



## Detaljregulering av Reppevegen, del av gnr/bnr 25/6 m.fl., offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 02.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Reppe Bolig AS.

Komplett planforslag forelå 13.11.2020. Etter innlevering av komplett planmateriale er planen bearbeidet for å komme fram til et omforent planforslag. Planområdet er også redusert, som følge av bystyrets vedtak 28.04.2021 i sak om bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel. Her ble det vedtatt at Reppevegen (1), det søndre feltet som inngikk i planforslaget, tilbakeføres til LNF og omfattes av grønn strek. Dette delfeltet er derfor tatt ut av planforslaget.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet på Reppe.

Hensikten med planen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og infrastruktur. Planforslaget legger til rette for minimum 126 nye boliger.

Det forutsettes at tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen er etablert og Reppevegen er opprustet før utbygging av planområdet kan igangsettes.

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

### Planstatus

#### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet, vist som felt 18, disponert til fremtidig boligformål. Planforslaget berører også gnr/bnr. 25/141 som er avsatt til LNF. Planforslagets formål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget avviker fra minimumskravet for ytre sone om 1,2 parkeringsplasser per boenhet, eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Det foreslås å etablere minimum 1,0 og maksimum 1,2 parkeringsplasser.

#### Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget berøres av følgende reguleringsplaner:

- *r20140009 Reppevegen, detaljregulering fortau, vedtatt 29.8.2019*: Hensikten med planen er å ruste opp ca. 280 meter av Reppevegen til å tåle økt trafikk og å gi et bedre tilbud til myke trafikanter når ny veg mellom Reppe og Vikåsen kommer.
- *r20110001 Reppe- Vikåsen, ny vegforbindelse, vedtatt 27.2.2014*: Hensikten med planen er å legge til rette for en ny vegforbindelse mellom Reppe og Vikåsen. Grunnlaget for reguleringsarbeidet er bygningsrådets vedtak av 18.5.1999, hvor rådmannen ble bedt om å starte opp arbeid med reguleringsplan for ny veg mellom Osvegen og Reppevegen. Planen er en endring av R 0333, reguleringsplan for hovedveg fra Nydammen til Reppevegen.
- *R0333 Nydammen til Reppevegen, vedtatt 25.01.1990*: Planen regulerer trasé for hovedveg fra Nydammen til Reppevegen, som senere er endret i r20110001.



Utsnitt fra KPA 2012-2024



Kart over gjeldende og tilstøtende reguleringsplaner. Kun felt nord inngår i planforslaget.

### Tidligere prosess og vedtak

Det ble i lengre tid arbeidet med to reguleringsplaner, felt nord og felt sør. Et sentralt tema for begge feltene var vegløsninger og adkomst. For å se planene i sammenheng ble det besluttet å fremme et felles planforslag. Bygningsrådet vedtok 02.04.2019, i sak 061/19, oppstart av planarbeid (mot tre stemmer), med følgende begrunnelse:

*Området har god kollektivdekning. Utbygging av nye boliger innenfor planområdet medfører at tverrforbindelsen Reppe - Vikåsen etableres. Tverrforbindelsen vil gi kortere reiseavstand til skole, idrettsanlegg og handelstilbud på Vikåsen og vil gi et tryggere gang- og sykkeltilbud for befolkningen på Reppe. Det forventes at både eksisterende og framtidige innbyggere på Reppe i større grad kan bruke nærområdet uten bil.*

*Krav til skolekapasitet må innarbeides som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.*

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsarbeid ble gitt i brev av 21.05.2019. Komplette planforslag ble sendt inn for førstegangsbehandling 12.11.2020, og materialet supplert 23.03.2021.

Bystyret vedtok den 27.04.2021, i sak om bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel, å tilbakeføre felt sør fra boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel. Det er derfor besluttet å ta delfelt sør, gnr/bnr. 25/8, ut av planen.

### Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Reppe, ca. 8,5 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet omfatter gnr/bnr. 25/6. I tillegg berøres deler av gnr/bnr. 25/141 (Trondheim kommune) for drenering av overvann.

### Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 21 dekar.

Området ligger landlig til med umiddelbar nærhet til Strindamarka. Planområdet avgrenses av balløkke i nord, eneboligområde i vest og øst, og en ubebygde tomt som i dag består av krattskog mot sør.

### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger inntil Reppevegen i vest, og ble benyttet til jordbruk fram til ca. 1999. I dag er området bevokst med krattskog. Feltet ligger mellom småhusbebyggelse i vest og øst.



*Planområdets beliggenhet*

### Stedets karakter

Området har en landlig karakter med innslag av frittliggende småhusbebyggelse.

Omkringliggende bebyggelse er samlet i boligfelt, omringet av åpne arealer i form av jordbruksland eller grøntarealer.

### Landskap

Planområdet har en slak helning mot nord, med ca. 5 m høydeforskjell ved laveste del i nord og høyeste i sør. Tomten har en fantastisk utsikt nordover mot Trondheimsfjorden, og vestover mot byen, Gråkallen og bymarka. Tomten har gode solforhold.



*Utsikt nord-vest mot Trondheimsfjorden.*

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser. Det er per i dag ikke registrert kulturminner i

planområdet.

### Naturverdier

Feltet er i Trondheim kommunes karttjeneste registrert med naturtypeverdi D - lokalt viktig. Dette gjelder arealer som har et visst biologisk mangfold, men er ikke sjeldne eller spesielt verdifulle med tanke på spesielle arter/naturtyper. Arealene er viktig i den totale grønnstruktursammenheng som hekke-, skjule-, trekkområder og spredningskorridorer for dyr og planter.

Det er ikke registret artsfunn i artsdatabanken innenfor området. Planområdets naboer melder om dyretråkk, samt at elg ofte oppholder seg i krattskogen.

### Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området består i dag av krattskog med mulighet for lek. Krattskogen fortsetter inn i tomten gnr/bnr. 25/141.

Nord for Ranheimsmoen ligger arealer for ballspill og skotthyll, samt arealer for grilling og sosialt samvær. Trondheim kommune har rustet opp flerbruksbanen med asfaltdekke i august 2015.

### Landbruk/næringsinteresser

Planområdet ble tidligere dyrket, men ble lagt brakk pga. fuktproblemer.

### Trafikkforhold

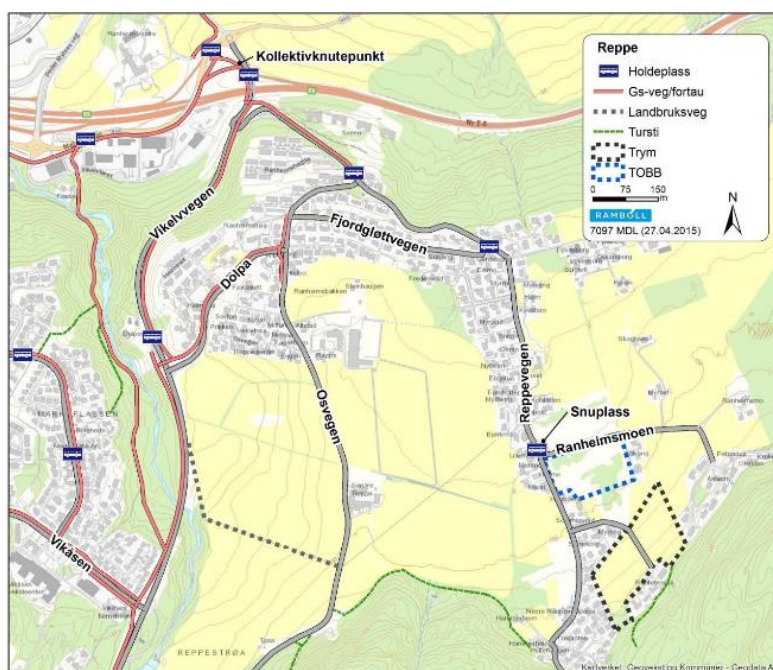
Det er omtrent 2 km ned til E6 langs Reppevegen. Det tar ca. 15 minutter med bil til Trondheim sentrum og 30 minutter med sykkel. Til Værnes er kjøretiden ca. 25 minutter.

