

---

# INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART

---

Sammendrag av innspill med  
kommentar fra plankonsulenten

Flatheimvegen 27 og  
Brøttemsvegen 494

Dato: 06.01.22  
Oppdragsgiver: Valbo AS  
Plankonsulent: Aksetøy Arkitektur AS

## Innholdsfortegnelse

Statsforvalteren, 01.02.21 .....	1
Statens vegvesen, 20.01.21 .....	3
Trøndelag fylkeskommune, 11.02.21 og 23.03.21 .....	4
Trøndelag brann- og redningstjeneste, 18.01.21 .....	5
Nærmeste nabo i nord, sør og øst, 02.02.21 .....	6
Flatheimvegen velforening, 04.02.21 .....	12
Flatheimvegen boforening, 03.02.21 .....	13

### Varsling:

Det ble varslet planoppstart med annonse i Adressa og brev til naboer og berørte parter den 13.01.2021 med frist for innspill den 04.02.21.

# STATSFORVALTEREN, 01.02.21

## Sammendrag av innspill med svar fra plankonsulentene:

1. **Landbruk:** *"En fortetting av eksisterende utbyggingsområder er i utgangspunktet positivt for å redusere det totale arealbehovet. På sikt sparer dette landbruksarealer andre steder i kommunen"... "Minimumskrav til antall boenheter bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene og minst mulig areal på bakken bør brukes til parkeringsformål".*

### Plankonsulentens kommentar:

Det er satt krav i bestemmelsene om minimum 18 boliger innenfor arealet avsatt til boligformål. Bestemmelsene setter også krav om minimum 1,2 parkeringsplasser per 70 kvm BRA eller boenhet, og parkeringskravet dekkes i parkeringskjeller. Det tillates i tillegg én oppstillingsplass på terreng, for gjester. Denne kan også benyttes ved f.eks. av- og pålesing av varer eller lignende, for å unngå at biler blir stående i gata.

2. **Støy og luftforurensning:** *"Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og, om nødvendig, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2016 tabell 3"... "Lokal luftkvalitet må svares ut i samsvar med retningslinje T-1520".*

### Plankonsulentens kommentar:

Støyutredning er gjennomført av Brekke og Strand, og viser at deler av planområdet ligger i gul støysone. Støyskjerm langs fv. 704 legges inn i plan som avbøtende tiltak, og tilfredsstillende støv og støynivå i henhold til T-1442/2016 og T-1520 sikres i bestemmelsene. Det settes også krav til midlertidig forhøyet støyskjerm, dersom fylkesvegen ikke ennå er omlagt når det søkes om brukstillatelse.

3. **Bygge og anleggsfasen:** *"Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Statsforvalteren ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres".*

### Plankonsulentens kommentar:

Bygge- og anleggsfasen er beskrevet i et eget avsnitt i planbeskrivelsen. Krav om nødvendige beskyttelsestiltak er lagt inn i bestemmelsene, og vil sikre at dette er etablert før bygge- og anleggsarbeidet starter. Det vil tas ekstra hensyn til at Flatheimvegen benyttes som skoleveg, blant annet gjennom regulert tidsbegrensning og skjerming i Flatheimvegen. Innkjøring til Brøttemsvegen 494 vil også benyttes for å minske belastningen i Flatheimvegen i anleggsperioden.

4. **Klima og klimatilpasning:** *"Klimatilpasning, herunder blant annet overvannsløsninger må utredes, det må settes krav i bestemmelser"..."Ifølge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP) og nullvekstmålet i byvekstavtalen skal veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gåing. Det er viktig at det legges opp til gode gang- og sykkelforbindelser i området og ut av området".*

*"Det bør settes minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene. Det bør settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner, transportsykler, vask og reparasjon. Det bør settes krav om maks parkering. Kollektivtransport må beskrives, og eventuelle nye løsninger for planområdet utredes. Utnyttelsesgrad må vurderes og det må stilles krav i planens bestemmelser".*

Plankonsulentens kommentar:

Det er ingen kartlagte flomveier innenfor planområdet. Takvann og vann fra overflater inne på planområdet håndteres lokalt og føres til privat fordrøyningsanlegg. Overordnet VA-plan utdyper nærmere løsninger for lokal overvannshåndtering, og det er satt krav i bestemmelsene til utomhusplan som redegjør for blant annet overvannshåndtering.

Gang- og sykkelforbindelser ut og inn av området legges til eksisterende gang- og sykkelstier i Flatheimvegen. Vurdering av tilstanden på eksisterende fortau i Flatheimvegen ligger som eget vedlegg. Vurderingen konkluderte med at fortauet er i tilfredsstillende stand etter Trondheim kommunes norm for adkomstveg med fortau.

