



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200040

Arkivsak:20/32286

Detaljregulering av Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere - sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 30.08.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 20.10.2022

BAKGRUNN

Planen er utarbeidet av TAG arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Fredensborg Bolig AS og Bolig Norge AS. Planbeskrivelsen med tilhørende illustrasjoner og utredninger tilhører alternativ 1.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med høy tetthet, dagligvareforretning og barnehage. Planområdet omfatter i dag tidligere Steinan studentby, som består av 32 småhus og to fireetasjes teglblokker. Eksisterende teglsteinsblokker skal bevares, mens resten av bebyggelsen skal rives. Eksisterende dagligvare innafor planområdet flyttes nord for Edgar B. Schieldrops veg, i tilknytning til et nytt torg.

Ny barnehage planlegges etablert nord i planområdet, og det legges til rette for at det kan etableres kategoriboliger innenfor et byggeområde i sør.



PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning. Planområdet er i hovedsak avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Deler av området er avsatt til eksisterende grønnstruktur, og et område i sørøst er vist som fremtidig grønnstruktur. Planområdet grenser opp mot hensynssone kulturminner 5.1 Risvolla.

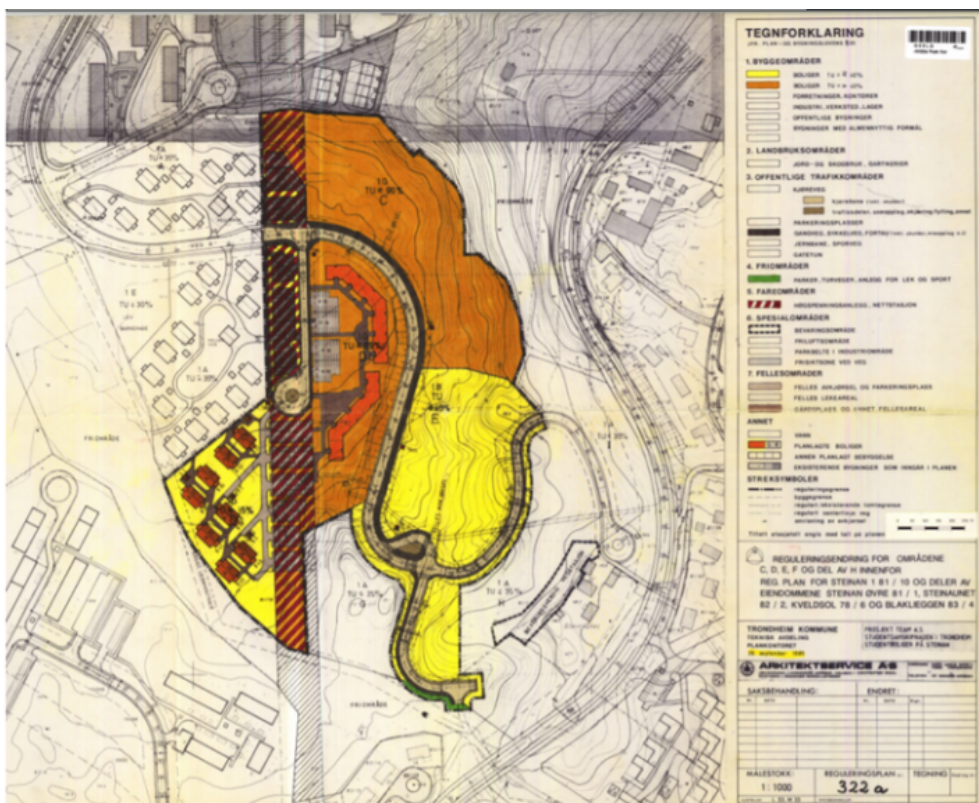
Planområdet ligger i ytre sone for krav til parkering. KPA angir krav til parkeringsdekning på minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet.

Planområdet ligger i ytre sone i forhold til krav til uteoppholdsareal. KPA angir krav på 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet.

Gjeldende reguleringsplaner

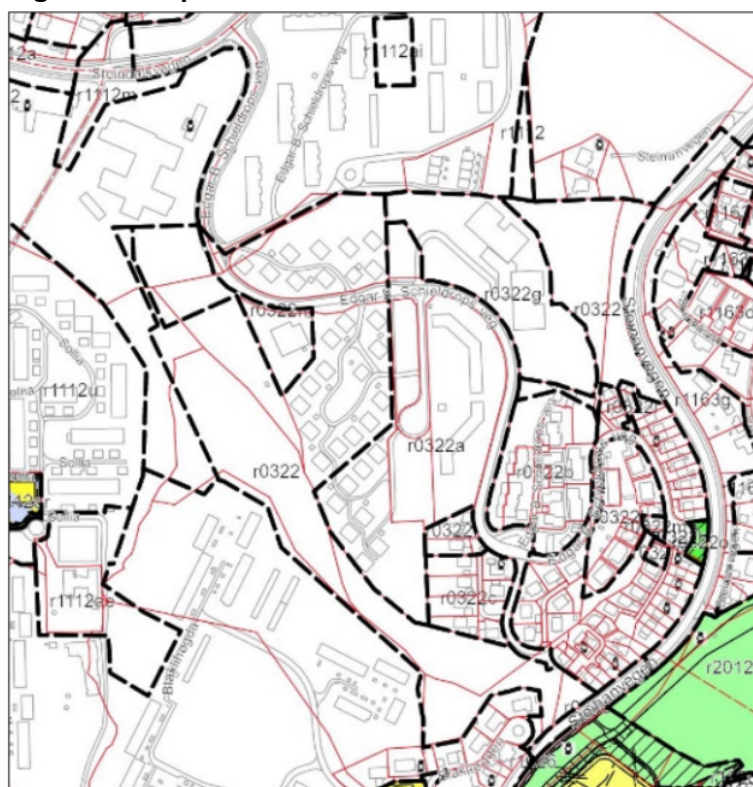
Gjeldende reguleringsplan for området er r322, Steinan 1 og deler av eiendommen Steinan øvre, Steinaunet, Kveldsol og Blaklieggen (vedtatt 26.01.1989) og r322a Endring av Steinan 1, deler av eiendommen Steinan øvre, Steinaunet, Kveldsol og Blaklieggen (vedtatt 5.10.1989).





Eiendommen er i dag regulert til bolig, offentlig bebyggelse og friområder.

Tilgrensende planer i området



r1112aa, reguleringsplan for Vestlia

Planen ble vedtatt i 1981 og omfatter boligområdet nord for planområdet, Vestlia.

R1112u, reguleringsplan for eiendommene Solborg og Kveldssol (i Steinanområdet). Planen ble vedtatt i 1974 og omfatter et boligområde vest for planområdet.

R1112f, reguleringsplan for eiendommene Risvold, Blaklieggen, Blakli, Utleiren, deler av Hoeggen m.fl. mellom Utlervegen, Ytre ringveg, begrenset mot områdene Steinan øvre og Solborg (Risvollan). Planen ble vedtatt i 1968 og omfatter Risvollan, boligområdet sørvest for planområdet.

Forholdet til gjeldende planer

Planforslaget legger opp til de samme formålene som i gjeldende plan; bolig og friområde. Gjeldende plan regulerer offentlige bygninger i nordvest. I planforslaget foreslås det i nordøst et område for offentlig tjenesteyting – barnehage. Planforslaget legger i tillegg opp til et mindre forretningsområde.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er et bebygd område og ligger vest for Steinanvegen, sør for Vestlia og grenser mot Risvollan i sørvest. Det ligger 4,8 km fra Trondheim torg og 2,8 km fra NTNU (Perleporten).

Edgar B. Schieldrops veg er hovedatkomst inn til området, og avgrenser planområdet mot øst og nord. Størrelsen på planområdet er ca. 83 daa.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet omfatter Steinan studentby bestående av 32 småhus og to fireetasjes teglblokker. Nordvest i området ligger det en dagligvareforretning. Edgar B. Schieldrops veg går gjennom planområdet.

Planområdet avgrenses av grønnstruktur i sør og vest, småhusbebyggelse i sørøst og øst, terrassehus i nordøst og lav blokkbebyggelse og rekkehus i nord.

Området har også nærhet til store fri- og grøntområder som knytter området opp til Estenstadmarka. De grønne områdene har et stort nett av turstier.



Planområdet sett fra sørøst

Stedets karakter; struktur, estetikk, byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et etablert boligområde med nærhet til Steindal barneskole, Hoeggen ungdomsskole, flere barnehager og dagligvare.

Karakteristisk for stedet er at bebyggelsen er gruppert i rekker og tun. Nord og nordøst for planområdet ligger Vestlia borettslag (stiftet 1971) og sameiet Nedre Steinan terrasser (stiftet 1995), bestående av lav blokkbebyggelse i tre etasjer, rekkehus i to etasjer og terrassehus med fem etasjer og sokkel. Rekkehusene har saltak og trepanel. Terrassehusene har flate tak og er kledd med rød murstein og hvite fasadeplater.

I øst og sørøst for planområdet er det oppført rekkehus og tett småhusbebyggelse i to etasjer med egne hager, fasade med trepanel i forskjellige farger og saltak.

I sør og sørvest grenser planområdet til Risvolla borettslag, som er Norges største frittstående borettslag med 1113 leiligheter fordelt på åtte boligområder. Borettslaget ble etablert i 1970. Bebyggelsen består av rekkehus og lavblokker i to til tre etasjer, samt 55 leiligheter i en høyblokk integrert i Risvolla senter. Bebyggelsen preges av fargerike fasader og flate tak. Idrettsanlegget Utleirahallen, Nardosenteret og Risvolla senter ligger også innenfor gang- og sykkelavstand. Otilienborg fotballbane, Otilienborg diskolfpark og Steinan skitrekkligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det går en høyspentledning over hele planområdet i nord-sør retning. Denne skal legges i bakken. For de områdene som blir direkte berørt av høyspentledningen er det lagt inn rekkefølgekrav om at denne skal være lagt i bakken før boligene tas i bruk.

Landskap

Planområdet ligger i en skål i landskapet. Det er noe utsikt mot fjorden helt øverst i planområdet. En brattere skråning ligger som en rygg i området i øst. Sørvest langs planområdet ligger et stort grøntdrag. Det går stier gjennom området i dag, som binder området sammen med omkringliggende grøntområder, nabolag og Strindmarka.

Det er svært gode solforhold, og den fremherskende vindretning kommer fra sørvest. Høyeste punkt innenfor planområdet ligger på kote c+120.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser opp mot hensynssone 5.1 Risvolla i kommuneplanens arealdel. Området som beskrives som en «stor og arkitektonisk epokegjørende rekkehusutbygging fra årene omkring 1970», inkluderer også ett av byens første moderne høyhus».

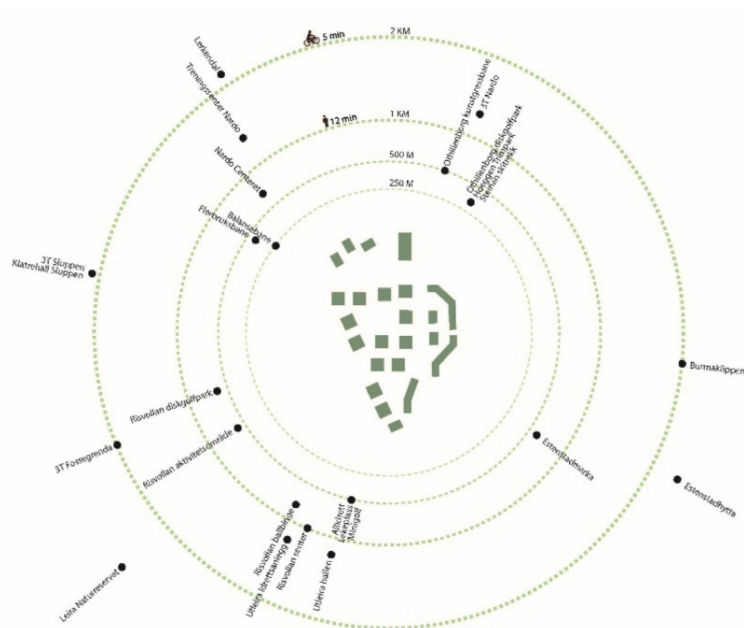
Naturverdier

Grøntdraget sør og sørvest på området har naturtype verdi D – lokalt viktig i Trondheim kommunes aktsomhetskart for biologisk mangfold og naturverdier. Slike områder er arealer som kan ha et visst biologisk mangfold, men er ikke sjeldne eller spesielt verdifulle med tanke på spesielle arter/naturtyper. Arealene er viktige i den totale grønnstruktursammenheng. I slike områder skal de økologiske funksjonene søkes opprettholdt.

Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder

Det er god tilgang på uteområder for rekreasjon. Sørvest langs planområdet ligger et stort frodig grøntdrag. Området har også nærhet til store fri- og grøntområder som knytter området opp til Estenstadmarka. De grønne områdene har et tett nettverk av turstier. Det er gang-

og sykkelavstand til flere aktiviteter som blant annet fotballbaner, håndballbane, diskolf, tennisbane, ballbinge og minigolf. Figuren under viser oversikt over aktiviteter i nærområdet.



Viser oversikt over aktiviteter i nærområdet

Trafikkforhold

Planområdet har kjøreadkomst fra Edgar B. Schieldrops veg, som er en kommunal veg. Vegen går fra Steindalsvegen gjennom planområdet, og definerer avgrensingen av planområdet mot øst og mot nord. Edgar B. Schieldrops veg er en blindveg, med snuplass ved Vestlia endeholdeplass.

Tverrsnittet på hovedføringen av Edgar B. Schieldrops veg er forholdsvis bredt og oversiktlig. Det er fortau på begge sider av vegen, og fartsgrensen er 40 km/t. Veien har en ÅDT på 1800 frem til Arne Bergsgårds veg (som er en internveg inne i studentbyen), og en ÅDT på 1300 videre sørøstover. Ut ifra Statens vegvesen sitt Vegkart, har det vært fem politiregistrerte ulykker på 26 år innenfor planområdet.

Buss nr. 22 Vestlia/Tyholt går gjennom planområdet. Denne ruten har en 10 minutters frekvens i rushtid og 15 minutters frekvens i tiden utenom. Nærmeste holdeplass til planområdet er Arne Bergsgårds veg, og det tar ca. 18 minutter fra holdeplassen til sentrum.

Barns interesser

Lekeplass med sandvolleyballbane finnes i tilknytning til teglblokkene. Barn fra Risvollan borettslag, Nedre Steinan og omkringliggende områder benytter planområdet og stien langs planområdet i vest blant annet som skoleveg.

Sosial infrastruktur

Området har to lokalsentre innenfor gangavstand. Nardosenteret ligger 950 meter unna, og Risvollansenteret 1,1 km. Begge sentrene har frisør, apotek, dagligvare og lege- og helsetjenester. Risvollan senter har i tillegg bibliotek.

Planområdet ligger ved Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole og flere barnehager. Utleirahallen ligger innenfor gang- og sykkelavstand, og Otilienborg fotballbane, Otilienborg diskolfpark og Steinan skitrekkligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det er ikke skolekapasitet i grunnskolen.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Langs planområdets vestlige og nordlige grense ligger ledningssystemer utbygd i 1972/73. Internt i planområdet, i Edgar B. Schieldrops veg, i Arne Bergsgårds veg, og langs planområdets østlige grense, ligger VA-systemer utbygd i 1991/92. En kommunal sidetrassé avgrenses nordover fra VA i Edgar B. Schieldrops veg og forsyner eksisterende bebyggelse nord i planområdet.

Trafo/høyspent

I området er det tre nettstasjoner som i dag forsyner eksisterende bebyggelse samt noe bebyggelse utenfor planlagt utbyggingsområde. Det går en høyspenttrasé i luften over planområdet.

Fjernvarme

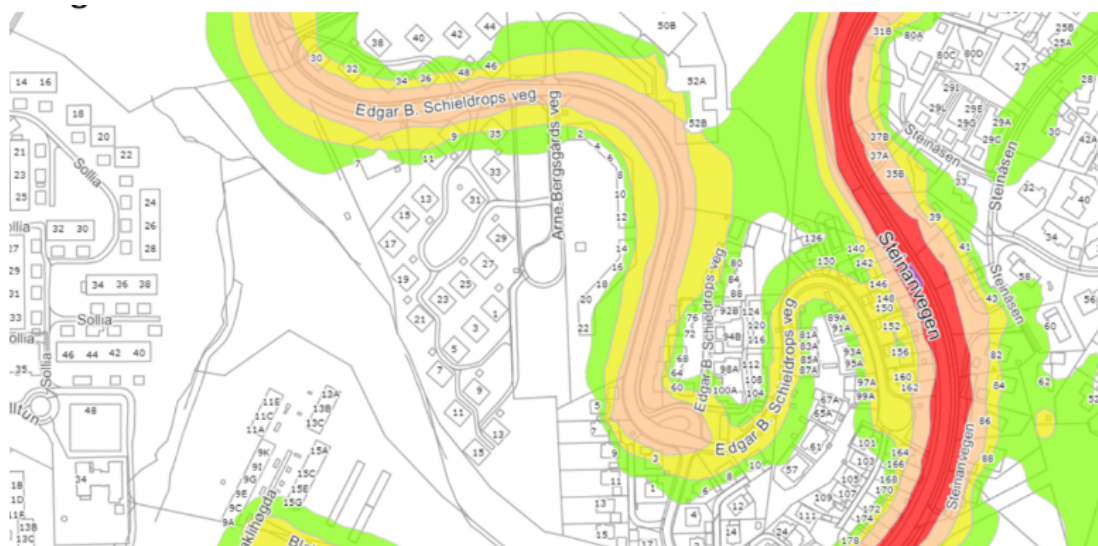
Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger i en gammel skredgrop med relativt bratte skråninger både nord, øst og sørvest for området. NVEs faresonekart for kvikkleire viser at planområdet ligger delvis innenfor kvikkleiresonene `191 Steindal` i nord og `193 Blakli` i sør. Utførte sonderinger og prøvetaking viser at løsmassene i hovedsak består av et topplag av grovere masser over et mektig leirelag med enkelte tynne, tette siltlag. Leira kan karakteriseres som middels fast til fast. Det er påvist kvikkleire ca. 8 meter under terreng. Det er i tillegg påvist sprøbruddmateriale i enkelte tynne lag. Poretrykkmålingene indikerer grunnvannstand på ca. 6,5 m, 3 m og 5 m under terreng.

Støyforhold

Edgar B. Schieldrops veg er noe støybelastet og har gul støysone (Lden > 55 dB) et stykke inn i boligområdet.



Luftforurensing

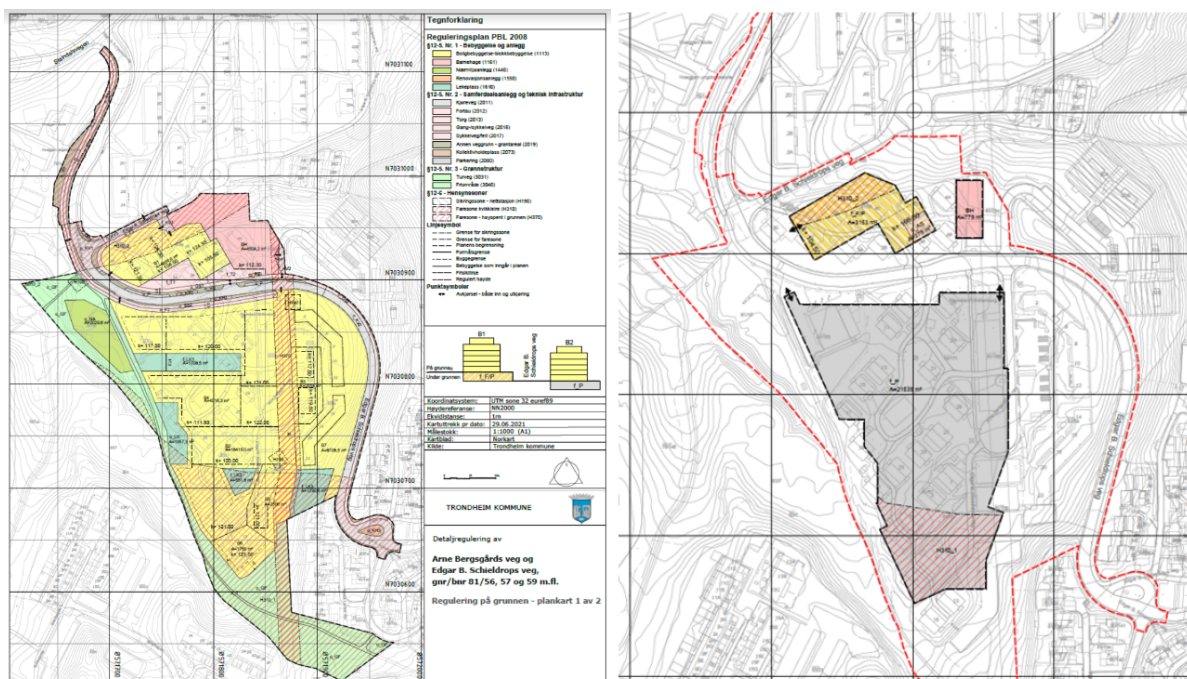
Planområdet ligger i et boligområde og ikke ved høyt trafikkert vegnett, noe som tilsier at det ikke er utfordringer mht. luftforurensing.

Næring

Det ligger en dagligvareforretning nordvest i planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Området reguleres til:



BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål – parkering / forretning (1800)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)

Sykkelveg/felt (2017)
 Annen veggrunn – grøntareal
 (2019)
 Kollektivholdeplass (2073)

Parkering (2080)
 Parkeringshus/-anlegg (2083)
 Avfallssug (2150)

GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)
 Turveg (3031)

HENSYNSSONER

Sikringszone – nettstasjon (H190)
 Faresone – høyspent i grunnen (H370)
 Faresone - kvikkleire (H310)

Bebyggelsens plassering og utforming

Boligene

De to eksisterende teglhusene på fire etasjer har høy arkitektonisk og bygningsmessig kvalitet, og anvendelige planløsninger. Disse skal bevares. Planforslaget legger opp til at det kan etableres balkonger på bebyggelsens vestfasade.

Ny bebyggelse består av punkthus, et rekkehusområde samt et leilighetsbygg. Punkthusene følger gateløpet i Edgar B. Schieldrops veg, samtidig som strukturen er åpen. Det plasseres rekkehus mot grøntområdet i vest. Som en videreføring og forlengelse av eksisterende leilighetsblokker i øst, er det plassert et tilsvarende leilighetsbygg tilknyttet disse.

Området vil få varierte uterom, der eksisterende grønnstruktur i vest «trekkes inn» i området og gir sammenhengende grønne og solfylte områder.

Strukturen gir også gode forbindelser og siktlinjer gjennom området. Høyder er tilpasset for at naboer sør og sørøst for planområdet ikke skal miste utsikt.

Det er foreslått 16 punkthus med grunnflate på 21x21m og 14x21m, og et leilighetsbygg som en forlengelse av eksisterende leilighetsbygg, samt et område med 20 rekkehus. Tre av punkthusene foreslås plassert over næringsarealet i nord med parkering i sokkel. Resterende 13 punkthus foreslås plassert sør for Edgar B. Schieldrops veg.

Det er planlagt p-kjeller i området sør for Edgar B. Schieldrops veg. Dette er vist som formålet f_P på plankart under grunnen. Det er videre sikret gjennom bestemmelsene at bygg innenfor delfelt B3 har mulighet for kjeller, men da ikke som del av parkeringskjelleren.

På prinsipiell illustrasjon av kjellerplan er det foreløpig ikke illustrert parkeringskjeller under delfelt B5 og punkthus helt sør i B2. Hvor vidt det skal etableres parkeringskjeller her vurderes etter at det er gjennomført supplerende grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger. Dette er sikret i en rekkefølgebestemmelse.

For delfelt B6 er det ikke regulert kjeller.

For rekkehusene vil det være opp- og nedgang til trappehus og parkeringskjeller fra tunet. Inn- og utkjøring til parkeringskjellere planlegges fra Edgar B. Schieldrops veg.

Det stilles krav til at hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men at det skal være en variasjon innenfor planområdet.

Balkongene er illustrert som utenpåhengte, maks tillatt utstrekning er angitt i bestemmelsene. Inntrukne etasjer er foreslått med takterrasse. Leiligheter i første etasje får markterrasser på terreng.

Boligbebyggelsen foreslås i to – seks etasjer, med en variasjon i bolig- og leilighetsstørrelser for å tilrettelegge for en variasjon av beboere. Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Næringsvirksomhet og torg

Det foreslås at eksisterende dagligvareforretning innenfor planområdet flyttes nord for Edgar B. Schieldrops veg innenfor delfelt F/P, som vist på plankart under grunnen. Forretning etableres i forbindelse med et lokalt torg, f_T1. Planforslaget legger opp til at det i samme etasje som dagligvareforretningen kan etableres fellesarealer for boligene som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale el.l., samt bil- og sykkelparkering og boder for boligene over. Kvaliteten på torget er sikret i planbestemmelsene, ved at torget skal ha beplantning, gode materialer og benker. Bebyggelse skal ha fasade mot torg f_T1, hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger.