Planområdet har atkomst fra Reppevegen og Ranheimsmoen.

Mellom Reppe og Vikåsen er det kun vegforbindelse helt nord på plataet, via Fjordgløttvegen og Dolpa. For fotgjengere er det også mulig å følge andre mindre adkomstveger, stier og tråkk.

### Kollektivtilbud

Holdeplassen nærmest planområdet er Reppe, som ligger i krysset Reppevegen – Ranheimsmoen. Avstanden fra holdeplassen til planområdet er ca. 20 m. Holdeplassen betjenes i dag av linje 41 som går til metrobusstasjonen på Ranheim, samt buss 211 til Charlottenlund VGS. Linjen går hvert 10. minutt i rushtrafikken og tre ganger i timen utenom rushtiden.



Kollektivforbindelser

### Barns interesser

Feltet brukes i dag til uformell lek og bygging av trehytter. Det er i Trondheim kommunes temakart ikke registrert barnetråkk innenfor planområdet.

Elever ved Vikåsen skole får i dag skoleskysstil og med tredje klasse, med begrunnelse at skolevegen defineres som trafikkfarlig.

### Sosial infrastruktur, skole og barnehage

Planområdet tilhører Vikåsen skolekrets. Skolevegen til Vikåsen oppvekstsenter er omtrent 2,7 km langs bilveg. Ved en fremtidig etablering av tverrforbindelsen Vikåsen – Reppe vil avstanden bli adskillig kortere, omtrent 1,8 km.

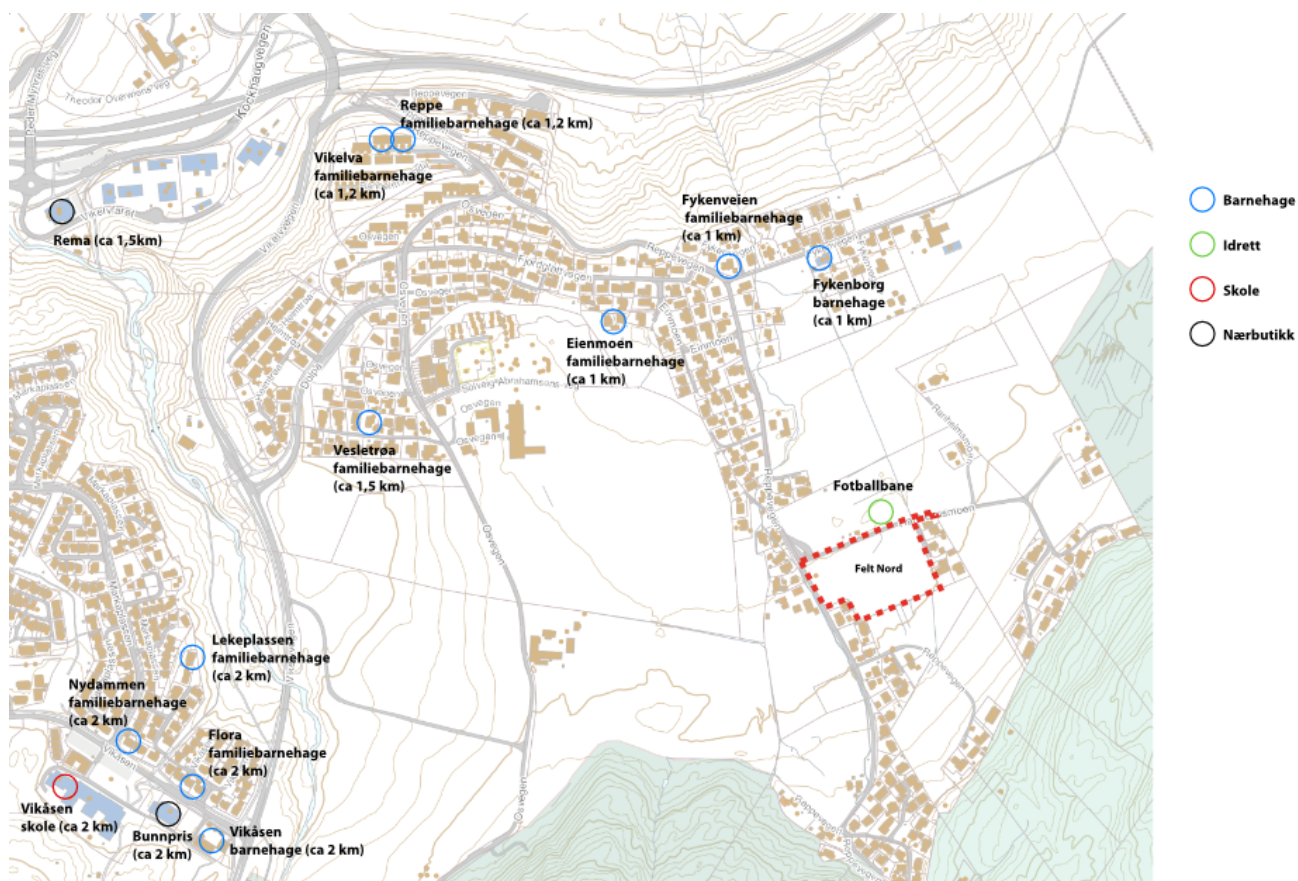
Skolekapasiteten på Vikåsen barneskole er ifølge skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035 god i mellomalternativet for befolkningsvekst fram til 2035.

Planområdet tilhører Markaplassen skolekrets for ungdomstrinnet. Markaplassen ungdomsskole forventes i skolebehovsplanen å ha flere elever enn maksimal kapasitet ved mellomalternativet.

Tjønnskuggu friluftsbarnehage barnehage ligger ca. 1 km sørøst for planområdet.

Fykenborg barnehage ligger ca. 1 km nordvest for planområdet. Vikåsen barnehage ligger ca. 2 km vest for området. I tillegg ligger det åtte familiebarnehager innenfor de samme områdene.

For Reppe og Vikåsen er Ranheim definert som lokalsenter. Planområdet har en gangtid til Ranheim lokalsenter på 30 minutter.



Kart over barnehage/skole og bydelsfunksjoner

### Universell utforming

Området har en svak helning, som legger til rette for universell utforming på planområdet.

## Teknisk infrastruktur

### Energiforsyning

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### Vann og avløp

Det ble i mai 2020 utført en kapasitetsanalyse på eksisterende vannforsyningsanlegg. Reppe blir forsynt fra Vikåsen pumpestasjon og Reppesåsen høydebasseng.

