



Detaljregulering av Flatheimvegen 27 og Brøttemsvegen 494, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.02.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Aksetøy Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Valbo AS.

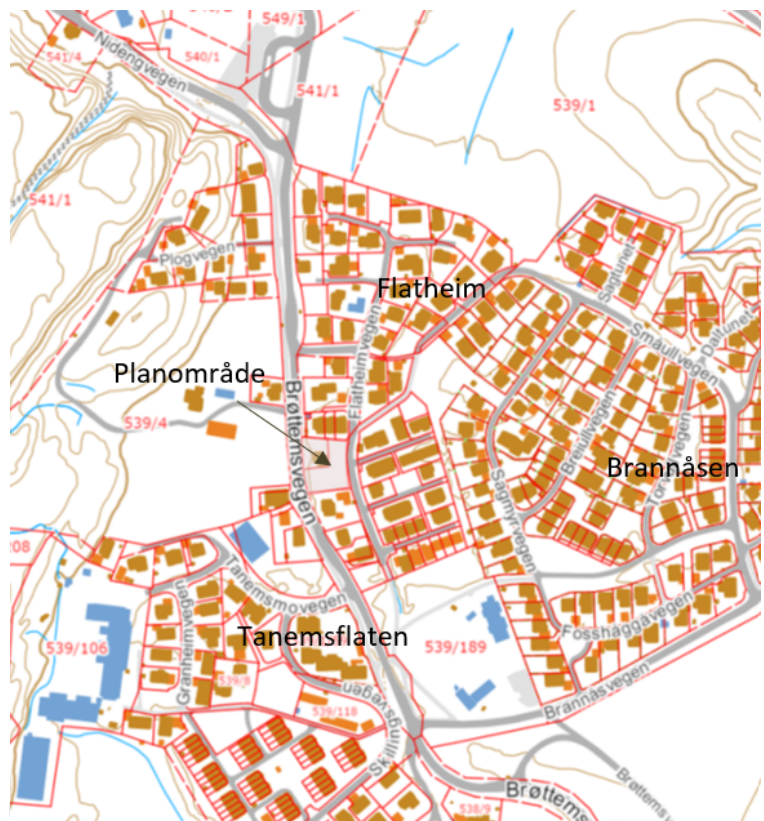
Komplett planforslag forelå første gang 14.04., og etter supplering 27.05.2021. Etter ny gjennomgang ga Byplankontoret tilbakemelding om at utnyttingsgraden måtte reduseres for å kunne anbefale offentlig ettersyn og høring. Forslagsstiller valgte å bearbeide forslaget, og sendte inn nytt, komplett forslag 18.01.2022.

Planområdet ligger på Tanem, mellom Brøttemsvegen og Flatheimvegen. Oversiktskart er vist til høyre.

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med tilhørende adkomst, utearealer og parkering. Det er planlagt 18-22 leiligheter fordelt på tre bygg i to etasjer. Parkering er lagt til sokkeletasjen under leilighetene.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for mer variert bebyggelse på Tanem ved å bygge HC-vennlige og lettstelte leiligheter. Tanem har i hovedsak rekkehus, eneboliger og flermannsboliger.

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



Planstatus

Statlige føringer

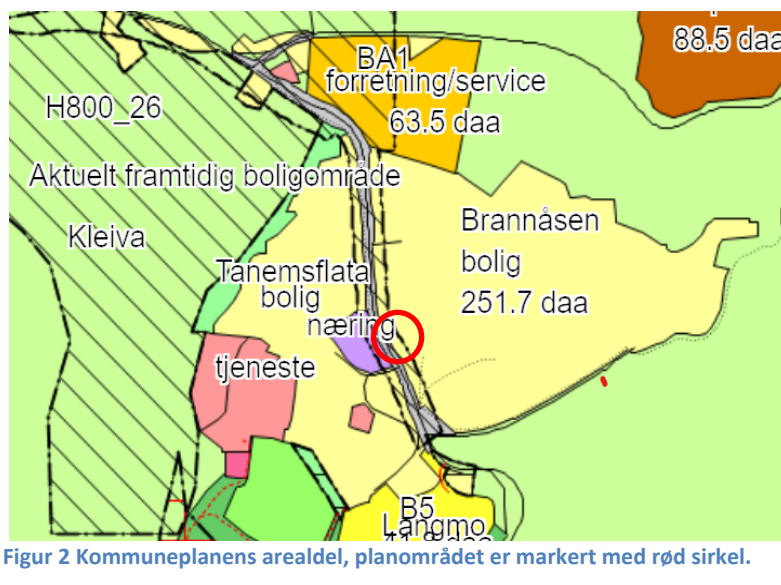
Planarbeidet berøres først og fremst av følgende statlige føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging: Retningslinjene skal bidra til et godt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. Det skal i by- og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting med videre. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportmiddel.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging: Skal sikre kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, blant annet arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.
- Nullvekstmålet for personbiltransport: Trondheim kommune inngikk 25.06.2019 byvekstavtale med Staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel for Klæbu avsatt til boligformål. Planforslaget er i samsvar med dette.

