



Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl., sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 22.1.2020

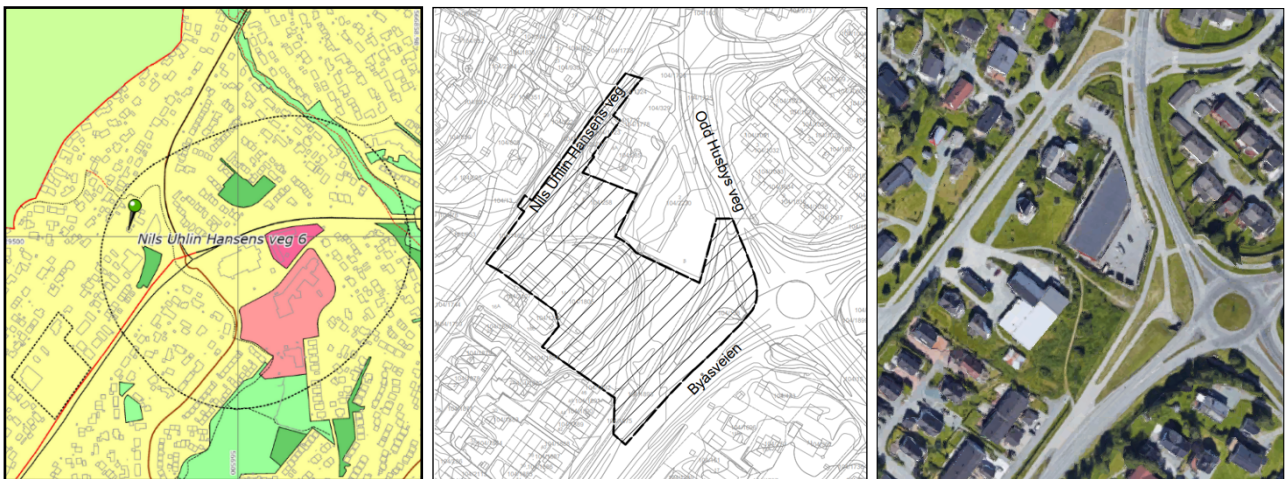
Dato for godkjenning av Bystyret : 25.3.2021

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller JM Norge AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for økt utnyttelse av eiendommene i forhold til dagens situasjon og gjeldende reguleringsplan for området. Reguleringsforslaget innebærer fortetting med nye leilighetsbygg i et eksisterende småhusområde. Planområdet ligger innenfor Stavset lokale sentrum slik det er definert i kommuneplanens arealdel.

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



Figur 1 Over: Kommuneplanens arealdel, planomriss og flyfoto av planområdet

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Eiendommene Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14 er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Planområdet ligger i ytre sone for bestemmelser knyttet til parkering og uterom. Øst for Nils Uhlin Hansens veg 14 er det i KPA regulert et område med framtidig grønnstruktur. Dette området er i gjeldende reguleringsplan fra 1995 regulert til felles lekeområde for Sameiet 1 Rønningstad.

Stavset er i KPA definert som lokalt sentrum, til tross for at det i dag ikke har tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å være et robust lokalt sentrum. Stavset har et offentlige tjenestetilbud og handelsfunksjoner som benyttes av svært mange på Byåsen, og ligger nært Granåsen skianlegg. Området innfrir de øvrige kriteriene og har egenskaper og potensial til å kunne utvikles til et robust og godt lokalt sentrum.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet inngår i følgende reguleringsplaner:

- r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva», vedtatt 26.09.1980. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg.
- r0025e «Byåsen, B19», vedtatt 10.06.1982. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg.
- r0025az «Endring av reguleringsplan for del av felt I1, søndre del av Byåsen», vedtatt 03.12.1991. Eiendommene er i denne planen regulert til boligformål og industri.
- r0025bh «Rønningstad, gnr.104, bnr. 163» vedtatt 22.6.1995. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til felles lekeareal og samferdselsanlegg.
- r0025bs «Rønningstad 2», vedtatt 09.11.2000. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til samferdselsanlegg og støyvoll.
- r0025cf «Nils Uhlin Hansens veg 2», vedtatt 27.03.2008. Den delen som er med i nytt planforslag er regulert til forretning.

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Retningslinjene 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 by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting mv. Planleggingen skal videre bidra til å styrke sykkel og gange som transport.
- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- 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 planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Planområdet, eksisterende forhold

Dagens bruk av eiendommene og tilstøtende areal.

Arealet som skal reguleres benyttes i dag til boligformål, næringsdrift, grønnsstruktur og samferdselsanlegg.

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 104, bnr. 15 – kommunalt eid, grønnsstruktur og samferdselsareal
- Gnr. 104, bnr. 258 – privat eid, boligtomt
- Gnr. 104, bnr. 1805 – privat eid, varehandel
- Deler av gnr. 104, bnr. 158, 1723, 1724, 2270 offentlig eid samferdselsareal
- Deler av gnr. 104, bnr. 285 (Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B) - privat eid bebygd boligtomt
- Deler av gnr. 104, bnr. 329, adkomst / parkering for Bygger'n Stavset.

Eiendommene ligger på kote +165 til +176. Høyeste del grenser mot Nils Uhlin Hansens veg og lavest mot Byåsveien. Tomtens flatere del er i hovedsak den delen av Nils Uhlin Hansens veg 14 som vender nordvestover. Deler av arealet som vender mot Byåsveien har et fall på 1:6. Mot nordøst grenser tomten til næringsbygg (Bygger'n) på eiendom gnr. 104, bnr. 2230. Den tomten er utgravd, og i grensen mellom de to eiendommene er det en bratt skråning, delvis med støttemur.

Stedets karakter

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en stedsanalyse som kartlegger hva som særpreger Stavset. Deler av teksten nedenfor er hentet fra denne stedsanalysen. For videre detaljer vises til utarbeidet stedsanalyse (vedlegg ved offentlig ettersyn).

Den trafikkerte Byåsveien med rundkjøring går gjennom området og skiller deler av boligbebyggelsen fra Stavset lokale sentrum, skole og barnehage. Langs Byåsveien er det støyskjermer på begge sider av veien. Bebyggelsen på Stavset er preget av frittliggende bygninger i form av eneboliger, forretningsbygg, verksteder og undervisningsbygg. Rekkehusfeltene representerer et bebyggelsesmønster som fraviker fra dette i noen grad med sine sammenhengende husrekker. Innen lokalt sentrum på Stavset er det handelsfunksjoner med dagligvareforretning, blomsterbutikk, post i butikk, frisør, bakeri, apotek, servering, pluss frittstående ubetjent bensinstasjon. Innenfor sonen er også en byggvareforretning (nabo til planområdet). Andre sentrumsfunksjoner er barneskole og barnehage. Ca. 350 meter fra lokalsenteret er et område foreslått som mulig lokalisering av et fremtidig nytt helse- og velferdssenter.

Landskap og omgivelser

Stavsetområdet er avgrenset av klare landskapselementer med Kystadbekken mot nordøst, Leirelva i sør og Kystadskogen, som er en del av Bymarka, mot nordvest. Topografien i de omkringliggende områdene er preget av flere åsrygger på rundt 200 meters høyde. Leirelva og Kystadbekken har gravet seg ned i bekkedaler, som samler seg i ett elveløp som renner ned mot hovedløpet til Leirelva i bunnen av Bjørndalen. Terrenget i Stavsetområdet heller fra nordvest mot sørøst. Høydeforskjellen minsker fra 200 moh. øverst i Nilsbyen til 82 moh. der Leirelva og Kystadbekken møtes. 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 Stavset senterområde. Lengre øst, på Kystadhaugen, er det to fredede gravhauger fra jernalderen samt en bautastein.

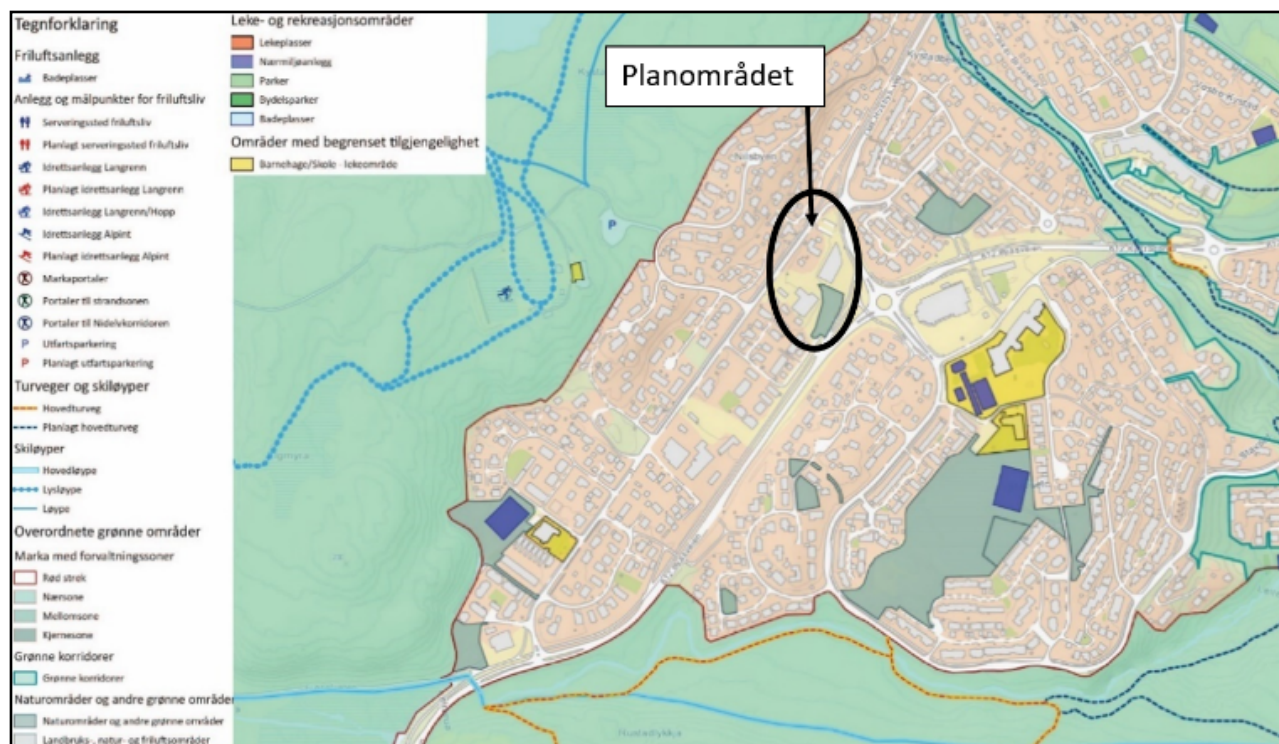
Natur- og miljøverdier

Stavset er et naturlig avgrenset sted omgitt av skogkledde åser og bekkedaler. Langs Leirelva sør for Stavset møter vi Bymarkas løypenett som fører i retning Flatåsen mot øst og i retning Stor-Leirsjøen og Granåsen mot vest. Løypene på vest og østsiden av Byåsveien er knyttet sammen ved hjelp av en undergang under Byåsveien. Det er veg inn i Kystadskogen fra Nilsbyen via Overlege Bratts veg. Området, som i reguleringsplan for Rønningstad, er regulert til felles lekeområde og som ligger i skråningen ned mot Byåsveien, er hovedsakelig bevokst med bringebærkratt og geiterams. Planområdet består ut over dette i hovedsak av bearbejdet tomte- og samferdselsareal og opparbejdet hagearealer.

