



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200024

Arkivsak: 20/187

Detaljregulering av Gamle Oslovei 83 og 85, Gnr/Bnr 103/359, 103/1128 m.fl., sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.05.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plansmia AS og SPARK studio AS som plankonsulenter, på vegne av forslagsstillere Gamle Oslovei 85 AS og Beate Nordby. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger, tilhørende anlegg og infrastruktur.



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

Planstatus



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor ytre sone for uterom og parkering. I sør er planområdet vist som fremtidig grønnstruktur med gjennomgående turvei.

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner for planområdet er:

- r0350 - Gamle Oslo veg fra Kyvannet til nr 92 med tilliggende områder fra 1991
- r0042 - Reguleringsplan for Storhaugen fra 1951 (ikke stadfestet)

r0350 regulerer eiendommene Gamle Oslovei 83 og 85 som boligformål, mens området i sør er regulert til offentlig formål som lager for rodestasjon og formål knyttet til Gråkallbanen. Langs Gamle Oslovei er det regulert et 3 meter bredt fortau på en kort strekning, og trafikdeler/snøopplag videre opp til Skavlans veg. Det er også regulert 1 meter høye støyskjermer vest for bebyggelsen i nr. 83 og 85.

Pågående planer

Miljøpakken har en pågående regulering av Sverresborgruta (r20220042), sykkelvei med fortau langs vestsiden av Gamle Oslovei tilgrensende planområdet. Planoppstart ble varslet i desember 2022.

Tidligere vedtak i saken

For Gamle Oslovei 85 forelå det vedtak datert 28.06.2018 om rammetillatelse (byggesak 18/81958) for riving av eksisterende bolig og garasje og oppføring av fire nye boliger. Rammetillatelsen er nå utløpt.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter hele eiendommene med gnr/bnr 103/359, 528, 770, 1128, samt deler av eiendommene med gnr/bnr 103/21, 41, 767, 1000, 1180, 1311, 1611.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger ved Kyvannet på Byåsen og avgrenses av Gamle Oslovei i vest, Gråkallbanen i sør og eksisterende boligbebyggelse i nord og øst. Planområdet i sin helhet er ca. 6,3 dekar. Avstanden til Torvet er ca. 5 km.

Dagens bruk, tilstøtende arealbruk, steds karakter

Gamle Oslovei 83 er i dag bebygd med en enebolig i en etasje pluss sokkeletasje med mønehøyde c+193,97, mens Gamle Oslovei 85 har en enebolig i en etasje med mønehøyde c+191,59 og et garasjebygg. Området sør i planområdet er kommunal eiendom og disponeres i dag som lagringsområde for Gråkallbanen, og det går også en sti gjennom dette området ned til trikkeholdeplassen "Ugla".

Tilstøtende eiendommer i nord, øst og sør har boligbebyggelse. Nabobebyggelsen i øst ligger på en høyde over utbyggingsområdet, mens nabobebyggelsen i nord ligger ca. 3-4 meter høyere i terrenget sammenlignet med de aktuelle eiendommene. Bebyggelsen i området preges av mindre eneboliger med innslag av rekkehusbebyggelse og større villabebyggelse med byggehøyder på hovedsakelig 1-2 etasjer og sokkeletasje der terrenget tilsier det. Saltak er den mest utbredte takformen, og de fleste bygg har trekledning på fasadene.

Landskap, topografi, solforhold

Boligeiendommene ligger i bratt terreng på vestsiden av en større kulle. Vest for planområdet ligger Kyvannet med videre inngang til Bymarka. Et stykke nordøst for planområdet ligger Storhaugen, som er det største landskapselementet i området. Solforholdene er relativt gode, da bebyggelsen på eiendommene ligger med henvendelse mot sør og vest. Utsikten mot vest begrenses av tett vegetasjon på denne siden av eiendommene.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller bebyggelse med antikvarisk verdi innenfor planområdet eller i området for øvrig.

Naturverdier

Det står mye vegetasjon på eiendommene i det bratte terrenget ned mot Gamle Oslovei og opp mot naboeiendommene i øst, men det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Vest for Gamle Oslovei er det registrert flere naturområder i tilknytning til Kyvannet av svært viktig lokal verdi.

Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger like ved Kyvannet og Bymarka og er et godt utgangspunkt for friluftsliv og rekreasjon. Det er også nærhet til Myra og flere andre idrettsanlegg med et variert tilbud.

Trafikkforhold

Eiendommene Gamle Oslovei 83 og 85 har hver sin avkjørsel fra Gamle Oslovei. Avkjørselen til nr. 85 er felles for flere naboeiendommer. Gamle Oslovei er en av hovedferdselsårene internt på Byåsen og har en trafikkmengde på ca. 3700 kjøretøy per døgn (2022), fartsgrensen på strekningen er 40 km/t. I kombinasjon med veiens vertikale og horisontale kurvatur langs planområdet, mellom krysset med Skavlans veg i nord og trikkebrua i sør, gjør det den aktuelle strekningen uoversiktlig. Det er registrert flere trafikkulykker i områdene rundt krysset med Skavlans veg, og trikkebrua. Det finnes et fortau langs vestsiden av veien, men det er ikke et tilbud for myke trafikanter langs østsiden.

Planområdet ligger mellom bussholdeplassene "Skavlans veg" og "Ugla", i underkant av 200 meter mot nord eller sør. Linje 11 (Risvollan-Stavset) betjener disse holdeplassene med 10-minutters frekvens i rushtid, mens linje 50 (Sverresborg-Sandmoen) går én gang i timen morgen og ettermiddag. I tillegg betjener også nattbuss 108 (Sentrum-Stavset) dette området. Trikkeholdeplassen "Ugla" ligger ca. 200 meter mot sørøst, med 15-minutters frekvens på dagtid.

Skole og barnehage

Planområdet tilhører Byåsen barneskole og Ugla ungdomsskole. Begge skoler har ledig kapasitet per mai 2023. Byåsen skole ligger ca. 1,5 km øst for planområdet, mens Ugla skole ligger ca. 400 meter mot sør. Det finnes også flere barnehager i nærområdet.

Universell utforming

Planområdet ligger i bratt terreng og har ikke universell utformet adkomst opp fra Gamle Oslovei.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er koblet på VA-ledningsnett som går langs Gamle Oslovei. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense. Løsmassene i grunnen består ifølge NGU sitt kvartærgeologiske kart av forvitringmateriale. Det er utført en totalsondering innenfor planområdet som viser en dybde til fjell på 7 meter. Enkeltsonderinger viser at det er dybde til fjell varierer mellom 1,0-1,9 meter i fremkant av eksisterende nabobebyggelse i Skavlans veg 1-1D mot Gamle Oslovei.

Støyforhold og luftforurensning

Eiendommene berøres i dagens situasjon av rød støysone nede langs Gamle Oslovei og gul

støysone helt opp til eksisterende bebyggelse. Luftkvalitetsberegninger viser at det er noe spredning av luftforurensning fra Gamle Oslovei, men at utslippene fra veitrafikken ikke gir overskridelse av grenseverdier for svevestøv (PM₁₀) eller NO₂.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

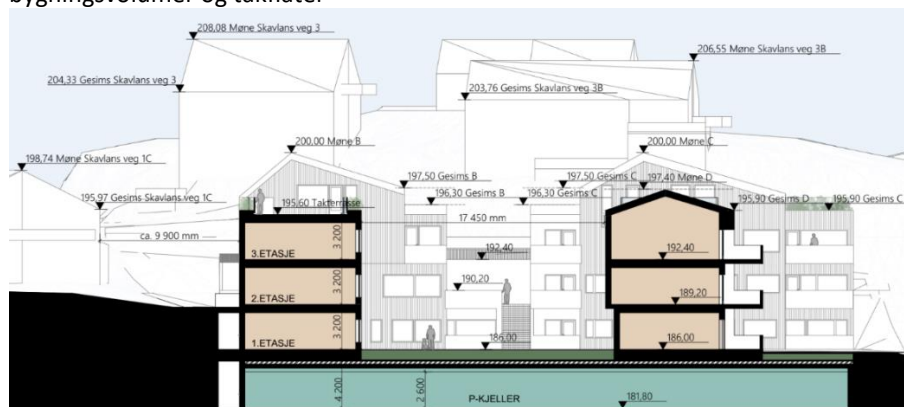
Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B1 (A, B, C, D), B2, B3, B4), garasjeanlegg (f_GA i plankart under grunnen), baneformål (SB_1, SB_2), kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2), fortau (o_SF), gangveg (f_SGG), annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1, o_SVT2), turdrag (o_GTD1-4), turveg (o_GT), hensynssone for frisikt (H140), bestemmellesområder for uteoppholdsareal (#1) og for midlertidig bygge- og anleggsområde (#2).

