

Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.01.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Puls Eiendom AS. Hensikten med planen er å regulere for bolig i tre bygg på tre etasjer. Tilhørende boder og parkering legges under bakken.

Området ligger nært Omkjøringsvegen og er derfor støyutsatt. Dette setter premisser for hvordan bygningene kan plasseres og utformes. Planområdet grenser til gårdsanlegg med antikvariske verdier og Angelltrøa boligområde fra 1960-tallet med et historisk og antikvarisk kulturmiljø.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Planområdets beliggenhet

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer

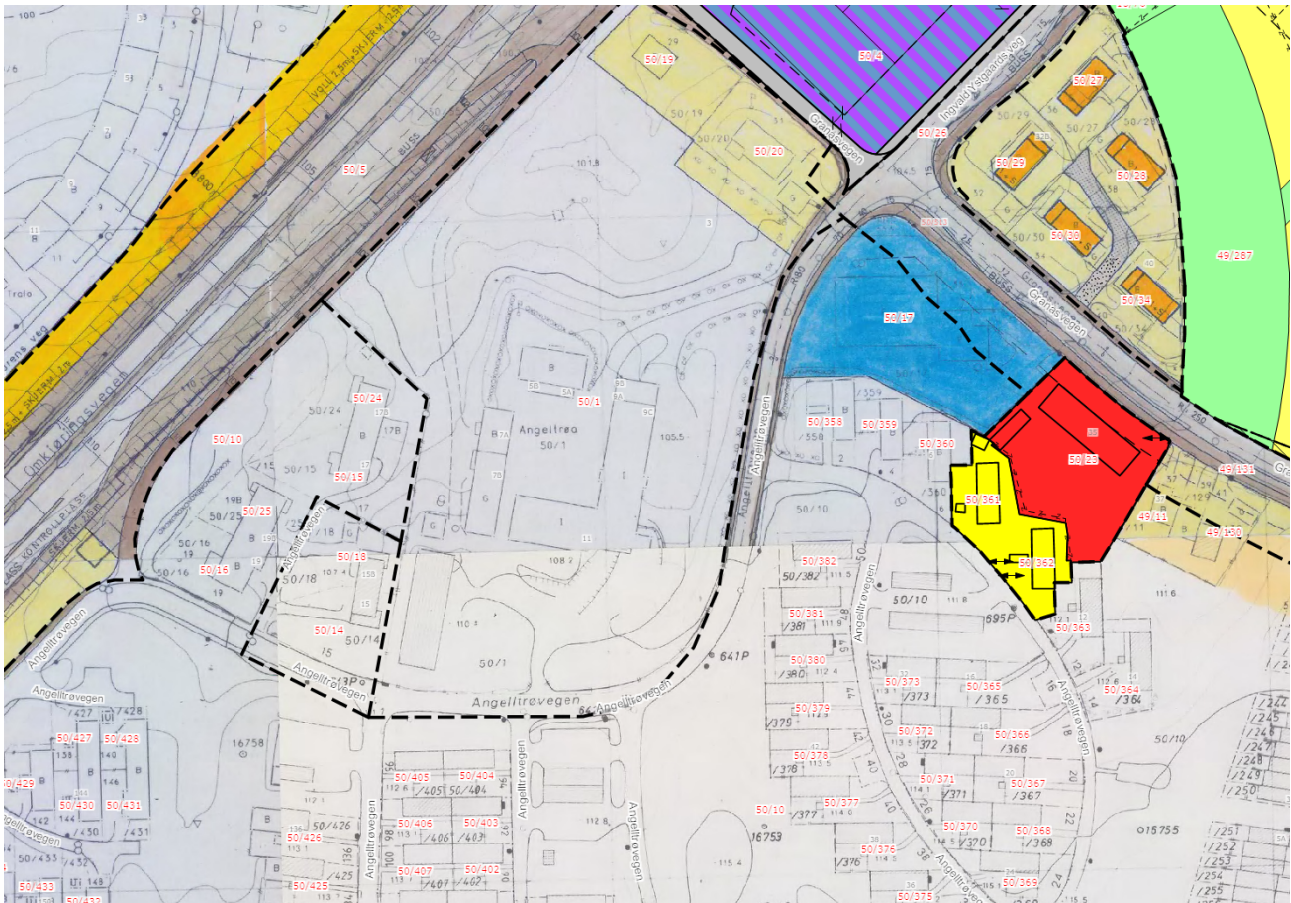
Området er avsatt til boligformål, eksisterende, i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024. Det er vist med hensynssone utvalgte kulturmiljø. Området Angelltrøa er beskrevet som etterkrigstidens største samlede boligutbygginger, påbegynt rundt midten av 1960-tallet. Den

opprinnelige bygnings- og strøkskarakteren er forholdsvis godt bevart. Området eksemplifiserer den storstilte boligutbyggingen som ble vanlig i årene som fulgte.

Retningslinjene til hensynssonen sier at den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø skal søkes bevart.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er r1057 - reguleringsplan med vedtekter for del av Angelltrøa, vedtatt 1967. Det er ikke vist boliger innenfor planområdet i gjeldende reguleringsplan.