Ved søk i tilgjengelige databaser foreligger det ingen registreringer for eiendommene innen foreslått planområde som viser at det er trua eller freda arter som berøres av en utbygging.

Rekreasjonsverdi; barn og unges bruk av området

Bolig- og næringsseiendommene som inngår i planområdet brukes ikke av allmennheten, barn eller unge til aktivitet ut over det som er knyttet til den enkeltes private hager. Innenfor planområdet er det regulert et område på ca. 1,5 daa til felles lekeareal for beboerne i Sameiet 1 Rønningstad (planident r0025bh fra 1995).



Figur 2. Utsnitt av kommunens plan for friluftsliv og grønne områder. Lokalisering av planområdet er tatt inn (svart ring)

Figur 2 viser at arealene ved skole og barnehager er lekeområder som også er viktige møteplasser på fritiden. Parkene i nærheten av lokalsenteret er vist med grønn farge. Kommunen har gjennomført en medvirkningsprosess med elevrådet på Stavset barneskole. Et sammendrag viser at disse områdene brukes av barn og unge til lek og annen aktivitet.

Trafikkforhold

Kollektivtilbudet er godt og det er ca. 70 meters avstand til nærmeste bussholdeplass for ferdsel sørover og ca. 170 meters avstand til nærmeste bussholdeplass i Odd Husbys veg for ferdsel mot sentrum. I dag passerer bussrutene 11 og 23 området, ca. hvert 10. min i rush og noe sjeldnere ellers i løpet av dagen.

Hovedadkomst til planområdet er fra Nils Uhlin Hansens veg, som er en kommunal veg med fartsgrense 30 km/t. ÅDT er registrert til 700 i 2011, der 3 % er lange kjøretøy. I 2019 gjennomførte Trondheim kommune tellinger lengre inn i Nils Uhlin Hansens veg, disse tilsier at ÅDT forbi planområdet er betydelig høyere, anslagsvis 1250.

Hovedvegnettet ellers består av Byåsveien og Odd Husbys veg. Disse gir ingen adkomst til private eiendommer. Eiendommene har adkomst fra sideveier / bolig-gater. På denne måten legges det til rette for separasjon av lokal trafikk og gjennomgangstrafikk, og variasjon i fartsgrenser ut fra

dette.

Det er brede fortau på begge sider av Byåsveien og Odd Husbys veg nord og vest for rundkjøringen ved Stavsetsenteret. Sør for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Byåsveien. Vest for rundkjøringen er det kun fortau på vestsiden av Odd Husbys veg fram mot neste holdeplass. I Nils Uhlin Hansens veg er det anlagt gang- og sykkelveg på vestsiden av veien.

Hovedrute for sykkel går på vestsiden av Byåsveien (Byåsruta) og på vestsiden av Odd Husbys veg (Sverresborgruta). Lokal sykkelrute er på sørsiden av Enromvegen.



Figur 3. Utsnitt av sykkelkart som viser sykkelrutene i området.

Universell tilgjengelighet

Utbyggingsområdet heller mot øst. Det går en snarvei, som brukes blant annet som skolevei, gjennom planområdet. Den er ikke universelt utformet.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunale og private ledninger i tilgrensende hovedveger. I Nils Uhlin Hansens veg ligger det flere vannledninger. I Byåsveien ligger det en vannledning i støpejern. En vannledning og en overvannsledning krysser tomten og går ned mot Byåsveien. Begge ledningene kommer i konflikt med utbyggingen, og omlegging må påregnes. Vanntilførsel til Nils Uhlin Hansens veg 16 B krysser eiendommen. Langs Byåsveien ligger det en spillvannsledning, samt en overvannsledning. Fra Nils Uhlin Hansens veg 16A og 16B ligger det private stikkledninger som må legges om da disse kan komme i konflikt med ny bebyggelse.

Det går ikke høyspent gjennom planområdet. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Området ligger rett under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresone innen eller i nærheten av planområdet (kilde NVE Atlas). I kommunale geotekniske undersøkelser (blant annet

rapport R.0182 og 0484-4) står at det er liten dybde til fjell. Det er gjennomført graveprøver i området som stadfester dette.

Skole og barnehage.

Området hører til Stavset skolekrets, hvor Stavset barneskole ligger ca. 300 meter fra utbyggingsområdet. Det er fortau langs skolevegen. Ugla ungdomsskole ligger ca. 1,5 km fra utbyggingsområdet. Trondheim kommune har vurdert at det er kapasitet på Stavset skole på barnetrinnet og Ugla skole på ungdomstrinnet til å håndtere forventet elevtallsvekst som følge av planforslaget. Det er flere barnehager innen 1 km fra planområdet.

Støy

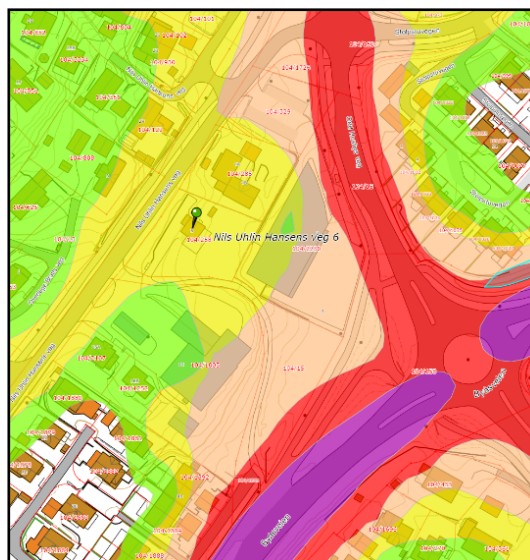
Planområdet er støyutsatt fra trafikk i tilgrensende veier. Figur 4 viser overordnet støykart for området (kilde Trondheim kommune). Det er utført en støyvurdering i forbindelse med planforslaget. Deler av planområdet ligger i rød støysone.

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 forurensning i grunnen. Det er gjennomført graveprøver i området som stadfester dette.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at forhold knyttet til trafikk og trafikksikkerhet, tilgang og bruk av leke- og grønnstruktur samt trafikkstøy og -støv må vurderes nærmere i forbindelse med planforslaget.



Figur 4. Utsnitt av Trondheim kommunes temakart for støyområde.

Beskrivelse av planforslaget



Figur 5 Foreslått utbygging i Nils Uhlins veg 6 og 14.



Figur 6: illustrasjonsplan

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet inndelt i følgende arealformål, og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110) (B)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113) (BBB1, BBB2)
- Energianlegg (1510) (BE)
- Renovasjonsanlegg (1550) (f_BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) (o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3)
- Fortau (2012) (o_SF1, f_SF2, o_SF3)
- Gangveg og sykkelveg (2015) (o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5)
- Gangveg (2016) (o_SGG1, o_SGG2)
- Sykkelveg (2017) (o_SS1, o_SS2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) (SVT, o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) (o_SVG)
- Kollektivanlegg (2071) (o_SKA)

Kollektivholdeplass (2073) (o_SKH)

Parkeringsplasser (2082) (f_SPP)

Grøntstruktur

Park (3050) (o_GP1, o_GP2, o_GP3)

Hensynssoner

Sikringsone – frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde for parkeringskjeller, #1.

Bestemmelsesområde for tverrforbindelse, #2

Bestemmelsesområde for bruksareal i sokkel, #3

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde, #4

Plandata

Arealbruksformål i planen	Boliger med uteoppholdsareal	Renovasjon. Energianlegg Felles og privat adkomst, felles parkering	Offentlig samferdselsareal	Offentlig parkareal.
Arealbetegnelse	B BBB1 BBB2	BRE BE f_SKV2 f_SKV3 f_SPP f_SF2	o_SKV1 o_SF1 og 3 o_SGS1-4 o_SS1 o_SGG1-2 o_SVT, SVT o_SVG o_SKH o_SKA	o_GP1-3
Sum grunnareal (totalt 12,3 daa)	5,9 daa	0,5 daa	4,8 daa	1,1 daa
Ny bebyggelse	BYA ca. 1.7500 m ² eks regulert parkeringsareal BRA over terreng ca. 5.650 m ² BRA i sokkel 750 m ²			
Eksisterende bebyggelse som forventes revet	BYA ca. 1.060 m ²			
antall boenheter innen planområdet	Maks. 64/min.45 boenheter			

Bebyggelsens plassering og utforming

Arealene som helt eller delvis inngår i området som utbygges ut til boligformål til består av tre eiendommer:

- Nils Uhlin Hansens veg 6
- Nils Uhlin Hansens veg 14
- Deler av kommunal tomt som inneholder eksisterende grøntområde og snarvei mellom Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien.

Snarveien som i dag går gjennom området reguleres til offentlig gang- og sykkelveg samt offentlig gangveg (med trapp) slik at gjennomgangstrafikken for gående og syklende opprettholdes. Gang-

og sykkelveien vil også fungere som adkomst til ny bebyggelse. Arealet mellom gang- og sykkelveien og Byåsveien reguleres som park.

Det er i planarbeidet vurdert ulike måter å plassere ny bebyggelse innenfor planområdet. Byåsveien med dagens hastighetsbegrensning på 60 km/t medfører en betydelig støybelastning på alle tilstøtende eiendommer, også denne. En del støy kommer også fra Odd Husbys veg og fra Nils Uhlin Hansens veg, selv om Byåsveien og rundkjøringen er den største faktoren.

For å oppnå tilstrekkelige utearealer som tilfredstiller gjeldende støykrav, er bebyggelsen brukt som en skjerm mot Byåsveien. Bebyggelsen blir derfor i hovedsak liggende parallelt med Byåsveien samtidig som den følger deler av gang- og sykkelvegen gjennom området. Bebyggelsen skjærer også deler av uterommet mot støy fra Odd Husbys veg. Det er i tillegg behov for en støyskjerm langs deler av grensen mot nordøst, i samsvar med utarbeidet støyrapport.

Bebyggelsen er benevnt som bygg 1-5 (se figur 7), der bygg 5 ligger på nordlige del av tomten, adskilt fra de andre av den offentlig gang- og sykkelvegen.

De ulike byggene er regulert med ulik maks høyde, men felles for alle er at arealet skal begrenses til maksimum 75 % av etasjen under, og at øverste etasjer med unntak av trapp- og heishus, skal trekkes inn fra gesimsen til etasjen under. Bestemmelsene krever at fasaden og øverste etasje mot Byåsveien skal ha oppdeling og variasjon i volum og materialbruk.



Figur 7: Mulig bebyggelse Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14, med nummerert bebyggelse.

Høyde på bebyggelsen:

Bygg 1: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer
Bestemmelsene sikrer at maks høyde på bebyggelsen mot naboer i sør trappes ned fra kote +185,0 m (4 etasjer) til +179,5 m (2 etasjer). 3. og 4. etasje er trukket inn hhv. 1,9 m og 2,8 m (sprang i fasaden).
Bygg 2: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer
Bygg 1 og 2 har i tillegg synlig sokkel mot øst og fremstår som fem etasjer sett fra Byåsveien.
Bygg 3: maks høyde +185, tilsvarende 4 etasjer
Bygg 4: maks høyde + 189,5, tilsvarende 5 etasjer
Bygg 5: maks høyde + 184,8, tilsvarende 3 etasjer
Mot gnr. 104, bnr. 285 skal øverste etasje være trukket inn minimum 3,5 meter fra byggegrensene, med unntak av trapp- og heishus som skal være trukket inn minimum 2,3 meter.



Figur 8 Mulig utbygging i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14.