Bebyggelsens utforming, plassering og høyde

Eksisterende bebyggelse i Gamle Oslovei 83 og 85 forutsettes fjernet, og ny bebyggelse skal plasseres innenfor felt B1 (bygg A-D) der byggegrenser er vist på plankartet. Det foreslås ny blokkbebyggelse med en variasjon i volum og høyder i etasjene over en felles parkerings sokkel/kjeller. Den bakenforliggende bebyggelsen (bygg B og C) legges inn mot skråningen/terrenget i bakkant (øst) i planområdet. En utvendig trapp går fra felles uteoppholdsareal i plan 1 og opp til 2. etasje. Denne bebyggelsen foreslås i fire etasjer over sokkeletasjen, og får maksimal mønehøyde c+200 og gesimshøyde c+197,5. Bebyggelse i B trappes ned til tre etasjer over sokkeletasje mot sør, mens C trappes ned tilsvarende mot nord og sør. Byggene i A og D er i tre etasjer over sokkeletasje, med maksimal mønehøyde på c+197,4 og gesimshøyde på c+195,9.



Planforslaget sett fra sørvest. Illustrasjonen viser gjennomgående parkerings sokkel i plan 1 og variasjon i bygningsvolumer og takflater



Snitt mot øst

Ved høring var bebyggelsen utformet med flate tak på den bakenforliggende bebyggelsen i bygg B og C og saltak på bygg A og D. Etter høring er dette endret til at bygg B og C også skal ha saltak. Ved høring var det åpnet for takterrasser på de flate takene over 4. etasje. Som følge av endring av takform tillates det nå takterrasser på tak av 3. etasje; mellom bygg A og B, mellom bygg C og D, og på sør- og sørøstsiden av bygg C.

Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Bebyggelsens fasader skal hovedsakelig oppføres med treverk.



Planforslaget sett fra parkeringsplassen ved Kyvannet i nordvest

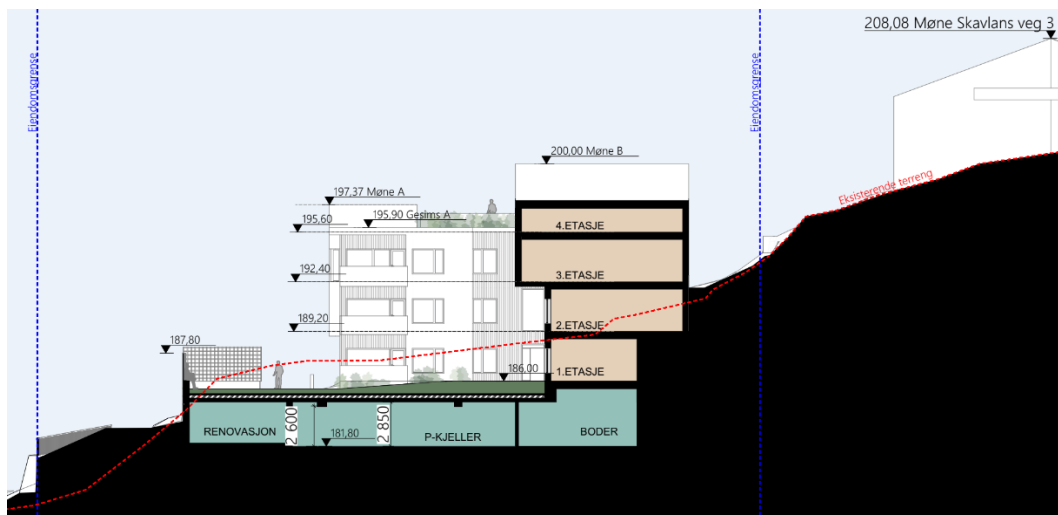
Innenfor felt B2, B3 og B4 planlegges det for etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/ingrep for opparbeidelse av terreng, adkomst og lignende. B3 tilhører naboeiendommen Gamle Oslovei 87, mens B4 ligger på eiendommene Skavlans veg 1. 1A, 1C og 1D.

Grad av utnyttning og leilighetsfordeling

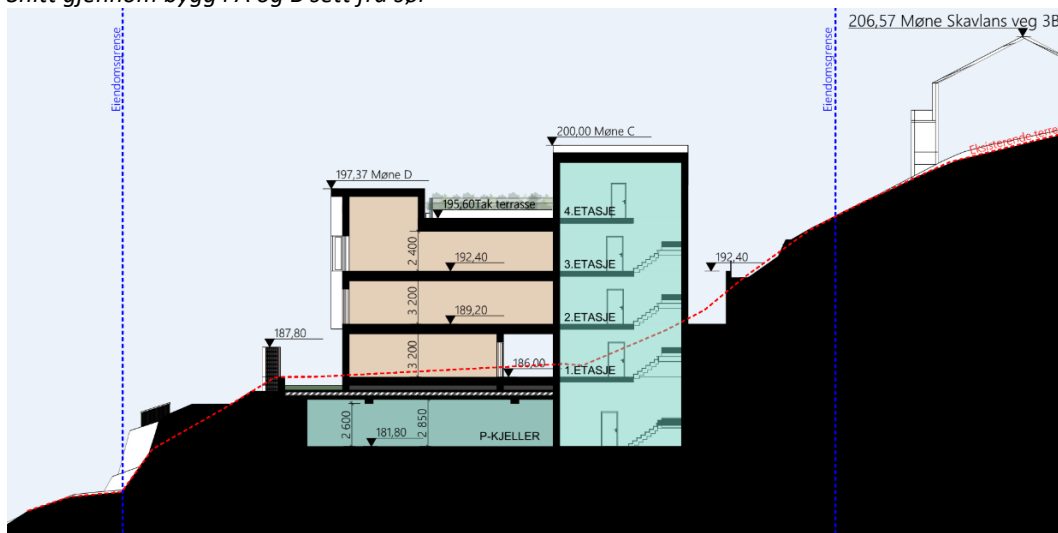
Felt B1 er beregningsgrunnlag for grad av utnyttning, areal under terreng er unntatt beregningsgrunnlaget. Maksimal utnyttelse er 83 %-BRA, mens minimum skal være 70 %-BRA. Antall boenheter som er skissert i planforslaget er etter høring redusert fra 17 til 15, men antallet er ikke sikret i bestemmelsene. Det skal være to-, tre- og fireromsleiligheter, der maksimalt 30 % av leilighetene kan være toroms og minimum 20 % skal være fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter.

Terrengtilpasning

Planforslaget medfører store terrengingrep innenfor planområdet. Boligbebyggelsen vil plasseres inn mot eksisterende terreng øst i planområdet for å ta opp høydeforskjellen i landskapet. Ny bebyggelse tar opp to etasjers terrengfall fra baksiden av bygget og ned til uteoppholdsarealet og innganger i 1. etasje. I skråningen bak bebyggelsen videreføres eksisterende terreng i størst mulig grad. Det er likevel nødvendig med en ca. 3 meter høy mur fra 2. etasje mellom B og C. Maksimal høyde på støttemurer i øst ved bygg C og mot bakenforliggende, eksisterende nabobebyggelse skal være 1,5 meter målt fra terreng. Uttak av fjellskjæring i skråning mot Skavlans veg 3 og 3B må utføres forsiktig med nødvendige sikringstiltak for å sikre stabiliteten til fjellskjæringen og forhindre utfall mot naboeiendommene. Regulert støttemur på nordsiden av bygg A skal være maksimalt 4 meter høy målt fra tak av parkeringssokke/kjeller. Parkeringssokke/kjeller vil ligge eksponert mot vest, men under eksisterende terreng for øvrig.



