



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190018

Arkivsak:20/138

Heggstadflata, del av gnr/bnr 200/1 og 199/1, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

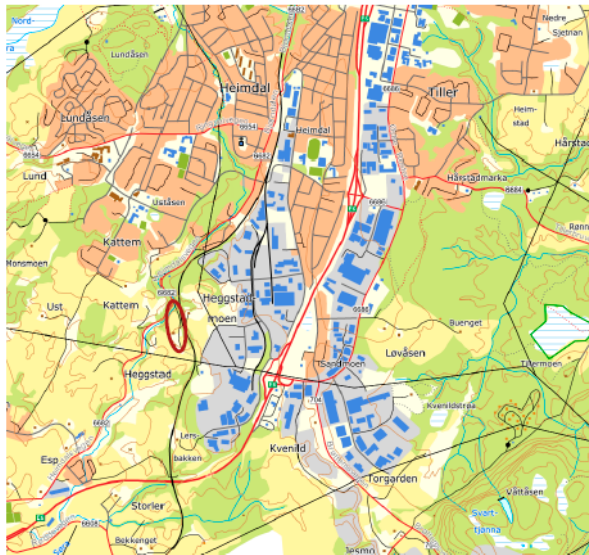
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 26.04.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

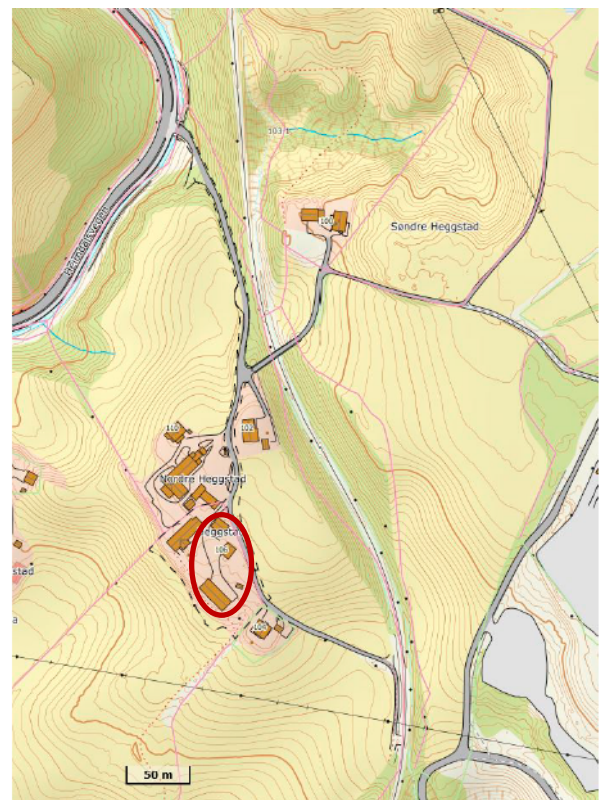
Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune.

Komplett planforslag forelå 20.04.2021.



Områdemarkør:  - - - -

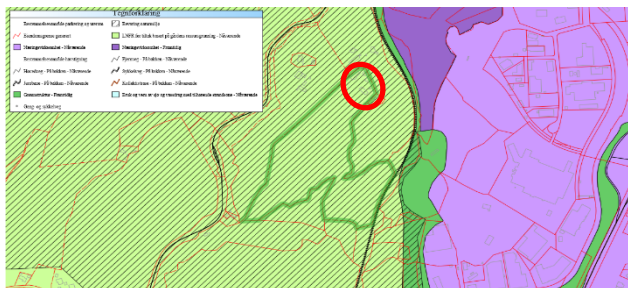


Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger og kompetansesenter for ungdommer og unge voksne med nedsatt funksjonsevne. Brukergruppen har behov for skjerming fra støy og andre omkringliggende forstyrrelser. Lokalisering er av denne grunn lagt utenfor tettbebyggelse.

Det må tilrettelegges for areal til personalet, privat og felles utearealer og parkeringsarealer i tilknytning til boligene. På grunn av økt ferdsel på bratt adkomstvei er det behov for oppgradering av denne fra Heimdalsvegen til tomta.

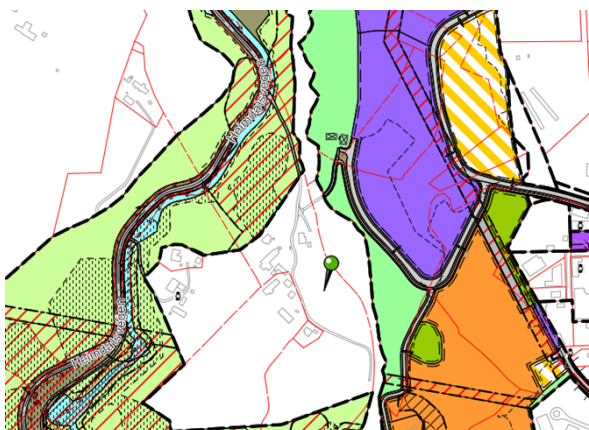
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.

Overordnede planer



Kommuneplanens arealdel 2012-24. Rød ring markerer tomte.