Arealdelen har som mål å styre folketilveksten i Klæbu til tettstedene Klæbu og Tanem, med særlig vekt på utvikling av Klæbu sentrum. Retningslinjene for fortetting legger vekt på tilpasning til bebyggelsens karakter, at ny utbygging ikke overskrider vedtatt utnyttning, og på trafiksikkerhet, solforhold, utsikt, innsyn, og krav til lekeareal.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel, planområdet er markert med rød sirkel.

Planforslaget avviker delvis fra retningslinjene i arealdelen om tilpasning og utnyttning.

Ved behandlingen av byutviklingsstrategien 09.12.2020 vedtok bystyret en rekke føringer for ny arealdel, blant annet at hele bystrukturen kan og bør fortettes, men mest effektivt i prioriterte byutviklingsområder. På vedtatt strategikart framstår bystrukturen ellers, for eksempel tettbebyggelsen på Tanem, som områder der fortettingen skal ta hensyn til eksisterende karakter.

Gjeldende regulering

Planområdet er i hovedsak omfattet av reguleringsplan for Flatheim, planID K2003006, vedtatt 18.12.2003, og ligger innenfor felt B3 i denne planen. Arealet er regulert til boliger (småhus) i maksimum to etasjer over terreng og maksimum utnyttning 25 % BYA. % BYA angir forholdet mellom tillatt bebygd areal og tomtearealet. Det stilles krav til møneretning, gesimshøyde (6 m), takvinkel, volum, materialbruk og farger, samt at området skal framstå med en helhetlig karakter.

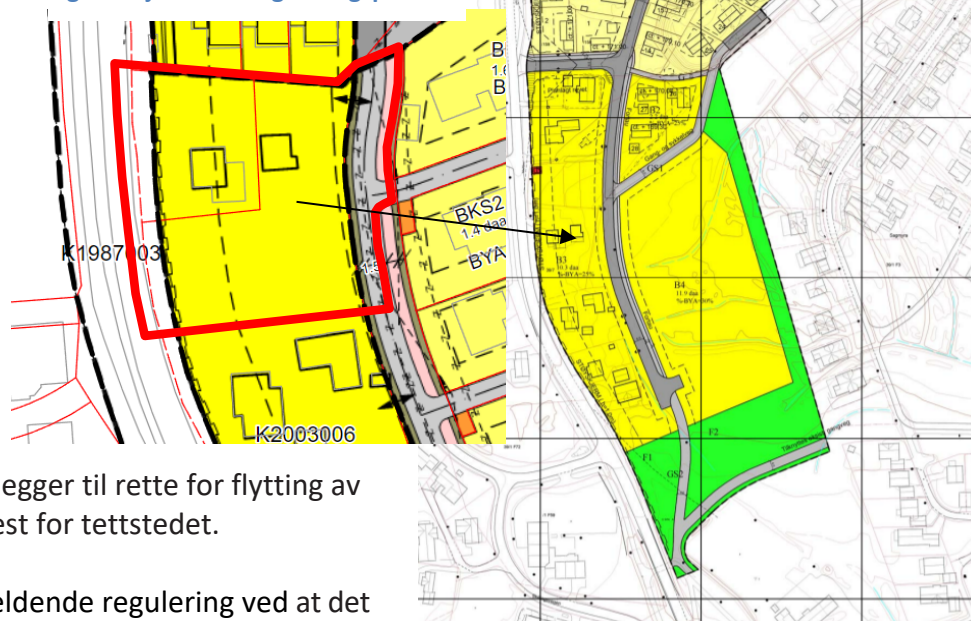
Planområdet går også inn på vegareal i følgende planer:

- Reguleringsplan for Rv 704 med gang- og sykkelveg på Tanemsflata, planID K1987003, vedtatt 29.09.1987
- Detaljregulering for felt B4 Flatheim, planID K2012006, sist endret ved vedtak 02.07.2015

Mot nord grenser planområdet mot reguleringsendring for Flatheimsvegen 25, vedtatt 01.09.2005, planID K2005006.