Snitt gjennom bygg i A og B sett fra sør



Snitt gjennom bygg i C og D sett fra sør

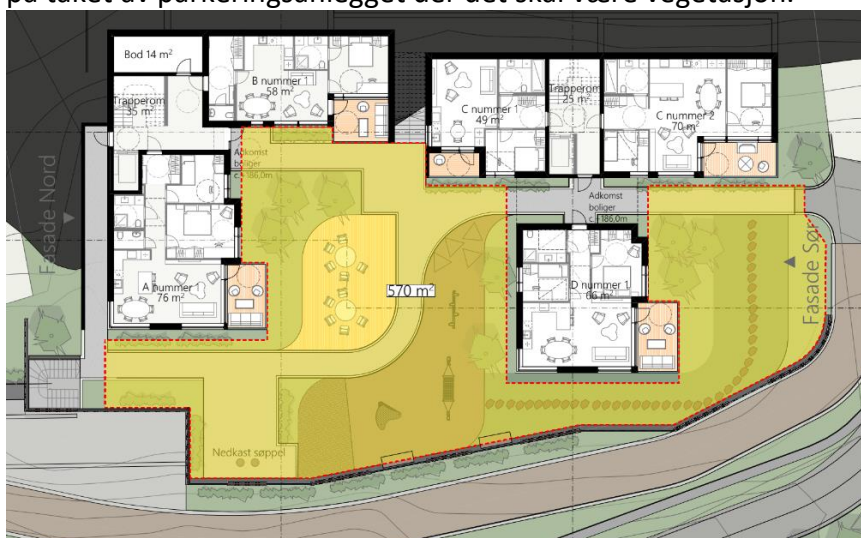
Fra uteoppholdsarealet over parkeringskjeller og ned til Gamle Oslovei er det ca. 8-10 meter høydeforskjell og behov for terrengforstøtning. Vest for ny bebyggelse etableres terrengmurer i to nivåer med skråning på 1:2 mellom murene. Oppdeling i to støttemurer med skråning mellom bidrar til å redusere høyden på støttemurene. Deler av sokkelen/parkeringskjelleren som vender mot vest og Gamle Oslovei stikker 4 meter over terreng i nord, mens høyden gradvis reduseres mot sør. Det skal etableres vegetasjonsfelt langs sokkel/mur og støyskjerm for å redusere synligheten av tiltaket. Støttemur mellom f_SGG og f_SKV2 skal ha maksimal høyde 4 meter målt fra terreng, og skal trappes ned mot nord og sør tilpasset terrenget. Støttemuren langs Gamle Oslovei og nordover til krysset med Skavlans veg skal ha varierende kotehøyder fra ca. c+191,2 til c+185, tilpasset terrenget.

Støttemur mot Gamle Oslovei skal etableres som natursteinsmur dersom det er mulig mht. stabilitet. Dersom grunnforholdene tilsier noe annet, må støttemuren etableres i betong med innslag av naturstein og trespiler og/eller beplantning foran. Det må fremlegges geotekniske vurderinger som grunnlag for valgte løsning for støttemur langs Gamle Oslovei. Terreng- og støttemurer bak bebyggelsen skal etableres i betong, mens terreng- og støttemurer langs f_SGG og f_SKV2 skal etableres i naturstein. Rekkverk på støttemurene skal være transparente.

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

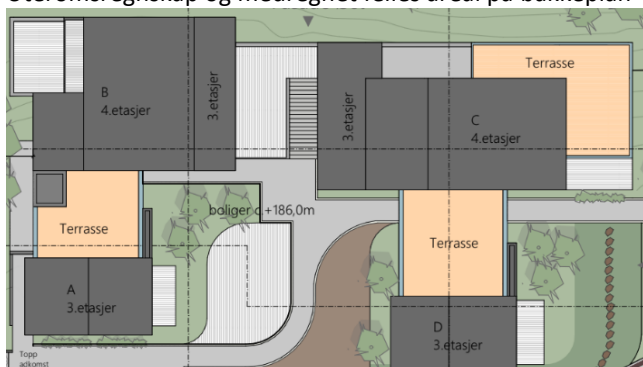
Uteoppholdsareal og universell utforming

Plassering av bebyggelsen gjør at felles og private uteoppholdsarealer kan ligge slik at de henvender seg mot sør og vest der det er best solforhold og utsikt. Det meste av uteoppholdsarealet på bakkeplan etableres på taket av parkeringsanlegget (i praksis en takterrasse). Det etableres en maksimalt 1,8 meter høy støyskjerm langs kanten av felles uteoppholdsareal i vest for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Minimum 50 % av støyskjermen skal være i transparent materiale for å sikre noe utsyn fra uteoppholdsarealet og for boenheter i 1. etasje. Alle boenheter er planlagt med privat uteoppholdsareal på tak av parkeringskjeller, balkong eller takterrasse. Bortsett fra bodareal er ikke areal under grunnen medregnet i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal. Det skal være minimum 1 meter masseoverdekning på taket av parkeringsanlegget der det skal være vegetasjon.



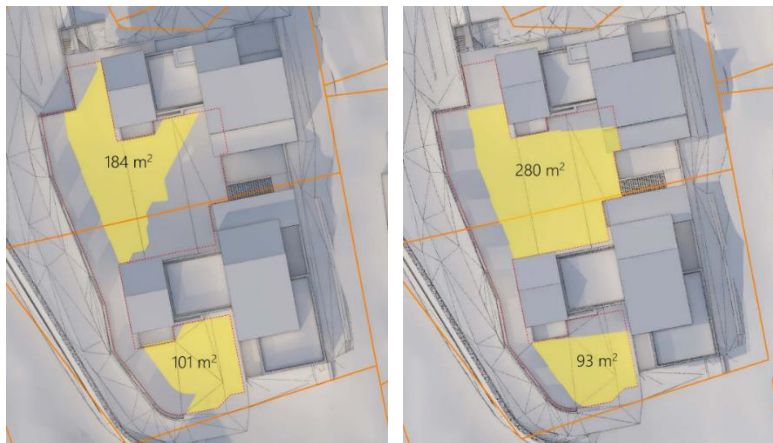
GRUNNLAG- UTEROM		UTEROMSKRAV IHT. VEILEDER			FAKTISK UTEROM I PROSJEKTET		
Bolig	Arealstr. BRA bolig/antall boenheter	Samlet uterom pr. 100 m² BRA	Min 50 % felles på bakke	Private uterom	Samlet uterom på egen tomt	Felles- på bakke	Privat – balkong/ terrasser
	1627 m²/ 15 boenheter	807,5 m²/ 750 m²	403,8 m²/ 375 m²	403,8 m²/ 375 m²	923 m²	570 m²	353 m²
OVERSKUDD/UNDERSKUDD m² UTEOPPHOLDSAREALER					+ 115,5 m² / 173 m²		

Uteromsregnskap og medregnet felles areal på bakkeplan



Takterrasser på tak av 3. etasje vist i gult

Det felles uteoppholdsarealet på bakkeplan har sol på 50 % av arealet på nøkkeltidspunktet 21. mars kl. 15. På det andre nøkkeltidspunktet 23. juni kl. 18 har ca. 65 % av arealet sol. Privat uteoppholdsareal vil få gode solforhold.



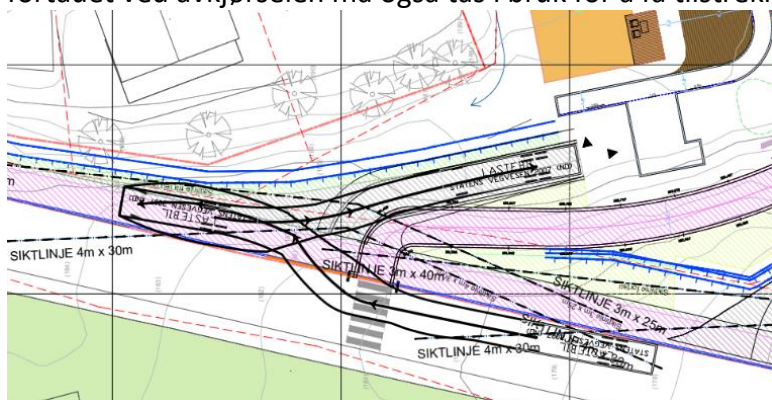
Solfylt areal 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Det felles uteoppholdsarealet planlegges på et flatt dekke over sokkel som ivaretar hensyn til universell utforming. Det skal etableres en universelt utformet gangadkomst på terreng (f_SGG) med bredde 3,5 meter og maksimal stigning på 1:15 opp til bebyggelsen og det felles uteoppholdsarealet.

Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet er fra Gamle Oslovei og inn felles avkjørsel f_SKV1 til parkeringsanlegget. Avkjørselen er plassert der eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 83 ligger, men den er optimalisert med tanke på vinkel og siktforhold. Eksisterende avkjørsel f_SKV2 til Gamle Oslovei 85, 87 og 89 ivaretas som kjøreadkomst for naboeiendommene. Veien ligger hovedsakelig på naboens eiendom (gnr/bnr 103/41). Veien kan benyttes som gangadkomst, tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy til boligbebyggelsen innenfor planområdet. Trøndelag brann- og redningstjeneste har vurdert at oppstillingsplasser i enden av begge avkjørsler innenfor planområdet er tilstrekkelig tilkomst. Tilkomst til hver boenhet med stigebil vil ikke være nødvendig da hver boenhet planlegges med to uavhengige rømningsveier.

Renovasjonsbilen vil rygge opp avkjørselen (f_SKV1) for å få tilgang til avfallsløsningen i parkeringsanlegget. I felt o_SVT1 er det satt av areal for manøvrering av renovasjonsbil, men fortauet ved avkjørselen må også tas i bruk for å få tilstrekkelig plass.



Sporingsanalyse av lastebil som skal rygge opp f_SKV1

Der gangadkomsten f_SGG stiger i terrenget og deles fra f_SKV1 skal det avsettes plass til snøopplag, deler av o_SVT1 som ikke kommer i konflikt med manøvreringsareal kan også benyttes som snøopplag.

Fortau og turvei

Det skal opparbeides et 3 meter bredt fortau som går langs østsiden av Gamle Oslovei fra turveien (o_GT) i sør og opp til Skavlans veg i nord. For å etablere fortau helt opp til Skavlans veg må det gjøres terrenginngrep i det bratte sideterrenget og etableres støttemur med varierende høyde på flere private eiendommer langs Gamle Oslovei. Anbefalt sikringstiltak i skråningen opp mot nabobebyggelsen vil være å etablere rørspunt til fjell for å holde på de overliggende massene. Spunten kan etableres separat eller som en del av støttemurløsningen.

Bestemmelsesområde #2 viser midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting langs fortauet. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortauet, inkludert lagring av masser. Etter gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.

Det skal opparbeides en 1,5 meter bred offentlig turvei som forbindelse mellom den nye bebyggelsen og fortauet, og trikkeholdeplassen "Ugla" sørøst i planområdet. Denne vil gå i samme trasé som eksisterende sti på denne strekningen. Turveien går gjennom et område som reguleres som grønnstruktur/turdrag (o_GTD1-4) i tråd med arealformålet i KPA. Grønnstrukturen/turdraget skal bevares slik området ligger i dag. Det reguleres også et baneformål i dette området videreført fra gjeldende plan r0350.

Parkering

Parkering skal være i sokkel/kjeller (f_GA). Det skal være minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 2 parkeringsplasser skal være HC-parkering. Delen av parkeringsanlegget der HC-parkering avsettes skal ha minimum takhøyde på 2,6 meter for å ivareta universell utforming. Det skal etableres minimum 16 parkeringsplasser for lastesykler eller lignende. Det legges også til rette for sykkelparkering på bakkenivå utenfor de arealer som er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Renovasjon

Løsningen som er utredet består av en komprimator (quadromat) som plasseres i et eget avfallsrom i parkeringsanlegget, og det legges ned skinner i bakken slik at komprimatoren kan dras ut fra avfallsrommet og videre lastes opp på krokobil. Nedkast vil være fra felles uteoppholdsareal på nivået over. Bredde på adkomst skal være minimum 3,5 meter, utvendig lengde på tilnærmet flatt oppstillingsareal skal være minimum 17 meter. Dersom teknisk løsning endres, skal minimumsmål på adkomst og oppstillingsareal fortsatt gjelde.

Teknisk infrastruktur, vann og avløp

VA-planen foreslår etablering av en ny vannkum med brannvannsuttak i Gamle Oslovei inntil det etableres tilstrekkelig brannvannsdekning på det offentlige ledningsnett. Tilknytning til strømforsyning skal avklares med strømleverandør, og ved eventuelt behov er det plass til å etablere et eget rom for trafo innenfor bebyggelsen/kjeller. Det skal etableres lokal fordrøyning av overvann iht. Trondheim kommunes VA-norm.

Det skal etableres en minimum 1,5 meter bred korridor/kulvert for brann- og redningstjenesten sammen med kjeller innenfor område f_GA med direkte tilkomst til trapperom innenfor bygg A og B.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det er ikke registrert forurensning i grunnen, men det tas med en bestemmelse om forurenset grunn i tilfelle dette avdekkes ved tiltak i området.

Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet, noe som vil føre til reduserte klimagassutslipp knyttet til deponering av masser. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse og gjenbruk av rene masser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

ROS-analysen foreslår følgende tiltak for å forebygge/forhindre uønskede hendelser det knyttes størst risiko til:

Oversvømmelse fra Kyvannet/overvann:

Selve bebyggelsen innenfor planområdet er ikke i fare for å bli direkte berørt av oversvømmelse fra Kyvannet, men planforslaget sikrer tiltak for håndtering/fordrøyning av overvann som kan medføre risiko for bebyggelsen. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at det skal foreligge teknisk plan for vann og avløp før tillatelse til tiltak kan gis.

Trafikkulykker:

Det reguleres fortau langs Gamle Oslovei og frisktsoner ved begge avkjørsler for å ivareta siktforhold.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Landskap, steds karakter

Det planlagte prosjektet bryter ikke med omkringliggende landskapsformer, selv om høyder på ny bebyggelse vil være høyere enn eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og nabobebyggelsen. Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelsesgrad og en annen bygningstypologi innenfor planområdet enn det som finnes i området for øvrig. Bebyggelsens høyde og volum bryter med steds karakteren. Den eksponerte sokkelen med parkeringsanlegg samt støttemurer og støyskjerm i foreslått omfang er også noe som ikke finnes i dette området i dag. Bebyggelsen utformes som leilighetsbygg med variasjon i høyder og materialbruk. Oppdeling av volumene, saltak, fasader i treverk og fargesetting foreslås for å bedre tilpasse seg steds karakteren.

Vegetasjon i og rundt planområdet i dagens situasjon gjør at eksisterende småhusbebyggelse ikke er så synlig i terrenget. Ny bebyggelse vil bli mer synlig ettersom mye av vegetasjonen innenfor planområdet må fjernes i forbindelse med utbyggingen. Etablering av ny vegetasjon skal videreføre noe av det grønne preget som finnes i dagens situasjon. Det skal etableres vegetasjonsfelt langs sokkelen/muren og støyskjermen for å dempe det visuelle uttrykket. Dersom det ikke lar seg gjøre å etablere en natursteinsmur oppover langs Gamle Oslovei, så skal det bygges betongstøttemur med naturstein og/eller beplantning foran som et avbøtende visuelt tiltak.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Det vurderes som ivaretatt da planområdet allerede er utbygd til boligformål og ikke berører registrerte naturverdier eller lignende.

Trafikkforhold

Planforslaget medfører noe økt trafikk, men veinettet i området har kapasitet til å håndtere økningen. Fortau fra turvei (o_GT) og opp til Skavlans veg, der Gamle Oslovei kan krysses i et eksisterende gangfelt, gir trafikksikre forbindelser til både buss og trikk, samt på skoleveien mot Byåsen skole som fortsetter videre østover langs lavt trafikerte boligater. Skoleveien til Ugla ungdomsskole krever kryssing av Gamle Oslovei. Dette kan gjøres i ovennevnte gangfelt i nord, men vil føles som en omvei da skolen ligger mot sør. Det vil derfor være fare for kryssing av Gamle Oslovei på en strekning som ikke har et tilrettelagt kryssingssted eller optimale siktforhold. Forskjellen fra dagens situasjon er at man kan stå på et fortau før man velger å krysse og ikke langs veiskulderen. Avkjørslene vil krysse fortauet og medføre konfliktpunkter mot gangtrafikk, men vurderes som akseptabelt.