Figur 9 viser tundannelse med skjermet uterom

Utformingen av byggene 1-4 danner et skjermet uteareal eller tun. Dette tunet blir boligens private sone, mens fasade mot gang- og sykkelvegen blir mot en offentlig sone. Byggene 1-4 er sammenhengende for å skjerme uterommet mot støy. Gulv i første etasje for byggene 1-3 er i illustrasjonsprosjektet planlagt med kote ca. 172,6. Dette er inntil 3,5 meter lavere enn avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg. Høyde på gulv er ikke sikret i bestemmelsene, kun maks byggehøyde.



Figur 10. Modellbilde sett fra Nils Uhlin Hansens veg

Det skal være gjennomgående adkomster fra nord og øst og inn til uterommet som ligger vest for ny bebyggelse. Det skal være en gjennomgang som er åpen gjennom bygningsmassen. Dette er sikret i bestemmelser og i plankartet.



Figur 11. Modellbilde sett fra Byåsveien

På grunn av terrenget, vil kjelleren bli helt eksponert mot øst og delvis synlig fra sørøst. Bestemmelsene sikrer at det skal etableres en inngang fra denne sokkelen, og at den skal være gjennomgående til utgang mot felles uteplass for BBB2. Dette gir en direkte kontakt utenfra til kjeller og boder fra terreng, uten å gå via heis eller nedkjøringsrampe. Her kan det etableres parkering og felles areal for vaskerom for sykkel, møterom, hobbyrom, og andre felles arealer for Dette er sikret i bestemmelsene.



Figur 12. Ny bebyggelse sett fra Byåsveien sør for planområdet.

Bygg 5 ligger adskilt fra bygg 1-4 på nordsiden av den offentlige gang- og sykkelveien. Mot sørvest vil bygget ligge med minimum 4 meters avstand til den offentlige gang- og sykkelveg gjennom området. For å få gode balkonger for alle leilighetene, er det i bestemmelsene åpnet for at deler av balkongene som er i sørlige del av bygg 5 kan krage 1 meter ut over byggegrensen.

Deler av nabotomten, Nils Uhlin Hansens veg 4 er tatt med i planforslaget som midlertidig

anleggsområde i forbindelse med bygging av fortau. På dette arealet står det i dag en gammel garasje som sannsynligvis må erstattes. Det tas derfor inn i bestemmelsene at det tillates bygging av en av garasje med flatt tak med maksimum høyde 2,3 meter og maksimum BYA =25 m².

Grad av utnyttning

Illustrasjoner viser en utbygging på ca. 5.650 m² BRA over terreng, der parkering på bakkeplan er inkludert, men ikke areal i underetasjen (parkeringskjeller, boder, felles aktivitetsrom m.m.). Bestemmelsene åpner opp for å etablere ytterligere 750 m² BRA i sokkeletasjen, med fasade mot Byåsveien (bestemmelsesområde #3).



Figur 13 Viser snitt øst-vest gjennom planlagt bebyggelse sett fra sør. Til høyre i bildet ser vi den synlige delen av sokkeletasjen.



Figur 14 Viser snitt øst-vest gjennom planlagt bebyggelse sett fra nord. Lilla gangvei er den offentlige gang- og sykkelveien som sikres gjennom planområdet.

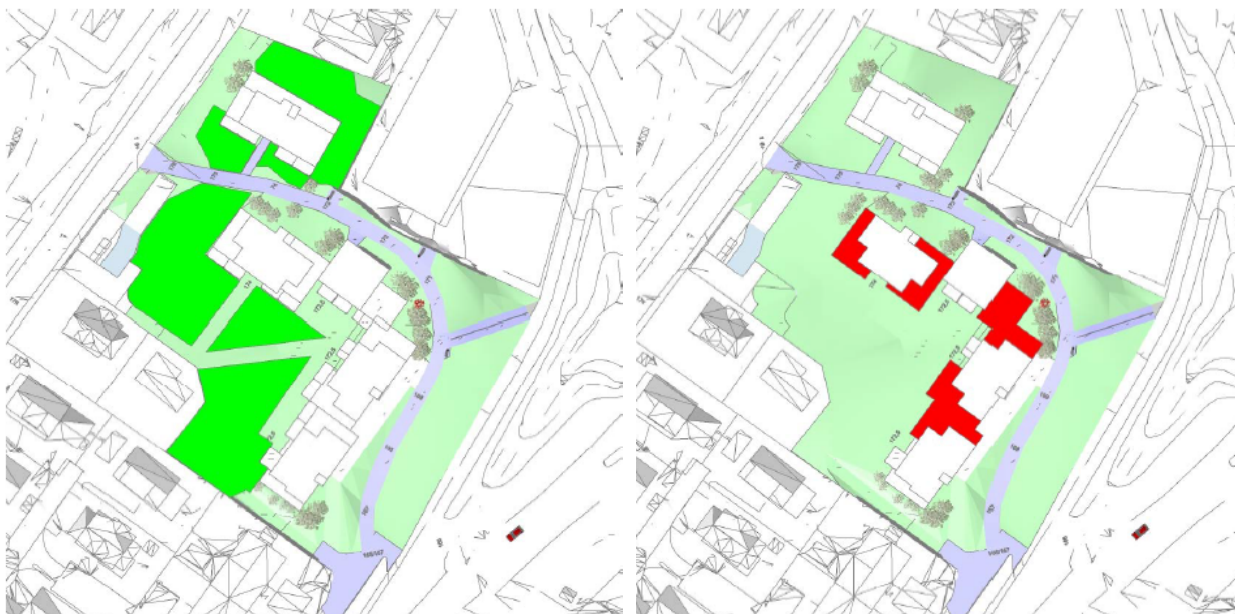
Det antas at bebyggelsen vil gi plass for inntil 64 boenheter. I planbestemmelsene settes krav om at det skal bygges ut for minimum 45 boenheter, og maksimum 64. Området skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 35 % av boligene innenfor planområdet kan være mindre enn 45 m².

Uteoppholdsareal

En utbygging som illustrert med 4.986 m² BRA boligareal (parkering og balkonger ikke inkludert) medfører krav på minimum ca. 2.493 m² uteoppholdsareal. Minimum 1.247m² av utearealet skal være felles.

Tomteareal som ikke benyttes til samferdselsformål m.m., vil bli opparbeidet som uteoppholdsareal. Avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg og nedkjøring til parkeringskjeller skjer adskilt fra uteoppholdsarealet. Det er utarbeidet illustrasjonsplan som viser adkomstområder og lekeområder (figur 6). Minimum 800m² av felles uteareal på bakken skal opparbeides som en lekeplass som er felles med Sameiet Rønningen (Gnr. 104, bruksnummer fra og med 1877 til og med 1892). Dette er sikret i bestemmelsene.

Figur 11 og 12 viser 2.040 m² uteoppholdsareal på terrengnivå og 460 m² på private takterrasser. Dette er arealer som tilfredsstiller kravene til støy under 55 dB. I tillegg forventes det ca. 60 private balkonger/terrasser på bakken, med til sammen ca. 720 m². Dette gir totalt 3.260 m².



Figur 15 og 16. Skissert uteoppholdsareal på terreng (2040 m²) og takterrasse (460 m²).

Basert på utarbeidet sol- og skyggediagram (figur 13 og 14) kan en sette opp følgende tabell over forventet solmengde på uteoppholdsarealet innen planområdet:

Type	Størrelse	21. mars kl. 15.00	21. juni kl. 18.00
Terreng	2.040 m ²	Sol på 1.560 m ² , ca. 76 % av utearealet	Sol på 1.670 m ² , ca. 82 % av utearealet



Figur 17 og 18. Sol på utearealer. Til venstre 21. juni kl. 18, til høyre 21. mars kl. 15.

Kommunens areal ned mot Byåsveien vil bli utformet som parkområde og mulig oppholdsareal, men vil være støyutsatt.

Fra planområdet er det tilgang til andre aktivitetsområdet i nærheten. Se figur 2 tidligere i planbeskrivelsen.

Trafikkløsning og adkomster

Arealet som bygges ut med boliger, har i dag avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg. Dagens adkomst brukes både for egen virksomhet og for to tilstøtende eneboliger 16 A (gnr/bnr 104/2107) og 16 B (gnr/bnr 104/1252). Avkjørsel til ny bebyggelse med parkeringskjeller blir på samme sted som før utbygging.

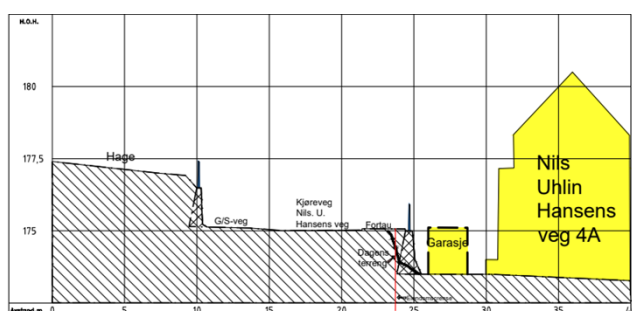
Gjennom boligområdet legges en offentlig gang- og sykkelveg med bredde 3,5 meter, slik at denne også kan benyttes av brannbil ved utrykning. Traseen er lagt med maksimalt fall på ca. 1:14. Høydeforskjellen er noe over 10 meter fra Nils Uhlin Hansens veg og ned til Byåsveien. Omlag halvveis på stien er det laget en snarveg/gangveg med retning til undergang ved rundkjøring. Denne snarvegen vil ikke bli universelt utformet, men bestemmelsene sikrer at det skal etableres trapp med håndløper.

Langs gang- og sykkelvegen gjennom boligområdet, tilrettelegges det for sitte- og møteplasser langs traseen. Disse plassene, sammen med lyspunkter, skal stå på offentlig eid areal dvs. park- eller samferdselsareal. Utenfor bygg 5 er gang- og sykkelvegen utvidet til 4 meter bredde slik at dette ivaretas. Dette er sikret i bestemmelsene. Det er 4 meter mellom gang- og sykkelvegen og byggegrenser. På det smaleste vil det være 8 meter mellom bebyggelsen og grensen til gnr. 104, bnr. 2230 (Bygger'n). Det er også regulert en snarvei ned til kulverten som går under Byåsveien, i retning til/fra Stavset lokalsenter.

Med i planområdet er offentlige samferdselsareal i og i tilknytning til Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien. Byåsveien har en bredde som tilsvarer dagens utforming, mens Nils Uhlin Hansens veg er regulert med bredde 5,5 meter. Veggen er i dag ca 6,5 meter bred. Hensikten med å redusere bredden er etablere nytt fortau.

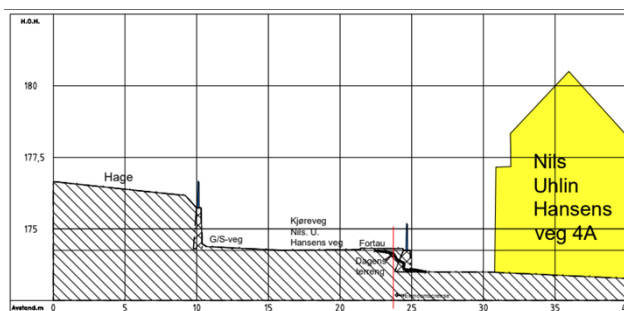
Det er regulert inn frisiktsone i adkomsten til nytt boligområde. Det er ikke vist frisiktssoner i adkomstene til Nils Uhlin Hansens veg 4 og 6, da sonene vil omfatte fortausareal.