### Grunnforhold, rasfare

Det er foretatt grunnboringer i nærområdet:

- Vest for Reppevegen; rapport nr. R.0728-2 Reppe- Ranheimskleiv
- Vest for Reppevegen; rapport nr. R.1042 Reppesåsen
- Nord for Ranheimsmoen; rapport nr. R.0728-1 Reppe- Ranheimsmo
- Det er laget en rapport i forbindelse med reguleringsplan 20140019 massedeponi på eiendom 29/4. Rambøll 1350003098-1

Det er innenfor planområdet utført grunnundersøkelser som grunnlag for geotekniske vurderinger, i rapport nr. G-not-001 1350032118 Boligområde Reppe – geoteknisk vurdering.

I grunnboringene fra Rambøll ble det konkludert med ingen mistanke om kvikk eller sensitivt leirelag, det ligger i så fall dypere enn 30 meter under terreng. Grunnen består hovedsakelig av marine strandavsetninger, med forekomster av leirige, siltige masser med sand, grus og stedvis humusflekker. Det vurderes at ny bebyggelse kan fundamenteres direkte i originale, faste masser, forutsatt fjerning/masseutskifting av matjord og humusholdige masser.

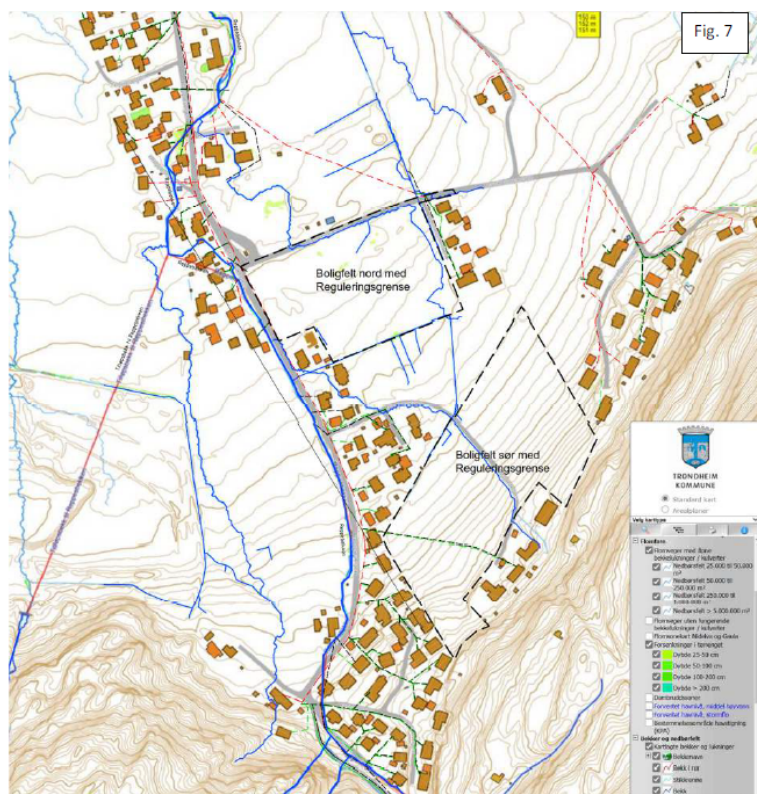
Rasfaren for planområdet er lav.

Området ligger ikke innenfor NVEs aktsomhets-/faresoner for skred eller flom, og det er ikke påvist kvikk- eller sensitive masser i utførte grunnundersøkelser.

Planområdet krysses av flere registrerte flomveger.

### Støyforhold

Ved dagens situasjon er ingen fasader på eksisterende småhusbebyggelse langs Reppevegen innenfor gul/rød støysone.



Flomveger.

## Beskrivelse av planforslaget

### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget legger opp til at området skal benyttes til boligformål, med tilhørende samferdselsanlegg og grønnstruktur, veg og fortau.



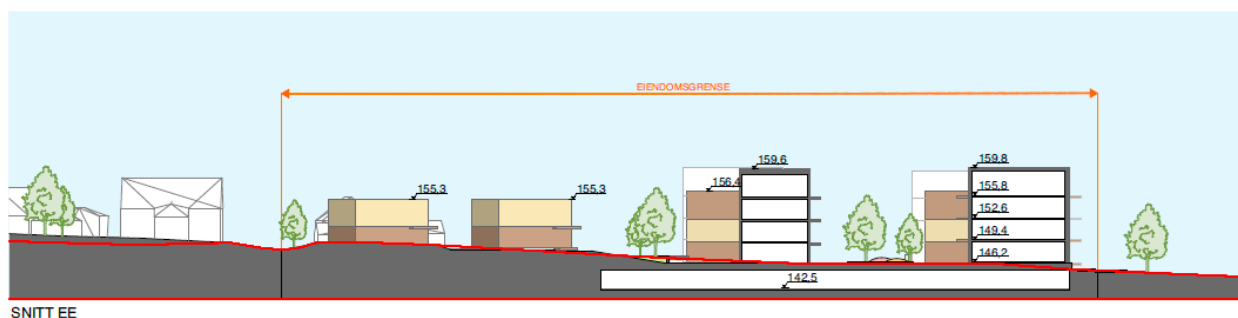
Illustrasjonsplan

### Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen legges langs kotene og følger planområdet topografi. Bebyggelsen er organisert og plassert slik at det oppnås uterom mellom husrekkene uten kjørbare gangveger og man får store, sammenhengende uteoppholdsareal. Denne måten å organisere bebyggelsen på deler planområdet inn i flere små klynger der alle i klyngen/tunet vil ha oversikt over adkomstveger. Det vil kunne gi økt følelse av naboskap og trygghet.

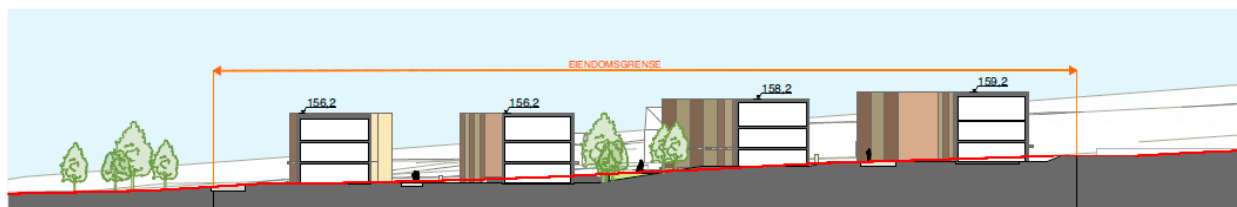
### Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen foreslås oppført i to–fire etasjer, i tillegg til sokkel/parkeringskjeller. Maks høyde på ny bebyggelse er sikret i plankartet.



SNITT EE





SNITT FF

Snittene viser maks høyder i tråd med plankartet.

### Grad av utnyttning og boligsammensetning

Det stilles krav om etablering av minimum 126 boliger innenfor planområdet. Dette tilsvarer 6 boliger/daa, dersom man kun regner ut fra antall boliger. I tillegg styres utnyttelsen av byggegrenser og høyder, samt krav til leilighetsfordeling og uterom. Det er ikke satt krav til maksimalt tillatt bruksareal (m<sup>2</sup> BRA) innenfor planområdet. Illustrasjonsprosjektet viser 12 800 m<sup>2</sup> BRA. Dersom man legger til grunn en teoretisk gjennomsnittsstørrelse per boenhet på 70 m<sup>2</sup> vil dette tilsvare ca. 8,7 boliger/daa.