Bestemmelsene sikrer at alle bilparkeringsplasser skal ha lademuligheter, enten ved etablering av ladepunkt eller tilrettelegging for at det enkelt kan etableres. Trondheim kommunes veileder for parkering er fulgt, og det er videre satt en maksimumsgrense for parkering. Det er også satt et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, i tillegg til krav om fasiliteter for vask og vedlikehold av sykkel og parkering av sykkelvogner og transportsykler i parkeringskjeller.

5. **Fremmede arter:** *"Det er registrert hagelupin innenfor planområdet. Konkrete bestemmelser må settes for å unngå spredning av fremmedarten".*

Plankonsulentens kommentar:

Tiltak for å hindre spredning av fremmedarten Hagelupin sikres i bestemmelsene.

6. **Barn og unge:** Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen forventes lagt til grunn i arbeidet. Retningslinjene stiller krav om tilstrekkelig og hensiktsmessig lekeareal. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Lekeområder må være skjermet for trafikk, støy og forurensning. Trygg ferdsel til barnehage, skole- og fritidsaktiviteter er viktig.

Plankonsulentens kommentar:

Det planlegges lekearealer på planområdets utearealer som vil være skjermet både fra trafikk og støy og som vil være tilgjengelig for alle. Lekearealene vil inneholde tilbud for både store og små. Egne bestemmelser for utforming av lekeområder er lagt inn, samt rekkefølgebestemmelse.

7. **Helse og omsorg:** *“Gode nærmiljø gir muligheter for deltakelse, inkludering og trivsel. Hvordan lokalsamfunnet og nærmiljøet utformes har dermed stor betydning for befolkningens livskvalitet, samt fysisk og psykisk helse. Folkehelse må derfor ivaretas i all planlegging, slik at bomiljøene blir trygge og helsefremmende for alle. I områder med stort press på utbygging, må fortetting være balansert mot bokvalitet og hensynet til folkehelse”.*

Plankonsulentens kommentar:

Det planlegges et felles uterom som vil gi en møteplass og sosial arena for beboerne. Uteområdet tilrettelegges for lek og opphold både for store og små. Uteoppholdsarealene er universelt utformet, og over halvparten av leilighetene er tilgjengelige boenheter. Det er tilrettelagt HC-parkering i p-kjeller med kort avstand til heis. Det legges opp til store glassflater for å sikre gode lysforhold, og alle leilighetene er to- eller tresidig belyst.

8. **Samfunnssikkerhet:** *“Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven §4-3.”...“Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder, inneholde en analyse med beskrivelser og inneholde en kildeliste”.*  
Statsforvalteren vurderer innsigelse dersom ROS-analysen ikke er tilstrekkelig dokumentert.

Plankonsulentens kommentar:

ROS-analyse er gjennomført etter DSBs veileder fra 2017 og inneholder analyse med beskrivelser, samt kildeliste.

## STATENS VEGVESEN, 20.01.21

### **Innspill:**

Statens vegvesen registrerer at gang- og sykkelvegen ligger på motsatt side av fylkesveg 704 og ser en utfordring her. De forutsetter generelt at det etableres gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming.

### **Plankonsulentens kommentar:**

Flatheimvegen vil være adkomstveg både for kjørende, syklende og gående til og fra planområdet. Flatheimvegen har tilrettelagt gang- og sykkelveg som leder både til skole, barnehage og bussholdeplasser. Det er i tillegg etablert undergang for sikker ferdsel under fv. 704, til og fra skolen lengre sør for planområdet. En vurdering av fortau i Flatheimvegen ligger som eget vedlegg. For å hindre at fotgjengere går gjennom planområdet og tilfeldig krysser fylkesvegen er det satt krav i bestemmelsene til etablering av gjerde/støyskjerm eller annen hindring mot fv. 704.

# TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, 11.02.21 OG 23.03.21

## **Innspill:**

Trøndelag fylkeskommune påpeker at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen. De forutsetter at adkomst til planområdet anlegges via Flatheimveien.

Planområdet ligger ved Brøttemsvegen (fv. 704) som generer støy og støv. Det må gjennomføres en støy- og støvutredning slik at boenhetene får tilstrekkelig med kvaliteter for et godt bomiljø. Planarbeidet må vise hvordan privat og felles uteoppholdsareal får tilfredsstillende støyforhold, gode nok solforhold og av tilstrekkelig størrelse. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må sikres i plankart og/eller bestemmelser, og det må sikres at utbyggingen skjer i henhold til anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og støv i arealplanlegging (T-1442 og T-1520).