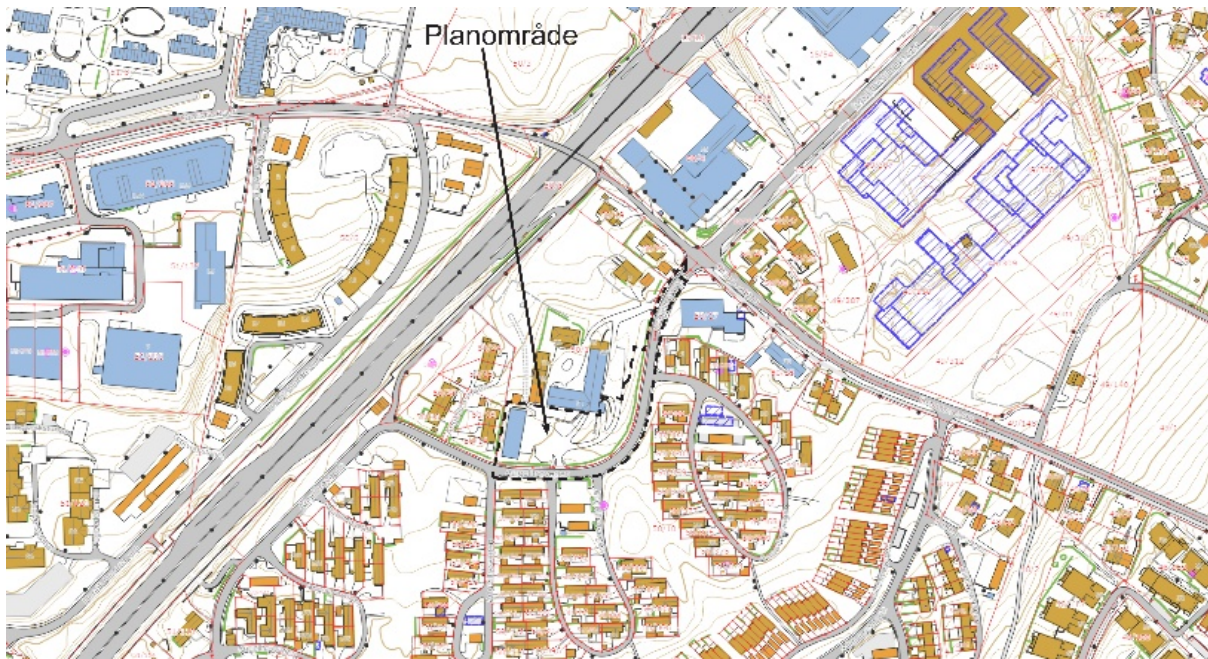


Kart som viser gjeldende reguleringsplaner for området

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er i hovedsak en del av eiendommen gnr/bnr 50/1, samt del av 50/10 og 50/17 (vegformål).

Planområdet på 6,8 daa utgjør i dag en del av Angelltrøa hovedgård, øst i Trondheim.



Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er del av Angelltrøa hovedgårds ytre gårdstun som i dag brukes som adkomst og parkering, samt manøvreringsareal. Det ligger et garasjebygg oppsatt på 1960-70 tallet og en mindre garasje innenfor planområdet.

Låven er registrert som garasje og næringsbygg, med varehandel og reparasjon av motorvogn. Deler av låven er av nyere standard, og det er blant annet kunstvirksomhet i bygget.

Omliggende områder består i hovedsak av småhusbebyggelse. Sør og vest for planområdet er det et større område med i hovedsak tomannsboliger. I nord ligger gårdsbebyggelsen med et større hageanlegg med store trær. Lengre nord går en gang- og sykkelbru over Omkjøringsvegen. Nordøst, i Granåsvegen, ligger en dagligvareforretning. Området nord for Granåsvegen er i dag i endring fra tidligere dyrket mark til blokkbebyggelse.

Stedets karakter

Angelltrøa hovedgård har et firkanttun og hus på en og to etasjer pluss sokkel og loft. Eksisterende låvebygg ligger ut mot Angelltrøvegen.

Angelltrøa består av et karakteristisk småhusmiljø med større sammenhengende grøntarealer imellom. Området er etablert på 1960-tallet.



Landskap

Landskapet stiger oppover mot øst og sør. Det er delvis preget av mindre bekkedaler og ulike små naturlige formasjoner. I øst og sør danner åsene rundt Trondheim horisonten. I øst ses Granåskollen ved Granåsen gård som et landemerke.

Kulturminner og kulturmiljø

Småhusbebyggelsen med omliggende anlegg og grønstruktur har kulturell verdi, og er vist med hensynssone i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

Bebyggelsen på Angelltrøa hovedgård har antikvarisk verdi C. Gårdsbebyggelsen brant ned i 1933 og ble gjenreist i 1934 (kilde: Strinda historielag). Deler av bebyggelsen er fornyet og modernisert etter dette.

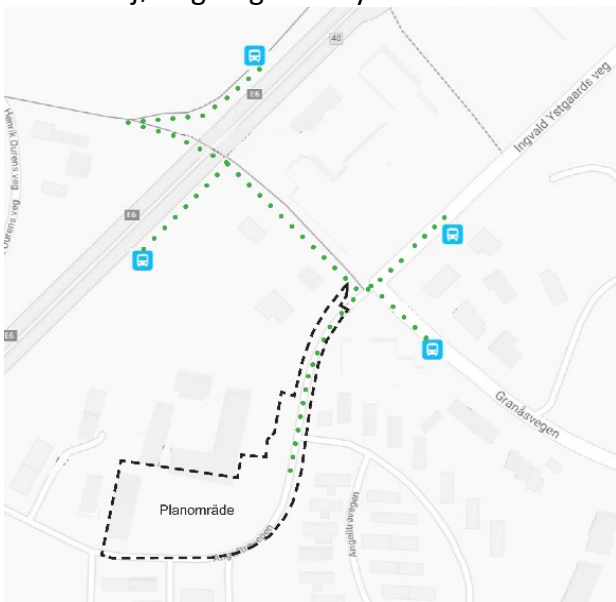
Rekreasjonsverdi

Brøset har større åpne uteområder som kan nås via gang- og sykkelbru nord for området. Mellom småhusbebyggelsen på Angelltrøa går det flere grøntbelter, hvor man også kan gå i grønne omgivelser og nå Estenstadmarka i sør med sitt varierte turterreng og sine turveger.

Trafikkforhold

Sør og øst for planområdet går Angelltrøvegen (kommunal veg), som er eneste adkomstveg til området. Angelltrøvegen er en blindveg med omkring 200 boenheter, og har fartsgrense 30km/t. I nord og vest ligger en gang- og sykkelveg som går parallelt med Omkjøringsvegen. Gang- og sykkelveg har også bruforbindelse mot vest over Omkjøringsvegen rett nord for planområdet. Nordøst for planområdet kobler Angelltrøvegen seg på Granåsvegen og Ingvald Ystgaards veg og tilkomst til Omkjøringsvegen.