Prosjektet berøres dessuten av reguleringsplan for fv. 704, Tanem-Tulluan, planID K2017004, vedtatt 06.06.2019. Denne planen legger til rette for flytting av fylkesvegen, til ny tunnel vest for tettstedet.

Figur 3 Gjeldende reguleringsplan



Planforslaget avviker fra gjeldende regulering ved at det forutsettes en høyere utnyttning og leilighetsbygg. Tiltaket er likevel tenkt tilpasset eksisterende bebyggelse ved at det planlegges for maksimum to boligetasjer og en høyde som ikke bryter med bebyggelsen rundt. I felt B4 øst for planområdet er delfeltene regulert med gesimshøyde 8 m, og maksimum 40 og 45 % BYA.

Tidligere vedtak

Det er ingen tidligere vedtak i denne reguleringsaken.

Utbygging av det aktuelle området ble behandlet flere ganger i Klæbu kommune. I 2018 vedtok Klæbu formannskap dispensasjon fra gjeldende regulering for 18 leiligheter på eiendommen Flatheimvegen 27. Utbygger revurderte prosjektet og søkte om 26 leiligheter i 2019, der også Brøttensvegen 494 var med. Klæbu kommune vedtok så dispensasjon og rammetillatelse. Dette medførte klage og at vedtaket ble opphevet. Etter Fylkesmannens vurdering burde det omsøkte tiltaket bare realiseres gjennom en ny plan eller reguleringsendring.

Planområdet, eksisterende forhold

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter først og fremst de private eiendommene gnr/bnr 539/7 og 539/214, og vegareal på gnr/bnr 545/3 og 539/188.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet befinner seg i tettstedet Tanem, ca. 17 km sør for Trondheim sentrum og vel 4 km fra Klæbu sentrum.



Figur 4 Oversiktskart

Planområdet er ca. 3,0 dekar. Avgrensningen framgår av figur 3.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området består nå av en byggegrop, og i nordvest en tomt med en eldre enebolig. Mot nord grenser området mot 3 boligtomter med kjedehus, i sør mot en tomt med enebolig. Mot vest ligger Brøttemsvegen (fv. 704) med bussforbindelse til Trondheim sentrum og Klæbu sentrum. I øst ligger Flatheimvegen, som er adkomstveg til eiendommen og den omkringliggende bebyggelsen.



Figur 5 Planområdet sett fra sør

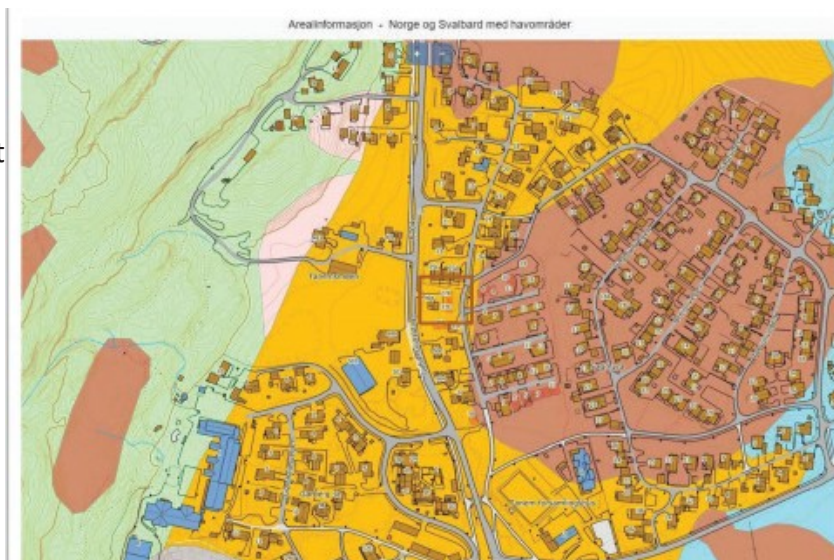
Stedets karakter

Tettstedet Tanem består i hovedsak av boligfelt som er bygd ut de siste 40-45 årene, med småhusbebyggelse i form av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Nærmeste omkringliggende bebyggelse er stort sett i to etasjer, delvis med kjeller. Vest for planområdet, på motsatt side av Brøttemsvegen, er det mer spredt og landlig bebyggelse og dyrka mark, men også dette området er regulert til utbygging.