Området er i Kommuneplanens arealdel 2014-24 (KPA) vist som LNFR-område og hensynssone for viltkorridor. Krav for parkerings- og uteromsone er for ytre del av byen. Eksisterende gårdstun i planområdet innehar en bygning med antikvarisk verdi B som forutsettes bevart og istandsatt. Planforslaget avviker fra KPA da det er ønskelig å omregulere fra LNFR-formål til offentlig tjenesteyting.



Tilgrensende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner

Øst og vest for området er det to nylig regulerte detaljplaner, henholdsvis:

- Vest: Detaljregulering av Heimdalsvegen, FV 900, gang- og sykkelveg vedtatt 06.12.2012. Området er også oppgradert i henhold til planen.
- Øst: Detaljregulering av Heggstad, gnr 199 bnr 1 m.fl. vedtatt 22.11.2018.

Statlige retningslinjer som kommer til anvendelse

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging: «.. i planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen.»

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520) gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, topografi og tilstøtende arealbruk

Reguleringsplanen omfatter eksisterende gårdstun på eiendom gnr/bnr 200/1 og eksisterende veg med sideareal på gnr/bnr 199/1. Totalt utgjør planområdet 8,32 dekar. Gårdstunet utgjør 5,5 dekar. Fra Heimdalsvegen til gårdstunet er det omtrent 300 meter privat veg. Deler av vegen er bratt.

Eiendommen ligger mellom Dovrebanen og Heimdalsvegen. Avstanden til Heimdal sentrum er om lag 2 kilometer.

Det er svært gode solforhold på tomte. Området ligger på brinken med utsyn over Gauldalen. Det

er ikke foretatt egen vurdering av øvrig lokalklima, men det er ingen indikasjon på at området må planlegges og formes ut ifra spesielle værhensyn.

Området heller svakt fra nordøst til sørvest, fra 120 moh. til 115 moh. Markant skrånende terreng skiller gårdstunet fra dyrkajorda i sør. Gårdstunet grenser mot et gårdstun i nordvest (gnr/bnr 199/1) og en enebolig i sørøst (gnr/bnr 199/84). Både nabogård og bolighus er i bruk. Nord for eiendommen er det dyrkajord. Jernbanelinjas midtlinje er omtrent 80-90 meter fra gårdstunet i nordøst. Vegkanten til eksisterende adkomstveg er i overkant 10 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygningsmasse i planområdet er, med unntak av verneverdig bygg, tenkt revet og erstattet med ny bygningsmasse. Bygningene er ikke i bruk. På eiendommen står det også en bauta med påskrift *Michelsen, 18xx-18xx* (utydelige årstall).

Bygningsmassen består av:

- Driftsbygning, eldre låve
- Driftsbygning tilrettelagt for gris, oppført 1992
- Bolighus, to etasjer
- Bolighus av eldre dato. Antikvarisk verdi B.

Natur- og miljøverdier

Planområdet ligger i hensynssone for viltkorridor. Ny bebyggelse planlegges på allerede bebygde areal med klare avgrensninger mot grønne og dyrka arealer hvor viltet beveger seg.

Planområdet består av bebygde areal, veg- og parkeringsareal med noe trevegetasjon. Ved søk i tilgjengelige databaser (Trondheim kommune og Miljødirektoratet), tema viltkart, miljøregistrering skog, artsdatabank, naturbasen, verdifulle kulturlandskap, naturvernområder, foreligger det ingen øvrige registreringer mht. truet eller freda arter som blir berørt av planlagt utbygging.

Rekreasjonsbruk

Hovedturvegen mellom Heimdal og Tiller Sør går langs adkomstvegen og krysser jernbanebrua. Turvegen passerer ikke planlagt område for bebyggelse.

Landbruk

Store deler av gnr/bnr 200/1 er dyrka jord. Jorda er i drift gjennom leieavtale og vil fortsette med dette selv om gårdstunet endrer formål.

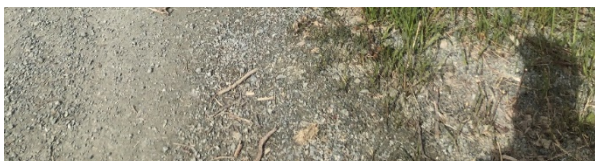
Utenfor planområdet, langs søndre del av adkomstvegen er det dyrkamark. Det er også dyrka mark nord for eksisterende gårdstun i planområdet.

Trafikkforhold

Vegen fra Heimdalsvegen opp til gårdstunet har en stigning på 17 % i bratteste parti. Vegen benyttes av fire boliger/eiendommer i dag. Snøbrøyting avtales innbyrdes mellom beboerne i området. Renovasjonsbil bruker vegen, til tross for bratt stigning.



*Eksisterende adkomst, sett fra sør mot nord.
Kilde: Norconsult.*



Litt over 100 meter fra gårdstunet er det etablert en kjørebri over jernbanelinja. Denne fører videre til et bolighus. Herfra er det en bratt grusveg som fører til næringsområdet på Heggstad. I reguleringsplan for næringsområdet, *Heggstad gnr/bnr 199/110 m.fl, vedtatt 22.10.2018*, er det planlagt en offentlig gang- og sykkelveg fra næringsområdet og til dette bolighuset. Dette muliggjør forbedret gang- og sykkeladkomst til planområdet fra øst.