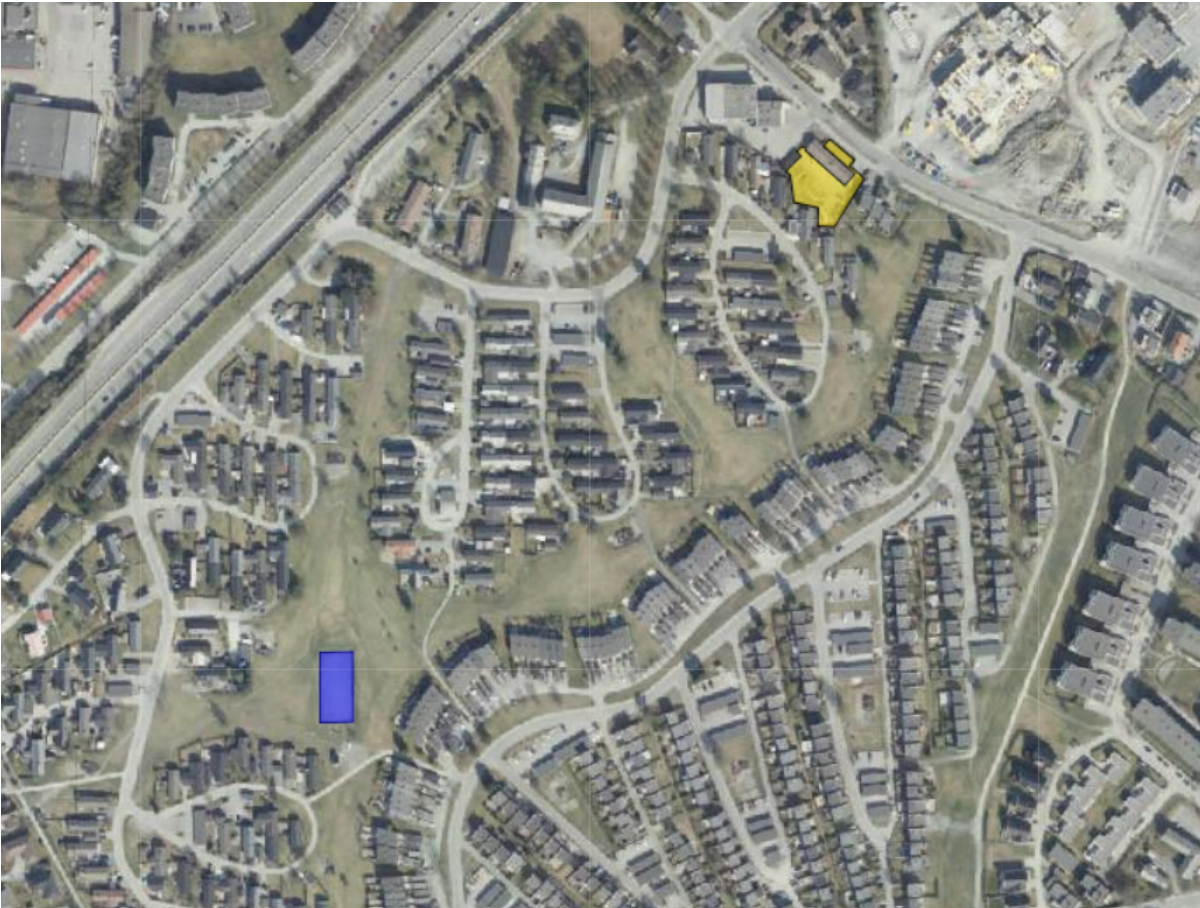
Trafikkmengden i Angelltrøvegen er forholdsvis lav med en ÅDT på 1400 kjt/døgn. Granåsvegen har en ÅDT på 3800 kjt/døgn. Omkjøringsvegen E6 i vest har en ÅDT på 42 500 kjt/døgn. Området er ikke spesielt ulykkesutsatt. Det er registrert to ulykker med sykkel og bil i Angelltrøvegen inn mot kryssområdet med Granåsvegen med en lettere skadet i hver ulykke (år 2008 og 2009). Angelltrøvegen har smalt fortau på begge sider forbi planområdet. Angelltrøvegen og overgangen over Omkjøringsvegen benyttes blant annet som skoleveg til Blussuvoll skole.



Ved Omkjøringsvegen er det bussholdeplass (Granåsvegen) hvor rute 15 og 310 har avgang hver 10. minutt i rush. I Granåsvegen ligger busstoppet Angelltrøvegen hvor rute 10 går inn mot sentrum. Rute 10 har avganger hvert 10. minutt på morgen og ettermiddag og ellers 20 minutters frekvens store deler av dagen. Kollektivtilbudet regnes som godt.

Barns interesser

Angelltrøa barnehage (Granåsvegen 35) er i Trondheim kommunes kartløsning registrert som leke- og rekreasjonsområde med begrenset tilgjengelighet. Ca. 300 meter mot sør ligger en grusløkke.



Offentlige lekearealer i nærområdet er markert på kart. Blått er grusløkke, gult er Angelltrøa barnehage.

Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til skolekretsene Blussuvold ungdomsskole og Åsvang barneskole, som begge har ledig kapasitet ifølge kommunens skolekapasitetskart. Det er flere barnehager i området, de nærmeste er Angelltrøa barnehage og Brøset barnehage.

Teknisk infrastruktur

Hovedtraseer for kommunalt vann- og avløpsnett ligger i direkte nærhet til eiendommen. Vannforsyningen har god kapasitet. Eksisterende overvannsledning rundt tomten er tilknyttet kommunalt anlegg. Det er foretrukket tilkobling til overvannsledningen fra Angelltrøvegen gjennom nabobebyggelse i retning Omkjøringsvegen. Der er to brannkummer i Angelltrøvegen og en i vegkrysset mellom Angelltrøvegen og Granåsvegen.

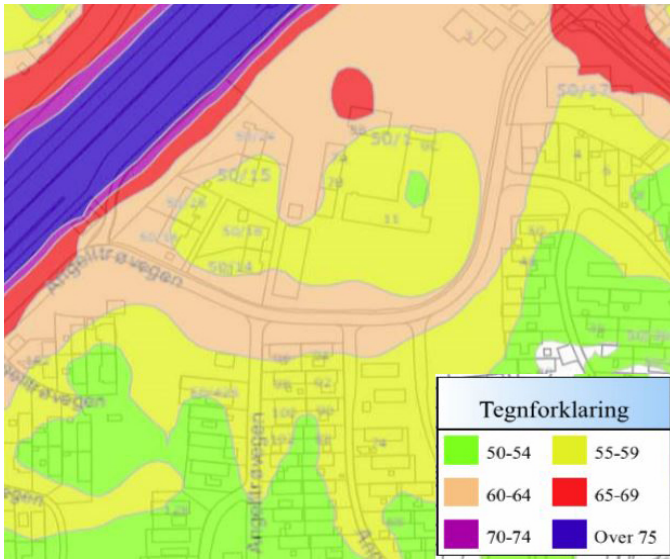
Strømforsyning vil bli levert fra nettstasjon NS00942 som er plassert sør for planområdet på Angelltrøa Huseierlag sin eiendom.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Grunnen består av tykk havavsetning. Nordøst for planområdet, ved busstopp og gangveg, er det ifølge NGUs kartløsning hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Det er gjennomført en rekke grunnundersøkelser i nærområdet uten å treffe på bløt- eller kvikkleire.

