



## Detaljregulering av Gulbrandsvegen 1, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

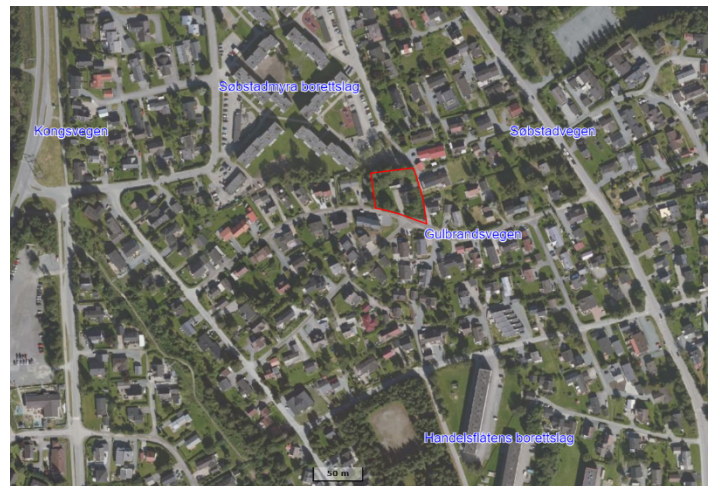
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.06.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

#### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagsnekkern Robert Hilstad AS.

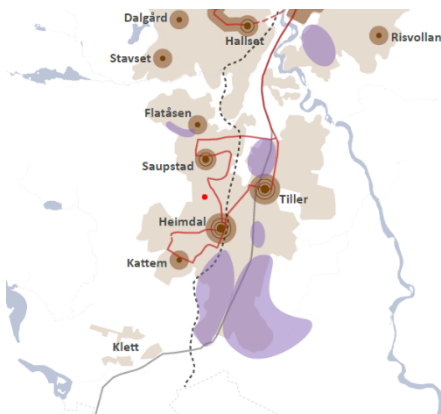
Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (6-8 rekkehus) med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr/bnr. 197/96 og 197/232. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.



Rød flate viser planområdet i småhusområde på Heimdal.

#### Planstatus

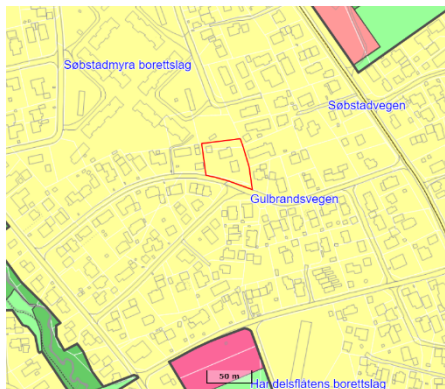
Planforslaget vurderes å være i tråd med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* da det legges opp til fortetting og transformasjon i eksisterende tettstedsområde nordvest på Heimdal.



Planforslaget (rød prikk) ligger i område som skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter i *Byutviklingsstrategien for Trondheim*. Gitte føringer er:

- Videreutvikle og fortette bystrukturen, men bevare eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljøer først.
- Bystrukturen skal ha moderat tetthet.

Planforslaget vurderes å være i tråd med byutviklingsstrategien for Trondheim.



Planområdet (i rødt) er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som boligbebyggelse. Planforslaget vurderes å være i tråd med §9.1 om steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter og §9.2 om helhetlig utforming og tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

For parkering §14 er kravene (ytre sone) minst 1,2 bilparkeringsplasser per. 70 m<sup>2</sup> BRA el. boenhet, der minst 5% skal være HC plasser, og minst 2 stk. sykkelparkeringsplasser per. 70 m<sup>2</sup> BRA el. boenhet.

Planforslaget avviker med bilparkeringskravet da det foreslås et maksimumskrav på 1,2 bilparkeringsplasser per. 70 m<sup>2</sup> BRA el. boenhet.

Planforslaget skal tilknyttes fjernvarme i tråd med §24.

Tettheten blir cirka 4,2 boliger per daa som er i tråd med minstekravet på 3 boliger per daa §27.1

For uterom §29 er kravet (midtre og ytre sone) minst 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål el. boenhet, og i tillegg er det krav om felles lekeareal §30.4. Planforslaget tilfredsstiller kravet til størrelsen og kvalitet på uterom.

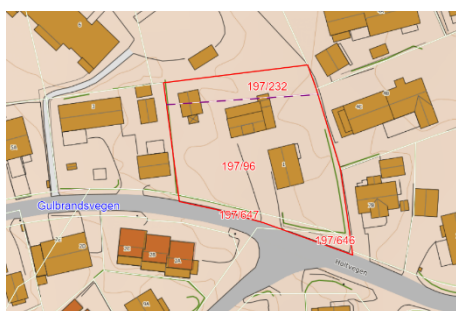
Eiendommen er tidligere regulert i planen for «Kongsvegen - Sørbruvegen - Gulbrandsvegen - kildevegen - Myrmannsvegen - ny veg til Kolstadorrådet» vedtatt i 1968 (r1086b), se planutsnittet under til venstre. I planen fra 1968 er bebyggelse inntegnet med byggegrense cirka 7-8m fra vegkant.

