



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210031

Arkivsak:20/217

Detaljregulering av Kattenskogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl.,

Offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 21.12.2021

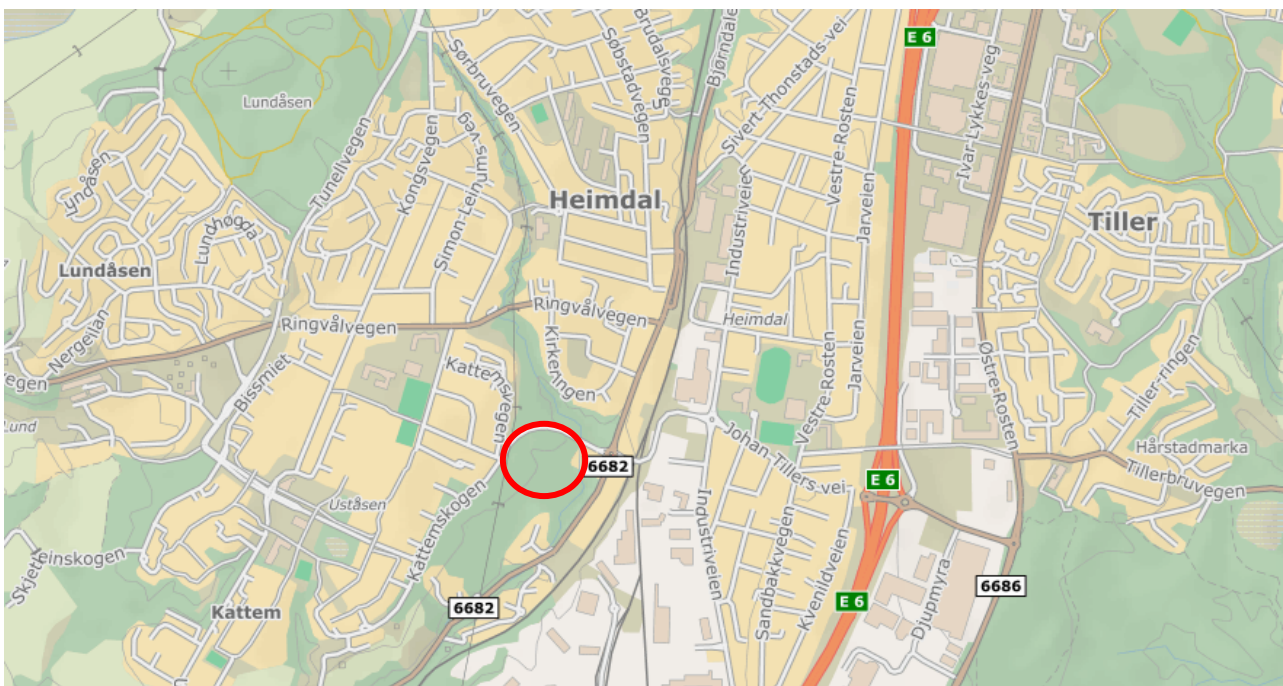
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Realinvest AS og Kattenskogen AS. Komplette planforslag forelå 12.11.2021.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med en dagligvareforretning innenfor nordlig del av det området som omfattes av reguleringsplan for Kattenskogen (Sørølia), r20170014 vedtatt 01.02.2018.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget. Hovedutfordringene i saken har vært støy. Andre viktige temaer: Geoteknikk, parkeringsdekning, utforming av barnehagetomt, utforming av fasade på sokkel, adkomstløsninger og trafikksikkerhet for myke trafikanter.



Figur 1 Planområdets plassering

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende KPA. Nordøstre del av planområdet omfattes av bestemmelsesområder for lokalsenter og kollektivåre.

Planforslaget avviker fra støybestemmelse om boliger i gul og rød støy sone §21.2-3. Uenigheten mellom kommunedirektøren og forslagsstiller er beskrevet i saksfremlegget.

Planområdet ligger innenfor "ytre sone" for parkering og "midtre – ytre sone" for uterom. Forslagsstiller foreslår redusert parkeringsdekning (avvik fra parkeringsnormen).

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området vist som boligformål. Forslag om forretningsformål avviker fra gjeldende plan for Kattemslogen, r20170014, vedtatt 01.02.2018.

Andre berørte/tilgrensende reguleringsplaner

- Reguleringsplan for Heimdalsvegen, Fv. 900, gang- og sykkelveg. PlanID: 20120013, vedtatt 06.1.2012
- Heimdalsvegen 51, R1081a, vedtatt 16.03.1973.
- Justiering av linjepålegg ny veg Kattem- Heimdal, R1081d, vedtatt 02.10.1973.
- Reguleringsplan for Kattemstrø 189/11, Kattem 9, tillegg 1, Kattem 198/3 m.fl. 1R0083, vedtatt 30.01.1980.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr; 198/127, 198/227 og 198/231.

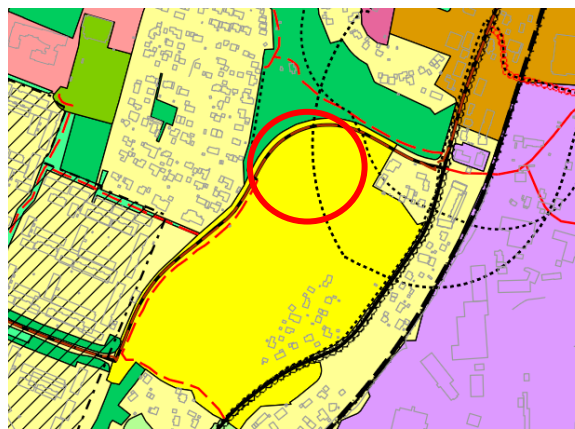
Beliggenhet, dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ca. 17,3 daa og ligger ca. 0,55 km sør for Heimdal sentrum. Planområdet ligger mellom vegforbindelsene Kattemslogen og Heimdalsvegen i Trondheim syd (mellom Kattem og Heggstadmoen) og utgjør i dag et ubebyggt hogstområde.

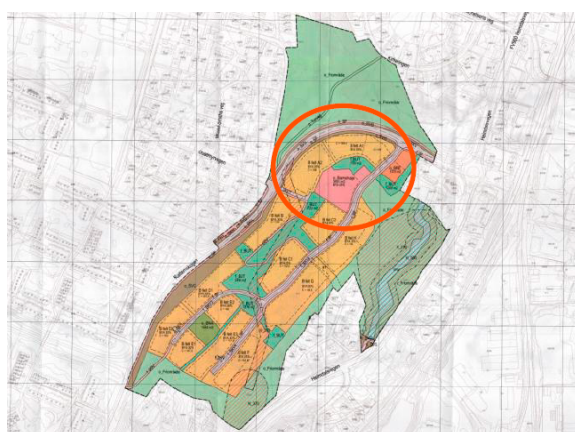
Planområdet grenser mot småhusbebyggelse på Kattem i vest. Innenfor gjeldende reguleringsplan for resten av Kattemslogen er det planlagt blokkbebyggelse.

Stedets karakter og landskap

Nærområdet preges av blokk- og småhusbebyggelse. To større raviner strekker seg nordvest inn i eiendommen. Resterende områder på Kattemslogen består også av et ravineprega terreng med generelt skrånende terreng fra nordvest (Kattemslogen) mot sørøst (Heimdalsvegen). Området er sørøstvendt og har svært gode utsikts- og solforhold både vinter og sommer. Planområdet er lite synlig fra andre deler av byen og oppleves stort sett fra vegen Kattemslogen.



Figur 2 Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel. Det aktuelle området er vist med rød sirkel.