Støyforhold og luftforurensing



Støykart (kilde: Trondheim kommune)

Området ligger for det meste i gul støysone. Omkjøringsvegen i nordvest og Angelltrøvegen er hovedstøykilder.

Støymålingene til Trondheim kommune viser høyeste verdier nærmest Omkjøringsvegen og i nordvestlig hjørne på eksisterende våningshus.

Støykart viser at det er fare for luftforurensning fra veg, hovedsakelig fra Omkjøringsvegen. Luftkvaliteten er utredet av konsulent som konkluderer med at planområdet ikke berøres av luftforurensningssoner (notat utarbeidet av Sweco, dato 28.09.2020).

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analysen viser følgende forhold:

- Forurenset grunn. Det er påvist forurensning i grunnen som utløser krav om utarbeidelse av tiltaksplan før igangsetting av terrenginngrep.
- Støy og støv. De nye byggene ligger i gul støysone. Boenheter må oppfylle krav til stille side, og uteoppholdsarealer må utformes slik at støynivå ikke overstiger gjeldende normer.
- Nedbør. Utbygging må ivareta at terrenget utformes slik at vannet i en flomsituasjon føres bort fra bygninger og mot flomveg, og at oppstuvning av vann i en flomsituasjon forhindres.
- Kulturminner. Området omfattes av hensynssone for kulturminner §17.2 i KPA.
- Vann og avløp. Detaljert VA-plan må godkjennes av kommunens tekniske avdeling før bygging.
- Trafo og nett. Transformator i nettstasjon må sannsynligvis skiftes på grunn av økt effektbehov.
- Grunnforhold. Det er krav til geoteknisk prosjektering i byggesak.
- Anleggsperiode. Byggetomter skal gjerdes inn under byggeperioden, og det må tas hensyn til adkomst for de deler av gården som er i bruk.

Næring

Det er ikke næring tilknyttet bebyggelsesområdene i planforslaget, men i tilgrensende eksisterende låvebygning. Her er registrert motorvognverksted og kunstvirksomhet. Virksomhetene vil ikke være en del av planforslaget og videreføres utenom dette.



Situasjonsplan



Angelltrøvegen sett fra nordøst. Låvebygningen til den verneverdige gården vil fortsatt dominere gatebildet i Angelltrøvegen fra nord og øst.

Støy

Høyeste beregnede støynivå utenfor fasade der det er planlagt balkonger er 58dB Lden (HUS A fasade vest). Bestemmelsene sikrer at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold (under L_{den} 55dB). Støyrapporten viser at med skjermende balkongrekkverk kombinert med absorberer i tak, vil støynivået oppfylles. Privat uteoppholdsareal på balkonger vil ikke få støynivå som overstiger 55dB L_{den} . Alle planlagte boliger oppnår stille side med lydnivå under 55 dB L_{den} .



Støyberegning plan



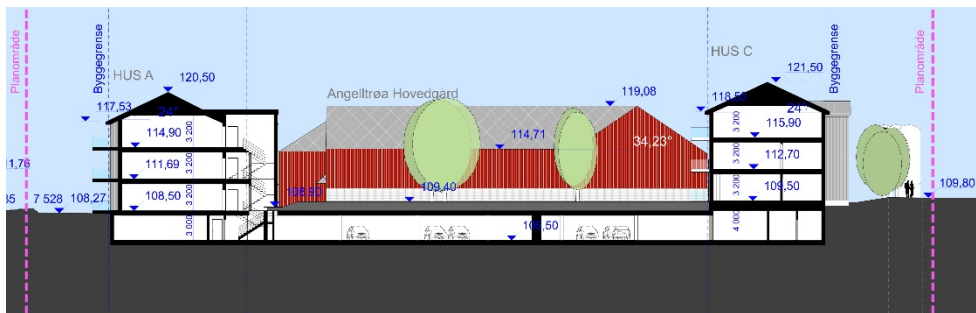
Støyberegning modell, sett fra nord

Brann

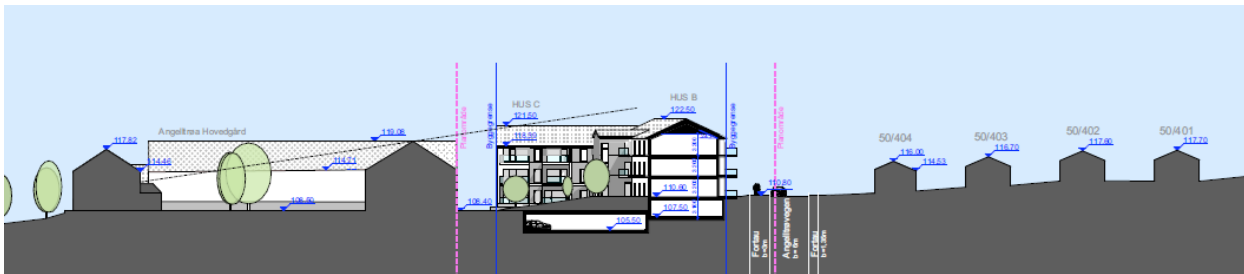
Alle boenheter vil få to rømningsveger iht. krav i forskrift. I tilfelle det etableres kun en trapp i hvert bygg vil det tilrettelegges for hopping/rømningsstige eller redning av brannvesenet. Det er kjørbart adkomst inn til tunet. Brannnotat er utarbeidet.

Bebyggelsens høyde

Planlagte bygningers møner har kotehøyder over driftsbygningen, da prosjektet ligger tilsvarende høyere i terrenget. For å holde fasadehøyden tilnærmet låven, gis øverste etasje ikke full standardhøyde mot fasade.



Situasjonssnitt



Situasjonssnitt

Grad av utnyttning

Det planlegges 3500 m² BRA bolig på en tomt med størrelse ca. 5100 m². I tillegg kommer kjeller med boder og parkering under terreng. Med utgangspunkt i gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m², planlegges det for ca. 9 boliger per daa, og ny bebyggelse vil dermed imøtekomme kommuneplanens arealdel sitt krav om minimum 3 boliger per daa.

