er 944 m². I tillegg planlegges det romslige private terrasser eller balkonger for alle boenhetene.



Beregnet uteareal

Tursti/snarveg

Det reguleres en smal offentlig tursti/snarveg, mellom Anders Tvereggens veg og tilliggende

regulert friområde i R0456.



Tursti/gang legges i grensen av planområdet

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Stedskarakter og viktige siktlinjer

Bebyggelsen tenkes tilpasset takformer og karakter på tilgrensende nabobebyggelse i Anders Tvereggens veg. Bygningen lengst fra vegen tenkes utformet mer tidsmessig i likhet med nabobebyggelse i Anders Tvereggens veg 11B og 13B.

Tomten er skrånende og terrenget planlegges endret slik at det dannes gode uteoppholdsareal. Dette kan løses uten behov for støttemurer mot naboeiendommene.

Trafikkøkning

Eksisterende avkjørsel fra Anders Tvereggens veg planlegges beholdt. Det nye tiltaket vil kunne skape en økning på rundt 20 ÅDT (årsdøgntrafikk). Det er ikke en vesentlig økning.

Tilgjengelighet for alle

Parkering er ikke tillatt i Anders Tvereggens veg og atkomst for forflytningshemmede vil være avhengig av biltransport opp til boligene.

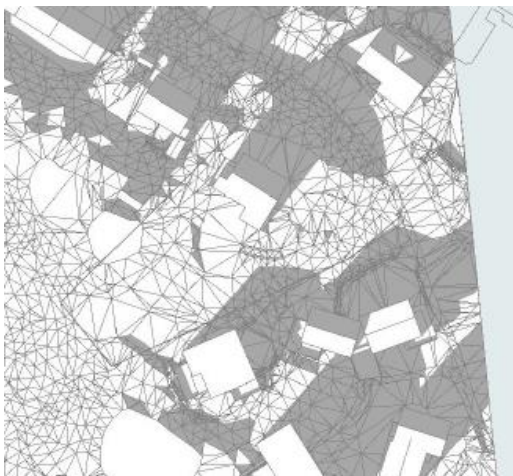
Det blir heis i hus 1 og 2 (område B1) og trinnfritt atkomstplan i hus 3.

Sol og skyggepåvirkning

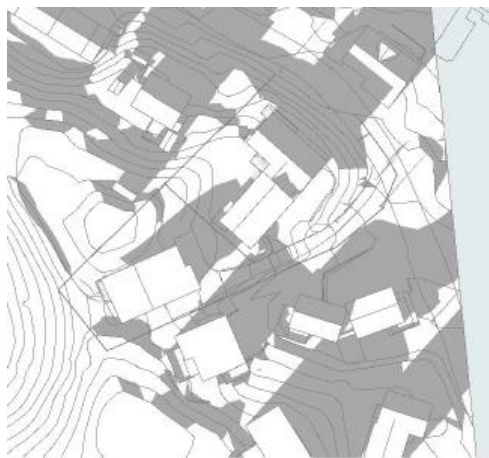
På kontrolltidspunktene 21. mars klokka 15.00 og 23. juni klokka 18.00 vil ny bebyggelse kaste skygge inn på nabobebyggelsen på motsatt side av veien.

Skyggepåvirkningen 21. mars klokka 15.00 blir ikke vesentlig forverret i forhold til dagens skyggepåvirkning.

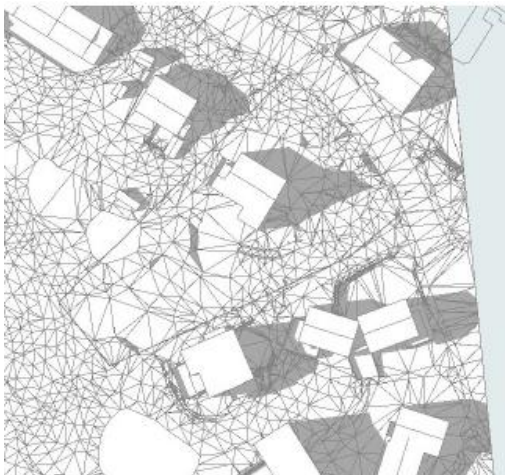
Ny bebyggelse vil gi noe skygge på egen tomt, på begge tidspunktene.



Eksisterende situasjon 21.mars klokka 15.00



Ny situasjon 21.mars klokka 15.00



Eksisterende situasjon 21.juni klokka 18.00



Ny situasjon 21.juni klokka 18.00

Barns interesser

Eiendommen ligger nært Smidalen som inneholder det gamle parkanlegget Slupplund som er en spennende skog med etablerte stier.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Det er ledig kapasitet på skoler i området. Det ligger fem barnehager innenfor en rekkevidde på en km fra planområdet.