Fv. 704 har funksjonsklasse B i Trøndelag fylkeskommune sin vegstrategi, med generell byggegrense 50 meter fra vegens midtlinje. Ettersom dette er et tettbygd strøk, kan fylkeskommunen tillate at det fastsettes en mindre byggegrense i planen. I første uttalelse ble det gitt en grense på 15 meter, men i sin utvidede uttalelse tillater fylkeskommunen en byggegrense på 12,5 meter fra fv. 704s midtlinje.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at Brøttemsvegen forbi Tanem skal få ny vegtrasé i tunnel gjennom Litjmyrberget. Anleggsstart av ny veg er planlagt høsten 2021, og åpning av ny veg er planlagt høsten 2024. Når ny veg er åpnet vil trafikkmengden på eksisterende trasé, og tilhørende støyproblematikk reduseres betydelig. Dette er også bakgrunnen for at en redusert byggegrense fra fylkesvegen kan tillates.

## **Plankonsulentens kommentar:**

Estetisk utforming og universell utforming er ivaretatt gjennom bestemmelsene og videre beskrevet i planbeskrivelsen. Adkomst til planområdet anlegges via Flatheimvegen. Byggegrensen er satt til 12,5 meter fra fv. 704, regnet fra vegens midtlinje, i tråd med fylkeskommunens utvidede uttalelse.

Støyvurdering er gjennomført, både for situasjonen før og etter omlegging av fv. 704. Omlegging av vegen vil medføre en betydelig reduksjon av trafikk, som igjen vil ha positiv effekt både for støy og støv i området. Støyutredningene ligger som eget vedlegg til planforslaget, og risiko knyttet til støv og støy er nærmere beskrevet i ROS-analysen. Bestemmelser for å ivareta tilfredsstillende støynivå er lagt inn, i tillegg til rekkefølgebestemmelse med krav om etablering av støyskjerm. Støyskjermen er i tillegg markert i plankartet.

Sol- og skyggetegninger er utarbeidet og illustrerer tilfredsstillende solforhold i uteoppholdsarealet. Se soldiagram i vedlagt illustrasjonsmateriale.

# TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE, 18.01.21

## Innspill:

- *"Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkerinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innebærer også en hensiktsmessig plassering av nødvendig antall brannkummer samt ivaretagelse av forskriftsmessig slukkevannkapasitet".*
- *"Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk".*
- *"Under og etter anleggsperioden skal også tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes".*
- *"Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene".*
- *"Brannsikkerhet skal være i henhold til forskriftskravene".*
- *"Dersom det tilrettelegges for ladning av fremkomstmidler (som el-biler og -sykler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas".*
- *"Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller og på loft. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne kjøretøy parkeringskjeller under bakkenivå".*
- *"Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering".*

## Plankonsulentens kommentar:

Brannsikkerheten vil være i henhold til TBRT og brannrådgivers anbefaling. Det vil som avtalt bli benyttet avbøtende branntekniske tiltak, slik at en noe lavere kapasitet på brannslukkevann kan aksepteres (se brannteknisk rapport). Trondheim kommune har gitt signaler om at nytt fremtidig høydebasseng vil være et nødvendig framtidig tiltak for Tanem.

Det er videre utarbeidet ROS-analyse hvor tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og manglende dekning på brannslukkervann er vurdert nærmere. Planområdet vil være tilgjengelig for utrykningskjøretøy både fra Flatheimvegen og Brøttemsvegen (fv. 704).

Det planlegges for tilrettelegging for lading av el-biler og sykler i parkeringskjeller. Brannsikkerheten forutsettes ivaretatt gjennom teknisk forskrift i byggesak.

# NÆRMESTE NABO I NORD, SØR OG ØST, 02.02.21

## Sammendrag av innspill og kommentar fra plankonsulenten:

### 1. Ny regulering:

*"Iht. foreslått detaljregulering er det et ønske om å gå opp fra dagens 25% BYA i område B3 til hele 45% BYA (...). Område B3 er et mye eldre område, der de aller fleste boliger har stått som de står i nesten en mannsalder. Det er stor forskjell i å bygge opp et helt nytt område, som B4 er, mot å prøve å gjøre endringer i et eksisterende gammelt område, med villamessig bebyggelse, som B3 er..." Det er videre fullt mulig å få til "forsiktig fortetting", som Trondheim kommune nevner i sitt tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte, datert 20.11.2020, med dagens reguleringsplan for område B3"... "Vi ønsker ikke at en ny reguleringsplan tillates i område B3, men at man forholder seg til eksisterende reguleringsplan."*

### Plankonsulentens kommentar:

Planen legger opp til en høyere BYA for å kunne legge til rette for leilighetsbygg. Dette kan tilføre området et bredere boligtilbud og bidra til større mangfold, samt muligheter for flere å bosette seg i et landlig og naturnært område, med gode pendlermuligheter til og fra Trondheim og Klæbu. Leilighetsbygg på to etasjer med flate tak er valgt for å tilpasse høyden på eksisterende bebyggelse. Det finnes flere bygninger med denne type takutforming i kort avstand fra planområdet. Bebyggelsen i og rundt Flatheimvegen består stort sett av nyere hus.