Fra torget foreslås det en trapp opp til felles uteoppholdsareal for boligene innenfor delfelt B1 som ligger i etasjen over, med videre tilknytning til barnehagen. Uteoppholdsareal innenfor B1 tilhører naturlig boligene innenfor B1. Alle bygg innenfor B1 har tilgjengelig heis som går ned i sokkel, med direkte tilgang til forretning og torg f_T1. Dette ivaretar krav til universelt utformet atkomst. I tillegg er det universelt tilfredsstillende forbindelse for andre via fortau o_F3 i vest.



Illustrasjon fra torget

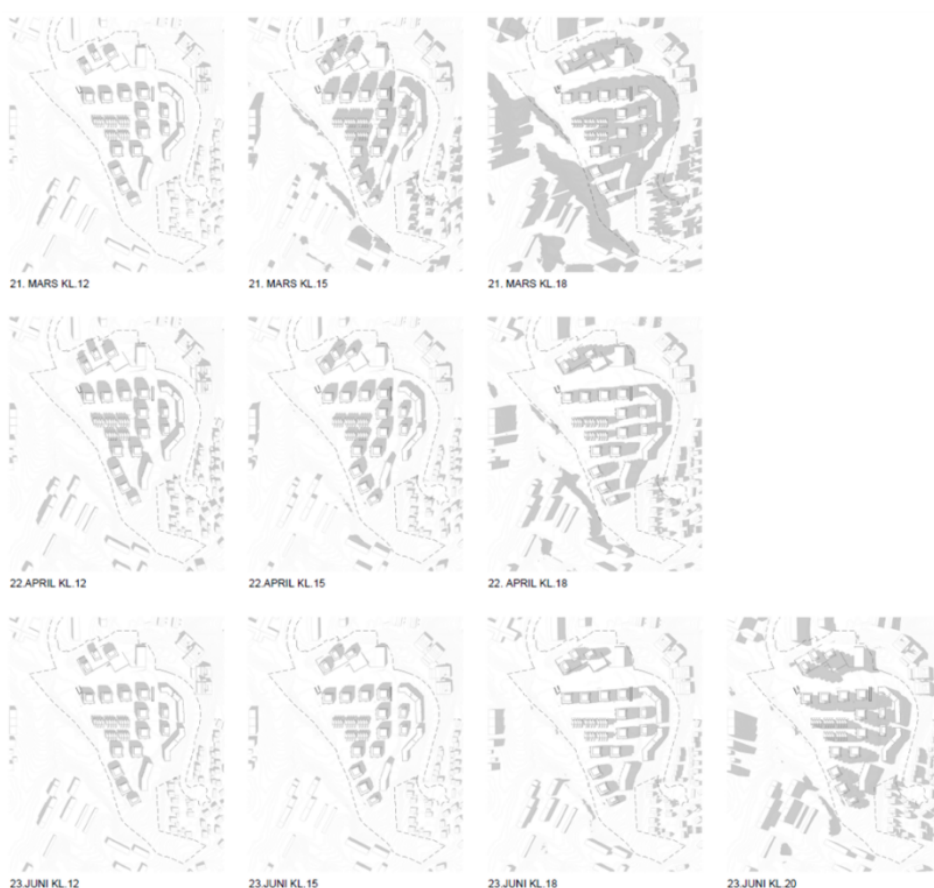
utgangspunkt i et utbyggingsområde på 50 dekar, arealer definert i § 27 i KPA er tatt med).

Det stilles krav til at minimum 50 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større. Maksimum 5 % skal være ettromsleiligheter.

Bomiljø og bokvalitet

De foreslåtte uteoppholdsarealene er ikke støyuetsatt og har gode solforhold. Bestemmelse til planen stiller krav til at leiligheter større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke kun mot nord eller kun mot øst. For felt B3 skal bygg i nord ha gjennomgående endeleiligheter i sør, mens bygg i sør skal ha gjennomgående endeleiligheter i nord.

Det er gode solforhold innenfor planområdet, gitt området helning og orientering. Bebyggelsesstrukturen gir uterom som varierer i størrelse og funksjon, og som har sol til ulik tid.



Sol- og skyggestudier

Samtlige leiligheter og rekkehus vil ha private uteoppholdsareal i form av balkonger, markterrasser eller takterrasser.

Uteområdene mellom boligene utformes for alle aldersgrupper, og for mennesker med ulike behov. Det planlegges uterom i varierende størrelse som kan benyttes for ulike typer aktiviteter.



Illustrasjon av felt f_LK1, sett mot eksisterende grønndrag i vest.

Det legges opp til to større lekeplasser innenfor planområdet, hvor den ene tilrettelegges som akebakke. Det tilrettelegges for flere nærlekeplasser innenfor området. Det stilles krav til at lekeplass for små barn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg.

Det tillates etablering av offentlig område for lek og aktivitet innenfor o_LK1.



Illustrasjon av felt f_LK2



Illustrasjon av felt o_LK

Parkering

Bilparkering

All parkering tilhørende de nye boligene skal være under bakken. Den skal være felles for ny og eksisterende boligbebyggelse. Det foreslås en parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimum 1 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

For dagligvare/forretning skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA innenfor felt F/P.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.

Det planlegges 12 offentlige bilparkeringsplasser langs Edgar B. Schieldrops veg.

Bilparkering for barnehagen skal løses på bakken innenfor felt o_BH med atkomst fra f_KV2 i sørøst. På prinsipiell illustrasjonsplan er det vist mulighet for inntil 9 parkeringsplasser tilknyttet barnehage, i tråd med Trondheim kommunes barnehageveileder.

Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang. Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller. Ved inngangspartiet til dagligvareforretningen skal det etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det foreslås at eksisterende kommunale ledningstraseer i hovedsak blir liggende som i dag, med nødvendige oppgraderinger av dimensjoner for å oppnå tilstrekkelig kapasitet. Eksisterende kommunal fordrøyning foreslås utvidet for å også håndtere overvann fra planområdet.

Det planlegges fire fremtidige VA- traseer. Kapasitet på eksisterende ledninger, behov for oppdimensjonering og nøyaktig plassering avklares i forbindelse med byggesaken.

Vannforsyning er planlagt anlagt i ringsystem. Spillvannsledninger er prosjektert, og planområdets vestlige deler foreslås tilknyttet eksisterende kommunale spillvannsledninger.

Overvannssystem er prosjektert. Overvann fra vestlige deler antas ledet mot vest. Det legges opp til ny kommunal overvannsledning parallelt med eksisterende vann og avløp for å lede overvann til fordrøyningsmagasin. Øvrige deler av planområdet ledes til overvannsledninger i Edgar B. Schieldrops veg og Arne Bergsgårds veg. Eksisterende fordrøyningsmagasin foreslås utvidet. Det går en flomveg gjennom planområdet som skal ivaretas langs Edgar B. Schieldrops veg.

Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel i form av åpne, blågrønne løsninger.

Renovasjon

Det anlegges en terminal for stasjonært avfallssuganlegg i tilknytning til f_T2 innenfor formål o_AS. Underjordisk kabel for avfallssug er tenkt ført inn Arne Bergsgårds veg og videre inn på området. Nedkast etableres innenfor byggeområdene. Barnehage har innvendig nedkast.

Returpunkt for avfall som ikke går i avfallssuget etableres som del av servicetorg f_T2, på nordsiden av Edgar B. Schieldrops veg. Næringsavfall håndteres innendørs i forbindelse med planlagt varelevering. Farlig avfall planlegges også innenfor formål o_AS.

Boligene i Edgar B. Schieldrops veg nr. 50 og 52 skal ha mulighet til påkobling til avfallssug.

Trafo/høyspent

Det planlegges tre trafoer innenfor planområdet, i tråd med tilbakemeldinger fra Tensio. Høyspentledning som går over planområdet i dag, skal legges i bakken. Sikkerhetsavstand er avklart med Tensio TS og reguleres på begge sider av kabelen.

Fjernvarme

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Trafikkløsninger

Gående

Gangadkomsten til planområdet kan skje både fra Edgar B. Schieldrops veg og fra Steinanvegen i sør. Barnehagen får adkomst fra Edgar B. Schieldrops veg både fra nord og sør og fra tiliggende stier.

Syklende

Det reguleres sykkelveg med fortau på sør- og vestsiden av Edgar B. Schieldrops veg. Vegen kobler seg på Steindalsvegen i nord, der det også er etablert gang- og sykkelveg. Denne leder til Utleirvegen som er en del av hovednett for sykkel.

På nordsiden av vegen videreføres gang- og sykkelveg langs torget og videre hele vegen langs Edgar B. Schieldrops veg til den møter på eksisterende fortau som går opp bakken til Vestlia endeholdeplass. I tillegg til sykkelparkering i kjeller, stilles det krav til at det skal tilrettelegges for sykkelparkering ved hver inngang til boligene og i forbindelse med dagligvareforretningen.

Kjørende

Adkomst for kjørende til planområdet er kun fra Edgar B. Schieldrops veg. Vegen er oversiktlig i dag, og dette vil ikke endres som følge av planforslaget. Det reguleres inn- og utkjøringer til p-kjellere fra Edgar B. Schieldrops veg. Det legges opp til kjørbare gangveger, slik at det er mulig å kjøre helt til inngangene på boligbebyggelsen, herunder for utrykningskjøretøy og servicetransport. Det tilrettelegges for bilparkeringsplasser langs torget.

Endeholdeplass Vestlia er dimensjonert for leddbuss, og dette vil kunne gi økt kapasitet på strekningen. Den nye utformingen av endeholdeplassen Vestlia gir rom for universell utforming, og ny holdeplass ved torget skal også utformes i henhold til krav om universell utforming. Ny holdeplass ble bygget i 2021.

Det foreslås et servicetorg med egen avkjøring for varelevering til dagligvareforretningen, samt håndtering av avfall. Dette gir skille mellom ulike trafikantgrupper.



Illustrasjon fra adkomst, Edgar B. Schieldrops veg, sykkelveg med fortau.

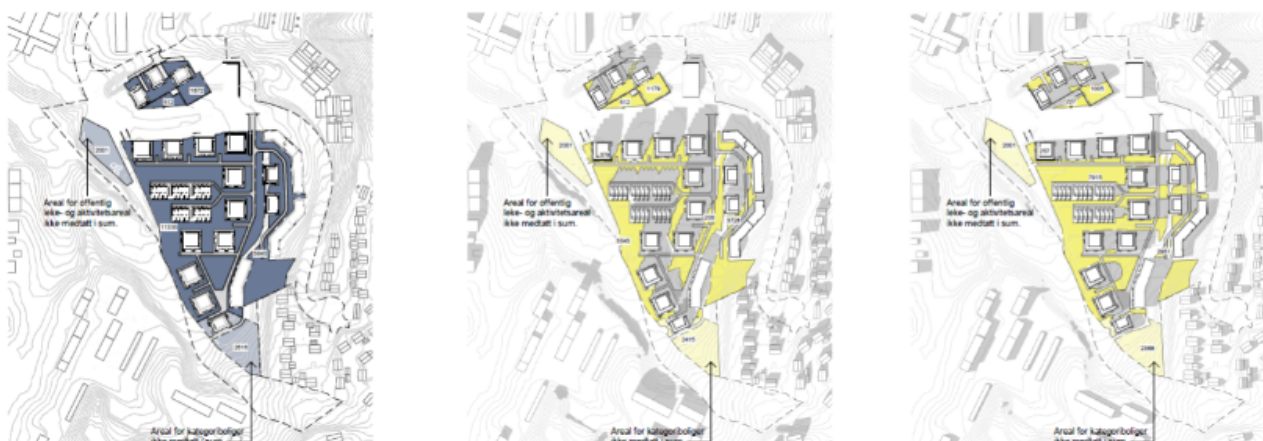
Planlagte offentlig anlegg

Det planlegges opparbeidet offentlig kjøreveg, sykkelveg med fortau, gang- og sykkelveg, fortau, parkering, annen veggrunn – grøntanlegg, kollektivholdeplasser, friområder og avfallssugsanlegg. Planforslaget regulerer for offentlig barnehage.

Universell utforming

Uteområder som inngår i planforslaget, gis universell utforming. Tomten har i hovedsak svært lite helning. I hovedsak løses universell utforming gjennom god terrengbearbeiding og bevisst materialbruk. Det legges ikke opp til særløsninger for universell utforming. Den planlagte bebyggelsen vil ha trinnfri adkomst direkte inn til heis og trapp for nye bebyggelse der det er krav om heis.

