



Detaljregulering av Vestre Lund, gnr/bnr 178/295 m.fl., planident r20190032, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.10.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 14.12.2023
Dato for revisjon etter vedtak : 21.12.2023

Endringer etter sluttvedtak i bystyret 14.12.2023

Bystyret vedtok reguleringsplanen i møte den 14.12.2023. Vedtaket innebar endringer i bestemmelsene utover det som var vist i planforslaget som var oversendt politisk behandling. Det vises til protokollen fra bystyrets møte for det fullstendige vedtaket.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Bestemmelsene er supplert med rekkefølgebestemmelser om støy som er vedtatt felles for Øvre Solberg r20130068 og Vestre Lund, gjennom planprosessen for Øvre Solberg.
- Kollektivholdeplassen ble fjernet fra å ligge øverst i planområdet, til å etableres i sør ved begge sider av Ringvålvegen.
- Plassering av parkeringskjeller i sør og atkomst til denne er endret.
- De tre nordvestlige blokkene er flyttet noe lengre nordover i planområdet.
- BRA og tetthet er endret som følge av avsetting av areal til skoletomt og merknad fra Statsforvalteren.
- Maksimalt tall for antall boenheter har blitt lagt til.
- Parkeringsbestemmelsen for bevegelsehemmede er endret fra å være en prosentandel knyttet til antall parkeringsplasser til å beregnes ut fra antall boenheter.

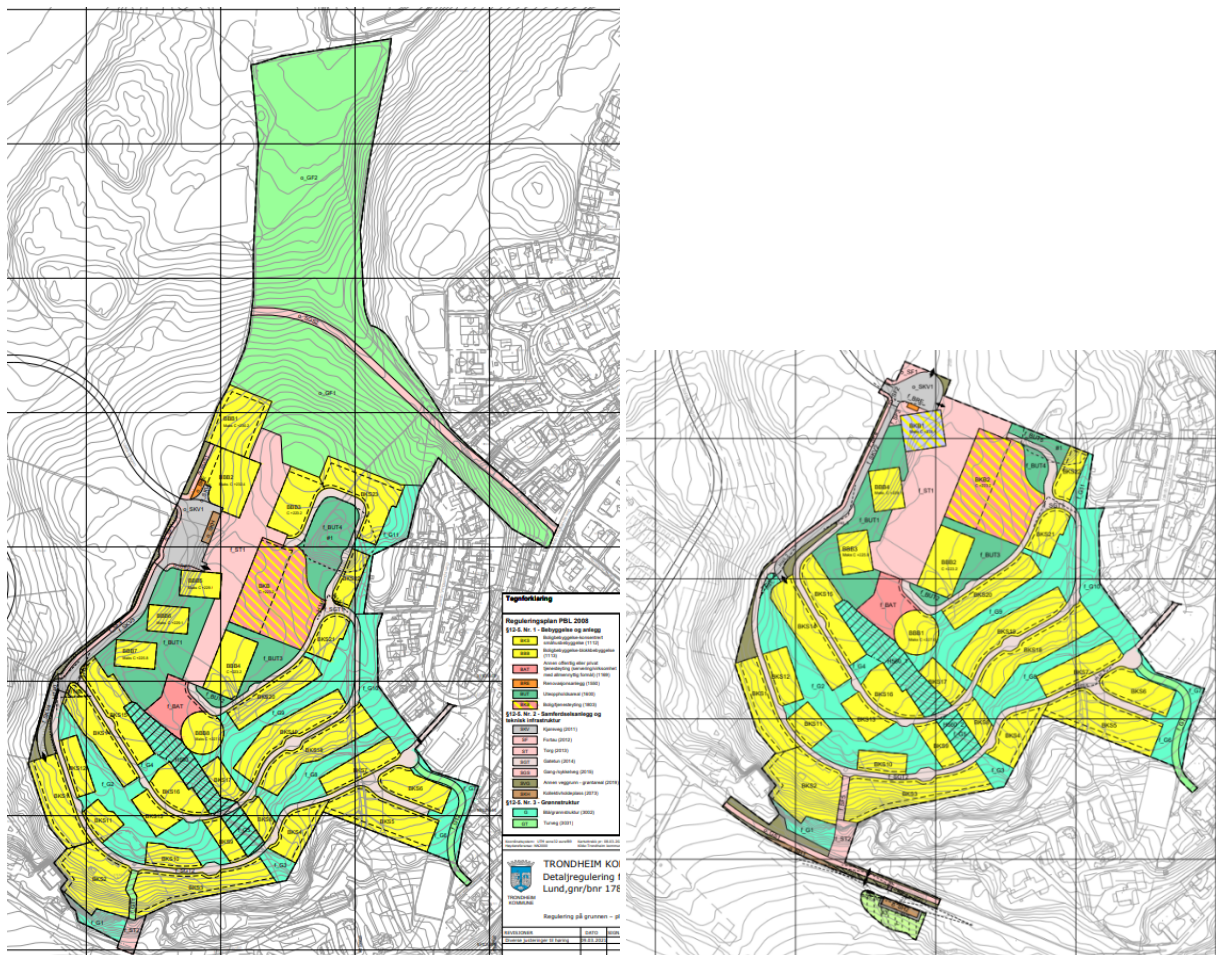
Planavgrensningen er endret i nord som følge av et langsiktig behov for skole i bydelen.

Vedtaket i bygningsrådet i 1.gangs behandling sa følgende om vurdering av behovet for skole:

“Andre endringer: Reguleringsplanen må avsette areal til skoletomt, jf «alternativ med skole» og illustrasjon. Dette avsettes som hvitt i plankartet, med egen reguleringsplanprosess senere. Hvis revisjon av skolebehovsplan 2022-35 ikke viser behov for skoletomten, kan den reguleres til bolig i henhold til KPA.”

Kommunedirektøren bemerker at det ikke er skolebehovsplanen som legger de langsiktige behovene for skole. Dette gjøres gjennom Plan for areal til offentlige tjenester, PAOT. Skolebehovsplanen 2022-35 tar derfor ikke konkret stilling til skoletomten Vestre Lund, men skolebehovsplanen diskuterer utfordringene det vil være om det er nødvendig å begrense boligbyggingen i en periode i enkelte områder med begrenset skolekapasitet.

Det er fortsatt langsiktig behov for skole i Heimdal vest, og arealet for skoletomt som tidligere diskutert i planforslaget er avsatt til dette i forslaget til ny kommuneplanens arealdel.



Til venstre; plankart til offentlig ettersyn. Til høyre; plankart til sluttbehandling

Det er gjort justeringer av planmaterialet som resultat av innkomne merknader og for bedre tilpasning av planen etter at arealer ble tatt ut ved offentlig ettersyn. Endringene er omtalt i planmaterialet.



Situasjonsplan datert 08.04.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Brendeland & Kristoffersen arkitekter som planarkitekter og Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Vestre Lund AS, representert ved Frost Eiendom AS.

Komplett planforslag for vurdering til behandling forelå 03.09.2020. Endelig komplett materiale forelå 08.12.2020.

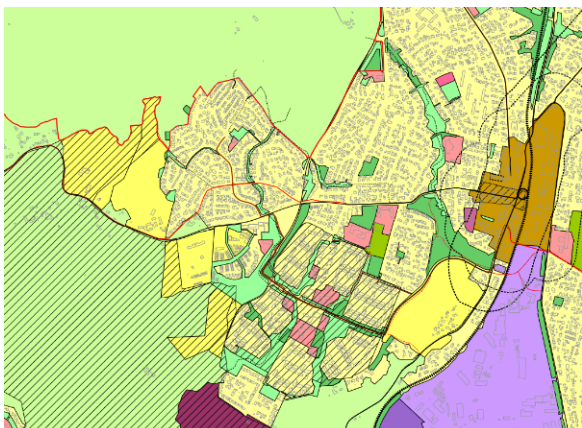
Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde på Vestre Lund, fordelt på flermannsboliger, rekkehus og større leilighetsbygg. Planen legger til rette for varierte uteområder, bilfrie boligkater/gatetun, felles møteplasser i blokkleilighetene, torg og et felles grendahus/paviljong.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn 07.04.2021. Etter denne har det som følge av endringer med kollektivholdplassen vært to begrensede høringer 04.07.2022 og 14.04.2023. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, og endringer til sluttbehandling er supplert av plankonsulent.