Figur 3 Vedtatt plankart for r20170014. Planområdet markert med rød sirkel.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Det er liten sannsynlighet for konflikt med evt. uregistrerte automatiske fredede kulturminner. Bydelen Kattem er definert med "hensynssone kulturminner" på grunn av sitt tidstypiske utbyggingsmønster.

Naturverdier

Ravineområdet er klassifisert som "svært viktig naturtype lokalt" (c-verdi). Bekkedalene i området er et tilholdssted for spurvefugler. Det er observert stær innenfor området, som er rødlistet og klassifisert som nær truet. Området har betydning for viltarter som rådyr, grevling og rev. Etter at skogen ble fjernet har områdets betydning for vilt blitt forringet. Ravinedaler er en sårbar naturtype, men deler av Søravassdraget er i dag tydelig preget av urbanisering, noe som har medført at noen naturkvaliteter er ødelagt eller redusert.

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er ubebygget og har tidligere vært et tett bevokst skogområde før skogen ble hogd ned for 2-3 år siden. Et tråkk krysser planområdet. Kattemskogen barnehage bruker området og det er etablert en provisorisk gapahuk her. Området rundt bekken Søra er i dag lite tilgjengelig på grunn av svært ulendt terreng.

Veg- og trafikkforhold

Årsdøgntrafikk (ÅDT) er 6100 kj/d registrert i 2019 for Kattemskogen (veg). Kattemskogen har bra vegstandard og kapasitet i forhold til trafikkmengde. Det har vært en trafikkulykke i nærheten av planområdet de siste fem årene, med lettere skader som alvorligste skadegrad.

Gang og sykkel

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg på nordsiden av Kattemskogen (veg) fra Heimdalsvegen til Bekkasinvegen. Det er også en ny gang- og sykkelveg på østsiden av Heimdalsvegen. Hovedrute for sykkel (Heimdalsruta) går langs Heimdalsvegen i øst, ca. 150 meter fra planområdet.

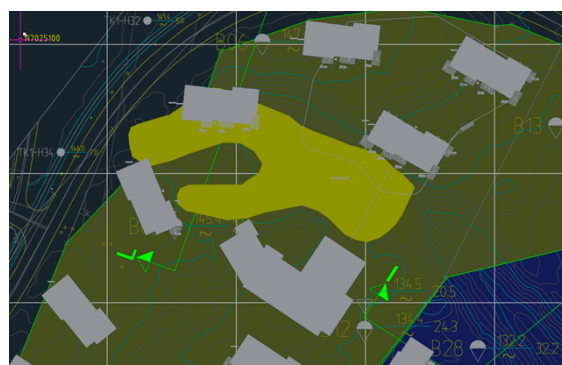
Kollektivtilbud

Nærmeste holdeplass er Bekkasinvegen i nordvest, som betjener Metrobusslinje 1. Heimdal stasjon betjener Metrobusslinje 1 og 2, og ligger ca. 550 - 700 meter fra planområdet, avhengig hvor i planområdet man starter å måle. Kollektivdekningen er god.

Grunnforhold

Terrenget i planområdet er kupert, og preges av relativt bratte skråninger ned mot ravinedalen til en av sidebekkene til Sørabekken i øst.

I den nordlige delen av bekkedalen, innenfor planområdet, ligger det et torvdeponi. Torvdeponi vil være uegnet som fundamentingsgrunn, og plassering av bygg over deponiet vil være svært krevende.



Figur 4 Utstrekning av torvdeponi markert i gult.

Sosial infrastruktur

Planområdet tilhører Åsheim skolekrets. Åsheim barne- og ungdomsskole ligger ca. 600- 800 meter fra planområdet, avhengig av hvor i området barnet bor. Trondheim kommune fremskriver at det er begrenset skolekapasitet på Åsheim om 6-10 år. Barnehagekapasiteten er ikke kjent.

Teknisk infrastruktur

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Området krysses av en 66 kV høyspentlinje. I samråd med Trønderenergi Nett har det blitt utredet en løsning hvor høyspentlinjen kan legges i grunnen. Det er i planen for Kattenskogen (Sørølia), r20170014, lagt inn en hensynssone (faresone) med en bredde på 14,2 m for ledningstraseen der det ikke tillates boliger. Parkeringskjeller og boder tillates innenfor hensynssonen, men ikke over selve ledningstraseene.

Støyforhold

Trondheim kommunes støykart (2017) viser at deler av planområdet langs vegen Kattenskogen ligger i gul og rød støysone.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhetstema som er fremkommet i dagens situasjon: Skred/områdestabilitet, Urban flom/overvann og brann i bygninger og anlegg (barnehage) jfr. vedlegg 5.

Dagligvarebutikker

Det ligger tre dagligvarebutikker innen en gangtid på 10 minutter fra planområdet, alle i retning Heimdal sentrum.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Barnehage (BBH)
- Kombinert bolig/forretning (BKB)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

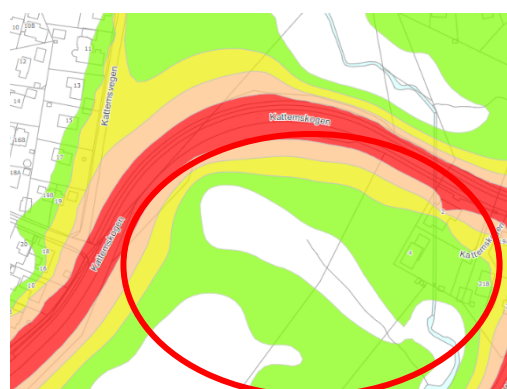
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg (SGG)
- Annen veggrunn (AVG)
- Parkering (PA)

Hensynssoner:

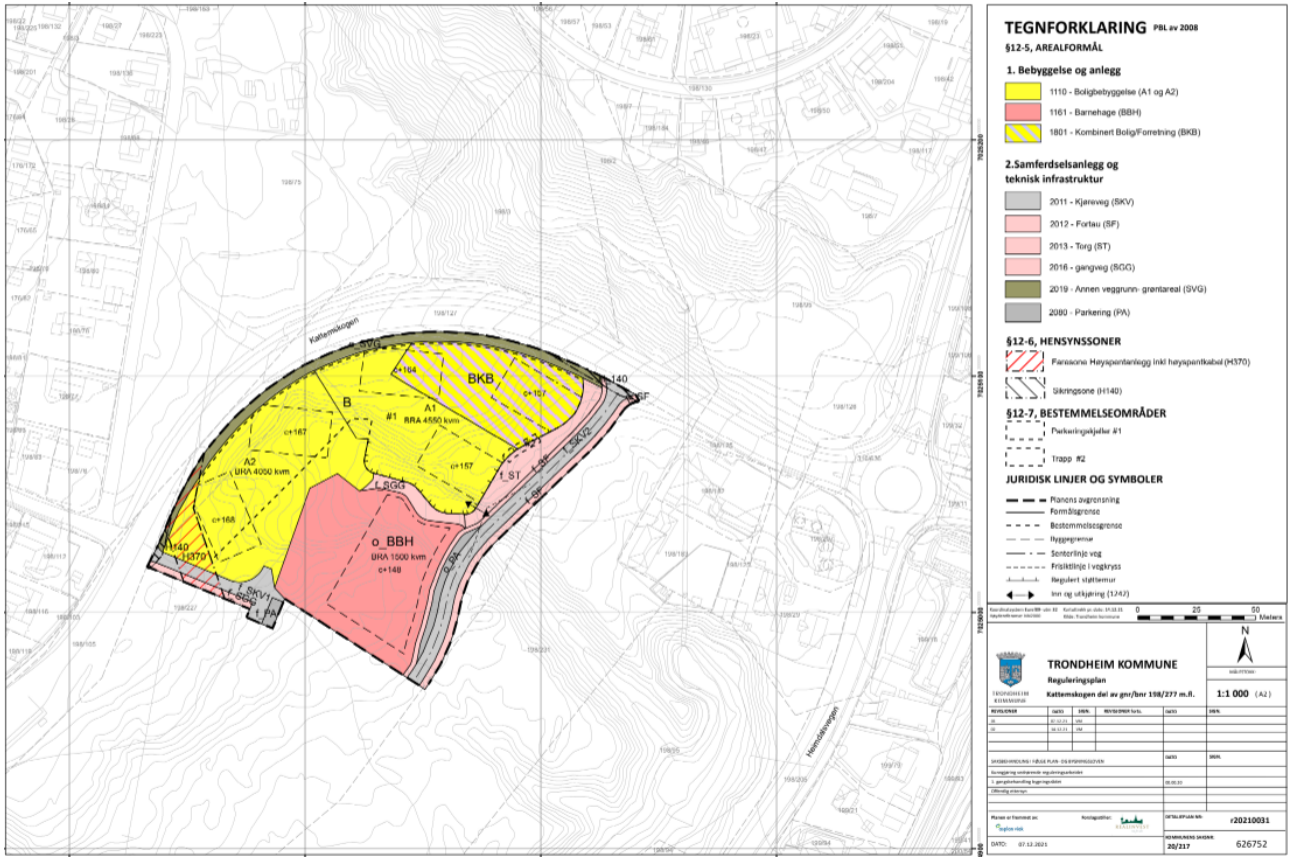
- Sikringssone Frisikt (H_140)
- Faresone Høyspenninganlegg inkl. (høyspentkabel (H_370)