Uteoppholdsareal



Illustrasjon av uteoppholdsareal

Samlet regulert BRA bolig	Illustrert boligareal m ² (unntatt balkong, overbygd areal osv)	Krav til uteoppholdsareal: 50m ² pr 100 m ² bolig	Felles kvalitativt uteoppholdsareal på bakken	Balkonger / takterrasser/ markterrasser	Tilgjengelig samlet uteoppholdsareal	Supplerende felles uteoppholdsareal på torg, f_T1
45 500 m² (med balkonger, og åpent overbygd areal)	Ca 40 400 m ² (BRA boligareal) + 2800 m ² (5 m ² BRA bod) = 43 200 m²	21 600 m²	18 850 m ² -1000 m ² (sykkelp.p l. el. tilsv.) = 17 850 m²	4100 m ²	22 950 m ² -1000 m ² (sykkelp.pl. el. tilsv.) = 21 950 m²	500 m²
Solfylt areal 21.mars kl. 15:00			11 045 m ²			
Solfylt areal 23.juni kl. 18:00			12 130 m ²			

Oversikten viser at det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer i henhold til boligomfanget som planlegges. Det planlegges at samtlige boenheter innenfor planområdet får privat

balkong, takterrasse eller markterrasse. Det skal fremgå av utomhusplan hvordan overgangssoner mellom

private og felles uteoppholdsarealer kan brukes. Bestemmelsene sikrer at overgangssonen på bakkeplan skal beplantes innenfor felt B1, B2, B3 og B5, der det er mindre enn to meter mellom privat markterrasse og kjørbare internveger som leder til inngang. Det stilles krav i bestemmelsene om det skal etableres kjørbare interne gangveger, dimensjonert for utrykningskjøretøy, innenfor områdene. Kjørbare, interne gangveger er ikke medregnet i regnskapet for uteoppholdsareal.

Kulturminner

Grøntbeltet mellom planområdet og Risvollan blir opprettholdt, som en buffer til hensynssonen for Risvollan.

Plan for vann og avløp

Forprosjekt for vann og avløp for planområdet må foreligge før teknisk plangodkjenning for første byggetrinn kan godkjennes. For hvert delfelt skal det før igangsettingstillatelse foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel i form av åpne, blågrønne løsninger

Plan for avfallsløsning

Før relevant igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

Det kan gis midlertidig avfallsløsning for 60 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Planområdet får med utgangspunkt i dagens situasjon 7 poeng (middels lett å leve uten bil) iht. Trondheim kommunes metode «Potensial for miljøvennlig transportmiddelvalg». Dette er basert på de fire indikatorene; nærhet til sentrum (Torvet) langs gangnettet; avstand til vedtatte lokale sentra og handelsområder; avstand til høyfrekvent kollektivtilbud; og avstand til vedtatt hovedsykkelnnett.

Planens trafikkrådgiver har videre vurdert turproduksjon og identifisert hvor det er størst potensial for reduksjon av biltrafikk innenfor planens rammer. Denne vurderingen viser at innholdet og den fysiske utformingen av planområdet gir gode forutsetninger for å leve et liv der det ikke er behov for å eie bil. Det er f.eks. lagt til grunn en lavere parkeringsdekning for bil og en høyere dekning for sykkelparkering, enn hva Trondheim kommunes parkeringsveileder krever for boliger i ytre sone. Å være offensiv i parkeringsdekningen og legge til rette for sykkelparkering vil øke sannsynligheten for at beboere vil la bilen stå. Planforslaget legger også til rette for et godt og sammenhengende nettverk for gående og syklende. Etablering av sykkelveg med fortau langs sørsiden av Edgar B. Schieldrops veg gir økt trygghet for gående og syklende – og gjør det mer attraktivt å bruke sykkelen. Det er i tillegg til dette svært gode kollektivforbindelser i planområdet. Holdeplassene Vestlia endeholdeplass, Hoeggen skole og Arne Bergsgårds veg oppgraderes for å sikre krav til universell utforming og fremkommelighet. De nye løsningene vil gjøre kollektivtilbudet mer tilgjengelig for alle brukergrupper og være et godt tiltak mot nullvekstmålet. Beboere i planområdet kan enkelt gå til både dagligvareforretning og barnehage innenfor

planområdet, samt skoler i nærområdet. Turvegnett tilsier også at det ikke er behov for å kjøre bil for å komme seg ut i marka.

Geologisk

Området ligger i en gammel skredgrop med kvikkleiresoner både mot sør, vest og nord. Tiltak i planforslaget medfører inngrep i form av utgraving sentralt på tomten og i skråningen mot nord, og fra øst til sør.

Multiconsult utførte først en vurdering av områdestabilitet for eksisterende situasjon (rapport datert 14.09.2020). Deretter lagde ERA Geo en tilleggsvurdering av områdestabiliteten hvor terrenginngrep for planlagt utbygging var medtatt (revisjon hensyntatt rekkehus 29.06.21). Multiconsult utførte en uavhengig kvalitetssikring av ERA Geos tilleggsvurderinger av områdestabilitet (datert 14.04.21). Disse rapportene var basert på NVE sin kvikkleireveileder 7/2014.

ERA Geo (15.06.22) har etter høring og offentlig ettersyn, oppdatert sin vurdering av områdestabilitet iht. NVE sin kvikkleireveileder 1/2019. Det er gjort reviderte beregninger i henhold til gjeldende regelverk i ett av snittene mot nord, og snittet mot sør. Mot nord er det fortsatt tilfredsstillende sikkerhet. Mot sør medfører de nye kravene til sikkerhetsfaktor at utgravingen og illustrerte kjellerplaner (høringsversjon) må reduseres.

Forholdene er hensyntatt i revidert planforslag. Illustrert kjellerplan er redusert, sammenlignet med tidligere. Formål på plankart under grunnen er videreført, men faresoner for kvikkleire er lagt over og bestemmelsene er revidert med krav til supplerende grunnundersøkelser i området. Rapport for geoteknisk undersøkelse og prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak behandles. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i forbindelse med kvikkleiresonene innenfor planområdet. Det skal også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Supplerende grunnundersøkelser tilknyttet utbygging faresone H310_1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn kan gis.

Multiconsult (21.06.22) har gjennomført uavhengig kvalitetssikring av ERA Geos rapport. Det ble ikke funnet noen avvik.

I neste fase må det gjøres supplerende undersøkelser for å avklare mer detaljert hvor kvikkleiren slutter. Videre må det gjøres supplerende undersøkelser for å undersøke dybde til berg langs bunnen av skråningen, da dette er en viktig forutsetning for beregningene som er utført.

Stedets karakter og byform

Det eksisterende grønndraget i vest trekkes inn i området, slik at området får en gjennomgående grønn karakter. Det foreslås en ny bebyggelsesstruktur som opprettholder åpenhet og sikt gjennom området, og all boligparkering vil legges under bakken. Høyder er vurdert i forhold til at naboer ikke skal miste utsikt.

Eksisterende leilighetsbygg foreslås bevart. Planforslaget bidrar også med et helt nytt torg tilknyttet dagligvareforretningen.

Planforslaget har ingen negative konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og siktrom.

Naturmangfoldsloven (kap. II)

Eksisterende grønnstruktur vest og sør for planområdet opprettholdes.

Sweco har vurdert naturmangfold innenfor planområdet i et eget fagnotat (10.05.2022). Flere natur-/grøntområder ligger så vidt innenfor eller på grensen til planområdet. I hovedsak skal berørte grøntområder reguleres til grønnstruktur. Disse antas å ikke bli betydelig berørt og at økologi opprettholdes. Planforslaget innebærer en økning i antall boenheter, og det antas at det vil bli økt bruk av nærområdene sammenlignet med i dag. Dette vil medføre noe mer menneskelig forstyrrelser på dyreliv. Etersom det allerede i dag er stor menneskelig aktivitet i området antas imidlertid dyrene her å være godt tilpasset forstyrrelser, og den negative effekten antas derfor som liten. Områdene som forblir grønnstruktur i planforslaget antas ikke å få betydelig endret økologisk funksjon sammenlignet med i dag.

Det vurderes ikke at det er potensial for at tiltak i planforslaget kan medføre omfattende, uforutsette miljøkonsekvenser utover det som er vurdert i rapporten. Planlagt utbygging gir et lite bidrag til nedbygging ved at den berører to små arealer av grønnstrukturer. Tiltaket vurderes imidlertid ikke å i vesentlig grad bidra til at forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter, eller andre nasjonale miljømål, blir vanskelig å nå.

Rekreasjon og folkehelse

Planområdet har gunstig plassering med hensyn til rekreasjon og folkehelse. Nærhet til marka, friområder og forskjellige uteaktiviteter gir mulighet for rekreasjon og trening. Nærhet til skole, barnehage, service og tjenester bidrar til redusert transportbehov og økt aktivitet i form av gange og sykling.

En realisering av planforslaget tilfører området et torg, samt flere offentlige leke- og aktivitetsområder. Uteoppholdsarealer skal være grønne, og tilrettelegges for lek og sosialt samvær for mennesker i alle aldre. Det etableres varierte offentlige og felles leke- og aktivitetsarealer i tilknytning til eks. turveg som vil være et nytt bidrag til beboere, skoleelever og besøkende.

Eksisterende høyspent i lufta skal legges i bakken, noe som vil være en oppgradering for beboere både innenfor og utenfor planområdet.

Uteområder

Planforslaget legger opp til bebyggelse med parkering i parkeringskjeller som gir rom for større sammenhengende grønt- og uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger opp til grønne og opparbeidete uterom mellom ny boligbebyggelse og ut mot grøntdrag i vest, med siktlinjer og snarveger gjennom området.

Utearealene mellom boligene foreslås utformet og programmert med rekreasjonsmuligheter for alle aldre, og med større områder definert som lekearealer. Utearealene vil ha gode solforhold.

Det legges opp til et nytt, solfylt torg som knytter seg opp mot ny barnehage, dagligvare og ny bebyggelse i nord. Utearealet for barnehagen vil også være tilgjengelig utenom åpningstid.

Ferdig utbygd vil området ha en langt større variasjon i uterom og aktivitetsflater i uteareal enn dagens situasjon.

Trafikk- og vegforhold

Trafikkøkningen begrenses gjennom restriksjoner på bilparkering og økt krav til sykkelparkering. Det blir noe økt trafikkmengde, men innkjørsel til p-kjeller for planområdet hindrer økt trafikk i store deler av Edgar B. Schieldrops veg og bebyggelsen i nedre Steinan.

Barns interesser

Opparbeidelse av støy- og trafikkfrie uteområder med lekearealer vil styrke barn og unges plass og ferdsel i området. Det foreslås tre større områder for lek innenfor planområdet, samt to offentlige områder for lek og aktivitet, hvor det ene er nærmiljøanlegg. Barnehagens uteareal vil også være tilgjengelig utenfor åpningstid for barn i området.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet

Trondheim kommune beregner vanligvis 0,05 barn per bolig i blokkbebyggelse. Dette tilsvarer ca. 28 barn innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til etablering av en ny barnehage med plass til ca. 100 barn.

Det stilles krav i bestemmelsene om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis. Planforslaget gir konsekvenser i form av større belastning for sosial infrastruktur, men sikrer at en utbygging ikke vil skje før kapasitetsproblemet i skolen er løst.

Energi

Bebyggelsen vil utføres iht. krav i TEK 17. Energibehov og energiforbruk forventes å ikke avvike fra tilsvarende ny bebyggelse.

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS)

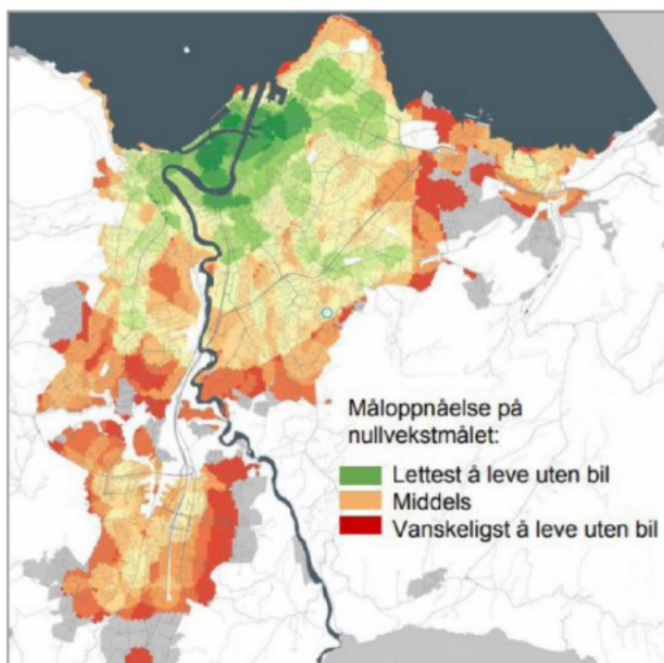
ROS har avdekket potensielle uønskede hendelser i forbindelse med prosjektets permanente fase. Det er kjent at det er stedlige utfordringer som kan ha betydning for etablering av boliger på tomte. Forslag til tiltak og krav er satt for den videre plan- og prosjekteringsfasen.