Planforslaget er i tråd med hovedformålet og viderefører byggegrensa ut mot Gulbrandsvegen, men avviker fra angitt bebyggelse. Kartutsnittet under til høyre viser tilgrensende planer.

Planforslaget ble delegert vedtatt lagt på offentlig ettersyn den 17.03.2023, jamfør delegasjonsvedtak plansak nr. BYGGRÅD PLN 10/23



### Planområdet, eksisterende forhold



Planområdet omfatter eiendommene:

Gnr/bnr. 197/96 og 197/232 (Fagsnekkern Robert Hilstad AS), og gnr/bnr. 197/646 og 197/647 som er del av kommunale vegparseller.

### Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet, dagens bruk og karakter

Gulbrandsvegen 1 ligger sirka 1,2 km nord for Heimdal sentrum og i et etablert boligområde på nordsiden av Gulbrandsvegen. Planområdet er på sirka 2,1 daa inkludert annen veggrunn og fortau.

Bebyggelsen i området er noe variert, men domineres av småhusbebyggelse og eneboliger i inntil to etasjer med loft og saltak. Nord for planområdet er det blokkbebyggelse i fire etasjers høyde. Bebyggelsen i området er oppført fra etterkrigstiden og senere. Det er stor variasjon i byggestil, med bebyggelse sammensatt av flere ulike bygningsvolum med ulike takformer.

Småhusbebyggelsen er hovedsakelig oppført i tre, og blokkbebyggelsen i tegl og betong.

Det er i dag tre bygninger på eiendommen; et bolighus og to garasjer/ uthus. Arealet rundt bolighusene brukes i dag hovedsakelig som atkomstsoner. Tomta domineres ellers av vegetasjon og lite hagestell.

### Landskap; topografi, landskap, solforhold, kulturminner

Fra eiendomsgrensen i vest faller terrenget sirka 1,5 m ned til eiendomsgrensen i øst. Det er også en slak helning fra bakkant av tomte fra kote +159 til sirka kote +157 mot Gulbrandsvegen i sør. Det er gode solforhold på eiendommen.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet som berøres av planforslaget. I Webinnsyn står det at boligen er tatt i bruk i 1949 og det største uthuset i 1952. Bygningene på eiendommen bærer sterkt preg av dårlig vedlikehold i fasadene. En del vinduer er skiftet ut. Det vurderes at verken uthus eller bolig har kulturhistorisk verdi.

### Rekreasjonsverdi og bruk, uteområder, barns interesser og naturverdier

Det er ikke registrert rekreasjonsverdier i området. Det er ingen registreringer av prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepssvære områder eller verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet i henhold til «Naturbase» og «Artdatabanken».

### Adkomst, trafikk og kollektivtransport

Planområdet har i dag adkomst direkte fra Gulbrandsvegen (grusveg uten fortau), inn fra Sørbruvegen (øst) eller Søbstadvegen (vest). Dagens ÅDT på veien er ikke kjent, men det er registrert en ÅDT på 100 kjøretøy i døgnet (Vegkart, SVV, 2016). Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss.

Det er gang- og sykkelveg i Søbstadvegen som går mot Saupstad- og Heimdal lokalsenter. Langs Kongsvegen vest for Sørbruvegen er det også gang- og sykkelveg. Langs Bjørndalen, sirka 600-700 m unna, er det snø- og isfritt sykkeltilbud mot byen.



Illustrasjonen viser kollektivholdeplasser og kollektivtraseer. Det er metrobussholdeplass sirka 400 meter unna i Søbstadvegen (østover), og et busstopp ved Kongsvegen sirka 450 meter unna (vestover). Heimdal Stasjon (sørover) er sirka 1,1 km unna med holdeplass for metrobuss og togavganger. Området vurderes å ha et godt kollektivtilbud.

### Sosial infrastruktur; skole, barnehage og barns interesser

Området ligger innenfor Stabbursmoen og Huseby skolekrets, med under 1 km gangavstand til Stabbursmoen skole (barne- og ungdomsskole) og Huseby ungdomsskole. Det er begrenset kapasitet ved skolene i dag. Det pågår planarbeid for Stabbursmoen skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

### Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, og det ligger godt til rette for tilgjengelighet for alle iht. gjeldende lover og forskrifter.

