



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200028

Arkivsak:20/26288

Detaljregulering av Ulstadvegen 30 og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 21.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022

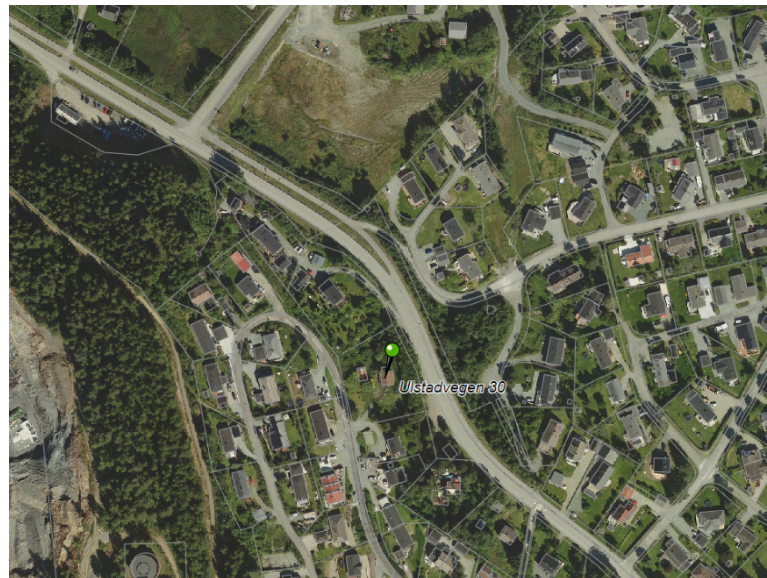
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent på vegne av forslagstiller Boligutvikling Ulstad AS.

Hensikten med planforslag er å regulere for oppføring av 10 boenheter i Ulstadvegen 30 og å legge til rette for etablering av en turveg fra boligområdet til Tanemsbruvegen.



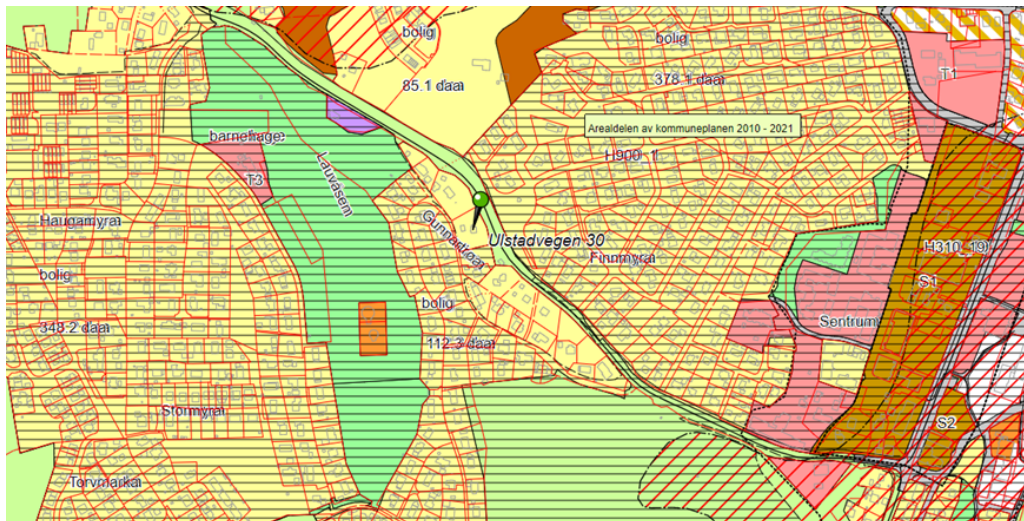
Planomriss



Oversiktskart

Planstatus

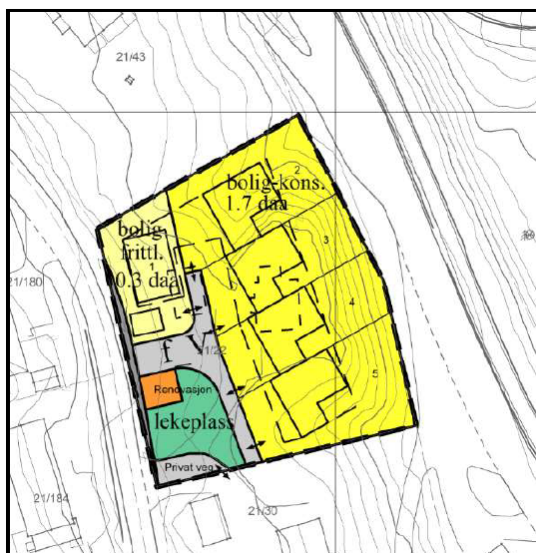
Arealdisponeringen er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen 2010- 2021.



Arealdelen av kommuneplanen 2010- 2021

Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- r2008004, Ulstadvegen 30, vedtatt 07.09.2017
- r1978002, Gunnartrøa, vedtatt 25.05.1978
- r2000001, Lauvåsen, vedtatt 13.03.2000
- r2009007, Sørbogen, vedtatt 04.10.2012



Gjeldende reguleringsplan for Ulstadvegen 30



Gjeldende regulering for turvegområdet

Utnyttelsen økes i forhold til gjeldende regulering, fra fem til ti boligenheter. Atkomst flyttes og forlenges til nordøstre side av bebyggelsen.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger på Lauvåsen, ca. 1 km vest for Klæbu sentrum.

