



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident : r20200014

Arkivsak : 20/188

Detaljregulering av Ola Setroms veg 22 og 24, Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.05.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 02.09.2021

1. Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Ola Setroms veg Utvikling AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av gnr/bnr 104/876 og 104/877 med 9 boliger i et leilighetsbygg. I tillegg reguleres deler av nabotomter mot vest, gnr/bnr 104/1824 og 104/875, som midlertidig anleggsområde.

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



Figur 1 Oversiktskart. Plangrensen er vist med rød stiplest linje.

Utfordringer

Planområdet ligger i en bratt skråning ned mot Ola Setroms veg, i et eneboligstrøk utenfor prioriterte fortetningsområder. Utfordringer har vært å få til stedstilpasning, et godt og universelt utformet uterom og tiltak som gjør det attraktivt for gående og syklende.

Planprogram/Krav om konsekvensvurdering.

Tiltaket er vurdert til ikke å falle innunder § 6 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredning.

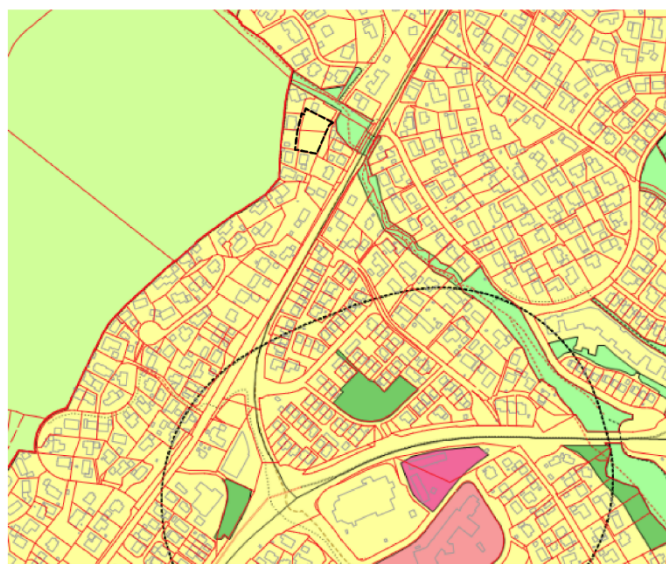
2. Planstatus

Overordnede planer

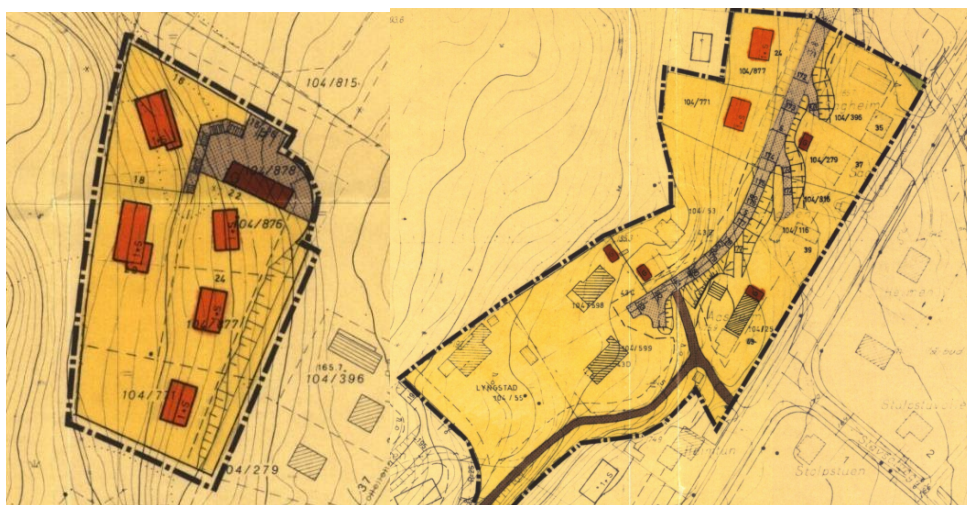
Planområdet har arealformål bolig i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Kommuneplanen sikrer også turdrag (Stolpstubekken) umiddelbart nord for planområdet med LNF-formål. Det er ca. 25 meter til markagrensa mot vest. Minimumskravet til utnyttelse i KPA er 3 boliger pr dekar.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert til boligformål i tre eldre planer, r1192a, g og h, vedtatt i 1976, 1981 og 1982. Kun r1192a har bestemmelser, og de angir aktuelt område til boligbebyggelse med frittliggende småhus i en etasje, evt. med sokkel. De senere planene har ingen bestemmelser, men regulerer inn boligvolumer, som også må forstås som maksimal tillatt utnyttelse.



Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsesområde Lokalsenter vist med sort stipleddet bue, (framtidig) turdrag med rød stipleddet linje, og markagrensa med tykk rød strek. Planområdet er vist med sort stipleddet omriss.



Figur 3 Til venstre: r1192h. Brunt bygg er regulert «garasje i boligområde». Grått er «felles avkjørsel, felles parkering». Innregulert trapp er ikke gjennomført, i stedet er det anlagt veg på ca. samme sted opp til gnr/bnr 104/1823. Til høyre: r1192g. Vegareal

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Arealformålet er i tråd med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, men utnyttelse og bygningsplassering avviker fra gjeldende reguleringsplan.

3. Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Illustrasjonsmaterialet tar utgangspunkt i gnr/bnr. 104/876 og 877. Mindre deler av tilgrensende tomter reguleres for å sikre adkomst, frisikt og inngrep i anleggsfasen.