Nærmeste kollektivrute og kollektivholdeplasser er i Heimdalsvegen. Bussrute 77 og 216 går her, hvor sistnevnte er en skole-/lokalrute. Det ligger to holdeplasser ca 300 meter henholdsvis sør og nord for avkjørselen til planområdet, kalt Heggstad og Heggstaddalen. Det er trafiksikker gang- og sykkelveg på østre side av Heimdalsvegen.

Barns interesser

Planområdet benyttes ikke til lekeområde for barn og unge.

Universell utforming

Selve gårdstunet heller lett fra nordøst til sørvest, men på grunn av vegetasjon på bakke er det ikke lett tilgjengelig for fysisk funksjonshemmede i dag. Adkomstvegen er ikke lett tilgjengelig på grunn av stigningsforholdet.

Teknisk infrastruktur

Vannforsyning til området er gjennom privat ledning. Det er langt til kommunalt nett. Det er ikke registrert bekker, flomveger eller områder berørt av oppstuvning av overvann eller havnivåstigning i eller nær planområdet.

Området er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Rett sør for området er et distribusjonsnett.

Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor kvikkleiresone 436 med middels faregrad samt at det er innenfor område med marine sedimenter. Det foreligger flere grunnundersøkelser i sonen. Innenfor selve byggetomta er det ikke påvist kvikkleire.

Støyforhold

Planområdet ligger i grønn støysone gjennom døgnet (50-54 db) på grunn av støy fra jernbanen.

For støyregistreringer av jernbanen på natt ligger området utenfor støysonen.

Både uteoppholdsareal og fasadenivå er under $L_{den} \leq 58$ dB uten tiltak. Det er vurdert at det ikke er nødvendig å utrede støy fra vegtrafikk.

I forbindelse med drift av jordene omkring tomte vil det være traktorkjøring på dagtid noen ganger i året. Dette anses ikke å ha negativ påvirkning mtp støy.

Luftforurensning

Det er ikke registrert vesentlig luftforurensning. Det må påregnes noe lukt ved gjødsling av dyrkajorda.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål og hensynssoner:

- Bebyggelse og anlegg
 - Offentlig tjenesteyting (BOP)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Grønnstruktur
 - Vegetasjonsskjerm (3060)
- Hensynssone
 - Bevaring kulturmiljø (570)

Beregningsgrunnlag

Areal planområdet	O_BOP = 3,76 da BRE = 0,01 da f_SKV = 2,145da o_SKV = 0,606 da SVG = 1,38 da GV = 0,42 da Hele planområdet = 8,32
Arealer ny bygningsmasse	520 m ² BRA (boligene) 170 m ² BRA (fellesbygg) TOTALT 690 m ² BRA
Areal verneverdig bygg	150 m ² BRA
Høyde på ny bygningsmasse	1 etasjes bygg

Antall parkeringsplasser	17
Antall brukere	12
Antall ansatte	Dag: 15 Kveld:17 Natt:4

Bebyggelsens plassering og utforming



Oversiktsbilde fra sør

Bygningsmassens lokalisering, plassering og utforming er spesielt tilrettelagt til framtidig brukergruppe. Bygningene planlegges for unge mennesker som har et spesielt behov for ro og lite forstyrrelser fra omgivelsene. Det er derfor nødvendig med lokalisering utenfor tettstedsområder i Trondheim. Boligene planlegges etablert med kun en etasje, for å unngå intern støy som vil være svært forstyrrende for brukergruppen. Det er ikke ønskelig med mye innsyn/utsyn i og mellom