### Teknisk infrastruktur; vann, avløp, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme, renovasjon

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett i Gulbrandsvegen. Stikkledninger er separert overvann og spillvann med ukjent dimensjon. Det kommunale avløpssystemet er et avløpsfellesystem. Avløpfellesledningen er en Ø225 betongledning fra 1969 med fall mot øst. AF-systemet er i dårlig stand. Sør for tomten, i Gulbrandsvegen, ligger det en 300 mm SJK vannledning fra 1969. Ledningen er en del av et ringsystem. I Holtvegen ligger det en 150 mm SJK ledning også fra 1969, den knyttes sammen med 300 mm ledningen i vannkum 13276.3. 300 mm ledningen er en overføringsledning klasse 2 (O2) som skal sikre leveranser av vann. Ledningen er av dårlig tilstand og har hatt flere ledningsbrudd og planlegges utskiftet. Det er laget en egen ROS-analyse for vannledningen som var vedlagt høringen.

Det er begrenset kapasitet på dagens elektriske forsyningsnett. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Dagens avfallsløsning er småbeholdere på hjul.

## Grunnforhold; stabilitetsforhold, rasfare (ROS-tema)



### Utklipp fra NVEs kvikkleirekart

Eiendommen ligger på torv og myr med mektighet større enn 0,5 m. Det er også registrert noe morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Tykkelsen på disse moreneavsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan være mer lokalt.

Grunnundersøkelser i området (Sweco 2019), viser at det sør for tiltaket er faste masser og små dybder til antatt berg, mens det vest og nord for tiltaket er registrert myr eller torv med tykkelse mellom 4-5 m før boringene er avsluttet etter omtrent 1 m innboring i underliggende leire. Det er ifølge Multiconsult (2021) og Sweco (2019) ikke registrert sprøbrudleire i grunnundersøkelsene utført i nærområdet. Det ligger heller ingen registrerte skredhendelser i nærheten av planområdet. Topografi, avstand til nærmeste kvikkleiresoner og kartlagte grunnforhold i området tilsier det at det ikke er fare for skred innenfor planområdet eller at det kan rammes av skred utenifra.

Det er sikret at nødvendige supplerende grunnundersøkelser gjøres i en senere fase av prosjektet, jf. §7.3.

### Støyforhold, luftforurensing og forurensing i grunnen

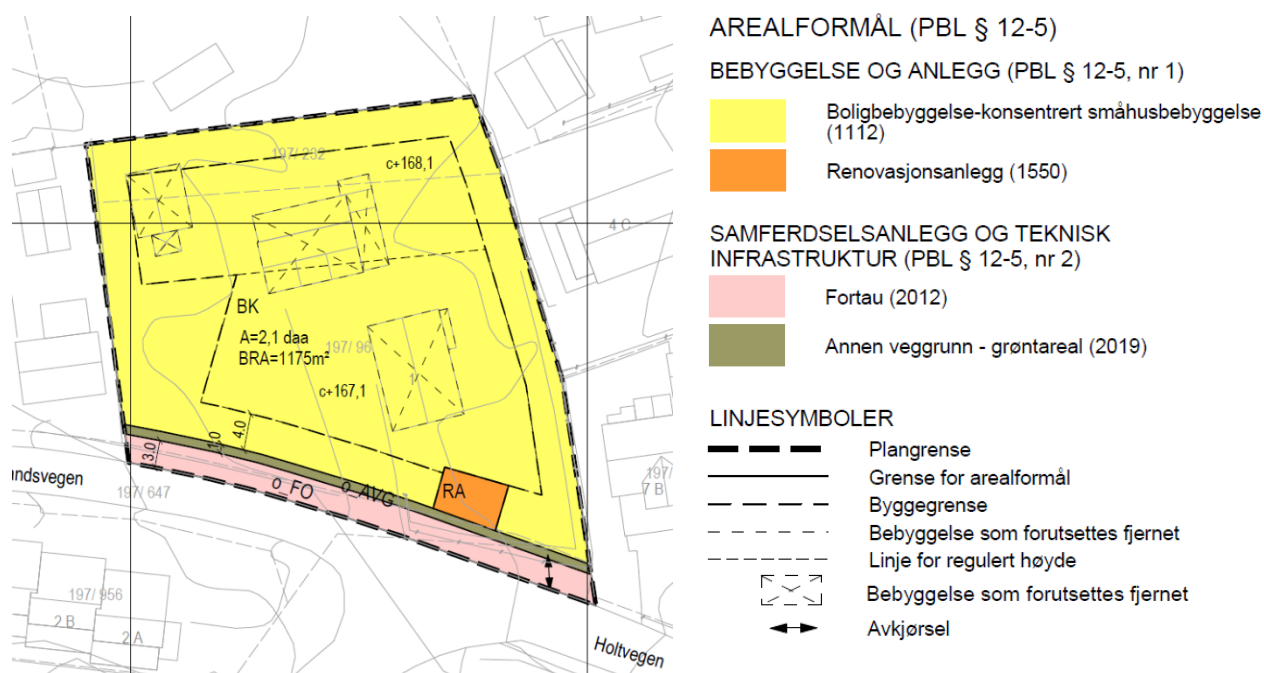
Planområdet er ikke utsatt for støy eller luftforurensing. Det er ikke registrert funn av grunnforurensing på eiendommen i kommunens database eller hos Miljødirektoratets kartbase.