Eiendom	Adresse	Formål i gjeldende plan	Formål i planforslaget
104/876	O.S.Veg 22	Bolig	Boligbebyggelse
104/877	O.S.Veg 24	Bolig	Boligbebyggelse
104/41	-	Veg	Offentlig veg
104/(1)824	-	bolig	Felles veg, inngrep i anleggsfasen
104/875	O.S Veg 20	bolig	Inngrep i anleggsfasen

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Stavset på Byåsen, mellom Odd Husbys veg og Haukvatnet. Det er ca. 5 km i luftlinje til Midtbyen og ca. 4,5 km i luftlinje til Heimdal sentrum.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

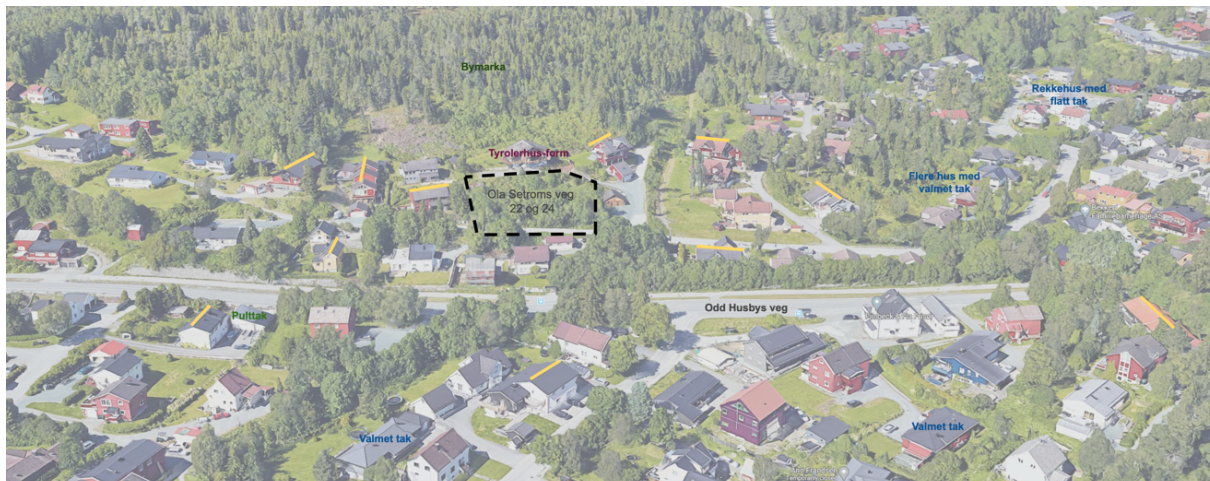
Planområdet er i dag ubebygde boligtomter delvis gjengrodd av vegetasjon. Nærområdet er boligbebyggelse og trafikkareal.

Stedets karakter og eksisterende bebyggelse

Området rundt planområdet består av småhusbebyggelse, hovedsaklig eneboliger og flermannsboliger/rekkehus. Størsteparten av bebyggelsen har saltak. Møneretning for området er blandet og fremstår ikke førende for ny bebyggelse. Bebyggelsen varierer mellom en til tre etasjer. De fleste fasader er i trepanel med en variasjon av farger.

Landskap

Planområdet ligger i ytterkant av det sammenhengende utbygde området på Byåsen, med Haukåsen like bak som markerer overgangen til Bymarka. Landskapet heller mot øst/sørøst, og har derfor de beste solforholdene på morgen og formiddag. Det er ikke spesielt vindutsatt. Foruten adkomstareal vokser det løvtrevegetasjon og krattskog på tomtene. Det er stor høydeforskjell på planområdet – fra kote 168 i øst til 180 i vest.



Stedsanalyse // Ola Setroms veg 22 og 24

Møneretning

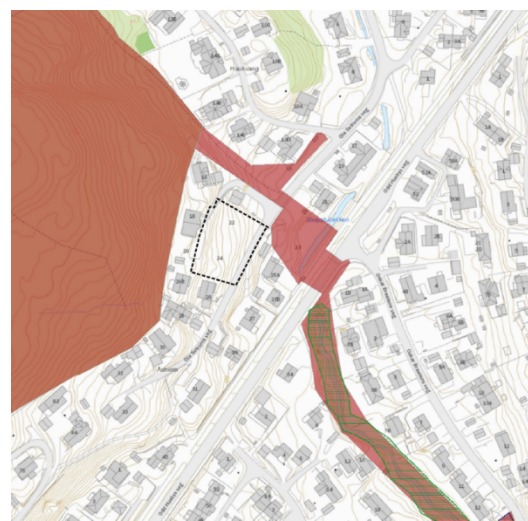
Figur 4 Fra stedsanalysen, planområdet markert med sort stiplede linje.

Naturverdier

Det er ingen kjente naturverdier på området. Det er heller ikke rød- eller svartelistede arter ifølge Naturbase.no og kommunens kartinnsyn. Stolpstubekken sør for Odd Husebys veg er registrert naturtype, men er vurdert til ikke å bli påvirket av utbyggingen.

Rekreasjonsverdi/bruk, uteområder

I KPA er det sikret et turdrag langs Stolpstubekken, ca. 20 meter nord for tomta, som leder opp til Haukvannet og Bymarka (også registrert som friluftsområde i naturbase, se Figur 5). Det er også to snarveger mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg (se Figur 6, s.5). Begge er i flittig bruk, men brøytes ikke fast på vinterstid.



Figur 5 Fra Naturbase.no. Rødt viser registrerte friluftsområder.

Trafikkforhold

Tomta har adkomst fra Ola Setroms vei, via Vådanveien. Gående har i tillegg adkomst sør og nord for området via snarveger som kobles på gang/sykkelveg langs Odd Husbys veg, se Figur 6, side 5.

Ola Setroms veg er en ca. 400 meter lang kommunal sideveg til Vådanvegen. Det er ikke fortau langs vegen fra planområdet og videre sørover. Gangveg til Ugla ungdomsskole og Stavset barneskole er langs Odd Husbys veg, som har egen gang/sykkelveg. Ola Setroms veg har ÅDT på 250 og fartsgrense 30 km/t. Den er asfaltert og ca. 4,8-6 meter bred. Vegen ender som blindveg i sør. Det er totalt 11 oppsittere sør for tomta, som må ta seg forbi planområdet i det daglige.