Det tillates ikke ettroms-leiligheter. Maksimum 40% av boenhetene skal være toroms. Minimum 30 % av boenhetene skal oppføres som fireroms eller større. Minimum 30% av småhusbebyggelsen skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Det er illustrert en bebyggelsesstruktur med en blandet typologi, med 17 leiligheter i lavblokker, 40 rekkehus og 16 boenheter i firemannsboliger.



Foreslått typologi.

### Parkering

Det foreslås å etablere minimum 1,0 og maksimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet, eller pr 70 m<sup>2</sup> BRA. Det foreslås å legge parkeringskjeller under deler av lavblokkbebyggelsen, innenfor bestemmelsesområde #1, med ned- og innkjøring nærmest mulig adkomsten til området, for å

redusere mengden trafikk inne i planområdet. Parkeringskjeller er også for rekkehusbebyggelsen. Parkeringsplasser foreslås hovedsakelig plassert under terreng i parkeringskjeller, men med noen gjesteplasser som opparbeides på bakkenivå.

Det legges opp til 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Dette er 0,5 plasser mer enn kravet i kommuneplanens arealdel.

#### Tilknytning til infrastruktur

##### *Renovasjon*

Det planlegges for mobilt avfallssug. Dockingstasjonen for avfallssuget samt nedgravde containere for papp/papir og glass/metall legges ved adkomst til området, innenfor felt f\_BRE. Nedkast innad i feltene legges maksimalt 50 m fra boenhetene og legges lett tilgjengelig ved adkomstveger eller i felles gårdsrom.

##### *Trafo*

Iht. e-post fra Tensio TS AS, datert 04.05.2020, er det nødvendig med opparbeidelse av ny trafo innenfor planområdet. Det tillates etablert nettstasjon innenfor f\_BE. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold. Endelig plassering skal godkjennes av Tensio TS.

##### *Vann og avløp*

Ny infrastruktur for vannforsyning dimensjoneres ut fra krav til slokkevann/brannvann. Det foreslås å legge en ny ringledning som vil gi tilstrekkelig brannvannsforsyning for boligområdet. VA-notatet avklarer hvor mye økningen i spillvann til det kommunale avløpsnett vil være. Teknisk godkjent plan for vann og avløp, for de enkelte delfelt, må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Innenfor naturområde i sjø og vassdrag, felt o\_VNV, skal ny flomveg opparbeides som åpen grøft.

#### Trafikkløsninger for gående, syklende og kjørende

Det er ved oppstart av planarbeidet vurdert at det er behov for å etablere store infrastrukturtiltak dersom det skal skje ny boligbygging her. Området har behov for en vesentlig bedre atkomstløsning enn i dag, særlig gjelder dette gang- og sykkeltilbud. Det stilles derfor rekkefølgekrav om opparbeidelse av tverrforbindelsen mellom Reppe og Vikåsen før brukstillatelse kan gis. Den nye tverrforbindelsen mellom Vikåsen og Reppe vil føre til økt trafikk på deler av Reppevegen, men gi en bedre opplevelse av trafiksikkerhet, samt gi bedre tilgjengelighet til skoler, barnehager, nærbutikk og arealer for fritidsaktiviteter for bosatte på Reppe.

Det stilles krav om at del av Reppevegen, fra snuplassen for bussen til kryss med ny tverrforbindelse (r20140009), skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Denne delen av Reppevegen vil ikke tåle økt trafikk fra ny tverrforbindelse uten oppgradering.

Avkjørsel til området og parkeringskjeller foreslås fra Ranheimsmoen som i dag har lite trafikk, og dermed ikke vil være til hinder for utrykningskjøretøy.

#### Forurenset grunn

I bestemmelsene er det stilt krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### Universell utforming

Minst 30 % av småhusene skal utformes som tilgjengelige boenheter, med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Resterende bebyggelse utformes som tilgjengelige boenheter. Uterommene bearbeides og vil være universelt utformet og tilgjengelige.

### Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, hvorav halvparten skal opparbeides som felles leke- eller uteoppholdsareal. Det foreslås uterom på tak av p-kjeller. Det forutsettes jordoverdekning minimum 50 cm over parkeringskjellere for å tilrettelegge for beplantning. Det vil sikres god adkomst fra boenhetene og ut til uterom, på tvers av uterom og til omkringliggende gangforbindelser.

### Landbruksfaglige vurderinger

Det stilles krav om vurdering av kvalitet på matjord og eventuell flytting av matjorden for jordforbedring av annen eksisterende dyrket mark eller nydyrkingsarealer.

### Kollektivtilbud

Planområdet legger opp til fortetting i umiddelbar nærhet til bussholdeplass.

### Kulturminner

Det er per i dag ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Fylkesmannen, seksjon arkeologi, utførte feltundersøkelser høsten 2020. Det ble anlagt små «kikkehulls»-sjakter innenfor planområdet. Det var ingen indikasjoner på dyrkingslag eller andre bosetningsspor.

### Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i dag ca. 2-3 km unna skoler og dagligvarebutikk, og er ikke lett tilgjengelig for gående og syklende. Tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen minsker avstanden til lokalsenter og kan minske behovet for bil for eksisterende og fremtidige beboere på Reppe.

## **Virkninger av planforslaget**

### Landskap

Omkringliggende landskap består av åpne jorder med spredt bebyggelse langs Reppevegen og ved overgangen til marka. Planområdet består av krattskog som har vokst på kort tid etter landbruksdrift er lagt ned. Bebyggelse på planområdet vil derfor ikke forringe åpent landskap som området rundt preges av. Planområdet grenser mot bebyggelse i øst, sør/øst og vest og kan derfor integreres som byggefelt i et allerede etablert nærmiljø.



*Perspektiv sett fra nord.*

### Byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Nabobebyggelsen består av småhus bygd i ulik stil og tidsperiode. Planforslaget ligger på 6 boenheter per dekar, iht. minimumskravet til tetthet i kommuneplanens arealdel, og vil derfor skille seg fra det eksisterende boligmiljøet.

Det er derfor satt fokus på å legge bebyggelse slik at det skaper minst mulig ulemper for den eksisterende småhusbebyggelsen, med tanke på solforhold, utsikt samt typologi. Kjedene med rekkehus er brutt opp og forskjøvet i forhold til hverandre, og lavblokkene trapper seg ned mot nabobebyggelsen



*Sol/skygge 21. mars kl 15.00 og 23.juni kl 18.00.*

### Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kjente registrerte kulturminner, kulturmiljø eller verneverdig bebyggelse.

### Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser av planområdet som tilsier at områdestabiliteten er tilfredsstillende med tanke på fare for skred ved en eventuell utbygging.