Det er vist tilstrekkelig manøvreringsareal ved f_SKV1 og o_SVT1 til at renovasjonsbilen slipper å rygge inn fra Gamle Oslovei, slik som var beskrevet løsning ved høring, men det er forutsatt at fortausarealet også tas i bruk. Begge løsninger er uheldig med tanke på trafikksikkerhet, men en løsning med manøvrering på fortau reduserer risikoen for potensielt trafikkfarlige situasjoner med kjøretøy i høy fart mens renovasjonsbilen bruker hele veibanen til manøvrering. Utformingen av renovasjonsløsning og adkomst er planlagt i samråd med Renholdsverket. Det bratte terrenget i området gjør at det ikke er mulig med en mer optimal adkomst til den foreslåtte renovasjonsløsningen med mindre det gjøres betydelig større terrenginngrep i private naboeiendommer, utenfor nåværende planavgrensning.

Støyforhold og luftkvalitet

Beregninger viser at de mest støyutsatte fasadene (i plan 2-4) mot Gamle Oslovei vil bli liggende i gul støysone med støynivåer på L_{den} 55-65 dB. I bestemmelsene tillates det boenheter med fasade i gul sone for støy opp til L_{den} 65 dB, dersom de har tilgang til stille side. Boliger med lydnivå på fasade over L_{den} 60 dB skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Alt av privat og felles uterom skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB. Uteoppholdsarealet må ha en 1,8 meter høy støyskjerm ut mot Gamle Oslovei for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Det må også etableres støyskjermende tiltak på enkelte private balkonger og takterrasser. Beregninger er gjort med utgangspunkt i trafikk tall fra 2020 der ÅDT var 5200, ca. 1500 mer enn tall i NVDB for 2022.

Luftkvalitetsberegninger viser at det er noe spredning av luftforurensning ut fra Gamle Oslovei, men at utslippene fra veitrafikken ikke gir overskridelse av grensene i T-1520 for svevestøv eller NO_2 ved boligene og uteoppholdsarealet.

Barns interesser, friluftsliv og rekreasjon

Det skal etableres en lekeplass på felles uteoppholdsareal for å ivareta barns interesser. Det er nærhet til Bymarka, Kyvannet og flere idrettsanlegg, noe som gjør at planområdet er et godt egnet utgangspunkt for både friluftsliv og rekreasjon. Dette er positivt i et folkehelseperspektiv.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Det er nærhet til både buss og trikk med god frekvens. Det er relativt kort vei til nærmeste dagligvarehandel samt skoler og barnehager, og det er i underkant av 1 km til nærmeste lokalsenter (Dalgård). Avstanden til sentrum er ca. 5 km med stor høydeforskjell. Det går en hovedsykkelrute (Sverresborgruta) langs Gamle Oslovei som ikke har et separat tilbud for syklist langsgang planområdet, men som Miljøpakken planlegger utbygd med sykkelvei med fortau. Planområdets beliggenhet gjør at potensialet for miljøvennlige transportvalg på dagligdagse gjøremål i nærområdet er relativt høyt, mens for sentrumsrettede og andre lengre reiser er potensialet lavere.

Nabovirkninger

Behov for grunnerverv:

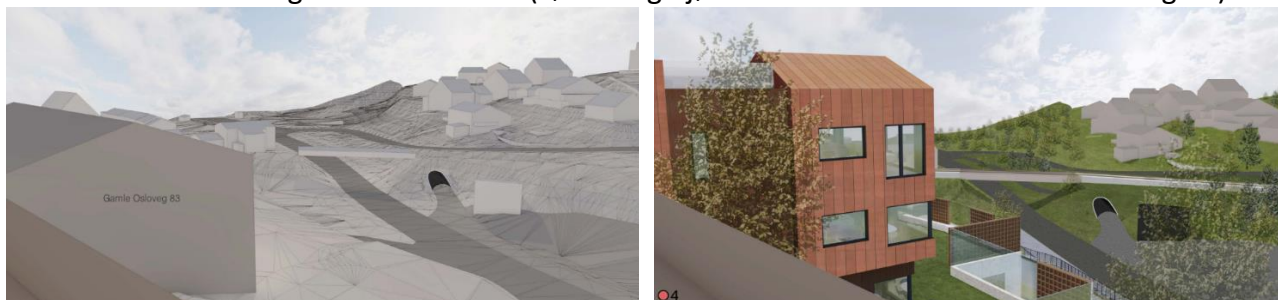
Planforslaget har behov for grunnerverv av private eiendommer til offentlige samferdselsanlegg (fortau og annen veggrunn). Berørte areal består hovedsakelig av bratte skråninger ned mot Gamle Oslovei. Langs Skavlans veg 1A flater terrenget ut inn mot krysset med Skavlans veg. Vegetasjon i direkte tilknytning til de berørte arealene må fjernes.

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiendommens adresse	Eiendommens postnummer	Eiendommens poststed	Berørt privat grunn: m2
103	767	0	0	Skavlans veg 1A	7022	TRONDHEIM	99,6 m ² permanent 18,7 m ² midlertidig
103	1311	0	0	Skavlans veg 1D	7022	TRONDHEIM	49,7 m ² permanent 41,3 m ² midlertidig
103	1180	0	0	Skavlans veg 1C	7022	TRONDHEIM	22,1 m ² midlertidig
103	21	0	1	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	115,8 m ² permanent 67,5 m ² midlertidig
103	21	0	2	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	

Behov for grunnerverv

Bygningsvolum og nærvirkning:

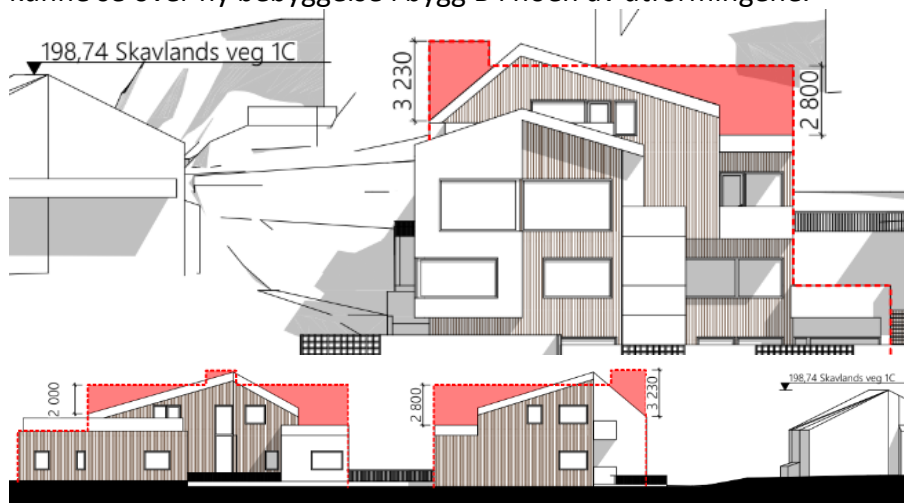
Nærmeste nabo like nord for ny bebyggelse, Skavlans veg 1C, ligger høyere i terrenget, men vil miste utsikt mot sør fra vinduer (kjøkken og spisestue) på den sørlige fasaden der ny bebyggelse vil bli synlig med opptil fire etasjehøyder (bygg B). Denne utsikten er i dag begrenset av vegetasjon innenfor planområdet når det er blader på trærne, men gir noe utsikt resten av året. Utsikten i vestlig retning, som er husets primære henvendelse, vil ikke berøres og det vil også være utsikt mot sørvest på siden av ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil kunne gi innsyn mot de nærmeste naboene i nord sine verandaer og vinduer i sørlige fasade, blant annet fra takterrassen mellom bygg A og B. Det vil på det minste bli i underkant av 8 meter mellom vegglivet i Skavlans veg 1C og regulert byggegrense i planforslaget. Skavlans veg 1C ligger ca. 3 meter fra felles eiendomsgrense til planforslaget målt fra vegglivet. Regulert byggegrense i planforslaget vil på det nærmeste ligge 3 meter fra eiendomsgrensen mot nord (sørvestlig hjørne av eiendommen til Skavlans veg 1C).