Bestemmelsesområder:

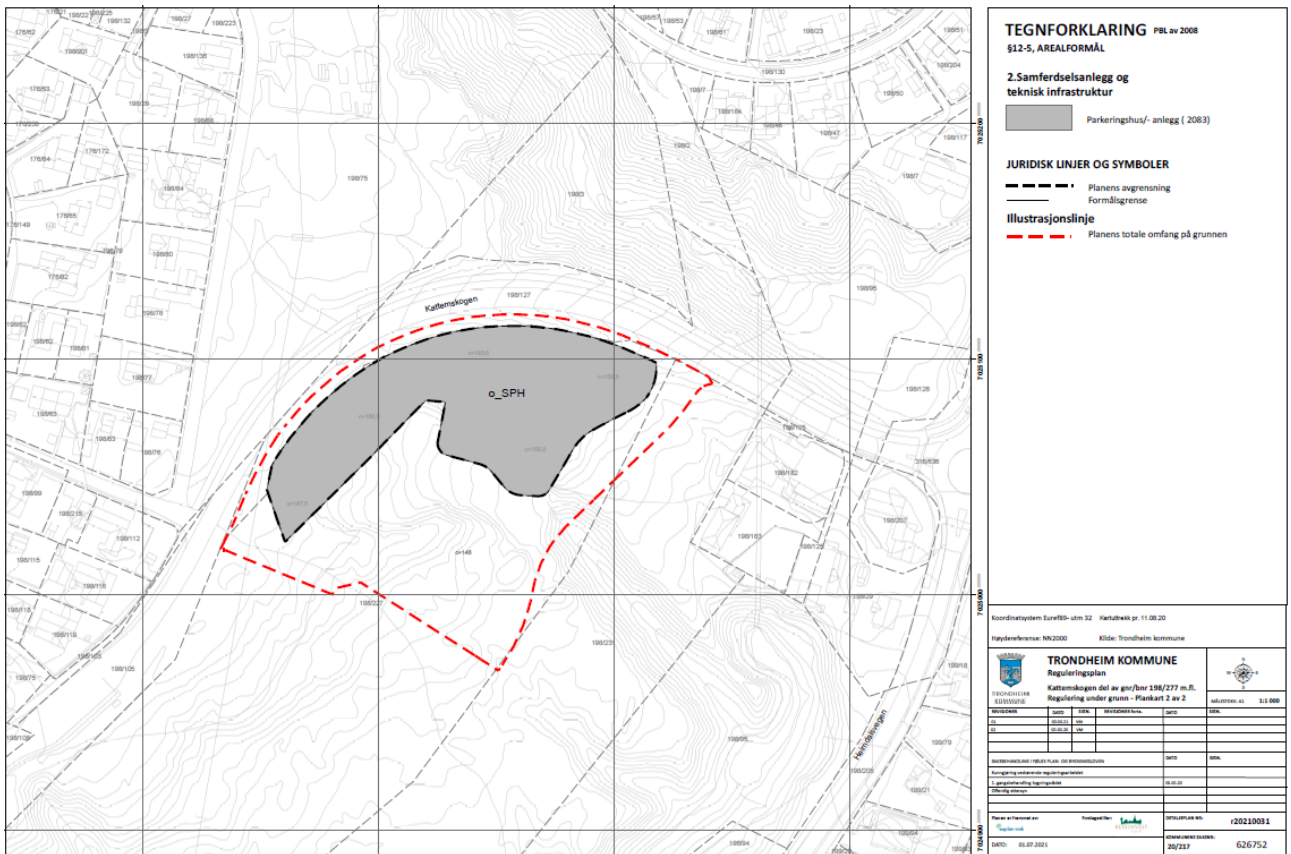
- Bestemmelsesområde parkeringskjeller #1
- Bestemmelsesområde trapp #2



Figur 5 Trondheim kommunes støykart (2017). Planområdet markert med rød sirkel.