Grunnforhold

Statens vegvesen har foretatt boringer ca. 50 m mot øst. Disse viser 3 m med torv, og at grunnen under torva er fast og først og fremst består av grus og sand. Da tomta består av breelvavsetninger, som normalt gir god byggegrunn, er det ikke ansett som nødvendig å hente inn ansvarlig foretak på geoteknikk på dette tidspunktet.

Ut fra NVEs karttjeneste ligger planområdet ikke innenfor kjente kvikkleiresoner eller andre registrerte rasutsatte områder.



Figur 6 Utsnitt fra NGU's løsmassekart som viser at planområdet ligger innenfor det oransje området med breelvavsetning.

Tomta stiger med ca. 4 m fra Flatheimvegen i øst til Brøttemsvegen mot vest.

Landskap

Tanem består av et relativt flatt og åpent landskap med konsentrert bebyggelse. Nidelva ligger mellom Tanem og Klæbu sentrum, ca. 1 km øst for planområdet. Vassfjellet ligger i vest og har et brattere og skogdekt terreng. Vassfjellet strekker seg sør- og vestover med utfartsterreng og alpinbakker. Sør for Tanem, på eiendommene Øvre Forset og Nedre Forset, ligger store områder for grusuttak og steinbrudd, samt dyrka mark.



Figur 7 Utsnitt fra 3D-kart fra kommunekart.com , viser landskapet, tettstedet og planområdet sett fra sør.

Naturverdier, kulturminner, rekreasjonsverdi, landbruk

Kart over biologisk mangfold og naturverdier viser ingen forekomster av verdifulle planter eller dyrearter innenfor planområdet. Det er derimot gjort noen observasjoner av fremmedarten Hagelupin. Hagelupin er en uønsket fremmed art som det er forbud mot å spre fra nåværende voksested, jf. forskrift om fremmede organismer § 9. Bestemmelser er satt for å hindre spredning før og etter anleggsperioden.

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, og området har heller ingen verdi for rekreasjon og landbruk.

Trafikkforhold

Tomtene grenser til Brøttemsvegen og Flatheimvegen. Brøttemsvegen er registrert som primær fylkesveg (fv. 704) og har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3400 ifølge vegkart fra Statens vegvesen. Tungtrafikkandelen gjennom Tanem utgjør 12 % (2019). Målinger i 2017 viste imidlertid en andel på 16 %. Det finnes ingen registrerte trafikktegninger for Flatheimvegen.

Det er gang- og sykkelveg på vestsiden av fv. 704 gjennom tettstedet, og undergang ved kunstgressbanen (se figur 9). I tillegg er det to opphøyde gangfelt gjennom tettstedet, hvor fartsgrensen er 40 km/t. Det er ikke registrert trafikkulykker i Flatheimvegen, men det er registrert totalt fire ulykker i Brøttemsvegen. To mellom bil og fotgjengere og to mellom biler, hvor det var lettere skader (SVV's vegkart).

Klæbu kommune vedtok 06.06.2019 detaljregulering av fv. 704 Tanem-Tulluan.

Reguleringsplanen legger til rette for at fylkesvegen gjennom Tanem skal flyttes og legges i tunnel vest for tettstedet. Dette vil medføre vesentlig mindre tungtransport på dagens fylkesveg, og dermed en stor forbedring av dagens støv- og støysituasjon.

Nærmeste bussholdeplasser er Brannåsen (ca. 350 m) og Tanemskrysset (ca. 450 m). Her kjører buss 72 som har rute mellom Klæbu sentrum og Tillerterminalen, og til/fra Trondheim sentrum i rushtid. Det er fire direkte avganger pr. time kl. 06:20-08:30 på hverdager, og 3 direktebusser pr. time fra Trondheim sentrum kl. 14:13-17:13 (november 2021). Det er dermed et ganske godt kollektivtilbud for de som har sitt arbeidssted i retning Trondheim sentrum. Bussholdeplassen ved Tanemskrysset har i tillegg innfartsparkering og tilrettelagt sykkelparkering under tak.



Figur 8 Utsnitt fra Street View i Google Maps, bussholdeplassen Tanemskrysset med innfartsparkering for sykkel og bil.

Barns interesser og sosial infrastruktur

Innen 10 minutters gange ligger skole, barnehager, Tanemshallen, lekeplasser og en kunstgressbane. I tilknytning til kunstgressbanen ligger også Tanem Grendahus, som er et samlingssted for lokalmiljøet, møtested for velforeningen i området, samt utleielokale.

Innen 200 m avstand ligger ca. 10,3 dekar større områder regulert til friområder og lekeareal, samt et areal på ca. 4 dekar med kunstgressbane (30x50 m).