Planområdets plassering mot omkringliggende boligområder og lokalsentrum

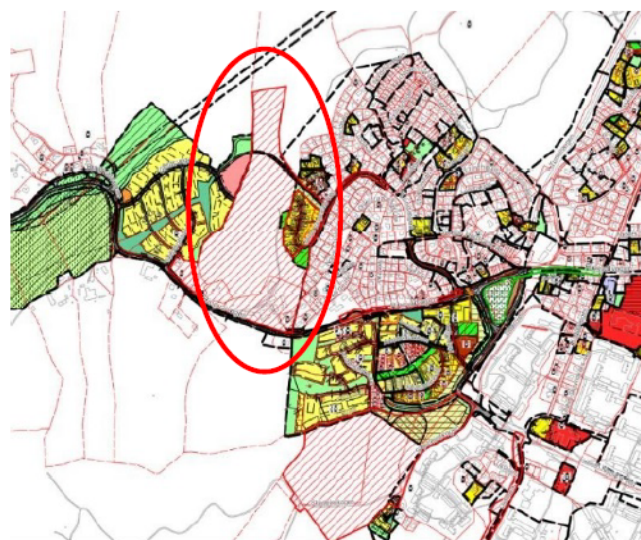
Planstatus



I gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er området avsatt til framtidig boligbebyggelse (figur til venstre). Det ligger delvis innenfor hensynssone for vilt (Leinstrandkorridoren) og LNF, og ligger inntil markagrensa.

Området er vurdert i sak om «Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel», sak 60/21 i Bystyret, der området ble vedtatt videreført som boligformål.

Planen grenser mot flere vedtatte reguleringsplaner:



- Vestre Lund, 178/1 (r0653, vedtatt 21.2.2002)
- Lund østre- trinn 2 (r20130031, vedtatt 21.5.2015)
- Lund Østre – trinn 1 (med flere detaljreguleringer)
- Metrobusstasjonen Lund snuplass (vedtatt 31.5.2018), ferdigstilt.
- Øvre Solberg (r20130068, vedtatt 19.11.2015).

Planen for Øvre Solberg har regulert offentlig veg fra Ringvålvegen til toppen av Vestre Lund, og en gang-/sykkelvei over Vestre Lund nord i planområdet. Det er tilrettelagt for busslommer langs Ringvålvegen nedenfor planområdet.

Det er igangsatt planarbeid for etablering av fortau langs Ringvålvegen (FV 6654), og vedtatt plan for etablering av fortau langs Lundvegen fra knutepunktet på Lund og inn i Jørgen Hegstads veg.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med KPA, med unntak av en liten del (gnr/bnr 178/8 og 178/16) i sørvest som er avsatt til LNF i KPA. Adkomst til planområdet vil gå via regulert offentlig veg i tilliggende plan Øvre Solberg.

Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning. Planforslaget har etter vedtak i bygningsrådet 07.04.2021 lavere dekning.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene: 178/295, 178/8, 178/16, og deler av 178/1, 178/254 og 177/3. Ved varsling av oppstart ble også del av eiendommen 177/692 og 177/695 (Jakob Vingsands veg) inkludert for å ivareta mulighet for alternativ adkomst i planprosessen.

Planområdets totale areal til sluttbehandling er på ca 66 daa, som følge av 42 daa tatt ut av planen til potensiell skoletomt til offentlig ettersyn.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet avgrenses av boligområdet Øvre Solberg i vest, boligområdene i Lundåsen og Jakob Vingsands veg i øst, bymarka i nord og Ringvålvegen og gårdsbruket på gnr/bnr 178/1 i sør.

Planområdet benyttes til hestebeite. Nordre deler brukes av barn på Lundåsen som friluftsområde og akeområde på vinteren.

Bebyggelsen på Lundåsen består hovedsakelig av enebolig- og rekkehus. Øvre Solberg vil etableres med rekkehus og blokkbebyggelse i opptil fem etasjer.

Stedets karakter, landskap topografi og solforhold

Planområdet ligger sør for kollen Flathaugen, med beiteområder og skogklynger. Området er kupert, og er naturlig terrassert ned mot Ringvålveien. Flaten på toppen av området heller svakt mot sørvest.

Det er 20 meter høydeforskjell fra Jakob Vingsands vei til toppen. Mot nord heller terrenget ned og flater ut mot Bymarka.

Den sørvendte skråningen gir gode vekstforhold, og stort mangfold av treslag og annen vegetasjon. Det er utsikt i alle retninger, særlig mot Gauldalen og fjorden.



Toppen av Flathaugen sett mot sør. Bebyggelsen øverst i Jakob Vingsandsvei til venstre i bildet.

Naturverdier

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter Artsdatabanken sitt artskart. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i Trondheim

kommunes kartløsning eller i Miljødirektoratets naturbase. Tomta har skog med middels bonitet, og dominert av løvtrær med noe innslag av gran.

Tilgrensende nordvest for planområdet ligger en regionalt viktig naturtype, intakt lavlandsmyr i innlandet. Nordvest for tomten er det observert gulspurv, som er en nær truet fugleart og gråtrost, som er av stor forvaltningsinteresse. Det er observert stær (nær truet) sør for planområdet. Nordvest for tomta er det registrert småsalamander.

Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Planområdet ligger over marin grense. Det er gjennomført innledende geotekniske grunnundersøkelser (vedlegg). Det er kort dybde ned til fast fjell (0-1,5 meter), og flere områder med fjell i dagen. Kartet indikerer at løsmassene i planområdet hovedsakelig består av forvittringsmateriale samt torv og myr i nord. Utførte totalsonderinger viser at løsmassene i hovedsak består av et topplag med matjord. Under matjorda er det grove løsmasser. Løsmassemektheten varierer mellom ca. 0,3-1,5 meter. Det er i flere borepunkt påvist løse berg over fast berg, hovedsakelig på den nordlige delen av området.

En ingeniørgeologisk vurdering av fare for steinsprang/ras langs skjæring sør i planområdet viser at skjæringene er stabile og eventuelt utfall av stein vil ikke kunne nå infrastruktur eller bygninger ved etablering av tomter på nordsiden av Ringvålvegen. Grunnundersøkelser langs veien viser videre liten dybde til berg, og planområdet vil ikke bli berørt av evt. skredhendelser i skråningen nedenfor Ringvålvegen.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdets nordre del grenser til et grøntareal (Åsabakkan). Nord for dette ligger bymarka, som er et svært viktig friluftsområde. Åsabakkan nord for planområdet er i tillegg brukt som friområde for eksisterende bebyggelse i Lundåsen. Det arrangeres skileik og aktiviteter i bakkene, og barnehager og skoler bruker området i forbindelse med aktivitetsdager mm.

I plan for friluftsliv og grønne områder er det vist to lekeplasser øst i planområdet ved Jakob Vingsands veg, og et nærmiljøanlegg på Lundåsen ved dagens bussholdeplass, bla. et BMX-anlegg. Lundåsen turveg er markert som en tydelig hovedturveg fra Lund snuplass til marka fra lysløypene på Østre Lund/Saupstad.