Gang- og sykkelveg langs nordvestsiden av Nils Uhlin Hansens veg er regulert med tre meters bredde. Langs sørøstsiden av Nils Uhlin Hansens veg reguleres nytt fortau med 3 meter bredde. Det tilsier 2,5 meter asfaltert fortau med 0,5 meter skulder. På grunn av høydeforskjell mellom fortau og boligtomtene, er det regulert formålet annen veggrunn - tekniske anlegg langs deler av fortauet. I dette arealet må det anlegges støttemur. Snittet viser at terrenget på gårdsplassen må heves noe for å sikre at fall på fortauet går mot veibanen.



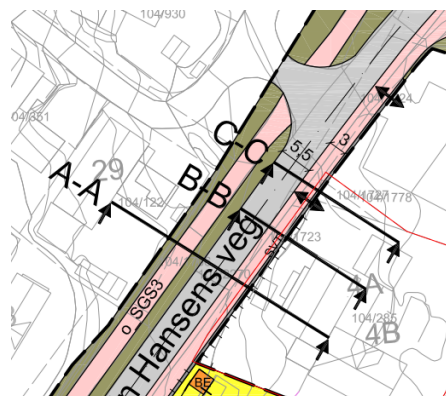
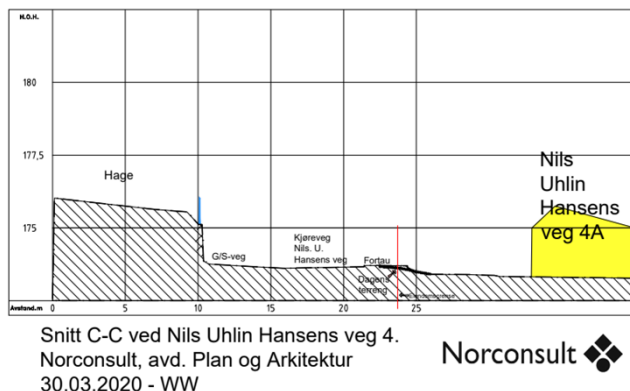
Snitt A-A ved Nils Uhlin Hansens veg 4.
Norconsult, avd. Plan og Arkitektur
30.03.2020 - WW

Norconsult



Snitt B-B ved Nils Uhlin Hansens veg 4.
Norconsult, avd. Plan og Arkitektur
30.03.2020 - WW

Norconsult



Figur 19 – tre snitt som viser nytt fortau langs nabobebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4, samt markering av snittene.

Vendehammer f_SKV2 regulert i planident r0025bh er tatt inn i planforslaget og tilpasset gang- og sykkelvegen vist som o_SGS1 på plankartet.

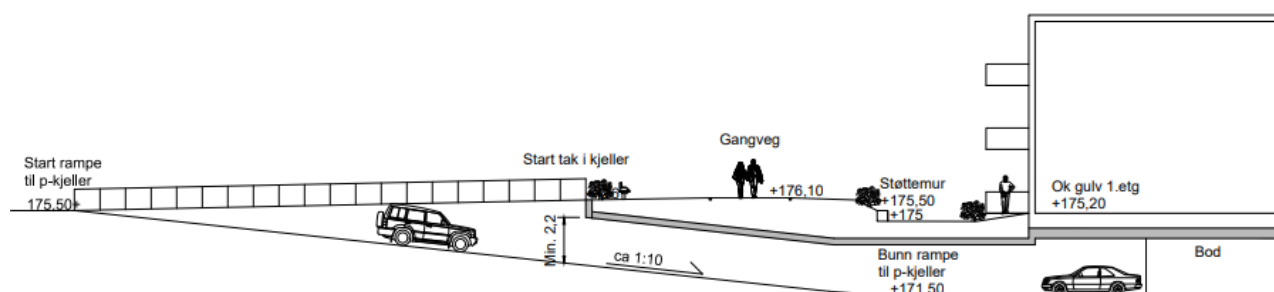
Kollektivtilbud

Det er et godt kollektivtilbud i Byåsveien og Odd Husbys veg. Fem bussholdeplasser ligger innen 300 meters avstand fra de nye boligene. En av disse er tatt inn i planområdet. Kollektivanlegget i Byåsveien reguleres med inn- og utkjøringsfelt med lengde 20 meter og bussoppstillingsplass med lengde 40 meter.

Parkering

Parkering for bil og sykkel legges i hovedsak i parkeringskjeller. Parkeringsbehovet skal etableres med minimum 1 og maksimum 1,2 parkeringsplass for bil og minimum 2,3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det gis anledning til å ha to biloppstillingsplasser på terreng i nærheten av adkomsten fra Nils Uhlin Hansens veg.

Nedkjøring til parkeringskjeller får et fall og bredde slik at det er i samsvar med kommunale retningslinjer.



Figur 20 – Snitt som viser nedkjøring til p-kjeller og overdekning over offentlig gang- og sykkelvei.

VA-plan

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Det er utført beregninger på spillvannsmengden i illustrasjonsprosjektet. Det etableres felles spillvannsledning for boligene på eiendommen. Spillvannet og overvann fra Nils Uhlin Hansens veg 16 A og 16 B kommer i konflikt med utbyggingen og må legges om på deler av dagens strekk. Det er utført overvannsberegninger for området. Det er behov for fordrøyningsvolum lik 31,5m³.

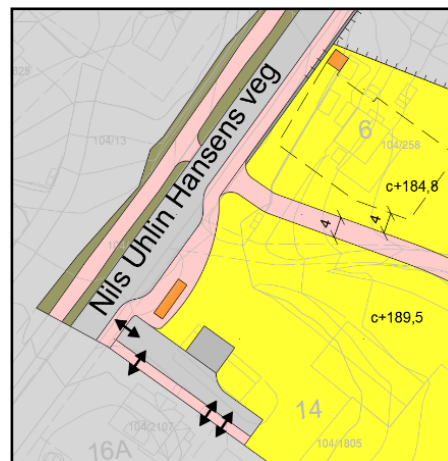
Der det kreves mur for bygging av fortau langs Nils Uhlin Hansens veg vil det kunne bli nødvendig å legge om VA-ledninger som går i veien på grunn av avstandskrav til ledningene.

Ut fra Trondheim kommunes flomkart, er det vurdert at det ikke er flomfare for planområdet. Kartene viser en flomvei et stykke vest for eiendommen. Denne flomveien går ned til Byåsveien og passerer eiendommen uten fare for noen inntrengning.

Avfallsløsning

Det settes av areal til nedgravde avfallsbeholdere inntil Nils Uhlin Hansens veg. Plassering og utforming medfører at renovasjonsbil må stå inntil fortauet ved henting. Planforslaget viser en oppstillingslomme som skal dekke plasseringsbehovet til en 15 meter lang renovasjonsbil.

Ved henting kan fotgjengere benytte fortauet på nordvestsiden av Nils Uhlin Hansens veg eller passasjen sørøst for renovasjonsanlegget. Det vil også være muligheter for gjennomgang for myke trafikanter i området som avsettes til felles uteoppholdsareal.



Figur 21 detalj av renovasjonsløsningen

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 at dette kan løses i illustrasjonsprosjektet.

Gang- og sykkelveg mellom Nils Uhlin Hansens veg og Byåsveien vil bli universelt utformet så langt dette lar seg gjøre, med et maksimum fall på 1:14. Som avbøtende tiltak stilles det krav om benker langs gangveien.

Støyforhold

Det åpnes for boliger i gul og rød støyzone, men stilles krav til planløsningene. Boliger i gul støyzone skal ha en stille side. Fra 60 dB kreves i tillegg minst et soverom på stille side, og for boliger med fasade i rød støyzone kreves det i tillegg at minst halvparten av rom for varig opphold er orientert mot stille side. Støyberegninger viser at med anbefalte skjermingstiltak og tilpasset planløsninger kan alle boenheter oppfylle kravene i bestemmelsene.

Store deler av uteareal på terreng kan skjermes under nedre grenseverdi for gul støyzone, med skjermingstiltak som beskrevet og vist i utarbeidet støyrapport.

Det skal etableres 43 meter støyskjerming mellom gnr/bnr 104/2230 (Bygger'n) og planområdet, men ikke mellom nabo i nord (Nils Uhlin Hansens veg 4) og planområdet. Maks høyde er 2,3 meter over terreng.

Bestemmelsene tillater takterrasser med rekkverk langs fasadelivet med høyde inntil 1,8 meter over gesims. Mot henholdsvis gnr. 104, bnr. 1881 og 1882 og 104/285 skal rekkverket på takterrasse være trukket inn minimum 2,0 meter fra fasadelivet.

Planen åpner opp for at det etableres støyskjermer på tak for takterrasser, med maksimal høyde 1,8 meter. For takterrasser vil følgende skjermhøyder skjerme mesteparten av uteareal på takterrasser under nedre grenseverdi for gul støysone:

- Hus 1-3: Skjermhøyde 1,8 m over terrassegulv.
- Hus 4: Skjermhøyde 1,5 m over terrassegulv på takterrasse mot øst. Skjermhøyde 1,2 m over terrassegulv på takterrasse mot vest.
- Hus 5: Skjermhøyde 1,2 m over terrassegulv.



Figur 22 Viser ny bebyggelse sett fra gangvei langs Byåsvæien, med støyskjermer på takterrasser (illustrert som glasskjermer)



Figur 23 Viser støyskjem langs grensen mot Bygger'n

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med utbygging, er det satt vilkår for gjennomføring til anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon og offentlig infrastruktur. Det skal også dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.

Det er satt rekkefølgebestemmelser om etablering av uteoppholdsareal og offentlig parkarealer, etablering av tekniske anlegg inkludert parkering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg gjennom boligområdet, samt fortauet som er tilgrensende det nye boligområdet langs Nils Uhlin Hansens veg frem til eksisterende fortau i krysset med Odd Husbys veg.

Det er ikke enighet mellom forslagsstiller og Trondheim kommune om hvor stor del av fortauet som skal opparbeides. Siden det går gang- og sykkelveg på nordvestsiden av Nils Uhlin Hansens veg, mener forslagsstiller at det kun er grunnlag til å sette rekkefølgekrav om å opparbeide fortauet utenfor egen tomt, og at et eventuelt nytt fortau videre på sørsiden av Nils Uhlin Hansens veg er kommunens ansvar. Kommunedirektøren mener det er nødvendig med rekkefølgekrav om nytt fortau på denne siden av veien helt frem til eksisterende fortau, før nye boliger kan tas i bruk.

Utbedring av krysningspunkter for myke trafikanter i offentlig kjøreveg, i form av opphøyd gangfelt og oppmerking i Nils Uhlin Hansens veg, tas ikke inn i reguleringsplanen, men skal vurderes i egen forvaltningssak, jamfør håndbok N302 fra Statens vegvesen.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget bygger på bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel om at effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene. Høy arealutnyttelse med høy by- og bokvalitet i lokale sentra blir vurdert som viktig.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplaner gjennom endret arealformål fra industri til boligformål og endret plassering og arealomfang på lekeareal. Ny plassering av felles uteoppholdsareal medfører at lekearealet blir mindre støyutsatt.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at kravet til parkering er minimum 1,0 biloppstilling pr boenhet/70m² BRA. Maksimum antall parkeringsplasser er satt til 1,2 plasser per boenhet/70m² BRA. Med bakgrunn i god kollektivdekning i området forventes det ikke at dette vil medføre ulemper for beboerne eller for omgivelsene. God kollektivdekning tilsier at det ikke vil være økt risiko for villparkering med redusert parkeringskrav. Økning av sykkelkravet fra 2,0 til 2,3 pr. boenhet/70 m² BRA og bebyggelsens nærhet til Stavset sentrum, med sentrumsfunksjoner, vil også være forhold som reduserer eventuelle negative virkninger av redusert krav til parkeringsdekning.