Figur 6 Plankart på grunnen



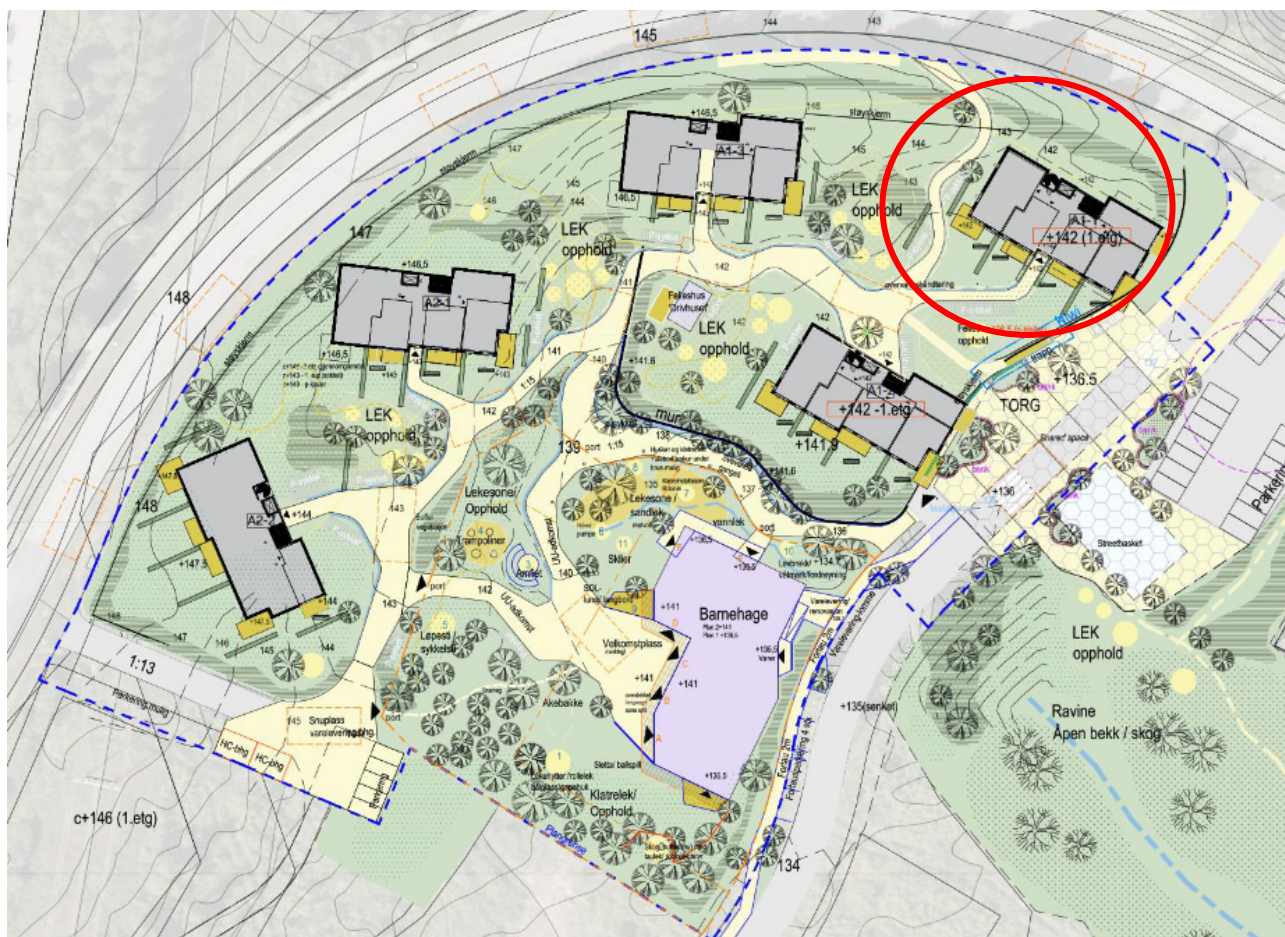
Figur 7 Plankart under grunnen

Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor planområdet planlegges det for blokkbebyggelse, ca. 150 boenheter. Blokkbebyggelsen organiseres noe annerledes enn det opprinnelig illustrasjonsmateriale i plansaken for Katteskogen (Sørølia), r20170014, viser.

Bebyggelsen splittes opp i flere mindre bygg, noe som gjør det at blir mer «luft» mellom bebyggelsen og utearealet fordeles i større grad mellom bebyggelsen. Blokkbebyggelsen er plassert vinklet for å oppnå gode solforhold på balkonger. Bebyggelsens plassering vil også fungere som støyskjerm for støy fra vegen Katteskogen for felles sørvendt uteoppholdsareal.

I 1. etasje/sokkel nær avkjørsel til planområdet tenkes etablert en dagligvareforretning på inntil BRA = 1500 m² (se figur 8). Dagligvareforretning med angitt størrelse vil kunne ha 25-30 arbeidsplasser, herav 3-4 på heltid. Det legges til rette for et torg (f_ST på plankartet), som sammen med et nærservicetilbud kan gi et positivt bidrag til gatemiljøet. Hovedinngangen til butikken skal være fra torget (f_ST). Reguleringsbestemmelse § 4.1-4 sikrer at fasade mot torget skal fremstå med variert materialbruk for å unngå monoton. Hovedinngangen til butikken skal være fra torget.



Figur 8 Situasjonsplan for planområdet. Butikk i sokkel merket med rød sirkel.

Bebyggelsens høyde og grad av utnyttelse

Høyde på bebyggelsen og grad av utnyttelse forholder seg i hovedsak til allerede regulert situasjon for Katteskogen. Bebyggelsen innenfor planområdet planlegges med høyder som tilsvarer 5-8 etasjer. Alle boligene i området ligger i tilknytning til felles uteareal.

Grad av utnyttning

Utnyttelse styres innenfor hvert felt etter maksimum kotehøyde og tillatt bruksareal (BRA). Minimum utnyttelse for planområdet er på 6 boliger pr. daa, i tråd med KPA § 27.2.

Tomta hvor utbygningen skal skje måler 17,3 daa, og det er skissert 150 boliger. Det gir en tetthet på ca. $(150 / 17,3) 8,7$ bolig/daa.

Tillatt bruksareal for boliger er maksimum 8600 m². Ved å legge til grunn 70 m² BRA pr. bolig, gir det maksimum antall boliger på 122 boliger. Når en regner ut boligtettheten med utgangspunkt i en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA blir tettheten $(122/17,3) 7$ boliger/daa.

Barnehage

Innenfor planområdet reguleres det areal for en offentlig barnehage. Tomta er på ca. 3,9 daa. I skisseprosjektet er det vist en barnehage på inntil 6 avdelinger tilsvarende ca. 25 årsverk og 100 barn. Regulert BRA vil være 1500 kvm.

Barnehagen er lokalisert nordøst på barnehagetomta, i henhold til barnehageveilederen, for å oppnå mest mulig solbelyst uteareal. Parkering for barnehagen er tenkt løst i felles parkeringsanlegg (under A1 på plankartet). Bilatkomst med korttids biloppstilling (hente/bringe) og varelevering vil kunne skje fra to sider; fra Katteskogen i nordvest og fra intern adkomstveg i øst med enkelte langsgående p-plasser.

Bomiljø, leilighetsfordeling, støyforhold

Foreløpig skisseprosjekt viser en utbygging på 150 boliger. Innenfor planområdet skal samlet boligsammensetning følge fordelingen; minimum 40 prosent av leilighetene skal være 3-roms eller større, og være minst 50 m². Maksimalt 10 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 10 prosent skal være 4-roms eller større.

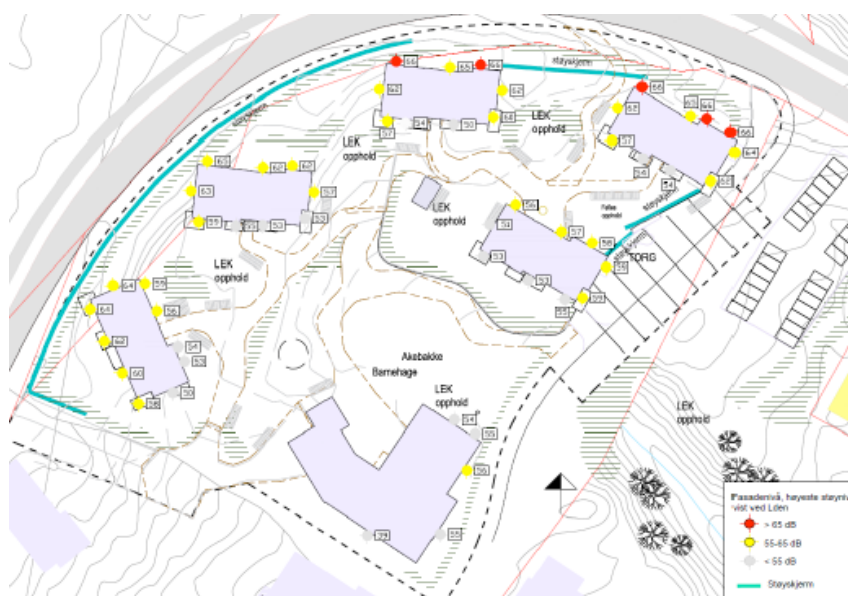
Leilighetene vil orientere seg mot sør og vest som gir gode solforhold på balkong og godt med lysinnslipp. Det er satt begrensninger på at maks. 10 % av leilighetene kan ha ensidig nord- eller østvendt belysning. Disse boligene skal ha kompensierende tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn, jfr. § 4.1-6.

Støyforhold

Bebyggelsen er plassert slik at den skjermer utearealene mot støy fra Katteskogen.

Foreslått plassering gjør at store deler av boenhetene får fasade i gul og rød støysone mot vegen Katteskogen, vist med gule og røde punkter i figur 10.

