

## Saksfremlegg

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

Arkivsak 20/138

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

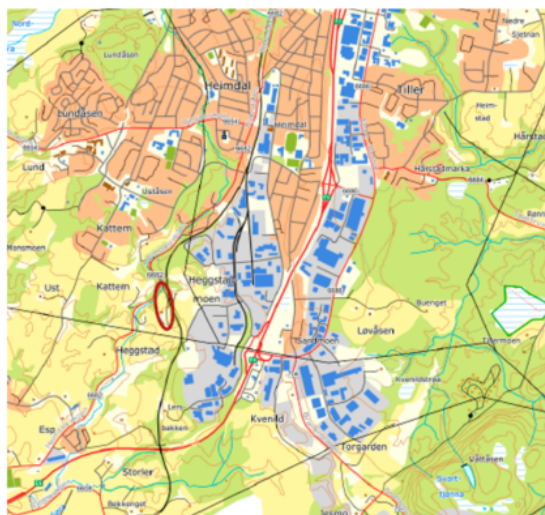
Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Heggstadflata, del av gnr/bnr 200/1 og 199/1, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS datert 14.8.2019, i bestemmelser sist endret 26.4.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen sist endret 26.4.2021.

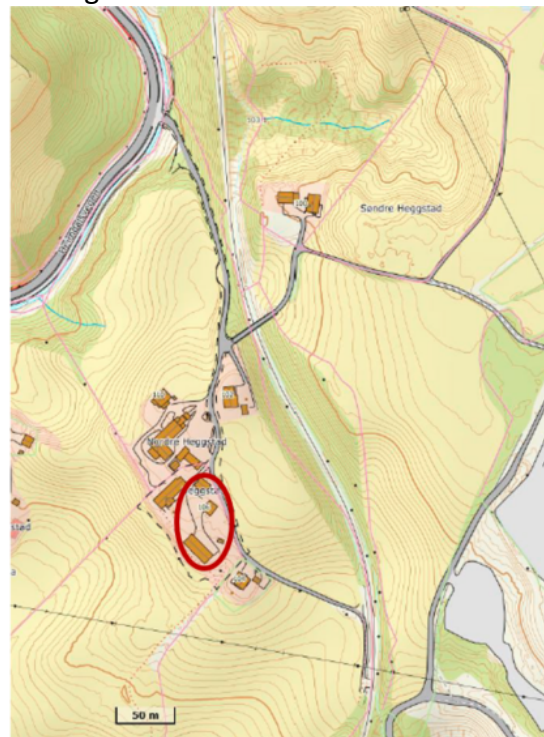
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune. Komplette planforslag forelå 20.4.2021.



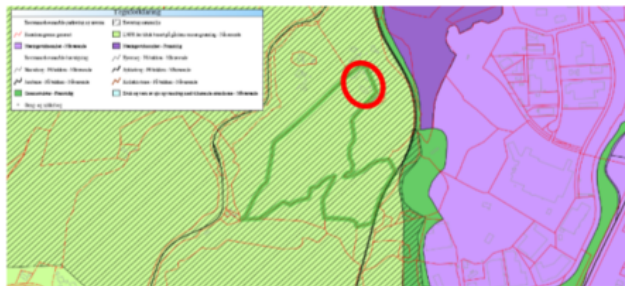
Områdemarkør:  - - - - -



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 adkomstveg er det behov for oppgradering av denne fra Heimdalsvegen til tomta.

### Planens forhold til KPA



*Kommuneplanens arealdel 2012-24. Rød ring markerer tomta.*

Området er i Kommuneplanens arealdel 2014-24 (KPA) vist som LNFR-område og hensynssone for viltkorridor.

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 og hensynssone viltkorridor til offentlig tjenesteyting.