Utbyggingen har tidligere vært vurdert av rådmannen og kommunestyret i tidligere Klæbu kommune. Gjeldende reguleringsplaner på Tanem forutsetter at nye boliger oppføres som småhusbebyggelse, i hovedsak konsentrert. Byplankontoret har anbefalt at detaljregulering igangsettes i dette tilfellet, og ved tidligere gitt rammetillatelse ble følgende uttalt;

*"Dette tiltaket skal ikke bygges på et nytt byggeområde, men nye tanker om arealøkonomi, og en samfunnsutvikling der leiligheter i større grad etterspørres har også hatt betydning for dette prosjektet. Samfunnsutviklingen har medført at kommunen som plan- og byggesaksmyndighet i enkeltsaker også tidligere har gitt dispensasjoner fra regulert grad av utnytting"... "Det er rådmannens vurdering at det arealøkonomisk sett er positivt at det blir leilighetsbygg og ikke småhus på denne tomte. Rådmannen kan heller ikke se at tiltaket vil bli til noen vesentlig ulempe for naboeiendommer"... "Dette tiltaket er betydelig større enn naboens enebolig og uthus, men rådmannen kan ikke se at dette medfører at tiltaket på en uheldig måte "bryter med bebyggelse i 3B".*

*"Rådmannen ser at det delvis er uheldig at dette tiltaket er prosjektert og omprojektert i flere omganger, med den usikkerhet dette har medført for naboer. Dette har den positive side at tiltaket er endret/forbedret underveis, for å imøtekomme ønsker fra naboer og krav fra TRV, vegmyndighetene og Formannskapet. Dette gjør at tiltaket er godt gjennomarbeidet, og tilstrekkelig politisk vurdert av Formannskapet"*



## 2. Avstand mellom bygg:

*"Av uteromsveilederen framgår det at avstand mellom boligblokker bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde"... "Dette betyr at det prosjekterte bygget må trekkes lengre inn på tomten, enn dagens 4 meter fra tomtegrensen". Vi forventer en utredning fra utbygger på hvor mye lengre inn fra grensen i sør bygget vil trekkes".*

### Plankonsulentens kommentar:

Innspillet er tatt til følge og byggegrensen er flyttet til 5,5 meter fra grensen i sør, noe som gir mer rom mellom byggene. Maksimal høyde er satt til kote 176.5, slik at anbefalingen på 1,5 x gjennomsnittlig gesimshøyde tilfredsstilles, i henhold til Trondheim kommunes uteromsveileder.

## 3. Utsikt/innsyn, støy og solforhold fra nytt prosjektert bygg:

*"Naboer i nord mister sin beste utsikt mot syd samt at solforholdene blir vesentlig redusert, spesielt vinter og vår (til dels sommer). Naboer i øst mister kveldssolen"... "Det er også planlagt et uterom mellom byggene, der utsikten vil bli direkte mot nord. Her har vi en følelse at det vil bli ubehagelig å sitte ute -og inne for den del, når beboere fra 26 leiligheter sitter ute, eller går langs grensen og ser inn i hager og vinduer mot nord. Vi kan heller ikke se at det er redegjort for snøbrøytingen på nordsiden. Vi ønsker ikke at det blir frest over på vår eiendom"*

### Plankonsulentens kommentar:

Innspillet er vurdert og tatt til følge. Bebyggelsen er derfor trukket lengre vekk fra naboene i nord for å bedre situasjonen. Tiltaket tar videre hensyn til bebyggelsen i nord, da det legges opp til flate tak, som gir en lavere byggehøyde sammenlignet med oppføring av bebyggelse tilsvarende nabohus med møne. Sol- og skyggediagrammer viser at naboer i nord blir noe berørt ved vårjevndøgn (21. mars). Beregningene viser videre at naboer ikke vil være berørt ved sommersolverv (23. juni). Naboer i øst vil miste noe kveldssol ved vårjevndøgn (21. mars), men vil ikke være berørt ved sommersolverv (23. juni).

Naboene mot nord vender mot to gavler i den foreslåtte lamellbebyggelsen, som ikke vil medføre noe særlig med innsyn. Det er ikke planlagt verandaer på denne fasaden. Åpningen mot fellesarealene vil bidra til å skape en åpen og luftig avstand. Uteområdet vil ligge omtrentlig på samme høyde som naboenes hageområde i nord. Beplantning og/eller andre tiltak mot innsyn til hageområdene kan vurderes.