Figur 9 Sør for planområdet

Barnehagene på Tanem har god kapasitet og barneskolen er vurdert til å ha kapasitet for 270 elever. Elevtallet ved Tanem skole har de siste årene delvis vært synkende, og er nå ca. 205.

Teknisk infrastruktur

I Flatheimvegen ligger det i dag en 200 mm ledning for overvann, 160 mm spillvannsledning og 160 mm ledning for vann. Ledningene er fra 1985. Nærmeste brannkum er kum 377458, der det er mulig å hente ut 33 l/s.

Det ble i 2015/2016 lagt inn stikk til eiendommen, på 160 mm for overvann, 125 mm for spillvann og 40 mm for vann.

Høyspennings- og lavspenningskabler går langs kanten av eiendommen mot fv. 704. Nettstasjon ligger også ved fylkesvegen, ved nabobygg mot nord.

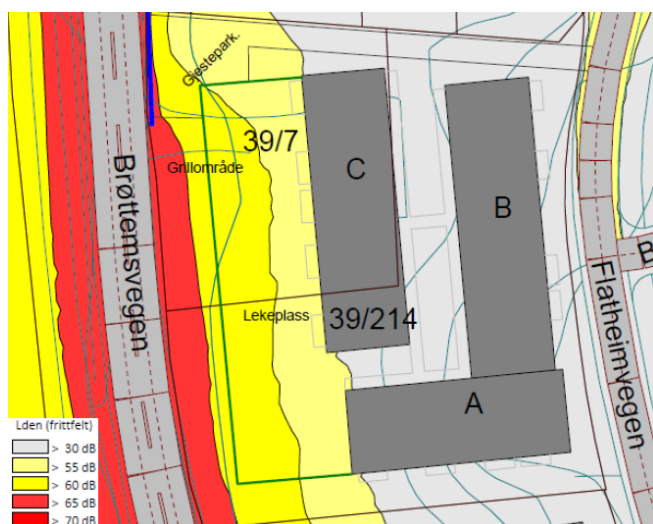


Figur 10 Utsnitt av ledningskart for vann og avløp

Støyforhold og luftforurensning

Støyberegning utført av Brekke og Strand viser at arealet som foreslås til boliger i dag ligger delvis innenfor gul støyzone mot Brøttemsvegen. Gul sone er en vurderingszone hvor støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Det er vedtatt utbygging av ny fv. 704 forbi Tanem. Ferdigstilling er planlagt i 2024. Brøttemsvegen forbi planområdet vil dermed bli en lokal veg med mindre trafikk, støv og støy. Trafikkmengden blir redusert fra ca. 3400 til 1900 i ÅDT, og tungtrafikkandelen fra ca. 16 til 2 %. Illustrasjonene nedenfor viser dagens og framtidig støysituasjon, 1,5 m over bakkenivå, uten skjermingstiltak. Bygningenes plassering og størrelse er blitt noe endret under planarbeidet.



Figur 11 Støysonekart, dagens situasjon, Brekke & Strand, 2019



Planlagt arealbruk, reguleringsformål

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, foreslås planområdet regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangareal
 - Annen veggrunn – grøntareal
- Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)
 - Bestemmelsesområde trafikk og parkering

Figur 13 Plankart

Grad av utnytting, utbyggingsvolum og byggehøyde

Bebygd andel av areal regulert til boliger skal ikke overstige 45 % BYA. Parkeringsareal og sportsboder i sokkeletasje som ligger helt eller delvis under terreng, skal ikke medregnes. Bestemmelsene tillater 18-22 leiligheter. Illustrasjonene som følger planforslaget viser 20 leiligheter, som gir en tetthet på ca. 10 boliger pr. dekar. Prosjektet er planlagt med to boligetasjer og en sokkeletasje mot Flatheimvegen. Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kote 176,5.

Planlagt bebyggelse, tiltakets plassering og tilpasning til terreng

Bebyggelsen etableres i en slak helning fra fv. 704 til Flatheimvegen. Høydeforskjellen er ca. 4 m. Hovedinngang og innkjøring til p-kjeller forutsettes plassert i sokkel mot Flatheimvegen.

Illustrasjonsplan er vist i figur 14, og er ikke juridisk bindende. Bebyggelsen er her organisert i tre lameller, med mellomliggende trapperom og heis. Det er vist felles uteoppholdsareal mellom de tre lamellene og nord, vest og sør for bebyggelsen.



Figur 14 Illustrasjonsplan

Fylkeskommunen har godkjent plassering av byggegrense og støyskjerm mot Brøttemsvegen.