Planforslaget legger opp til at flere av boligene med fasade i rød støysone ikke er gjennomgående. For å oppnå stille side for boliger med fasade mot gul og rød støysone, vil det være



Figur 9 Høyeste støynivå ved fasade, med foreslått støyskjerming ut mot Katteskogen og internveg

nødvendig med støyskjermede tiltak. Som avbøtende tiltak foreslås bruk av vinduer med glasskjem foran luftedel av vindu. For privat uteopphold på balkonger, foreslås helt eller delvis tett rekkverk, og bruk av lydabsorbenter i himling på balkonger. For å få tilfredsstillende støynivå på uteoppholdsareal, skal det (ved behov) etableres støyskjem på maks 2,5 meter langs veien Katteskogen og internvei (oppå sokkelen).

Uteoppholdsareal

Uteromsregnskapet

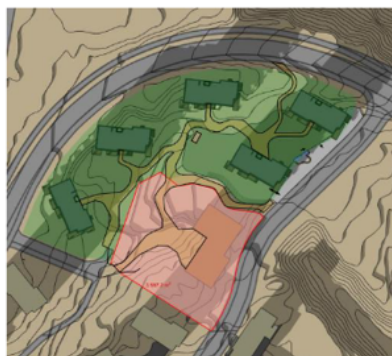
Planen åpner for inntil 8569 m² BRA boligareal, hvilket medfører krav om 5294 m² uterom, hvorav minimum 2647 m² skal være felles uteoppholdsareal på bakken. Uteromskrav for boligene er totalt sett godt ivaretatt og i henhold til arealkrav i kommuneplanens arealdel. Sol-/skyggestudier viser at felles utearealer på bakken har tilfredsstillende solforhold.

Innhold og utforming

Planforslaget viser felles uteareal mellom planlagt boligbebyggelse. Det skal ikke være biltrafikk i boligområdet, med unntak av drifts- og utrykningskjøretøy. Felles uterom skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper. Innenfor planområdet tillates det oppført ett bygg på inntil 100 m² til bruk for sosiale sammenkomster, jfr. § 4.1-3.

Det skal opparbeides snarveier som forbinder de ulike feltene med området i sin helhet. Det planlegges for en universelt utformet rampe (f_SGG på plankartet) fra torget og videre langsmed barnehagetomta og opp til boligene. Det suppleres i tillegg med en trapp mellom torg og utearealet (innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet).

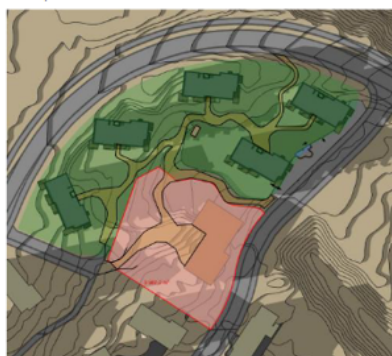
21. mars kl 15.00



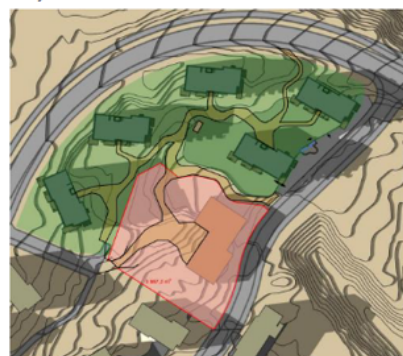
22. april kl 15.00



22. april kl 18.00



23. juni kl 18.00



Figur 10 Sol- og skyggeforhold innenfor planområdet for nøkkeltidspunkt

Parkering

Området ligger i ytre sone for parkering i KPA, som tilsier minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per bolig eller per 70m² BRA boligformål. I gjeldende reguleringsplan for Katteskogen (r20170014) legges det til grunn for maksimum 1,5 bilparkeringsplasser.

Det er foreslått å senke parkeringskravet til minimum 1,0 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet. Begrunnelsen for avvik er området beliggenhet sett i forhold til nullvekstmålet. Planområdet ligger med kort avstand til Heimdal sentrum og dagligvareforretning, kollektivholdeplass for Metrobuss og hovedsykkelvegnettet. Kravet til sykkelparkering for boligbebyggelsen beholdes iht. parkeringsnormen. Det skal anlegges minimum 2,0

sykkelparkeringsplasser per bolig.

For forretningsdelen skal det anlegges minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA forretning. Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning.

Parkering for barnehagen er i henhold til Trondheim kommunes norm for barnehager; 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn, 0,05 sykkelvognplasser per barn, 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk (hvorav halvparten overdekket eller i bod) og 8 parkeringsplasser for bil. Det skal settes av areal til minimum 2 HC-parkeringsplasser på bakkeplan i tilknytting barnehagen.

Parkeringsplasser for bil (for bolig, næring og barnehage) er foreslått plassert i parkeringsanlegg under boligbebyggelsen med innkjøring fra internvei (f_SKV1 på plankartet).

Tilknytning til infrastruktur

Det skal legges til grunn lokal overvannshåndtering. Ved første søknad til tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng er vist i landskapsplanen. Teknisk plan for vann- og avløp for de enkelte delfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Høyspent krysser planområdet og det vil være mulig for ny bebyggelse å koble seg på. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet. Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger eller lekeplass enn 5 meter, jfr. § 3.8.

Renovasjon for boligbebyggelse og barnehage løses med stasjonært avfallssug som skal opparbeides innenfor avsatt formål i reguleringsplan for Katteskogen (Søralia), r20170014 vedtatt 01.02.2018. Eventuelt midlertidig avfallsløsning skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Trafikkløsninger, varelevering, tilgjengelighet for gående og syklende

Kjøreadkomst

Kjøreadkomst vil være fra den offentlige veien Katteskogen, nord i planområdet. Inn- og utkjøring til parkeringsplasser og varelevering for dagligvareforretning vil skje i parkeringsanlegg med adkomst fra intern denne adkomsten (f_SKV1). Det er i tillegg regulert en sekundær intern adkomstvei fra vest (f_SKV2) som kan brukes til hente- og bringetjeneste for barnehagen og fungere som adkomstveg for drifts- og utrykningskjøretøy til boligfeltene.

Avstanden mellom rundkjøringen på Heimdalsvegen og nærmeste innkjøring til boligområdet er på over 100 meter. Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal venstresvingefelt til hovedadkomsten inn til området (f_SKV2) være ferdig opparbeidet og teknisk godkjent av Trondheim kommune, jfr. § 9.1. Det reguleres fortau langs Katteskogen mot planområdet. Kjørevegene internt i området har en regulert bredde på 5 m.

Gang og sykkelforhold

Langs internvei (f_SKV1) er det regulert tosidig fortau i 3 meter bredde. Fortauet vil knytte seg på regulert offentlig fortau i Katteskogen.

Innenfor planområdet skal det opparbeides en gangforbindelse/rampe (f_SGG). Rampen skal ha

en minimumsbredde på 4 meter og utformes etter prinsipper om universell utforming. Rampen skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1, A2 og barnehagen (o_BBH) kan tas i bruk, §9.1.

Det skal etableres en trapp fra gatenivå torg (f_ST) opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen. Nederst skal trappa avsluttes mot torget med amfi, sittebenk eller tilsvarende. Trappetilknytning vil bryte opp fasaden og tilgjengeliggjøre uteareal for boliger og torg på en god måte. Trappa skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor A1 kan tas i bruk.

Syklende kan benytte seg av det interne gangvegnettet og kjøreveiene.

Planlagte offentlige anlegg

Innenfor planområdet reguleres det areal for en offentlig barnehage med tilknyttet uteoppholdsareal. Tomta er på ca. 3,9 daa.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det er påvist forurenset grunn innenfor planområdet, og masser skal håndteres iht. lovverk.

Sosial infrastruktur

Innenfor planområdet legges det til rette for en barnehage, og en dagligvarebutikk i først etasje mot torget, noe som kan gi ulike tilbud for beboerne i nærområdet.

