



Detaljregulering av Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60

Planbeskrivelse til sluttbehandling

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.10.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 02.02.2023

Oppdatering etter bystyrets vedtak:

Reguleringsplankart og bestemmelser er endret i henhold til sluttvedtaket i bystyret. Endringene gjelder fortauet o_SF2 og rekkefølgebestemmelse §9.4. Fortauet o_SF2 med tilhørende områder er tatt ut av plankartet. Dette gjør at informasjonen i avsnittene som omhandler trafikkforhold, midlertidig anleggsområde og fortau ikke reflekterer den vedtatte planen. Dette gjelder også kommentarene fra kommunedirektøren om fortau i kapittelet "Innspill til planforslaget".

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller JM Norge AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tre boligblokker med tilhørende uterom og parkeringsanlegg i Nils Uhlin Hansens veg 58 og 60. Planen åpner for 25-38 boenheter og omfatter også samferdselsareal. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktsbilde med planområdet markert

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i KPA. Eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 60 ligger også innenfor bestemmelsesområde for mulig fremtidig offentlig formål (helse- og velferdssenter). Eierskapsenheten og Kommunedirektørens fagstabs faggruppe helse og velferd har i oppstartsfasen gjort en konkret vurdering og klargjort at Trondheim kommune ikke har



behov for denne eiendommen til dette formålet.

Planområdet ligger i ytre sone for uterom og parkering. Avstanden til bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum er ca. 100 meter.

Kommuneplanens arealdel med planområdet markert i blått

Gjeldende reguleringsplaner

- r0025 Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva (fra 1980)

- r1192k Fredheim gnr. 104/82 fra industri til boligformål (fra 1988)
- r0025bh Rønningstad, gnr 104, bnr 163 (fra 1995)
- r0025bs Rønningstad 2, gnr. 104/286, Nils Uhlin Hansens veg 52, gnr. 104/286 (fra 2000)

Eiendommene som reguleres med boligformål og foreslås utbygget i planforslaget er Nils Uhlin Hansens veg 58 (gnr/bnr 104/286) og Nils Uhlin Hansens veg 60 (gnr/bnr 104/172). Disse eiendommene er regulert som hhv. boligformål og industri i gjeldende planer.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- Gnr/bnr 104/172 - Nils Uhlin Hansens veg 60
- Gnr/bnr 104/286 - Nils Uhlin Hansens veg 58

Samt deler av følgende eiendommer:

- Gnr/bnr 104/1875 - privat veiareal
- Gnr/bnr 104/1877 - Nils Uhlin Hansens veg 18
- Gnr/bnr 104/1878 - Nils Uhlin Hansens veg 20
- Gnr/bnr 104/1879 - Nils Uhlin Hansens veg 22
- Gnr/bnr 104/1880 - Nils Uhlin Hansens veg 24
- Gnr/bnr 104/2107 - Nils Uhlin Hansens veg 16A
- Gnr/bnr 104/2270 - offentlig veiareal

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Stavset langs Nils Uhlin Hansens veg i underkant av 400 meter sørvest for Stavset senter i luftlinje. Avstand til Trondheim sentrum er ca. 7 km mot nordøst for gående og syklende, eller ca. 8,5 km langs kjørevei. Markagrensa ligger ca. 300 meter vest for planområdet langs vei. Planområdets størrelse er ca. 6,8 dekar, hvor arealet regulert til boligformål er ca. 4,4 dekar.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealer, stedets karakter

På eiendommen til Nils Uhlin Hansens veg 58 står det i dag en enebolig i 1-2 etasjer med sokkelleilighet. På nr. 60 står det en bygning i 2 etasjer som i dag benyttes som kontor/garasje/verksted. Eiendommen disponeres av Dovre Entreprenør AS som er en maskinentreprenørbedrift, og en stor del av eiendommen brukes også til utendørs parkering og lagring av materialer. Bedriften mener virksomheten ikke har en hensiktsmessig beliggenhet i et boligområde, og har besluttet å se etter muligheter for å etablere seg i et industriområde.

Det finnes også en annen næringseiendom litt lenger sør for planområdet, i nr. 70, samt en større tilgrensende eiendom mot sørøst som eies av Trondheim kommune og som er tiltenkt å huse et fremtidig helse- og velferdssenter. Ut over dette er området preget av eneboliger og rekkehus i 1-2 etasjer, med innslag av flermannsboliger like øst for planområdet. Bebyggelsen har i hovedsak saltak. Området er relativt nytt med hovedvekt av utbygging på 1980-tallet. Nord for planområdet og innenfor bestemmelsesområdet for lokalsenteret er tre nye boligblokker under bygging.

Topografi og landskap

Området har en topografisk inndeling med Bymarka i vest, og to markante bekkedaler nord og sør for planområdet. Bekkedalene danner en grøntkorridor som knytter sammen Bymarka og Nidelva. Øst for planområdet går et grøntdrag som strekker seg inn mot Bymarka. Det går en flomvei gjennom eiendommen til nr. 60.

Planområdet er svakt kupert og flatt mot sørøst. Terrenget faller ca. tre meter fra Nils Uhlin Hansens veg ned langs den private veien til boligområdet nordøst for planområdet. En trerekke skiller eiendommen til nr. 58 fra denne veien og bebyggelsen på østsiden. I sørvest grenser planområdet mot en liten skogbevokst bergknaus.

Grunnforhold

Området ligger rett under øvre marin grense og løsmassekart viser at grunnen består av torv og forvittringsmateriale. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i nærheten av planområdet.

Det er registrert forurenset grunn på gnr/bnr 105/5 (Nils Uhlin Hansens veg 76) som grenser til planområdet i sørøst.

Naturverdier

Området er ikke registrert som spesielt verdifullt når det gjelder naturverdier. Det er ikke funnet observasjoner fra artsdatabanken av sårbare eller svartelistede arter.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet benyttes i dag som industri og bolig. Det er ikke registrert barnetråkk eller lek i dette området. Trondheim kommunes plan for friluftsliv og grønne områder viser underdekning for nærmiljøanlegg i dette området.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Trafikkforhold