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr. 521, bnr. 22, Ulstadvegen 30
- Gnr. 521, bnr. 4 – regulert adkomstveg til friluftsområdet, ikke bygd
- Gnr. 521, bnr. 1 – regulert friluftsområde
- Gnr. 549, bnr. 4 og 5 – samferdselsareal Tanemsbruvegen

Stedets karakter

Bebyggelsen i området ved Lauvåsen er preget av frittliggende eneboliger. Det er forholdsvis kort veg til sentrumsfunksjoner med kommunehus, skole, barnehage, butikker, kirke m.m. Arealet heller mot nordøst. Friluftsområdet har helling ca. 1:3. Ulstadvegen 30 ligger i et område med eneboliger. Planområdet ligger på kote +146 nederst ved Tanemsbruvegen, mens det ligger på kote +157 øverst ved Ulstadvegen. Planområdet består i hovedsak av bearbeidet tomte- og samferdselsareal og opparbeidet hagearealer.

Landskap

Lauvåsen er en avgrenset åsrygg, med Nidelven i vest og flatene ved Tanemsbruvegen i øst. Høydeforskjellen minsker fra 200 meter over havet øverst og til ca.100 meter over havet ved Nidelven.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bygninger av antikvarisk verdi innenfor eller nær tiltaksområdet (kilde askeladden.ra.no).

Natur- og miljøverdier

Lauvåsen er ifølge miljostatus.no registrert som et svært viktig friluftsområde med stor brukerfrekvens og høy grad av tilrettelegging. Tilgjengeligheten er god. Ca. 70 daa er statlig sikret friluftsområde. Det er ingen registreringer innenfor planområdet av trua eller freda arter. Det er registrert gulspurv i Lauvåsen (status nær truet i Norsk rødliste for arter). Langs Tanemsbruvegen er det registret legepestrot og kjempebjørnkjeks, begge er fremmede arter.

Rekreasjonsverdi og barn og unges bruk av området

Ulstadvegen 30 og eiendommene rundt brukes ikke av allmennheten / barn og unge til aktivitet ut over det som er knyttet til den enkeltes private hager. Friluftsområdet benyttes både sommer og vinter til varierte friluftaktiviteter.

Trafikkforhold

Kollektivtilbudet er middels godt og det er ca. 300 meters avstand til bussholdeplasser i nærheten av krysset Ulstadvegen / Tanemsbruvegen. I dag passerer bussrute 72 området, ca. hvert 15. min i rushtid og en gang pr. time ellers i løpet av dagen.

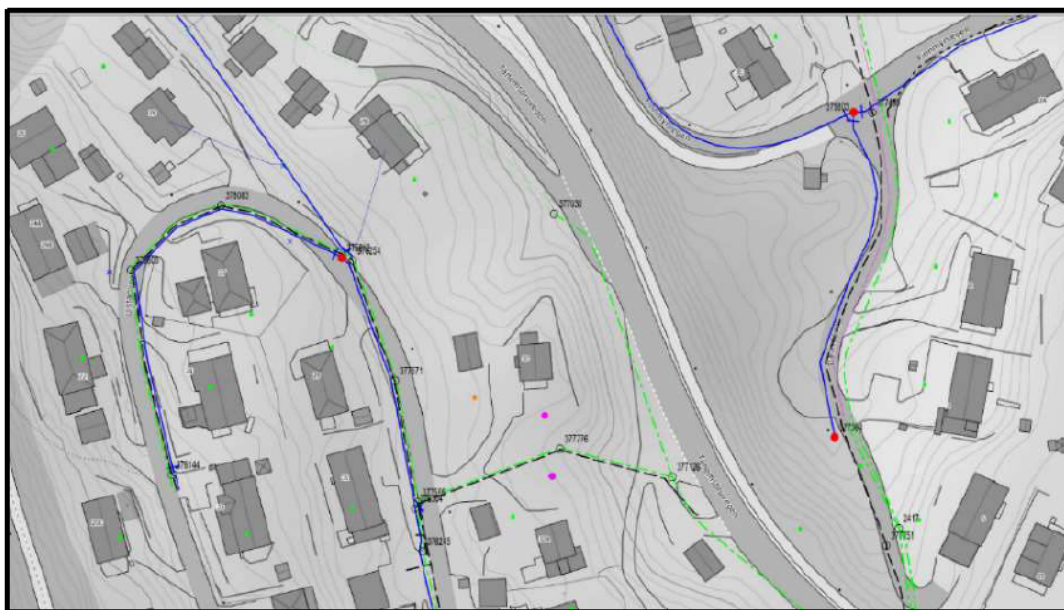
Ulstadvegen er kommunal veg som går mellom Tanemsbruvegen og Vinterlebakken. Veggen er ca. 1 km lang og er sammen med Vinterlebakken og Prestegårdsvegen atkomstveger ned til Klæbu sentrum for beboerne i Ulstadvegen. Det er ca. 60 boligtomter/ adresser knyttet til Ulstadvegen. Veggen har fartsgrense 30 km/t og er ikke asfaltert. Veggen er i hovedsak smal, slik at passering stedvis må skje ved atkomst inn til boligene.

Tanemsbruvegen er fylkesveg med fartsgrense 50 km/t og ÅDT 4000 (kilde Vegkart). Det er ikke fortau i Ulstadvegen, mens det er gang- og sykkelveg langs Tanemsbruvegen. Trafikksikkerhetsutredning utført i 2007 konkluderer med at det bør etableres gangsti i forlengelsen av Ulstadvegen ned til Tanemsbruvegen.

I gjeldene reguleringsplan er det gitt rekkefølgebestemmelse om gangsti fra Ulstadvegen nordover til fv. 921 (Tanemsbruvegen), og krysningspunkt ved avkjørselen til Granmo. Dette skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Teknisk infrastruktur

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ikke høyspentledninger i tiltaksområdet.



Utsnitt av ledningskart

Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Kvikkleiresone 1100 Litlugla ligger nordøst for Tanemsbruvegen, med en antatt avstand på ca. 300 meter fra Ulstadvegen 30. I henhold til NGU's løsmassekart har østre del av Ulstadvegen 30 hav- og fjordavsetning. Arealet opp mot Ulstadvegen og arealet i friluftsområdet har morenemateriale i grunnen.