Landbruk

Ifølge Kilden (kilden.nibio.no), er det i hovedsak «god jordkvalitet» innenfor planområdet. God jordkvalitet er «jordbruksareal med egenskaper som kan begrense vekstlag og påvirke den agronomiske praksisen. Det kan dreie seg om jordegenskaper som er ugunstige for enkelte kulturvekster, eller areal med hellingsgrad mellom 20-33 % som kan begrense bruken av enkelte jordbruksmaskiner.»

Området fremstår som tungdrevet for annet enn beite pga stedvis bratte arealer (mot sør, vest og nord), fjell i dagen, samt et vått område/myrområde i nord. Det beste dyrkingsområdet er toppflaten av området. Det er ikke matproduksjon på området.

Trafikkforhold

Hovedadkomst til området er via fv. 6654 Ringvålvegen. Ringvålvegen er forkjørsvveg. Den har ÅDT på 2500 kjt/d med tungtrafikkandel på 4 % (NVDB, 2019). Det er fartsgrense 50 km/t på strekningen forbi planområdet. Adkomst for bil blir via regulert offentlig veg gjennom Øvre Solberg. Veggen er regulert med kjørebanebredde 5,5 m, fortau på en side, og annen veggrunn med gang- og sykkelveg på andre siden.



Illustrasjonen viser busstopp (firkant) nær planområdet (500 m radius), og metrostasjonen på Lund.

Kollektivtilbud

Fra torget ved Ringvålvegen (f_ST2) er det ca 850 meter til nytt omstigningspunkt for metrobuss på Lund østre. Omstigningspunktet er start- og endepunkt for metrobusslinjer M1 og M2. Omstigningspunktet betjenes hvert femte minutt på dagtid og hvert tiende minutt på kveld. Videre betjener rute 78 (Spongdal – Ringvål – Heimdal – Torgård) Ringvålvegen holdeplass Lund, sørøst for gården langs Ringvålvegen. Holdeplassen betjenes to ganger i timen i høytrafikk, én gang i timen i normaltrafikk, og hver 1,5 time i lavtrafikk. Linje 46 (Lundåsen – Heimdal – Heggstadmoen) betjener holdeplasser Lundåsen og Lundåsen nordre, ca. 300 og 200 meter fra planområdet. Holdeplassene betjenes tre ganger i timen i høytrafikk, to ganger i timen i normaltrafikk, og én gang i timen i lavtrafikk.

Myke trafikanter

Det er i denne og andre planer sikret etablering av gang- og sykkelveg langs Ringvålvegens nordside, og fortau samt ensidig gang- og sykkelveg videre opp langs offentlig regulert adkomst gjennom Øvre Solberg.

Fra snuplassen på Lund går det turveg til Lundvegen og fortau videre til Jakob Vingsands veg. Den er privat, opparbeidet med 4,5 bredde, har blandet trafikk og 300-150 ÅDT. Det er utfordrende å utvide gatesnittet grunnet høydeforskjeller, støttemurer og boder/uthus inntil vegbanen. Med unntak av deler av Lundvegen, Jørgen Hegstads veg og Lundhøgda er størstedelen av Lundåsen i dag opparbeidet uten fortau.

Ulykkesstatistikk

Det er de siste 10 årene registrert flere bilulykker langs Ringvålvegen og nederst i Lundvegen, i

hovedsak eneulykker med utforkjøring i kurve med ingen/lettere skade. Det har vært to tilfeller av fotgjengerskade i Jørgen Hegstadsveg og Nordmyrvegen, med lettere skade, der fotgjenger gikk/akte utenfor fortau.

Barns interesser



Det ble i barnetråkkundersøkelse i Åsheim skolekrets fra 2014 registret flere favorittsteder knyttet til Åsabakkan som friluftsområde.

Lekeplassen/fotballbanen i Jakob Vingsands vei er også mye brukt. Krysset Lundvegen/Nertrøa er markert som sted som ønskes endret med lyskryss, og sørøst for tomten på Ringvålvegen er det også registrert et farlig kryss, der det er vanskelig å ha oversikt.

Skoleveg for barn i Jakob Vingsandsveg går gjennom Jakob Vingsandsveg, Nordlundvegen/Lundvegen, og videre gjennom Jørgen Hegstads veg til Ringvålvegen og Åsheim skole

Barnetråkkregistreringer viser barnas skoleveg (blått), favorittsteder (grønt) og steder som de vil endre i rødt.

Støyforhold

Trondheim kommunes støykartlegging viser at nedre deler av planområdet ligger i grensen mot gul støysone ned mot Ringvålvegen. I forbindelse med detaljreguleringen på Øvre Solberg ble det gjennomført støyvurderinger som inkluderte generert trafikk til Vestre Lund på ÅDT 200, ca 10% av forventet turproduksjon. Beregningen ga enkelte boenheter innenfor gul støysone, og gjelder i hovedsak husene nærmest Ringvålvegen.



Øvre Solberg, støynivå på fasade og uteareal før utbygging av Vestre Lund (inkl 200 ÅDT).

I planen for Øvre Solberg er det sikret krav til tilgjengelig uteareal med støynivå lavere enn Lden 55dB, og støynivå under grenseverdi for minst ett soverom. Det ble også stilt rekkefølgekrav til oppføring av støyskjermer for å ivareta tilfredsstillende støyforhold for eksisterende bebyggelse langs Ringvålvegen og Nergeilan.

Luftforurensning

Luftkvalitetsrapport fra 2019 viser til Bakke kirke som representativ for luftkvaliteten langs større veger og gater i Trondheim. Innherredsveien forbi Bakke Kirke har ÅDT 10-12000 og andel tunge kjøretøy på 12%.

Målingene fra Bakke kirke viser at luftkvaliteten har vært god de siste årene, selv om det har vært en liten økning i antall døgn med overskridelser for PM10 fra 2017-2018. Ringvålvegen har betydelig lavere årsdøgnstrafikk (ÅDT 5430) og andel tunge kjøretøy (4%). Dominerende vindretning for Trondheim kommer fra sør-sørvest, og det er sannsynlig at Ringvålvegen, som ligger åpent ut mot landskapet vil ha god gjennomlufting.

Skole og barnehage

Planområdet ligger innen Åsheim skolekrets. Det er begrenset skolekapasitet på barnetrinnet i Heimdalsområdet.

Det ligger to barnehager innen 500 m fra planområdet, Lundåsen barnehage og Duttestien familiebarnehage. Det er regulert seks dekar til barnehage innenfor Øvre Solberg.

Vann og avløp

Vannforsyning til området er i dag fra Huseby Høydebasseng med vanntrykk på kote 224. Nettsimuleringer utført i forbindelse med forprosjekt Solbergåsen / Lundåsen, viser at ledningsnettets tåler dagens konsumforbruk. Ledningsnettets tåler derimot ikke et brannvannsuttak i høytrykksonen, uttak i øvre del av Lundåsen. En simulering med fremtidig forsyning til Øvre Solberg og Vestre Lund, viser at ledningsnettets ikke er tilfredsstillende for konsumforbruk. Ledningsnettets må oppgraderes slik at det i tillegg til fremtidig forbruk, også kan tilfredstille et brannvannsuttak på 50 l/s.

Avløp fra Ringvålvegen pumpes fra eksisterende pumpestasjon vest for Solbergåsen, mot Lundåsen området. Avløpsvannet føres i selvfallsledning videre langs Ringvålvegen og kobles med avløp fra Lundåsen vest.

I Ringvålvegen ligger det i dag overvannsledning som har for liten kapasitet til å ta imot alt overvann fra planområdet. På grunn av planområdets topografi, er avrenningsmønsteret delt. Nedslagsfeltene har utløp mot Åsabakkan, Storbekken, Solberg, Lundåsen og Ringvålvegen/Svartdalen.

Grunnvann

Det er lite løsmasser over fjell i området, og kort dybde ned til fjell. I NGUs kartportal er det ikke vist grunnvannspotensial i løsmassene innen planområdet.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim.