Det er ikke registrert noen trafikkuhell i veien, men noen ulykker med lettere skadde i Odd Husbys veg. Disse ulykkene har ikke involvert myke trafikanter.

Via snarveier er det ca. 300 meter til nærmeste bussholdeplasser i Odd Husbys veg (Ola Setroms veg bussholdeplass). Snarveiene brøytes ikke fast om vinteren, og avstand til nærmeste bussholdeplasser via veier som brøytes om vinteren er ca. 650 meter (Dalgård bussholdeplass). Bussholdeplassene betjenes av linjene 11, 50, 52 og 108. Det er totalt ca. 8 avganger i timen i

rushtiden. Linje 11 går hvert 10. minutt i rushtiden, og hvert 20 minutt resten av dagen og fram til midnatt.

Barns interesser

Det er registrert barnetråkk i området, men det er ikke kjent at barn bruker tomta eller at den berører noen av «tråkkene» på Stavset.

Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til skolekretsene Ugla Ungdomsskole og Stavset Barneskole, som begge har ledig kapasitet, ifølge kommunens skolebruksplan. Det er minst to barnehager i gangavstand, Kystadhaugen i Kystadvegen og «Bekken» i Ola Setroms veg. Tomta ligger ca. 1,4 km (helårsforbindelse) fra Stavset butikksenter, med bl.a. butikker, apotek og postkontor.

Teknisk infrastruktur

Det går vann-, spillvann- og overvannledning langs Ola Setroms veg, og stikkledninger fra disse langs adkomstvegen lengst nord i planområdet (på arealet tiltenkt parkering og adkomst). Dette er påkobling for tilstøtende boliger i øst.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

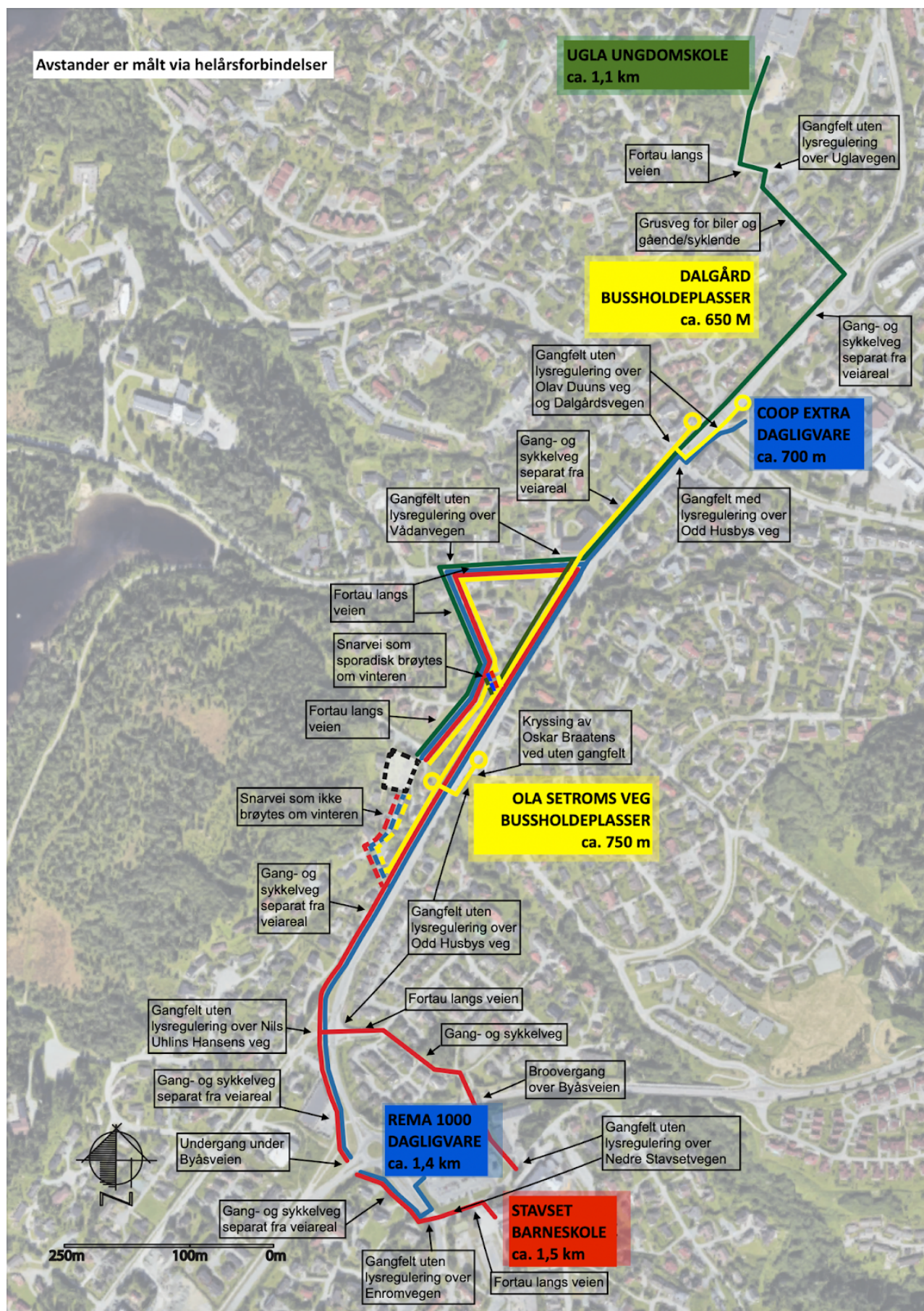
Det er kort avstand ned til fjell langs Ola Setroms vei, ifølge kommunens temakart. Mesteparten av planområdet ligger under marin grense. Det er utført mange grunnboringer i området (NVE atlas.no), men det er ikke registrertkvikkleire i området. Kommunens temakart viser ingen kjent forurensing i grunnen i området.