At bebyggelsen er trukket lengre vekk fra naboene vil også resultere i større områder for håndtering av snøopplag på egen tomt.

## 4. Verditap på nabotomter:

*"Estimatene er basert på andre liknende saker, der naboer har fått veldig store bygg helt inntil tomtegrensen, med påfølgende innsyn, støy og tapt utsikt/solforhold. Naboer i nord (Flatheimvegen 25A/B/C) estimert verditap: 3 x 150.000,-  
Nabo i sør (Brøttemsvæien 500) estimert verditap: 250.000,-  
Dersom prosjektet blir en realitet, vil vi vurdere evt. erstatningskrav."*

#### Plankonsulentens kommentar:

Dette vil først og fremst være et privatrettslig spørsmål. Fra tiltakshavers side vil vi likevel kommentere at bygget kan bidra til å løfte området, noe som kan øke kvadratmeterprisen. Det legges opp til en utbygging innenfor egen tomt med tilstrekkelig avstand fra nabogrensene, og bebyggelsen er trekt lengre unna for å hensynta naboer. I forbindelse med rammetillatelse i 2019 ble følgende uttalt; "Rådmannen kan ikke se at det er sannsynlig at tiltaket vil medføre reduserte eiendomsverdier for nabobebyggelse".

#### **5. Helse miljø og sikkerhet:**

*"Forelagt plan sier at eksisterende hus skal rives. Vi er bekymret for at dette vil medføre miljøfarlig avfall/støv (asbest?), som vil drive over til naboer. Er prosjektet forsikret mot evt. krav fra naboer som kan komme opp underveis eller etter evt. utbygging? Dersom det blir noe av dette prosjektet ønsker vi en erklæring fra utbygger om at evt. setningsskader på nabohus pga. vesentlige gravearbeider dette medfører dekkes fullt og helt de neste 10år"... "Vi ser også at det raskt kan bli en snarvei for gående der støy vollen slutter opp mot fv. 704. Dette vil medføre farlige situasjoner, samt uønsket trafikk inntil/over våre tomtegrenser i nord og syd og vest opp mot og over fv. 704. Her legges det opp til farlige situasjoner. For barn kan dette være fatalt."*

#### Plankonsulentens kommentar:

Risiko knyttet til asbest vedrørende riving av bolig er redegjort for i ROS-analysen. Krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen er lagt inn i bestemmelsene og skal følge søknad om igangsetting. Tek17 stiller videre krav om egen avfallsplan ved riving av bygning som vil bli ivaretatt. På nåværende tidspunkt er det ingen antydninger til at det er brukt asbestholdige produkter i boligen.

Når det kommer til setningsskader ved oppføring av hus, er det vanlig forsikringsordning som gjelder. Det er også lagt inn en bestemmelse for å forhindre setningsskader, som et vilkår for gjennomføring. Store deler av tomten er etter tidligere rammetillatelse allerede ferdig utgravd, og massene på tomten består av breelvvavsetningsmasser og sand.

For å sikre at fotgjengere ikke tar snarveger gjennom planområdet mot fylkesvegen er det lagt inn krav i bestemmelsene om hindring mot Brøttemsvegen. Vi oppfordrer videre til at beboere i området benytter etablerte gang- og sykkelveier for trygg ferdsel. Flathemvegen har 30-sone, fartshumper, og gang- og sykkelveg på østsiden.

#### **6. Viktige utfordringer i planområdet:**

*"Her legges det opp til at mange mennesker skal presses sammen på et relativt lite område"... "Vi har gjennom denne prosessen, helt fra oppstart av graving ikke følt at prosjektet har vist noen form for forståelse til naboer, snarere tvert imot"... "Vi håper på forståelse fra både Trondheim kommune og utbygger og ber om at prosjektet nedskaleres iht. gjeldende reguleringsplan for B3 med BYA 25%".*

*"Ref. arealplanen så går det tydelig frem at fortetting «bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad». Når det er så klart beskrevet og vedtatt av kommunen selv, så skjønner vi ikke hvorfor det legges opp til et prosjekt som ikke passer inn i det hele tatt. Det er ikke rart at dette skaper engasjement"*

#### Plankonsulentens kommentar:

Vi har forståelse for naboenes bekymring for hvordan bebyggelsen vil passe inn i området. Det er jobbet mye med å finne en løsning som både tar hensyn til naboer og eksisterende bebyggelse, og som tilbyr nye beboere et godt og tilbudsrikt bomiljø tilrettelagt både for barnefamilier, eldre, enslige og personer med nedsatt funksjonsevne.