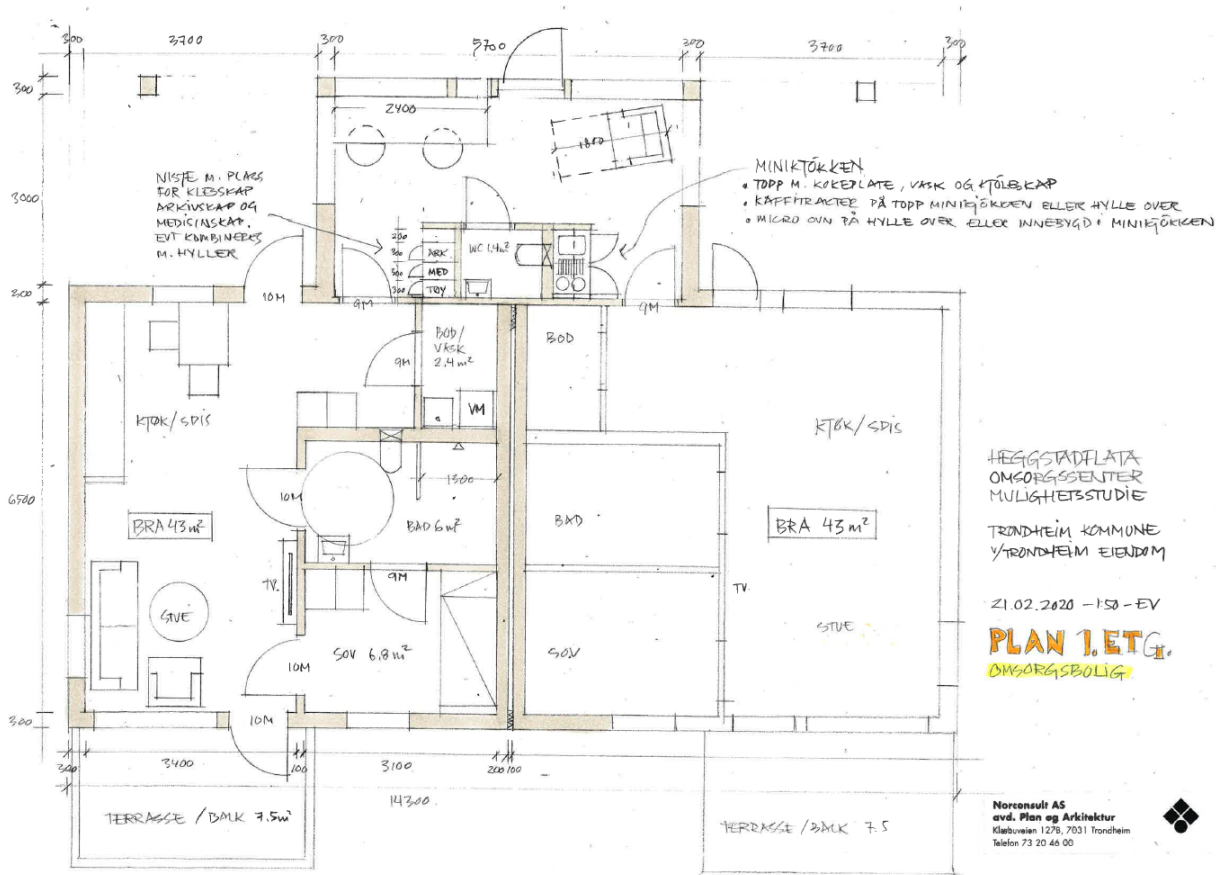
boligenhetene. Desto viktigere er det med mulighet for utsyn og oversikt fra personalbygg og personalbaser tilknyttet boligene.

Bygningene er foreslått plassert hensiktsmessig i forhold til tomtens stigningsforhold og med korte avstander mellom inngangene. God logistikk for de ansatte har vært avgjørende for bygningenes foreslåtte plassering.

Det planlegges 12 boliger fordelt på 6 bygninger, med to boenheter i hver. Hver av disse bygningene har påkoblet en personalbase, hvor en ansatt kan betjene de to enhetene. Utforming av selve brukerboligen minner om en liten bolig, men med nødvendige tilpasninger til brukergruppen. Størrelsen på hver boligenhet er i overkant av 40 m².

Halvparten av boligene er tenkt forbeholdt barn og halvparten til voksne brukere over 18 år. Personalavdeling planlegges som en enetasjes bygning med sokkel, plassert mellom bygningene for de to ulike brukergruppene. Personalbygning skal bestå av 5-6 faste kontorarbeidsplasser, mindre møterom, garderober og andre nødvendige fasiliteter til de ansatte. Sykkelparkering plasseres ved og i sokkeletasjen av dette bygget, med gode garderobefasiliteter og spyle-/verkstedsone for sykkel.

Verneverdig bygning planlegges rehabilitert og planlegges med møteromsfasiliteter, lunsjrom og større aktivitetsrom.



Planskisse for bolig. Kilde: Norconsult.

Uteoppholdsareal og vegetasjonsskjerm

Det legges opp til en privat terrasse per enhet. Det er i utgangspunktet mindre behov for felles utearealer, da boligenes brukere i liten grad benytter denne typen tilbud. Det legges likevel opp til felles utearealer på tun mellom bygningene, og i tilknytning til den eldre boligen som skal ivaretas. Dette vil også være et aktuelt behov for besøkende, ansatte og noen brukere.

Vedlagte utomhusplan viser 375 m² privat uteareal og 950 m² felles uteareal. KPAs krav til uteareal iht. offentlig tjenesteyting (helse- og velferdssenter) er 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal. I henhold til dette vil kravet til planforslaget være om lag 154 m².

Beplantning i skråning mellom planområdet og landbruksjord i sør skal ivaretas og forsterkes med tanke på sin funksjon som vegetasjonsskjerm for viltet som passerer området. Kravet er tatt inn i planbestemmelsene.

Kollektivtilbud, parkering

Planområdet ligger utenfor områder for god kollektivdekning siden det ligger avsondret fra store deler av boligbebyggelsen i kommunen. Bussforbindelse er i Heimdalsvegen med overgangsmulighet på Heimdal. Avstand fra bussholdeplass i Heimdalsvegen til ny bebyggelse er om lag 600 meter. Tatt i betraktning lokaliseringen og ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid må det derfor påregnes behov for bruk av bil til området. Behovet for parkering varierer i løpet av et døgn. Det vil være flest ansatte på kveldstid, om lag 17 stykker.