Støyforhold og luftforurensing

Ifølge kommunens støykart ligger tomtene i grønn og gul (55-59 dB) støysone. Registrert svevestøv (PM 2,5) i området ligger under nedre vurderingsterskel.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

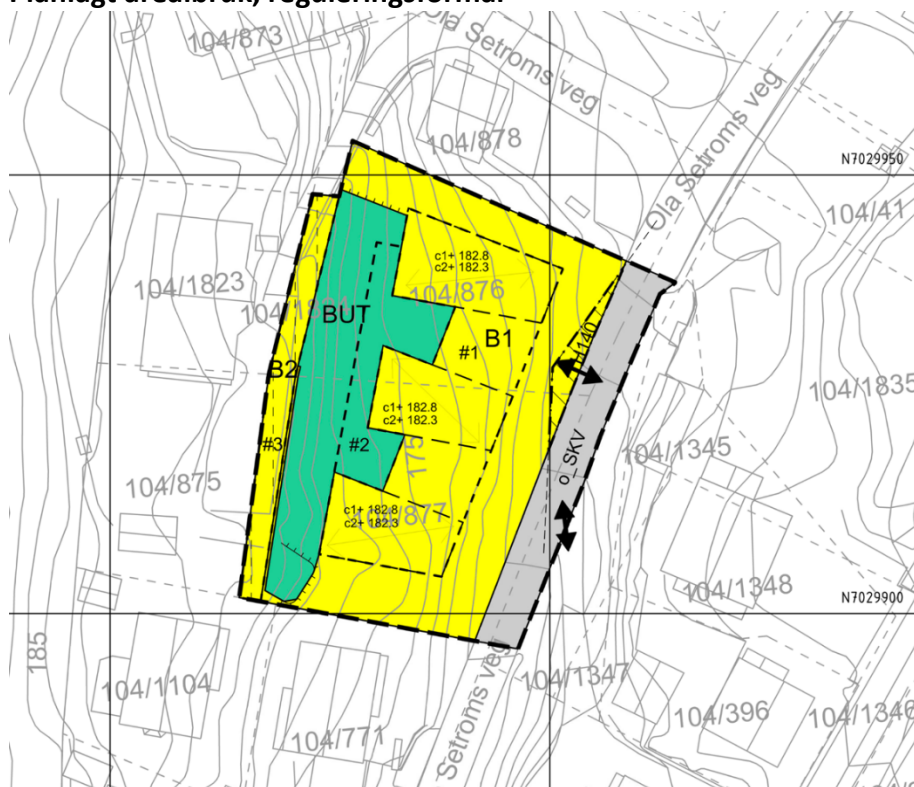
Det er ikke registrert forhold som utgjør særlig risiko, se vedlagt ROS-analyse.



Figur 6 Tilgjengelighet og vegforbindelser til planområdet.

4. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Figur 7 Plankart.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:

Bolig

Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Hensynssone

Frisikt

Bestemmelsesområder

Midlertidig anleggsområde

Parkeringskjeller

Svalgang

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen består av ni boenheter fordelt på tre bygningsvolum i tre etasjer over felles kjelleretasje. Kjeller er i bygd inn i terrenget. Intensjonen er å dele opp bebyggelsen slik at hvert volum har en målestokk og skala som er moderat i størrelse.

Mot Ola Setroms veg er deler av kjeller eksponert ved port og hjørne. Gangadkomst til nederste boligplan er lagt parallelt med Ola Setroms veg for å få optimalt stigningsforhold, og har universell utforming. Virkningen av støttemur for gangadkomsten mot veg dempes med vegetasjon og ved at terreng løftes mot muren. I nord er terreng løftet mot sokkel for å redusere virkningen av bygget. Også her er det planlagt beplantning for å dempe virkningen. Bebyggelsen forøvrig skal ha kledning i tre, for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse.



Figur 8 Illustrasjon av reguleringen - mulig utnyttelse

Med utgangspunkt i saltakene som de omkringliggende husene har, er bygningsvolumene foreslått med en tolkning av saltaksformen. Adkomst til de enkelte boenhetene i nederste og øverste boligplan går direkte fra terreng. Midtre boligplan får adkomst via gang i bakkant.

Bebyggelsens høyde

Kjelleretasjen ligger på kote 169 med flat innkjøring fra Ola Setroms veg til parkeringsanlegg. 1-etasjen ligger på samme kotehøyde som Ola Setroms veg sør på tomten, på kote 172,6. Mønehøyden på bygningsvolumene strekker seg til kote 182,8.



Figur 9 Over: fasadeoppriks av mulig utnyttelse. Under: Snitt av bebyggelsen.

Grad av utnyttning, inkl. sum m² BRA til de ulike reguleringsformålene

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Kjøreveg	Uteoppholdsareal
Sum arealformål i plan	1197 m ²	231 m ²	414 m ²
Totalt areal i plan	1842 m ²		
Utnytting planlagt bebyggelse	1375 m ² BRA		
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng	657 m ² BRA		
Areal på eksisterende bebyggelse	-		
Maks boliger	9		
Total utnyttelse i plan	2032 m ²		

Antall boliger, leilighetsfordeling

Det skal etableres 6-9 boenheter. Illustrert prosjekt i vedlegg viser en mulig løsning med 9stk 3-4 roms leiligheter som er ca. 100 – 105 m². Dette gir en utnyttelse på 7,5 boliger per dekar.

Bomiljø/bokvalitet

Det legges opp til ni leiligheter plassert fra første til tredje etasje. Leilighetene har utgang rett til terreng fra første og tredje etasje, og også en leilighet i andre etasje. Leilighetene vil ha private verandaer rettet mot utsikten mot øst og formiddagssolen. Det vil være sportsboder, bil- og sykkelparkering og sykkelverksted i kjelleretasjen med lett adgang ut til Ola Setroms veg. Rom for renovasjon er også plassert i kjelleretasjen. Den vertikale forbindelsen i bygget er et felles trapperom og et heisrom. En felles svalgang i 1. og 2. etasje samler kontakten mellom leilighetene, og gir mulighet for felles møblering for opphold. Det er lagt inn krav om stille side og soverom for boliger med fasade i gul støysone.