Bomiljø, bokvalitet

Leilighetene planlegges med størrelser på 40-100 m², med tilgang til veranda. Alle skal være gjennomgående/tosidig belyst. Sol/skygge-analyser viser at mer enn 50 % av utearealene har sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn (mars) og kl. 18.00 ved sommervolverv (juni). Byggene og støyskjermen mot fv. 704 vil skjerme lekeplasser og annet felles uteareal.

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. For slike bygg stiller forskriften også flere krav om universell utforming, blant annet til uteareal. I bestemmelsene er det stilt krav om tilrettelagte HC-parkeringer i garasjekjeller med kort avstand til heisen.

Svalganger tillates kun på inntil 40 % av fasaden mot Flatheimvegen. Bebyggelsen skal kles i tre, og fasadekledningen skal trekkes ned over sokkel.

Trafikkløsning, parkering

Adkomst er planlagt fra Flatheimvegen, med hovedinngang og innkjøring til parkeringsplasser i sokkeletasjen. Bilparkering samles innendørs, utenom 1 gjesteplass nord for bebyggelsen. Denne plassen kan ifølge forslagsstiller også fungere som taxiplass eller for kortvarig av- og pålessing av varer. Det er stilt krav om minimum 1,2 og maksimum 1,5 plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet. Minimum 5 % skal være HC-plasser i kort avstand fra heis. Krav om lademuligheter for elbiler er ivarettatt i TEK17. Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.



Figur 15 Trafikkart

Tilknytning til teknisk infrastruktur

Området tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett langs Flatheimvegen. Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som følger reguleringsforslaget. Planen forutsetter blant annet at takvann og vann fra overflater innen planområdet håndteres lokalt og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på overvannsledning. I området er det kapasitet for 36 l/s med brannvann. For bebyggelse med 10 eller flere boenheter er det krav om 50 l/s. Foreslått bebyggelse ligger nært opptil kategorien småhusbebyggelse, som har krav om 20 l/s. Kompenserende tiltak er vurdert som tilstrekkelig. Ingen områder på Tanem har i dag en dekning på 50 l/s. Et nytt høydebasseng vil løse dette for hele Tanemsområdet, men er kun aktuelt på sikt.

Renovasjon løses med 3 nedgravde containere. Renovasjonsbilen skal stå i Flatheimvegen når den løfter og tømmer containerne. Strømforsyning hentes fra nettstasjon ved fylkesvegen, ved nabobygget mot nord.

Virkninger av planforslaget

Tiltaketts virkning på, og tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser



Figur 16 Gateoppriss fra Flatheimvegen, slik bygget er prosjektert foreløpig



Figur 17 Gateoppriss fra Brøttemsvegen

Det er varierende størrelse på bebyggelsen i området. Foreslått bebyggelse er tilpasset den eksisterende når det gjelder antall etasjer og bygningshøyder. Fasaden mot Flatheimvegen er noe lenger og høyere. Illustrasjonsmaterialet viser at det er mulig å dele opp bygningskroppen, slik at bygget blir bedre tilpasset dimensjonene i omgivelsene. Løsningen er tilpasset at terrenget skrå opp mot Brøttemsvegen. Slik bygget er prosjektert foreløpig vil ikke parkeringsplassene i sokkeletasjen være synlig fra Flatheimvegen. Estetisk er det positivt at svalganger vil utgjøre maksimum 40 % av denne fasaden, og at det benyttes trekledning, som også trekkes ned over sokkelen.

Foreslått utnyttingsgrad, 45 % BYA, er den samme som for enkelte andre felt på motsatt side av Flatheimvegen. At parkering plasseres under boliger og fellesareal gir muligheter for flere boenheter, og større, felles oppholds- og lekeareal uten nærkontakt med biler. En slik økt utnyttning kan skape presedens, ved at andre senere prosjekt i Flatheimvegen får like høy utnyttning, men ikke nødvendigvis med mange, små enheter.

Trafikkøkning, vegforhold

Foreslått utnyttingsgrad og bestemmelser gir muligheter for å bygge 18-22 mindre og mellomstore boenheter. Dette vil føre til noe mer trafikk i Flatheimvegen. Fortauet som er etablert på østsiden av vegen, sammen med planlagt, nytt gangareal på motsatt side, vurderes som en trafiksikkerhetsmessig akseptabel løsning.