Beredskap og ulykkesrisiko

Tiltaket kan medføre risiko i utbyggings- og driftsfasen. Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som belyser aktuelle temaer som kan ha økt risiko vedrørende beredskap og ulykker.



Planlagt oppstilling for slokkebil

Beliggenhet

Tomten grenser inn til Smidalen som i Magasinet TRONDHEIM 2030 er omtalt som Sluppens hemmelige grønne perle. Smidalen inneholder det gamle parkanlegget Slupplund som i år 2000 ble valgt som tusenårssted. Forslag til ny KPA, stiller krav om foredling og oppgradering av dette viktige rekreasjonsområdet. Men selv i dag er dette området et rikt rekreasjonsområde.

Planområdet ligger i sin helhet i hvit sone, både for støy og luftkvalitet. Tiltaket bidrar ikke til økt forurensningsnivå.

Byvekstavtalen

Tomten ligger utenfor bestemmelsesområde, kollektivåre og lokalsenter i gjeldende KPA. Men den ligger i sykkelavstand til Trondheim sentrum. Det er bra kollektivdekning i området (Dalsaunevegen holdeplass med rute 10, 73 og 74 og Nidarvoll holdeplass med rute 24).

Det er skole, arbeidsplasser, kolonialbutikk og offentlige kontorer i gang- og sykkelavstand fra planområdet, så som St. Olavs Hospital, NTNU, SINTEF samt mange eksisterende og kommende arbeidsplasser i Sluppenvegen og på Sorgenfri. Tiltaket ligger nært området som behandles i kommunedelplan for Sluppen. Det er en viss sannsynlighet for at beboerne velger miljøvennlige transportmåter.

Overvann

Overflatevann skal samles lokalt i grønne arealer innenfor planområdet. Det ligger en Ø250 PP ledning fra 2005 i Anders Tvereggens veg. Overordnet VA- plan svarer ut hvordan dette tenkes løst.

Masseras/skred

Planområdet er markert på NGUs kart som område med kvikkleire, middels faregrad. Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering for planlagt utbygging med vurdering av områdestabilitet. Det vurderes at utbyggingen er gjennomførbar og at den verken kan forårsake eller bli rammet av et områdeskred. Vurderingen er kvalitetssikret av en uavhengig geoteknisk rådgiver.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen viser at tolv hendelser kan være aktuelle for planområdet. Analysen viser ingen hendelse som havnet i kategorien høy risiko. Risiko vil i første rekke knytte seg til økt trafikk, støy og støv og tilgjengelighet i anleggsfasen. Tiltak for å redusere ulemper i anleggsperioden er sikret som krav i reguleringsbestemmelsene.

PLANLAGT GJENNOMFØRING

Utbyggingstid for hele planområdet antas å være 2-3 år. Boligene planlegges bygd i en kontinuerlig byggeperiode. Endelig utbyggingstakt vil være avhengig av markedet. Felles uteoppholdsareal, atkomstvei og parkering skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

Varsel om oppstart ble sendt naboer og overordnede myndigheter 22.11.2022 med svarfrist for innspill 13.01.2023. Oppstart av regulering ble annonsert i Adresseavisen 30.11.22. Det kom i alt 6 innspill.

Statsforvalteren, brev av 05.01.2023

Statsforvalteren er opptatt av at utbyggingsområdene gis en god utnytting, dette for å redusere presset på dyrkamark. De ber om at det tas inn minimumskrav til antall enheter i tråd med KPA. De minner om at klima og miljøkrav må følges opp. De ber om at skog ivaretas og at det gjøres minst mulig terrenginngrep, også i byggeperioden. De ber om at planen ivaretar klimatilpasning, blant annet ved solceller. De mener at overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. De minner om at støyretningslinjene i T- 1442/2021 og luftkvalitetskravene i T- 1520 må etterkommes. De minner om at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn i planlegging. De ber om at det beskrives hvordan planen bidrar til nullvekstmålet for biltrafikk. De ber om at det sikres at fremmede arter ikke spres. De mener det bør utdypes om planen kan tilrettelegge for bedre tilgang for offentligheten til tilgrensende friområde. De ber om at det må utarbeides tiltaksplan, dersom det er forurensing i grunnen. De minner om at behov for masseflytting må synliggjøres i planen. De ber om at planforslaget må svare ut forholdet til barn og unge og til helse og omsorg og at det må gjennomføres en risiko- sårbarhetsanalyse (ROS).