Utsikt mot sørvest fra balkong i Skavlans veg 1C i dagens situasjon uten eksisterende vegetasjon (til venstre) og med foreslått bebyggelse (til høyre)

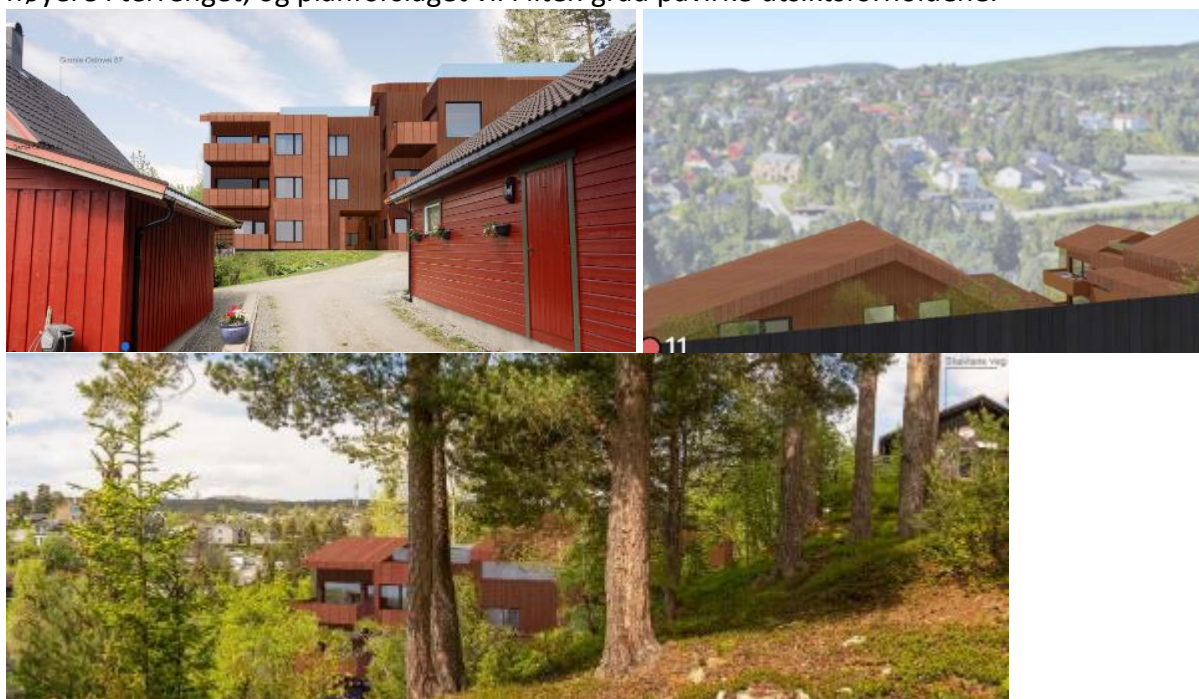
Etter høring er bebyggelsen i bygg B og C endret fra flate tak til saltak som gjør at maksimal høyde på bebyggelsen er økt fra c+199,1 til c+200. Gesimshøyden etter endringen kan være maksimalt c+197,5, som er 1,6 meter lavere enn ved høring. Ved høring var det tillatt med trapp/heis 1 meter over maksimal takhøyde, men dette er nå tatt ut. Takterrasser ligger nå på tak av 3. etasje og ikke over 4. etasje som ved høring. Tillatt byggehøyde (mønehøyde) vil være høyere enn tillatt byggehøyde ved høring, som vist i illustrasjonene under. Ny høyde vil dermed være omtrent det samme som maksimal høyde for takoppbygg for trapp- og heishus ved høring. Naboene vil ikke

kunne se over ny bebyggelse i bygg B i noen av utformingene.



Endringer i bygningsvolum, rød markering er tatt ut etter høring, sett fra vest (over) og øst (under)

Utsikten mot sør for bebyggelsen nord for Skavlands veg 1C vil også berøres av planforslaget, men vil ligge med lengre avstand til den nye bebyggelsen. Utsikten i andre retninger vil ikke påvirkes. Nærmeste nabo i sør, Gamle Oslovei 87, ligger på samme nivå i terrenget som den nye bebyggelsen og skalaforskjellen vil bli stor. Dette huset henvender seg i hovedsak mot vest og sør, og ikke mot ny bebyggelse. Foreslått bebyggelse i C er trappet ned til tre etasjer mot denne eiendommen. Ny bebyggelse vil i liten grad gi innsyn til naboens uteoppholdsarealer. Byggegrensen ligger innenfor 1 meter fra eiendomsgrensen mot sør på det minste, men dette har forslagsstiller fått aksept for fra naboen. Nabobebyggelsen øst og sørøst for planområdet ligger høyere i terrenget, og planforslaget vil i liten grad påvirke utsiktsforholdene.



Planforslaget sett fra Gamle Oslovei 87 (til venstre), fra Skavlands veg 3B (til høyre), og fra vestsiden av eiendommen Skavlands veg 7B (under)

Solforhold:

Ny bebyggelse kaster skygge mot naboeiendommen Skavlands veg 1C i nord sitt uteareal på vestsiden av huset og lavt på den sørlige fasaden (under vindu) kl. 12 den 21. mars, men skyggen avtar frem mot kl. 15. Naboeiendommene Skavlands veg 3 og 3B berøres av skygge på vestsiden av husene sen ettermiddag 21. mars. Den 23. juni gir ikke den nye bebyggelsen vesentlige

skyggevirksomheter mot noen av naboeiendommene. Sol- og skyggeanalyser er laget uten at det er lagt inn eksisterende vegetasjon, som i dagens situasjon påvirker solforholdene til de berørte naboeiendommene.



Skyggevirksomheter mot Skavlans veg 1C 21. mars kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (i midten), og Skavlans veg 3 og 3B 21. mars kl. 18 (til høyre)

Skolekapasitet

Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal opparbeides et offentlig fortau langs Gamle Oslovei som må driftes av kommunen. Offentlig turvei og grønnstruktur, som reguleres i planforslaget, ligger på kommunal eiendom der kommunen har ansvar for drift og vedlikehold også i dagens situasjon. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 16.07.2020, og sendt til offentlige høringsinstanser, naboer og andre interessenter 13.07.2020. Planområdet ble utvidet som følge av arealbehov knyttet til fortau, dette ble varslet til berørte parter 01.06.2022. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 13.09.2022 - 31.10.2022. Det kom inn 12 merknader, blant annet en innsigelse fra Statsforvalteren som senere ble løst og trukket. Under følger en oppsummering av merknadene med kommunedirektørens kommentarer:

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<u>Gamle Oslovei 87 - 17.09.2022:</u> Ber om at det tas hensyn til vanntilførsel og tv-kabel til sin eiendom. Det ser ut som om planlagt gangvei vil gå over sin eiendom hvor det i dag er beplantet med bærbusker.	Forholdene ivaretas i bestemmelse § 9.2.
<u>Gamle Oslovei 89B - 18.09.2022:</u> Kjør på.	Tas til orientering.
<u>Skavlans veg 1 - 18.09.2022:</u> Ønsker ikke å bli økonomisk belastet ved utføring av fortau. Ønsker mer informasjon om hva som skal gjøres i skråning nedenfor Skavlans veg 1 og ned til Gamle Oslovei.	Kostnader ved gjennomføring av planen bekostes av utbygger. Detaljert informasjon vil fremkomme i nabovarsel til byggesaken.
<u>Statens vegvesen - 26.09.2022:</u> Ingen merknad.	Tas til orientering.