Samlet vurdering er at planområdet er tilstrekkelig egnet for planlagte tiltak, med de tiltak som er sikret i planforslaget for å unngå mulige uønskede hendelser.

Konsekvenser for næringsinteresser

Forretninger og tjenester i området får økt kundegrunnlag. Det samme gjelder

for dagligvareforretningen innenfor planområdet.



Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det legges opp til en relativt høy tetthet. Dette er positivt med tanke på en god utnyttelse av et etablert, relativt sentrumsnært, boligområde.

Kartet til venstre, fra byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050 med «Potensial for miljøvennlig transportmiddelvalg – en metode». Blå ring viser planområdet.

Planområdet har nærhet til sosial infrastruktur; barne- og ungdomsskole, barnehager, kirke, handel, service og tjenester, samt nærhet til rekreasjonsområder i Estenstadmarka.

Ombygging

Det foreslås ombygging av 7800 m² eksisterende bygningsmasse. Dette reduserer CO2 avtrykk og gir et mer bærekraftig prosjekt.

Grønn mobilitet

Det foreslås et tilrettelagt og trafiksikkert gange- og sykkeltilbud. Bussholdeplasser ligger innenfor planområdet. Disse tiltakene for gående, syklende og kollektivreisende vil gjøre det enklere å unngå bilbruk. 17% av reiser i Trondheim er til og fra dagligvareforretning. I så måte er det positivt at det planlegges dagligvareforretning i området.

Parkeringskrav er redusert i forhold til krav i KPA. Dette ut fra god tilgjengelighet til både kollektivtilbud og til gode gang- og sykkelforbindelser.

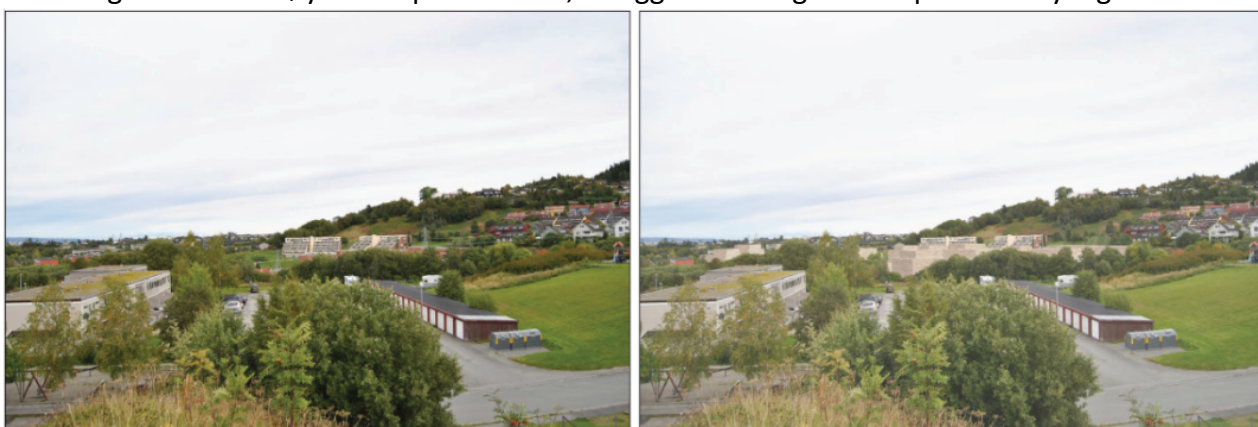
Gjennomførbarheten for tiltak i planen

Det vurderes ikke å være utfordringer i forbindelse med gjennomførbarhet for planforslaget. Det stilles krav til geoteknisk prosjektering, og det er medtatt i bestemmelsene at plan for gjennomføring skal innsendes allerede ved søknad om tiltak.

Avveining av virkninger

Prosjektet balanserer forholdet mellom fortetting og tilpasning til eksisterende bystruktur og miljø. Høyder er tilpasset for at naboer sør og sørøst for planområdet ikke skal miste utsikt, og for å bevare landskapets silhuett. For å dokumentere virkningene av planforslaget er det utført nærvirkninger av foreslått bebyggelse med standpunkt fra; Blaklihøgda, Vestlia og Nedre Steinan.

Virkningene viser at naboer som bor på Nedre Steinan og Blaklihøgda fortsatt vil kunne se fjorden og en sammenhengende horisont mot vest og nordvest. Fra Vestlia og den nye barnehagen vil både høyblokka på Risvollan, Hoeggen kirke og landskapet være synlig.



Virkning fra Blaklihøgda (illustrasjonsmateriale)



Virkning fra nedre Steinan (illustrasjonsmateriale)



Virkning fra Vestlia (illustrasjonsmateriale)

Samlet sett er virkningene av planforslaget positive.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Mulige økonomiske konsekvenser for kommunen kan være drift av offentlig areal og barnehage.

PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

Planoppstart, medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune den 16.04.2020. Kunngjøring av oppstart av planarbeid ble annonsert i Adresseavisen 23.05.2020. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 20.05.2020. Frist for å gi merknad var 14.06.2020.

Varsel om mindre justering av plangrense i tilknytning til innlemming av vegareal Edgar B. Schieldrops veg nord for planområdet er sendt til berørte på epost.

Vedtak om offentlig ettersyn ble gjort i sak 313/21, den 14.12.2021 med frist for innspill innen 07.02.2022. Det kom 17 merknader. Innspillene er gjengitt og kommentert tabell under.

SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

		Dato	Merknad	Kommentar
	Offentlige myndigheter			
1	Statsforvalteren	04.02.2022	Statsforvalterens konklusjon:	

i Trøndelag		<ol style="list-style-type: none"> 1. Det bør gjennomføres redegjørelser/utredning av energieffektivitet og totalt energiforbruk. Bestemmelsene kan eventuelt oppdateres med hensyn på dette før 2. gangs behandling. 2. Siste del av setningen i §3.3.første kulepunkt, bør formuleres slik at minst ett oppholdsrom har åpningsbart vindu i fasade med støynivå under grenseverdi for gul støysone. 3. Bestemmelsene bør for temaet uteareal og uteoppholdsareal bruke begreper som samsvarer med TEK 17 4. Kommunen bør gjennomgå arealregnskapet og vurdere om uteoppholdsarealet som er regnet med er egnet for formålet jf. TEK 17 § 8.3. 5. Arealutnyttelsen bør reduseres for å bedre bo- og nærmiljøkvaliteter, herunder solforhold innenfor planområdet, samt for å redusere ulemper med økt trafikk langs tilførselsveier. 6. Trapp fra dagligvarebutikk til uteoppholdsareal bør suppleres med utvendig gangforbindelse med stigning som ivaretar universell utforming. 7. Kommunen bør sikre at arealer i bruk av barn i barnehagen ikke kan plasseres innenfor «faresone – høyspent i grunnen.» 8. Kommunen bør synliggjøre overvannshåndtering i planbestemmelsene. 9. Det er ikke foretatt noen vurdering av biologisk mangfold eller den økologiske betydningen den grønne korridoren med eksisterende vegetasjon har for arter i området. Vi ser av vedtaket til 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Selve bestemmelsen (§24.1) i KPA stiller ikke krav om rekkefølgebestemmelse, men det er formulert som en retningslinje. 2. Bestemmelsen sikrer at alle boenheter skal ha en stille side med lydnivå under 55 dBA, der minst ett soverom kan plasseres. 3. Begrepsbruk i bestemmelser og planbeskrivelse er endret slik at det samsvarer med definisjoner i TEK17. Vi benytter formuleringen «uteoppholdsareal». 4. Regnskap for uteoppholdsareal er gjennomgått og redegjort for i planbeskrivelsen. Planforslag møter MUA-kravene. Kjørbare, interne gangveger er ikke medregnet. 5. ikke tatt til følge. Det er stilt krav til min. 6 b/daa. Gitt illustrerte antall enheter har planforslaget en tetthet på 6,8 b/daa. 6. Ikke tatt til følge. Uteoppholdsareal innenfor B1 tilhører boligene innenfor B1 og er ikke ment som et offentlig tilgjengelig uteareal. UU med rampe ifb. trapp vil beslaglegge mye areal. Samtlige bygg i B1 har heis til sokkel med tilgang til forretning og torg f_T1 som ivaretar UU. Foreslått løsning er tilstrekkelig og løser kravene innenfor sitt formål. Det er tilgjengelig gangadkomst via gang- og sykkelveg og fortau i vest. 7. Areal beregnet til uteoppholdsareal for barnehage legges på østsiden av barnehagen og vil derfor være utenfor «faresone – høyspent i grunnen».
-------------	--	---	---

			<p>utlegging at vurderinger iht. naturmangfoldloven §§ 8-12 skal gjennomføres etter høring. Behovet for eventuell kartlegging av arter eller naturtyper må vurderes av fagkyndige.</p> <p>10. Det må benyttes rutiner ved bygge- og anleggsarbeid som ikke medfører spredning av hybridlirekne (svært høy risiko i fremmedartslista 2018), som er på lista over arter det er forbud mot å spre fra nåværende voksested. Redskap og maskiner som brukes må bli grundig rengjort før de fraktes ut av området. Det bør settes bestemmelser i planen om dette. Vi ber om at det utarbeides en handlingsplan for fjerning og destruering av fremmede arter innen planområdet. Det kan settes bestemmelse og/eller rekkefølgekrav om dette i reguleringsplanen.</p> <p>11. Bestemmelse §6 om grønnstruktur sier at det tillates konstruksjoner for teknisk infrastruktur. Vi antar dette gjelder for vann/avløp i grunnen, det bør presiseres hva som tillates innenfor grønnstruktur. Bestemmelsen kan mulig forbedres ved å tillate (eksisterende) stier/turveg, samt ivareta bevaring av vegetasjon.</p> <p>12. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter. Det kan med fordel settes bestemmelser om det.</p>	<p>Faresone for høyspent vises på plankart. Barnehagebygningen og tilhørende uteoppholdsareal er utenfor faresonen.</p> <p>8. Bestemmelse §8.4 Teknisk infrastruktur/vann og avløp er supplert.</p> <p>9. Biolog hos Sweco har utarbeidet et notat med vurdering iht. naturmangfoldloven §§8-12. Planbeskrivelse er oppdatert med utgangspunkt i notat.</p> <p>10. Krav til håndtering av fremmede arter er sikret i bestemmelse §8.2.</p> <p>11. §6 i planbestemmelsene er tydeliggjort.</p> <p>12. Dette er standardkrav som ivaretas i byggesaken, og det er ikke behov for egen reguleringsbestemmelse.</p>
2	Statens vegvesen	22.12.2021	<p>1. Statens vegvesen har i brev av 26.05.2020 signalisert behovet for ytterligere detaljerte vurderinger og analyser som belyser de trafikale utfordringene. De kan ikke se at dette er lagt ved sakens dokumenter. I planbeskrivelsen informeres det om at det er middels muligheter for å nå nullvekstmålet med denne planen og at det sannsynligvis</p>	<p>1. Viser til oppdatert trafikkrapport (Afry) som beskriver og analyserer planområdets trafikale forhold. Dette lå også til grunn i planforslag til 1. gangsbehandling, men er ytterligere supplert i rapport revidert etter høring.</p>

			<p>blir litt mer bilbruk enn det som er ønskelig. Ovennevnte momenter ble også nedfelt i kommunens brev av 09.05.2020.</p> <p>Statens vegvesen finner det urovekkende at det ikke legges mer vekt på å redegjøre for de problemstillinger som åpenbart melder seg - for deretter å finne avbøtende tiltak. Spesielt når kommunen selv har påpekt de omtalte forhold. Statens vegvesen har vurdert å fremme innsigelse, men har under tvil gått bort fra dette. Vi gir imidlertid et sterkt faglig råd om å ta en ny runde i prosessen for å ivareta de momenter som er nevnt.</p>	
3	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	04.02.2022	<p>1. Skredfaren er ivaretatt i planprosessen. Det er gjort utredninger for område-skredfaren i tillegg til supplerende undersøkelser for planområdet konkret. Skredfaren er omtalt i ROS-analysen, planbeskrivelsen i tillegg til at det er utarbeidet planbestemmelser som stiller krav til nærmere geoteknisk prosjektering ved tiltaksrealisering. De geotekniske vurderingene konkluderer med at det ikke er fare for at tiltaket kan utløse skred eller rammes av skred. Beregningene for de kritiske snittene til nærliggende kvikkleiresoner, viser at sonene ikke vil ha utløp mot planområdet.</p> <p>I planområdet går det i dag en høyspentlinje. Denne skal ifølge planbeskrivelsen legges i grunn, og i dialog med linjeeier er det fastsatt ny faresone.</p> <p>2. NVEs generelle veiledning NVE har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i</p>	<p>1. Samtlige punkt tas til etterretning. Geoteknisk rapport (ERA Geo) er oppdatert iht. innspill fra Trondheim kommune, Statsforvalteren og NVE sin kvikkleireveileder 1/2019. Det vises til vurderinger redegjort for i oppdatert rapport.</p> <p>2. Tas til orientering</p>