Energiforsyning

Det tilrettelegges for tilkobling til høyspentnettet over Øvre Solberg, og ned til Ringvålvegen.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av kulturminner på området i kommunens aktsomhetskart for kulturminner, eller i Riksantikvarens database Askeladden. Det er heller ikke registrert verneverdige bygg i direkte tilknytning til planområdet.

Konsentrert småhusbebyggelse (BKS), blokkbebyggelse (BBB), bolig/forretning (BKB), bolig/tjenesteyting (BKB), virksomhet med allmennyttig formål (BAT) og uteopphold (BUT), renovasjonsanlegg (BRE).

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg (SKV), torg (ST), fortau (SF), gatetun (SGT), gang- og sykkelveg (GS), annen veggrunn- grøntareal (SVG), annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), kollektivholdeplasser (SH) og parkeringshus/anlegg (SPH).
- Grønnstruktur:
Blågrønnstruktur, turveg (GT)
- Bestemmelsesområder:
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (forurenset grunn #1 og stenging av veg #2)
- Hensynssoner: Faresone: Frisikt (H140) og Sone med angitte særlige hensyn: bevaring naturmiljø (H560).

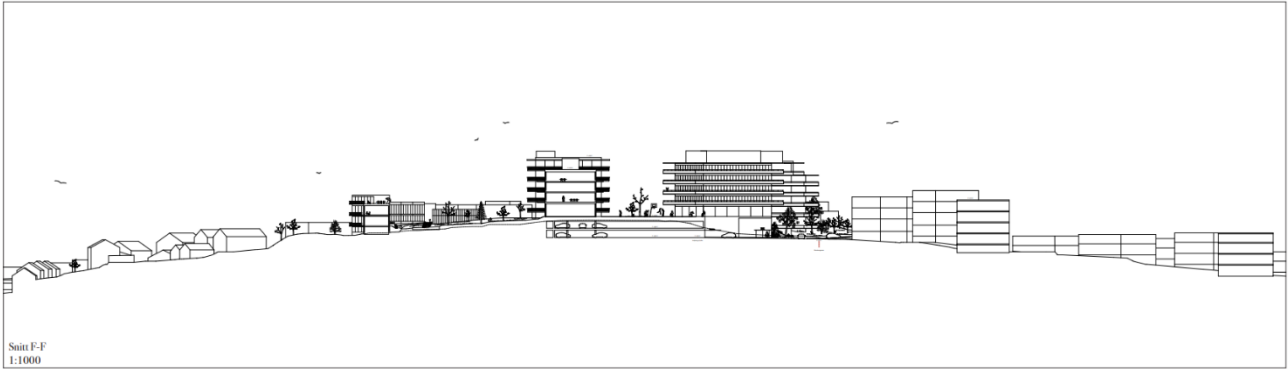
Den foreslåtte bebyggelsen på tomta består av to hovedområder; konsentrert blokkbebyggelse (BBB og BKB) med fellesfunksjoner i den øverste delen av området, og flermannsboliger, rekkehus og innslag av eneboliger (BKS) i det skrånende landskapet mot sørvest, sør og sørøst. Til sluttbehandling er plassering av de tre blokkene i nordvest justert noe for bedre tilpasning mot adkomstområde og ny plangrense.

Ved adkomst til planområdet fra Øvre Solberg o_SKV1 er det tilrettelagt en dagligvarebutikk i sokkel eller mot torg innen BKB1, samt innkjøring til parkeringsanlegg under blokkbebyggelsen. Fra adkomsten kommer man opp til et stort torg/allmenning f_ST1 via trapp mellom f_SF3 og f_ST1. Torget har inngangspartier til blokkbebyggelsen og vil fungere som møteplass/uteareal. I førsteetasje av blokkbebyggelsen er det planlagt for fellesfunksjoner og barnehage (BKB2) som kan være med å skape et samlingspunkt.

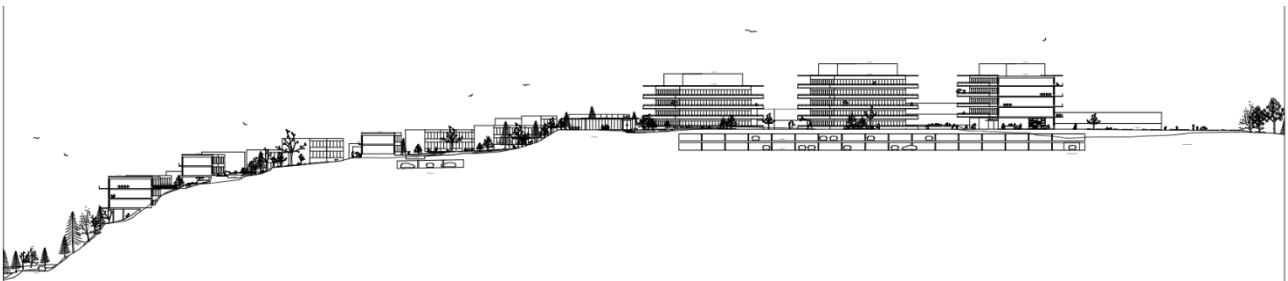
Bebyggelsens høyde og grad av utnyttning

Blokkbebyggelsen i øverste del av området varierer fra fire til inntrukne seks etasjer, lavest i øst mot Lundåsen, og høyest inn mot blokkbebyggelsen på Øvre Solberg. Småhusbebyggelsen vil oppføres i to til tre etasjer.

Byggehøyder er angitt med både maksimal kotehøyde for blokkbebyggelse på plankartet og med makshøyde i bestemmelsene for småhusbebyggelsen. Makshøyder er satt med utgangspunkt i etasjehøyder på 3,3 meter for bolig og 4,5 meter for førsteetasjer med fellesfunksjoner og barnehage.



Snitt sett sørover. Eksisterende bebyggelse i Jakob Vingsands veg til venstre, kommende blokkbebyggelse på Øvre Solberg til høyre.



Snitt fra øst, gjennom torget/allmenningen. Med Ringvålvegen til venstre, og markaområdene mot høyre.

Det er en nivåforskjell på to etasjer mellom adkomstnivå (o_SKV1) og torget (f_ST1) der p-kjeller tar opp den naturlige høydeforskjellen i terrenget. Adkomst til torget løses med trapp opp fra fortau f_SF3 og heis fra sokkel ved nærbutikk.

Felt	Maks tillatt BRA
BKS 1-12	11 780 m ²
BKS 13-19	9 168 m ²
BKS 20-22	3 356 m ²
BBB 1	3 545 m ²
BBB 2	3 335 m ²
BBB 3-4	5 859m ²
BKB1	3 844 m ²
BKB2	4718 m ²
f_BAT	400 m ²

Det er synliggjort en maks utnyttelse i BRA på 46 005 m², fordelt per felt som anvist i tabellen over. Tabellen er endret til sluttbehandling med oppdatering av feltnavn i tråd med plankartet. Maksimum BRA er synliggjort i illustrasjonsmaterialet.

Til sluttbehandling er det stilt krav om at det skal etableres minimum 345 og maksimum 415 boenheter innen planområdet. Illustrasjonsmaterialet viser 351 boenheter, fordelt på 171

leiligheter og 180 rekkehus/flermannsboliger og eneboliger. Dette gir en tetthet på 5,2 boliger. Småhusbebyggelsen utgjør over 50 % av boligmassen.

Det tilrettelegges for nærbutikk/dagligvare på inntil 600 m² i planområdet. Til sluttbehandling er det lagt inn kombinert formål på bebyggelsen med forretning over og under bakken (BBB1) for å gi fleksibilitet for plassering av planlagt dagligvare mot torg f_ST1 eller adkomstveg o_SKV1. innen BF på inntil 600 m². Det tilrettelegges også for et grendehus/felleshus på inntil 400 m², med mulighet for takterrasse Det tillates etablering av fellesfunksjoner som treningslokale, verksted mm i førsteetasje på blokkbebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for en variert miks av boenheter, med en stor andel rekkehus. Etrroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter. Minimum 50% av boenhetene skal være 3-roms eller større, minst 20% skal være 4-roms eller større.