Virkninger av planforslaget

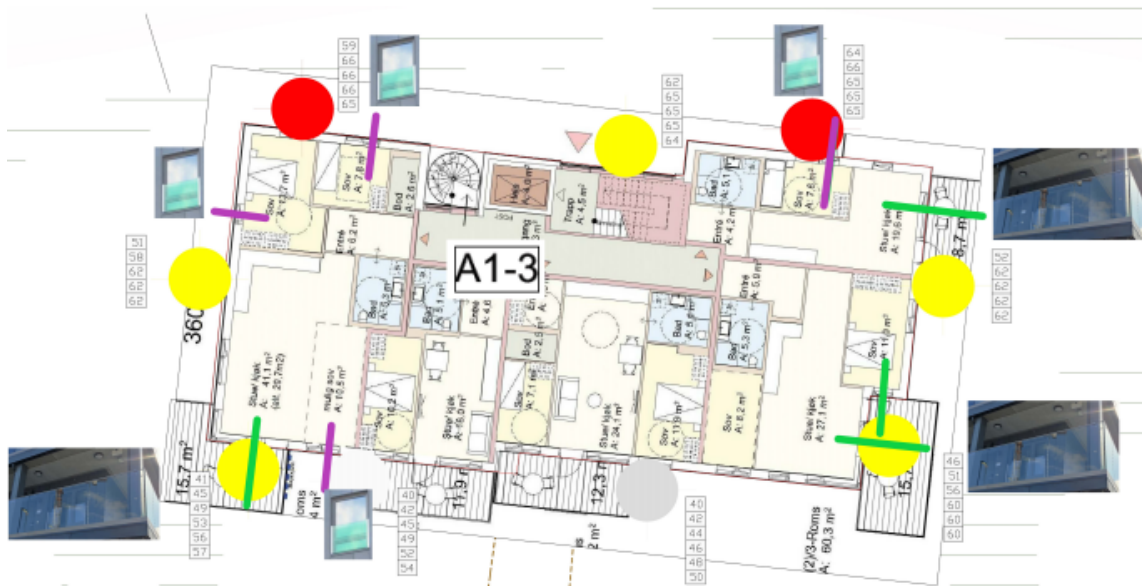
Støyforhold og luftforurensning

Slik planforslaget fremstår i dag er bebyggelsen plassert slik at om lag 40 boenheter får fasade i gul og rød støysone mot vegen Katteskogen. Kommuneplanens arealdel (§ 21.3) åpner for etablering av ny bebyggelse i rød støysone langs kollektivtrase, som f.eks. vegen Katteskogen, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side. I tillegg til dette må minst halvparten av rom for varig opphold, og minst ett soverom vende mot stille side. Stille side defineres som side av bebyggelsen som ikke krever fasadetiltak eller lokale skjermingstiltak for hver boenhet.

Foreslått planløsning viser at flere av boligene med fasade i rød støysone ikke er gjennomgående, og ikke har stille side. Kriteriet om at «*minst ett soverom skal vende mot stille side*» er ikke ivare tatt for alle boligene i rød støysone. I tillegg til bebyggelse i rød støysone har planforslaget boenheter som vil ha fasade i gul støysone. En forutsetning for ny boligbebyggelse i gul støysone er at bebyggelsen har en stille side (§ 21.2 i KPA). Foreslått planløsning viser at mange av boligene som ligger i gul støysone ikke har tilgang til stille side.

I planforslaget er det foreslått etablering av støyskjermende tiltak i alle boligene med fasade i gul og rød støysone.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke er i tråd med støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i kommuneplanens arealdel §§ 21.2 og 21.3. Uenigheten mellom kommunedirektøren og forslagsstiller er beskrevet i saksfremlegget.



Figur 12 Foreløpig illustrert planløsning. Boligen til venstre er omringet av støyskjermingstiltak på fasade. Illustrasjonen viser også foreslått støyskjermingstiltak i form av «glass foran vinduer» og «tett glassrekkverk på balkong».

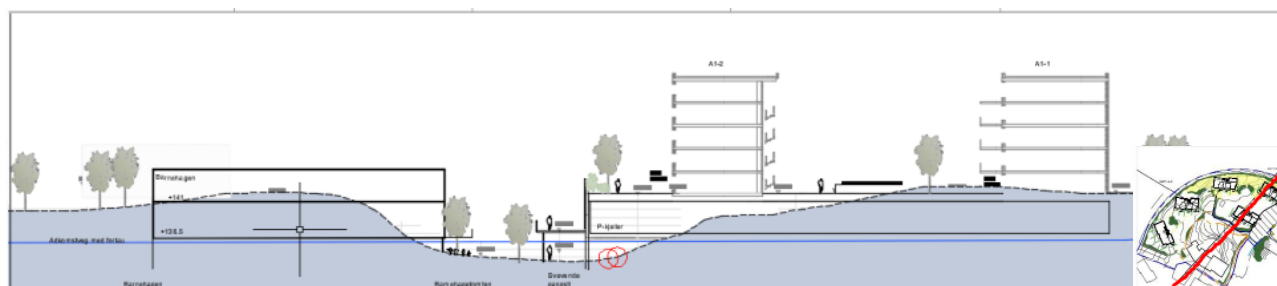
I tillegg til uheldig plassering ift. støy, er området noe utsatt for luftforurensning fra vegtrafikk fra Kattemslogen. I følge retningslinjer i T-1520 kan luftforurensning fra vegtrafikk være et problem dersom ÅDT overstiger 8000. ÅDT for vegen Kattemslogen er 6100 kj/d registrert i 2019. Tilsammen vil dårlig luftkvalitet og utfordrende støynivå gå utover fremtidige beboeres bokvalitet.

Byform og steds karakter

Planområdet er i dag ubebygget og har inntil nylig vært skogkledd. Planforslaget er med på å knytte sammen boligfeltene på Kattem og småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen. Området vil bli synlig fortrinnsvis fra Kattemslogen i vest og nord, samt fra høydedraget oppe på Heggstadmoen.

Det har ikke vært mulig å planlegge rett på dagens terrenget. Utbygging av planområdet forutsetter omforming av terrenget. Ravinedalene ned mot Søravassdraget bevares i stor grad og landskapet ned mot bekken vil bevares som i dag. Hoveddelen av bebyggelsen er lagt langs det hellende terrenget, slik at p-kjellere plasseres i bakkant og vil være minst mulig eksponert.

Det er ikke registrert spesielt viktige siktaksjer i området. Gateløpene i området anses å utgjøre de viktigste siktaksene og disse vil fortsatt opprettholdes. Bebyggelsen vil være godt synlig fra Kattemslogen og tilliggende gang- og sykkelvegnett.



Figur 113 Snitt gjennom bebyggelsen, sett fra øst mot vest.



Figur 124 Fjernvirkning fra rundkjøringen i Heimdalsvegen

Forholdet til krav i naturmangfoldloven

Tiltaket vil medføre bebyggelse i område hvor det er registrert lokal naturtype (svært viktig). Planområdet ligger innenfor viltområde/viltkorridor mellom Heimdalsvegen og Kattenskogen som er markert som område med lokale viltinteresser (C-verdi). Området har betydning for lokale viltarter. Etter at skogen nå er hugget ned, har områdets betydning for vilt blitt forringet. Viltet vil ved utbygging trolig i større grad passere langs bekkedraget Søra og innenfor regulert grønnstruktur.

Tiltaket er vurdert opp mot relevante paragrafer i naturmangfoldloven. Kunnskap er innhentet fra Miljødirektoratets naturbase, kommunens naturtypekartlegging og Artsdatabankens artskart. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt.