Det foreslås maksimalt 17 parkeringsplasser på planområdet (inkl. HC). Parkeringsplassen er lagt nærmest adkomstveien og tilbaketrukket fra boligene. Plassene er primært for de ansatte, men det vil også være behov for noen plasser til besøkende, muligens noen brukere og eventuelt kompetansesenterets egne biler. 17 parkeringsplasser kan bli knapt ved vaktskifte mellom dag og kveld. Parkeringsdekningen følge unntaksbestemmelsen i KPA § 14.6, om parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid og ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Heimdalsvegen er godt tilrettelagt for sykling. Det er rimelig å anta at noen ansatte vil velge å sykle deler av året. Det planlegges god tilrettelegging for sykkelfasiliteter, med krav til minst 20 sykkelparkeringplasser hvorav halvparten skal være innomhus.

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp,renovasjon)

Utarbeidet overordnet VA-plan viser at overvann og spillvann kan føres sørover til elva Sørå. Vannledning kan videreføres til tomta fra planlagt kommunal vannledning rundt næringsområdet ved Heggstadmoen.

Ved eventuelt behov for nettstasjon tillates dette oppført innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg. Plassering planlegges ved utarbeidelse av detaljert utomhusplan som skal godkjennes av Trondheim kommune før byggetiltak kan igangsettes.

Det foreslås plassering av felles renovasjonsanlegg for brukere og ansatte nord for verneverdig bygning. I plankartet vises aktuell plassering med eget formål (BRE). Plasseringen er hensiktsmessig mtp tilgang for renovasjonsbil og akseptabel avstand til ny bebyggelse. På grunn av stigningen fra Heimdalsvegen er det ikke aktuelt med renovasjonsbil med kran. Renovasjonsløsning blir av denne grunn beholdere på hjul.

Trafikkløsninger, atkomst

Dagens adkomstveg, f_SKV, anbefales oppgradert på grunn av økt trafikk ved gjennomføring av plantiltaket. Vegnormalens bnr-krav til nye veger er maksimalt 8 % stigning. Vedlagte vegrapport viser at utbedring av stigningsforholdet fra 17 % til 8 % vil føre til uhensiktsmessig omfattende inngrep i terreng og beslaglegge store mengder dyrkamark. Denne løsningen vil heller ikke være optimal på grunn av krappe svinger istedenfor dagens rette veg.

Vegbredde er i henhold til vegnormalens krav, også med estimert framtidig trafikkøkning. Avstand mellom møteplassene og horisontalkurvatur er i henhold til krav. Det er vertikalkurvatur (stigning) og sikt som ikke imøtekommer vegnormalens krav.

Selv om mengden trafikk vil øke relativt til dagens situasjon, vil antall kjøretøy i døgnet fortsatt være liten med under 100 kjøretøy pr døgn.

For å kompensere for ulempen med stor stigning er det vurdert følgende tiltak:

- Breddeutvidelse til 5 meter, som muliggjør passering av biler langs hele strekningen.
- Bredere grøft og vegetasjonsrydding langs vegen, for å sikre sikt mellom møteplassene.

Deler av adkomstvegen ligger nært Dovrebanen med i overkant av 10 meter. I henhold til Teknisk regelverk for Bane Nor stilles det krav til sikringsanordning med en slik avstand. Det er derfor satt krav i reguleringsbestemmelsene til etablering av sikkerhetsgjerde langs f_SKV før igangsettingstillatelse for nye bygg i planen. I tillegg er det satt krav til godkjenning fra Bane Nor av

sikkerhetsgjerdets utforming og plassering.

Økt ferdsel og breddeutvidelse av vegen skal ikke være til ulempe for jernbanen øst for f_SKV. Breddeutvidelsen er derfor lagt til vestre side av f_SKV.

Det er tatt inn rekkefølgekrav om at vegen må oppgraderes før brukstillatelse for ny bebyggelse.

Adkomstveg fram til byggetomt skal fortsatt være privat, felles for samtlige eiendommer som benytter veien.

Miljøoppfølging

Det er mistanke om forurensning innenfor tiltaksområdet for ny bebyggelse, se vedlagte miljøtekniske vurdering. Konklusjonene er gjort med bakgrunn i at deler av eiendommen består av uasfalterte trafikkarealer, hvor det kan ha oppstått forurensning som følge av utslipp og dekkslitasje. I tillegg har det vært brann på eiendommen tidligere, noe som innebærer risiko for forurensning fra slukningsutstyr og slukningsmateriale. Det vurderes også at området kan være forurenset som følge av generell gårdsdrift og lagring/disponering av plantevernmidler. Det er utarbeidet et forslag til en innledende prøvetakingsplan for å kartlegge omfang og betydning av eventuell forurensning.

I forbindelse med detaljprosjektering for byggetiltak skal det påses at en i utførelse i alle faser av prosjektet arbeider aktivt for å ivareta hensynet til omgivelsene. Dette skal skje gjennom planlegging og ved kvalitetssikring av forhold som angår omgivelsene.