### Beskrivelse av planforslaget

#### Oppsummering av endringer som en følge av innspill ved offentlig ettersyn:

- Formålet renovasjon er inntegnet på plankartet og bestemmelsen § 3.3 er revidert.
- Bestemmelse § 7.2, første avsnitt er endret fra «igangsettingstillatelse» til «tillatelse til tiltak kan gis». (Tekniske planer må da være godkjent ved rammesøknad). Det er tatt med et tillegg som sikre innlevering av nødvendig sluttokumentasjon og nødvendig avstand for tiltak etc. til offentlige VA ledninger.

## Planlagt arealbruk og reguleringsformål



Eiendommene reguleres til boligformål -konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende funksjoner. Eksisterende bebyggelse skal rives. Adkomst og renovasjon skal løses innenfor boligformålet som vist på plankartet. Planforslaget viser regulert fortau på 3 meter langs Gulbrandsvegen, med utgangspunkt i dagens vegkant. I tillegg reguleres annen veggrunn på 1 meter for snøopplag langs fortaket.

### Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum, byggehøyder og bokvalitet

Planlagt bebyggelse er småskala rekkehus, der bebyggelsen legges sirka 4 meter fra eiendomsgrenser og fra annen veggrunn i sør. Tillatte maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha god materialbruk og varierte farger på fasadene. Rekkehusene foreslås med to etasjer og saltak ut mot Gulbrandsvegen, og med tre etasjer og saltak mot nord. Samtlige boliger er gitt romslige balkonger eller markterrasser. Markterrasser kan legges utenfor byggegrensen mot vegen. Felles uterom etableres mot sørvest.



Fugleperspektiv sett fra sørvest (venstre illustrasjon) og fra nordøst (høyre illustrasjon) Asplan Viak AS



*Fugleperspektiv sett fra øst (venstre illustrasjon) og fra vest (høyre illustrasjon) Asplan Viak AS*

asplan  
viak



*Snitt; nord-sør (Asplan Viak AS)*



*Oppriss sett fra Gulbrandsvegen i sør (Asplan Viak AS)*

Selv om de bakerste rekkehusene er én etasje høyere enn rekkehusene ut mot Gulbrandsvegen, utgjør det en høydeforskjell på bare én meter siden terrenget er hellende innover tomten. De nye rekkehusene komplementerer eksisterende bebyggelse i boligområde både med tanke på volum og utforming.



*Gateperspektiv langs Gulbrandsvegen (Asplan Viak AS)*

### Grad av utnyttning og antall boliger

Samlet BRA innenfor område BK (boligformål) skal ikke overstige 1175 m<sup>2</sup> og det er satt krav om minimum 6 boenheter og maksimum 8 boenheter. Dette gir en maksimum tetthet på sirka 4,2 boliger per daa beregnet utfra boligformålet (unntatt offentlig areal). Dersom det bygges 6 boenheter gir det en tetthet på sirka 2,85 boliger per daa.

### Uteoppholdsareal

*(Uteromskravet i Ytre sone er 50m<sup>2</sup> samlet uterom per boenhet eller 100m<sup>2</sup>).*

<b>Krav KPA</b>	<b>Illustrasjonsmateriale, 8 boenheter</b>	
<b>Krav uterom 8 boenheter</b>	<b>Felles uterom i illustrasjonsplanen</b>	<b>Privat uteareal</b>
	200m <sup>2</sup>	388m <sup>2</sup> på bakken, og 125 m <sup>2</sup> over bakken for bakerste rekke
SUM uteromkrav 400m <sup>2</sup> , hvorav min 200 m <sup>2</sup> felles uterom	Sum uterom 713m <sup>2</sup> hvorav 200 felles uterom	

Størrelsen og kvaliteten på uterom er i tråd med krav i gjeldende KPA. Planen sikrer at felles uterom skal etableres i sørvest enden av planområdet, utformes og utstyres som sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes i alle årstider.