Det vurderes at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (§ 9) kommer derfor ikke til anvendelse. Tiltaket anses å være i tråd med lovens bestemmelser om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer (§ 4) og arter (§ 5). Ingen naturlig forekommende naturtyper, økosystemer eller arter vil få sitt utbredelsesområde eller sitt mangfold redusert som følge av tiltaket. Den samlede belastningen på aktuelle økosystemer vurderes heller ikke å være uakseptabel høy (§ 10).

Felles uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger, dagligvareforretning og en offentlig barnehage. Planforslaget tilfredsstiller krav til tetthet i KPA på minimum 6 boliger per dekar.

I gjeldende plan for Kattenskogen er bebyggelsen plassert slik at en får et stort, sammenhengende uteoppholdsareal med gode solforhold. I nytt planforslag er bebyggelsen vinklet og utearealet fordeles mellom bebyggelsen. Gjennom utearealet er det lagt til rette for kjørbare gangveger for utrykningskjøretøy og servicetransport. For kommunedirektørens vurdering av felles uteoppholdsareal vises det til saksfremlegget.



Figur 15 Felles uteareal som inngår i uteromsregnskapet markert med rosa. Kjørbare gangveger markert med oransje. Barnehagetomta er markert med rødt.

Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Det legges til rette for flere snarveger på kryss og tvers innenfor planområdet og gode forbindelser til både Katteskogen og Heimdalsvegen. Det legges til rette for et torg (f_ST på plankartet), som sammen med et nærservicetilbud kan gi et positivt bidrag til gatemiljøet. Tiltakene anses som viktige for å fremme fysisk og mental helse.

Sol- og skyggeanalysen viser at felles uteoppholdsareal på bakken har tilfredsstillende solforhold. Vinkling av bebyggelsen gir gode solforhold på private balkonger for de sør og vestvendte leilighetene. Planforslaget legger opp til at maks 10 % av leilighetene kan ha ensidig nord- eller østvendt belysning. Disse boligene skal ha kompensierende tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn, jfr. § 4.1-6. Bebyggelsen vurderes ikke å berøre naboeiendommer negativt med tanke på solforhold.

Trafikkforhold

Kollektivtrafikk

Planforslaget bygger opp under eksisterende kollektivtilbud i området. Det legges til rette for gode gangforbindelser til bussholdeplassene langs Katteskogen og Heimdalsvegen, som vil være et viktig tiltak for å gjøre tilbudet for kollektivreisende attraktivt.

Sikt

Siktberegningen mot Katteskogen viser at biler i begge avkjørslene har tilfredsstillende sikt til begge sider samt at det etableres siktsoner hvor objekthøyde ikke overskrider 0,5 meter. Siktsonen reguleres som hensynssone - sikringsone i planen. Det reguleres i tillegg siktlinjer ut fra p-anlegget mot intern adkomstveg.

Parkeringsdekning for bil og trafikkforhold

Området ligger i ytre sone for parkering i KPA, som tilsier minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per bolig eller per 70m² BRA boligformål. I gjeldende reguleringsplan for Katteskogen (r20170014) legges det til grunn for maksimum 1,5 bilparkeringsplasser. Forslagsstiller foreslår å senke parkeringskravet til minimum 1,0

parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet. Begrunnelsen for avvik er områdets beliggenhet sett i forhold til nullvekstmålet.

Kommunedirektøren mener at parkeringskravet må følge KPA. Lav parkeringsdekning kan føre til villparkering og tilhørende ulemper for nærområdet. Planområdet ligger i utkanten av byen der reisevaneundersøkelser viser at beboere ofte benytter bil til transport. I tillegg er det sannsynlig at beboerne har bil, selv om de kanskje tar buss på arbeidsreisen. Det er behov for biloppstilling for besøksparkering, varelevering og diverse tjenester. Kommunedirektøren mener at parkeringsdekningen for planområdet må vurderes på nytt før sluttbehandling av saken.

Dagligvarebutikken forventes å generere ca. 400 nye kjøp i ÅDT. Med bakgrunn i at dette er basert på historisk reisemiddelfordeling kan dette sies å være et maksimalt anslag.

Reguleringsplanforslaget vil generere til sammen 1060 ÅDT hvorav 660 ÅDT er knyttet opp mot gjeldene regulering av boliger og barnehage. Total turproduksjon fra hele planområdet for Katteskogen blir med dagligvarebutikken ca. 2300 ÅDT, med ca. 2050 på hovedadkomsten og cirka 250 i adkomsten i sør.

Det er ikke gjennomført nye kapasitetsberegninger med oppdatert tallgrunnlag. Tallgrunnlaget i de opprinnelige kapasitetsberegningene ligger høyere og har høyere tungtrafikkandel enn oppdatert tallgrunnlag. Dette vil sannsynliggjøre at det fortsatt blir god avvikling med lite kø og forsinkelser med en økning på 400 ÅDT (cirka 60-80 kjøp i timen) fra dagligvarebutikken. I tillegg viste resultatene fra opprinnelige kapasitetsberegninger fortsatt god avvikling med 40 % økning av trafikken i gjeldene regulering.

Barnas skoleveg

Grunnskoleelevene Heimdal syd sogner til Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole. I dag er det 600 - 800 meter (cirka 10 minutters gangtid) fra Heimdal syd til barneskolen og ungdomsskolen, avhengig av hvor i området barnet bor. Barna i området må eventuelt følge Kattemvegen et stykke bort til krysningssted over til Oustmyrvegen som følges fram til Myrstedvegen som går helt fram til skolen. I forbindelse med reguleringsplanen for Kattemsskogen (r20170014) er det vurdert tiltak for å gjøre dette krysningsstedet tryggere.

Anleggsperioden

Trafikksikkerheten skal ivaretas i hele anleggsperioden, jfr. § 8.3. Bygge- og anleggsfasen skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter i tillegg til å sikre trygg skoleveg.

Nullvekstmålet

Følgende tiltak vil kunne bidra til å nå nullvekstmålet:

- Kort avstand til daglige gjøremål i Heimdal sentrum og til dagligvareforretning innenfor planområdet.
- Utbygging med kort avstand og gode, sikre forbindelser til bussholdeplass, under 500 meter gangavstand.
- God kollektivforbindelse til kollektivtraséer med metrobussrute.
- Korte gang- og sykkelruter som gjør det lett å gå eller sykle til lokale gjøremål, under 1 km.
- Trafikksikker skoleveg som reduserer behov for å kjøre barna til skolen, under 1km.
- God kapasitet på vegnettet.

Utbygging av nytt boligområde med barnehage og dagligvarebutikk med sammenhengende gang- og sykkelvegnett til Heimdal sentrum kan føre til at de bosatte i mindre grad vil være avhengig av bil som transportmiddel i forbindelse med daglige gjøremål. På sikt kan utbyggingen med boliger,

barnehage og dagligvarebutikk føre til overgang fra bil til gange, sykkel og kollektivtransport i nærliggende områder og kan bidra en reduksjon av totalt antall bilturer /unngå økte trafikkmengder.

Barns interesser

Det tilrettelegges for gode, trafiksikre uterom i nær tilknytning til boligene. Felles uterom skal være godt egnet til leg og opphold for alle aldersgrupper. Områdene skal for øvrig ha parkmessig opparbeiding og være tilrettelagt for alminnelig ferdsel. Barnehagens uterom kan også benyttes utenom åpningstid.