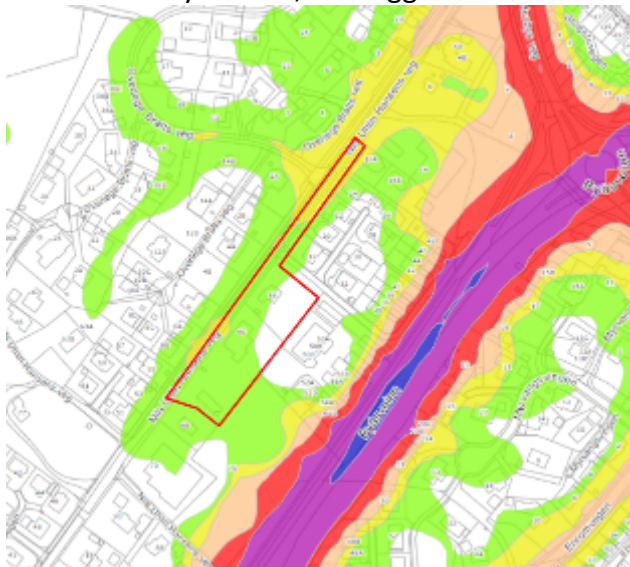
Planområdet ligger langs Nils Uhlin Hansens veg i underkant av 300 meter fra krysset med Odd Husbys veg. Veien er fysisk stengt ca. 100 meter sør for planområdet. Fartsgrensen er 30 km/t og trafikkmengden ligger på ca. 1000 kjøretøy per døgn. Målingen av trafikkmengde er utført av kommunen i 2019 like nord for planområdet, mens manuelle tellinger utført av konsulent på samme sted i juni 2020 viser en trafikkmengde på 535 kjøretøy per døgn. Nedgangen i trafikkmengde kan skyldes koronasituasjonen i samfunnet. Det ligger en gang- og sykkelvei langs vestsiden av veien som kobler seg på gang- og sykkelveien langs Odd Husbys veg lenger nord. Det ligger også en gang- og sykkelvei langs Byåsveien øst for planområdet.

Det ligger bussholdeplasser tilknyttet Byåsveien og Odd Husbys veg/Enromvegen. Sentrumslinjer 11 og 23, arbeidslinjer 50, 52 og 53, og nattbuss 101 og 108 betjener området.



Støyforhold

Planområdet berøres av gul støysone (55-59 dB) ut mot Nils Uhlin Hansens veg på en liten del av eiendommen til nr. 60, men er ellers lite støyutsatt der det planlegges nye boliger. Støy fra hovedveien Byåsveien, som ligger ca. 80 meter mot øst, innvirker ikke på planområdet.



Støysonekart

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Sørvest for planområdet ligger det en trafo med kapasitet for det antall boliger som det legges til rette for i planforslaget.

Skole og barnehage

Planområdet sogner til Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole. Barneskolen ligger rett ved Stavset lokale sentrum ca. 500 meter fra planområdet, mens ungdomsskolen ligger ca. 1,8 km nord for planområdet. Det er i dag ledig kapasitet ved begge skoler. Det ligger flere barnehager i nærområdet.

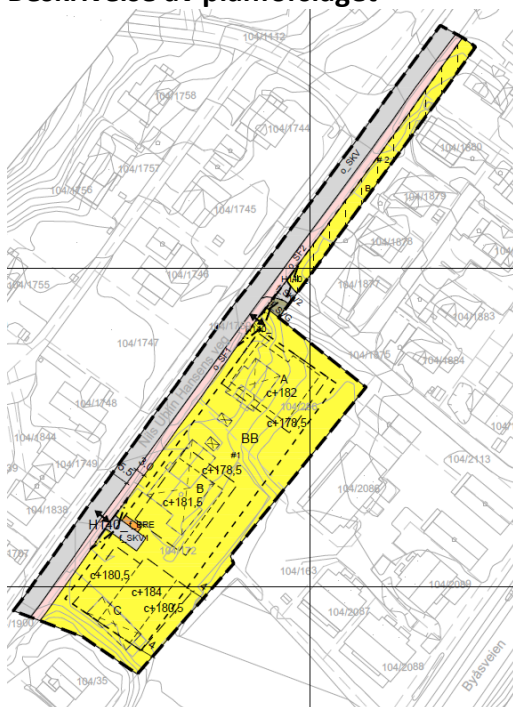
Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak. Det anbefales likevel at det gjøres avbøtende tiltak for følgende tema:

- Masseras/skred
- Skole, barnehage
- Kraftforsyning
- Vannforsyning/brannslukningsvann
- Støy og støv fra trafikk og i anleggsperioden
- Forurenset grunn
- Ulykker med gående og syklende og ved anleggsgjennomføring
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy

Det er laget en egen ROS-analyse for en 375 mm vannledning som ligger langs Nils Uhlin Hansens veg ca. 10 meter fra det planlagte prosjektet, på bakgrunn av risikoen for brudd på vannledningen i anleggsfasen. I henhold til akseptkriteriene ble det konkludert med at risiko er akseptabel, men at det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere risiko ytterligere.

Beskrivelse av planforslaget



Plankart

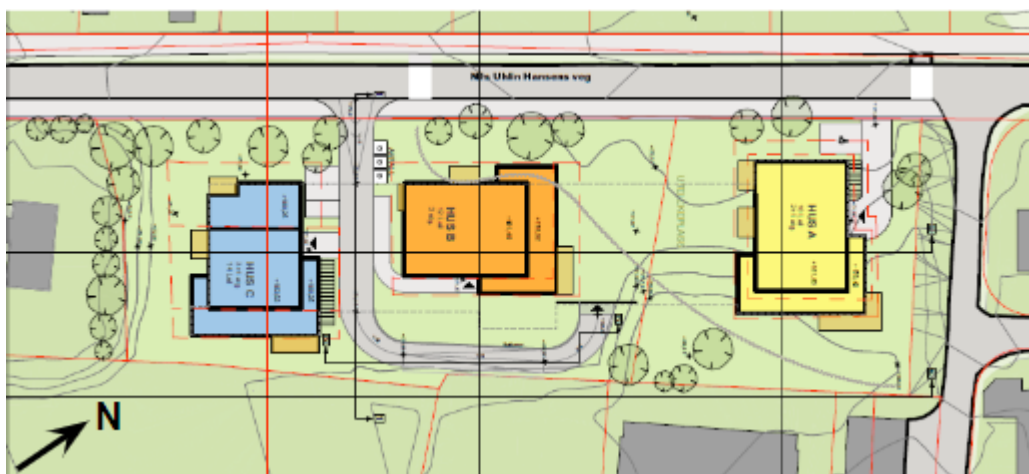
Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Det legges til rette for tre boligblokker som skal plasseres innenfor byggegrensene vist i plankartet. Bygg A og bygg B kan ha tre etasjer hvor den øverste etasjen er inntrukket. På bygg A er den øverste etasjen hovedsakelig inntrukket fra sørøst. På bygg B er den øverste etasjen inntrukket fra sørøst og fra nordøst. For bygg A blir maksimal høyde c+ 182 for den inntrukne etasjen og c+178,5 for etasjen under. For bygg B blir maksimal høyde c+181,5 for den inntrukne etasjen og c+178,5 for etasjen under. Bygg C kan ha fire etasjer der er den øverste etasjen er inntrukket fra nordvest og sørøst. Maksimal høyde for bygg C er c+184 for den inntrukne etasjen og c+180,5 for etasjen under.

Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 1,5 meter over disse kotehøydene. Tekniske installasjoner kan ha et maksimalt areal på 10 % av takflaten og ha en avstand på minimum 2 meter fra byggegrense.