Perspektiv med planlagt bebyggelse. Heis til Ringvålvegen i forkant. Planlagt bebyggelse i Øvre Solberg til venstre, eksisterende bebyggelse i Lundåsen til høyre.

Uteoppholdsareal

Det er tilrettelagt for gjennomgående grøntdrag og turveger som knytter områdene sammen, og som gir en inndeling av området i mindre nabolag. Det er også sikret en 12 meter bred buffer mot eksisterende boliger i Jacob Vingsands veg gjennom f_G10 og f_G11. Bestemmelsene sikrer ivaretagelse av eksisterende vegetasjon i grøntdragene for å ivareta noe av dagens karakter, og muliggjør en annen bearbeiding av områdene med tilrettelegging for aktiviteter som tar i bruk terreng/vegetasjon uten store terrenginngrep. Området kan beplantes med stedegen vegetasjon, frukttrær og nyttevekster.

Det skal tilrettelegges for variasjon av lekeplasser i området. I bestemmelsene er det sikret opparbeidelse av flere turveger på tvers av området som sikrer snarveier for beboerne.

På toppen av området ligger den sentrale allmenningen/torget (f_ST1). Allmenningen vil være viktig samlingspunkt for beboerne.



Perspektiv av den sørøstligste delen av planområdet. Bebyggelse i Lundåsen i forkant.

Universell utforming

Det er ikke oppnådd tilgjengelighet for alle på alle turveger og snarveger pga tomtens topografi. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer tilrettelegging med benker, håndløper eller liknende, som kan optimalisere framkommelighet i de bratteste partiene.

Mye av småhusområdene ligger i skrånende terreng, der tilgjengelighet for alle vanskelig kan oppnås. Innregnet uteoppholdsareal er ikke beregnet med areal med stigning brattere enn 1:3. Det er tilrettelagt for store felles lekeområder og oppholdsområdet på toppen av området der tilgjengelighet for alle vil være tilfredsstillt.

Heis fra Ringvålvegen vil bidra til å bedre tilgjengeligheten til området, og de interne gatetunene vil også gi god framkommelighet for myke trafikanter. Det vil være tilgjengelighet til barnehage via heis i p-kjeller og gangforbindelse fra gang- og sykkelveg ved adkomst til torget.

Forurenset grunn

I planområdets østre del, markert som bestemmelsesområde forurenset grunn, ligger det en forhøyning/haug som tidligere kan ha vært brukt til lagring av møkk fra gårdsdriften på Vestre Lund. Det er stilt krav til gjennomføring av miljøgeologisk undersøkelse for å undersøke omfang og dybde på haugen, og evt. forekomst av forurensning. Det stilles krav til at tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten med søknad om tiltak, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet VA-notat og overordnet VA-plan av ViaNova som danner grunnlag og premisser for videre arbeid et i VA-forprosjekt og videre detaljprosjektering og byggeplaner. Det er stilt krav til godkjenning av forprosjekt og tekniske planer av Trondheim kommune i reguleringsbestemmelsene. Føringer gitt i Forprosjekt vann og avløp Solbergåsen/Lundåsen skal hensyntas i planområdet.

I forprosjektet er det vist et behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig brann og forbruksvann, i tillegg er det behov for en vannpumpestasjon. Reguleringsplan for Øvre Solberg har lagt til rette for en vannpumpestasjon ved Ringvålvegen, og en VL160 til øvre del av reguleringsområdet. Trykkøkingsstasjonen skal bygges og vil overtas av kommunen. Når overnevnte tiltak er etablert, vil det være tilstrekkelig forsyningsvann og brannvannsdekning for planområdet.

Vannforsyning

Hovedvannledning for planområdet vil koble seg til VL160 fra Øvre Solberg. Hovedvannledninger for feltet vil hovedsakelig følge internvegene. I planområdet vil det tilrettelegges for at kommunen skal kunne legge vannledning fra Vestre Lund til eksisterende bebyggelse i Lundåsen. Ønsket tilkoblingspunkt må avklares med Trondheim kommune i teknisk plan. For å unngå unødvendig sprenging, er det ønskelig med grunne grøfter med isolering. Dimensjonering av vannkummene vil være styrende for hvor grunne grøftene kan være.

Spillvann

Forprosjektet for Solbergåsen/Lundåsen konkluderer med at det må bygges ny pumpestasjon ved Lundåsen, og ny pumpeledning fram til Bismiet. Dykkerledning ned til Katteskogen må også utbedres. Planområdet er inndelt i tre avløpssoner, med tilkobling til eksisterende kommunale avløpsledninger i adkomstveg og i Ringvålvegen.

Overvann

Overvannshåndtering i området vil være lukket drenering for veier, samt overvannsledninger som fører til fordrøyning før det slippes til resipient.

Eksisterende overvannsnett går gjennom Lund Østre før det har utløp i Svartdalen. Ledningsnettet har ikke kapasitet til å ta imot overvann fra Vestre Lund. Overvannet kan føres gjennom Ringvålvegen, langs driftsvegen sør for Ringvålvegen og med utløp i Svartdalen. Uavhengig av valgt trasé til Svartdalen, må det utføres en hydrologisk vurdering av eksisterende stikkrenner og bekkelukkinger nedstrøms Svartdalen. Håndtering av overvann må utredes i forprosjekt og byggeplan.

Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det vil sees på muligheter for supplerende oppvarmingskilder i forbindelse med videre detaljering av prosjektet.

Tilkobling til strømmettet

Det planlegges tilkobling til el-nettet over Øvre Solberg, og ned mot Ringvålvegen, med etablering av inntil tre trafoer innen planområdet. Endelig plassering avklares med i videre detaljering. Det tillates etablert trafo i blokkbebyggelsen/p-kjeller.

Renovasjon

Det skal etableres stasjonært avfallssystem innen planområdet. I reguleringsplanen for Øvre Solberg er det vist til plassering av, samt beskrivelse av en avfallsentral. Vestre Lund planlegger for at feltet kan koble seg på denne sentralen. Avstanden mellom innkastet i planområdet Vestre Lund som er lengst unna, til sentralen plassert ved Ringvålvegen, er ca. 1 km.

Det er avsatt areal ved adkomstområdet i f_BRE til nedgravde containere, som tar avfallet som ikke går i avfallssuget, som metall, glass, papp og evt. klesinnsamling.

Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet vil gå via regulert adkomstveg over Øvre Solberg. Vegen er der regulert som offentlig adkomstveg i boligstrøk med bredde kjørebanebredde 5,5 m, fortau (2,5 m) på en side, og annen veggrunn (1 m) og gang- og sykkelveg (3 m) på andre siden.

Reguleringsbestemmelsene for Vestre Lund sier at vegen skal utvides til 6,0 meter ved å ta areal av annen veggrunn for å gjøre slik at større kjøretøy kan møtes. Vegen har stigning 8 % i nedre del fra Ringvålvegen, og 9,4 % i øvre del mot Vestre Lund. Til sluttbehandling utgår kollektivholdeplass i nord og som følge av dette er det gjort justeringer ved adkomsten til området som ivaretar adkomst til planområdet og evt. skoletomt, med tilpasning av snuplass slik at denne ligger nærmere adkomstvegen o_SKV1. Det er foretatt en mindre breddeutvidelse av vegen i overgangen mellom Øvre Solberg og Vestre Lund for å ivareta overgang til offentlig snuplass på Lund vestre. Dette medfører en mindre tilpasning mot gang- og sykkelveg og veg inn mot Øvre Solberg, og gir en liten reduksjon på barnehagearealet i planen (i underkant av 2 m²).