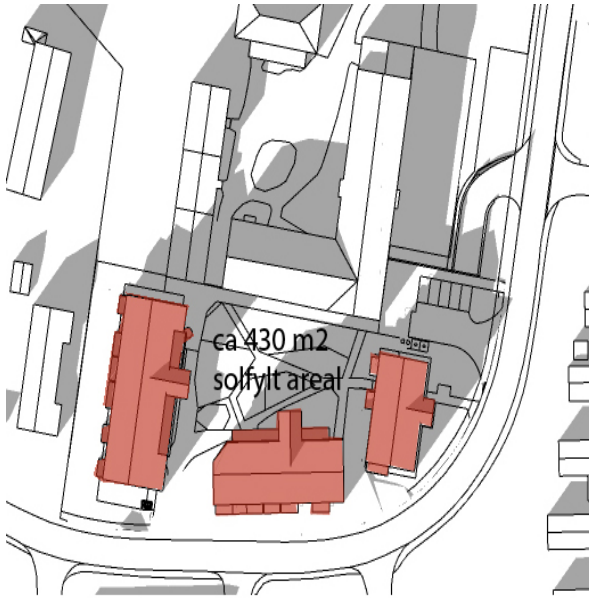
Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er satt minimumsantall på 16 og maksimumsantall på 44 leiligheter. Leilighetsfordeling reguleres ikke. Med utgangspunkt i maksimum BRA på 3300 m² og 44 leiligheter, vil gjennomsnittlig størrelse på leilighetene da være 75 m². Det planlegges for ca. 44 leiligheter, disse fordelt på et-roms, to-roms, tre-roms og fireroms. Illustrasjonene viser ca. 29% fireroms, 25% treroms, 40% toroms, 4 % etroms.

Bomiljø og bokvalitet

Fellesområdet er et tun direkte tilknyttet boligenes innganger. Tuset er plassert slik at det blir skjermet for støy av omkringliggende bygg. Det er relativt flatt med noe helning på terrenget fra sør mot nord. Tuset har plass for lek, og skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Kravet er minimum 1 650 m² uteoppholdsareal hvorav minimum 825 m² felles. Minimum halvparten skal være solfylt 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Iht. kravet skal min. 410 m² av felles uterom være solfylt disse nøkkeltidspunkter. 430 m² er solfylt 21. mars kl. 15 og knappe 590 m² 23. juni kl.18. Kravet er oppfylt.



Sol og skygge 21. mars, klokka 15



Sol og skygge 18. juni, klokka 18

Parkering

Parkering for biler vil bli lagt under bakken med adkomst fra Angelltrøvegen nordøst i planområdet. Det planlegges 1,0 bilplass per boenhet. Bilparkering er redusert i forhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm, som sier at det skal være minimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Krav til sykkelparkering er tilsvarende øket, og det skal være minimum 3 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig hvorav minimum halvparten under tak. Illustrasjonene viser 47 bilplasser i kjeller og 2 gjesteplasser på bakkeplan. Parkering for ca. 25 sykler er vist på bakkeplan nært innganger til boligene og ca. 70 plasser i kjeller.

I tilknytning til virksomheten i låvebygget er det regulert for seks parkeringsplasser på bakkeplan, ved vendehammer for avfallsbiler (P2 på plankartet).

Tilknytning til infrastruktur

Planområdet er innenfor konsesjonsområder for fjernvarme, og bebyggelsen skal tilknyttes dette. Nærmeste eksisterende ledning finnes i Ingvald Ystgaards veg.

Trafikkløsninger

Det etableres to adkomster til og fra Angelltrøvegen, en knyttet til parkeringskjeller for planlagte boliger og en snuhammer for avfallsbil kombinert med to gjesteparkeringsplasser. Adkomsten til parkeringskjeller er privat og felles for planlagte boliger. Adkomsten ved snuhammer er privat og felles for planlagte boliger og Angelltrøa hovedgård. Adkomstene opparbeides iht. Vegnormalen, HB N100, herunder siktkrav.

Fortau i Angelltrøvegen reguleres med tre meters bredde innen planområdet (inklusive kantstein og sideareal).

Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges for utvidet offentlig fortau forbi planområdet og ut til Granåsvegen.

Kulturminner

Byggene med antikvarisk verdi C, som utgjør Angelltrøa Hovedgård, grenser til planen. To endringer av bebyggelsens moderne tilbygg ligger innenfor planavgrensningen og forutsettes revet (bygningsdelene vurderes ikke som en del av den totale antikvariske verdien).

Åpninger i bebyggelsen er viktig slik at det er siktlinjer inn til de kulturminnemerkede bygningene. Det er ivaretatt gjennom plassering av bygningene og byggegrenser markert på plankart.



Romslig åpning mellom hus A og hus B gir siktlinje inn mot Angelltrøa hovedgård med antikvarisk verdi.

Materialvalg skal tilpasses nærhet til Angelltrøa hovedgård, og byantikvaren skal involveres før byggetillatelse kan gis. Dette er sikret i bestemmelsene.

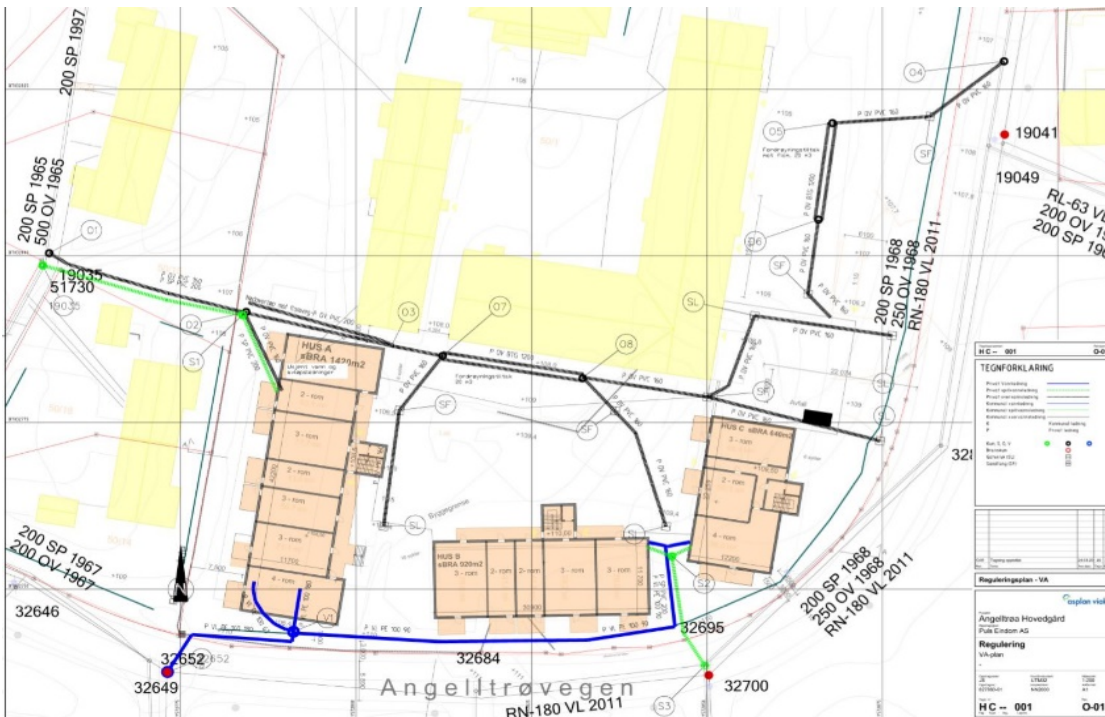
Bebyggelsen er smale bygninger i tre etasjer som fremstår låvelignende, godt tilpasset eldre gårdsbebyggelse.