Bebyggelsen legger opp til flere typer uterom på tomten. Langs Ola Setroms veg ligger uterommene mellom byggene lett tilgjengelige. Disse to uterommene ligger nært Ola Setroms veg og delvis i gul støysone. Det er derfor anlagt et mer tilbaketrukket uterom på vestsiden. Dette arealet vil ha gode solforhold på ettermiddag- og kveld og er skjermet fra støy og støv.

Parkering

Parkeringsdekningen er i tråd med krav i KPA (1,2 bil- og 2 sykkelplasser). Parkering løses i felles parkeringskjeller. Sykkelparkering legges til felles kjeller med ett rom med 16 plasser i gulvstativ med to nivå, og et rom for vask, mekking og parkering for lastesykler. Det er også oppstilling for 6 sykler ved inngangene i 1. etasje.



Figur 10 Illustrasjonsplan som viser mulig møblering av uterommet.

Tilknytning til infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan. Hovedgrep i VA-løsningen er at overvann ledes via rør til bekk. Spillvann kobles til kommunalt anlegg ved kum 20399 (se figur 18). Vann forsynes fra kum 325706, som vil kunne levere 33 liter/sek. Det settes bestemmelse om detaljert løsning i byggesaken og at løsninger for naturlig fordrøyning innenfor planområdet skal vurderes.

Trafikkløsninger

Biladkomst vil være fra Ola Setroms veg, som reguleres som offentlig veg. Innkjøringen er omtrent på samme nivå som vegen og dermed tilnærmet flat. Gangadkomst blir fra Ola Setroms veg til kjellerinngang og hovedinngang i 1. etasje.

Det er snarveier ned til Odd Husbys veg både mot sør og nord, og turdrag opp mot Haukvatnet og bymarka. Snarveien i nord er tatt inn som rekkefølgekrav for opparbeiding som offentlig gang- og sykkelveg. Dette vil gi en vinteråpen snarvei som brøytes. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig tursti mellom Ola Setroms veg og Odd Husebys veg som vil gi en gangavstand til nærmeste bussholdeplasser på ca. 60 meter (sommerstid).

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Krav om anleggsplan for å sikre omgivelsene i bygge- og anleggsfasen er sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Det er universell adkomst til hovedinngangen og til uterom via heis. Det er også universell adkomst til renovasjonsrom via heis eller innkjøring. Det skal etableres rampe opp til taket av parkeringskjeller.

Uteoppholdsareal

Det legges opp til ett sammenhengende fellesareal på bakkeplan vest for bygget. Uterommet strekker seg i hele byggets lengde og legger seg inn mellom huskroppene mot utsikten i øst. Arealet er på 373 m². Dette gir totalt 41 m² med felles uterom pr. boenhet. Arealet er foreslått opparbeidet med uteplasser, anlegg for lek og vegetasjon, skjermende busker og mindre trær. Mot nabobebyggelsen i vest blir det en liten skråning (80 cm – 1:3) og mur/fjellskjæring på ca 70 cm. Uterommet vil ha gode solforhold på ettermiddag og kveld og være skjermet fra støy og støv. I tillegg til felles uterom har hver leilighet egne balkonger. Balkongene vil være mellom ca. 15 – 24 m², og ha veldig gode solforhold på morgen og formiddag. Dette gir beboerne mulighet for å ha tilgang til sol gjennom hele dagen.

Uterom		
Privat (på balkonger) ikke sikret i bestemmelsene.	1. etasje	15,2 m ²
		15,2 m ²
		15,2 m ²
	2. etasje	23,7 m ²
		15,2 m ²
		15,2 m ²
	3. etasje	15,2 m ²
		15,2 m ²
		15,2 m ²
Felles, sikret på plankartet		373 m ²
Totalt		518 m²
Krav i bestemmelsene		Min. 450 m ² hvorav halvparten felles

Uterommet i vest er universelt tilgjengelig via heis. Rommene i øst er også universelle, det nordlige via gangadkomst og det sørlige via hovedinngang og svalgang.

Det er stilt krav om utarbeidelse av utomhusplan i bestemmelsene, samt satt krav til opparbeidelse.

Støyberegningen viser at det planlagte utearealet på bakkeplan er i hvit sone. Det skal etableres tette rekkverk på balkonger med minimum 1 m høyde for å få tilfredsstillende støynivå på balkongene.

Brannkonsept

Hovedadkomst for brann og redning er foreslått via kjeller. Prosjektet har ett trapperom, i tillegg kan de fleste leilighetene rømme direkte ut på terreng. De øvrige har under fem meter ned til terreng fra balkong.

Renovasjon

Det avsettes areal for renovasjonsrom, med plass til seks beholdere i tre fraksjoner. Disse er plassert nær kjøreveg og med universell adkomst via heis fra hovedinngang. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune i forbindelse med byggesøknad.

ROS – (planlagt situasjon)

Det er utarbeidet og vedlagt Risiko- og sårbarhetsanalyse. Støy, radon, ulykker og trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring er nærmere vurdert. Avbøtende tiltak er krav om støyskjerming, plan for anleggsgjennomføring og sprengning. Dette er sikret i bestemmelsene. Risiko knyttet til radon ivaretas gjennom TEK17.

5. Virkninger av planforslaget

Landskap (nær og fjernvirkning)

Sett fra vest vil bebyggelsen fremstå som lave enkeltstående hus. Det grønne, felles uterommet gir bebyggelsen et hagepreg som tilnærmer seg småhuspreget som øvrig bebyggelse har. Uterommet beveger seg mellom hvert bygningsvolum og bryter opp bebyggelsen noe.