			<p>reguleringsplanen.</p> <p>Dere finner også nyttig informasjon på våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. På internettsidene finner dere koblinger til nyttige veiledere og verktøy. Se også NVEs kartløsninger.</p> <p>Kommunens ansvar NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Vi viser i den sammenheng til NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. NVE har ingen øvrige merknader til planen.</p>	
4	Trøndelag fylkeskommune	07.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eldre tids kulturminner Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens §8. 2. Arealdisponering og utforming Planforslaget bryter med føringene i byutviklingsstrategien, men det hevdes at eksisterende bomiljø ikke vil få store negative konsekvenser av planforslaget. Fylkeskommunen vil påpeke at bebyggelse i nord (B1) innenfor planområdet beskrevet med næringsareal i plan 01 og blokkbebyggelse over synes veldig høy. Her kunne bebyggelsen med fordel vært senket med 1 etasje både for å minske skyggevirkningene på naboene mot nord, men også for bedre harmonisk innpass. Videre er det foreslått en generell høy utnyttelse 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmelsene er supplert med ny bestemmelse §3.8 Kulturminner. 2. Ikke tatt til følge. Bebyggelsesstrukturen er foreslått som hovedsakelig punkthus, en struktur som sikrer gode forbindelser og siktlinjer gjennom området – også for omkringliggende boligbebyggelse. Det vises til vedlegg 04_illustrasjonsmateriale, der planlagt bebyggelse og virkninger av denne er illustrert. 3. Viser til planbestemmelsene §4.1.4 – Boligkvalitet, som ivaretar forhold om bo-diversitet. 4. Det vises til vedlegg 04 illustrasjonsmateriale, utomhusplan og plankart som viser byggegrenser med god avstand mellom foreslått

			<p>innenfor planområdet. Det vurderes som positivt at man ønsker å blande boligformer og typer. Høyden på ny bebyggelse bør dog avstemmes noe bedre mot eksisterende og omgivelsene. Gjenbruk av studentblokkene på Steinan vurderes som et positivt grep med gode boløsninger vist i planskisser.</p> <p>3. Videre viser vedlagte plantegninger at mye av boligmassen er foreslått med 2 og 3-romsleiligheter med knappe planløsninger. Det bør sikres i bestemmelsene at bo-diversiteten også gjenspeiles i planløsninger som gir gode rammer for trivsel og bo-komfort og dermed skaper «levbare» boarealer. Diversitet og kvalitet i boarealene er gode forutsetninger for å skape nye boområder med en stabil eiermasse og dermed trygge gode rammer å bo og vokse opp i.</p> <p>4. Grønnstruktur og uterom Fylkeskommunens innspill (brev av 15.06.2022) til grønnstruktur og uterom synes ivaretatt, dog kunne det vært lagt inn større avstand mellom enkelte deler av bebyggelsen slik at det gir rom for mer «luft» i uterommene. Variasjon i uterom med gode forbindelseslinjer er bra i et folkehelseperspektiv. For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Adkomsten til torget med trapper må også gis tilgang med en universell utforming.</p> <p>5. Det er positivt at nærmiljøanlegg er sikret i reguleringsplanen. I bestemmelsene (§ 9.1) er opparbeidelse av nødvendige utearealer knyttet opp mot brukstillatelse for boliger.</p>	<p>bebyggelse.</p> <p>Uteoppholdsareal innenfor B1 tilhører naturlig boligene innenfor B1. Alle bygg innenfor B1 har tilgjengelig heis som går ned i sokkel, med direkte tilgang til forretning og torg f_T1. Dette ivaretar krav til universelt utformet atkomst.</p> <p>I tillegg er det universelt tilfredsstillende forbindelse for andre via fortau o_F3.</p> <p>5. Bestemmelse § 9.1 er supplert med rekkefølgekrav om at nærmiljøanlegg skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet første byggetrinn.</p> <p>6. Bestemmelse §8.2 er supplert.</p> <p>7. Bestemmelse §8.4 Teknisk infrastruktur/vann og avløp er supplert.</p> <p>8. Tas til orientering.</p> <p>9. Forslaget er i tråd med overordnede føringer, og ut ifra vurderingene mot nullvekstmålet et egnet sted for boligfortetting. Oppfyllelse av nullvekstmålet er vurdert i trafikkrapport tidligere vedlagt denne saken. Trafikkrapport er supplert ytterligere etter høring med vurderinger tilknyttet nullvekstmålet.</p> <p>10. Viser til ovenstående kommentarer.</p>
--	--	--	--	---

			<p>Området vil bygges ut i trinn og det gis et faglig råd om at nærmiljøanlegg, o_NA sikres en tidlig opparbeidelse ved realisering av første byggetrinn.</p> <p>6. Ivaretagelse av ferdselstraseer gjennom regulert friområdet forutsettes ivaretatt gjennom hele byggeperioden. En ivaretagelse av dette kan med fordel sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.</p> <p>7. Lokal overvannshåndtering Det legges opp til lokal overvannshåndtering og ulike uteoppholdsarealer bidrar positivt til dette. Reguleringsbestemmelsen må imidlertid sikre dette forholdet og fylkeskommunen har et faglig råd om å supplere reguleringsbestemmelsen §3.2 med punkt om overvannshåndtering.</p> <p>8. Fylkesveg Som eier og forvalter av fylkesveg har Trøndelag fylkeskommune ingen merknader til reguleringsplanen.</p> <p>9. Nullvekstmål Fylkeskommunen viser til Statens vegvesen sin uttalelse (22.12.2022) vedrørende dokumentasjon på middels mulighet til oppnåelse av nullvekstmålet, samt behov for analyser som belyser de trafikale utfordringene. Fylkeskommunen ser også et behov for ytterligere redegjørelse rundt dette og kollektivtransport.</p> <p>10. Oppsummering På vanlig måte i fortettingssaker vil vi tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet og grøntområder på en akseptabel måte. Fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.</p>	
--	--	--	--	--

			Tettheten synes noe høy i dette prosjektet.	
5	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS	26.01.2022	<p>1. Tilstrekkelig slokkevannforsyning og adkomstforhold må sannsynliggjøres tidlig i en prosess, jf. plan- og bygningsloven, plandel § 4-3 Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse og byggesaksdel § 27 -1 Vannforsyning. Disse forholdene må være avklart senest i forkant av en byggesøknad ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning. Minimumsløsninger er gitt i gjeldende nasjonale byggeregler.</p> <p>Skal det benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningen, må det også tas hensyn til dette, når slokkevannkapasiteten skal vurderes.</p> <p>Det anbefales at infrastrukturen med slokkevannforsyning og annen tilgjengelighet for innsatsmannskapene blir ivaretatt på et så tidlig stadium som mulig, i byggeprosessen.</p> <p>Vil minne om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til bygninger rundt, opprettholdes. Det må også sikres at adkomstveier, oppstillingsplasser, sprinkleranlegg og slokkevannforsyningen er som forutsatt i disse byggene. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder, må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet. • Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med 	<p>1. Samtlige punkt tas til etterretning. Reguleringsplanens ytre rammer ivaretar krav. Kapasitetsbehov slokkevann er vurdert i VA-notat og plan utarbeidet av Structor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adkomstveger, oppstillingsplasser og tilgjengelighet for innsatsmannskaper beskrives/vurderes i plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. VA-notat, plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen og brannteknisk konsept vil ivareta disse forholdene i relevant fase. • Ivaretas i detaljprosjektering. • Ivaretas i detaljprosjektering. • Ivaretas i detaljprosjektering. • Tas til etterretning. • Tas til etterretning. • Tas til etterretning • Ivaretas i detaljprosjektering. • Prosjektet skal ikke ha solcelleløsninger. • Tas til etterretning. • Tas til etterretning. • Tas til etterretning.

			<p>mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. Teknisk forskrift (TEK) 1 7 § 11-6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. • Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastning ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannkummer i området. • Ladning av fremkomstmidler er et område der brannsikkerheten spesielt må hensyntas. • Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Derfor anbefales ikke parkering av gassdrevne kjøretøy i parkeringskjeller under bakkenivå. • For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband. • Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser, varsellamper, merking og orienteringsplaner) må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold. Brannalarmanlegg må prosjekteres slik at unødige alarmer unngås. • Skal solcelleenergi benyttes, 	
--	--	--	--	--

			<p>må det tilrettelegges for en effektiv slokkeinnsats for innsatsmannskapene våre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering. <p>Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer om Tilrettelegging for rednings- og stokkemannskap i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius, tyngde og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning.</p> <p>Det minnes om at planlagte bygninger, for eksempel barnehage, vil bli vurdert som særskilte brannobjekter i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Vi ønsker derfor å kunne uttale oss i den videre saksgangen.</p>	
6	AtB	04.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> Avstigningsarealet til holdeplassen Edgar B. Schieldrops veg sørgående er foreslått som sykkelveg med fortau der sykkelveg er nærmest vegbanen. Vi ønsker at det ses på en løsning der det etableres eget areal til plattform for å redusere ev. konflikter mellom syklende og busspassasjerer. Holdeplass Arne Bergsgårds veg østgående retning har på illustrasjonsplan påtegnet leskur. Dette er nest siste holdeplass på linjen og primært 	<ol style="list-style-type: none"> Trafikkonsulent hos Afry har gjennomført et arbeidsmøte med AtB og drøftet ny løsning tilknyttet avstigningsareal til holdeplassen Edgar B. Schieldrops veg sørgående ved Hoeggen skole. Som vist i vegtegning C101, samt revidert illustrasjonsplan og plankart, foreslås det å etablere kantstopp. Lengde på plattform blir 25 meter og bredde 2,5 meter - løsningen er akseptert av AtB i gjennomført arbeidsmøte. Visert til trafikkrapport kap. 6.1.4 for nærmere

			<p>en avstigningsholdeplass. Det vurderes derfor ikke å være behov for å etablere leskur her.</p> <p>3. Holdeplassen retning Midtbyen (vestgående) regnes som en påstigningsholdeplass og bør utformes med leskur da reisende vil benytte holdeplassen til å vente på bussen.</p> <p>4. Etterlyser nærmere beskrivelse av utformingen av/planlagte endringer på Vestlia endeholdeplass, men er positive til at den dimensjoneres for bruk av leddvogn. Når en holdeplass er inne i en snuplass er det ønskelig å utvide kjøremønsteret før plattformen. I detaljutformingen ber vi om at det tas høyde for at bussens overheng i for- og bakkant slår ut når bussen svinger, og at det ikke planlegges for at bussens overheng sveiper over plattform/fortausareal der folk kan stå eller areal for snøopplag. Det er viktig at det er god plass til å snu bussen også på vinterstid.</p> <p>5. Oppfordrer til at det etableres krysningspunkter med nedsenket kantstein, taktile heller, merket gangfelt og belysning, da det i dag mangler tilrettelagte/tydelige krysningspunkt til holdeplassene fra omkringliggende boligområder.</p> <p>6. anbefaler at alle nyetableringer eller endringer av holdeplasser tilrettelegges for muligheten for utbygging av fremtidig reiseinformasjon slik som sanntidsskjermer. Sanntidsskjermer krever faststrøm. AtB ønsker derfor at det legges et trekkrør hvor det er mulighet for å trekke kabel med faststrøm, fra en K-kasse til leskur.</p> <p>7. Ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne</p>	<p>beskrivelser.</p> <p>2. Dette er revidert i illustrasjonsplan.</p> <p>3. Dette er revidert i illustrasjonsplan.</p> <p>4. Planforslaget regulerer eks. opparbeidet situasjon for Vestlia holdeplass. Iht. opplysninger fra AtB ble endeholdeplass oppgradert i 2021.</p> <p>5. Tas til etterretning. Dette er forhold som behandles i senere detaljfase,</p> <p>6. Tas til etterretning, og vurderes i detaljeringsfase.</p> <p>7. Tas til etterretning.</p> <p>8. Dette vurderes ivaretatt gjennom bestemmelse §8.2 som stiller krav til utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfase.</p>
--	--	--	--	---