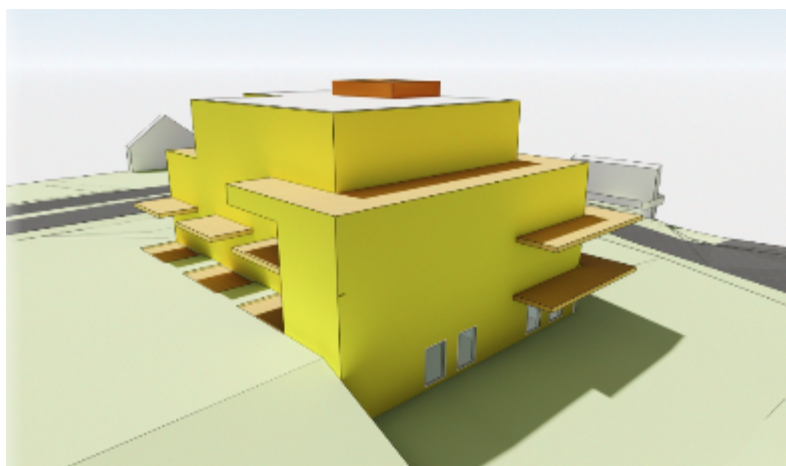


Lengdesnitt sett fra øst (fra venstre: bygg C, bygg B og bygg A)



Situasjonsplan

Under bebyggelsen vil det være en sammenhengende parkeringskjeller innenfor felt #1 i plankartet, med blant annet bil- og sykkelparkering og bodareal. I bygg A åpnes det for at boenheter i første etasje kan ha tilhørende boligareal i sokkel på dette nivået mot øst. Terrenget skal bearbejdes for å unngå eksponert parkeringskjeller mellom bygg A og B.



Bygg A sett fra øst med boligareal i sokkel

Hvert bygg skal ha hovedinngang via innvendig trapperom og heis, og med tilgang til parkeringskjeller. Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området.

Bygningenes fargevalg skal også innbyrdes harmonere med hverandre. Utvendig materiale skal hovedsakelig bestå av treverk.

Grad av utnyttning, antall boliger og leilighetsfordeling

Tillatt BRA er 3600 m², derav 1180 m² i bygg A, inntil 200 m² kan ligge i sokkel, 1030 m² i bygg B, 1330 m² i bygg C, og inntil 60 m² til parkering på terreng. Areal helt eller delvis under bakken som brukes til parkering eller bod og tilhørende areal skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Planområdet er i sin helhet ca. 6,8 dekar, og det gir iht. KPA (gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA) en tetthet på 7,6 boliger per dekar. Dersom det kun tas utgangspunkt boligformålet i utbyggingsområdet innenfor planområdet som er ca. 4,4 dekar, så gir det en tetthet på 11,7 boliger per dekar. Kravet til tetthet i KPA for dette planområdet er minimum 3 boliger per dekar. Det har dessverre skjedd en glipp til offentlig ettersyn i planbeskrivelse og i saksfremlegget hvor det står minimum 6 boliger per dekar.

Det tillates at det etableres maksimalt 38 boliger. Ved maksimal utnyttelse vil tettheten være 5,6 boliger per dekar (hele planområdet) eller 8,6 boliger per dekar (kun boligformål). Maksimalt 35 % av boligene kan være mindre enn 45 m² BRA, men ikke mindre enn 35 m² BRA.

Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål, hvorav minimum 50 % skal opparbeides på bakkeplan og være felles for beboere i planområdet. Felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Illustrasjonsprosjektet viser 1325 m² felles uteoppholdsareal på bakkeplan rundt og mellom bebyggelsen, og 563 m² privat uteoppholdsareal.

KRAV		PROSJEKTERT	
Uteareal: 50m ² pr. 100 m ² BRA*	1 540 m ²	Uteareal	1888 m ²
Felles uteareal: min. 50% av uteareal	770 m ²	Felles uteareal Privat uteareal	1325 m ² 563 m ²
Sol på felles uteareal: 50% solfylt	385 m ²	Sol på felles uteareal 21.03 kl 15.00 Sol på felles uteareal 23.06 kl 18.00	869 m ² 1093 m ²

*BRA uten åpent overbygd privat uteoppholdsareal: 3077 m²

Uteromsregnskap

Det skal etableres felles lekearealer, dette vil detaljeres i byggesaken. Det største fellesarealet er plassert sentralt i planområdet mellom bygg A og B, er solrikt om sommeren og vil være tilnærmet flatt. Kommunedirektøren kommenterer at arealene i vist uteromillustrasjon under er på grensen til å kunne telles som uterom, og at noen av arealene ligger innenfor byggegrensen og kan i teorien bygges ned. Likevel er det er tilstrekkelig god margin i uteromsregnskapet til at forutsetningene er tilstede for å gi nok uterom med kvaliteter i forbindelse med detaljprosjektering.



Medregnet areal til felles uteopphold i illustrasjonsprosjektet

Trafikkforhold

Det reguleres to avkjørsler til planområdet fra Nils Uhlin Hansens veg. En i tilknytning til bygg A, mens den andre legges mellom bygg B og C via felt f_SKV1, med nedkjøring til parkeringskjeller langs østsiden av bygg B. Felt f_SKV2 er eksisterende adkomst til naboeiendommene nord og øst for planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates oppført med støttemur i eiendomsgrense med høyde inntil 0,5 meter over planert terreng.

Det reguleres et tre meter bredt fortau langs Nils Uhlin Hansens veg på vestsiden av planområdet, til og med Nils Uhlin Hansens veg 16. Det reguleres også et tilhørende bygge- og anleggsområde (#2) på eiendommene til Nils Uhlin Hansens veg 16A, 18, 20, 22 og 24 som trengs midlertidig i forbindelse med opparbeidelse av fortauet.

Parkering

Det foreslås minimum 1,0 og maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse. Bilparkering skal hovedsakelig etableres i parkeringskjelleren, men det tillates maksimalt fire parkeringsplasser på bakkeplan. Minimum én av parkeringsplassene på bakkeplan skal være tilrettelagt for HC-parkering. Det er skissert 40 parkeringsplasser i parkeringskjelleren og fire parkeringsplasser på bakkeplan. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet til el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjon for elbiler.

Det foreslås minimum to parkeringsplasser for sykkel per boenhet/70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det er skissert at det er mulig med opp til 88 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjelleren.

Renovasjon

Renovasjonsanlegget (f_BRE) er plassert ved den sørligste avkjørselen til planområdet og felt f_SKV1, og det legges til rette for nedgravde containere. Denne løsningen forutsetter at renovasjonsbilen rygger inn over fortau fra Nils Uhlin Hansens veg ved henting av avfall.

Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder vei, avfallsordning og vann- og avløpstiltak iht. godkjent plan, skal være etablert før nye boliger tas i bruk. Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak. Det skal gjennomføres prøvetaking av løsmasser, og dersom disse ikke tilfredstiller gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk, skal det lages en tiltaksplan og gjennomføres nødvendige tiltak for håndtering av forurenset grunn og bygningsavfall.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel 2012-2024. Eiendommen Nils Uhlin Hansens veg 60 er avsatt til fremtidig offentlig formål, men det er avklart med Trondheim kommune at dette ikke lenger er et behov.

Planforslaget avviker noe fra parkeringsbestemmelsen i KPA ved at det kan legges til rette for minimum 1,0 parkeringsplass per boenhet/70 m² BRA. Minimumskravet for ytre sone i KPA er 1,2 parkeringsplasser per boenhet/70 m² BRA.

Stedets karakter, byform, estetikk og tilpasning til eksisterende omgivelser

Stedets karakter vil bli endret med ny bebyggelse i planforslaget. Foreslått typologi med blokkbebyggelse vil erstatte dagens enebolig og industribbyggelse innenfor planområdet. Boligområdet for øvrig er preget av småhusbebyggelse. Planforslaget er skissert med flate tak, noe som vil bryte med omliggende bebyggelse som i all hovedsak er utført med saltak.

Det er nylig vedtatt en reguleringsplan med boligblokker i Nils Uhlin Hansens veg 14 som ligger innenfor bestemmelsesområdet for Stavset lokale sentrum (r20170045), ca. 100 meter nord for planområdet. Planforslaget har lavere byggehøyde og volum sammenlignet med denne, da planområdet ligger lenger inn i eksisterende småhusområde, men boligtettheten er

sammenlignbar. Den nye bebyggelsen skal ha fasader i tremateriale for å bedre tilpasse seg eksisterende bebyggelse i området. Fargebruk skal også hensynta eksisterende karakter i området.



Planforslaget og omliggende bebyggelse sett fra vest. Området innenfor gul stiplet linje er innenfor bestemmelsesområdet for offentlige formål (HVS = Helse og velferdssenter).

I fremtiden forventes det at det etableres et helse- og velferdssenter på det ubebygde arealet. Dette vil i lag med planforslaget være et innslag av en annen typologi enn den dominerende småhusbebyggelsen.



Planforslaget sett fra Byåsveien.

Skogsvegetasjon danner silhuettlinjen av åsen i bakkant av planområdet. Vegetasjonen bidrar til at nye bygninger ikke bryter åsens silhuettlinje sett fra Byåsveien. Planforslaget ivaretar silhuetten i landskapet sett fra Krysset Byåsveien/Odd Husbys veg.



Planforslaget sett fra Krysset Byåsveien/Odd Husbys veg. Nye bygninger er ikke synlige fra dette perspektivet.

Uteoppholdsareal, solforhold og universell utforming

Bygningsstrukturen i planforslaget gir rom for store universelt utformede uteoppholdsarealer i tilnærmet flatt terreng mellom bebyggelsen og ut mot Nils Uhlin Hansens veg. Planforslaget vil tilføre mer grøntareal sammenlignet med dagens situasjon innenfor planområdet, der det ligger store og grusbelagte lagringsområder tilknyttet bedriften som holder til på eiendommen til nr. 60.

Uteoppholdsarealene for de nye boligene får tilstrekkelig med sol på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18, iht. krav i KPA.



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

Bygg A vil gi skyggevirkninger mot nabo i Nils Uhlin Hansens veg 32 sin terrasse og husfasade noen timer på ettermiddag/kveld 21 mars, samt på nr. 34 og 36 på kveldstid på utredet tidspunkt 22. april. Bygg B vil gi skyggevirkninger mot øst på naboeiendom i nr. 50 fra tidlig kveld på flere utredede tidspunkt i fra vår til sommer. Det vil bli skygge på husfasade og på enkelte private balkonger. Bygg C vil gi skyggevirkninger på husfasade og balkonger på nr. 52 fra kveld på utredede tidspunkt fra mars og april, samt på uteplassen framfor nr. 56 på kveld om våren. I tillegg

vil bygg B og delvis bygg C gi skyggevirksomheter på et felles leke- og uteoppholdsareal på gnr/bnr 104/163 på kveld på flere utredede tidspunkt på vår/sommer.

Det er lagt inn terreng i modellen av landskapet som ligger vest for planområdet, for å se når sola går ned bak høydedragene. De store grantrærne på toppen av terrenget er imidlertid ikke lagt inn, dette vil trolig medføre at sola går ned tidligere enn det som er modellert. Det betyr at de faktiske skyggevirksomheter for naboene på østsiden av planområdet kan være noe mindre enn det som vises i sol- og skyggestudiet.

Den 23. juni kl. 18 får felles leke- og uteoppholdsareal på gnr/bnr 104/163 skygge på ca. 37% av det totale arealet.



Felles leke- og uteoppholdsareal den 23. juni kl.18

Planforslaget vil tilføre området flere boliger som oppfyller kravene til tilgjengelige boenheter i TEK. Dette gjør at beboere i nrområdet kan bli boende i området dersom de ønsker de kvaliteter som en tilgjengelig bolig representerer. Rapport om levekår i Trondheim fra 2011 viser at det er få leiligheter i Stavsetområdet, planforslaget vil derfor bidra til å øke mangfoldet i boligsammensetningen i bydelen.

Trafikkforhold og renovasjon

Planforslaget vil føre til økt trafikk langs Nils Uhlin Hansens veg. Med maksimalt 38 boliger kan planforslaget forventes å generere en økt trafikk på rundt 100-150 kjøretøy per døgn. Det regulerte fortauet vil bidra til økt trafiksikkerhet for gående når det opparbeides.

Med et langt og smalt planområde er det krevende å få til en renovasjonsløsning innenfor 50 meter fra alle boenheter. Forutsatt at inngangsparti blir lagt på nordsiden av bygg A, noe som gir best bokvalitet for boenhetene, blir lengste avstand til renovasjon 70 meter. Kommunen har vurdert dette som akseptabelt.

Barns interesser og rekreasjonsinteresser

Felles uteoppholdsareal skal inneholde lekeområder og vil tilpasses barn i ulike alder. Planområdet ligger med nærhet til blant annet Bymarka og Nilsbyen med ski- og sykkelanlegg, noe som vurderes som positivt fra et folkehelseperspektiv.

Forhold til krav i Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldloven, og det er ikke funnet noe som er i strid med disse. Vurderingene er tatt ut fra at planområdet i dag hovedsakelig består av bebyggelse og utearealer med harde overflater. Miljødirektoratets kartdatabase, kommunale kartbaser og Norkarts stedsanalyse er gjennomgått. Området har ikke registrerte arter som gjør at planen vil være i strid med Naturmangfoldloven.