Universell utforming

Universell utforming løses på tomta med riktige stigningsforhold mellom de ulike tunene og parkeringsplassene. I bygningene vil krav i henhold til TEK17 og arbeidsmiljøloven være gjeldende.

Kulturminner

Den eldre boligbygningen med vernestatus reguleres til bygg som skal bevares. Bygningen planlegges istandsatt med fellesfunksjoner til kompetansesenteret.

Det foreslås hensynssone for bevaring kulturmiljø som omfatter bevaringsverdig bygning med omkringliggende grønne arealer. Innenfor denne sonen tillates det ikke nye tiltak som kan skade, skjule eller skjemme bygningen.

Bygningen har ikke universelt utformet inngangsparti. Det tillates derfor etablering av et slikt inngangsparti på nordfasaden av bygningen.

Sosial infrastruktur

Flere av brukerne vil være i skolepliktig alder. Tilhørende skole/skolekrets vil variere. Det vil være egen transport til skole og andre aktiviteter.



Foto av verneverdig bygning, sørfasade. Kilde: Norconsult.



Foto av verneverdig bygning, nordfasade. Kilde: Norconsult.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel ved at det foreslås regulert til offentlig tjenesteyting i et område avsatt til LNFR-formål. Parkeringsdekning behandles spesielt og vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdels unntak i §14.6, da tiltaket trenger parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid og anlegget ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Utforming, uteområder og kulturminner

Planforslaget legger opp til en annen, fortettende bygningsstruktur enn det som er der i dag. Likevel er ikke utnyttningen dominerende for naboer, da bygningsmassen planlegges i en etasje. Ny bebyggelse vil ikke forringe solforhold eller utsikt, hverken innbyrdes eller for naboer.

Rehabilitering av den verneverdige boligbygningen vil bidra til en visuell oppgradering av området da dette bygget ligger godt synlig fra adkomstveien til samtlige naboer. Ny bebyggelse på tomta er foreslått plassert med god avstand til verneverdig bygg. Det foreslås grønt terreng foran hovedfasaden til det verneverdige bygget. Det grønne forrommet vil bidra til å fremheve kvalitetene til bygget og gjenfortelle byggets historiske kontekst med grønne omgivelser.

Omkringliggende vegetasjon og trær på eiendommen skal søkes bevart og ivaretatt. Vegetasjonsskjermen vil forsterkes.

Grunnforhold

Områdestabiliteten skal ivaretas ved etablering av alle tiltak. Det skal gjennomføres geoteknisk detaljprosjektering og nødvendige stabiliserende tiltak før igangsettingstillatelse gis. Det er allerede utført flere stabiliseringstiltak i omkringliggende områder.

Geoteknisk vurderingsnotat (vedlagt) for adkomstveg konkluderer med at utvidelse av vegen ikke vil ha påvirkning eller beskjeden positiv effekt på områdestabilitet og jernbanefylling langs f_SKV.

Geoteknisk vurdering av områdestabilitet på selve byggetomta (vedlagt) er positiv, da det ikke er påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale på tomta. Det vurderes at området er skredsikkert lokalt.

Naturmiljø, vurderinger naturmangfoldloven (NML)

Planen baserer seg på eksisterende og tilgjengelig kunnskap (NML §8). Det er ikke registrert treff i tilgjengelige kartbaser utover viltkorridoren over jordene sør for gårdstunet.

Hensynet til viltkorridoren vurderes å være ivaretatt ved å beholde og forsterke vegetasjonsskjermen mellom gårdstunet og jordene, jf NML §§ 9 og 11. Foreslått tiltak skal etableres på eksisterende bebygde område og anses ikke å være av en slik størrelse at det vil forringe området funksjon som viltkorridor jf NML § 10. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal benyttes slik at skader for viltkorridoren ikke skjer, jf NML §12.

Trafikkforhold

Trafikk langs f_SKV vil øke relativt sett til dagens situasjon, men andelen kjøretøy vil fortsatt være lav med under 100 kjøretøy per døgn. På grunn av turnusordning for de ansatte vil antall kjørende fordeles utover døgnet. Utbedring av veg vil være positivt både for brukere, ansatte og naboer.

Det skal i samråd med Bane Nor settes opp sikkerhetsgjerde mellom jernbanelinje og nordre vegkant av f_SKV.

Nullvekstmålet

Kommunens målsetting om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange er vanskelig å oppnå for dette prosjektet. Planområdet lokalisering er langt fra gode kollektivårer, lokalsentre og boligområder i Trondheim. Det må derfor påregnes bilbruk til området. Trafikkøkningen anses likevel ikke å ha vesentlig konsekvens for nullvekstavtalen, da

planlagt tiltak skiller seg ut med formål og størrelse. Planlagt tiltak har spesielle behov knyttet til lokalisering, med ønske om lite omkringliggende aktivitet. Dette hensynet går foran hensynet til nullvekstmålet, i dette enkeltstående tilfellet. Det er ikke sannsynlig at det vil skape presedens for andre utbyggingstiltak.