Byplankontoret har i kontakten med plankonsulenten forutsatt at gangarealet på vestsiden må utformes slik at det eventuelt kan gjøres om fra felles til offentlig areal hvis det senere oppstår behov for tosidig fortau langs en lengre strekning av Flatheimvegen. Gangarealet ved siden av renovasjonscontainerne er foreslått med ca. 2 m bredde. Dette er ikke nok for vanlig, kommunalt brøyteutstyr.

Siden det meste av parkeringsarealet ligger inne i sokkeletasjen, og det er relativt mange boenheter, vil nok en del biler stoppe eller parkere i korte tidsrom langs Flatheimvegen. Dette vil særlig gjelde større biler, og kan komme til å begrense framkommeligheten. I de fleste tilfeller vil det være lite problemer med å kjøre forbi.

Fra planområdet vil det være trygg forbindelse for gående og syklende til barnehager, skole, idrettshall, friluftsområder og bussholdeplasser.

Virkninger som følge av klimaendringer

Klimaendringene gir økt sannsynlighet for styrtregn og flom. At området bygges ut med et større bygningsvolum fører til raskere avrenning. Vann fra tak og overflater inne på området skal føres til et lokalt fordrøyningsanlegg, som vil forsinke avrenningen før vannet ledes ut på overvannsnett.

Barns interesser, kapasitet på sosial infrastruktur

Det legges opp til skjermede lekeareal inne på tomte.

Utearealet utgjør ifølge innsendt uteromsregnskap i alt 1040 m², inklusive private uterom på balkonger i 2. etasje. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune stiller

krav om 50 m² samlet uteareal pr. 100 m² BRA. Ut fra dette er kravet til uteareal beregnet til 650 m². Avsatt uteareal ligger dermed innenfor kommuneplanens bestemmelser og retningslinjene i kommunens uteromveileder. Aktuelle bygg, slik de er vist i illustrasjonsplanen, vil imidlertid medføre en oppdeling som kan redusere kvaliteten på utearealene.

Planområdet ligger i gangavstand til skole, idrettshall, barnehager og eksisterende lekeområder og fotballbane.

Planens omfang gjør at den ikke har vesentlig betydning for skole- og barnehagekapasiteten i området. Tanem skole har ca. 205 elever og ha kapasitet for rundt 270. Dette åpner for en del boligbygging i området. Utbygging av alle regulerte områder i skolekretsen vil heve elevtallet til bortimot 300. Flere av prosjektene er ikke utviklet så langt at de kan gjennomføres ennå.

Støy

Utbygging av ny fv. 704 forbi Tanem, med ferdigstilling i 2024, vil medføre at trafikkmengden reduseres fra ca. 3400 til 1900 i ÅDT, og tungtrafikkandelen fra ca. 16 til 2 %. Dette vil føre til en betydelig bedring av støy- og støvsituasjonen på Tanem, men det vil fortsatt være behov for støyskjerm med 90 cm høyde over fylkesvegen for å sikre tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsarealene. En støyskjerm vil også være trafikksikkerhetsmessig positivt, ved at det hindrer tilfeldig kryssing av vejen. Hvis boliger skal tas i bruk før ny fv. 704 er ferdig, må støyskjermen påbygges midlertidig.

Solforhold

Slik prosjektet er utformet nå, er det pr. 21. mars kl. 15 sol på utearealene omtrent i tråd med kommunens retningslinjer, og noe mer 23. juni kl. 18. Skyggevirkningen på naboareal mot nord pr. 21. mars kl. 15 er beregnet til 20-30 % av deres uteareal. En måned senere er det ikke skygge.



Figur 18 Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15, og sommersolverv kl. 18

Kapasitet på teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som viser at området har tilstrekkelig dekning på vann- og avløpsnett. Som nevnt tidligere er det avdekt manglende kapasitet på brannvann. Brannrådgiverne AS og TBRT har diskutert løsninger på dette. Kompenserende tiltak er vurdert som tilstrekkelige. Tensio opplyser at det er tilstrekkelig kapasitet på strøm i området.

Tiltakets beliggenhet, forholdet til nullvekstmålet for personbiltrafikk

Det er utfordrende å oppfylle nullvekstmålet for personbiltrafikk i denne delen av kommunen. Tanem kommer dårligere ut enn områder som er pekt ut til bymessig fortetting. Tanem mangler lokal dagligvarebutikk, og har en beliggenhet der det både har vært vanlig og vil være enkelt å benytte bil til aktuelle reisemål.