Vann og avløp

To kommunale overvanns- og spillvannsledninger vil bli liggende under ny bebyggelse i planforslaget, og foreslås flyttet. Det går en flomvei gjennom eiendommen til nr. 60 som må vies oppmerksomhet i detaljprosjekteringsfasen slik at den ikke ledes inn på ny eller eksisterende bebyggelse.

Skolekapasitet

Både Stavset barneskole og Ugla ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

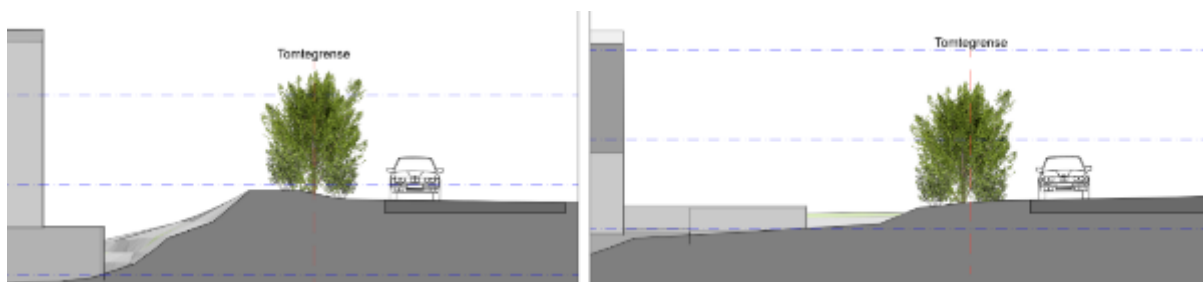
Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen anbefaler følgende avbøtende tiltak:

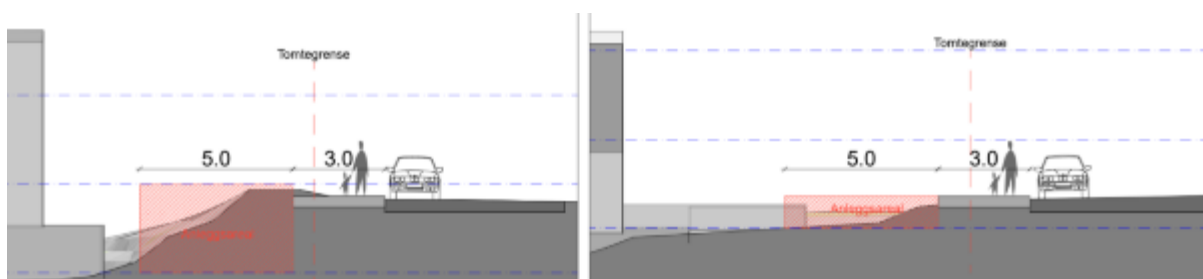
- *Masseras/skred*: Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før relevant søknad til tiltak kan gis.
- *Skole, barnehage*: Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- *Kraftforsyning*: Tilkobling og bruk av nettstasjon for ny bebyggelse innenfor planområdet skal være avklart med nettleverandør før det kan gis byggetillatelse.
- *Vannforsyning/brannslukningsvann og forhold til nærliggende vannledning*: VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- *Støy og støv fra trafikk og i anleggsperioden*: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak
- *Forurenset grunn*: Det må ved prøvetaking dokumenteres at løsmassene tilfredsstillende gjeldende tilstandsklasse for aktuell arealbruk. Hvis ikke, må det utarbeides tiltaksplan og gjennomføres nødvendige tiltak før igangsettingstillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 kan gis.
- *Ulykker med gående og syklende og ved anleggsgjennomføring*: Det reguleres fortau langs planområdet, og frisikt er tegnet inn ved alle avkjørsler. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.
- *Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy*: Ivaretas i utomhusplan som skal følge relevant søknad om tiltak.

Fortau

Det reguleres et tre meter bredt fortau langs planområdet, til og med Nils Uhlin Hansens veg 16A. Ved opparbeidelse av fortau på strekningen mellom nr. 16A og 24, så vil det medføre at disse eneboligene vil miste uteareal og dagens vegetasjon/trær langs veien. Eneboligene har hovedsakelig sitt uteoppholdsareal på denne siden av husene, og et fortau vil dermed redusere dette. Opparbeidelse av fortauet vil kreve erverv av deler av de private eiendommene. De berørte naboene er negative til å avstå grunn til et nytt fortau.



Eksisterende situasjon i Nils Uhlin Hansens veg 24 (til venstre) og 20 (til høyre)



Ny situasjon som viser opparbeidet fortau og behovet for midlertidig anleggsareal



Eksisterende situasjon med gang- og sykkelvei langs vestsiden av Nils Uhlin Hansens veg

Bygningsrådet har vedtatt ved 1.gangsbehandling at det må stilles rekkefølgekrav om opparbeidet fortau. Forslagsstiller er uenig i at det stilles rekkefølgekrav om fortau. Kommunedirektøren vurderer fortauet som nødvendig fordi planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av veien. Reguleringsplanen legger opp til over 30 boenheter, dette er en betydelig økning av antall boenheter på østsiden av Nils Uhlin Hansens veg. Når disse boligene etableres utløses behovet for fortauet fullt ut. Fortauet vil koble seg på det allerede regulerte fortauet ved Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. Dette vil gi et sammenhengende offentlig tilbud for gående mellom boliger i gata, mot Stavset skole, lokalsenteret og busstilbud. Kommunedirektøren legger stor vekt

på at fortauet bidrar til sammenheng i gangtilbudet. Kommunedirektøren vurderer det som viktig å unngå at vi i framtida får et fortau som stopper ved Nils Uhlin Hansens veg 14. Dette gjelder spesielt i et område som omfattes av ønsket utvikling rundt et lokalt sentrum, for å bygge opp om 10-minuttersbyen der folk enkelt og raskt skal kunne gå til sine lokale tjenestetilbud. Kommunedirektøren mener opparbeidelse av fortauet er viktig for trafikksikkerhet, framkommeligheten og sammenhengen i bydelen. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om opparbeidelse av fortau før boligene kan tas i bruk.

Konsekvenser for klima og miljø, potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet har relativ nærhet til sentrumsrettet kollektivtilbud, og det ligger ved to hovedveier for sykkel, Sverresborgruta og Byåsruta. Men ettersom avstanden til Trondheim sentrum er såpass lang og høydeforskjellen stor, vurderes det at planforslaget vil medføre økt personbiltransport. Samtidig kan planområdets beliggenhet i rimelig avstand fra det lokale sentrumet på Stavset, skole, barnehager og rekreasjonsområder i Bymarka føre til at flere velger miljøvennlige transportmidler for mange dagligdagse gjøremål som finnes i nærområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig fortau. Kommunen må stå for drift og vedlikehold av fortauet, og dette vil medføre noe økte driftskostnader for kommunen.