Som avbøtende tiltak vektlegges tilrettelegging for sykkel som framkomstmiddel, med sykkelparkering under tak, nært inngang, samt gode garderobefasiliteter. Det planlegges også for rengjøringsmulighet og verksted for sykkel.

Barns interesser

Planområdet vil ikke være offentlig tilgjengelig. Det tilrettelegges med noe uteareal for lek, da halvparten av brukerne vil være barn. Behovet er likevel ikke like stort som for ordinær boligbygging. Brukerne vil som oftest leke hver for seg og ikke i grupper.

Jordressurser

Planområdet er omgitt av større jordbruksområder. Tiltaket påvirker ikke driften av disse arealene. Dyrka arealer tilhørende eiendommen til planområdet leies ut.

Klima og det ytre miljø

Tiltaket er ikke i henhold til overordnede mål om klimavennlig byutvikling, da lokaliseringen ikke er i nærheten av øvrige bebyggelsesområder eller bynær infrastruktur. Likevel vurderes tiltaket å ikke ha vesentlig negativ virkning på klima og ytre miljø, på grunn av relativt lite tiltak med relativt liten økning i antall kjøretøy.

Tiltaket vurderes også til å ikke medføre presedens for økt utbygging i området. Bakgrunnen for dette er begrensningene som ligger i omkringliggende dyrkajord og jernbanelinje. Med tanke på tiltakets spesielle lokaliseringsbehov er det heller ikke ønskelig fra forslagsstillers side med ytterligere utbygging i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune som forslagsstiller medregner kostnader både for prosjektering, gjennomføring og drift av tiltaket. Veggen planlegges fortsatt som privat veg. Kommunen må påregne kostnader knyttet til drift av denne.

Planprosess og innkomne innspill

Nabomøte ble avholdt 14.05.2019. Sammendrag fra møtet følger nedenfor sammen med de øvrige innspillene til saken. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble sendt 27.05.2019 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel om planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 31.05.2019. Frist for å komme med innspill var 21.06.2019.

Sammendrag av merknader med kommentarer:

Navn, dato	Sammendrag av innspillet	Forslagsstillers kommentar
Fylkesmannen i Trøndelag, 21.06.2019	Landbruk Viser til Fylkesmannens behandling av konsesjonssøknad for eiendommen 200/1 som inngår i planområdet	Innspill tas til etterretning Landbruk Vilkår i konsesjonsvedtaket er under

	<p>(gårdstunet). Konesjon er innvilget på vilkår om salg av jordbruksarealene.</p> <p>Helse og oppvekst Ber om medisinskfaglige vurderinger som beskriver målgruppen og hvorfor lokaliseringen er særlig egnet område for dem. Ber videre om en konkretisering av type boliger, tidsaspekt for beboerne og begrunnelse for hvorfor det ikke er ønskelig med felles uteareal.</p> <p>Utforming av planområdet og bygg må være godt tilrettelagt for universell utforming. Tilstrekkelig tilgang til sollys på utearealer. Utearealene må bidra til å skape god oversikt og voksenkontroll. Kriminalitetsforebyggende tiltak må fremkomme av planen.</p> <p>Trafikksikkerhet langs Heimdalsveien må sikres.</p> <p>Samfunnssikkerhet Ingen merknad</p>	<p>behandling.</p> <p>Helse og oppvekst Viser til nærmere forklaring i beskrivelse av planforslaget.</p> <p>Trafikksikkerhet langs Heimdalsvegen er vurdert å være god, da den er relativt nylig utbedret med utbedring av avkjørsler og ny gang- og sykkelveg.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune, 26.06.2019</p>	<p>Planarbeidet må synliggjøre hvordan ansatte og besøkende kan reise til planområdet på en miljøvennlig måte. Lokalisering må drøftes i forhold til nullvekstmålet. Tiltak som svarer opp dette bør vurderes.</p> <p>Minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p> <p>Bolig med høy antikvarisk verdi forutsettes videreført og at bygningens ytre bevares i sin helhet.</p> <p>Eventuelle konsekvenser tiltaket har ift viltkorridor må gjøres rede for, og eventuelle avbøtende tiltak sikres i planen.</p>	<p>Innspill tas til etterretning</p> <p>Se planbeskrivelse ang forholdet til nullvekstmålet og lokaliseringbehov for brukergruppen.</p> <p>Det vil tilrettelegges for gode sykkefasiliteter, da dette antas å være den foretrukne miljøvennlige transportmåten til planområdet.</p> <p>Verneverdig bolig bevares og istandsettes. Det tillates rampe for universelt utformet adkomst på nordfasaden.</p> <p>Vegetasjonsskjerm mellom eksisterende gårdstun og viltråkk langs jordbruksarealer er lagt inn i plankartet. Områdets funksjon som viltkorridor</p>