<p><u>Trøndelag brann- og redningstjeneste - 27.09.2022:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det må legges til rette for effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. 2. Kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer og vannforsyning til brannsløkking må planlegges. 3. Tiltaket må ikke redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg. 4. Parkeringskjeller eller andre rom under bakken utenfor bygningskroppen må tåle belastningen til utrykningskjøretøy. 5. Det anbefales at det tidlig involveres et foretak innenfor fagområdet brann, og at brannteknisk rådgiver følger prosjektet til ferdigstillelse. 	<p>Hensyn til brann- og redning er ivaretatt gjennom planprosessen. TBRT har vurdert at oppstillingsplasser i enden av begge avkjørsler innenfor planområdet er tilstrekkelig tilkomst. Tilkomst til hver boenhet med stigebil vil ikke være nødvendig da hver boenhet planlegges med to uavhengige rømningsveier. Det skal etableres en minimum 1,5 meter bred korridor/kulvert for brann- og redningstjenesten sammen med kjeller innenfor område f_GA med direkte tilkomst til trapperom innenfor bygg A og B.</p>
<p><u>Norges vassdrags- og energidirektorat - 06.10.2022:</u></p> <p>Generell uttalelse som 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.</p>	<p>Overvann og geoteknikk ivaretas i bestemmelsene.</p>
<p><u>Skavlans veg 1A - 12.10.2022:</u></p> <p>Forutsetter å bli kontaktet før mer detaljert utforming og etablering av fortauet og støttemuren langs sin eiendom, samt at det blir informert at kostnadene dekkes av utbygger.</p>	<p>Se kommentar til Skavlans veg 1.</p>
<p><u>Skavlans veg 1C - 25.10.2022:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny bebyggelse vil sperre utsikt mot sør, og gi innsyn. 2. I tvil om man kan stole på at det som er tegnet inn virkelig følger kartet, og setter tvil til beskrivelsen av solforhold pga. dette. 3. Mener planlagt avkjørsel vil være trafikkfarlig, og at eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 85 m. fl. heller burde brukes. 4. Mener ny bebyggelse ikke må komme høyere i terrenget enn nåværende byggehøyde på Gamle Oslovei 83, og at utforming og omfang må tilpasses eneboligområdet. Mener planforslaget er i strid med kommunens overordnede 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se beskrivelse av utsikt og innsyn under avsnittet for nabovirkninger. Kommunedirektøren vurderer at det må påregnes endrede utsikts- og innsynsforhold ved fortetting i eksisterende boligområder. Naboen vil fortsatt ha utsikt i vestlig retning, som er husets primære henvendelse. 2. Illustrasjoner er kvalitetssikret. Se beskrivelse av solforhold under avsnittet for nabovirkninger. Virkningene vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for naboen. 3. Ny avkjørsel til f_SKV1 vil ligge vinkelrett på Gamle Oslovei og ikke på skrå som i dagens situasjon. Det reguleres frisiktsone ved avkjørslene for

<p>planer i området. Viser til at planområdet vil ligge innenfor byggesone 3 i forslaget til ny KPA.</p> <p>5. Mener at tålegrensen for naboloven er overskredet når det gjelder konsekvenser for naboen.</p>	<p>å ivareta trafiksikkerhet. Foreslått avkjørsel til nye boliger er valgt av hensyn til terrenget. Parkeringskjeller er enklest å løse i tilknytning til f_SKV. f_SKV2 er dessuten for bratt for påkrevd renovasjonsløsning for antall boliger i planforslaget.</p> <p>4. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget presser grensene for hva som bør tillates av utnyttelse i dette området, men vurderer samtidig at virkningene er akseptable og at det er gjort enkelte grep for å bedre tilpasse seg steds karakteren. Selv om det er lang vei til sentrum er det kort avstand til kollektivtrafikk, friluftsliv og rekreasjon, samt mange dagligdagse gjøremål.</p> <p>5. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke medfører ulemper for naboen som er i strid med naboloven.</p>
<p><u>Statsforvalteren i Trøndelag - 26.10.2022:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Innsigelse til manglende tilrettelegging for parkering med god tilgjengelighet. For å ivareta universell utforming i parkeringskjeller må bestemmelsene sikre tilstrekkelig takhøyde på minst 2,6 meter. 2. Støtter kommunedirektørens vurdering om at bygningsvolumet bør reduseres. 3. Uheldig for trafiksikkerheten at det legges opp til at renovasjonsbilen må rygge inn fra Gamle Oslovei. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er tatt inn i bestemmelsene at minimum takhøyde i parkeringsanlegget skal være 2,6 meter for deler som skal betjene HC-parkering. Statsforvalteren trakk følgelig sin innsigelse i brev datert 12.05.2023. 2. Bygningsvolumet er redusert noe etter høring. 3. Det er vist tilstrekkelig manøvreringsareal ved f_SKV1 og o_SVT1 til at renovasjonsbilen slipper å rygge inn fra Gamle Oslovei, slik som var beskrevet løsning ved høring, men det er forutsatt at fortausarealet også tas i bruk. Kommunedirektøren vurderer at manøvrering på fortau også er uheldig med tanke på trafiksikkerhet, likeså er det uheldig å ta i bruk offentlig areal for å løse privat renovasjon. I lys av innspill i høringsperioden vurderes det imidlertid at dette er mer akseptabelt enn å sperre hele veibanen ved henting av avfall på en strekning som ikke har optimale siktforhold, og som potensielt

	<p>kan skape trafikkfarlige situasjoner med kjøretøy i høy fart. Det bratte terrenget i området gjør at det ikke er mulig med en optimal renovasjonsløsning med mindre det gjøres betydelig større terrenginngrep i private naboeiendommer, utenfor nåværende planavgrensning.</p>
<p><u>Skavlans veg 7B og 7C - 31.10.2022:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mener planen ikke kan vedtas slik den er sendt på høring. Ufullstendige og upresise bestemmelser medfører at naboene ikke kan ta stilling til planforslaget slik det foreligger. Forventer at kommunen gjennomgår bestemmelsene kritisk og sender planforslaget på ny høring med nye bestemmelser. 2. Bestemmelser som beskriver at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal bevares er ikke bestemmende. 3. Mener formuleringen i § 3.1 gir tiltakshaver mulighet til å selv avgjøre om etablering av natursteinsmur langs Gamle Oslovei er mulig. 4. Mener at dersom det etableres en betongmur langs Gamle Oslovei bør det stilles krav til dekking av muren med for eksempel vegetasjon eller andre materialer. 5. I § 3.2 er det gitt bestemmelser om maksimal høyde på ulike støttemurer. For støttemur mellom B2 og B3 er det bestemt hvor høyden skal regnes fra, men det er det ikke gjort for de øvrige murene. Når det gjelder bestemmelsen om beregning fra en etasje er det for øvrig ikke presisert om det menes at høyden skal beregnes fra gulv eller tak. 6. Det er i § 3.2 ikke stilt krav til materialbruk for støyskjermen langs uteoppholdsarealet, mens illustrasjonene tilsynelatende viser glassmateriale. 7. Innspill om plassering av tekniske installasjoner på tak og om illustrasjoner som viser grønne tak. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunedirektøren vurderer at endringer av bestemmelser og i planforslaget for øvrig ikke er av et omfang som krever ny høring. 2. Bestemmelsene § 3.1 og § 5.1 er endret. 3. Bestemmelse § 3.1 er endret. 4. Tatt inn i bestemmelse § 3.1. 5. Endret i ny bestemmelse § 4.7. 6. Bestemmelse § 4.7 sikrer nå at minimum 50 % av støyskjermen skal være i transparent materiale. Illustrasjonene er revidert iht. dette. 7. Takformen på bygg B og C er endret fra flate tak til saltak etter høring og tekniske installasjoner og trapp/heis er integrert i bebyggelsen. Dette medfører også at grønne tak er tatt ut. 8. Takterrasser over 4. etasje er tatt ut. Takterrasser over 3. etasje er illustrert i planbeskrivelsen og beskrevet i § 4.6. 9. Flere av bestemmelsene under § 9 om rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring er endret. 10. Transparent rekkverk på støttemurer vises på reviderte illustrasjoner. 11. Illustrerte trær er tatt ut. § 9.2 sikrer ny stedegen vegetasjon i dette området. 12. Viser til saksframlegget for kommunedirektørens vurdering av planforslagets utforming. 13. Illustrasjoner er endret og § 3.1 beskriver materialbruk. 14. Viser til kommentar til Statsforvalterens punkt 3. 15. Dette er et trafiksikkerhetstiltak som er videresendt til kommunen for vurdering uavhengig av reguleringsplanen.