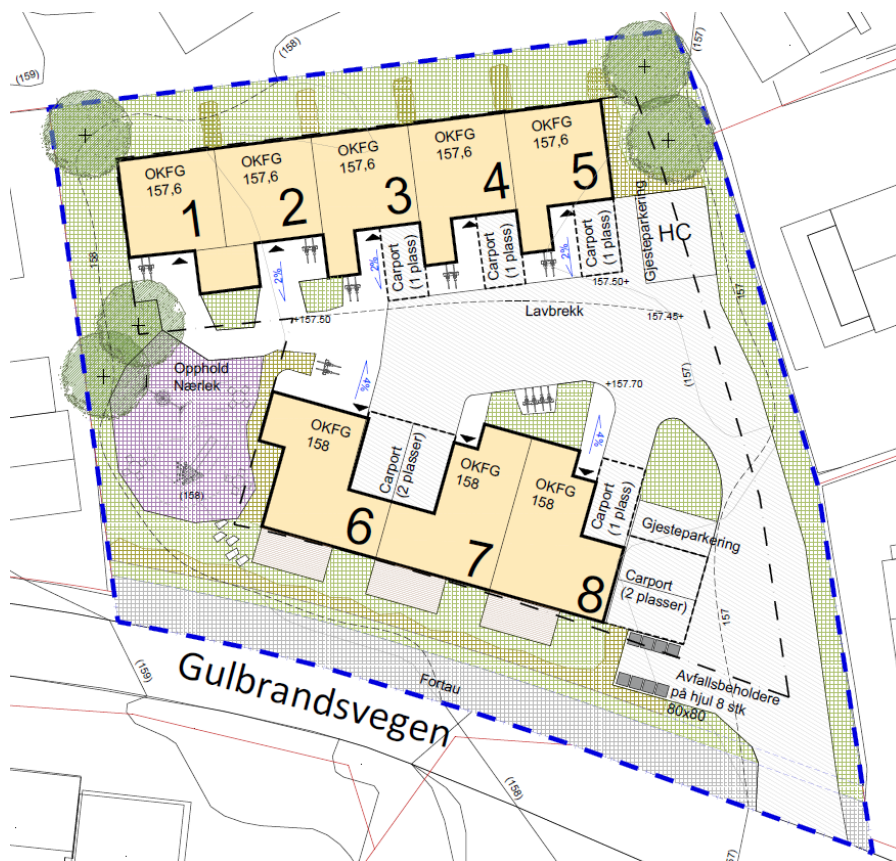




*Perspektiv felles lekeplass (Asplan Viak AS)*



*Perspektiv felles gårdsrom (Asplan Viak AS)*



Alle boenheter vil ha tilgang til både privat og felles uterom med gode sol- og uteromskvaliteter.

### Sol- og skyggeforhold

21. mars (illustrasjoner under) vil utearealene få god soldekning i tråd med kravet. Felles lekeareal og alle de sørvendte private utearealene får god soldekning. Ubebygde eiendommer i nord får slagskygge på søndre del av eiendommen. Det er per i dag ingen kjente planer om å etablere boliger der.



21 mars 1200



21 mars 1500

21. juni (illustrasjoner under) er det noe skygge fra naboens garasje på felles lekeareal (klokka 18.00), ellers er det veldig god soldekning på resten av planområdet. Planlagt bebyggelse tar også hensyn med tanke på slagskygge til naboens uteareal i sommerhalvåret.



21 juni 1200



21 juni 1500



21 juni 1800

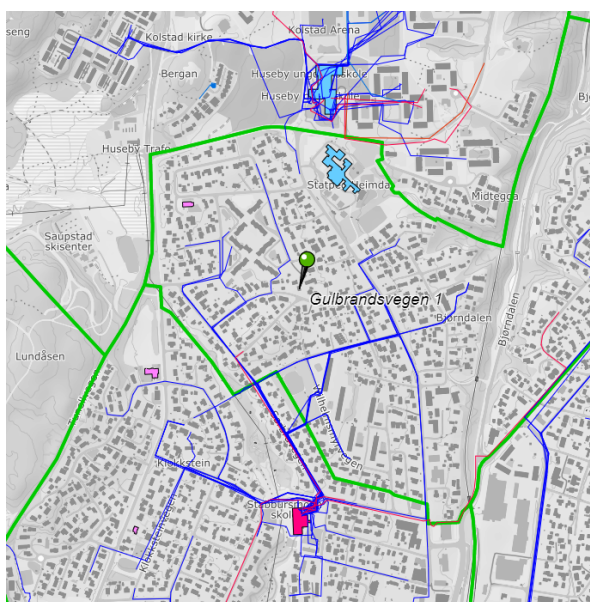
## Trafikkløsninger

### *Adkomst og parkering*

Adkomsten blir fremdeles fra Gulbrandsvegen men flyttes noe østover sammenlignet med dagens adkomst som er midt på tomten.

Foreslått krav til bilparkering avviker noe fra kravet i KPA da det foreslås at det settes et maksimum krav til bilparkeringsdekning på 1,2 per 70 m<sup>2</sup> BRA el. boenhet i stedet for minimumskrav på 1,2. Åtte boenheter gir parkeringskrav på til sammen 9,6 parkeringsplasser hvorav én skal være HC-plass. Illustrasjonsplanen viser at dette er imøtekommet. For å minimere trafikkarealer innerst på området er to carporter plassert sørøst på tomten, ved innkjørselen. Alle bilparkeringsplasser får lademulighet for el-bil. For sykkelparkering foreslås det minimum 2 plasser per boenhet i tråd med KPA. Illustrasjonsplanen viser oppstilling av 16 sykkelparkeringsplasser.