			<p>brukes av alle i så stor utrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Uferdige løsninger vil kunne virke ekskluderende for enkelte grupper, og problemet forverres vinterstid. Det er viktig at denne planen bidrar til å bygge ned fysiske barrierer og dermed gir flere muligheten til å reise kollektivt. Viser til Statens vegvesens håndbøker «V123» og «V129».</p> <p>8. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Ber om at dette sikres i bestemmelsene.</p>	
7	FAU Steindal skole	07.02.2022	<p>1. FAU ved Steindal skole er spesielt bekymret for forhold knyttet til trafiksikkerhet langs skole- og turveg i nærmiljøet, i en lang anleggsperiode og ved ferdigstilling med ytterligere biltrafikk fra de nye boenhetene, samt trafikk til barnehagen og dagligvarebutikken. Bemerker at det allerede finnes flere konfliktpunkter langs skolevegen.</p> <p>2. Planforslaget vil gi svært negative konsekvenser for myke trafikanter. Krysset ved Edgar B. Schieldrops veg ved innkjøring til Hoeggen skole nevnes.</p> <p>3. Positivt at det tilrettelegges for syklistene. Ulempe at det vil bli flere konfliktpunkt hvor barna skal krysse sykkelvegen. Det må fokuseres på tydelige krysninger så det er barna som får fortrinn i krysningspunkt, og at syklistene må vike. Dette gjelder spesielt i krysset i svingen nedenfor Vestlia Borettslag og ved overgangene ved krysset til Steindalsvegen.</p> <p>4. Bebyggelse som skal ha adgang til parkeringskjeller via bakken/adkomstveien som</p>	<p>1. Trafiksikkerhet i bygge- og anleggsperioden sikres i plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden.</p> <p>Reguleringsbestemmelse §8.2 stiller krav til at denne utarbeides og følger søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>2. Planforslaget legger til rette for et sammenhengende nettverk tilrettelagt for myke trafikanter mellom viktige målpunkt i området. Vi kan ikke se at forslaget medfører negative konsekvenser sammenlignet med dagens situasjon.</p> <p>3. Dette vurderes og ivaretas i detaljfase. Bestemmelsene stiller krav til teknisk godkjenning fra Trondheim kommune på løsninger.</p> <p>4. Ønsket om forlengelse av fortau ligger utenfor planområdet. Strekning berørt av nyskapt trafikk reguleres med fortau. Prosjektet påvirker ikke trafikkforhold forbi nordvestre avkjørsel til delfelt B1.</p> <p>5. Påpekt forhold ligger utenfor planområdet.</p>

			<p>benyttes av Vestlia borettslag i dag er uoversiktlig spesielt på vintertid, da det kun er fortau langs den ene siden. Fortauet er så smalt at det ikke blir brøytet på vinterstid, men fungerer som snøopplag. Dette er skoleveg for mange, og fungerer som vei opp til marka. Her er det allerede mye trafikk til to store parkeringsplasser, boliger, skitrek, nyttetraffic etc. Nytt fortau foreslått opparbeidet på andre siden av vegen, men da etableres enda et konfliktpunkt. Fortauet må gå helt opp langs veibanen til rundkjøringen, slik at man kan komme seg trygt videre til grøntdraget opp til marka. Det må også brøytes vinterstid og ikke fungere som snøopplag.</p> <p>5. Fartshump etablert kun i den ene retningen i Steindalsvegen. Her skifter mange felt for å unngå den andre humpen og glemmer å stanse for fotgjengere.</p> <p>6. Utleirvegen ved Nardosenteret er lysregulert. Her opplever beboere daglig at biler, lastebiler og store kjøretøy passerer lysreguleringen på rødt. Denne delen av Utleirvegen må få redusert fart til 40 km/t og det er behov for kontroller. Dette lyskrysset vil få ytterligere trafikkbelastning ved riving av- og utbygging av området ved studentbyen. Barn og myke trafikanter utsatt mens de krysser vegen.</p> <p>7. Påpeker utfordringer ved snølagring generelt i nærmiljøet på de kommunale vegene på vinterstid. Bekymret for dårlig fremkommelighet og sikkerhet for elever. Ser ofte at det blir brøytet snø fra vegbanen opp på fortauene. Fortauene er ofte brøytet først, men blir deretter utilgjengelige etter brøyting av veg. Viktig at når det reguleres nye fortau og sykkelveger langs Edgar B. Schieldrops veg, at det også avsettes tilstrekkelig areal til</p>	<p>6. Påpekt forhold ligger utenfor planområdet.</p> <p>7. Regulerte bredder er iht. Trondheim kommunes normtegninger. Det er i grønne sideareal lagt inn rom for snøopplag.</p> <p>8. Viser til bestemmelse § 8.6 i planbestemmelsene, som sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tiltak for boliger kan gis.</p> <p>9. Tas til etterretning. Utomhusplan viser forslag til detaljer og innhold på uteareal. Bestemmelse §4.4 omtaler nærmiljøanlegg, men styrer ikke detaljert innhold og aktiviteter. Dette vurderes best i detaljfasen i samarbeid med Trondheim kommune. Det stilles krav til at teknisk plan for offentlige nærmiljøanlegg o_NA skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.</p> <p>10. Dette vurderes som aktuelt i videre detaljfase.</p>
--	--	--	--	--

			<p>snøopplag.</p> <p>8. Det må ved utbygging av større boligfelt foreligge en plan for hvordan skolekapasiteten kan dekkes, uten at det bare blir henvist til at skolekretser kan justeres. Dette gir lite forutsigbarhet for beboerne i bydelen som blir berørt, da det er allment kjent at praksis er at det blir gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav om skolekapasitet ofte. Endring på eksisterende skolegrenser kan splitte opp kretsen i forhold til idrettslag, korps og annet, som elevene har knyttet trygge bånd til. Utvidet skolevei over Nardolokket over til Nardo skole eller opp den sterkt trafikkerte Utleirvegen til Utleira skole er ugunstige alternativer til oppdeling av skolegrenser kontra dagens.</p> <p>9. Påpeker at utearealene som skal opparbeides er lite beskrevet. Formål/areal avsatt til offentlig nærmiljøanlegg på rundt 2 daa er ikke ytterligere beskrevet eller gitt bestemmelser til. En så stor utbygging bør gi mer til nærmiljøet rundt og inkludere naboer i området.</p> <p>10. FAU ved Steindal skole ønsker å bli involvert i den videre prosessen og møter gjerne plankonsulent og utbygger til dialog for å se på løsninger som kan bedre ovennevnte tema.</p>	
	Naboinnspill			
8	Nabo i Edgar B. Schieldrops veg 92A	12.01.2022	<p>1. Eksisterende småhus er i god stand og fullt brukbare til andre eller nye formål. Til hvert enkelt hus hører et uteområde med iboende muligheter for hage/friområder. Forslag om å la kommunen overta bruksretten for å gjøre boligene om til sårt tiltrengte boliger for familier, flyktninger, folk med nedsatt funksjonsevne etc. som trenger kommunal bolig eller prøveprosjekt for «eie for leie».</p>	<p>1. Deler av eksisterende bebyggelse gjenbrukes, mens deler av området med lav utnyttelse foreslås revet og erstattet med boliger i varierende størrelser for beboere i alle aldersgrupper og sammensetninger.</p> <p>2. Det etterstrebes at eksisterende beboere sin utsikt ikke blir vesentlig endret. Prosjektet er i tråd med Trondheim kommunes byutviklingsstrategi.</p>

			<p>Nybygg er en av de større syndere i klimaregnskap.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Etasjebyggeri vil forringe utsikt fra en del eksisterende boliger i området. 3. Nybygg risikerer en salgspris og prisklasse som frasorterer det statsministeren kaller «vanlige folk», særlig unge. 4. Å kcondemnere gode solide hus for deretter å bygge nytt samme sted bryter med mange av de prinsipper fremtiden trenger. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Prosjektet legger opp til boliger i ulike størrelser og prisklasser. 4. Forslagsstiller mener kvaliteten på eksisterende boligmasse er i dårlig forfatning
9	Naboer i Edgar B. Schieldrops veg 76	06.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sikkerhet ifb. kvikkleireområder som grenser til planområdet: ROS-analysen er ikke tilfredsstillende i forhold til gjeldende regelverk og veiledere når det gjelder områder hvor det er påvist kvikkleire. 2. ROS-analysen omfatter kun vurdering av tiltak i forhold til sikring mot kvikkleire-ras når byggingen er gjennomført og ikke en vurdering av tiltak ved oppstart av rive- og byggeprosessen. Det er vist til at det hører inn under et annet regelverk. <p>Økt nedbør kan som kjent føre til både økt vanninnhold i leirmassene, større grad av utvasking av salt i leire og økt risiko for mer og ustabil kvikkleire. Disse forholdene må tas med i vurderingene og planleggingen.</p> <p>Hvordan graving og peiling vil kunne virke inn på den risikoen kvikkleira utgjør er ikke vurdert, noe som er uakseptabelt.</p> <p>Trondheim kommune har plikt til å forsikre seg om at hele prosessen er trygg i forhold til kvikkleiresonene i området. Det forutsettes av Trondheim kommune vurderer dette grundig også ut ifra økt kunnskap angående farene ved</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geoteknisk rapport utarbeidet av ERA Geo er oppdatert etter NVEs veileder 1/2019 etter krav fra Trondheim kommune. Uavhengig kontroll er også oppdatert. Viser til disse for utdypende beskrivelser og vurderinger. 2. ROS-analyse er oppdatert med utgangspunkt i konklusjoner fra oppdatert geoteknisk rapport. Viser til §8.3 i planbestemmelsene som sikrer geoteknisk prosjektering før tiltak behandles. Det stilles også krav til supplerende grunnundersøkelser for igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn. 3. Det er tidligere i reguleringsplanfasen utført revidering av høyder og utnyttelse i samråd med Trondheim kommune og byantikvar. Prosjektet er tilpasset i forhold til området, siktlinjer og sol/skyggeforhold. Det vises til vedlegg 04 illustrasjonsmateriale, der planlagt bebyggelse og virkninger av denne er illustrert. Spørsmålet om arealutnyttelse/høydereduksjon er svart ut tidligere i eget brev datert 07.02.2022, som tidligere er oversendt kommunen. Se punkt 2, samt vedlegg 2 som viser snitt av

			<p>kvikkleire som er etablert de aller seneste årene. Videre settes det krav til at det mest oppdaterte regelverket og veilederne skal brukes og at risikoen i forhold til kvikkleiresonene skal utredes både i forhold til igangsetting av arbeidet og i forhold til når området er ferdig utbygd.</p> <p>3. Total høyde på foreslått bebyggelse: Blokker på 6 etasjer er ikke akseptable. Det bør ikke tillates total byggehøyde høyere enn de eksisterende blokkene i studentbyen, dvs. totalt 4 etasjer.</p> <p>4. Grøntkorridorer, gang- og sykkelstier, viltets næringstrekk: Bemerk at området har viktige økologiske og opplevelsesmessige verdier, samt at grøntområdene er i naturtype D. Rådyr og flere arter i området har næringstrekk fra grøntkorridoren som strekker seg gjennom planområdet, opp mot Estenstadmarka og mot Steindal skole. Blokk foreslått sør for de to eksisterende blokkene ligger midt i viltets næringstrekk. Kommunen må vurdere dette i forhold til naturtype D, og i tråd med lov om naturforvaltning.</p>	<p>bebyggelse.</p> <p>4. Tas til etterretning. Det blir engasjert fagkyndig som har utarbeidet et fagnotat på naturmiljø, arter og naturtyper. Viser til dette notatet (Sweco 10.05.2022) for utdypende beskrivelser og vurderinger.</p>
10	Naboer i Bjarne Ness veg 23	06.02.2022	<p>1. Skeptisk til en så stor utbygging, spesielt mtp. belastning av nærmiljøet når det gjelder trafikk, støy, press på nærskoler mm. Dersom prosjektet blir vedtatt, må det tas som selvfølge at utbygger/Trondheim kommune tar høyde for at eksisterende beboere i nærområdet ikke negativt blir påvirket av økt trafikk og støy.</p> <p>2. Utvidelse av Steindalsvegen må ikke utvides inn mot deres eiendom i Bjarne Ness veg 23, enten det er snakk om utvidelse for å få bredere vei pga. prosjektet og/eller</p>	<p>1. Planforslaget er i tråd med Trondheim kommunes utbyggingsstrategi. Forslaget har en tetthet å 6,8 b/daa, noe som ikke er høyt gitt minimumskrav på 6 b/daa. Løsning for trafikkareal ivaretar kapasitet i ny situasjon, samt sikrer gode forbindelseslinjer for myke trafikanter mellom viktige målpunkt. Viser for øvrig til § 8.2 Bygge- og anleggsfasen og krav stilt til beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>2. Påpekte forhold ligger utenfor planområdet</p>