Det er avsatt annen veggrunn langs vestsiden av f_SKV2 som varierer i bredde fra 0,5 meter til 1,5 meter. Der annen veggrunn i vest er smal, kan annen veggrunn eller f_BUT på østsiden av vegen benyttes til snøopplag.

Ved beregning av trafikkfordeling er det bygget videre på COWIs beregning av trafikk fra Øvre Solberg og Vestre Lund i reguleringsplanen for Øvre Solberg, men det er tatt utgangspunkt i oppdatert ÅDT fra NVDB på Ringvålvegen (2019) med 2500 kjøretøy per døgn, samt at all trafikk fra Vestre Lund skal gå gjennom Øvre Solberg, ikke bare 10% som beregnet i reguleringsplanen for Øvre Solberg. Trafikknotat viser at ved etablering av skole vil turproduksjonen være ca. 1340 bilturer per døgn.

De planlagte byggene på Øvre Solberg vil ha tilgang til stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå selv med økt trafikk til Vestre Lund og skole. Rekkefølgebestemmelsene til plan for Øvre Solberg ivaretar både krav til stille side og stiller krav til skjerming. Til sluttbehandling er antall boenheter redusert fra 414 til minimum 345 boenheter, og ÅDT opp til boligområdet vil følgelig også bli redusert. Det må imidlertid til en halvering av ÅDT for å få en endring av Lden lik +/-3 dB. Det er ikke gjort nye støyberegninger til sluttbehandling, det er likevel sannsynlig at redusert turproduksjon kan gi positive utslag for Øvre Solberg. For å ivareta at trafikk- og støyforholdene ikke blir større enn hva som er brukt som utgangspunkt i utredningene tilføyes det i bestemmelsene at maksimal antall boenheter ikke skal være høyere enn 414 stk.

Det er utført kapasitetsberegninger av krysset mot Ringvålvegen, som viser at det ikke skapes kø eller forsinkelser som gir avviklingsproblemer på Ringvålvegen. For å lede trafikantene i riktig

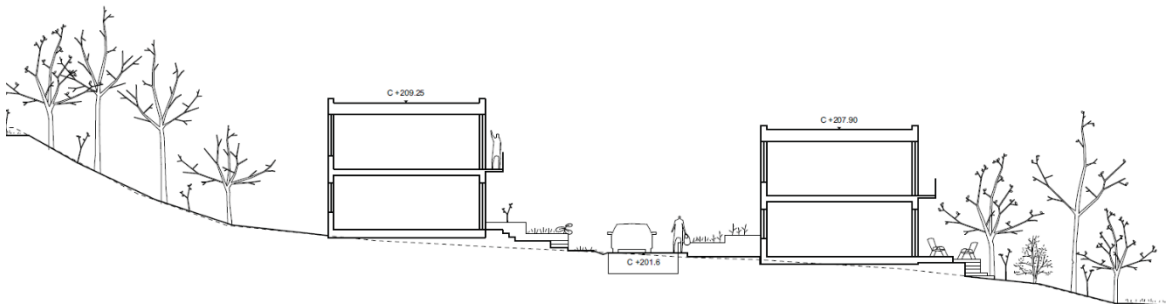
sporvalg i krysset og gjøre kryssingen enklere for gående og syklende, er etablering av trafikkøy tatt inn som et rekkefølgekrav.

All parkering planlegges i p-kjeller, én ved adkomst til planområdet, og én lenger sør. Innkjøring til den største parkeringskjelleren er plassert ved adkomsten og hindrer at biltrafikk trekkes inn i bolig gatene. Internvegene utformes som gatetun og smale bolig gater med bredde 3,5 m. Ingen bakkeparkering, samt veger med smalt tverrsnitt gir innbyr til lavere fart og synliggjør intensjonen om et bilfritt boligområde. Det kan i tillegg benyttes andre fartsdempende tiltak, som fartshumper, skilting, etc. Gatetunene er kun for nød- og nyttetransport til boligene.

Varelevering skal foregå fra adkomst o_SKV1.

Det etableres nødadkomst til området i forlengelsen av f_SGT2 til Jakob Vingsands veg, som kan benyttes av utrykningskjøretøy dersom hovedadkomst skulle være utilgjengelig. Strekingen skal sperres for gjennomkjøring med bom eller liknende. Området er til sluttbehandling markert med eget bestemmelsesområde (#2), for å synliggjøre plassering av stenging.

Fortau og gang- og sykkelveg videreføres fra Øvre Solberg og inn på planområdet langs offentlig adkomstveg o_SKV1, og sikrer trafikksikker adkomst for myke trafikanter forbi innkjøring til p-kjellerne.



Snitt gjennom bebyggelsen langs det øverste gatetunet f_SGT1, ved BKS13 og 14. Smale gatesnitt vil være med å understreke at gatetunet er tilrettelagt for gående og syklende, og at bruk av bile er kun for nyttetransport.

Fra søndre del etableres det bru (f_SF5) ut til heis- og trappetårn ned til Ringvålveien (f_ST2). Heisen sikrer tilgjengelighet mellom planområdet og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen til tross for det bratte terrenget, samt god tilkomst til nye kollektivholdeplasser innen SH1 og SH2.

Planområdet ligger i dag innenfor Åsheim skolekrets. Det kan benyttes heis eller trapp ned til Ringvålvegen, og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen frem til skolen. Alternativt kan bolig gatene gjennom Lundåsen benyttes via Jakob Vingsands til Lundvegen og kryssing over Ringvålvegen. Flere av bolig gatene på Lundåsen har ikke eget anlegg for gående og syklende, men er utformet som smale bolig gater med lave trafikkmengder og lav fart. Det er vedtatt

reguleringsplan for fortau i Lundvegen ned mot gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen som vil styrke forbindelser til skoleveg ytterligere.

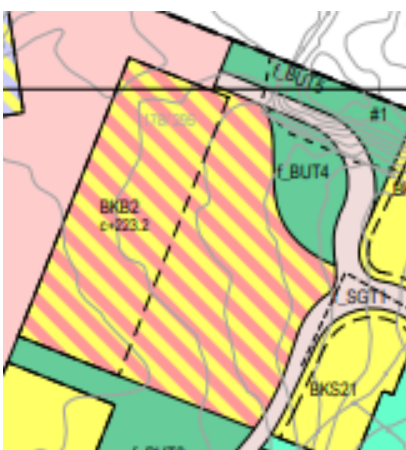
Parkering – p-plasser bil og sykkel

Planområdet ligger i «ytre sone» i Trondheim kommunes parkeringsnorm, der krav til antall plasser for bolig er minimum 1,2 per 70 m² BRA bolig eller boenhet. Bygningsrådet vedtok til offentlig ettersyn at parkeringskrav for boliger skal være minimum 0,5 parkeringsplasser og maksimum 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller boenhet.

Til 1. gangs behandling ble det vedtatt at parkeringskravet kan reduseres dersom det etableres bildeleordning. Det er åpnet for etablering av inntil 30 plasser i bildeleordning, der 1 bilpoolplass erstatter 7 parkeringsplasser. Det er presisert i bestemmelsene at med maksimal reduksjon skal parkeringsdekningen likevel ikke være mindre enn minimum 0,5 parkeringsplasser per 70 m² boligformål eller boenhet.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkingsplasser per boenhet eller 70 m² BRA bolig. Minst halvparten av plassene skal etableres under tak. Sykkelparkering for småhusbebyggelsen skal etableres i forbindelse med boenhet.

Etter offentlig ettersyn er plassering av søndre parkeringskjeller justert, slik at parkering under



bakken ligger lengre opp i området (under BKS13-16). Dette gjør at nedkjøring til p-kjeller og vegføringer blir liggende på terrenget uten behov for høye støttemurer.