Rambøll har i en geoteknisk rapport i 2018, vurdert at prosjektet er gjennomførbart med hensyn til områdestabilitet. Norconsult har i desember 2020, med bakgrunn i endret situasjonsplan, gitt et tilleggnotat til Rambølls vurdering med utfyllende forslag til avbøtende tiltak. I notat fra 2008 har Asplan Viak gitt en geoteknisk vurdering av Ulstadvegen 30, med tilsvarende konklusjon.

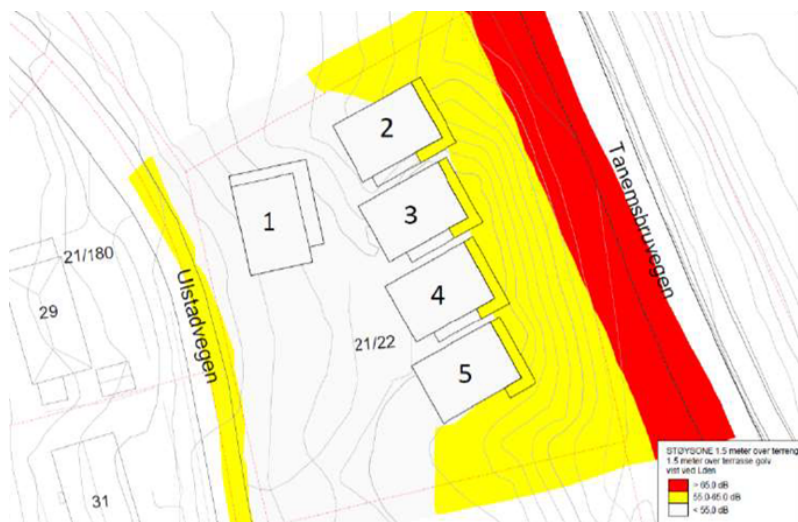
I gjeldende bestemmelser for Ulstadvegen 30 er det fastsatt at før rammetillatelse gis, må det gjøres geotekniske undersøkelser av grunnen som grunnlag for setningsberegninger og for vurdering av massestabilitet under og etter utbygging.

Forurensning

Det er ifølge matrikkelen ikke registrert forurensning i grunnen. Med bakgrunn i plassering, samt nåværende og tidligere bruk av eiendommene, forventes det ikke å være forurensning i grunnen.

Støy

Støyrapporten viser at deler av Ulstadvegen ligger i gul støysone.



Støysonekart

Skole og barnehage

Området hører til Sørbogen skolekrets, med Klæbu ungdomsskole og Sørbogen barneskole ca. 800 meter fra utbyggingsområdet. Det er fortau langs skolevegen. Nærmeste barnehager er Knærten friluftsbarnehage og Hesteskoen barnehage, begge med mindre enn 600 meter gangavstand fra tiltaksområdet.

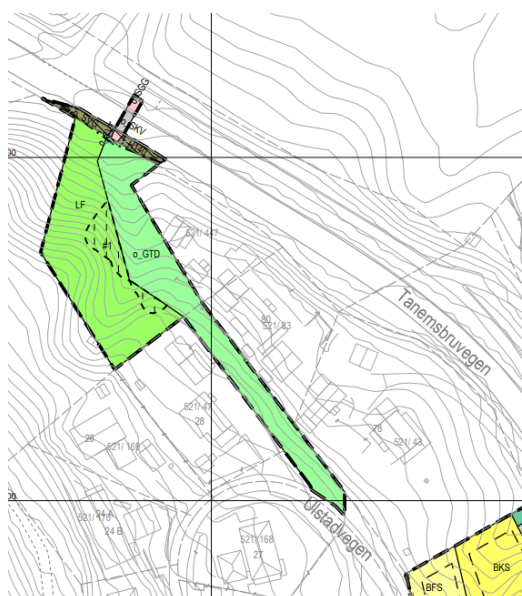
Beskrivelse av planforslaget

Plankart

Det er utarbeidet et samlet plankart for Ulstadvegen 30 og turvegen til Tanemsbruvegen, da disse ligger nært hverandre.



Planforslag for byggeområde



Planforslag for turvegen

Størrelse

Planområdet er totalt 5,3 daa, fordelt på 2,9 daa på Ulstadvegen 30 og 2,4 daa på turveg- og friluftsområdet.

Planlagt arealbruk

Planområdet er inndelt i formålene boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur og LNFR.

Det reguleres hensynssone for friskt og bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

Plassering og utforming

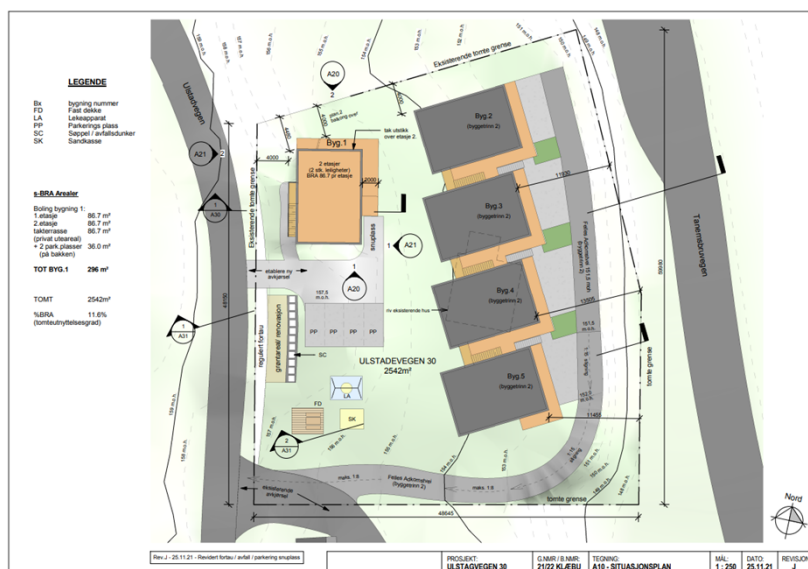
Ulstadevegen 30 reguleres for ti boenheter. Åtte av boenhetene er vertikaldelte to-mannsboliger i to etasjer, med bilparkering i sokkeletasje. Eksisterende bygg på eiendommen blir revet, og erstattes av en frittliggende to-mannsbolig som blir bebyggelsen vest på tomta.