Fra øst blir bygget et større, høyere og mer sammenhengende volum. Det blir murer mot øst for å få gangadkomsten til 1.etasje universell, med høyde 0-2,4 meter, i tillegg til rekkverk. Muren er trukket 1,3 – 2 meter fra vegkant slik at det blir plass for vegetasjon som kan dempe muren visuelt. I nordøst blir også deler av kjellermuren eksponert, her er det også lagt inn bestemmelse om vegetasjon som skal dempe denne.



Perspektiv C

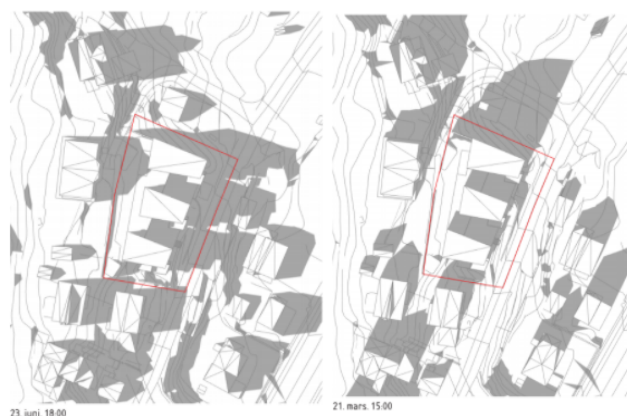


Perspektiv D



Figur 11 Mulig utnyttning sett fra nord og sør i Ola Setroms veg

Skyggevirkningene fra bebyggelsen vil ikke ha uheldige konsekvenser i særlig grad for naboene. I illustrasjonene av sol og skyggevirkninger fremgår det at bebyggelsen ikke kaster skygge over noen av naboenes uteplasser på angitte tider. Bebyggelsen gir skyggevirkninger på naboeiendommen 104/878 som er bebygd med garasje og brukes til parkering. Det kastes også noe skygge på kommunal tursti rett nord for området.



Figur 12 Skyggevirkninger av ny bebyggelse.

Fjernvirkningen av planforslaget er lite fremtredende. Det er store variasjoner i topografien i området, og mye høye trær som gjør at planforslaget er lite synlig fra øvrige veier annet enn Ola Setroms veg. Fjernvirkningene om vinteren vil være mer synlig enn om sommeren. Fra Odd Husbys veg er kun takpartiet av planforslaget synlig i sommerperioden. Det er laget en illustrasjon av fjernvirkning sett fra Oskar Braatens veg der den møter Lysverkvegen. Det er her bygget er mest synlig sett fra veier i området. Her ser man øverste del av bygget hvor planforslaget innordner seg blant omkringliggende bebyggelse. Illustrasjonen inkl. sol skyggeanalyser ligger vedlagt.

Byform og stedets karakter

Planforslaget hensyntar delvis steds karakteren i området, med at bebyggelse deles opp i mindre volum, har saltaksform og fasadeuttrykk med trepanel. Planforslaget legger opp til høyere utnyttelse av tomtene, noe som bryter med øvrig bebyggelse. Høyden på planforslaget vil også bryte med øvrig bebyggelse, da planforslaget har parkeringssokkele plus 3 etasjer sett fra Ola Setroms veg. Fra tomten til Ola Setroms veg 18, og fra vest vil planforslaget oppleves i en etasje. I området som planområdet ligger i er det mange ulike byggestiler og situasjoner, planforslaget vil derfor ikke bryte med en homogen karakter.



Fra sørøst



Fra nordøst



Fra nordvest



Fra sørvest

Figur 13 Mulig utnyttelse, sett i sammenheng med nabobebyggelse.

Grunnforhold

Bygging innebærer sprengning av opptil 10 meter høye bergvegger. Det er utarbeidet geoteknisk rapport som vurderer dette og generell geoteknikk på tomten. Den anbefaler en bestemmelse som setter restriksjoner på rystelser iht. NS8141, samt tilstandsregistrering av all bebyggelse innen 50 meters avstand, og kartlegging av grunnen.

Bygget vil legges tilnærmet helt ut til bergskjæring i bakkant av bygget. Uteoppholdsarealet anlegges på flata som bygges opp mellom fjellskjæring og bygg. Mesteparten av skjæringen vil fylles opp, men inntil 70 cm kan bli stående igjen som synlig skjæring eller mur i nabogrensen, denne vil sikres mot fall og ras. Murer over 50 cm for øvrig vil også sikres. Vedlagt illustrasjonsplan viser koter og høyder på fremtidig terreng.

Naturverdier

Foruten adkomstareal er tomtene bevokst med løvtrevegetasjon og krattskog, dette vil gå tapt med utbyggingen. Ny beplantning må forholde seg til forskrift om fremmede organismer som sikrer at det ikke kan benyttes fremmedartet vegetasjon med høy spredningsrisiko.

Stolpstubekken sør for Odd Husbys veg er registrert naturtype, men er vurdert til å ikke bli påvirket av utbyggingen.

Friluftsliv

Utbyggingen vil gi svært god tilgang til marka for beboerne, som da kan bruke Bymarka uten å belaste parkering eller kollektivtransport. Utbygging har ingen negative konsekvenser for friluftslivet.

Trafikkøkning og vegforhold

Omfanget av utbyggingen vil medføre en marginal trafikkøkning på veiene i området. Det sikres god sikt ut av parkeringskjelleren.

Beredskap og ulykkesrisiko

Utrykningstiden er vurdert som god i ROS-analysen. Trafikkøkningen som følge av planen er ikke vurdert som stor nok til å påvirke ulykkesrisikoen i området.

Barns interesser

Tomta kan anses på som barnevennlig med tanke på nærhet til marka, sykkel/gangnettverk og skole. Det skal opparbeides lekeareal som del av uteoppholdsarealet.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole og barnehage

Det er ledig skolekapasitet i området, og kommunen har god barnehagedekning.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Prosjektet legger opp til boliger med svært god tilgang til marka. Det er sikret rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av gang- og sykkelveg-standard på snarveien i nord. Dette korter ned helårsforbindelsen til bussholdeplasser og gang- og sykkelveinett med ca. 300 meter. Adkomstene til utearealene på tomta er universelle via heis.