Barnehage

Planen tilrettelegger for en barnehage med 5 avdelinger og 82 barn. Barnehagen er foreslått i bygg med kombinert formål bolig/tjenesteyting (kartutsnitt til venstre). Barnehagen tenkes etablert i første etasje innen BKB2 sentralt på torget/allmenningen med hovedadkomst fra torget, og boliger i etasjer over.

Barnehagen vil ha utearealer i parken mot øst. Denne vil være åpen for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Hente/bringe-plasser er tenkt plassert i p-kjeller, og vil få direkte heistilgang til allmenningen.

Varelevering kan skje via p-kjeller, og ved store leveranser via gatetun. Det skal etableres papirkontainer på bakken, eller eget avfallsrom i p-kjeller for barnehagen.

Areal for skoletomt

Bygningsrådet vedtok i sak 57/19, Lund Vestre, forespørsel om igangsetting av detaljplanarbeid, oppstart av planarbeidet for Lund Vestre. Bygningsrådet ba tiltakshaver ta høyde for et forslag med og et uten skole på området. I tråd med politisk vedtak til 1.gang behandling om at det skal

settes av arealer til skoletomt, ble det tatt ut arealer tilsvarende ca. 17,8 daa fra planområdets nordre del. Tomt på 17,8 daa vil muliggjøre innpassing av en b525 skole eller større.

Trafikknotatet og støyyvurderingene som er gjennomført tar høyde for skole på planområdet. Adkomst til evt. skoletomt er sikret fra Øvre Solberg og offentlig snuplass o_SKV1. Det er til sluttbehandling gjort en mindre justering av avgrensning mot tomten (-186,5 m²), for å ivareta bedre plassering av bebyggelsen, offentlig snuplass og adkomst til tomten.

Virkninger av planforslaget

Byveksttalen

Planen avviker fra kommuneplanens bestemmelser når det gjelder parkeringsdekning. Planområdet ligger i ytre sone, og det foreslås lavere parkeringsdekning enn kravet. Planen sier også at antall plasser kan reduseres dersom det etableres bilpoolordning. Det er sikret i bestemmelsene at parkeringskravet likevel ikke kan være mindre enn 0,5 dersom det etableres bildeleordning.

Kommunedirektøren påpeker at plan- og bygningsloven (PBL) ikke har hjemmel for å sikre at bildeleordning lar seg realisere, uavhengig av om det skal tinglyses eller ei. Planen må sikre nok parkeringsplasser til sine beboerne i hht krav i KPA og PBL. Reisevaneundersøkelser viser at denne delen av byen har en reisemiddelfordeling i dag med høyere bilandel enn i sentrumsnære strøk, med 60-70 % andel bilreiser.

Kommunedirektøren har etter høringene endret bestemmelsen om parkeringsplasser for bevegelseshemmede fra «*Minimum 5% av parkeringsplassene skal settes av til personer med nedsatt bevegelsesevne.*» til «*Det skal settes av 0,06 parkeringsplasser til personer med nedsatt bevegelsesevne per boenhet.*» Ved å knytte kravet til antall boenheter sikres det bedre at det blir satt av nok plasser for bevegelseshemmede. Prosentkravet er knyttet til antall bilparkeringsplasser og dersom det blir få parkeringsplasser, kan det være en fare for at dekningen for bevegelseshemmede blir for dårlig.

Interne gangveger, etablering av gang- og sykkelveg mot metrobusstasjonen, etablering av kollektivholdeplass ved Ringvålvegen er positivt for å legge til rette for flere gangløsnings innen planområdet, og mot viktige målpunkt utenfor området. Dette bygger oppunder målet om at flere reiser skal tas til fots og sykkel. Snarveger med trapp vil dog ikke være tilgjengelig for alle til fots eller med sykkel. Det er krevende å opprettholde denne type snarveier vinterstid med snø og is i området og det er viktig at dette da prioriteres i framtidig vedlikehold i området. Området ligger langt fra servicefunksjoner og arbeidsplasser. Avstanden til metrobuss vil være over en kilometer, og det er delvis bratt.

Planlagte familieboliger vil ha en plassering godt tilknyttet kollektivtilbud og innen gang – og sykkelavstand til Heimdal lokalsenter (2,5 km/30 min gang/10 min sykkel). I tillegg er det gjort grep for å redusere området transportutslipp lokalt, gjennom bilrestriktive grep i planen som plassering av p-kjeller, makskrav parkering, og bildeleløsning som kan redusere privat bilhold ytterligere i framtiden.

Det er lagt opp til en tett utbygging med kort gangavstand til daglige tilbud som blant annet dagligvare og barnehage innenfor planområdet som vil redusere transportbehov. Flere

gangforbindelser og heis til Ringvålvegen vil gjøre det enkelt å velge gange, sykkel eller kollektiv som framkomstmiddel. Avstanden til metrobuss vil være mellom 850 meter (fra f_ST2) og over en kilometer avhengig av hvor en bor i feltet. Det er høydeforskjell på 57 meter fra Lund snuplass til toppen av området, der det meste av stigningen tas ved og innenfor planområdet. Planområdet ligger ca. 10-12 minutters gange ned til nytt omstigningspunkt for metrobuss på Lund østre. Pga. motbakke vil samme strekning utgjøre 14-16 minutters gange motsatt veg. Tidsbruken er anslått gange for voksne.

Stedets karakter, naturverdier, byform og estetikk

Stedets karakter er i dag knyttet til området som kulturlandskap, grønn høyde og landskap med beitemark inntil eksisterende bomiljø. Utbyggingen vil endre denne karakteren. Det gjøres imidlertid grep i planforslaget for å sikre og ivareta områdets identitet og kvaliteter når det gjelder vegetasjon, terreng og grøntområder.

Planforslaget legger til rette for variert boligbebyggelse, der det er lagt vekt på tilpasset utbygging i terrenget mot sør, og plassering av hovedtyngde av bygningsmassen på en måte gjør det mulig å ivareta mye av områdets kvaliteter. Området vil bidra til å skape sammenheng i bebyggelsen mellom Øvre Solberg og Lundåsen. I plangrepet er det lagt vekt på minst mulig omarbeiding av terrenget, med unntak av tilrettelegging for parkeringskjeller.

Det er stilt krav til fargebruk, fasadeuttrykk, materialbruk og detaljering, som bidrar til å redusere monotoni og fjernvirkning.

Det etableres langsgående vegetasjonsbelter som blågrønn struktur gjennom småhusområdet. Det er satt av hensynssone for naturmiljø for å ivareta den særegne landskapskanten med løvtrær som går gjennom småhusområdet.

Tiltaket er vurdert opp mot §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Konsekvenser av tiltaket er vurdert gjennom kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde, innhentet fra Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabankens artskart. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt. Forslagsstiller vurderer at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer derfor ikke til anvendelse. Tiltaket anses å være i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§ 4) og arter (§ 5). Ingen naturlig forekommende naturtyper, økosystemer eller arter vil få sitt utbredelsesområde eller sitt mangfold redusert i særlig grad som følge av tiltaket. Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer vurderes heller ikke å være uakseptabel høy (§ 10). Det legges opp til å gjennomføre tiltaket slik at skader på naturmangfoldet begrenses i størst mulig grad.

Planens forhold til omgivelsene, fjernvirkning, sol- og skyggevirkinger

Planområdet ligger på et høydedrag med utsikt i alle retninger. Ved etablering av bebyggelse vil det derfor bli tydelig fjernvirkning av planforslaget. Den vedtatte bebyggelsen på Øvre Solberg vil bryte horisontlinjen mot bymarka, og Vestre Lund vil sees som forlengelse av dette området inn

mot Lundåsen. Bebyggelsen er trappet ned mot øst for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse i Jakob Vingsandsveg/Lundåsen.