Foreslått bebyggelse, sett fra Tanemsbruvegen



Foreslått bebyggelse, sett mot Tanemsbruvegen



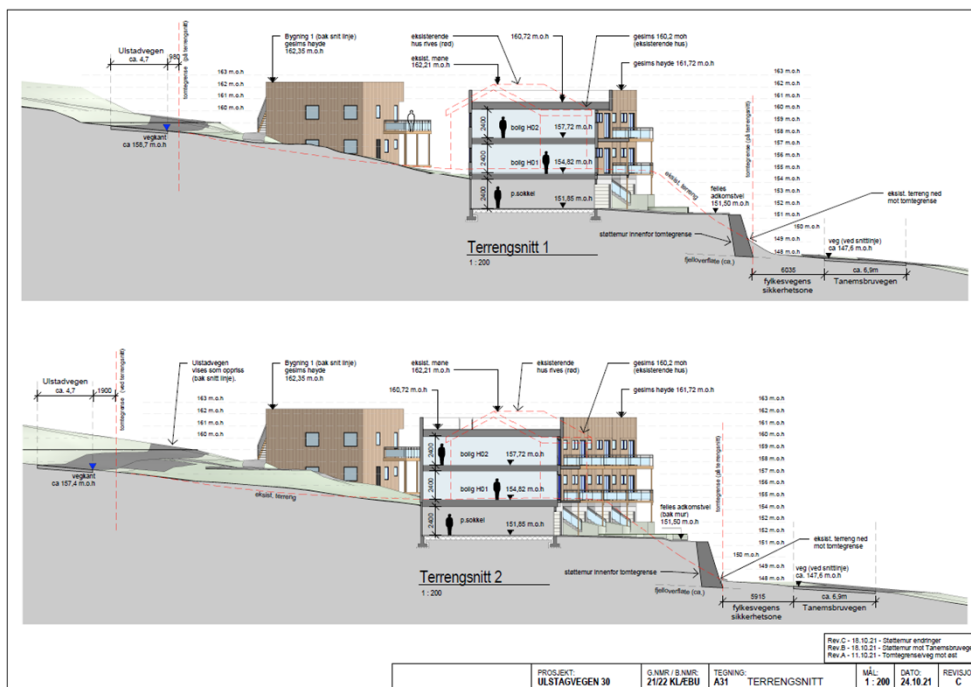
Illustrasjonsplan

I uteoppholdsarealet mot Tanemsbruvegen tillates det etablert en støttemur i samsvar med tiltak angitt i geoteknisk notat.

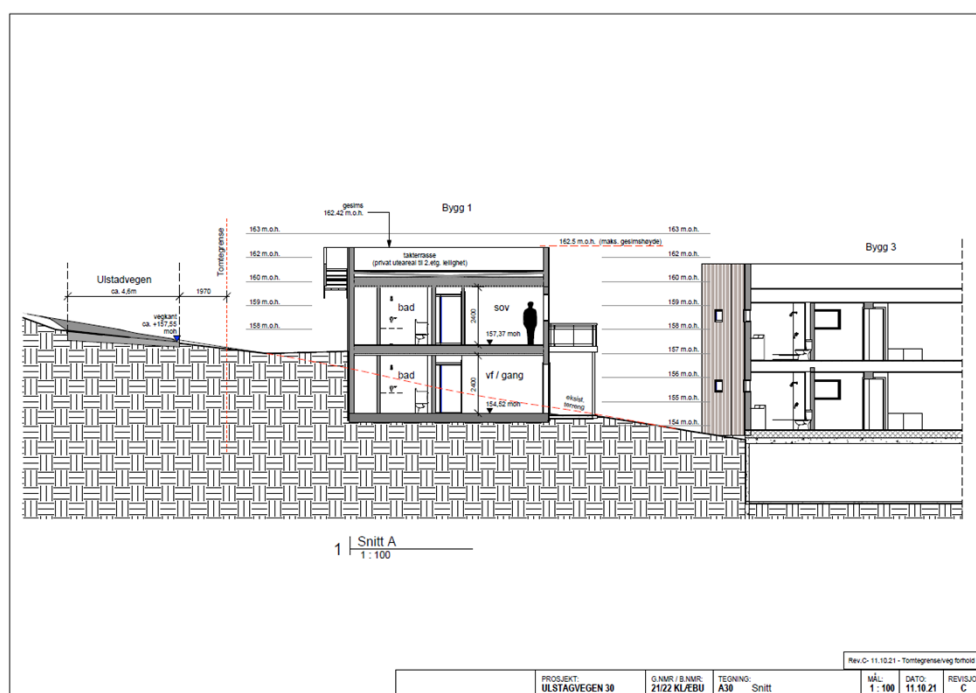
Atkomstveg (f_SV2) til åtte av boligene (BKS) følger eiendomsgrensa til Ulstadvegen 32 og bøyer av til parkering i underetasjen i ny bebyggelse. Den frittliggende to-mannsboligene får atkomst direkte fra Ulstadvegen og bakkeparkering foran huset (f_SKV1).

I tillegg reguleres et midlertidig anleggsområde ved Tanemsbruvegen inn.

Krav til bilparkering settes til minimum 1,0 og maksimum 2.0 per boenhet.



Terrensnitt



Terrensnitt

Grad av utnyttning

Illustrasjonene viser en utbygging på ca. 1.500 m² BRA, der deler av balkonger samt areal i underetasjen (garasje og boder) er inkludert.