Plan for vann og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Asplan Viak har utarbeidet en overordnet VA-plan. Anlegget skal detaljprosjekteres og godkjennes av Trondheim kommune ved kommunalteknikk før bygging. Dette er sikret i bestemmelsene.

Det foreslås ny vannledning med tilkoblingspunkt til kommunal ledning i Angelltrøvegen. Avstandskravet på 20 - 50 meter til eksisterende brannkum er ivaretatt for alle bygg. Det vil etableres sprinkleranlegg med sprinklersentral i felt B1 som vil kreve en egen vannledning.

Spillvann fra felt B1 kobles til kommunal ledning gjennom bebyggelsen vest for planområdet, og spillvann fra felt B2 og felt B3 kobles til kommunal ledning i Angelltrøvegen.

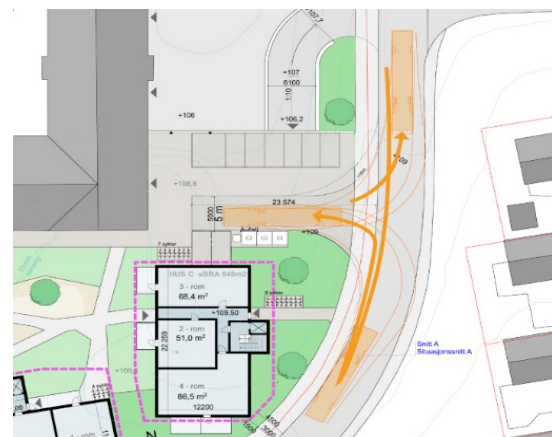


Overordnet VA-plan

Det planlegges et fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann i bakken under planlagt uterom ved åpningen mellom eksisterende bygninger til hovedgårdens gårdsrom. Fordrøyningsanlegget kobles til kommunal overvannsledning gjennom bebyggelsen vest for planområdet. Det foreslås et magasin for overvann under det lavere terrenget øst for eksisterende låvebygning dit også drensvann fra parkeringskjeller føres. Magasinet kobles til overvannsledning i Angelltrøvegen. Det er også planlagt flere sandfangere rundt omkring.

Plan for avfallsløsning

Det planlegges bunntømte containere. Containere plasseres nordøst i planområdet innenfor areal regulert til gatetun/renovasjon med plass til vendehammer. Felt B1 vil få ca. 70 meter til avfallspunkt. Dette er noe langt, men er en trafikksikker løsning for beboere som når avfallspunktet via gårdsrommet. Renovasjonsbilene kjører inn i Angelltrøvegen fra Granåsvegen og rygger inn til renovasjonsområdet. Bilene skal ikke lengre inn i Angelltrøvegen og må likevel snu.



Kjøremønster renovasjonsbil

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

Følgende tema er aktuelle i henhold til ROS-analyse og hensyntatt i planforslaget:

- *Forurenset grunn* - Miljøteknisk undersøkelse foreligger. Krav om tiltaksplan for terrenginngrep
- *Masseras/skred* - Geoteknisk prosjektering skal foreligge ved igangsettingstillatelse
- *Støv og støy: trafikk* - Plassering av nye bygninger skjermer uterom. Boenheter må oppfylle krav om stille side.

- *Nedbør* - Utforming av terreng og VA-plan sørger for at vann ved en flomsituasjon føres bort.
- *Forninner* - Aktsomhetsplikten i kulturminneloven skal følges
- *Kulturminner* - Bebyggelse skal tilpasses eksisterende kulturvernet bebyggelse
- *Ulykke med farlig gods* - Ingen tiltak i plan forverrer situasjonen ved ulykke på E6
- *Ulykke i av- og påkjørsler* - Sikt ved adkomster skal være i henhold til vegnormalen
- *Ulykker med gående – syklende* - Fortau i Angelltrøvegen skal gjøres bredere
- *Ulykke ved anleggsgjennomføring* - Området må sperres av under anleggsperioden.

Virkninger av planforslaget

Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Prosjektet vil i hovedsak være synlig på nært hold fra Angelltrøvegen. Fra E6 i nord er Angelltrøa hovedgård skjult bak støyskjerming og trær.



Angelltrøvegen fra nordøst

Formspråket er tilpasset eksisterende gårdsbebyggelse med saltak og mønehøyder. Typologien bryter med omliggende bebyggelse, samtidig har volumer og bygningsstruktur sammenheng med driftsbygningen til Angelltrøa hovedgård. Det er satt av areal for å opprettholde et grønt preg mot Angelltrøvegen, og plassering av bygninger danner siktlinjer inn til Angelltrøa hovedgård fra vegen.

Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsens formspråk tilpasser seg eksisterende gårdsbebyggelse i form og med saltak, samt med åpning mellom byggene, slik at gårdsbebyggelsen fortsatt vil være synlig fra Angelltrøvegen.

Trafikkøkning, vegforhold

Planforslaget vil gi en mindre økning av trafikk nord i Angelltrøvegen, men vil ikke ha stor innvirkning på trafikk- eller kollektivforhold.

Skoleveger til barneskolen Åsvang skole går gjennom boligkater. Langs skoleveg til ungdomsskolen Blussuvoll er det kun strekningen fra Angelltrøa hovedgård frem til Granåsvegen hvor det ikke er fullgod fortausløsning. Utvidelse av fortau langs denne strekningen i Angelltrøvegen vil gi strekningen til ungdomsskolen bedre trafikksikkerhet.

Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Det er ledig kapasitet på barneskolen og ungdomsskolen jf. kommunens skolekapasitetskart. Bestemmelse som sikrer skolekapasitet er tatt med.

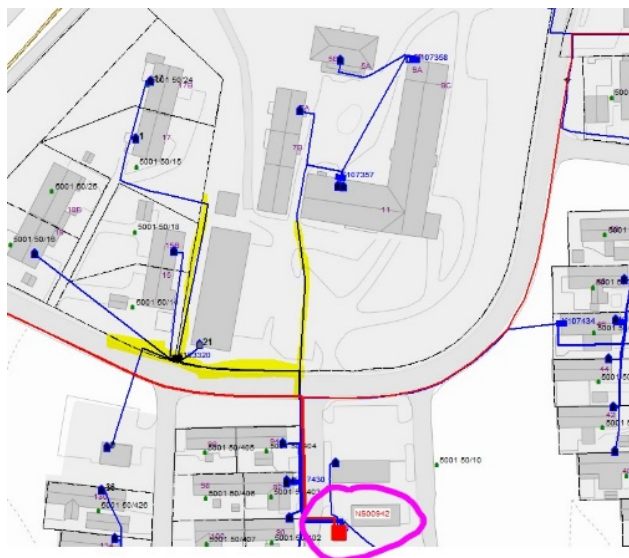
Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Transformator i nettstasjon må sannsynligvis skiftes på grunn av økt effektbehov. Bestemmelsene sikrer at det innen minimum 12 måneder før spenningssetting av nytt bygg, må det klarlegges effektbehovet.

Eksisterende kabler (markert med gult) vil sannsynligvis måtte legges om/ivaretas under bygging.

VA-konsulent anbefaler å etablere ny kommunal spillvannskum i Angelltrøvegen og ny kommunal overvannskum i Angelltrøvegen, samt ved tilkoblingen til traseen i retning Omkjøringsvegen.

To vann- og avløpsledninger i henhold til Trondheim kommunes VA-kart kommer i konflikt med planlagt utbygging.



Virkninger som følge av klimaendringer

Tomta er ikke spesielt utsatt for klimaendringer eller naturfare.

Vannmiljø

Vannforskriften sier tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha god økologisk og god kjemisk tilstand. Overvann innenfor planområdet vil bli tatt om hånd i lukket system, og der er ingen nærhet til åpne bekker eller drikkevannkilde.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Prosjektet vil gi framtidige beboere gode muligheter for sykkel og gange. Området er støyutsatt. Uteoppholdsarealene ligger skjermet fra trafikk og vil imøtekomme støykrav. Området har i dag et grønt preg. Det grønne preget skal videreføres og det er tatt inn bestemmelse om dette.

Ny bebyggelse vil føre til skygge på naboeiendommene i vest om morgenen (gnr/bnr 50/14, 50/18 og 50/15) i større grad enn i dag. Noen av naboeiendommene på motsatt side av Angelltrøvegen i øst vil bli skyggelagt ca. en time tidligere om kvelden. Dagens bjørkeallé skyggelegger også, denne vil fjernes ved utbygging.

Utbyggingen vil ikke utløse krav til avbøtende støytiltak for eksisterende bebyggelse eller luftforurensing.

Byveksttalen/ nullvekstmålet i personbiltrafikken

Det er middels muligheter for å oppnå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk. Planområdet ligger noe langt fra Torget, ca. 4,5 kilometer, men det er nært bussholdeplass med god frekvens og gode gang- og sykkelforbindelser. Avstanden til nærmeste lokalsenter, Moholt, er noe lang, men planområdet ligger nært et dagligvaretilbud.

Det foreslås 1,0 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m² BRA bolig, som er en reduksjon opp mot krav på min. 1,2 plasser i KPA. Krav til sykkelparkering er økt i forhold til krav i KPA.

Planlagt gjennomføring

Tidsplan

Med tanke på størrelsen antas planlagt prosjekt å bli gjennomført i ett byggetrinn.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Tiltak for utbygging av boligene kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det være avklart ev. behov for oppgradering av nærliggende, eksisterende nettstasjon, det skal gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy og det skal foreligge geoteknisk notat. Før igangsettingstillatelse kan gis, må geoteknisk prosjektering være ferdig, miljøtekniske grunnundersøkelser iht. veileder må være ferdig samt godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Før igangsettingstillatelse kan gis må det også foreligge teknisk godkjent vann- og avløpsplan, og det må foreligge en kotesatt plan som viser uteoppholdsareal for hele området, og teknisk godkjent avfallsløsning må foreligge. Før brukstillatelse kan gis skal avfallshåndtering være etablert, og offentlig fortau i Angelltrøvegen fra krysset med Granåsvegen – Ingvald Ystgaards veg og langs planområdet, være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og etter plan godkjent av kommunen.

Medvirkning

Anmodning om oppstart ble sendt 21.12.2018 og oppstartsmøte ble avholdt 04.04.2019. Planen ble varslet med annonse i Adresseavisa 16.11.2019, naboer er varslet med brev datert 13.11.2019 og e-post er sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl.

Det ble varslet utvidelse av planområdet med annonse i Adresseavisa 01.09.2020 for å muliggjøre oppgradering av fortau på en strekning frem til krysset Granåsvegen/ Ingvald Ystgaards veg. Det er sendt brev datert 01.09.2020 til hjemmelshavere med eiendommer innenfor varslet utvidet planområde, og e-post ble sendt til aktuelle myndigheter. Det kom ingen merknader til utvidelse.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 18.02.2021 til 10.04.2021. Det er innkommet 16 merknader til planen.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen med bakgrunn i at sikret minimum utnyttelse var for lav. Dette er avklart og innsigelsen er trukket.

Statsforvalteren ga faglige råd om at det bør tas inn krav om at alle boenheter skal ha tilgang til en side som er stille (< Lden 55dB) uten bruk av skjermingstiltak. Dette er nå tydeligere sikret med en bedre bestemmelse.

Det ble gitt faglig råd om å sette inn øvre grense for antall boenheter innenfor planområdet,

eventuelt som en øvre grense for antall boliger per dekar. Dette er imøtekommet ved at maksimum antall leiligheter er satt til 44. Dette er det antallet illustrasjonsmaterialet viser.

Fylkeskommunen har gitt flere faglige råd. Rådene er kun delvis imøtekommet.