Endring fra næringsareal til boligareal

Planforslaget medfører at næringsareal tas i bruk til boligformål. Nils Uhlin Hansens veg 14 benyttes i dag til næringsformål. Hageby Motor AS har sitt hovedlager, delelager og butikkutsalg i dagens bebyggelse på eiendommen.

Det finnes mange små og mellomstore næringsarealer og tilgjengelig areal i eksisterende bebyggelse, som er egnet til lokalservicevirksomheter og små industrivirksomheter i Trondheim. I tillegg er det store næringsarealer som er egnet for aktører innen industri, lager/logistikk og

lokalservice i Trondheim og i tiliggende kommuner, som har kort transportavstand til Trondheim og hovedvegnettet i og rundt Trondheim.

Nils Uhlin Hansens veg 14 ligger nær hovedveinettet og innenfor Stavset lokale sentrum. Området er i så måte egnet for lokale servicevirksomheter. Samtidig ligger dette området tett på eksisterende boliger, som over tid er bygget ut i området som tidligere var dominert av næringsarealer. Denne nærheten til boligene tilsier at det er vanskelig å utvikle næringsdriften og at tomte er mindre attraktiv som næringsareal på grunn av det. Tatt i bruk til boligformål, vil tomten romme boliger med kort veg til kollektivtransport, skole, barnehage og handel, og vil kunne bygge opp under Stavset som lokalt sentrum i bydelen.

Støyforhold

Med dagens fartsgrense på 60 km/t må bebyggelsen trekkes 60-65 meter unna Byåsveien for å unngå at ny bebyggelse havner innenfor rød støysone, uten skjermingstiltak. Dette vil påvirke utnyttelsen av tomten i stor grad. Det er mulig å etablere støyskjerm langs Byåsveien, men dette anbefales ikke. Uten støyskjerm er støyen beregnet til 65-66 dB. Grensen for rød støysone går ved 65 dB. I dette tilfellet er utvendig støy på fasade mot Byåsveien beregnet til 63-65 dB med støyskjerm. Støyskjermen gir relativt liten effekt fordi bebyggelsen ligger høyt i forhold til vegen. Virkingene for gatemiljøet og visuell kontakt innenfor lokalt sentrum er negative dersom det etableres en støyskjerm.

Det åpnes for boliger i gul og rød støysone uten krav om støyskjerming langs Byåsveien, begrunnet med at planområdet ligger innenfor et lokalt sentrum hvor det ønskes fortetting. Det stilles krav til planløsningene i tråd med bestemmelsene i KPA.



Figur 24 Perspektiv over: Perspektiv uten støyskjerm til venstre, med støyskjerm til høyre

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg blir liggende i et område med variert bygningsstruktur og hvor det over tid forventes ytterligere fortetting. Planområdet ligger i område med eksisterende småhusbebyggelse, med tilknytning til lokalsenter Stavset.

Forhold knyttet til støy, høydeforskjeller i terrenget, det at innkjøring fra Nils Uhlin Hansens veg ligger høyere enn boligområdet og etablering av offentlig gang- og sykkelveg gjennom boligområdet, har vært de mest vektete føringene for plassering av bebyggelsen. I illustrasjonsprosjektet er høyde på gulv i første etasje satt ut fra disse forholdene og slik at en oppnår universell adkomst til byggene, og tilfredsstillende adkomstforhold til parkeringskjeller og fra parkeringskjeller til trappeopp ganger i de forskjellige blokkene.

Illustrasjoner av fjernvirkning viser at ny bebyggelse bryter med silhuetten av åsen bak med standpunkt fra Stavset butikkssenter og Enromvegen. Fjernvirkning vil avhenge av avstanden mellom standpunkt og bebyggelsen.



Figur 25 Perspektiv som viser hvordan ny bebyggelse vil bryte med silhuetten av åsen bak

Ny bebyggelse vil med sin typologi utgjøre et brudd med strøkskarakteren på Stavset. I følge bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal det da tilføres nye kvaliteter til området.

Forslagstiller mener at prosjektet tilfører området følgende nye kvaliteter:

- En generell oppgradering av et sentralt område, og mindre attraktive bygg rives og erstattes med ny og attraktiv bebyggelse som bidrar til en variert boligsammensetning.
- Dagens snarvei gjennom planområdet blir oppgradert til gang- og sykkelvei med lys og benker. Stigningsforholdene jevnes ut. Det er sikret at det skal etableres buffervegetasjon mellom boligbebyggelsen og gang- og sykkelvegen.
- Det opprettes en snarveg fra gang og sykkelvegen til undergang under Byåsveien
- Grøntareal i skråningen, som i dag er et lite tilgjengelig villnis, blir parkmessig opparbeidet. Ved bygging av støyskjerm mot Byåsveien vil parkarealer og eksisterende gang- og sykkelveg med tilstøtende områder få redusert støybelastningen fra rød til gul sone. Dette gjør området mer attraktivt og anvendelig.
- Uteområdet, med kvartalslekeplass, blir tilgjengelig for eierne som i dag er knyttet til Sameiet 1 Rønningstad, via Nils Uhlin Hansens veg og adkomst for Byåsveien opp gang- og sykkelveg.
- Den til dels noe uavklarte skråning mot Bygger'n blir oppgradert og sikret.

Orienteringen av byggene gir gode uteområder på vestsiden av bebyggelsen. Områdene blir skjermet for støy, og får meget gode solforhold hele året. Uteområdet blir relativt flatt og kan opparbeides til gode lekearealer for kvartalslekeplass og lekeplasser for småbarn.

Trafikkforhold og adkomster

Det er gjennomført en vurdering av avstander til daglige målpunkt fra det nye boligområdet i Nils Uhlin Hansens veg. Den viser at det er korte gang- og sykkelavstander. De fleste målpunkt nås innenfor 10 minutters gange eller sykling fra boligområdet. Dette gjelder også fritidsmålpunkt som utgangspunkt for marka og fotballbane. Det betyr at bilbruken for fritidsreiser kan reduseres. Stavset lokalsenter er tilgjengelig på under 10 minutter langs trafiksikker gang- og sykkelavstand. Dette kan bidra til at beboere velger det nære lokalsenteret når de skal handle, og dermed blir lokalsenteret styrket gjennom økt handel og besøk.

Ved å legge reisevaneundersøkelsen for 2013/2014 til grunn vil økningen i antall gå- og sykkelturner i forhold til i dag som følge av nytt boligområde sannsynligvis ikke være belastende på dagens gang- og sykkelvegnett. Heller ikke om målene i Miljøpakkens gåstrategi og sykkelstrategi nås, vil

Økning i gang- og sykkeltrafikken medføre vesentlig belastning på gang- og sykkelvegnettet. En utbygging av ca. 64 boenheter vil kunne medføre en økning på ca. 200 bilturer i området (økt turproduksjon). Det er forventet at økt biltrafikk fra nytt boligområde først og fremst vil påvirke trafikken i Nils Uhlin Hansens veg og i Odd Husbys veg.

Området har god kollektivdekning med bussavganger til og fra sentrum. Antallet som benytter kollektivtransport forventes økt med 41 personer pr. døgn. Utbyggingen forventes ikke å ha negativ innvirkning på kapasiteten i kollektivtrafikken.

I forslag til plan er følgende nye grep for gang- og sykkeltransport foreslått innenfor plangrensen:

- Nytt fortau langs sørsiden av Nils Uhlin Hansens veg (rekkefølgekrav)
- Gang- og sykkelveg gjennom nytt boligområde (rekkefølgekrav)
- Sykkelveg med fortau langs Byåsvegen (ikke rekkefølgekrav)

Anleggsvirksomheten knyttet til utbyggingen vil kunne medføre konsekvenser for trafiksikkerheten og miljøet, for eksempel støy- og støvplager. Krav til oppfølging i anleggsperioden skal være en del av grunnlaget når det søkes om tiltak. Det vises til planbestemmelser og ROS-analyse.

Den eksisterende snarveien for gående og syklende mellom Nils Uhlin Hansens veg og undergangen ved Byåsveien opprettholdes og forbedres. Det legges vekt på at traséen skal oppfattes som en offentlig gjennomgang, med tilstøtende opparbeidede soner for allmennheten, samtidig som den også fungerer som adkomst og uteareal til ny bebyggelse.

Planforslaget medfører at ca. 200 m² av den offentlige gang- og sykkelvegen går over privat parkeringskjeller. Forslagstiller har gjennomført utbygging tidligere, der en har eksempler på at bærelag, kantstein, lysfundamenter og overvannshåndtering kan løses på en god måte.

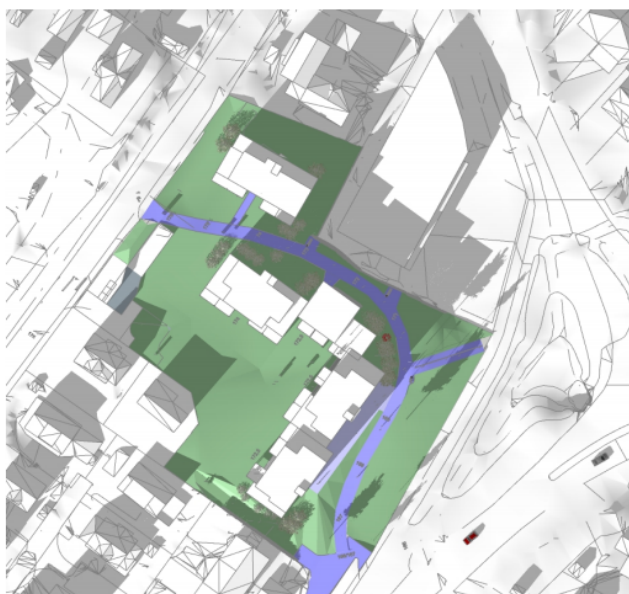
Eiendomsrettslig vil parkeringskjelleren opprettes som en anleggseiendom som er begrenset av en øvre og nedre kote. Det er aktuelt å sikre forholdene gjennom en servitutt ved vedlikehold av parkeringskjelleren. Da kan gang- og sykkelvegen være en grunneiendom hvor kommunen står som eier.

Etablering av fortau langs sørøstre del av Nils Uhlin Hansens veg, skjer i et område med høydeforskjell på ca. 2 meter mellom vegen/fortauet og tunet ved eksisterende boligtomter. Det reguleres et areal til annen veggrunn hvor det kan oppføres støttemur mellom fortauet og eksisterende boligtomter på deler av strekningen. Etablering av fortau og støttemur vil kreve erverv av ca. 50 m² av Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B.