### *Trafikkmengder og trafiksikkerhet*



Planområdet med 8 boenheter vil generere mellom 20-30 kjøretøy i årsdøgntrafikk ÅDT.

Fra planområdet til Stabbursmoen skole er nærmeste del av vegene Sørbruvegen og Ditlev Bloms veg registrert skoleveg som barn syns er farlig (rød strek). Sørbruvegen er en smal veg uten fortau i dag, mens Ditlev Bloms veg har ensidig fortau. (kommunens barnetråkkoversikt). Det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss.

### Tilknytning til infrastruktur

#### *Renovasjons- og energiløsning*

Det legges til rette for avfallsbeholdere på hjul i tråd med kommunens krav. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det vil være påkrevd å knytte seg til fjernvarmenettet.

### *Vann -og avløpsforhold, og overvannshåndtering (ROS-tema)*

Det forventes økning av årsnedbør med 20 % (klimaprofil for Trøndelag). Beregninger på nødvendig volum tar derfor utgangspunkt i en klimafaktor på 1,4. Det er tilstrekkelig kapasitet til vannforsyning og slokkevann med utbyggingen. Det legges til grunn lokal overvannshåndtering ved detaljutforming av utomhusplanen. Fordrøyning av overvann er foreløpig tenkt løst ved nedgravd basseng, da tomten har begrenset størrelse. Det vil i detaljutforming sees på naturbasert løsning som naturlige forsengkninger for å begrense omfanget av nedgravd løsning.

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis, jmfør §7.2. Nødvendige tekniske anlegg skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk, jmfør §6.1.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Byvekstavtalen og virkninger for ønsket byutvikling

Planforslagets lokalisering er i et område som etter byutviklingsstrategien kan fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Avstanden til Saupstad og Heimdal (lokalsentre) er cirka 1 km. Til handelsområde med City syd er det cirka 2,1 km. Det er holdeplasser både i Søbstadvegen (metrobus) og Kongsvegen cirka 500 meter unna. Søbstadvegen har gang- og sykkelveg, på et relativt flatt terreng og går direkte mot Saupstad og Heimdal som gjør det enklere å velge gange og sykkel for daglige gjøremål. Langs Bjørndalen og videre nordover, cirka 600-700m østover, er det isfritt gang- og sykkelsystem inn til byen.

Planforslaget gir fortetting innenfor eksisterende småhusbebyggelse og er i tråd med de overordnede føringene for byutvikling. Planforslaget vil bidra til å styrke bydelen Heimdal med flere attraktive boliger, og tilpasser seg eksisterende småhusmiljø med rekkehus. Planforslaget vil medføre noe mer trafikk i boligområdet.

#### Landskap, byform og estetikk

Bebyggelsen vil inngå i det eksisterende landskap av småhusbebyggelse der høyder, takform og volumer er utformet for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i nærområdet.

#### Naturmangfold - krav i Naturmangfoldsloven (kap. II); naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon

Det vurderes at kravet til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet (§8), føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse (§9), og at tiltaket ikke vil få nevneverdig betydning for naturverdier.

#### Klimagassutslipp

Utbygging av tomten medfører at eksisterende løsmasser og myr på tomta må graves ut, samt at eksisterende bebyggelse på tomten rives. Det vurderes at de positive effektene kan være med på å kompensere for ulempen med riving av eksisterende bebyggelse og at tomta må graves ut. Med positive effekter menes arealeffektivisering, ved fortetting og bruk av eksisterende infrastruktur og kollektivtransport framfor utbygging i områder som krever nedbygging av landbruksjord eller behov for større infrastrukturtiltak. Det bør i senere faser sees på grep i videre prosjektering for å redusere utslipp fra byggefase, f. eks. valg av byggematerialer, evt. gjenbruk av byggematerialer, energiløsninger, utslippsfri anleggsfase mv. Dette er ikke sikret i bestemmelsene.

### Teknisk infrastruktur – VA og overvannshåndtering (ROS-tema)

VA-planen sikrer oppgradering av vannforsyningsledningen forbi planområdet (sirka 60 m), samt at dette arbeidet skjer i dialog/samarbeid med kommunen. Den uønskede hendelsen om urban flom/overvann sikres fulgt opp ved at overvannshåndtering skal skje lokalt, og dette skal synliggjøres i utomhusplanen ved søknad om tillatelse i byggesaken.