KOMMENTAR

Krav i bestemmelsene sikrer at det blir minst 7 boliger i planområdet, noe som sikrer at bestemmelsene i gjeldende KPA oppfylles. Det reguleres en hensynssone- bevaring av

naturmiljø, som sikrer at vegetasjonen mot Anders Tvereggens veg blir bevart. Det tenkes etablert solceller på noen takflater, men det sikres ikke som krav i bestemmelsene. Håndtering av overvann vil bli beskrevet i overordnet VA plan. Det er krav i bestemmelsene som sikrer at VA plan skal godkjennes av kommunen i byggefasen. Midlertidig rigg og anleggsområder vil bli detaljert før igangsettingstillatelse og sikres gjennom reguleringsbestemmelse. Planområdet vurderes som i tråd med statlige retningslinjer i samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Planområdets beliggenhet nært skoler, dagligvareforretninger og store arbeidsplasser, tilsier at beboere vil kunne velge kollektivt, gå eller sykle. Det reguleres en offentlig tursti/snarveg gjennom planområdet, fra Anders Tvereggens veg til tiliggende friområde. Det har ikke vært forurensende virksomhet på planområdet som ikke hatt annet formål enn bolig og beitemark før boligen ble etablert. Det vurderes som usannsynlig at det er forurenset grunn innenfor planområdet. Forholdet til barn og unges behov blir tilfredsstillende.

Trøndelag fylkeskommune, brev 05.01.2023

Fylkeskommunen mener planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i KPA. De er enig med kommunen, i at planen tar hensyn til strøkskarakter og ivaretar eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier. De mener at planforslaget i hovedsak er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, da området ligger nær skole og har god kollektivdekning. De minner om at barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas. De ber om universell utforming, UU, svares ut i planen. De mener det vil styrke planforslaget dersom det tilrettelegges for en offentlig atkomst/turveg gjennom planområdet fra Anders Tvereggens veg til tilgrensende friområde/grønnkorridor, dette fordi en offentlig turveg gjennom planområdet vil bidra til at det tilrettelegges for et mer finmasket gangnett i tillegg til at det vil være en kvalitet for de som bosetter seg i området å ha direkte tilgang til grønnkorridoren. Etter fylkeskommunens foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen.

KOMMENTAR

Beliggenhet, gode uteområder og romslige boenheter vil bidra positivt til å ivareta gode oppvekstvilkår for barn og unge. Turstien/snarvegen som reguleres vil bidra til et mer finmasket gangnett. Krav i bestemmelsene sikrer heis i bebyggelsen i B1.

Statens vegvesen, brev av 02.12.2022

Statens vegvesen forutsetter at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming og at det blir tilstrekkelig mulighet for inn- og utkjøring for renovasjons- og utryknings- kjøretøy m.fl. De slutter seg ellers til kommunens tilbakemeldingsbrev etter oppstart.

KOMMENTAR

Sikt-trekant på plankartet vil sikre trygg inn og utkjøring til planområdet. Det legges ikke opp til inn og utkjøring for renovasjonskjøretøy. De vil stoppe i Anders Tvereggens veg som i dag.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, brev av 04.01.2023

Trøndelag Brann og redningstjeneste nevner en rekke viktige punkter som må hensyntas i planleggingen. Blant annet så må det være kjørbare atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøyer. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke behov for slokkevann. De minner om at de branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. De anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.

KOMMENTAR

Brannteknisk rådgiver vil bli engasjert tidlig i prosjekteringsfasen og vil følge tiltaket til ferdigstilling.

NVE Norges vassdrags- og energidirektorat, brev av 10.12.2022

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

KOMMENTAR

Det er sikret i reguleringsbestemmelse at det skal foreligge teknisk godkjenning av VA anlegget før igangsettingstillatelse kan gis. Med planmaterialet følger det geoteknisk vurdering og vurdering av områdestabilitet. Rapportene er kontrollert av uavhengig foretak. Det er sikret i reguleringsbestemmelse at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse.

Dimitri Pinel og Malin Bakke Frøystadvåg, Anders Tvereggens veg 10A, epost av 02.01.2023

De ba om få vite hvordan ny bebyggelse vil påvirke solforholdene deres.

KOMMENTAR

Sol- og skyggediagram følger nå planmaterialet. Det viser at deres eiendom blir minimalt berørt den nye bebyggelsen.

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.