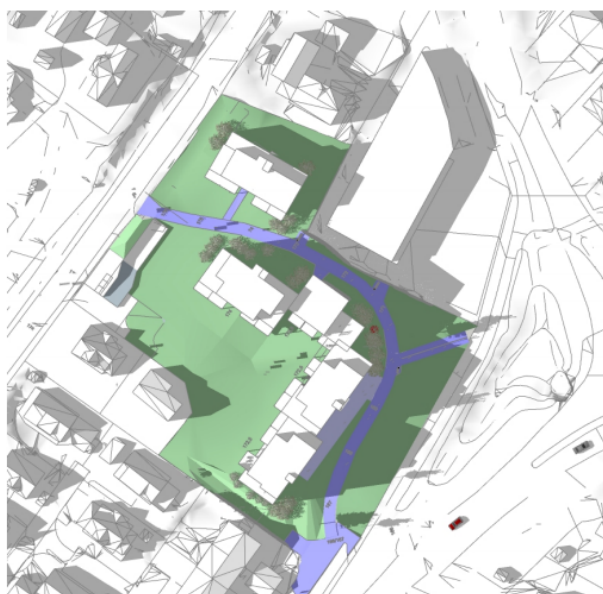
Utarbeidet skisser viser at avkjørsel fra Nils Uhlin Hansens veg 4 vil kunne bli noe mindre gunstig enn dagens dersom fortauet holdes på samme nivå horisontalt som kjørevegen. Så langt en kan se vil ikke avkjørselen ved Bygger'n bli nevneverdig påvirket, da det i dag er anlagt fortau nord for innkjøringen og et fortau sør for innkjøringen vil kunne innpasses i terrenget. Dagens avkjørsel for Nils Uhlin Hansens veg 4 er trukket noe lengre sør enn det som er vist i gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Ved å trekke avkjørselen lenger nord og i samsvar med gjeldende reguleringsplan, reduseres ulempene ved etablering av et nytt fortau. En endelig tilpassing må skje i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

Solforhold og nærvirkning for naboer

Planområdet har i hovedsak gode solforhold. Det er utarbeidet sol- og skyggestudier for nøkkeltidspunktene 21. mars og 21. juni. Sol- og skyggediagram viser at uteoppholdsarealet til ny bebyggelse har gode sol- og lysforhold.



Figur 26 Sol og skygge 23. mars kl 15



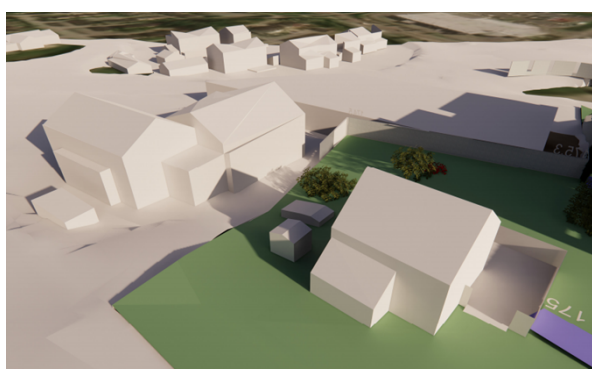
Figur 27 Sol og skygge 21. juni kl 18.

Nær- og skyggevirksomheter for nabo i nord, Nils Uhlin Hansens veg 4

Det står i dag en mindre enebolig på tomten som planlegges bygget ut. Ny bebyggelse blir høyere og får et større fotavtrykk, noe som fører til at det kastes mer skygge på naboens sørvendte hage.



Figur 28 For nærmeste nabo i nord er det bygg 5 som gir størst endringen, modellbilde og gatebilde



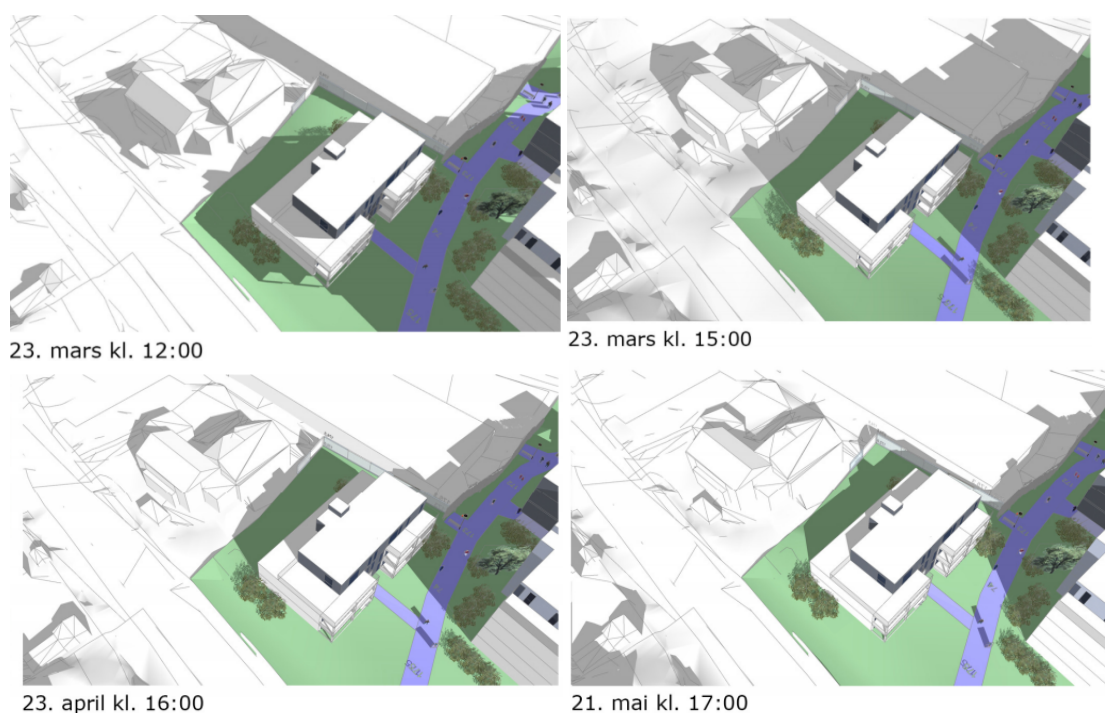
Figur 29 Dagens situasjon, 21. mars kl 15

Solstudiene viser imidlertid at ved vår- og høstjevndøgn vil deler av hagen i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b være skyggelagt, siden bebyggelsen ligger nesten rett nord for ny bebyggelse. Det er en høydeforskjell på nær 2 meter mellom eksisterende bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4 og foreslått ny bebyggelse. Det fører til at ny bebyggelse kaster skygge, selv dersom bebyggelsen skulle blitt redusert til to etasjer.

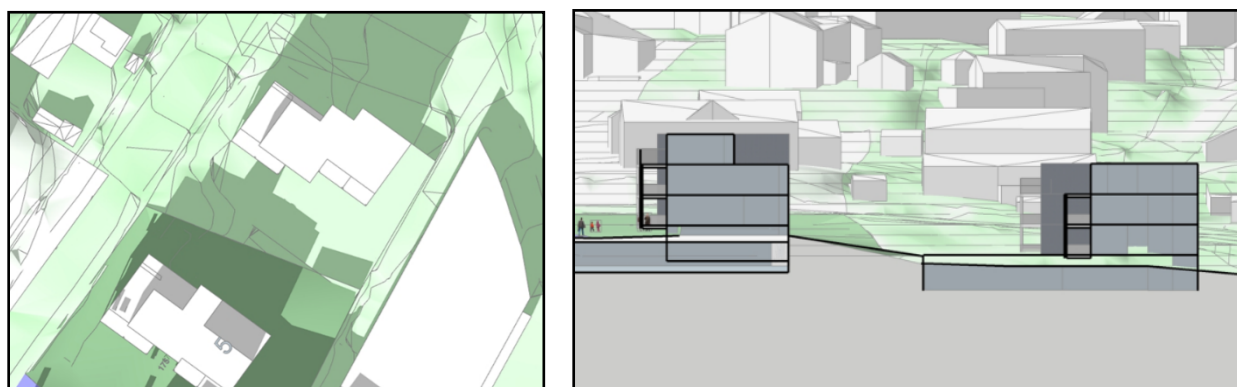
For å redusere skyggevirksomhetene er det gjort endringer i forhold til planforslaget som var lagt ut

til offentlig ettersyn. Bygg 5, nærmest Nils Uhlin Hansens veg 4 er trukket 3 meter mot sørøst, trappehuset er trukket inn 2,3 meter og øverste etasje trukket inn 3,5 meter fra øst for å bedre solforholdene for naboeiendommen. Trekkes bygget ytterligere mot sørøst vil nytt bygg komme i skyggen av bygg 4. Disse endringene bedrer solforholdene i Nils Uhlin Hansens veg 4, spesielt i tidsrommet fra kl. 13 til kl. 17 i mars måned, og kl. 15 til kl. 19 i april måned. I perioden mai til august vil solforholdene alltid være gode på nabetomt. For å redusere skyggevirkningene ytterligere ville det være nødvendig å redusere byggets fotavtrykk, noe som ville redusere prosjektets tetthet. Tidligere foreslått støyskjerm i grensen mellom planområdet og Nils Uhlin Hansens veg 4 er også tatt ut av planforslaget for å redusere negative skyggevirkinger.

Dersom et nytt boligprosjekt utvikles i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b og byggeområde legges over en parkeringskjeller, høyere enn dagens bebyggelse, vil solforholdene bli ytterligere forbedret.



Figur 30 viser sol- og skygge på dagens bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4. 23.mars kl 12 er det ikke særlig skygge inn på naboens tomt, men kl 15 er store deler skyggelagt. 23.april kl 16 når skyggene inn i hagen, mens 21.mai kl 17 står sola så høyt at det ikke kastes skygge inn på naboen.



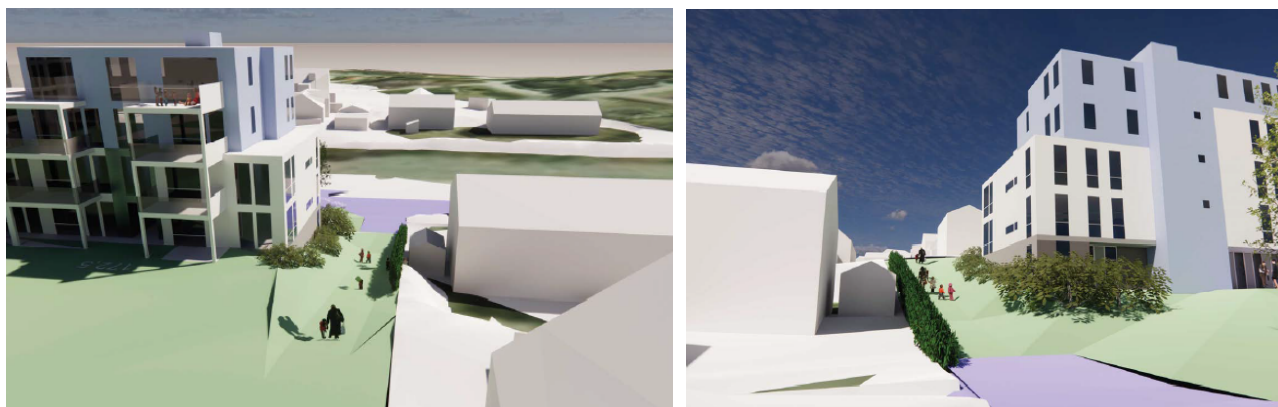
Figur 31 og 32

Til venstre: Sol/skygge på Nils Uhlin Hansens veg med mulig ny bebyggelse 21. mars kl.14. Til høyre snitt som viser høydeforskjell mellom bygg 5 og mulig ny bebyggelse i Nils Uhlin Hansens veg 4a og 4b.

Skygge- og nærvirkinger for naboer i sør, Nils Uhlin Hansens veg 26 og 48.

Det kom ved offentlig ettersyn inn innspill fra naboer i Nils Uhlin Hansens veg 26 og 48 som ba om redusert høyde og økt avstand. Til sluttbehandling er byggegrensen trukket 7 meter tilbake fra nabogrensen i sør. Avstanden mellom ny bebyggelse og fasaden på henholdsvis Nils Uhlin Hansens veg nr. 26 og 48 blir på ca. 11 og 15 meter. Dette fører til at ny bebyggelse ikke vil gi skygge på naboeiendommene i sør i tidsrommet 8-21. En tilbaketrekking fra fem til syv meter gjør det fortsatt mulig å etablere leilighetsløsninger som kan tilpasses ulike behov i markedet.