### Sosial infrastruktur

Planforslaget med 6-8 boenheter vurderes ikke å medføre vesentlig endring på skolekapasitet sammenlignet med i dag. Bestemmelsene sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### Bygge- og anleggsfasen

Da Gulbrandsvegen i dag er en smal grusveg, vil det være viktig med en god og gjennomtenkt plan for bygge- og anleggsfasen for å gi minst mulig ulempe for naboer. Bestemmelse §7.1 vurderes å beskytte omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

### **Planlagt gjennomføring**

Det er ønskelig å komme i gang med byggesakene høsten 2023, og prosjektet antas bygd i ett byggetrinn med anleggsperiode på sirka 1,5-2 år. Rekkefølgekrav i planforslaget stiller krav til opparbeidelse av teknisk infrastruktur, utearealer samt dokumentasjon på tilfredsstillende skolekapasitet. Villkår for gjennomføring i planforslaget stiller krav til plan for anleggsperioden, tekniske planer og geotekniske forhold.

### **Innspill til planforslaget**

Det ble avholdt oppstartmøte den 29.06.2021. Planen ble varslet i Adressa og per brev til grunneiere, naboer, berørte og andre parter den 15.11.2021. Det kom inn 8 merknader ved oppstart. I tillegg kom det en merknad etter fristen fra nabo i Holtvegen 7B.

Oppsummert omhandlet merknader til oppstart følgende temaer:

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven, estetisk utforming, universell utforming og at barn og unges oppvekstvilkår, håndtering av overflatevann (klimatilpasning), fortau, boligkvalitet, effektiv parkering, bygge- og anleggsfasen, energiforsyning, grunnforhold (geotekniske og myr), høyder med sol-skyggevirksomheter, tilgjengelighet på lokalveg, gangsti, adkomstforhold, skolekapasitet og hensynet til gjeldende reguleringsplan.

Hvordan disse er fulgt opp/ svart ut, vises det til delegasjonsvedtaket i plansak PLN 10/23 datert 17.03.2023.

Følgende parter hadde innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn:

### Statsforvalteren i Trøndelag (SfiT), brev datert 15.05.2023

SfiT peker på at min. antall boenheter nå er sikret i bestemmelser, og har *faglig råd* om at fortau bør sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. For oppfølging av skred og flom vises det til NVE som sektormyndighet.

### *Kommunedirektørens kommentar:*

Planen regulerer fortau langs eiendommen, hvilket er viktig for å sikre mulighet for en senere etablering av et fortau i Gulbrandsvegen. Det vil være et uforholdsmessig kostbart og omfattende å skulle realisere et sammenhengende fortau eksempelvis ned til Søbstadvegen. Det mangler fortau langs alle bolig gatene i området. Det er derfor ingen tydelig målpunkt for et kortere fortau fra planområdet. Opparbeidelse av 50 m fortau langs planområdet vurderes også å

være lite hensiktsmessig da dagens vegbane er av grus. Fortausløsning bør planlegges og gjennomføres helhetlig for en lengre og mer sammenhengende strekning og sees i sammenheng med oppgradering av lokalvegen.

NVE, brev datert 24.04.2023

NVE minner om kommunens ansvar som planmyndighet og ansvar for å se til at NVE sine interesser er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Dette gjelder hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner og viser til sin veileder.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter særlig stabilitet av løsmasser/myr som følge av utbyggingen.

Statens vegvesen (SVV), brev datert 29.03.2023

SVV ber om en høyere prioritering av trafikksikkerhet og bygging av fortau i denne saken. Dersom fortau ikke blir realisert i forkant av, eller samtidig med hovedprosjektet, så er det stor risiko for at det vil ta veldig lang tid før det i det hele tatt blir etablert.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det vises til kommunedirektørens kommentar til Statsforvalterens innspill i saken.

Trøndelag fylkeskommune (Tfk), brev datert 12.05.2023

Tfk har ingen særskilte merknader til planforslaget, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Innspillet tas til orientering.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT), brev datert 20.04.2023

TBRT har følgende innspill til planforslaget:

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:

- Sikre kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer.
- Tilfredsstillende vannforsyning til brannsløkking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for slokkevann.

Dersom dette i perioder ikke er tilfredsstillende, må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.

TBRT anbefaler at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstilling.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Det blir tilkomst til alle boliger for utrykningskjøretøy med oppstilling i innkjørselen. Da bebyggelsen kategoriseres som småhusbebyggelse har bebyggelsen god kapasitet for slokkevann med 50 l/s, mot TEKs krav på 20 l/s.

Anita Wågø Gundersen Raphaug, Holtvegen 7B, registrert 12.04.2023

Nabo Raphaug tar opp mange av de samme innspillene som tidligere er vurdert, dette gjelder forholdet til gjeldende reguleringsplan, tetthet, høyde og sol/ skyggeforhold, utfordringer med dagens vegstandard (grusveg) mtp vedlikehold, overvannshåndtering, grunnforhold med torv og avfallshåndtering. I tillegg ble det vedlagt et kart som viser dagens vanndreneringslinje gjennom Gulbrandsvegen 1 og Holtvegen 7B.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Mange av innspillene er tidligere vurdert ved behandling av planen som ble sendt på høring.