Forurensning, utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy

Prosjektet vil ikke medføre forurensning, herunder støyforurensning, foruten forut nevnte trafikkøkning. Anleggsfasen vil medføre noe belastning, bl.a. sprenging, støv og støy. Det er satt krav om utarbeidelse av plan for anleggsfasen.

Kapasitet på infrastruktur og vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Prosjektet medfører en svært marginal belastning på kapasitet. VA-plan viser at kapasitet for vann og avløp i området er tilstrekkelig.

Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende

I KPA er det sikret et turdrag langs Stolpstubekken, ca. 20 meter nord for tomta, som leder opp til Haukvannet og Bymarka. Det er også to snarveger mellom Ola Setroms veg og Odd Husbys veg, hvor den nordlige snarveien er sikret opparbeidelse til gang- og sykkelveg-standard som rekkefølgekrav. Ved bruk av snarvegene er det omtrent 300 meter til busstopp i Odd Husbys veg, og omtrent 650 meter til Stavset lokale senter.

Virkninger som følge av klimaendringer

Tomta er ikke spesielt utsatt for klimaendringer eller naturfare, foruten økte nedbørsmengder som er lagt til grunn for VA-plan.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Prosjektet vil gi framtidige beboere svært enkel tilgang til Bymarka, og gode muligheter for sykkel, gange og bussreiser. De er heller ikke utsatte for støy eller støv utover normalt. Nærheten til lokalsenteret bygger opp under dette, og bidrar til samhold og sosial tilknytning i bydelen. Uteoppholdsarealene har gode solforhold og ligger skjermet fra trafikk.

Planens forhold til byvekstvtalen

Måloppnåelse for nullvekstmål for personbiltrafikk:

	I dag / potensielt	Måloppnåelse i dag	Potensiale for måloppnåelse i fremtiden
Avstand til Trondheim sentrum (Torvet)	6,4 km / 6,4 km	0	0
Avstand til lokalt senter	1,4 km / 950 meter	0	2
Avstand til hovedsykkelnett	440 meter / 180 meter	0	1
Kollektivtilbud	650 meter / 295 meter (60 meter sommerstid)	0	1
Samlet vurdering		0	4
Konklusjon	Metoden konkluderer at planen vil gjøre det vanskeligere for Trondheim kommune å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Planen ligger nær to snarveier som i dag ikke brøytes fast gjennom vinteren og gjør at helårsavstanden til målepunkter er mye lengre enn avstanden utenfor vinterperioder. Planen har derfor rekkefølgekrav om å opparbeide den ene snarveien til gang- og sykkelveg-standard, slik at helårsavstanden kortes mye ned. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av turdrag som gir enda kortere avstand til bussholdeplass om sommeren. I tillegg har planen andre bilrestriktive tiltak: avsatt rom for vasking og mekking av sykkel og lastesykkelparkering. All sykkelparkering (minus gjesteplasser) er innendørs. Høyere elsykkelandel enn metoden legger opp til vil også kunne avbøte på den lave måloppnåelsen.		

6. Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Byggestart vil være aktuelt så snart tillatelser foreligger.

Økonomiske konsekvenser

Prosjektet medfører ingen store økonomiske konsekvenser for kommunen. Opparbeidelse av offentlig gang og sykkelveg fra Ola Setroms veg 1 til Odd Husbys veg vil medføre noen større utgifter til vedlikehold for kommunen på sikt.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltaket er avhengig av areal på tomtene gnr/bnr 104/1824 og 104/875, regulert som bestemmelsesområde #3 "midlertidig anleggsområde" på plankart. Dette er eksisterende boligformål som vil få arealinngrep i anleggsfasen, men som skal tilbakeføres til dagens bruk. Tiltaket anses som gjennomførbart.

7. Planprosess og merknader til planforslaget

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 11.2.2020. Det ble ikke stilt krav om planprogram, og planoppstart ble anbefalt.

Planoppstart ble kunngjort 8.4.2020. Medvirkning ble vurdert som ivaretatt med vanlig varslings og høring av berørte parter og naboer. Innspill til planoppstart ble vurdert som ivaretatt i høringsforslaget. Planforslaget var på offentlig ettersyn/høring fra 12.1.2021 til 27.2.2021. Det kom her inn 6 merknader til planforslaget:

Jon Are Tiller, 18.1.2021, Ola Setroms Veg 25a

Viser til tidligere setningskader som følge av anleggstrafikk i Ola Setroms veg og ber om avbøtende tiltak i planen å unngå lignende hendelser..

Kommunedirektørens vurdering: Ola Setroms veg er eneste adkomst til planområdet. Det er satt bestemmelser som sikrer at det vil utarbeides plan for anleggsfasen, som blant annet skal inneholde en tilstandskartlegging i forkant av bygging.

Prétor advokat på vegne av grunneier gnr/bnr 104/875, 1823 og 1824 - Johnsen, 8.2.2021

Det noteres at det er gjort reguleringsmessige grep på Johnsens eiendom, uten at dette er forholdt ham før utsending til høring. For to grep i reguleringsplan er det nødvendig med avtale om privat rettighet på annen manns grunn. For den permanente bruk av regulert f_SKV — kjørbare veg for de nye 9 leilighetene, antas dette å være sekundær adkomst for beboere, men også adkomst for syke- og brannbil. Det kan opplyses av vegen er lite anvendelig på vinterstid. Utbyggers eiendom gnr 104 bnr 876 og 877 har ikke rettigheter til adkomst via Ola Setroms veg fra nord. Dette er en privat eid og driftet veg benytte til adkomst til de eiendommer som ligger ovenfor den aktuelle veg.

Kommunedirektørens vurdering: Johnsen ble varslet om planen ved varsel om oppstart. Etter ønske om å ta ut tomten 104/878 fra planen etter varsel om oppstart, ble revidert plankart sendt til Johnsen juli 2020. Forslagsstiller har startet prosess for å få i stand avtale om bruk av grunn. På bakgrunn av innspillet er f_SKV fra høringsforslaget tatt ut av planen og arealet er inkludert i B2 og #3.