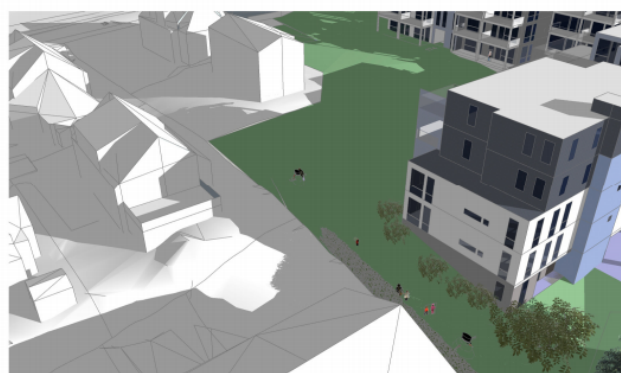
Bebyggelsen nærmest eiendomsgrensen i sør er redusert til to etasjer, og de to øverste etasjene er trukket noe tilbake for å gi en nedtrapping av høyden. Det stilles krav i bestemmelsene om at rekkverk på terrasse mot sør ikke skal være av transparent materiale, for å redusere innsyn. Det er ikke takterrasse på det intrukkede området mot sør for å redusere innsyn.



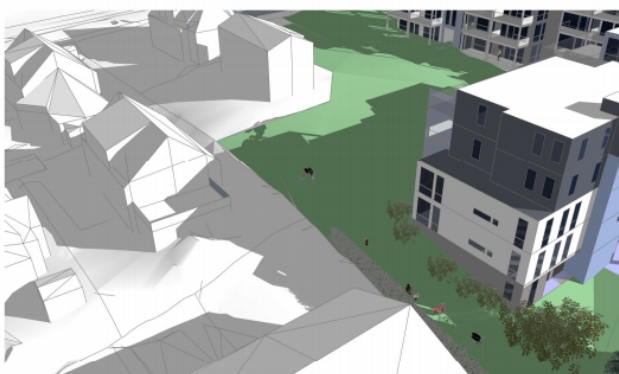
Figur 33 og 34 viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse sør for planområdet. Til venstre sett ovenfra, til høyre sett nedenfra langs Byåsveien



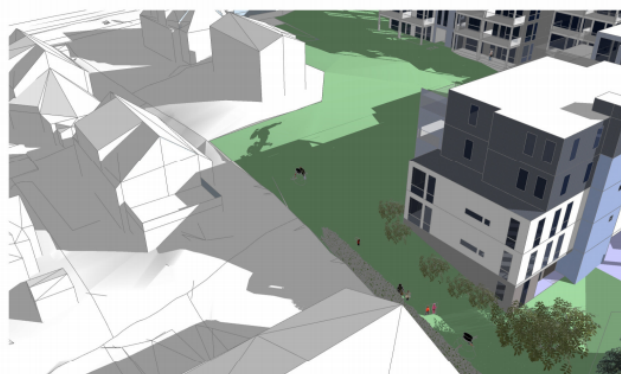
23. mars kl. 07:00



23. april kl. 08:00



21. mai kl. 07:45



21. juni kl. 07:45

Figur 35 Viser hvordan ny bebyggelse kaster skygge på nabobebyggelsen om morgenen.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til bebyggelse. 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 vedtatt 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.

Virkninger for folkehelse

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 syklister, som sammen med boligens sentrale plassering vil kunne bidra til mindre bilbruk.

Arealdisponering

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealbruk og tilfredsstillende krav til minimum arealutnyttelse på 6 boliger pr daa. Det tillates maksimalt 5.650 m² BRA over kjeller og areal delvis under grunnen. Det foreslås minimum 45, og maksimum 64 boliger. Boligtettheten er beregnet ut fra 5,7 daa boligformål og 1,1 da offentlig parkareal, totalt 6,8 daa. Offentlig parkareal er tatt med i regnestykket med bakgrunn i kravet om at beboerne i Sameiet Rønningstad skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal.

Basert på forventet utbygging, vil antall boenheter pr. areal være 9,4 (64 boenheter/6,8 daa). Antall boenheter innen boligfeltene basert på 70 m² BRA (gjennomsnittstørrelse ved beregning av tetthet) pr. areal avsatt til boligformål. Dette gir da en boligtetthet på 11,8 boenheter pr daa.

Beredskap og ulykkesrisiko

Økt ferdsel med bil på tilgrensende samleveier vil medføre økt risiko for trafikkulykker. Som avbøtende tiltak etableres fortau langs deler av Nils Uhlin Hansens veg.

Boligfortetting vil kunne medføre økt risiko for boligbranner. Det er etablert brannstasjon på Sluppen, ca. 8 km kjøreavstand fra planområdet. Brannbil og annen utrykningsbil vil kunne ta seg fram til nytt bygg innen planområdet.

Barn- og unges oppvekstvilkår

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 skjerms av bebyggelsen. Gjennom tilrettelegging av fortau tilrettelegges det for økt trafiksikker ferdsel innen planområdet. Samlet sett framstår området med tilfredsstillende oppvekstvilkår for barn og unge.

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

Annen infrastruktur

Utbyggingen vil gi økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres tettere flater enn eksisterende. Beliggenheten medfører at det legges opp til fordrøyning i henhold til krav i Trondheim kommunes VA-norm.

Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak. Plan for VA-tiltak skal godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Avveining av virkninger

Planforslaget åpner opp for boliger i gul og rød støysone. Støy er et stort folkehelseproblem, og Trondheim kommune har som mål å redusere antallet støyutsatte boliger. Selv om effekten er liten vil en støyskjerm gi økt boligkvalitet. I dette tilfellet er ønsket om å utvikle et attraktivt lokale sentrum med god visuell kontakt på tvers av Byåsveien prioritert fremfor de negative virkningene for folkehelse. KPA åpner for at boliger i viktige fortettingsområder kan etableres i rød støysone forutsatt at det stilles krav til planløsning og stille side.

Planforslaget åpner for høyere og tettere utbygging enn tidligere. Dette vil påvirke solforholdene for en av naboeiendommene, men forslagsstiller vurderer at en utbygging i tråd med planforslaget ikke vil gi vesentlig forringelse av bokvaliteten for omkringliggende bebyggelse.

Det kan være vanskelig å finne fortettingsområder hvor naboer ikke blir berørt. Det vurderes at de negative konsekvensene av en boligfortetting i dette tilfellet oppveies av de positive (overordnede) konsekvenser av kommunens fortettingsstrategi.

Det er ønskelig med høy tetthet innenfor lokale sentrum, samtidig som hensynet til strøkskarakteren skal ivaretas. Planforslaget er noe redusert etter offentlig ettersyn. For omgivelsene vil en ytterligere reduksjon av volum og høyde være positivt. Forslagsstiller har utarbeidet illustrasjonene under som viser virkningen av å redusere bygg 1 ytterligere, fra fire til tre etasjer. En reduksjon til tre etasjer vil gi en større nedtrapping til småhusbebyggelsen i sør, men også redusere prosjektet med 170 m² BRA. Forslagsstiller ønsker å beholde omfanget som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler å beholde fire etasjer for å ivareta tettheten i prosjektet, men ser også fordeler ved å redusere fra fire til tre etasjer som illustrert under:



Figur 36 Modellbilde over: til venstre bebyggelsen som fremmes til sluttbehandling, til høyre ser vi virkningen av å redusere bygg 1 med en etasje. Dette er nærmere beskrevet i et notat vedlagt saken.

Virkningen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for etablering av nytt tilbud for gående og syklende som må vedlikeholdes. Det påvirker kommunens driftsbudsjett, samtidig vil det bidra til at kommunen når sine mål om nullvekst i personbiltransporten. Arealet som skal opparbeides parkmessig er i kommunal eie i dag, men økt kvalitet på opparbeidelsen vil også øke forventningene om økt driftsinnsats. Planforslaget forutsetter at kommunen selger ca. 350 m² grunnareal til den som skal bygge boligene.

Ikke alle tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det forventes at sykkelvei med fortau langs Byåsveien og Odd Husbys veg vil bli opparbeidet i regi av Miljøpakken.

Det legges til grunn at kommunal infrastruktur (veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m.) har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre, jamfør gjennomføring av tiltak gitt i overordnet VA-plan.

Planlagt gjennomføring

I tillegg til krav om opparbeidelse av uterom, parkering og renovasjonsanlegg før nye boliger kan tas i bruk, stilles det rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau i Nils Uhlin Hansens veg, støyskjerming og gang- og sykkelvei og gangvei gjennom planområdet.

Forslagstiller ønsker å gjennomføre en samlet utbygging av området etter at reguleringsplanforslaget er vedtatt og detaljerte planer for tekniske anlegg og bebyggelse er godkjent av bygningsmyndigheten. Det er ikke kjent kritiske faktorer som er til hinder for gjennomføringen av planen.

Innspill til planforslaget

Oppstartsmøte med byplankontoret ble avholdt 04.10.2017. Det er avholdt flere arbeidsmøter med byplankontoret. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 25.10.2017 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om oppstart ble annonsert i Adresseavisa 27.10.2017. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 24.11.2017. Etter varsel om oppstart kom det 11 skriftlige innspill. Etter høringsperioden ble det gjennomført to begrensede høringer. Planområdet ble noe utvidet inn på naboeiendommen Nils Uhlin Hansens veg nr. 4 for å sikre areal til midlertidig anleggsområde, dette ble varslet med brev, og det ble gjennomført et dialogmøte 15.12.2020. Det ble også gjennomført en begrenset høring med Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) og Fylkeskommunen for å avklare at det ble åpnet for boliger i rød støysone etter offentlig ettersyn. Også i den forbindelse ble det gjennomført et dialogmøte (20.11.2020).

Ved begrenset høring av boliger i rød støysone fremmet Fylkesmannen og Fylkeskommunen likelydende krav om at bestemmelsene skulle sikre at boliger i rød støysone fikk stille side, soverom og minst halvparten av oppholdsrom mot stille side. Dette er imøtekommet ved sluttbehandling.

Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår nedenfor.

1. Statens vegvesen, 19.12.2019

Statens vegvesen ber om at utredning av luftkvalitet gjøres med framskrevne trafikk tall tilsvarende trafikk tall i støytredning, dvs. ÅDT for 2030. Støyskjerm kan ikke plasseres nærmere vegkant enn 3 meter. Endring av fartsgrense må avklares i egen prosess. De er fornøyd med vurderingene som gjøres for å ivareta gående og syklende, men etterspør en nærmere vurdering av ledegjerder som kan hindre villkryssing i Byåsveien nord for rundkjøringen.

Kommentar: Utredning av luftkvalitet er oppdatert med framskrevne trafikk tall. Foreslått støyskjerm er tatt ut av planforslaget. Nye beboere i Nils Uhlin Hansens veg ledes til undergangen Under Byåsveien som raskeste og enkleste vei til Stavset butikksenter. Det er ikke gjort nærmere vurdering av ledegjerder for å hindre villkryssing.

2. Fylkesmannen i Trøndelag, 4.2.2020

Dersom det i sluttbehandlingen viser seg ikke være mulig å etablere støyskjerm eller redusere hastigheten i Byåsveien må planforslaget sendes på ny høring med oppdatert støyvurdering. Mener det i utgangspunktet er uheldig å omregulere næringsareal til boligformål, men ser at boligutbygging vil kunne bygge opp under Stavset som lokalt sentrum. Ser fortetting som positivt fordi det reduserer presset på landbruksarealer. Anbefaler på generelt grunnlag å redusere parkeringsdekningen, og er positive til at minimumskravet i KPA gjøres til et maksimumskrav. Gir faglig råd om å redusere parkeringsdekningen ytterligere. Anbefaler at det i bestemmelsene også sikres plasser til transportsykler og sykkelvogner. Gir faglig råd om å sikre flere tiltak som øker sikkerheten ved kryssing av vei utenfor fotgjengerfelt (ref. beskrevne konfliktpunkt i utredning om tilbud for gående og syklende). Gir faglig råd om å ta inn i bestemmelsene en henvisning til kap. 4 og tabell 4 i T-1444/2016.