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som legger opp til boligbebyggelse og fortetting i området. Det foreslås en høyere grad av utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, og av nettopp denne årsak er det utarbeidet ny detaljregulering. Utnyttelsesgraden i nærheten av planområdet (40-45% BYA i detaljregulering av Flatheim - Felt B4) er brukt som utgangspunkt for fastsettelse av BYA.

Interessen for leilighetene i 2020 var stor fra nærområdet ved tidligere forslag og det er i tillegg mottatt positive signaler fra oppvekstsenter i nærområdet. Dette tolkes som at det er behov for denne type bebyggelse i området.

#### **7. Oversiktsbilde/situasjonsbilde:**

Oversiktsbildet oppsummerer noen av de tidligere omtalte bekymringen fra naboene, blant annet størrelsen på prosjektet, innsyn og trafikkikkerhet. I tillegg til fare for snarveg mot fylkesvegen, ser naboene det som problematisk at kjørende, syklende og gående kommer rett ut i Flatheimvegen. Gjesteparkering og renovasjonsløsning kommenteres også;

*"Om man ser på parkeringssituasjonen, så er den planlagt å være i garasjekjeller. Det er planlagt en port, som sikkert ikke vil være åpen for alle. Det er derfor å anta at besøkende vil måtte stoppe utenfor og enten få tilgang, eller bli stående utenfor, med den problematikk det medfører for trafikk og andre beboere i Flatheimvegen. Når det gjelder avfallshåndtering virker det for oss som at renovasjonsbil må stå ute i Flatheimvegen ved tømning, noe som er spesielt uheldig. Dette må redegjøres for av utbygger".*

#### Plankonsulentens kommentar:

Størrelse på prosjektet, innsyn og mulige snarveger er tidligere kommentert, blant annet i punkt 1, 2, 3 og 5.

Angående avfallshåndtering vil boligene innenfor planområdet få nedgravde containere, med tømning fra Flatheimvegen. Det er avklart med kommunalteknikk i Trondheim kommune at renovasjonsbil kan stå i vegbanen, den korte tiden som trengs for tømning.

Planen legger ikke opp til parkering i gata. Kommunens veileder for parkering er lagt til grunn for utforming av parkeringskjeller, og gjesteparkering inngår i parkeringskravet. I tillegg til parkeringskjeller tillates det én biloppstillingsplass utendørs på terreng, som kan fungere både som korttidsparkering for gjester, taxiplass eller oppstillingsplass ved av- og pålessing av varer. Adkomst til parkeringskjeller oppfyller Håndbok N100 for Veg- og gateutforming sine siktkrav i avkjørsler, og frisktlinjer er lagt inn i plankartet.

For sikker adkomst for myke trafikanter det valgt å legge innkjørselen til parkeringskjelleren lengre sør, slik at adkomst for gående og syklende og adkomst for biler blir tydeligere adskilt. Det planlegges også et gangareal på egen tomt, vest for Flatheimvegen. Tilstanden på eksisterende fortau på østsiden er vurdert i eget vedlegg, og fortauet er tilfredsstillende etter kommunens norm for *adkomstvegen med fortau*.



## 8. Annet:

- **Støyvoll:** Det påpekes av naboene at avstanden på støyvoll og fv. 704 må være på minst 3 meter.

### Plankonsulentens kommentar:

Det er gått bort fra støyvoll som støyreducerende tiltak. Tilfredsstillende støyforhold i tråd med retningslinje (T-1442 og T-1520) skal sikres ved hjelp av støyskjerm. Denne vil plasseres 3 meter fra vegskulder, i tråd med føringer fra Statens vegvesen. Det er også innhentet tillatelse til dette fra fylkeskommunen.

- **Balkonger og karnapper:** Naboene påpeker at de ikke ønsker at balkonger og karnapper skal tillates utkraget over byggegrensen; *"Dette gjør bygget enda mer ekstremt enn det er og presser folk enda tettere sammen"*.

### Plankonsulentens kommentar:

Verandaer er viktig for å skape et trivelig og godt bomiljø for beboerne i foreslått bebyggelse. Bestemmelse som tillater utkraging av svalganger, verandaer, karnapper og trapp 1.5m utenfor byggegrense beholdes, men for å hensynta naboene er byggegrensene flyttet slik at bebyggelsen i sin helhet blir trekt lengre unna naboene. 4 meters avstand til naboeiendom ivaretas, selv ved utkraging.

- **Utforming av bebyggelsen:** Naboene kritiserer følgende utsagn i planinitiativet; *"Bygningen vil ikke føles massiv, både på grunn av skrått terrenget bakover fra Flatheimvegen opp til FV704 og bygget blir liggende med parkeringskjeller under terreng og derfor med bare 2 etasjer synlig i sør, vest og nord, derfor vil ikke bygget være ruvende".* Naboene er bekymret for at bygget vil oppleves som *"ruvende i alle himmelretninger"*.