- | | |
|--|---|
| <p>8. Det fremgår av § 4.6 at maksimalt 60 % av tak kan benyttes til takterrasser. Ut fra illustrasjonsmaterialet er det vanskelig å se hvor det er planlagt takterrasser. Dersom det er planlagt terrasser på taket av B2 eller B3 må dette fremgå av illustrasjonene. Det vil også bli vanskelig å etablere adkomst til terrasser på disse takflatene, uten at det vil være i strid med høydebestemmelsene i § 4.3.</p> <p>9. Stiller spørsmål til ved hvilket tidspunkt flere av rekkefølgekravene skal være etablert.</p> <p>10. Det må iht. tekniske krav være tett rekkverk på toppen av den inntil 4 meter høye støttemuren, dette er ikke vist i illustrasjonsmaterialet.</p> <p>11. Illustrerte trær mellom den nederste støttemuren og f_SGG er ikke sikret i bestemmelsene.</p> <p>12. Virkningene for omgivelsene vil bli vesentlige og det planlagte bygget vil bli ruvende i landskapet, og mener høyden på ny bebyggelse må senkes.</p> <p>13. Etablering av støttemur (i betong) er i den geotekniske vurderingen vurdert som et godt tiltak for å ivareta skråningsstabiliteten. Det er imidlertid ikke utredet om det faktisk kan etableres natursteinmur slik som det står i bestemmelsene. Det fremstår da som en urendelig pynting av planforslaget at man viser en natursteinmur i illustrasjonsmaterialet.</p> <p>14. Mener renovasjonsløsningen og bruk av begge kjørefeltene for rygging inn fra Gamle Oslovei vil skape trafikkfarlige situasjoner.</p> <p>15. Eksisterende gangfelt ved Skavlans veg bør flyttes til nordsiden av krysset da sikten for kjørende som kommer sørfra er dårlig.</p> <p>16. Ved oppgradering av o_GT vil gangtrafikken øke, dette vil igjen føre til at flere krysser Gamle Oslovei ved trikkebrua der sikten er dårlig.</p> <p>17. Det er ikke redegjort for i tilstrekkelig grad hvor takterrassene kan etableres.</p> | <p>16. Det kan potensielt bli villkryssing her som i dagens situasjon fra eksisterende sti. Med planforslaget vil man stå på et fortau og ikke langs veiskulderen før man velger å krysse, og man vil også ha mulighet til å følge fortauet opp til gangfeltet ved Skavlans veg - selv om dette vil være en omvei for dem som skal videre mot sør eller vest. Kommunedirektøren vurderer derfor utformingen som akseptabel.</p> <p>17. Takterrasser er illustrert i planbeskrivelsen og beskrevet i § 4.6.</p> <p>18. Forslagsstiller har gjennomført en befaring med naboene og en gartner. Gartner har vurdert at det ikke er noen økt risiko for skade på trærne som følge av graving og utbygging.</p> <p>19. NVEs veileder er til bruk for områder med kvikk- eller sprøbruddeleire. Områdeskred brukes som samlebegrep for skred i kvikkleire (kvikkleireskred) og andre jordarter med sprøbruddegenskaper. Kvik- og sprøbruddeleire dannes i marine avsetninger, det vil si områder som tidligere har vært dekket av hav. Høyeste havnivå etter siste istid kalles "marin grense". I Trondheim ligger denne på rundt 175 moh. Planområdet ligger på kote ca. 180-190 moh., det vil si over marin grense. Siden planområdet ikke ligger på tidligere havbunn er det derfor ikke saltholdige, marine avsetninger i grunnen, som er forutsetningen for at kvikkleire kan dannes. Grunnundersøkelser i nærheten bekrefter dette. NVEs veileder 1/2019 skal derfor ikke legges til grunn for geotekniske vurderinger her. Geoteknisk konsulent har likevel, i sin vurdering, gjort en vurdering av beliggenheten i forhold til nærmeste kvikkleiresoner, og kommet fram til samme konklusjon. Det er derfor ingen grunn til å gjøre en nærmere vurdering av faren for områdeskred, eller kreve uavhengig kontroll av denne vurderingen.</p> |
|--|---|

18. Ber om at det utredes i planforslaget om de planlagte tiltakene vil ha betydning for rotsystemet til vegetasjonen på disse naboeiendommer i øst. Dersom tiltakene kan få betydning for mulighetene til å bevare vegetasjonen, bes det om at planlagt bebyggelse trekkes lengre unna naboeiendommene.
19. I NVEs veileder 1/2019, som blant annet omhandler vurdering av stabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med jordarter med sprøbruddegenskaper, heter det at *“Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdekred være avklart iht. kravene i PBL § 4-3. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i PBL § 28-1 og § 29-5, byggt teknisk forskrift kap. 7 og NVEs veileder 1/2019 legges til grunn for utredning av skredfare.”*
20. Det må redegjøres for at planforslaget er gjennomførbart og at tiltakene i planforslaget kan løses uten inngrep på naboeiendommene på østsiden av planområdet, samt inngrep utenfor planavgrensningen mot naboeiendommene langs fortauet/Gamle Oslovei, også under anleggsperioden. Dette gjelder også eventuelle inngrep på naboeiendommer som følge behov for tiltak under grunnen i forbindelse med etablering av støttemurer. Usikker på om det er gjort tilstrekkelig grundige utredninger av de konkrete tiltakene som skal gjennomføres, og ber om at det gjennomføres en uavhengig kontroll av dette.
21. I § 9.9 står det at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Begrensningen gjelder altså kun for søknadspliktige tiltak. Som utredningene i saken viser er det imidlertid mye som tilsier at kravet også bør gjelde for tiltak som er unntatt søknadsplikt, som f.eks. etablering av offentlige samferdselsanlegg, jf.
20. Kommunedirektøren vurderer at det geotekniske er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planen.
21. Når det gjelder lokal stabilitet opp mot eiendomsgrensa i øst så er dette normalt noe som sikres i den geotekniske prosjekteringen i forbindelse med søknad om tiltak. Det er ikke vanlig å kreve at geoteknisk prosjektering skal gjennomføres i planfasen, kun at det sannsynliggjøres at planen er geoteknisk gjennomførbar, og at det sikres at det er satt av nødvendig areal til eventuelle tiltak. Bebyggelsen øst for planområdet er, ifølge den geotekniske vurderingen, fundamentert på fjell, slik at stabiliteten for disse byggene er god. Skråningene består først og fremst av fjell, med bare tynt dekke av løsmasser. Det er i tillegg beskrevet tiltak for å sikre stabiliteten til planlagte fjellskjæring, og dette skal prosjekteres av ansvarlig prosjekterende for geoteknikk.

<p>byggesaksforskriften § 4-3 eller terrengarbeider i medhold av unntaket i byggesaksforskriften § 4-2. Det bes om at geoteknisk prosjektering gjennomføres <u>før</u> reguleringsplanen vedtas, slik at man faktisk vet at den planlagte utbyggingen er gjennomførbare.</p>	
<p><u>AtB - 13.10.2022:</u> Støtter at det etableres fortau frem til holdeplass "Skavlans veg". Ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, bes det om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn. Det er viktig at prosjektet koordineres med Sverresborgruta slik at det ikke blir anleggsarbeid på begge sider av Gamle Oslovei samtidig.</p>	<p>Trafikkavvikling i anleggsfasen er beskrevet i § 9.8. Planen for Sverresborgruta har varslet planoppstart, men endelig vedtak ligger lengre frem i tid. Det er derfor lite sannsynlig at det blir samtidig utbygging.</p>
<p><u>Trøndelag fylkeskommune - 01.11.2022:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Støtter kommunedirektørens vurdering om at bygningsvolumet bør reduseres før sluttbehandling. 2. Skala for utomhusplanen som kreves i § 3.2 står ikke helt i samsvar med det detaljnivået som listes opp i bestemmelsen. Det vil være fordelaktig å bruke en mer detaljert skala. 3. Bestemmelse § 8.1 synes noe unøyaktig formulert, og bør endres til "minimum 25 % av arealene innenfor #1 skal være beplantet". 4. Planlagt HC-parkering bør ta høyde for universell utforming og biler tilpasset rullestolbrukere/ombygde biler. Faglig råd om at momentet ivaretas i prosjektet iht. KPA. 5. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til orientering. 2. Krav til tegning i målestokk 1:500 i § 3.2. 3. Forslagsstiller har ikke ønsket en prosentvis bestemmelse knyttet til beplantning. Fordeling håndteres i byggesaken. 4. Se kommentar til Statsforvalterens punkt 1. 5. Det er lagt til en bestemmelse (§ 3.6) om dette.

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 fremgår av saksframlegget.