		vurderes å være ivaretatt.
Bane Nor, 28.06.2019	<p>Oppgradering av adkomstveg må avklares i forhold til jernbanens interesser. Sannsynlig behov for sikkerhetsgjerde mellom veg og jernbanelinje.</p> <p>Tiltak innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje er søknadspliktig.</p> <p>Det kan forventes oppgraderingsbehov av jernbanen i fremtiden.</p> <p>Det må dokumenteres at planlagt prosjekt ikke medfører fare for skredskader på jernbanen. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, både for anleggsfase og permanent løsning.</p> <p>Ber om gjennomgang av geoteknikk rapport med Bane Nor før førstegangsbehandling, samt innarbeidelse av bestemmelser for ytterligere oppfølging i prosjekterings- og utføringsfasen.</p> <p>Bane Nors eiendom gnr/bnr 217/42 er ikke oppmålt og koordinatfestet. Eiendomsforholdet bør avklares før eventuelle arbeider.</p> <p>Ber om samrådsmøte når forslag til utforming av atkomstveg foreligger.</p>	<p>§10.6 krever at utforming og plassering av sikkerhetsgjerde skal godkjennes av Bane Nor.</p> <p>Gjerdet skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt bygg i planområdet.</p> <p>Etter dialog og utdypet tilbakemelding fra Bane Nor, datert 16. og 26. 03. 2020, er det utarbeidet nytt geonotat som omhandler vegløsning fra Heimdalsvegen til gårdstunet.</p> <p>Utvivelse av vei er ikke foreslått mot Bane Nors eiendom langs nordre vegkant.</p> <p>Se vegnotat og geoteknikk notat angående løsning og geoteknikk stabilisering ved utbedring av vei.</p> <p>Bane Nor har i svarbrev, datert 03.09.2020, gitt positive signaler til foreslått løsning.</p>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 27.05.2019	<p>Generell uttalelse om NVEs ansvarsområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flom, erosjon skred • Vassdrag- og grunnvannstiltak • Energianlegg 	<p>Aktuelle tema for området er ustabil grunn og overvannshåndtering.</p> <p>Se ROS- analyse og stabilitetsvurderinger i geotekniske notat.</p>
Trøndelag brann-	Det må legges til rette for at brann- og	Detaljprosjektering skal imøtekomme

<p>og redningstjeneste, 22.07.2019</p>	<p>redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden.</p> <p>Flere forhold som må hensyntas i prosjekteringsfase oppsummeres i brevet.</p> <p>TBRT ønsker informasjon videre i saksgangen</p>	<p>forskriftskrav til brannsikkerhet.</p> <p>Foreslått plassering av bebyggelse hensyntar tilgjengelighet for brannmannskap.</p> <p>Utvidelse av adkomstveg med siktforbedring vil skape god fremkommelighet for utrykningskjøretøy</p> <p>Bygningene antas å oppføres i risikoklasse 6 og brannklasse 1. Iht TEK17 medfører dette sprinkling av bygget.</p> <p>Det foreslås to kummer for brannvannsuttak på tomte for ny bebyggelse.</p> <p>Se VA-notat for nærmere informasjon om beregnet slokkevann.</p>
<p>Statens vegvesen, 04.06.2019</p>	<p>Statens vegvesen har ansvar for å se etter at føringene i Nasjonal Transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.</p> <p>I den videre planprosessen vil Statens vegvesen be om tilbakemelding på hvordan foreliggende plan svarer ut de forventningene som er skissert under arealpolitiske føringer for planarbeidet.</p>	<p>Planforslagets lokalisering er ikke i tråd med føringene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, siden området ligger utenfor eksisterende tettstedsbebyggelse og steder med god kollektivdekning.</p> <p>Boligene planforslaget tilrettelegger for har et helt spesielt lokaliseringsbehov som krever avstand fra øvrig tettbebyggelse. Av denne grunn er det nødvendig å bryte med overordnede planretningslinjer.</p> <p>I tråd med nasjonal sykkelstrategi legges det til rette for at ansatte kan sykle til institusjonen. Det skal etableres sykkelparkering innomhus med gode garderobefasiliteter.</p>
<p>Nabomøte 14. mai 2019</p>	<p>Skisser fra mulighetsstudiet ble vist og gjennomgått.</p> <p>Naboer ønsker:</p>	<p>Innspill er tatt til etterretning.</p> <p>Foreslått plassering av en veranda i øst er endret i mulighetsstudiet for å</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Avstandskrav holdes - Trær mot naboer beholdes som skjerming - Uteplass må ikke plasseres nærme naboeiendommer - Adkomst fra hovedveg må driftes godt. Utfordring mtp brøyting - Lyd fra landbruk må påregnes. - Naboer er bekymret for støy fra brukerne. 	<p>hensynta innsynsproblematikk.</p> <p>Det er lagt inn krav til vegetasjonsskjerming mot naboeiendommer der det er behov.</p> <p>Kommunen mener at adkomstveg fortsatt skal være privat. En driftsavtale for vegen bør inngås mellom naboeiendommene.</p> <p>Lyd fra landbruk er vurdert å ikke være av vesentlig forstyrrende størrelse for beboerne.</p> <p>Framtidig brukere har behov for trygghet og ro. Det er viktig for dem med lite støy fra omkringliggende omgivelser. Det er derfor heller ikke grunn til å tro at disse brukerne selv vil avgi spesielt mye støy.</p>
--	---	---

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.