Planlagt gjennomføring

Felles uteoppholdsareal, nødvendige tekniske anlegg og parkering for bil og sykkel skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved en eventuell trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse av planområdet.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble sendt ut til naboer, berørte parter, private og offentlige høringsinstanser 1.10.2019. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 27.9.2019.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 22.05.21 - 05.07.2021.

Det kom inn én innsigelse til planforslaget fra Statsforvalteren, men denne er løst og endringer er innarbeidet i planen. Totalt kom det inn syv merknader. Under følger en oppsummering av merknadene, med forslagsstillers kommentarer og kommunedirektørens vurderinger.

Statsforvalteren i Trøndelag

Med hjemmel i SPR-BATP pkt. 4.3. fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse til manglende krav til minimum antall boenheter/boligtetthet.

Statsforvalteren gir i tillegg to faglige råd til planforslaget:

1. Det bør redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.
2. Plassering og kvalitet for lekeplass bør sikres i plankartet eller gjennom bestemmelser som konkretiserer minste størrelse og kvalitetskrav, inkl. solforhold og skjerming fra trafikk.

Svar fra forslagsstiller:

Vi skal sikre minimum antall boenheter i tillegg til maksimalt antall boenheter i planbestemmelser med en ramme fra 25 til 38. Innsigelse er tatt til følge.

Kvalitetskrav til utforming for felles uteoppholdsareal sikres med følgende bestemmelse til §4.4 Uteoppholdsareal: «Felles uteareal skal ha robust utforming og opparbeides med høy kvalitet i vegetasjon, materialbruk, utstyr og møblering». Merknaden er tatt til følge.

For øvrig vil løsning for energieffektivitet medfølge i byggesaken og merknaden tas til orientering. Vi presiserer at planforslaget ikke er til hinder for etablering av solcellepanel og brønnpark.

Kommunedirektørens vurdering:

Innsigelsen er løst ved å innlemme et minimumskrav for antall boenheter i bestemmelsene.

- 1. På bakgrunn av manglende verktøy for å sette krav om energibruk i planen vurderer kommunedirektøren at i denne saken er det ikke hensiktsmessig å gå nærmere inn på energieffektivitet. Siden dette er ny bebyggelse innenfor et eksisterende boligområde er det et begrenset mulighetsrom for etablering av alternative energikilder som kan styres av planverktøy. Nye tiltak innenfor planområdet må forholde seg til gjeldende byggeteknisk forskrift om energibruk.*
- 2. Bestemmelsen 4.4 om uteoppholdsareal er endret etter planen lå ute til høring og offentlig ettersyn. Se svar fra forslagsstiller. For eks. er krav til gode solforhold til felles uterom beskrevet i planbeskrivelsen og ivaretatt gjennom byggegrense og maks. kotehøyde. Kommunedirektøren vurderer at de faglige rådene er ivaretatt gjennom justeringer i plankart og planbestemmelser etter at planforslag lå ute til høring og offentlig ettersyn.*

Trøndelag fylkeskommune

Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens vurdering i at bebyggelsen i større grad bør tilpasse seg omgivelsene, først og fremst med tanke på tillatt høyde på bebyggelsen. Dette vil føre til en bedre tilpasning til områdets særpreg og redusere de negative konsekvensene for naboer, først og fremst tap av sol på deres uteområder. Siden området ikke ligger innenfor prioriterte utviklingsområder i byutviklingsstrategien, synes utnyttelsesgraden noe høy og dette kan gå på bekostning av områdets identitet og kvalitet på bebyggelsens uteareal.

Fylkeskommunen setter spørsmål ved kvaliteten på utearealet, da dette ikke var utfyllende beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen. Det fremstår som at store deler av medregnet areal ikke overholder krav i uteromsveilederen. For øvrig oppfordres til at kvalitet på uteoppholdsarealene sikres i planbestemmelsene, noe som er spesielt viktig når utearealene ligger på lokk.

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til svar til Statsforvalteren i Trøndelag – kvalitetskrav for uteareal vil sikres i bestemmelser.

Med utgangspunkt at blokkbebyggelse vil bryte med steds karakteren har planforslaget blitt bearbeidet både når det gjelder volumoppbygging og plassering - dette i samråd med Byplankontoret - for å gi best mulige utsikt- og solforhold for nabobebyggelsen. Tomteområdet er på et vesentlig høyere punkt enn nabotomt i øst. Forslaget er bearbeidet med nedtrapping på alle bygg mot nordøst for å redusere skyggevirking vesentlig. Bearbeidelse er illustrert i den reviderte sol- og skyggeanalyse. Merknaden er tatt til følge.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at merknaden er tatt til følge ved at bebyggelsens plassering og høyder er justert. Solforholdene for felles uteoppholdsarealer og naboområder er synliggjort gjennom sol- og skyggeanalyser. Plassering av ny bebyggelse er sikret gjennom byggegrenser og regulert kotehøyde. Bestemmelsen 4.4 om uteoppholdsareal er supplert med ytterligere kvalitetskrav for uterommet. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer solfylte utearealer for boliger i planområdet og gir akseptable solforhold for lekeplassen til naboområdet i øst.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Brann- og redningstjenesten minner om krav og retningslinjer som skal følges opp og kvalitetssikres i planprosessen, bl.a. risiko- og sårbarhetsanalyse. Forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Svar fra forslagsstiller:

Uttalelsen tas til orientering.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget har lagt til grunn at kravet til slokkevann er dimensjonerende mengde vann til ny bebyggelse, og det er tilstrekkelig kapasitet i området. De opplistede kravene fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS vil ivaretas gjennom gjeldende byggeteknisk forskrift.

Ingrid og Magnus Hjort ved Overlege Bratts veg 2A

Naboene er positive til at industriområdet endres til boligbebyggelse, men mener at planforslaget vil ha store negative innvirkninger på nærområdet. Det bes om at høyde og utnyttelse reduseres med utgangspunkt i nærområdets karakter, utnyttelse og trafiksikkerhet. Det bes om at trafikkbelastningen ses i helhet med vedtatte utbygging i N.U.H. 14 m.fl og økt trafikkbelastning som er tilkommet med at Nilsbyen er blitt helårsanlegg og gjennomfart av myke trafikkanter i retning Granåsen. Det ønskes en illustrasjon som viser bebyggelse sett fra Overlege Bratts veg 2A.

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til planbeskrivelse, og vurdering av maksimal utnyttelse som vil tilsvare tettheten på 5,6 boliger per dekar for hele planområdet. Kravet til tetthet i KPA for dette planområdet som er minimum 3 boliger per dekar.

Vi viser til svar til Trøndelag fylkeskommune – forslaget er bearbeidet med lavere høyde med utgangspunkt i skyggevirking. Merknaden er tatt til følge.