Tiltaket ligger imidlertid innenfor tettstedet Tanem, der det ifølge gjeldende kommuneplan for Klæbu er prioritert å legge til rette for folketilvekst. Mål om vekst på Tanem, og i Klæbu sentrum, var basert på vurderinger av retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er bra kollektivdekning i området, og korte, trygge gangforbindelser til bussholdeplasser, skole, barnehager og idrettshall. Tanem har et relativt flatt terreng som ligger godt til rette for å benytte sykkel lokalt. Det er gang- og sykkelveg til Klæbu sentrum, og til Sandmoen.

Næringsinteresser

Planen har lite konsekvenser for næringsutvikling. Den vil, i likhet med annen boligbygging på Tanem, bedre grunnlaget for dagligvarebutikk.

Kulturminner, naturverdier, grunnforhold, friluftsliv, jordressurser

Planen har ikke konsekvenser for kulturminner, naturverdier, friluftsliv og landbruk. Grunnforholdene på tomte gir normalt god byggegrunn. Det er stilt krav om geoteknisk prosjektering før det gis igangsettingstillatelse.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse hvor følgende tema er vurdert nærmere: radon, spredning av fremmede arter, akutt forurensning, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, brannslukkevan, støy fra trafikk, ulykker i avkjørsler og ulykker med gående og syklende. Risikoen knyttet til oppføring av leilighetsbygg i planområdet vurderes som akseptabel etter gjennomføring av foreslåtte risikoreduserende tiltak. Tiltak er delvis ivaretatt i planforslaget med bestemmelser. Videre oppfølging og tiltak knyttet til radon, akutt forurensning og brannslukkevan gjøres i byggesaken.

Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før arbeidene igangsettes. Planen og tiltakene skal omfatte trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støydemping og støyforhold.

Universell utforming skal vektlegges i anleggsfasen ved at inngjerdinger og markeringer gjøres godt synlig for personer med nedsatt syn. Ved alternative adkomster må det være tydelig skilting og jevne underlag.

Prioritering av ulike hensyn til konsekvenser

Fortetting i eksisterende boligområder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur. Gjeldende kommuneplan og vedtatt byutviklingsstrategi åpner for en moderat fortetting på Tanem. Det vil være urimelig å legge avgjørende vekt på utnyttingsgraden i gjeldende reguleringsplan. Denne er maksimum 25 % BYA, og har vært vanlig i typiske eneboligfelt med romslige tomter.

Det er også et viktig poeng at leilighetsprosjektet vil bidra til et mer variert boligtilbud på Tanem. Planforslaget medfører relativt mange boenheter, men likevel en utnyttingsgrad og byggehøyder som er tilpasset området. Kort veg til skole, idrettshall og barnehager, samt bra kollektivdekning,

gjør området egnet for den foreslåtte utbygging.

Planlagt gjennomføring

Utbygger ønsker å komme i gang med utbyggingen av området så snart som mulig. Ny fv. 704 Tanem-Tulluan vil ha stor betydning for støy- og støvulemper i området, og forventes ferdig i 2024. Det kan ta bortimot samme tid å bygge ferdig leiligheter i prosjektet, men framdriften er foreløpig ikke avklart. I bestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav om midlertidig påbygging av støyskjerm før uteoppholdsarealet og bebyggelsen kan tas i bruk. Det er ellers stilt krav om opparbeiding av uteareal og tilstrekkelig skolekapasitet.

Innspill til planforslaget

Plankonsulenten varslet planoppstart med annonse i Adresseavisen og brev til naboer og andre berørte 13.01.2021, med frist for innspill 04.02.2021. Varselet ble også lagt på plankonsulentens hjemmeside. Det kom inn 7 uttalelser, 4 fra offentlige instanser og 3 fra private. De private uttalelsene var fra nærmeste naboer i nord og sør, og fellesuttalelser fra velforening og boforening i området. Innkomne innspill er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i et eget vedlegg.

Innspillene fra offentlige instanser er i hovedsak godt ivaretatt i planforslaget. Forslagsstilleren og plankonsulenten har vært i ny kontakt med fylkeskommunen, TBRT og Tensio. Dette har blant annet medført nye avklaringer om plassering av byggegrense og støyskjerm mot fv. 704.

Naboene og foreningene i området var kritisk til prosjektet. Kritikken gikk først og fremst på prosjektets omfang og tilpasning til gjeldende plan, avstand mellom bygg, utsikt og innsyn, verditap, samt parkering og trafiksikkerhet i Flatheimvegen. De mener også at bygningene framstår som massive. Prosjektet har etter dette blitt redusert til noen færre enheter og litt større avstand til naboer, men ikke til en utnyttning i tråd med gjeldende reguleringsplan.

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.