### Planforslaget

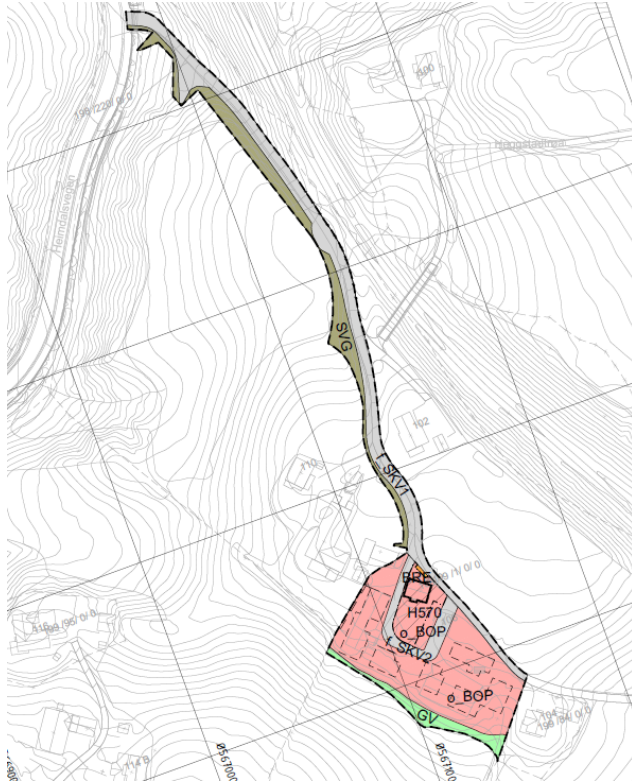
Bygningene planlegges for unge mennesker som har et spesielt behov for ro og lite forstyrrelser fra omgivelsene. Det er derfor nødvendig med lokalisering utenfor tettstedsområder i Trondheim. Boligene planlegges etablert med kun en etasje, for å unngå intern støy som vil være svært forstyrrende for brukergruppen. 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.

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.

Planområdet ligger utenfor områder for god kollektivdekning. 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. Det foreslås maksimalt 17 parkeringsplasser på planområdet. Parkeringsdekningen følger unntaksbestemmelsen i KPA § 14.6, om parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid og ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Dagens adkomstveg, f\_SKV, oppgraders på grunn av økt trafikk ved gjennomføring av plantiltaket. Vegrapporten viser at utbedring av stigningsforholdet fra 17 % til 8 % vil føre til 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. 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.
- Brede grøft og vegetasjonsrydding langs vegen, for å sikre sikt mellom møteplassene.



Planforslaget omfatter eksisterende gårdstun på eiendom gnr/bnr 200/1 og eksisterende veg med noe sideareal på eiendom gnr/bnr 199/1, se utsnitt av plankart til venstre. Totalt utgjør planområdet 8,32 dekar. Gårdstunet utgjør 5,5 dekar. Fra Heimdalsvegen til gårdstunet er det omtrent 300 meter privat veg.

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. 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. Markant skrånende terreng skiller gårdstunet fra dyrkajorda i sør.

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

Eksisterende bygningsmasse er ikke i bruk. Med unntak av verneverdig bygg skal bygningene rives og erstattes med ny bygningsmasse.

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.

#### **Konsekvenser for 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.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

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

#### **Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Planområdet ligger i hensynssone for viltkorridor. Tiltaket vurderes å ikke være i konflikt med denne, siden ny bebyggelse planlegges på allerede bebygde areal med klare avgrensninger mot grønne og dyrka arealer hvor viltet beveger seg.

Tiltaket har spesielt behov når det gjelder lokalisering. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke vil medføre presedens for økt utbygging i området. Bakgrunnen for dette er begrensningene som ligger i omkringliggende dyrkajord og jernbanelinje. Da dette er et

særlig tiltak med spesielle lokaliseringsbehov er det heller ikke ønskelig fra kommunens side med ytterligere utbygging i området.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 18.5.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Inger Anne Ryen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg:**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: ROS-analyse
- Vedlegg 5: RIG04 Geoteknisk notat, adkomstveg
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 7: Perspektiver
- Vedlegg 8: Utomhusplan
- Vedlegg 9: Innledende miljøteknisk vurdering
- Vedlegg 10: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 11: Trafikkvurdering
- Vedlegg 12: Støynotat
- Vedlegg 13: Sol- og skyggeanalyse