Uteoppholdsareal

Den frittliggende to-mannsboligen i vest og den konsentrerte bebyggelse i øst ligger samlet omkring en felles gårds plass, og hoveddelen av uteoppholdsarealet, som reguleres felles.

10 boenheter medfører et krav om minimum 500 m² uteoppholdsareal, hvorav halvparten må være fellesareal. Samlet uteareal er 590 m² på terrengnivå og ca. 86 m² på takterrassen til den frittliggende tomannsboligen. Felles uteoppholdsareal ned mot Tanemsbruvegen er ikke tatt inn i regnskapet da det vil ha støy over 55 dB.

Trafikkløsning, atkomst og parkering

Dagens atkomst opprettholdes og benyttes som felles atkomst for beboerne i planområdet og naboeiendommen Ulstadvegen 32. Atkomstvegen ned til garasjene i sokkelen har et fall på ca. 1:7. Det reguleres ny avkjørsel til parkeringsplass for tre biler på terreng ved den frittstående tomannsboligen.

Terrenget ved avkjørslene må bygges noe opp for å tilfredsstillere behovet for et flatt avkjørselsparti inn mot Ulstadvegen.

Det reguleres frisktsoner ved avkjørselen. Eksisterende vegetasjon innenfor frisktsonen må tas bort.

VA-forhold

Det kan bli nødvendig med tiltak som ivaretar krav til slokkevannskapitet på 50 l/s. Spillvann ledes sørover på selvføll til eksisterende kommunal spillvannsledning. Overvann tilknyttes nedstrøm til kommunal overvannledning.

Det tenkes etablert fordrøyningsanlegg med kapasitet ca. 10 m³ for overvannet i atkomstveg f_SKV2. Kommunens flomsonekart viser at utbyggingsområdet ikke berører flomveier, men at det kan bli oppstuvning av overvann nederst langs Tanemsbruvegen.

Det sikres som krav i bestemmelsene at teknisk godkjent vann- og avløpsplan foreligger før igangsettingstillatelse.

Avfallsøsning

Det settes av areal til avfallsbeholdere inntil Ulstadvegen. Det legges opp til at renovasjonsbil må stå i kjørevegen ved henting. I dag er kravet å legge til rette for tre fraksjoner, restavfall, papp/papir og plastemballasje. Fra 2023 skal det sannsynligvis også legges til rette for en fjerde fraksjon, med matavfallet.

Det legges i planen opp til følgende løsning:

- 80 l rest+ plast pr uke per boenhet, med tømning hver 2. uke = behov for 1600 l = 5 beholdere på 370 l
- 40 l papp/papir per uke pr boenhet, med tømning hver 4. uke = behov for 1600 l = 5 beholdere på 370 l
- 25 l mat pr uke per boenhet, med tømning hver 2. uke = behov for 500 l = 4 beholdere på 140 l

Støy

Alle boenheter vil få tilgang til en stille side, utendørs oppholdsareal under nedre grenseverdi for gul støyzone og et soverom på stille side. Dette sikres som krav i bestemmelsene

Turdrag og turveg

Det reguleres et turdrag og turveg, som gir en forbindelse fra Ulstadvegen til Tanemsbruvegen. Denne forbindelsen vil få sittebenker, lysteknisk anlegg, skråningsutslag, støttemur, gjerder og eventuelt andre infrastrukturanlegg innenfor formålet. Turvegen skal være offentlig. Bredden blir minimum 1.2 m. Stedlige forhold med skrånende terreng gjør det krevende å få til større bredde. Regulert trasé er retningsgivende og kan endres eller flyttes, innen formålet turdrag, for å oppnå best mulig tilgjengelighet og brukervennlighet. Terrengforhold vanskeliggjør etablering av en turveg som ivaretar stigningsforhold tilpasset universell utforming.

Rambøll har i notat fra 2017 vurdert forhold knyttet til krysningsspunkt for gangtrafikk over fylkesvegen. I plankartet er kryssingen anlagt i henhold til anbefalinger gitt i notatet.

Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

Krav i bestemmelsene sikrer at det blir tatt hensyn til omgivelsene i anleggsperioden. Det krav i bestemmelsene om spesielle geotekniske tiltak, i tråd med Norconsults notat av 10.12.2020. Norconsults notat følger som vedlegg til bestemmelsene.

Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon, VA-forhold og turdrag.

Aktuelle støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis tillatelse til å ta ny bebyggelse i bruk.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan og retningslinjer

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Landskap, bebyggelse og omgivelsene

Planforslaget medfører mer konsentrert bebyggelse enn nabobebyggelsen, men bebyggelsen avviker ikke vesentlig fra eksisterende topologi. Mesteparten av bebyggelsen langs Ulstadvegen er eneboliger med innslag av rekkehus.

Ny bebyggelse vil vises fra Tanemsbruvegen og fra bebyggelsen nordøst for Tanemsbruvegen, men ny bebyggelse vil ligge under horisonten av åskammen vest for Ulstadvegen.

Trafikkforhold og atkomster

Ulstadvegen er en samleveg som ikke har fortau eller gang- og sykkelveg. En økning av antall boenheter, vil medføre en forventet økning på 15 -20 bilturer langs Ulstadvegen pr. dag. Økningen er relativ liten. Det forventes ikke at økt ferdsel som følge av utbygging vil medvirke til opphoping eller uønsket avvikling av trafikken i krysset Ulstadvegen – Tanemsbruvegen.

I gjeldende reguleringsplan for Ulstadvegen 30 er atkomster til boenhetene lagt mellom lekeplass og boligene. I planforslag er innkjøring til garasje flyttet slik at lekeplass og uteoppholdsareal blir samlet. Dette fører til at uteoppholdsarealet blir mindre påvirket av motoriserte ferdsel.

Atkomstvegen fra Ulstadvegen og ned til garasjene i sokkelen er bratter enn anbefalt i kommunale retningslinjer. Veggen vil ha en bratthet på ca. 1:7 over en lengde på ca. 25 meter. Det forventes

allikevel ikke vesentlige ulemper for bilatkomst vinterstid.