Solstudier viser at bebyggelsen, uteområdene, og naboer får gode solforhold til kommunens nøkkeltidspunkter. Justert plassering av de tre blokkene i nordvest gir ikke vesentlig endring av skyggevirksomhet mot nabotomtene. Øverste etasje på BKB1, BBB3 og BBB4 er inntrukket minimum 2 meter fra fasadeliv på underliggende etasje for å redusere fjernvirkningen (dvs. inntrukket 5. etasje på blokken lengst mot sør, og inntrukket 6. etasje på blokkene bak).

Forslagsstiller har til sluttbehandling forsøkt å opprettholde utnyttelsen på tomten (5,2 boliger per daa mot 5,5 boliger per daa til offentlig ettersyn), i tråd med merknad fra Statsforvalteren. Området skal i utgangspunktet ha boligtetthet på minimum 6 boliger per dekar.

Kommunedirektøren viser til at utnyttingsgrad og høyder har vært tema gjennom planarbeidet. Tyngdepunktet av boliger ligger som blokker plassert øverst oppe ved kollen i planområdet. Kommunedirektøren mener at på grunn av hensynet til terrengtilpassing, områdets beliggenhet ved marka, og i utkanten av boligområdene av byen, tilsier at det her kan aksepteres lavere tetthet og utnytting. Bebyggelsen vil uansett skape fjernvirkning ved å bryte horisontlinja, men det burde være et mål å redusere denne. Det er gjort tilpasninger av bebyggelsen sør i planområdet, men det bør også tilpasses i nord at bebyggelsen planlegges på en høyde.

Planlagt bebyggelse vil gi tidligere skygge/mindre kveldssol på noe av småhusbebyggelsen i Lundåsen. Det er gode solforhold ved nøkkeltidspunktene, mens solstudiene som gjelder april kl 18.00 og juni kl 20.00 viser at noen av bebyggelsen i Lundåsen mister kveldssolen tidligere enn uten bebyggelsen. Det er imidlertid noen bygg som har blitt fjernet med endringen av planavgrensningen. Dette har ført til at noen boliger lenger nord i Jakob Vingsands veg ikke lenger blir påvirket av planforslaget når det gjelder sol/skygge.

Uteområder og folkehelse

Det tilrettelegges for varierte grønne områder og uteopphold, med både bearbejdede uterom og torg, og naturområder, for opplevelseskvalitet, rekreasjon og folkehelse. Det er god tilgang til marka, noe som vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

Støy og atkomstforhold

Det ble gjennomført en støyfaglig utredning av planforslaget til offentlig ettersyn (414 boenheter). Biladkomst til planområdet går over Øvre Solberg og turproduksjon fra Vestre Lund bidrar til en økning på 1250 ÅDT i området. Trafikken på Ringvålvegen øker, men størst endring i støybildet ses på grunn av gjennomgangstrafikken i boligfeltet Øvre Solberg til Vestre Lund. Boenheter langs interne veier på Øvre Solberg er nå utsatt for støynivå på opptil 3-4 dB over grenseverdi Lden 55 dB gitt av T-1442. T-1442. Støyrapport bekrefter at støyhensyn på Øvre Solberg er ivarettatt gjennom de kravene som er stilt til planen om skjerming, samt at planen fortsatt sikrer stille side og uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå. Det er ikke vist behov for supplerende grep i plan for Vestre Lund.

Lite trafikk internt på planområdet bidrar til at uteoppholdsareal og fasader på tilnærmet hele Vestre Lund har tilfredsstillende støynivå. Det vil kun være boenheter nærmest Ringvålvegen som får støynivå over Lden 55dB. Boenhetene har stille side på fasade vendt vekk fra

Ringvålvegen.

Antall boenheter til sluttbehandling er satt til minimum 345, og maksimum antall boenheter settes til 414 for å sikre at støyforholdene ikke gir større konsekvenser enn beregningsgrunnlaget fra støy- og trafikkrapportene.

Eksisterende boliger langs Ringvålvegen får økt støynivå på med inntil Lden 1 dB. Dette ansees fra støykonsulent å ikke ha konsekvens i forhold til de planlagte skjermingstiltakene angitt i felles rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelser for Øvre Solberg. Rekkefølgekravene som står i vedtatt reguleringsplan for Øvre Solberg er der satt til å gjelde også Lund Vestre, og de er brukt i støyrapporten for Vestre Lund. Imidlertid ble de ikke lagt inn i bestemmelsene for Vestre Lund, men kommunedirektøren har tatt dem inn i bestemmelsene nå slik at de ikke blir avglemt videre ved byggesaksbehandlingen.

Jordressurser/landbruk

Kartleggingen som ble gjort til notatet «Matjordplan Lund Vestre» har funnet at jordbruksarealet på tomten er ca. 60 daa, som avviker fra størrelsen som er oppgitt i kartdatabasen til Kilden/NIBIO.

I notatet foreslås det å ta av matjorda på topparealet, der den beste dyrkingsjorda ligger. Det forutsettes at områder med større løvtrevegetasjon ivaretas. Arealet for avtaking av matjord blir da i underkant av 19 dekar. Det vil vurderes om det er behov for denne matjorda til nydyrking eller som jordforbedring i jordbruksområdet i nærheten før tiltaket igangsettes.

Barnehage

Plassering av barnehage i første etasje sentralt i området vil gjøre barnehagen til en svært synlig funksjon i området, og gir bomiljøet et sentralt plassert lokale og lekeareal som kan brukes av andre på ettermiddag/kveldstid. Barnehagen vil ligge tett på dagligvarebutikk, som kan gi en enklere hverdag ved at man får ordnet flere gjøremål i samme område.

RISOKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet med hensikt å avdekke risiko for hendelser på planområdet i tråd med DSB sin veileder fra 2017.

ROS-analysen er basert på tilbakemelding fra Trondheim kommune ved planoppstart, eksisterende kartkilder, beskrivelsene og ulike fagnotat som er utarbeidet i forbindelse med prosjektet.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, og overnevnte kildegrunnlag:

- Brann i bygninger og anlegg (barnehage)

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak

påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Brann i bygninger og anlegg				<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering iht. gjeldende teknisk forskrift. Krav til aktuell brannklasse. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold. • Sikring av forsyningsvann og brannvannsdekning for planområdet ved utbedring av eksisterende ledninger og dimensjonering av nye ledninger, samt etablering av ny vannpumpestasjon, jf. VA-notat ViaNova 8.6.2020. Forprosjekt og teknisk plan skal godkjennes av Trondheim kommune jf. reguleringsbestemmelser. • Sørge for at det etableres god adkomst og fremkommelig for utrykningskjøretøy • Beredskapsplaner

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

Planlagt gjennomføring

Forslagsstiller ser for seg en utbygging over 7-10 år. Det kan være aktuelt å starte utbygging av blokkbebyggelse sør på platået og rekkehus samtidig.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adressa 29.08.2019. Det kom ni skriftlige innspill til arbeidet ved oppstart og knyttet til åpent informasjonsmøte. Det ble også avholdt et eget nabomøte med representanter fra Vestre Lund velforening 03.03.2020, der justeringer av planforslaget til da ble presentert og diskutert.

Planen ble lagt på offentlig ettersyn fra 16.04 til 29.05.2021. Det kom inn 10 merknader til planen. Etter høringen ble planforslaget justert, og blant annet ble kollektivholdeplassen fjernet. Dette førte til en endring med negative konsekvenser for planforslaget slik at det ble lagt ut på en begrenset høring 04.07.2022. Det kom da innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune på at

reguleringsplanen manglet kollektivholdeplass og må legge til rette for dette. Et nytt planforslag ble utarbeidet og sendt på ny begrenset høring 14.04.2023, samtidig med varsling da holdeplass ved Ringvålvegen gikk ut over opprinnelig planavgrensning. Med denne endringen frafalt fylkeskommunen sin innsigelse.

Innspillene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

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.