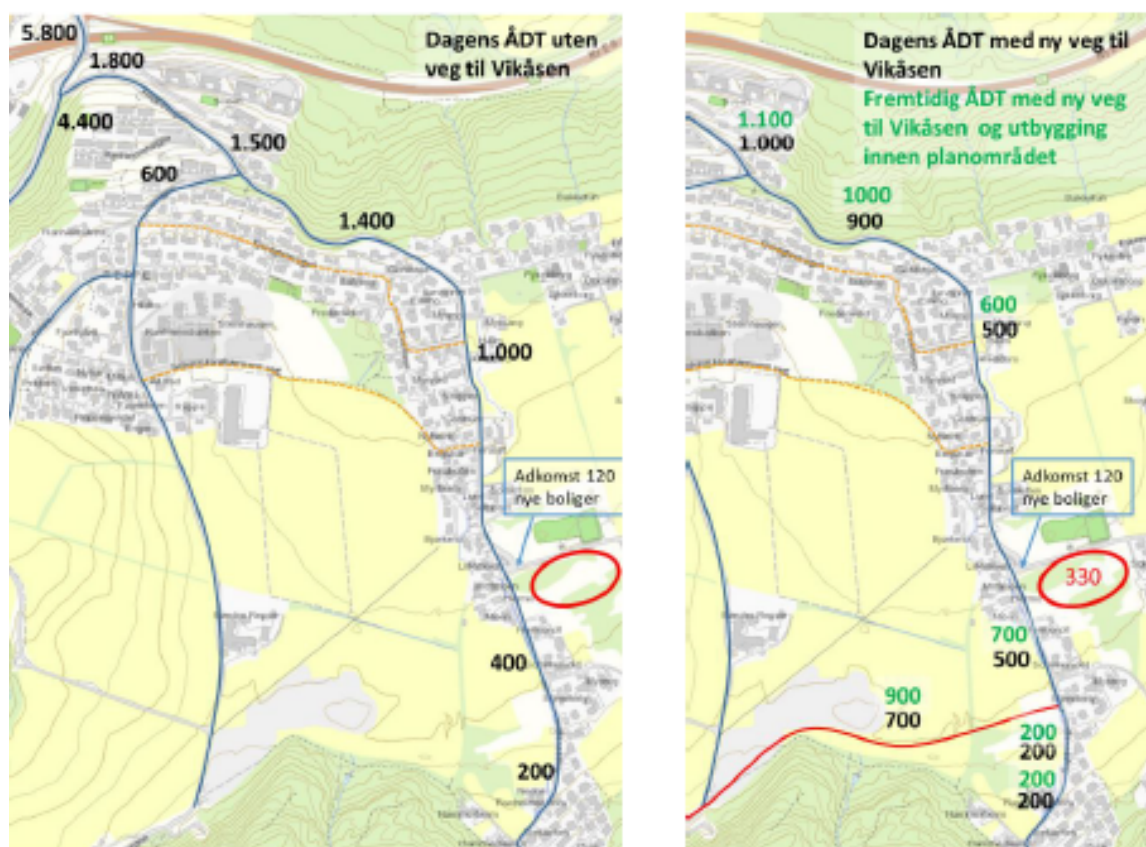
### Naturverdier

Planområdet er registrert med klassifikasjon D - viktig lokalt. Området har vokst igjen med krattskog etter at feltet ble liggende brakk etter landbruksdrift. Konsekvenser av planforslaget er at denne krattskogen blir fjernet.

Innvirkning på vilt og annet dyrelivs levetilstand i omkringliggende områder vurderes heller ikke til å få betydelig påvirkning da det allerede i dag er bebyggelse mellom planområdet og marka.

### Trafikkøkning, vegforhold

Utbyggingen innenfor planområdet er beregnet til å skape i overkant av 300 kjøreturer i ÅDT. Ved opprettelse av den nye tverrforbindelsen mellom Reppe og Vikåsen er det forutsatt av storparten av trafikken til og fra Reppe vil skje ved den nye forbindelsen. Med foreslått bebyggelse og opprettelse av tverrforbindelsen vil trafikk tallene på store deler av Reppevegen gå ned. På del av Reppevegen, fra krysset ved ny vegforbindelse til snuplass for buss, vil det være en økning i antall kjøreturer målt i ÅDT. Som kompensierende tiltak stilles det krav til opparbeidelse av denne delen iht. reguleringsplan (r20140009), slik at området vil få økt trafiksikkerhet og egne felt for gående og kjørende. Denne delen av Reppevegen tåler ikke økt trafikk, uten oppgradering.



ÅDT på vegnett, dagens situasjon og framtidig situasjon. Utsnitt fra trafikkrapport.

### Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget vil ikke være i konflikt med framkommelighet til beredskap til nabobebyggelse. Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelser mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

### Barns interesser

Skolebarn trinn 1-3 på Vikåsen skole får i dag skoleskys grunnet mangel på trafiksikkerhet langs Reppevegen. Planforslaget legger opp til at ny tverrforbindelse Reppe- Vikåsen etableres, noe som

vil medføre at barn får en tryggere skoleveg og blir mindre avhengig av buss-/biltransport til skolen.

#### Kapasitet på sosial infrastruktur, skole, barnehage

Forutsetning for gjennomføring av foreslått bebyggelse er at ny tverrforbindelse Reppe- Vikåsen etableres, noe som medfører at eksisterende bebyggelse på Reppe får kortere avstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk.

#### Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnettet

Planområdet er relativt flatt med mulighet for forbindelser for gående til gang- og sykkelveg langs Reppevegen og mot lekeområder i skogfelt gnr/bnr 25/141.

En ny tverrforbindelse vil gi en betydelig kortere og tryggere skoleveg for barn/ungdom, samt tilknytning til dagligvare for beboere på Reppe. Dette vil gi en redusert gangavstand fra 2,6 km til 1,5 km, og en redusert gangtid fra 35 minutter til 20 minutter og sykkeltid fra 15 minutter til 9 minutter.

Med den nye tverrforbindelsen vil det være en flat forbindelse mellom Reppe og Vikåsen.

#### Jordressurser

Vurdering av kvalitet på matjord og beregninger på volum som kan forflyttes må vedlegges søknad om tiltak. Brukbar matjord kan da brukes igjen og forbedre eksisterende dyrket mark eller restområder som har fått nedsatt kvalitet som følge av utbygging eller vegarbeid.

#### ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen gir ingen utslag for uakseptabel risiko som krever tiltak.

#### Oppsummering av ROS-analyse:

Virkning Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig				
Sannsynlig		15, 18, 21, 22, 36	20	
Mindre sannsynlig		8,11	14	
Lite sannsynlig		9, 30	4,6,42,43,44	1,2

17 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet. Analysen viser at én hendelse havner i kategorien høy risiko. Risiko er i hovedsak i forbindelse med støy og vannforsyning.

#### Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

En utbygging av planområdet krever utbedring av VA-nettet for vannforsyning og brannvann. Det foreslås å legge en ringledning som går gjennom feltet, som vil gi tilstrekkelig vann- og brannvannsforsyning for boligområdet.

#### Forurensning, utslipp til luft, forurensning i vann og grunn, samt støy

Utbygging av planområdet innebærer økning i trafikk langs Reppevegen. Dette påvirker støy- og om mulig luftkvaliteten i aktuelle områder. Det er utført beregninger for eksisterende boliger langs Reppevegen, som er oppsummert i støyrapporten. To adresser er beregnet å overstige nedre

grenseverdi for gul støysone på fasader som vender mot Reppevegen. Tiltak på utsatte fasader for å sikre innendørs støynivåer må vurderes og etableres før brukstillatelse/igangsettingstillatelse kan gis.