Biologisk mangfold og naturmiljø

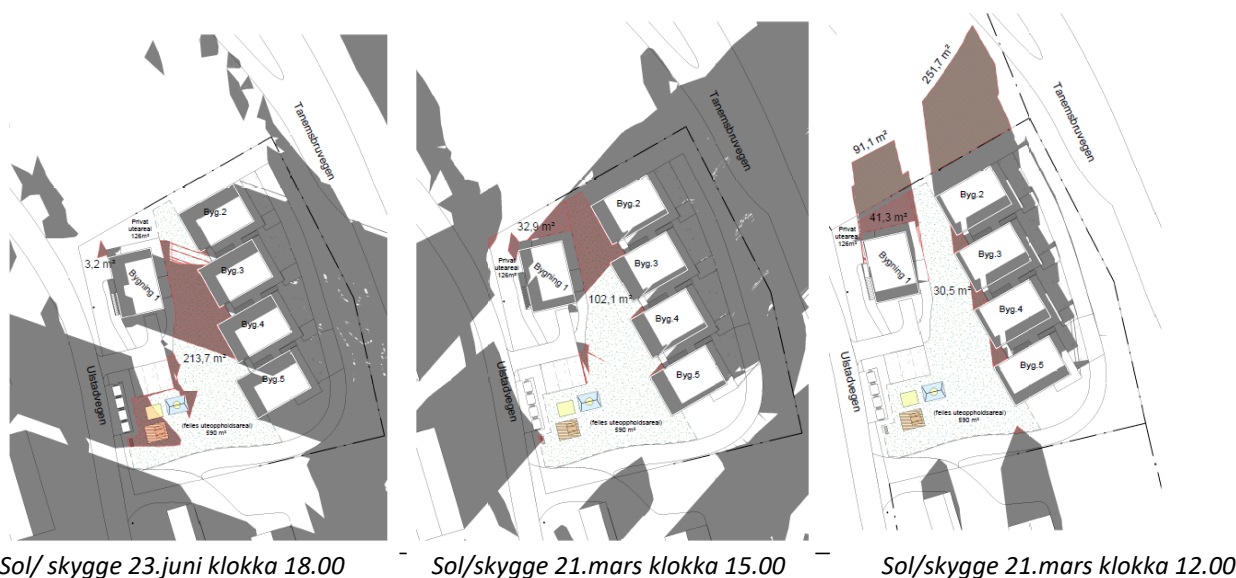
Tilrettelegging av turdrag og turveg mellom Ulstadvegen og Tanemsbruvegen vil gi økt ferdsel i et friluftsområde. Dette vil kunne medføre økt påtrykk på flora og fauna langs turvegen.

Arealet som skal bygges ut til boliger i Ulstadvegen 30 benyttes i dag til boligformål. Siden det legges opp til flere boenheter innenfor planområdet, forventes det negativ virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet på tomt.

Solforhold og nærvirkning

Bygningene er plassert slik at det blir gode uteområder på vestsiden av bebyggelsen, skjermet for støy og med gode solforhold.

Midt på dagen i mars vil ny bebyggelse gi noe skyggevirking på nabotomten i nord. Det er ca. 32 meter fra ny bebyggelse til terrasse på eksisterende bebyggelse i nord (Tanemsbruvegen 78).



Rasfare med mer

I notat datert 26.02.2018 fra Rambøll er det satt krav om stabiliserende tiltak i forbindelse med plassering av bebyggelsen i skråningen ned mot Tanemsbruvegen. I Norconsult sin tilleggsutredning fra desember 2020 vurderes det at justeringene i utbyggingsplanen ikke påvirker flom- eller skredfaren. Beregningene viser at planlagt utbygging er mulig innenfor regelverkets krav til geotekniske forhold, gitt at relativt enkle geotekniske tiltak på tomten gjennomføres. Endelig plassering av støttemur bestemmes ved byggesak. Dersom tiltak ikke er innenfor tomten, og det er behov for å gå utenom, så må det avklares gjennom en dispensasjonssøknad. Det sikres som krav i bestemmelsen, at det ved utbygging skal gjennomføres tiltak som nevnt i Norconsults geotekniske notat.

Konsekvenser for miljø og klima

Forslaget er delvis i tråd med avtalen om at all vekst skal skje med sykkel, gange og kollektivtransport. Tilrettelegging av turveg, kort veg til kollektivholdeplass i Tanemsbruvegen og avstand mindre enn 1 km fra Klæbu sentrum, vil virke i positiv retning. Bosatte i dette området har kollektivtilbud og kort avstand til lokalt handels- og servicetilbud, noe som gir gode muligheter til å

endre reisevaner til å reise uten bil. En utbygging i Ulstadvegen 30 kunne karakteriseres som et middels til lett område å kunne leve uten bil. Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer.

Virkninger for folkehelse

Planforslaget vil gi muligheter for lek og aktivitet i planområdet. Boligområdet er relative sentralt plassert med ca. 800 meter til skole/idrettsanlegg og ca. 900 meter til andre sentrumsfunksjoner. Snarvegen bidrar til lettere tilgjengelighet for myke trafikanter. Det blir lettere å velge gange ved kortere avstander.

Gangstien vil bli en snarveg fra boligområdet på østsiden av Lauvåsen ned til Tanemsbruvegen. Krysningspunktet for fotgjengere og syklist, gir kortere og mer direkte forbindelse til skoler, idrettsanlegg og andre boligområder. Tiltaket vil øke tilgjengelighet både til disse områdene og til friluftsområdet.

Utnyttelse

Utnyttelsen beregnes ut fra at tomtestørrelsen er 2,9 dekar. Med 10 boenheter så gir det 3,5 boliger på dekar. BRA bolig = 1.500 m². Omregnet til en gjennomsnittsstørrelse på BRA=70m², så ville det blitt 7,4 boliger pr dekar.