Plankonsulentens kommentar:

Foreslått bebyggelses høyde er tilpasset omkringliggende bebyggelse og er i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4. I øst vender bebyggelsen mot en parkeringsplass og to gavlvegger, som bildet under viser.



Naboene i nord er hensyntatt ved at gavlvegger og et åpent uteareal er plassert mot denne bebyggelsen (se illustrasjon på forrige side). Det planlegges ikke veranda ut mot naboene i nord og solforholdene vil være lik eksisterende situasjon ved sommersolverv. Uteområdet vil ligge omtrentlig på samme høyde som naboenes hageområde i nord. Beplantning og/eller andre tiltak mot innsyn til hageområdene kan vurderes.

Det er tenkt verandaer vendt ut mot nabo i sør, noe som naturlig gir økt innsyn på deres adkomstområde, men beplantning kan vurderes som tiltak for å hindre innsyn til nabotomten. Byggegrensen mot sør er også flyttet til 5.5 meter fra eiendomsgrensen, slik at bygget i sin helhet trekkes lengre fra nabobebyggelsen.



*Planområdet sett fra nord med bilde av tilgrensende bebyggelse i sør.*



- **ROS-analysen:** Det påpekes at det er lagt inn "milde verdier" i skjemaet for forurensning/støy/transport/trafikkale hendelser i ROS-analysen og det uttrykkes et ønske om at disse må vurderes på nytt.

Plankonsulentens kommentar:

Det er utarbeidet ny og mer utfyllende ROS-analyse etter tidlig ROS-analyse presentert i planinitiativet. Ny ROS-analyse inneholder analyse med beskrivelser, samt tilhørende kilder.

**9. Spørsmål til utbygger:**

- Legges det opp til 24 eller 26 leiligheter?
- Det er uklart hvor mange % BYA det legges opp til, kan dette tydeliggjøres?
- *"Det er positivt at området skal fortettes. Høy utnyttelse av eksisterende utbyggingsområder sparer landbruksarealer andre steder".* Hvilken sak/område er det fylkesmannen refererer til her?

Plankonsulentens kommentar:

- I revidert forslag åpnes det for 18-22 leiligheter. Nøyaktig antall avgjøres i byggesak.
- Bebygd areal % BYA innenfor planområdet skal ikke overstige 45 % BYA. Dette er tydeliggjort både i plankart og bestemmelser.
- Se Statsforvalterens uttalelse, datert 01.02.2021.

## FLATHEIMVEGEN VELFORENING, 04.02.21

### **Innspill:**

Flatheimvegen velforening vurderer Flatheimvegen som ikke tilstrekkelig med hensyn til trafikkvolumet. De påpekes at veien er smal og at utbedringene som ble gjort i forbindelse med utbyggingen i felt 4B ikke var god nok. Adkomsten til parkeringskjeller kommer for nært Flatheimvegen. Siden veien er smal vil dette kunne bidra til farlige situasjoner.

Antallet gjesteparkeringsplasser i parkeringskjelleren vurderes videre som for lavt, og det påpekes at det er sannsynlig at gjester vil komme til å parkere langs Flatheimvegen, noe som vil redusere fremkommeligheten for beboere, post, brøyting og utrykningskjøretøy.

Flatheimvegen trekkes fram som en viktig fartsåre for skolebarn. Det er tilrettelagte gangveier og undergang lengre sør for planområdet. Gangveiene mangler imidlertid en bom, da flere bilister benytter gangveien som en snarveg til området.

Det knyttes bekymringer til snarveier ved kryssing av Brøttemsvegen, både i retning nord for bussholdeplass og retning sør for skole og idrettshall.

Flatheimvegen velforening mener at utbygger må forholde seg til opprinnelig reguleringsplan for B3, med max 25% BYA, og heller sette boliger med inntil seks boenheter for å stå i stil med resten av nabolaget.

## Plankonsulentens kommentar:

Flatheimvegen er en ca. 5 m. bred veg med godkjent opparbeidet gang- og sykkelveg. Veggen karakteriseres som en adkomstveg med fortau som i hovedsak benyttes av beboere og besøkende i Flatheimvegen. Vegens bredde er i tråd med anbefalinger vi har fått fra kommunen, og om den oppleves smal er dette et effektivt tiltak for å redusere farten i boligområdet. Veggen heller noe nedover i sørgående retning med en slak svingning mot venstre, men den er oversiktlig og relativt rett forbi planområdet. Veggen er av god kvalitet, og bærer lite preg av slitasjer og skader (se eget vedlegg for vurdering av fortau i Flatheimvegen). Flatheimvegen har 30-sone, i tillegg til to fartshumper nord og sør for planområdet. Adkomst til parkeringskjeller oppfyller Håndbok N100 for Veg- og gateutforming sine siktkrav i avkjørsler, og frisktlinjer er lagt inn i plankartet. Vurderinger knyttet til trafiksikkerhet er videre beskrevet og utredet i ROS-analysen.