### Konsekvenser for næringsinteresser

En bonde som driver landbruket har i nabomøter uttalt interesse for drift av feltet, som i sin tid ble lagt brakk pga. fuktproblemer.

### Attraktiv og trygg tilgjengelighet for gående og syklende til uteområder, offentlig og private tjenester og kollektivholdeplasser

Planområdet utformes med hovedtanke på gående og syklende, der parkering blir lagt under terreng og nedkjøring ved adkomst til området. Interne veger mellom bebyggelsen utformes som gang- og sykkelveger med mulighet for nyttekjøring av blant annet flyttebiler og redningskjøretøy. Veger innenfor planområdet opparbeides med fortau, og disse knytter seg på eksisterende fortau i nærområdet. Det sikres gjennom disse tiltakene god tilgjengelighet til kollektivtilbud og andre tjenester for gående og syklende.

### Virkninger som følge av klimaendringer

Overvann og flomfare er utredet i overordnet VA-plan, og nødvendige tiltak vil bli gjort ved utbygging av planområdet. Det vil bli krav om lokal fordrøyning innenfor planområdet dersom overvann ikke kan ledes som utslipp direkte til fjord eller at det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i nedstrøms avløpsanlegg.

Geotekniske undersøkelser viser liten fare for skred. Områdestabiliteten betraktes også som tilfredsstillende.

### Vannmiljø

Utbygging av planområdet betraktes ikke å få innvirkning på vannmiljøet i nærområdet eller tilgrensende i vassdrag.

### Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Planområdet har gode solforhold og utsikt, med grønne sammenhengende uteoppholdsarealer som fremmer fellesfunksjoner og legger til rette for uformelle møteplasser.

Gode rekreasjonsområder finnes i marka rett i nærheten av planområdet. Nye forbindelser forsterker tilknytningen til marka både for planområdet og for omkringliggende bebyggelse.

Konsekvenser ved økt trafikk vil bli redusert ved støyreducerende tiltak for aktuelle områder. Det er et godt etablert kollektivnett rett i nærheten, som har potensiale for å bli styrket etter en opprettelse av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen. Totalt sett vurderes derfor virkningen på folkehelsen som positivt både for planområdet og for omkringliggende områder.

### Nullvekstmålet

Området har kollektivdekning, men det ligger relativt langt fra arbeidsplasskonsentrasjoner og handels- og servicetilbud. Nye boliger medfører at den lenge etterspurte tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen kan etableres. Tverrforbindelsen, samt opprusting av del av Reppevegen, vil kunne medføre at det å bevege seg med miljøvennlige transportformer blir mer aktuelt, både for eksisterende og fremtidige beboere. Tverrforbindelsen gir kortere reiseavstand til skole, idrettsanlegg og handelstilbud på Vikåsen og et tryggere gang- og sykkeltilbud for befolkningen på Reppe. Barneskolebarn (1.-4. trinn) på Reppe får i dag skoleskyss på grunn av trafikkfarlig skoleveg. Den nye tverrforbindelsen betyr at disse barna i framtiden vil kunne gå og sykle til skolen.

Fritidsreiser utgjør cirka 30 % av våre daglige reiser. Nærhet til marka og idrettsanlegg vil kunne gi en merkbar reduksjon i bilbruk.

Befolkningsøkningen som følge av planen, kan gi et bedre kollektivtilbud. Men det vurderes at denne planen ikke vil bidra i vesentlig grad til at kommunen oppnår sitt mål om nullvekst i trafikken.

Tiltakshaver mener at det er riktig å bygge ut dette området for å kunne gi unge familier en økonomisk mulighet for å skaffe seg en familiebolig. Målgruppen er aktive familier som ønsker et nært forhold til marka.

### **Planlagt gjennomføring**

#### Tidsplan

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser for opprettelse av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen før utbygging av planområdet kan igangsettes. Reguleringsplanen for tverrforbindelsen er vedtatt, men det er ingen konkrete planer for eventuell byggestart. Verken tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen eller utbedring av Reppevegen er tiltak som foreslås prioritert gjennom Miljøpakken i løpet av de neste årene (2018-2022).

#### Økonomiske konsekvenser

En utbygging av planområdet vil ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen, utover eventuell finansiering gjennom miljøpakken av noe av gang- og sykkeltiltak som ligger som rekkefølgekrav.

#### Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Gjennomføring av planen forutsetter opprettelse av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen, og opparbeidelse av del av Reppevegen. Undersøkelser viser at det ikke er noe som tilsier at grunnforhold eller andre parametere vil være et hinder ved en utbygging. Planen betraktes derfor som gjennomførbar så lenge tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen opprettes.

### **Innspill til planforslaget**

#### Planoppstart, medvirkningsprosess

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet berørte naboer og offentlige høringsinstanser i brev



07.07.2020. Nabomøter ble avholdt 17.08.2020.

Det kom inn seks merknader fra offentlige myndigheter. Det er innsendt 17 merknader/felles innspill fra naboer/beboere i nærområdet. Et av merknadsdokumentene er fra styret i Reppe nærmiljø, som er drevet av Reppe sportsklubb, som har tatt på seg å samle inn argumentasjon/momentene fra beboerne, og er ment å reflektere synet til befolkningen på Reppe som helhet. Det er også levert inn et opprop «Nei til nedbygging av Reppeflata», som er signert av 153 personer. Innspill fra naboer/beboere i området er vurdert temavis.

Ved oppstart inngikk også delfelt sør i planområdet. Merknadene angår derfor også dette feltet, selv om det er tatt ut av det endelige planforslaget.

### **Innspill fra offentlige myndigheter**

Fylkesmannen (nå statsforvalteren) i Trøndelag, 24.08.2020

#### *Landbruk*

For å ivareta dyrka marka lengst mulig, bør det tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at felt nord bygges ut først. Tilsvarende bør det tas inn krav om at felt sør bygges ut sørfra og nordover. Dette vil ivareta de sammenhengende jordbruksarealene i størst mulig grad, også for det tilfellet at det ikke blir aktuelt å ta i bruk hele området. For å unngå potensielle drifts- og miljømessige ulemper anbefaler vi at det legges inn en buffer mellom bebyggelsen og tilgrensende jordbruksareal. Vi legger ellers til grunn at planforslaget ikke berører jordressurser avsatt til LNF-formål, jf. bl.a. skisser som viser gangsti mellom områdene.

Det er positivt at det er tenkt at matjordlaget skal brukes som jordforbedrende tiltak andre steder i kommunen. Vi legger til grunn at dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I den forbindelse anbefaler vi at det primært tas i bruk til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes forutsettes å være fri for smittsomme sykdommer og uønskete arter.

#### *Klima og miljø*

Parkeringsnormen må støtte opp om nullvekstmålet i personbiltrafikken. Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindmarka. Strindmarka består av kuperte skogsområder med store myrer. Verdien er satt til *svært viktig friluftslivsområde*. Planforslaget må ikke redusere denne verdien.

#### *Barn og unge*

Det vises til krav i rikspolitiske retningslinjer om å avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna.

Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

#### *Helse og omsorg*

Planforslaget må inneholde en støyutredning, og i tillegg tydelig vise at luftkvalitet er vurdert. Hvis støyutredning og vurdering av luftkvalitet viser at det er relevant må anbefalingene gjøres bindende for planen gjennom bestemmelsene. I områder med fortetting er det viktig å ta hensyn til bokvalitet for nærmiljøet og eksisterende boliger. Aktuelle faktorer å legge vekt på er tilgang til sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper, utformingen av utearealene samt tilgangen på lys og sol. Som referat fra oppstartsmøtet peker på vil bebyggelsen kunne påvirke lys- og solforholdene for naboer, og dette bør også vurderes. Planområdet ligger i etablert område og det bør stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

#### *Kommentar:*

*Felt sør er tatt ut av planforslaget. Det er i planbestemmelser lagt inn krav til redegjøring for utbyggingsrekkefølge for hele planområdet med tanke på å ivareta sammenhengende jordbruksarealer. Gjennom eiendom 25/141, som i dag er avsatt til LNF, foreslås omlegging av bekkedrag. Ved søknad om tiltak må det vurderes kvalitet på matjord og beregninger på volumer som kan forflyttes.*

*Parkeringskrav er satt til maksimum 1,2 p-plass per boenhet iht. kommunens parkeringsnorm.*

*Planforslaget skal ikke komme i konflikt med friluftsområdet i marka. Oppholdsarealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.*

*Det følger støyutredning med planforslaget. Utredningen viser at to eksisterende eiendommer langs Reppevegen får fasader med støynivå høyere enn nedre grenseverdi for gul støysoner. Det stilles krav om redegjørelse samt opprettelse av tiltak før brukstillatelse kan gis. Det stilles krav til plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen i bestemmelsene.*

#### Trøndelag fylkeskommune, seksjon kommunal, 24.08.2020

Området er dyrka mark. Ut fra beliggenheten er de i tvil om en utbygging vil styrke nullvekstmålet for transport, selv om det vil kunne støtte en tverrforbindelse Reppe-Vikåsen. Slik forutsetter de at eventuell utbygging begrenser seg til det som er avsatt i kommuneplanens arealdel. Når det gjelder påkobling til E6, vises det til uttalelse fra Statens vegvesen. Det er sendt eget brev om arkeologisk registrering og viser til dette.

#### *Kommentar:*

*Planområdets tetthet er i samsvar med krav til tetthet i kommuneplanens arealdel.*

#### Trøndelag fylkeskommune, Seksjon kulturminner, 17.08.2020

Fylkeskommunen vurderer det som sannsynlig at planområdet inneholder hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, som gjennom årelang pløying eller annen markbearbeiding nå ligger skjult under markoverflaten. De topografiske forholdene på stedet samt nærheten til kjente kulturminner i området, gir prognose for funn av bosetningsspor fra bronsealder/ jernalder. Av dette følger at planområdet må bli gjenstand for en arkeologisk registrering ved hjelp av metoden maskinell søkesjaktning.

#### *Kommentar:*

*Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.*

#### Statens vegvesen, 24.07.2020

Det er grunn til å tro at nærmere 300 boliger til en viss grad vil belaste kryssområdet mellom E6 og fylkesveg 950 nede ved Ranheim.

#### Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 10.08.2020

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. DMF kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Reppe.

#### Mattilsynet, 30.07.2020

Mattilsynet forutsetter at de planlagte boligene vil få drikkevannsforsyning fra Trondheim vannverk, og at planlegging og utførelse av drikkevannsforsyning vil bli utført i henhold til kommunens rutiner for dette.

### Tensio TS AS, 04.05.2020

Det må reguleres inn en ny nettstasjon i hvert av feltene. Tensio forventer at det kan bli aktuelt å bygge ut mer i området, slik at plassering bør ta hensyn til dette. De legger ved forslag til områder for plassering av nettstasjonene. Endelig plassering skal godkjennes av Tensio TS, og være i henhold til vedlagte generelle kravspesifikasjon for plassering av nettstasjoner. Det er på plankart avsatt areal for nye nettstasjoner for hvert av områdene.

### **Merknader fra naboer**

#### Veg og trafikk:

#### Reppevegen

- Risikabel skoleveg.
- Det etterlyses et kontinuerlig frittstående gangdrag parallelt med Reppevegen, som kan benyttes hele vegen fra Einmoen til Tjønnsstuggu.
- Vegen fra Reppeflata og ned til Vikelvvegen er i dag uoversiktlig og bratt. I tillegg har man i dialog med AtB fått klarhet i at en tverrforbindelse ikke lenger er interessant for den nye busstrukturen de har innført, med matebuss ned til Ranheim, og metrobuss videre. Kollektivtransporten vil altså fortsatt gå ned dagens trasé.
- Kødannelse langs avkjørsel E6.
- Konsekvenser for økt støy for eksisterende bebyggelse langs Reppevegen. Støyskjermer uakseptabelt ift. stedets karakter.
- Om man skulle komme til en eventuell utbygging som forslaget legger til grunn, så er det kritisk at ingen spade settes i noen jord før en tverrforbindelse er åpnet og i bruk.

#### *Kommentar:*

*Trafikk: Reppevegen er i dag definert som risikabel skoleveg, noe som fører til at barn fram til fjerde trinn har krav på skoleskyss fram til skolen. Som vilkår for opprettelse av ny bebyggelse stilles det krav til opprettelsen av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen (r20110001) og del av Reppevegen (r20140009). Med ny bebyggelse og opprettelse av tverrforbindelse vil trafikk på Reppevegen gå ned sammenlignet med dagens situasjon. På del av Reppevegen, fra krysset ved ny vegforbindelse til snuplass for buss, vil man få en fordobling i antall kjøreturer, målt i ÅDT. Som kompensierende tiltak stilles det krav til opparbeidelse, iht. reguleringsplan (r20140009), av denne delen slik at området vil få en økt følelse av trafiksikkerhet og et skille mellom gående og kjørende. Den nye tverrforbindelsen vil være et avbøtende tiltak for mange av problemene ved dagens skoleveg, i tillegg til å forkorte avstand til skolen for eksisterende og fremtidige skoleelever på Reppeplatået.*

*Støy: Det er utført beregninger for eksisterende boliger langs Reppevegen, som er oppsummert i støyrapport. To adresser er beregnet å overstige nedre grenseverdi for gul støysone på fasader som vender mot Reppevegen. Tiltak på utsatte fasader for å sikre innendørs støynivåer må redegjøres før rammetillatelse kan gis og etableres før brukstillatelse kan gis.*

#### Parkering

- Dekning på 1 per boenhet utopisk/naivt
- Bekymring for ev. bruk av naboers innkjørsler og adkomstveg for parkering

#### *Kommentar:*

*Planforslaget legger opp til 1- 1,2 parkeringsplasser per boenhet, iht. Kommuneplanens arealdel. Av disse planlegges 1 parkeringsplass per boenhet til privat bruk, der de fleste ligger i parkeringskjeller. Planforslaget legger opp til en andel gjesteparkeringsplasser, der flere opprettes enkelt tilgjengelig på gateplan.*

#### Nullvekstmål:

- Området forholder seg ikke til føringene fra 2014, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (dårlige kollektivmuligheter, trafikkfarlige skoleveger, mangel på sosial infrastruktur)

#### *Kommentar:*

*Planforslaget vil være avgjørende for opprettelsen av tverrforbindelsen Reppe-Vikåsen, som vil skape tryggere og kortere forbindelser til handelssenter og skoler.*

#### Matjord/landbruk/grønn strek:

- På felt Sør er det fortsatt aktiv drift av jordbruksareal av en kvalitet vurdert til å være god. Det bør også tillegges vekt at landbruksfaglige ressurser er av den formening at det utvises lite kunnskap og respekt i forhold til hva som ligger bak å opparbeide jordbruksareal. En "eventuell flytting av matjorden" er bare en liten del av en slik prosess.
- Planområde nord ble helt korrekt i sin tid lagt brakk pga. fuktproblemer, men den næringsdrivende som i dag driver de tilstøtende landbruksområdene påpeker at man med dagens maskiner og teknologi fint kan opparbeide og inkludere dette til et areal med god drift og matjord av god kvalitet igjen, noe gårdbrukeren samtidig understreker en sterk interesse for å få muligheten til.