Beredskap og ulykkesrisiko

Økt motorisert ferdsel vil kunne medføre økt risiko for trafikkulykker der fotgjengere og syklist er involverte. Det er ikke satt krav om fortau langs Ulstadvegen. Siden anbefalte tiltak gitt i trafiksikkerhetsvurdering er innarbeidet i planforslaget, vil dette reduserer risikoen for ulykker. Brannbil og andre utrykningskjøretøy vil ha tilgang til ny bebyggelse fra offentlig veg.

Barn- og unges oppvekstvilkår

Planlagt tiltak ivaretar behovet for gode oppvekstvilkår for barn og unge. Det er forholdsvis kort avstand til målepunkt som skole, idrettsanlegg og friluftsområder.

Annen infrastruktur

En utvidelse fra 5 til 10 boenheter vil ha liten innvirkning på skolekapasiteten i området.

Utbyggingen vil gi noe økt avrenningsintensitet på overflatevannet ved at det etableres tettere flater enn eksisterende. Det legges opp til et fordrøyningsanlegg i felles atkomstveg. Plassering av fordrøyningsanlegg vil ikke gi mer ugunstig grunnvannstand enn forutsatt i de geotekniske beregningene.

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

Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse som viser at det må tas spesielt hensyn til støy og trafiksikkerhet.

Planlagt gjennomføring

Med bakgrunn i usikkerhet knyttet til tidspunkt for gjennomføring av turveg ned til Tanemsbruvegen, åpnes det for at kun to boenheter kan tas i bruk før turvegen er etablert.

Foreløpige planer medfører at den frittstående tomannsboligen etableres først, mens resterende bebyggelse kommer som byggetrinn to.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet omfatter privat eid grunn og fellesareal, i tillegg til areal offentlig grønnstruktur. Utbedret tursti vil ha et større omfang enn dagens omfang. Det vil medføre økte investerings- og driftskostnader for det offentlige.

Turdraget og turvegen inngår i Miljøpakkens prosjekter, snarvegpakken. Det er nå sikret nødvendige tilleggsbevilgninger for å kunne bygge snarvegen, med følgende føringer fra programrådet for miljøpakken:

- Programrådet vedtar igangsetting av bygging av snarvegen mellom Ulstadvegen og Tanemsbruvegen i Klæbu med en byggekostnad på 2,4 millioner kroner.
- Miljøpakkens ansvar begrenses til et totalt bidrag på 1,6 millioner kroner, derav 1,4 millioner kroner til bygging.
- Miljøpakkens andel av byggekostnad finansieres med 0,5 millioner kroner allerede bevilget i budsjett 2021, samt forskuttering fra budsjett 2023 med 0,9 millioner kroner (bompenger).
- Vedtaket forutsetter at 1 millioner kroner av byggekostnadene finansieres av privat utbygger.
- Det tas forbehold om at reguleringsplanen godkjennes.
- Trafikksikkerhet ved kryssing av fylkesvegen må ivaretas i prosjektet.

Det legges for øvrig til grunn at kommunal infrastruktur (veg, skole, vann- og avløpsforhold m.m.) har tilstrekkelig kapasitet til å dekke de økninger som planlagt utbygging vil medføre.

Innspill til planforslaget

Fra før offentlig ettersyn og høring

Planarbeidet ble kunngjort og varslet igangsatt i oktober 2019. Statens vegvesen var positiv til ny gangsti i området. De ba om at gangstien holdes et stykke vekk fra fylkesvegen, for å unngå villkryssing av fylkesvegen. Trøndelag fylkeskommune anbefalte støttemur og fundamentering på egen grunn som geoteknisk løsning, 0,5 m fra felles eiendomsgrense. Fylkesmannen i Trøndelag (nå statsforvalteren) støttet at området fortettes og ba om at minimum antall boenheter sikres som krav. De minnet om at gode ferdselsårer for myke trafikanter kan bidra til at flere går eller sykler til skole og jobb og at universell utforming må etterstrebes. Belysning langs stien ble anbefalt. Det ble anbefalt å vektlegge arbeidet med ROS-analyse. Miljøpakken anbefalte å øke størrelsen på friområdet med en fleksibel føring av turveg. En nabo ba om parkeringsforbud i Ulstadvegen. Norges vassdrags- og energidirektorat ba om innarbeidelse av krav om geoteknisk undersøkelse som grunnlag for setningsberegninger og for vurdering av stabilitet av løsmassene under og etter utbygging (lokal stabilitet).

Innspillene ble i hovedsak etterkommet. Terrengutforming gjør at det ikke er mulig med universelt tilgjengelig sti uten store terrenginngrep.

Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring, ved delegasjonssak NR: BYGGRÅD 13/21, datert 25.5.2021. Offentlig ettersyn ble kunngjort 05.06.2021 og varslet 04.06.2021. Høringsfrist ble satt til 19.07.2021. I vedtaket inngikk følgende:

- Til sluttbehandling bør det legges fram en løsning med bedre utnyttelse av solforholdene

på vestfasaden av bygget i BKS. Alle boenheten bør få et privat uterom med direkte atkomst innenfra alle boenhetene.

Kommentar

Kommunedirektøren foreslår følgende bestemmelse, §4.1.8, for å sikre at bebyggelsen henvender seg mer mot vest:

- Bebyggelsen i BKS skal utformes med utgang til terreng og/eller veranda mot vest.

Bedre utnyttelse av vestfasaden vil ikke bli sikret uten at det blir sikret som krav i bestemmelsene.