Gjesteparkering inngår i parkeringskravet på minimum 1,2 plasser per boenhet/70m<sup>2</sup> BRA. Kommunens veileder for parkering er lagt til grunn, og anbefalingen om minimum 2% besøksparkering oppfylles. I tillegg til parkeringskjeller tillates det én biloppstillingsplass på terreng, for gjester.

Det er ikke lagt opp til snarveier gjennom eiendommen grunnet manglende overgangsfelt for sikker kryssing over Brøttemsvegen. Derfor er det også sikret i bestemmelsene at hindring skal etableres for å unngå tilfeldig kryssing av Brøttemsvegen. Vi oppfordrer videre til at beboere i området benytter etablerte gang- og sykkelveier for trygg ferdsel mot bussholdeplass, skole og idrettshall. Tilstanden på eksisterende fortau i Flatheimvegen er vurdert som tilfredsstillende (se vurdering i eget vedlegg), og det planlegges et nytt gangareal på egen tomt, vest for Flatheimvegen.

## FLATHEIMVEGEN BOFORENING, 03.02.21

### Innspill:

Trafikkavvikling og transport: Flatheimvegen boforening påpeker at Flatheimvegen fikk en økning i trafikkmengde etter utbygging av felt 4B. Flatheimvegen er også en vei som er høyt trafikkert av myke trafikanter, da den benyttes som skolevei for svært mange barn i området, turgåere samt busspendlere til Tanemskrysset. Beboerne i området har tidligere uttrykt bekymring til Klæbu Kommune for trafikkavviklingen her da det har vært mange trafikkfarlige situasjoner her tidligere. Dette gjelder i hovedsak bekymring for myke trafikanter grunnet bl.a. høy fart, stor trafikk, og farlig kryss ved Flatheimvegen 15/22/24. Med bakgrunn i at det fremdeles ikke er satt i verk tiltak for å bedre situasjonen i området, er naboene i Flatheimvegen boforening bekymret for at en utbygging i denne størrelsesorden vil påvirke trafikkbildet i ytterligere negativ grad.

Det bes videre om at det gjøres ytterligere vurderinger rundt trafiksikkerhet i ROS-analysen med kilder og begrunnelse for konklusjon. Vurderinger og beskrivelser rundt håndtering av anleggstrafikk uttrykkes i tillegg som et ønske i planforslaget. Avlastningsvei for anleggstrafikk og tidsbegrensninger med hensyn til skolebarn legges her fram som forslag til mulige tiltak.

Nærmiljø: Boforeningen uttrykker videre en bekymring for planlagt bebyggelses størrelse, og mener at leilighetsbyggene ikke vil passe inn i miljøet. De påpeker at det tidligere var tiltenkt en utbygging med kun 6 boenheter på denne eiendommen. De er dermed ikke negative til utbygging i området, men de mener at 26 enheter blir for mye for tomten, både med tanke på trafikkmengde under og etter byggeprosess og med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur.

### **Plankonsulentens kommentar:**

Det er redusert antall boenheter fra opprinnelig forslaget fra 2019, der nytt forslag legger opp til maks. 22 boenheter og ikke 26.

Vurderinger knyttet til trafiksikkerhet og kapasiteten på veien er videre beskrevet og utredet i planbeskrivelsen, ROS-analysen og vedlegg med vurdering av eksisterende fortau. Det er naturlig at foreslått bebyggelse vil medføre en økning i trafikkmengde. Adkomst til parkeringskjeller oppfyller Håndbok N100 for Veg- og gateutforming sine siktkrav i avkjørsler, og frisiktlinjer er lagt inn i plankartet for å sikre sikker inn- og utkjøring.

Det vil tas ekstra hensyn til at Flatheimvegen benyttes som skoleveg, blant annet gjennom regulert tidsbegrensning og skjerming i Flatheimvegen. Innkjøring til Brøttemsvegen 494 vil også benyttes under anleggsperioden for å minske belastningen i Flatheimvegen. Anleggsperioden er videre beskrevet i planbeskrivelsen, og bestemmelser sikrer at plan for anleggstrafikken skal foreligge før byggstart, for at trygg skolevei og hensyn til myke trafikanter blir vektlagt under anleggsperioden.