Kommentar: Planforslaget har vært på ny høring med ny støyrapport. Nye beboere ledes til trygge krysningspunkt på ny gangvei til undergang under Byåsveien og på nytt fortau til krussningspunkt i odd Husbys veg. Tiltak ved krysningspunkt ved Stavset butikksenter vurderes i forbindelse med oppgradering av bussholdeplassen der (Miljøpakken). Det er tatt inn krav i bestemmelsene som sikrer boliger med fasade i gul støysone en stille side. For boliger med fasade over 60 dB kreves i tillegg minimum et soverom mot stille side og for boliger i rød støysone også at minimum 50% av oppholdsrom orientert mot stille side). Redusert parkeringsdekning er vurdert, men anbefales ikke på grunn av avstand til sentrum og at busstilbudet ikke har en frekvens tilsvarende metrobuss. Det er tatt inn henvisning til kap. 4 og tabell 4 i T-1444/2016 i bestemmelsene.

3. Trøndelag Fylkeskommune, 12.2.2020

Det er positivt med fortetting nær kollektivåre og lokal service. Utnyttelsen er høy og kan reduseres for å gi planlagt bebyggelse bedre strøkstilpasning. Påpeker at boligbebyggelse innenfor rød støysone frarådes, men tolker bestemmelsene i KPA slik at det kan tillates for dette planområdet. Planforslaget har som mål å få støyen under grenseverdier for rød støysone. Støyskjermer plassert som i planforslaget kan hindre sikt og er vanskelig å plassere pga. terrenget. Som utgangspunkt må støyskjerm trekkes 3 meter bort fra veikanten, men detaljløsninger kan diskuteres. Redusert hastighet er ikke et støydempende tiltak i seg selv.

Kommentar: Tettheten er noe redusert for å gi bedre strøkstilpasning. Foreslått støyskjerm er tatt ut av planforslaget.

4. Trøndelag brann og redning, 30.1.2020

Minner om retningslinjer og forskrifter som må sikres i videre detaljplanlegging i prosjektet, og viser til sine retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap samt TEK 17 § 11-17 med veiledning.

Kommentar: tas til orientering

5. Camilla Lund, nabo i Nils Uhlin Hansens veg 21, 4.2.2020

Anser foreslått ny bebyggelse som for ruvende og høy i forhold til eksisterende bebyggelse i området. Påpeker at trafikkbelastningen vil øke, og at fortetting i dette området vil føre til at personbiltrafikken i Trondheim øker, i strid med byvekstavtalen.

Kommentar: Foreslått bebyggelse bryter med steds karakteren som i dag preges av småhusbebyggelse. Samtidig er det ønsket at det fortettes i lokale sentrum som Stavset. Bebyggelsen er noe justert i sør og nord for å gi bedre tilpasning til nabolaget. Trafikkbelastningen vil kunne øke som følge av planforslaget, men det er samtidig kort vei til lokalt sentrum med tjenestetilbud og handel.

6. Per Christian Næss og Marit Næss, nabo i Nils Uhlin Hansens veg 48, 5.2.2020

Generelt positiv til fortetting på naboeiendommen, men opptatt av at det ikke går på bekostning av bomiljøet. Ber om at trafikkvekst på grunn av planlagt og igangsatt planlegging av nye boliger i Nils Uhlin Hansens veg sees i sammenheng både med hensyn til infrastruktur og trafiksikkerhet. Selv om blokkbebyggelse er et brudd med strøkskarakteren, vil høy boligkvalitet kunne gi veie opp for dette. Positivt å tilføre området leiligheter.

De ber om at bygg 1 som ligger nærmest dem reduseres med en etasje, slik at det blir fire etasjer inkludert sokkel. Byggegrensen må trekkes tilbake, ni meter mellom planlagt og eksisterende bebyggelse er for lite. Ber om 7-8 meters byggegrense fra eiendomsgrensen. Takterrassen har i planforslaget innsyn rett inn på naboens uteområde. Den må trekkes inn fra fasaden og rekkverket må ikke være av glass (gjennomsiktig).

Kommentar: Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn. Byggegrensen er trukket tilbake til 7 meter fra eiendomsgrensen i sør, og de to øverste etasjene trekkes også noe tilbake. Det stilles også krav om at rekkverk på nærmeste balkong ikke skal være gjennomsiktig for å redusere innsynet.

7. Silje Marie Johnsen og Karsten Kapelrud, nabo i Nils Uhlin Hansens veg 26, 8.2.2020

Støtter merknad fra naboer i Nils Uhlin Hansens veg 48. Er bekymret for planlagt bebyggelses høyde, nærhet til tomtegrense, innsyn på uteareal, skygge på eget uteareal og at ny by bebyggelse blir et fremmedelement i strøket. Vil miste morgensol på egen terrasse. Leiligheter i blokk 1 vil ha innsyn til deres stue og veranda. Byggehøyde i planlagt bygg 1 vil være 9,3 meter på det laveste, 12,4 meter på det høyeste, med en avstand på ni meter til eksisterende bebyggelse. Mener det blir ruvende og ikke romslig som beskrevet i planbeskrivelsen. To boligplaner i samme veg, med til sammen ca 100 flere biler. Mener at lyskryss eller rundkjøring i krysset Nils Uhlin Hansens veg/Odd Husbys veg vil gi bedre trafikkavvikling.

Kommentar: Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn. Byggegrensen er trukket tilbake til 7 meter fra eiendomsgrensen i sør, og de to øverste etasjene trekkes noe tilbake. Dette gir bedre solforhold på uteplassen. Det stilles krav om at rekkverk på endevegg på nærmeste

balkong ikke skal være gjennomiktig for å redusere innsynet. Planlagt ny bebyggelse med fire etasjer + sokkel vil bryte med strøkskarakteren i en gate preget av småhusbebyggelse. Brudd i strøkskarakter begrunnes med nærhet til Stavset lokale sentrum og at planforslaget gir andre kvaliteter som oppgradering av en mye brukt snarvei gjennom planområdet. Det vurderes ikke å være tilstrekkelig trafikk tall i krysset Nils Uhlin Hansens veg/Odd Husbys veg til å kreve lyskryss/rundkjøring.

8. Legalconsult Advokat på vegne av naboer i Nils Uhlin Hansens veg 4, 24.2.2020

Advokatfirmaet Legalconsult har sendt inn merknad på vegne av eiere av Nils Uhlin Hansens veg 4A og A. De er kritiske til redusert veibredde (fra dagens bredde på 6 m til ny bredde på 5.5m), beskriver stor trafikkbelastning og at det til tider er trangt. Dagens situasjon er allerede uheldig for dem med snø fra veien brøytes ned på deres gårds plass, høyt jordtrykk som gir mulige setningsskader og kurvaturen på dagens vei gir dårlig sikt fra avkjørselen.

Beskriver flere negative virkninger for dem om det bygges fortau med redusert sikt i utkjøringen, nærhet fra fortauet til inngangspartiet (5 m), større mengde snø vil bli brøytet inn på deres eiendom og de vil miste areal som i dag benyttes til snuplass, garasje, og parkeringsplass.

Kritiske til at solforholdene reduseres.

Kommentar: Redusert veibredde fra 6,5 meter til 5,5 meter er i henhold til krav til denne typen veg. Reduksjon i vegbredde gjøres for å kunne etablere fortau uten å ta mye privat tomteareal. Ved innsnevring legges vil etablering av fortau og støttemur kreve erverv av ca. 50 m² av Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B, basert på ca. 1 meters breddeutvidelse langs eiendommens vestlige grense. Det vil fortsatt være mulig å parkere 4 biler på gårds plassen, tilsvarende dagens parkeringskrav for tre boenheter. Bestemmelsene sikrer mulighet for å etablere en carport der dagens eldre garasje står. Plankartet sikrer 0,5 meter snøopplag mellom fortauet og rekkverket på muren, men ved snørydding vil brøytebilen kunne skyve snøen frem slik at de ikke er nødvendig å kaste snø ned foran inngangspartiet.

Forslagstiller har forståelse av at en etablering av et fortau vil være et inngrep i eier av Nils Uhlin Hansens veg 4A og 4B sin mulighet for ytterligere utnyttelse av eiendommen. Forslagstiller har i sitt planforslag lagt til grunn at etablering av fortau forbi denne eiendommen ikke er nødvendig for at det skal kunne skje en utbygging i Nils Uhlin Hansens veg 6 og 14. Det er kommunedirektøren som har satt fram ønske om at fortau skulle inngå i planforslaget.

For å redusere skyggevirkningene er bygg 5 trukket 3 meter mot sørøst, trappehuset er trukket inn 2,3 meter og øverste etasje trukket inn 3,5 meter fra øst. Dette vil bedre solforholdene for naboeiendommen.

9. Bygger'n, EA Smith, 5.2.2020

Planforslaget har foreslått å ta i bruk deler av eiendommen til E.A. Smith hvor Bygger'n i dag driver sin virksomhet. Dette arealet med en bredde på ca 4 meter er i dag i bruk som snøopplag, til lagring og som grøntområde. I planforslaget foreslås det å omregulere til en utvidelse av gang- og sykkelveien og annet vegformål. Bortkjøring av snø vil innebære en betydelig årlig kostnad for dem. E.A. Smith er kritiske til foreslått ny støyskjerm fordi den vil gjøre deres forretning mindre synlig. De gjør også oppmerksomme på en eksisterende kum/ledning som ligger i grenseområdet mellom dem og planområdet. Denne må ivaretas i forbindelse med byggearbeidene. E.A Smith er også kritiske til foreslått omfang og høyde på ny bebyggelse. De påpeker at et fremtidig naboskap

med nye boliger innenfor planområdet vil kunne bli konfliktfylt på grunn av støy fra deres daglige drift av byggevareforretning.

Kommentar: Planområdet er redusert etter offentlig ettersyn og sykkelvei med fortau langs eiendommen til EA. Smith er tatt ut av planforslaget. Støyskjermen er også tatt ut av planforslaget. Informasjon om VA-ledninger tas til orientering og vil bli fulgt opp i byggesaken. Informasjon om støy fra virksomheten tas til orientering.

10. Dale Licata, 8.2.2020

Etterlyser en grundigere vurdering av trafikkforhold som følge av utbyggingen som planlegges. ROS-analysen er basert på tidligere bussruter, ber om at den oppdateres med dagens busstilbud til sluttbehandling. Beskriver at busskapasiteten på Stavset er sprengt, og ber om at boligplanlegging på Byåsen sees i sammenheng når skolekapasitet, kollektivdekning og trafikkforhold vurderes.

Kommentar: Det er så langt vurdert å være tilstrekkelig skolekapasitet, men det skal også dokumenteres i forbindelse med byggesaken. Vurderingen av trafikkforholdene er gjort på bakgrunn av dagens rutetilbud. Det er et overordnet mål for kommunen å fortette blant annet innenfor lokale sentrum som Stavset. Dagens busstilbud vurderes ikke som dimensjonerende, men forutsettes tilpasset fremtidig trafikkvekst.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.