Statsforvalteren uttalte seg ved brev av 06.07.2021. De har ikke merknader om temaene landbruk, klima og miljø eller samfunnsikkerhet. De støtter rekkefølgekrav om opparbeidelse av turveg før 3. bolig. De støtter vurderingen om at terrengforhold forhindrer universell utforming, men de anbefaler en skjerpning av bestemmelsene for universell utforming. De påpeker at helling mot øst gir skygge på uteareal. De ber om oppdatering av bestemmelse for støy, da retningslinjen for behandling av støy i arealbehandling har kommet i ny utgave: T 1442/2021. De påpeker at endringene i ny 1442 ikke har konsekvenser for denne planen.

Kommentar

Bestemmelse for støy endres til:

- Det tillates boliger med fasade i gul støyzone jfr. T-1442/2021 forutsatt at boligene er gjennomgående med stille side der uterom plasseres. Minst ett soverom skal ha luftemulighet mot stille side. Alt uterom som medregnes skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Universell utforming av uteområdene sikres med følgende nye bestemmelse §4.1.7:

- Atkomst og uteoppholdsareal skal i så stor grad som terrenget gjør det mulig, være universelt utformet.

Trøndelag fylkeskommune uttalte seg ved brev av 19.08.2021. Fylkeskommunen mener det er bra med tiltak som vil korte ned skolevegen i området. De ber om bedre beskrivelse og utforming av krysningpunkt mellom turveg og fylkesveg. De mener helårdrift bør sikres i planen. De anbefaler tiltak som gjør det vanskeligere/ mindre attraktivt med villkryssing over fylkesvegen. Fylkeskommunen er kritisk til at det åpnes opp for nye boenheter før det er opparbeidet en bedre forbindelse for myke trafikanter. De ber om at sikkerhetssonen for midlertidig bygge- og anleggsområde reduseres, slik at det blir 4 meter til vegkant. Dersom det skal gjøres arbeider innenfor vegens sikkerhetssone, må det søkes om dispensasjon. Fylkeskommunen ber om støytiltak i tråd med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og støy i arealplanlegging (T-1520).

Kommentar

Det er viktig at det i prosjekteringsfasen settes fokus på krysningpunkt mellom turveg og fylkesvegen. Det sikres med følgende nytt vilkår for gjennomføring, §10.5:

- Krysningpunktet mellom turvegen og fylkesvegen skal utformes trafikkikkert.

Sikt i kryss sikres bedre i planen. Drift kan ikke sikres gjennom en reguleringsplan. Tiltak for å hindre villkryssing av fylkesvegen var allerede sikret i bestemmelsene som var på høring, jfr. §11.3.

Det opprettholdes at krav om opparbeidelse av turvegen slår inn ved 3. nye bolig, da to nye boliger er i tråd med dagens situasjon.

Sikkerhetssonen er redusert, slik at det blir 4 meter til vegkant.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) uttalte seg ved brev av 18.06.2021. De viser til at området ligger under marin grense. NVE ber om vurdering av om NVEs veileder 1/2019 skal legges til grunn for planen. NVE ber om at anbefalinger om overvannshåndtering, gitt i overordnet VA-plan, følges opp både i plankart og gjennom planbestemmelser.

Kommentar

Det legges til grunn at plankonsulent/forslagsstiller har fremlagt følgende om forholdet mellom NVEs kvikkleireveiledere 7/2014 og 1/2019:

- Norconsult sin geotekniker uttaler: «Det er ikke kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomten. Vi har ikke skrevet uttrykkelig at tomten ikke kan rammes av skred i overliggende terreng (ovenfor tomten), men det er ganske åpenbart (vi har selvsagt vurdert det). Rambøll har vurdert det ok og vi stiller oss bak Rambølls vurderinger. De aktuelle dokumentene å supplere med, er vedlagt. Ny NVE- veileder vil i dette tilfelle ikke endre situasjonen».

§10.2 endres til:

- Teknisk godkjent vann- og avløpsplan og teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse innenfor felt BFS og BKS kan gis. Vann- og avløpsplanen skal også redegjøre for overvannshåndtering.

Statens vegvesen uttalte seg ved brev av 11.06.2021. Statens vegvesen ser positivt på at man utnytter eksisterende infrastruktur. De viser til at Ulstadvegen er smal og lite egnet for myke trafikanter. De ber om fortau eller tilsvarende vurderes nærmere og at dette eventuelt etableres i tråd med prinsippene om universell utforming. De ber også om at det må tas hensyn til utrykningskjøretøy i planen.

Kommentar

Det er ikke avklart om et eventuelt fortau langs Ulstadvegen bør ligge på venstre eller høyre side av vegen. Prosjektet har en størrelse som ikke nødvendiggjør at det kommer fortau. Men det er viktig at dette prosjektet ikke blir til hinder for en eventuell senere regulering av fortau. Byggegrense for bebyggelsen sikrer tilstrekkelig avstand til vegen. Renovasjonsanlegget er flyttet, slik at det ligger i samme avstand til vegen som bebyggelsen.

Trøndelag brann- redningstjeneste (TBRT) har uttalt seg brev av 1.7.2021. De minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden, både for ny bebyggelse og for nabobygninger. De viser til TBRT's retningslinjer og TEK 17§ 11-17, om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Kommentar

Brannbil og andre utrykningskjøretøyer vil ha tilgang til ny bebyggelse fra offentlig veg. For å sikre at det blir tatt hensyn til dette i anleggsperioden, så er første ledd i §10.1 endret til:

- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak, driftstider og tilrettelegging for brann- og redningstjeneste.

Einar Skog, har kommet med merknad ved epost av 07.06.2021. Han har noen forbehold angående

den planlagte turstien som kommer nær hans tomtegrense. Han er bekymret for støy og innsyn, både på deres uteområde og inne. Han foreslår at det blir satt opp et gjerde som demper både støy og innsyn til vår tomt. Han viser også til at han tidligere har påpekt at grunnen består av leire.

Kommentar

Følgende rekkefølgekrav er innarbeidet i bestemmelsene som §10.6:

- Ved etablering av turvegen skal det etableres gjerde eller lignende mot eiendommene gnr.521, bnr.83 og 447.

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.