Vi viser til trafikknotat utarbeidet av SWECO som konkluderer at det er ikke grunn til å anta at en trafikkøkning som vil følge av utbygging vil ha særlig betydning for trafiksikkerheten langs veien. Vi utarbeider flere illustrasjoner fra nærområdet som vil medfølge til andre gangs behandling. For øvrig tas disse merknadene til orientering.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunen vurderer at ny bebyggelse bryter med eksisterende strøkskarakter når det gjelder byggehøyder, bygningstype og volum. Byggehøyden er redusert etter at planen lå ute til offentlig ettersyn. Det er gjennomført justeringer av ny bebyggelse som i bedre grad ivaretar bokvalitet for naboer, spesielt med tanke på solforhold på fasade og felles uterom. Skyggevirkingene er

reduert slik at byggehøyden er akseptable.

Kommunedirektøren mener planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av veien. Dette som et nødvendig trafiksikkerhetstiltak og for å sikre fremkommelighet og orienterbarhet for myke trafikanter langs østsiden av veien. Fortauet vil koble seg på det regulerte fortauet ved Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. Dette vil gi et sammenhengende offentlig tilbud for gående mot Stavset skole, lokalsenteret og busstilbud. Kommunedirektøren viser til avsnitt om fortau i planbeskrivelsen og i saksframlegget.

Roar og Hege D. Larsen ved NUH 18, Erik Gangåssæter og Bente Vigtil ved NUH 20, Halvor Dahl og Linda Steffenakk ved NUH 22 og Roger Normann ved NUH 24

Naboene mener at fortau langs østsiden av NUH veg ikke vil være samfunnsmessig nødvendig og viser til ulempene dette vil medføre. Bl.a. gående fra området bruker sidevei mellom nr. 18 og nr. 58 som snarvei til skole eller lokalsenteret. Arealet som blir regulert til fortau er uteoppholdsarealer som er opparbeidet og skjerner for innsyn. De viser ellers til at byggehøyde må i større grad tilpasses, og ikke komme over gjennomsnittlig takhøyde i området.

Svar fra forslagsstiller:

Vi er enig i at fortau ikke er nødvendig i forbindelse med antall boliger som foreslås, og vi foreslår ikke at fortau opparbeides, men at det begrenses til at den sikres opparbeidet i tilfelle det vises seg til å være nødvendig i fremtiden. Vi viser til trafikknotat opparbeidet av SWECO som konkluderer at trafikken er liten og fartsnivået lavt, og at det er uproblematisk å finne en tilstrekkelig tidsluke til at veien kan krysses på en trafiksikker måte. Byggehøyden er en konsekvens av utnyttelsen som KPA åpner for, og volumoppbygging som er foreslått er en løsning som tar utgangspunkt i mindre sjenanse for nærområdet, som samtidig åpner for innvendige bokvaliteter. Vi viser til svar til Statsforvalteren i Trøndelag – forslaget er bearbeidet med lavere høyde med utgangspunkt i skyggevirking. Merknaden er tatt til følge.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren mener planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg. Kommunedirektøren viser til avsnitt om fortau i planbeskrivelsen og saksframlegget. Byplankontoret har også gjennomført en befaring den 20.09.21 med naboer i Nils Uhlin Hansens veg 18-24 som blir berørt av fortau langs sine eiendommer. Se eget punkt under.

Kommunedirektøren vurderer at det kan åpnes opp for blokkbebyggelse selv om det vil bryte med steds karakteren. Byggehøyder er justert etter offentlig ettersyn slik at ny bebyggelse i bedre grad ivaretar bokvalitet for naboer, spesielt med tanke på solforhold på fasade og felles uterom mot nærmeste naboer.

Roar og Hege D. Larsen ved NUH 18, Erik Gangåssæter og Bente Vigtil ved NUH 20, Halvor Dahl og Linda Steffenakk ved NUH 22 og Roger Normann ved NUH 24
(Nytt innspill etter høringsfristen og etter befaring med kommunen)

Byplankontoret og grunneiere i Nils Uhlin Hansens veg 18-24 gjennomførte en befaring den

20.09.21 når planen lå ute til offentlig ettersyn. Grunneierne i Nils Uhlin Hansens veg 18-24 blir berørt av planen ved etablering av fortau og midlertidig anleggsområde langs sine eiendommer. I etterkant av befaringen har grunneierne sendt et nytt brev til kommunen med forslag til alternative løsninger for trafikksituasjonen i området. De peker på at det ikke er behov for nytt fortau langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg, og gående benytter etablerte snarveier i området bl.a. snarvei ned sidevei mellom NUH veg 18 og 58. I tillegg mener grunneierne at dersom man skal til Ugla ungdomsskole eller Dalgård idrettsanlegg er eksisterende gang/sykkelveg på vestsiden av Nils Uhlin Hansens veg det naturlige valget.

Det foreslåtte fortauet langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg vil føre til seks kryssninger av innkjørsler, og grunneierne i Nils Uhlin Hansens veg 18-22 mener at sikkerhet for gående svekkes vesentlig med dette. Trafikknotatet som lå ved planforslaget konstaterte at det ikke var noen problem med sikkerhet eller kapasitet ved dagens løsning. Grunneierne i Nils Uhlin Hansens veg 18-22 foreslår to tiltak som vil svare ut behovet om fortau på østsiden av Nils Uhlin Hansens veg.

1. To opphøyde fotgjengeroverganger ved Nils Uhlin Hansens veg 58 og Nils Uhlin Hansens veg 6-14.
2. Flytting av en bussholdeplassen ved Nils Uhlin Hansens veg 2 (Bygger`n) til før avkjøring til Nils Uhlin Hansens veg. Reisende som kommer fra Trondheim sentrum vil da komme rett på gangveien på vestsiden av Nils Uhlin Hansens veg. I tillegg vil gående da slippe å krysse Nils Uhlin Hansens veg foran innkjøringen til Bygger`n. Det er en større andel beboere som benytter denne busstoppen.

De mener disse tiltakene vil gi en langt bedre sikkerhet og orienterbarhet for langt flere trafikanter enn etablering av fortau på østsiden av Nils Uhlin Hansens veg.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren mener planforslaget utløser et behov for fortau også langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg. Eksisterende situasjon viser at gående benytter det tilbudet som finnes i området. Kommunedirektøren har vurdert at i fremtiden vil det være et behov på østlig side av Nils Uhlin Hansens veg sett i lys av antall boenheter som det planlegges for i området. Kommunedirektøren legger vekt på at fortauet bidrar til sammenheng i det offentlige gangtilbudet og at man kan velge hvilken side av vegen man vil gå på ut fra hvor man har start- og målpunkt. Et fortau støtter opp om et innbyrdes gangtilbud mellom boliger på østsiden av Nils Uhlin Hansens veg hvor det planlegges for en betydelig økning av antall boenheter. Det finnes også viktige målpunkter mot øst for myke trafikanter, som lokalsenteret, barnehage og barneskole. Når det gjelder punkteringer av fortauet ved avkjørsler har Kommunedirektøren vurdert at denne løsningen er tilstrekkelig trafikksikker så lenge siktforholdene er ivaretatt. Avkjørslene og fortauet er vurdert gjennom planprosessene.