			<p>utvidelse av gang/sykkelveg inn mot deres eiendom. En slik utvidelse vil ødelegge deres eiendom og forringe både kvalitet og verdi for eiendommen. Dersom utvidelse av Steindalsveien nå eller noen gang i framtiden skulle bli et resultat av utbyggingen ref. sak 20/32286, er deres uttalelse en protest mot hele utbyggingen. Dersom utvidelse av Steindalsveien på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt og som et resultat v sak 20/32286-40, varsles det at Trondheim kommune står 100% ansvarlig for verdifall deres eiendom vil få og at verdifallet må kompenseres også 100% av Trondheim kommune/utbygger. Ber om skriftlig bekreftelse og garanti fra Trondheim kommune/utbygger vedr. sak 20/32286-40 og at den ikke vil medføre utvidelse av Steindalsveien som bli berøre deres tomt negativt.</p>	
11	Nabo i Edgar B. Schieldrops veg 22A	07.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ytrer bekymring for lang anleggsperiode og økning i personbiltrafikk planforslaget medfører. 2. Etterlyser bedre tilbud for myke trafikanter enn den som er foreslått, spesielt langs Edgar B. Schieldrops veg ved planlagt adkomst til parkeringskjeller og barnehage. På vinterstid blir ikke eksisterende fortau brøytet da det er for smalt, og fungerer som snøopplag. Alle myke trafikanter må da trekke ut i vegbanen. Ikke tilstrekkelig at nytt foreslått fortau ikke går langs med planområdet og opp til rundkjøringen. Her må det sikres et gangtilbud på hele strekningen på begge sider av vegen som kan benyttes hele året. 3. Virker ikke som at planforslaget ivaretar eksisterende snarveger. Dette vil gi mange omveier for barn. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bestemmelse § 8.2 stiller krav til utarbeidelse av plan for bygge- og anleggsfasen som ivaretar beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen 2. Atkomst for bil til barnehage er flyttet i revidert planforslag og er nå fra f_KV2 i nordøst. Dette medfører mindre trafikk på veg o_KV3. Ønsket om forlengelse av fortau ligger utenfor planområdet. Strekning berørt av nyskapt trafikk reguleres med fortau Prosjektet påvirker ikke trafikkforhold forbi nordvestre avkjørsel til delfelt B1. 3. Illustrasjonsplan viser snarveger. Dette vurderes nærmere i detaljfasen tilknyttet byggesaken. 4. Utomhusplan viser forslag til detaljer og innhold på uteareal. Bestemmelse §4.4

			<p>Planområdet er omkranset av eksisterende boligområder og burde bli del av bydelen, ved å henvende seg utover, ikke lukke seg inne, med høye bygg og lange fasader.</p> <p>4. Usikker på hva prosjektet gir til nærområdet. Det er avsatt areal til offentlig nærmiljøanlegg, men finnes ingen beskrivelse eller bestemmelser tilknyttet formålet. Turvegene i forbindelse med nærmiljøanlegget kunne gjerne vært oppgradert noe, men viktig at man beholder skogen, slik at man ivaretar noe natur i tilknytning til boligområdene, og ikke bare masse gress. Det er et mye brukt turområdet og bil ikke bli det samme uten trærne.</p> <p>5. Påpeker at det for naboer til planområdet er viktig å vite hvor lenge de skal leve med en byggeplass og anleggsbilder som nærmeste nabo. Dette er en svært negativ konsekvens av planforslaget som ikke er opplyst tilstrekkelig. Dette må komme tydelig frem før bystyret tar stilling til planforslaget.</p>	<p>omtaler nærmiljøanlegg, men styrer ikke detaljert innhold og aktiviteter. Dette vurderes best i detaljfasen i samarbeid med Trondheim kommune. Det stilles krav til at teknisk plan for offentlig nærmiljøanlegg o_NA skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune. Grøntdrag er videreført som offentlig friområde i planforslaget. Eks. turveg er også regulert inn.</p> <p>5. Viser til planbestemmelse § 8.2 om tiltak for å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.</p>
12	Naboer i Edgar B Schieldrops veg 92B	08.02.2022	1. Stiller seg bak merknad gitt av Bjørn Arne Næss og Bjørg Johansen.	1. Viser til tilsvaret for merknader gitt av Bjørn Arne Næss og Bjørg Johansen.
13	Vestlia Borettslag	23.01.2022	1. Ønsker reduksjon av foreslåtte kotehøyder på bebyggelse i felt B1. Ny bebyggelse bør i større grad tilpasses eksisterende bebyggelse, som er i 3 etasjer. Borettslaget ønsker spesielt å redusere høyden på de nærmeste blokkene med 2 etasjer evt. å flytte de høyeste blokkene til andre siden av Edgar B. Schieldrops veg eller til andre siden av feltet. Da kommer de ikke i konflikt med naboeiendommer som ligger høyere i terrenget	1. Ikke tatt til følge. 2. Forhold er utenfor planområdet. Fortau o_F3 går opp til nordvestre avkjørsel til boliger B1. Prosjektet påvirker ikke trafikkforhold forbi dette punktet. Barnehagens bilatkomst er flyttet øst for barnehagen via f_KV2 der det også i dag er en avkjøring til eks. parkeringsplass. Dette minsker kjøring på veg vist som o_KV3 på plankart.

			<ol style="list-style-type: none"> 2. Ønsker fortsettelse av o_GS3 opp mot avfallsstasjon i Vestlia for trygg ferdsel til/fra planlagt barnehage. Dette vil være et flott løft etter utbedring av gangsti fra Edgar B. Schieldrops veg 28 til Steinan som kommunen har vedtatt utbedret i 2022. 3. Ønsker sikring av parkeringsareal for henting/bringing av barn til/fra barnehage innenfor o_BH. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen, men burde hjemles i bestemmelsene. 4. Borettslaget ønsker vurdering av om kommunal utbyggingsavtale også kan omfatte og legge høyspent under grunnen fra mast i Edgar B. Schieldrops veg ved Vestlia borettslag, videre nedover til mast i Arne Fjellbus veg, eventuelt helt til mast ved Othilienborg. Dette blir til gevinst for flere borettslag og sameier uten større kostnader. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. § 4.3 i planbestemmelsene angir at sykkel- og bilparkering skal løses innenfor felt o_BH Barnehage. Illustrasjonsplan viser plassering og antall parkeringsplasser i tråd med Trondheim kommunes barnehageveileder. 4. Dette er egen prosess utenfor reguleringsplanprosessen som må eventuelt må tas direkte med kommunen.
14	Risvollan Borettslag	01.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opplyser om at det ikke er gitt konkrete tilbakemeldinger fra arkitekten på henvendelse sendt til TAG pr. 18.06.2021[2020] med kopi til kommunen v/Synnøve Tangerud. 2. Ønsker å rette ytterligere fokus på at det må opprettholdes og stimuleres enda mer til å bevare gjeldende grøntområder mellom Risvollan Borettslag sine og utbyggers eiendommer. Det må også både utbedres og ivaretas adkomstveier/stier for gjennomgang mellom eiendommene slik at de eksisterende ikke forringes, men heller forbedres, herunder forbedring/videre utvidelse av lyssetting til stiene i området. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Denne blant flere er svart ut av TAG Arkitekter i materialet, tidligere oversendt til kommunen, 12.01.2021 2. Grøntdrag i området er sikret i KPA og i planforslaget. Planforslaget sikrer adkomst og gangforbindelser til regulert bebyggelse. Som vist på illustrasjonsplan er det lagt til rette for flere interne snarveger og stier innenfor planområdet.

15	Sameiet Nedre Steinan Terrasser	04.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Styret i sameiet er urolige for høyden på punkthusene som planlegges, og at deres nåværende synslinje skal forringes. 2. De er også urolige for grunnforholdene, sett i sammenheng med forestående grunnarbeid, sannsynligvis med spunting. De har registrert en utglidning av jordmasser i overkant av blokkene, og mener det kan være fare for ras som kan slå inn over terrasseblokkene. 3. Har følgende forslag til arealplanforslaget: Høyden på punkthusene som ligger lengst mot nord reduseres til 5 etasjer. Høyden på punkthusene i felt B1 reduseres til 4 etasjer. 4. Forutsetter at det monteres følere på terrasseblokkene, som registrerer rystelser og bevegelser i vår bygningsmasse, og at utbygger pålegges å utbedre eventuelle ødeleggelser på vår bygningsmasse som følger av anleggsarbeidet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ikke tatt til følge. 2. Geoteknisk rapport utarbeidet av ERA Geo er revidert etter NVEs veileder 1/2019. Viser til oppdaterte vurderinger. 3. Viser til svar ovenfor. 4. §8.2 i planbestemmelsene stiller krav til utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelse mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.
16	Sollia Borettslag	06.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Har i utgangspunktet ingen merknader til planforslaget. Ser fram til en revitalisering av området. 2. Mellom Sollia Borettslag og området som dekkes av planforslaget går det en gangsti som har behov for en oppgradering. Ønskelig at dette ble gjort i sammenheng med utbyggingen, gjerne med lyssetting og opparbeidelse av trapper fra Sollia Borettslag og ned til stien, og fra Stien og opp til området som dekkes av planforslaget. 3. Også ønskelig at støyende arbeider som for eksempel spunting og pæling begrenses til tidsrommet mellom kl. 07:00 og 17:00. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering 2. Planforslaget regulerer eksisterende grøntdrag og sti til henholdsvis off. friområde og turveg. Eventuell oppgradering av gangsti er et kommunalt ansvar, og må tas i dialog med kommunen. 3. §8.2 stiller krav til utarbeidelse av plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

17	Lycheli Velforening	06.02.2022	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mener ikke å ha mottatt merknader med plankonsulentens kommentarer. Mener den foreliggende saksdokumentasjonen er ufullstendig og at ny fullstendig utsending av saksdokumenter med utsatt frist burde gjennomføres for å kunne komme med innspill. 2. Prosjektets påvirkning på grunnforholdene i området. Bekymret over den planlagte utbyggingens konsekvenser på grunnforholdene og vesentlige naturinngrep. Mener i løpet av de to siste årene å ha kjent betydelige rystelser i hus og grunn som følge av den pågående utbyggingen av Øvre Steinaunet. Hendelser i forbindelse med raset i Gjerdrum skaper også bekymring og frykt blant beboere. 3. Forutsetter at: Kommune og utbygger tar grunnforhold/skredsikkerhet og risiko for påvirkning/skader på omkringliggende eiendommer/bebyggelse på største alvor. Alle anbefalinger om ytterligere undersøkelser og vurderinger i rapporten fra Era Geo må som et minimum følges opp. Velforeningen som nærmeste nabo må ha full tillit til at det gjøres forsvarlige vurderinger og avveininger av kommersielle vs. sikkerhetsmessige hensyn i alt videre arbeid med prosjektet. 4. Høyden av den planlagte bebyggelsen. Mener prosjekterte høyder fortsatt er et vesentlig brudd med øvrig bygningsmasse i området og utgjør en betydelig endring som særlig vil påvirke dem som nærmeste naboer. 5. Deres hensyn er: Å bevare utsikt. De har i dag fri utsikt over småhusene som 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering. 2. Geoteknisk rapport utarbeidet av ERA Geo er revidert etter NVEs veileder 1/2019. Viser til oppdaterte vurderinger her. 3. Viser til kommentar over. Kvikkleiresoner i området er lagt inn som faresoner på plankart. Rekkefølgebestemmelse §8.3 er i tillegg supplert. Rapport for geoteknisk undersøkelse og prosjektering skal være ferdig før søknad om tiltak behandles. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i forbindelse med kvikkleiresonene innenfor planområdet. Det skal også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Supplerende grunnundersøkelser tilknyttet utbygging faresone H310_1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn kan gis. 4. Ikke tatt til følge. 5. Tatt til orientering. 6. Ved sluttbehandling og vedtak av reguleringsplan blir naboer varslet, og det gis klageadgang på vedtak.
----	---------------------	------------	--	--

			<p>ligger lavt i terrenget. Dette har med livskvalitet å gjøre, samt at det utgjør en vesentlig verdi/attraksjon for dagens eiendommer. Høye blokker i synsfeltet vil kunne påvirke dette i betydelig grad. Innpass i landskapet. Hele nærområdet er preget av lav bebyggelse; eneboliger, rekkehus, lavblokker etc. Den planlagte boligmassen er et vesentlig brudd med omkringliggende bebyggelse og fremstår nærmest malplassert i dette miljøet.</p> <p>6. Ber om at deres merknader blir hensyntatt i det videre arbeidet med prosjektet og at de holdes informert om prosessen etter som den skrider fram.</p>	
--	--	--	--	--

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.