Fylkeskommunen, 15.1.2021

Uterom:

Det er vist lite felles uterom med kvalitet i planforslaget. Om det er tilstrekkelig i forhold til krav i overordnede planer er et tolkningsspørsmål. Planforslaget grenser til marka, som tilbyr store arealer for rekreasjon og uteopphold. Både nærhet til marka og store leiligheter brukes som argument for at krav til uterom kan fravikes. Denne argumentasjonen er ikke holdbar, da hverken marka eller areal inne kan erstatte uteareal for bolig. Uteareal for boliger er et kvalitetskrav som bør overholdes ved alle nye utbygginger. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen som planmyndighet til å vektlegge dette kravet, og vi gir faglig råd om ikke å fire på krav til uterom for ny bebyggelse.

Kommunedirektørens vurdering: Krav til uterom i prosjektet er 50 m² per boenhet eller 100 m² BRA, hvorav halvparten skal være felles. Tilstrekkelig felles uteoppholdsareal er sikret gjennom regulert areal merket BUT på plankartet. Resterende uterom skal dekkes via private balkonger. Uterommet er utfordrende siden det er smalt og har dårlig tilgjengelighet, men vurderes som godt nok fordi det er skjermet for støy og har gode solforhold, og på det mest egnede stedet tatt i

betraktning tomtas beskaffenhet. Planbeskrivelsen er oppdatert med uteromsregnskap som viser tydelig hvordan uteromskravet nås med fordeling av felles/privat uterom).

Kulturminner:

Minner om aktsomhetsplikten etter KML § 8.

Ytre miljø:

Planen legger opp til å håndtere overflatevann gjennom VA-systemet, hvor det hverken benyttes infiltrasjon eller fordrøyning. Selv om VA-systemet har kapasitet til å håndtere overflatevannet bør det alltid sees på muligheter for å håndtere overflatevann lokalt og gjennom blå/grønne løsninger (jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).

Planretningslinjen sier at naturbaserte løsninger bør vurderes og dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Vi savner en slik vurdering i planen. Slik planen foreligger kan vi ikke se at planen ivaretar god håndtering av overflatevann. (...) Fylkeskommunen har derfor faglig råd om at håndtering av overflatevann via infiltrasjon og fordrøyning vurderes. Videre har vi faglig råd om at dette sikres i planens bestemmelser, uten tvetydige formuleringer. Vi ser ofte at formuleringene i planens bestemmelser har en rom for tolkning.(...) Det skal ikke foregå avrenning med forurensning til vassdrag.

Kommunedirektørens vurdering: Planen ivaretar en overvannsløsning i tråd med statlig og kommunal norm, som er kvalitetssikret av VA-konsulent og godkjent av kommunen. Det er presisert i bestemmelsene at åpen fordrøyning av overvann skal vurderes i detaljert VA-plan. Dette er også tydeliggjort i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren i Trøndelag, 15.1.2021

Landbruk:

Krav til antall boenheter er sikret, og parkering er lagt til kjeller. Ingen merknad.

Klima og miljø:

Ut ifra målsetningene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt Byvekstavtalen, støtter Klima- og miljøavdelingen kommunen i kravet til rekkefølge om at opparbeidelse av tursti mellom Ola Setroms og Odd Husbys veg skal legges til bestemmelsene før sluttbehandling. Vi forutsetter at dette forholdet ivaretas ved vedtak av planen.

Kommunedirektørens vurdering: Rekkefølgekravet er videreført. For å sikre vinterdriftet snarveg for syklende er det også lagt til rekkefølgekrav om opparbeidelse av gs-veg mellom Ola Setroms veg 1 og Odd Husbys veg.

Samfunnssikkerhet:

Det mangler begrunnelse for at grunnforhold ikke er vurdert som aktuelt tema i ROS-analysen.

Minner om aktsomhet for skredfarlig kvikkleire, og så utenfor kartlagte kvikkleiresoner.

Vurderinger av grunnforhold med henvisning til dokumentasjon bør tas inn i ROS-analysen. Viser til NVE og kommunens oppfølging.

Kommunedirektørens vurdering: ROS-analysen er revidert med vurdering av temaet. NVE har ingen innvendinger til planforslagets behandling av grunnforhold.

Trondheim Brann- og redningstjeneste, 16.2.2021

Det vises til gjengse krav om tilgang for brannmannskaper, plassering av brannkummer,

slukkevannskapasitet, sprinkelkapasitet, avstand mellom bygg, med henvisninger til TEK og PBL. Kjeller utenfor bygningskropp må vies spesiell oppmerksomhet med tanke på oppstilling av brannkjøretøy.

Kommunedirektørens vurdering: Tiltakene må bygges i henhold til TEK og PBL. Slukkevannkapasitet og adkomst for slukking er vurdert som ivaretatt.

Statens vegvesen, 21.1.2021

Ingen merknad

NVE, 19.2.2021

Grunnforhold:

Planområdet ligger like under marin grense, men grenser også til aktsomhetskart for mulighet for sammenhengende marin leire. Løsmassene består av forvittringsmateriale ifølge NGUs løssmassekart (Jf. NVE Atlas). Det er tidligere gjort flere grunnboringer i området mellom planområdet og aktsomhetssonen for mulighet for sammenhengende marin leire, men det er ikke påvist kvikkleire. Tidligere grunnboringer viser også at det er grunt til fjell. NVE forutsetter at områdestabiliteten er ivaretatt jf. Pbl § 28-1 og TEK 17.

Overvann:

Det er utarbeidet overordnet VA-plan, hvor overvann er vurdert. Det er gjort beregninger som konkluderer med at det er kapasitet for at overvann kan kobles til kommunal kum i området. Overvannshåndteringen er ivaretatt i planforslaget.

Avsluttende kommentar

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