#### *Kommentar:*

*Felt sør er tatt ut av planforslaget. I uttalelse til varsling har statsforvalteren uttalt at det er positivt at matjordlaget kan gjenbrukes andre steder i kommunen. Det settes i planbestemmelsene krav til at vurdering av kvalitet på matjord og beregninger på volum som kan forflyttes skal vedlegges søknad om tiltak. Det settes i tillegg krav til redegjørelse for utbyggingsrekkefølge for planområdet for å kunne ivareta sammenhengende jordbruksarealer lengst mulig.*

#### Sosial infrastruktur:

- Markaplassen underdekning på skolekapasitet og dårlig score score ift. potensiale for miljøvennlige transportmiddelvalg.
- Underdekning på barnehage.
- På Reppe, eller i nærheten av Reppe, finnes det ingen lokale senter eller servicetilbud. All aktivitet for alle aldersgrupper foregår andre steder enn på Reppe, enten det gjelder fotball, turn, friidrett, eller korps for barn, eller treningssenter eller kafeer for voksne. Alt ligger i avstander som sannsynliggjør bruk av privatbil, ref. Reisevaneundersøkelsene, samt erfaring blant dagens beboere.

#### *Kommentar:*

*I planbestemmelsene stilles rekkefølgekrav til skolekapasitet. At det er underdekning på barnehageplasser i området vil vurderes av kommunen ved en utbygging. Reppe har i dag ingen lokale senter eller servicetilbud, noe som en del av dagens beboere i området også liker. Et økt befolkningsgrunnlag kan derimot legge til rette for opprettelse av en tverrforbindelse, bedre kollektivårer, og tryggere skoleveger for dagens og fremtidige beboere. Opprettelsen av tverrforbindelsen til handelssenter på Vikåsen vil minske avstanden og gjøre miljøvennlige transportmetoder til et praktisk alternativ.*

Teknisk infrastruktur:

- Tidligere planer er stoppet pga. problematikk knyttet med vann og avløp.

*Kommentar:*

*Vann og avløp er beskrevet i eget notat. Avløp kobler seg på kommunalt avløpsnett, og må avklares med Trondheim kommune. Ny infrastruktur for vannforsyning dimensjoneres ut fra krav til slokkevann/brannvann.*

Barns interesser:

- Felt sør benyttes i dag som akebakke
- Felt nord: stier og klatretrær
- Beskrivelse av planer for nærmiljøanlegget er ikke riktig
- Barnetråkk felt sør

*Kommentar:*

*Det legges i planforslaget opp til trafikksikre gang- og turveger der det i dag går barnetråkk, i tillegg til lekeplasser og uteområder for barn og unge. Felt sør er tatt ut av planforslaget.*

Naturverdier:

- Elg fast tilholdssted i skogen mellom områdene og i felt nord
- Dyretråkk over begge områder.

*Kommentar:*

*Planområdet er i dag ikke registrert som viltområde, men grenser opp mot marka og viltområde mot nordøst, så det er naturlig at det registreres vilt på området.*

Stedets karakter og bebyggelsens utforming:

- Foreslått bebyggelse ikke i samsvar med eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (tetthet, typologi, høyder).
- Lange fasader

*Kommentar:*

*Planforslaget ligger på 6 boenheter per dekar, iht. minimumskrav til tetthet i kommuneplanens arealdel, og vil derfor tetthetsmessig skille seg fra det eksisterende boligmiljøet, som ligger på rundt 1,5 boliger per daa. Det er derfor lagt fokus på å legge foreslått bebyggelse slik at det skaper minst mulig ulemper for den eksisterende småhusbebyggelsen, med tanke på solforhold, utsikt samt typologi. Felt sør er tatt ut av planforslaget.*

Reppevegen 108G:

Den planlagte vegen inn til felt sør vil gå ca. 4 meter unna lekestuen og hundegården deres, og det vil være litt over 10 meter til soveromsvinduet. Her vil bli en mer eller mindre kontinuerlig transport av lastebiler og anleggsmaskiner i hele byggeperioden, noe som kan vare i flere år. Kanskje hele 10 år. Hvordan er det tenkt å lage en form for støy- og støvskjerming til de husene som ligger nærmest? Både i byggeperioden og etter?

*Kommentar:*

*Felt sør er tatt ut av planen. Støyrapport viser at eiendommen ligger under nedre grenseverdi for gul støysone. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.*

Reppevegen 86 A og 88:

Eiendommen deres omfatter vegen mellom Reppevegen 86A og 88, samt forbi/mellom Reppevegen 86B og 88. Denne adkomsten er eneste adkomst til følgende eiendommer pr. dags dato: 25/152, 25/161, 25/97, 25/160, 25/169, 25/163, Reppevegen 90B, 86B og 86C jf. "figur 5 Eksisterende bebyggelse på planområdet". Disse eiendommene har en tinglyst bruksrett til vegen på deres eiendom, med en klausul om at dersom det bygges ny adkomst i området bortfaller bruksretten. Dersom felt sør blir realisert, ønsker de at dagens veg over deres eiendom bortfaller og at beboerne som benytter den i dag, skal benytte ny adkomstveg inn i området via felt sør. Det er uaktuelt å benytte adkomst over deres eiendom i tilknytning til opparbeidelse av felt sør.

Hvis boligfelt sør blir realisert og vegen over deres eiendom ikke stenges, vil den fort gi en gjennomkjøringsmulighet/gangveg til Einmoen som de ikke ønsker, da de har planer om å ev. bygge nytt hus her. Ut fra et trafiksikkerhetshensyn er det ønskelig med minst mulig avkjøringer inn på selve Reppevegen, og dette vil være ett tiltak i så henseende. Det vises til vedlagt kartskisse hvor det er tegnet inn ønsket adkomst og avvikling av eksisterende veg inn i området.

*Kommentar:*

*Felt sør er tatt ut av planforslaget.*

Daniel Tårnevik:

Ved å ha eneboligene kun 4 meter fra tomteareal så vil lekeområde og tursti havne inn i hagen til boligen lengst sør. For å få en naturlig avgrenset område og beholde frileksområde/tursti så må disse boligene flyttes mot nord og noe mot øst kan også være mulig.

*Kommentar:*

*Felt sør er tatt ut av planforslaget.*

**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.