Tiltak som fartsdempere og gangfelt kan ikke reguleres i en detaljreguleringsplan. Det skal først og fremst reguleres en arealbruk som legger opp til trafikksikker ferdsel. I byggeprosessen ved søknad om teknisk godkjenning av veg kan det legges til rette for tekniske løsninger og tiltak slik som naboene foreslår. Det finnes kriterier i vegnormalene for når det er aktuelt å etablere et opphøyd gangfelt. Kommunedirektøren vurderer at en eventuell flytting av bussholdeplassen vil ikke medføre at behovet for fortau langs østsiden av Nils Uhlin Hansens veg faller bort.

Beboerne i sameiet Rønningstad 2 (18 boenheter)

Sameiet motsetter seg blokkbebyggelse i området og mener at rekkehus eller leilighet i 2.

etasjer ville være bedre tilpasset. Dagens bebyggelse i planområdet med deres lave høyde gir ingen negative virkninger for beboere Rønningstad 2. Sameiet er bekymret for at høyden på forslaget vil føre til at dette kan bli aktuell høyde også for fremtidig utbygging i området og hvilke konsekvenser det gir.

Ny bebyggelse er planlagt for nær Rønningstad 2, og bør flyttes nærmere Nils Uhlin Hansens veg. Blokkene blir liggende høyt i terrenget og med 4 etasjer vil føre til innsyn hos nesten samtlige leiligheter. Parkeringskjeller må ned i terrenget, slik at de ikke blir så ruvende i forhold til eksisterende boliger rundt. Det er viktig med gode solforhold på lekeplassen for trivsel og bruk.

Det vil bli økt trafikk som følge av ny bebyggelse. Sameiet viser til stikkveien fra Nils Uhlin Hansens veg til Rønningstad 1 og 2 som de mener benyttes som skolevei i dag, fremfor gang- og sykkelveg langs Nils Uhlin Hansens veg. Denne vegen er smal og mangler fortau og er ikke tilpasset faktisk bruk. Vegen må utbedres for å tilfredsstillende krav til trygghet skolevei.

Svar fra forslagsstiller:

Forslaget er bearbeidet slik at høyden med 4 etasjer gjelder kun for deler av bygg C. Bygg A og B har 3 etasjer, og disse ligger nærmest sameiet trappet ned til 2 etasjer. Der bygg A har sokkeletasje er den trappet ned til to etasjer for at det ikke kan gi stedvis 4 etasjer med opplevd høyde. Avstand mellom bygg A og B, og plassering av bygg B er for å sikre mest mulig åpenhet og utsikt fra sameiet. Bygg B og C er flyttet nærmere veien i tillegg til nedtrappet mot nordøst for å redusere skygge på barnas lekeplass til minimal og begrenset til en kort tidsramme på kvelden i sen vinter. Vi viser til svar til Ingrid og Magnus Hjort ved Overlege Bratts veg 2A om trafiksikkerhet, som sammen med merknad om virkning på lekeplassen tas til orientering. Vi viser til svar til Trøndelag fylkeskommune – forslaget er bearbeidet med lavere høyde med utgangspunkt i skyggevirksomhet. Merknaden er tatt til følge.

Kommunedirektørens vurdering:

Bygningens volum og plassering er justert, noe som gir mindre skygger på fasade og lekeplass for nabo. Kommunedirektøren vurderer at felles lekeplass på gnr/bnr 104/163 vil få tilfredsstillende solforhold også etter oppføring av ny bebyggelse. Bygg B er også flyttet noe lenger unna naboene i dette sameiet og nærmere vegen. I tillegg er byggegrensene til bygg A og bygg C trukket tilbake fra nabobebyggelse slik at de samsvarer med hvor byggene er plassert på illustrasjonplanen. Kommunedirektøren erkjenner at det vil bli noen ulemper for naboene i form av nye bygg i nærheten, inkludert en viss mulighet for innsyn. Dette er imidlertid vanskelig å unngå da tomtene ligger nært og planområdet også ligger noe høyere i terrenget. Kommunedirektøren vurderer at situasjonen med planforslaget er innenfor hva som må forventes i tettbygd strøk og at problemer med innsyn ikke er større enn hva som kan aksepteres.

Stikkveien er en privat adkomstveg i dag. Behovet for fortau langs østsiden av NUH veg vurderes i sammenheng med planlagt ny bebyggelse og regulert offentlig infrastruktur i området. Fortauet vil koble seg på det regulerte fortauet ved Nils Uhlin Hansens veg 14 m.fl. Dette vil gi et sammenhengende offentlig tilbud for gående mot Stavset skole og lokalsenteret. Avstand for gående langs regulert fortau vil være omtrent like langt som ved bruk av privat adkomstvei.

Kyrre Skavdahl ved NUH 16A

Nabo stiller seg nøytral til opparbeidelse av fortau, men er negativ til bygg- og

anleggsområde som tar 5x22 meter av deres eiendom som vil kreve fjerning av alt som er opparbeidet der og beslaglegge arealet for flere år. Om vegetasjon rives langs veien ønskes det at det settes opp gjerde eller vegetasjon for å hindre innsyn og at dette gjøres på utbyggers bekostning.

Svar fra forslagsstiller:

Vi viser til svar til Ingrid og Magnus Hjort ved Overlege Bratts veg 2A. Vi foreslår at fortau med den nødvendige tilhørende bygg- og anleggsområde ikke opparbeides, men at det sikres finansiering for en eventuell fremtidig opparbeidelse, det skal også fremmes et alternativ uten rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau. Merknaden er tatt til følge.

Kommunedirektørens vurdering:

Det fremmes kun ett forslag til bestemmelser for planen, og det med rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet til første bolig tas i bruk. Dette er i tråd med vedtak i bygningsrådet i møte 11.05.2021, og dette var ett av vilkårene da planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring. Anleggsområdet er midlertidig, slik at området vil beslaglegges for en gitt periode med de ulemper det gir. Hvordan området skal istandsettes etter anleggsperioden kan løses i en privatrettslig gjennomføringsavtale eller avtale om avståelse av grunn. I en slik avtale kan hver grunneier sette vilkår om oppføring av gjerde eller beplantning ved istandsetting av det beslaglagte området. Oppføring av gjerde kan tillates der det ikke kommer i konflikt med siktforhold eller gjør det vanskelig å drifte og vedlikeholde vegareal. Ulempene med avståelse av grunn er vurdert som akseptable sammenlignet med fordelene et offentlig tilgjengelig fortau gir. Behovet for fortau er begrunnet nærmere i saksfremlegget og i planbeskrivelsen.

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.