Følgende faglige råd ble gitt:

- Kjeller/ sokkeletasje og utomhusplan justeres slik at hensyn til eksisterende innganger/ opprinnelige åpninger ved låvens mur mot øst blir ivaretatt og opprettholdt.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er ivaretatt.

- Eksisterende låvebro beholdes/ivaretas, men kan moderniseres. Utforming kan justeres i samråd med antikvarisk rådgiver ved kommunen, byantikvaren.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke imøtekommet. Dette vil medføre store endringer i prosjektet. Låvebrua vurderes ikke som så viktig når arealet skal fortettes, samtidig som låven og gårdsbebyggelsen ivaretas.

- Takvinkel på nybygg bør tilsvare takvinkel fremherskende ved Angelltrøa hovedgård grunnet bygningenes/ tiltakets direkte forbindelse og nærhet, det vil si større enn 20 grader. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er imøtekommet ved at takvinkel er økt opp til minimum 24 grader. Prosjektet har smale bygninger i tre etasjer som fremstår låvelignende. Med en noe større takvinkel vil bebyggelsen få mindre referanse til den øvrige bebyggelsen på Angelltrøa fra 1960-tallet, og mer mot den øvrige gårdsbebyggelsen.

- Bygningshøyden ved nybyggene bør ikke overstige mønehøyden til låvebygningen ved hovedgården, iht. vår tidligere uttalelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke imøtekommet. Maksimum kote på møner er høyere enn låvebygningen. Bygningenes fasadehøyde fra terreng er imidlertid tilnærmet lik låvens, men da planområdet ligger høyere i terrenget vil kotehøyden på mønet overskride mønehøyden på låven.

Bestemmelse § 3.2.4 sørger for at det tas hensyn til omgivende bebyggelse med antikvariske verdier: «*Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming som hensyntar omgivende eksisterende bebyggelse. Bygningene skal ha saltak. Valg av materialer og farger skal hensynta Angelltrøa hovedgårds bygninger med antikvarisk verdi.*» Videre §8.11: «*Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen og Byantikvaren skal høres i byggesaken.*»

Merknader fra private:

Trafikksikkerhet

Flere har bemerket at trafikksikkerheten i krysset Granåsvegen/Ingvald Ystgaards veg er dårlig for gående og syklende.

Kommunedirektørens kommentar:

Miljøpakken er i gang med et prosjekt for sykkelveg med fortau langs Bromstadruta som går fra Persaunvegen til Granåsvegen via Bromstadvegen. Utforming av fortauet i Angelltrøvegen er

samkjørt mot dette prosjektet og Brøsetruta. Selve kryssituasjonen avklares gjennom planarbeidet for Bromstadruta. Prosjektet forventes sendt på høring i løpet av våren 2022. Gjennomføring er usikkert og avhenger av Miljøpakkens prioriteringer.

Boligutbyggingen medfører en begrenset økning i trafikkmengde sett ift. kapasiteten i Angelltrøvegen. Utbygging av fortau helt frem til krysset Ingvald Ystgaards veg/ Granåsvegen vil forbedre situasjonen for myke trafikanter. Det er knyttet rekkefølgekrav til fortau ut mot krysset.

Hensynet til naboer

Det er spesielt naboer mot vest som får de største virkningene av planforslaget, og i deres merknad til planen fremgår det at de er bekymret for at prosjektet vil oppleves voldsomt og gi store negative konsekvenser.

Bør vurderes at hele balkongen legges innenfor bygningskroppen for å begrense innsyn til naboer mest mulig. Ubehagelig med 18 balkonger så nært eiendommen med tanke på innsyn og støy. Mener blokken er tenkt en etasje for høyt. Den første del av dagen vil Angelltrøvegen 15 bli liggende i skygge fra blokken og merknadsstiller mener uterom mot sør vil da være ubrukelig. Den nye bebyggelsen vil få innvirkning på solforhold for disse eiendom på formiddagen før klokken 12.

Kommunedirektørens kommentar:

Avstanden til eiendomsgrensen er økt til 8,5 meter, med maksimum tillatte balkongutkragning blir avstanden minimum 6,7 meter til eiendomsgrensen. Høydene er opprettholdt. Plassering av B1 er også vurdert opp mot nødvendigheten som skjerm mot støy for uteområdet. Høyden vil være avgjørende for å gi felles uterom med tilfredsstillende støynivå. Det er gjort noen endringer som vil gi noe mindre virkning med økt avstand og delvis inntrukne balkonger.

Det er dokumentert nok felles og privat uteoppholdsarealer på egen tomt i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 og Trondheim kommunes uteromveileder.

Angelltrøa huseierlag

Grusløkka til Angelltrøa huseierlag er markert som offentlig areal på kart i planbeskrivelsen. Denne er privat og driftes av Angelltrøa huseierlag. Beboere i Angelltrøa huseierlag får dårligere solforhold og mister kveldssol i forhold til dagens situasjon. Forventer at det tas hensyn og at ny bebyggelse senkes slik at solforhold opprettholdes.

Kommunedirektørens kommentar:

Det legges ikke opp til bruk av huseierlagets arealer. Uteromskravet er imøtekommet på egen grunn. 23. juni vil planforslaget få innvirkning på solforhold ca. 21 på eiendommene Angelltrøvegen 44 og 46 og skyggen vil flytte seg nedover rekken utover kvelden. Noe mindre kveldssol er en ulempe for naboene, men totalen på bokvaliteten for disse eiendommen vurderes å være god.

Antikvarisk verdi

Er bekymret for at prosjektet i for stor grad reduserer hovedgårdens synlighet. Leilighetsbygg er plassert på hovedgårdens sørside som fremmer den best. Ved at leilighetsbygg legges på låvens nordside vil man unngå dette.

Ved at balkongene trekkes inn i bygningskroppen vil fasaden fremstå mer lik hovedgården og Angelltrøa ellers.

Kommunedirektørens kommentar:

Prosjektet vil redusere Angelltrøa hovedgårds synlighet fra sør, men vil ses i åpningene mellom bebyggelsen. Byantikvaren har gitt råd om at balkonger primært løses i bygningskroppen, og de kan ikke være så dype. Rådet er ikke imøtekommet da balkonger tillates å krage ut. Utkragingen er redusert til maksimalt 1,8 meter, fra tidligere forslag om 2,6 meter. Kommunedirektøren har vurdert at dette er akseptabelt.

Avsluttende kommentar

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