Lokal overvannshåndtering legges til grunn og det skal redegjøres for ved søknad om byggetillatelse og godkjennes av Trondheim kommune. I foreløpig VA-plan legges det til grunn at overvann avledes og samles i et underjordisk fordrøyningsbasseng som vil forsinke overvannet ved større regnskyll, og lede det videre på det kommunale overvannsnettet i vegen.

For de geotekniske forholdene vises det til kommunedirektørens kommentar til NVE sitt innspill.

Ny boligbebyggelse skal ha avfalls-løsning med småbeholdere på hjul innenfor felt RA.

Rune Raphaug, Holtvegen 7B, datert 05.05.2023

Nabo Raphaug tar også opp mange av de samme innspillene som tidligere er vurdert, og som er nevnt av Anita Raphaug. Det bes om at reguleringsplan r1065d (vedtatt 1973) fortsatt skal gjelde, og at forslaget i større grad tar hensyn til området som preges av eldre småhusbebyggelse. Han etterspør større innslag av grøntarealer og «luftige områder» mellom boligene. Raphaug mener også rekkehusene er «monotone» og for høye og dominerende. De mener utbyggingen vil forringe lys og solforhold på uteområdene og ta ettermiddag- og kveldssol. Han mener de 8 enhetene vil føre til en betydelig trafikk, at det ikke er avsatt tilstrekkelig areal til snøopplag og parkering på tomten.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren mener utbyggingen balanserer ønsket tetthet og hensyn til småhuskarakteren på en god måte, samt hensyntar solforhold for naboer i tilstrekkelig grad. Snøopplag (1,5 m) er avsatt langs innkjørselen vist i illustrasjonsplanen. I tillegg er flere soner innenfor planområdet egnet til snødeponering. Det er avsatt parkering på egen tomt i henhold til kommunens parkeringsveileder.

Toril Sjørgård, e-post datert 13.04.2023

Ønsker å protestere på planlagt antall etasjer og høyder i prosjektet. Sjørgård mener byggeskikken i området er på maks. to etasjer og er redd prosjektet vil ta mye lys og gi presedens for andre prosjekt i området.

*Kommunedirektørens kommentar:*

Kommunedirektøren mener utbyggingen balanserer ønsket tetthet og hensyn til småhuskarakteren på en god måte, samt hensyntar solforhold for naboer i tilstrekkelig grad. Ny bebyggelse vil stå i en god sammenheng med den nyetablerte rekkehusbebyggelsen på motsatt side av Gulbrandsvegen.

Bebyggelsen vil kunne medføre noe tap av sol, men det arealet som berøres på Sjørgårds eiendom er i hovedsak oppkjørselen, og areal vest for garasjen, og er dermed ikke det primære utearealet.

Kristian Haugen Kjørstad, Gulbrandsvegen 5a, brev datert 28.04.2023

Kjørstad ønsker at det anlegges en kommunal tursti som vist på kartutsnittene under.



Rød strek markerer hvor nåværende gangsti ligger, og den er innenfor deres tomt.

Kjørstad foreslår at ny gangstien anlegges på venstre side på den nye tomta (gul linje). Alternativt foreslås det at det anlegges ny gang/sykkelveg til høyre på tomta til Gulbrandsvegen 1 ved siden av parkeringsplass (gul stiplet linje).

Kjørstad mener at gangstien:

- er trafikkfarlig da den ikke er koblet til noe fortau,
- ikke er dimensjonert for bruk av sykkel og
- ikke er beregnet for den økte trafikken som har oppstått.

Kjørstad nevner også privatrettslige forhold som ikke tas hensyn til. Gangstien skal kun benyttes av gående trafikk og at den i utgangspunktet kun er ment for Sjøbstadmyra borettslag sine beboere, og ikke for omkringliggende boligfelt.

#### *Kommunedirektørens kommentar:*

Dagens gangforbindelse er ikke en del av planområdet og kommunedirektøren mener de privatrettslige utfordringene må løses privat.

Etablering av en ny offentlig gangforbindelse/ gang- og sykkelveg er et nytt tema i planprosessen. kommunedirektøren mener dagens gangsti er dekkende. Selv om boligområdet domineres av grusveger, er ÅDT lav og det er ikke registrert ulykker i Gulbrandsvegen eller tilhørende kryss. Evt. behov for ny forbindelse bør skje i et eget prosjekt.

For vurderinger rundt etablering av fortau langs Gulbrandsvegen, vises det kommunedirektørens kommentar til Statsforvalterens innspill.

#### **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.