Grunnforhold

På deler av området ble det i 1973 deponert ca. 5-6000 m³ torv. Grunnundersøkelser på og i området rundt viser at løsmassene generelt består av et topplag med tørrskorpeleire. Lengst vest på området er det relativt faste løsmasser, bestående av silt, sand og grus, enkelte sonderinger kan tyde på bløte masser. Lenger øst, sentralt på området, er det leire, med lag av sand og silt. Lengst øst på området er det påvist kvikkleire i flere punkt. Sør for området ligger NVEs kvikkleiresone 435 Heggstadrønningen. Multiconsult Norge AS gjennomførte i 2012 en områdeevaluering, det ble foreslått tiltak for å forbedre stabiliteten i området. Det må kontrolleres om disse tiltakene tilfredsstiller kravene som stilles i NVEs nye kvikkleireveileder 1/2019.

Planlagte bygg på området skal ha opp mot 8 etasjer, pluss kjeller som delvis skal etableres på dagens terreng. Det er også planlagt oppfylling av store deler av området rundt byggene. I området hvor det er deponert torv vil det kunne oppstå svært store setninger. Det vil også kunne oppstå setninger utenfor utstrekningen av torvdeponiet, da lastene fra bygg og oppfylling blir svært store, og det er ikke planlagt avlastning av terrenget. Geoteknisk vurdering tilrår at det utføres masseutskifting, samt at byggene fundamenteres på peler.

På generelt grunnlag tilrås det at videre planlegging av området skjer mest mulig samlet og enhetlig av geofaglige hensyn. Dette sikrer en best utnyttelse av området, med robuste og kostnadseffektive fundamenteringskonsepter.

Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Det vises til rekkefølgekrav. Ny geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesak må vise at hensyn til områdestabiliteten og lokalstabilitet blir ivaretatt som følge av de nye tiltakene i planområdet.

Hensynet til potensielt forurenset grunn er ivaretatt i bestemmelsene.

Høyspent/strålefare

Avstand fra høyspentlinje til bolig må være minst seks meter fra ytre kabelsett for å være sikker på at dette ikke medfører magnetfelt på mer enn 0,4 µT. Det reguleres en hensynssone (faresone) med en bredde på 14,2 m for ledningstraséen. Innenfor denne sonen tillates det ikke boliger. Parkeringskjeller og boder er tillatt innenfor hensynssonen, men ikke over selve ledningstraseene.

Virkninger for folkehelse

Planområdet er utsatt for støy og luftforurensning fra vegtrafikken på Katteskogen. Se ovenfor for detaljer.

Det er sikret uteareal med gode kvaliteter. Boligene vil ellers få lett tilgang til grønne rekreasjonsområder i nærområdet. Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosial

møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Det legges til rette for flere snarveger på kryss og tvers innenfor planområdet og gode forbindelser til både Katteskogen og Heimdalsvegen. Tiltakene anses som viktige for å fremme fysisk og mental helse. Fortetting har også et folkehelseaspekt siden det bidrar til å redusere behov for motorisert transport, og gi mulighet for å øke hverdagsaktiviteten.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse for tiltaket, se vedlegg 5. Ved gjennomgang av sjekklister er det ikke funnet risiko for hendelser på planområdet som har relevans for konsekvenskategoriene liv og helse, stabilitet og materielle verdier.

Planlagt gjennomføring

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet, jfr. § 9.4.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Innenfor planområdet reguleres det for en offentlig barnehage med tilknyttet uteoppholdsareal.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.10.2021 med frist for innspill satt til 10.11.2021. I forbindelse med oppstart kom det inn åtte uttalelser til planarbeidet.

Merknadene fra offentlige etater og private er listet opp i tabellen under og det er laget et kort sammendrag av merknadene, med forslagsstillers kommentar. Kommunedirektøren vurderer at innspill til planforslaget er godt nok ivaretatt/kommentert med unntak av innspill ang. støy.

Statsforvalteren i Trøndelag	<ul style="list-style-type: none"> - Opptatt av at det legges til grunn en effektiv arealbruk, inklusive bestemmelser som sikrer restriksjoner for bakkeparkering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplanen legger opp til effektiv arealbruk og høy utnyttelse. Planen legger i svært liten grad opp til bakkeparkering.
Datert 07.11.2021	<ul style="list-style-type: none"> - Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og, om nødvending, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021 tabell 2. Lokal luftkvalitet bes svart ut. - Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. - Det må redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn på miljøvennlige byggematerialer og energieffektivitet, og settes bestemmelser i planen. - Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvaliteter skal tillegges vekt. Plassering av bebyggelsen, utnyttelsesgrad, volum og høyder må derfor vurderes konkret med hensyn på hvilke miljøkvaliteter som oppnås for eksisterende og ny bebyggelse. - Nullvekstmål: Viktig at gode gangforbindelser ivaretas i planen. Vi ber om lav parkeringsdekning for bil. Det må settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er utarbeidet ny støyvurdering etter T-1442/2016. Miljødirektoratet er tydelig på at gammel veileder skal følges når planarbeidet er igangsatt. Lokal luftkvalitet er svart ut. - Planbestemmelser stiller krav til plan for bygg- og anleggsfase. - Kvaliteter på uteområdet er tillagt stor vekt. - Nullvekstmål er lagt til grunn for planforslaget. - Bestemmelsene stiller krav til fremgangsmåte ved evt, funn av forurenset grunn. - Krav til universell utforming er lagt til grunn for planforslaget og følges videre opp gjennom

	<p>vask og reparasjon.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dersom det er grunn til å tro at det kan være forurensning på eiendommen, må det gjøres en miljøtekniskeundersøkelse av grunnen, og krav om tiltaksplan eller avbøtende tiltak følges opp i planbestemmelser. - Universell utforming/tilgjengelighet, trafiksikkerhet og sosiale møteplasser (inne og ute) må følges opp videre i høringsforslaget. - Høringsforslaget må utdype hvilke utfordringer bygging på, eller inntil torvdeponiet kan medføre. - Barnehagen og lekeplassen innenfor området må sikres kvaliteter i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. - Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. 	<p>teknisk forskrift.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det foreligger egen geoteknisk vurdering som omtaler torvdeponiet. - Barnehagen er sikret kvaliteter i tråd med RPR. - Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget.
<p>Trøndelag Fylkeskommune</p> <p>Datert 09.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Det anbefales å gjøre noen justeringer i bebyggelsesstrukturen mht. å ivareta større felles uterom, samt grunnforhold. Forutsetter at planlegging og bygging skjer ut fra prinsippene om universell utforming og tilkobles friområdet med en trafiksikker forbindelse. - Hensynet til Søra-bekken må ivaretas i det videre planarbeidet. Viktig at planen ser på sammenheng mellom håndtering av overvann og vannmiljø. - Forutsetter at adkomstveg til planområdet anlegges via kommunal veg, Katteskogen. - Vurderes å væreliten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planforslaget. Vi minner om den generelle aktsomhets og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. 	<ul style="list-style-type: none"> - Uteromsnormen til Trondheim kommune er ivaretatt og planen legger fortsatt opp til store felles uterom mellom bebyggelsen. - Grunnforhold skal følges opp i videre prosess. - Søra-bekken er regulert med hensynssone og skal ivaretas. Planforslaget berører ikke bekken direkte. VA-notat-/plan viser/omtaler overvannsbehandling. - Adkomst til planområdet vil skje via Katteskogen (veg).
<p>Statens vegvesen</p> <p>Datert 22.10.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Statens vegvesen forutsetter at det blir lagt til rette med gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Samtidig må det også være muligheter for utrykningskjøretøy å komme fram ved behov. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget legger til rette for gode og trafiksikre løsninger for myke trafikanter. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt.
	<ul style="list-style-type: none"> - Ny kvikkleireveileder (NVE 1/2019) ble publisert i 2020 og skal legges til grunn i alle reguleringsplaner som ikke ble vedtatt innen ny veileder trådte i kraft 10.02.2021. Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet kan dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt og at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Eventuelle krav om risikoreduserende tiltak må ivaretas i plankart og bestemmelser. - Flom og erosjon: Ifølge NVE Atlas ligger nordøstre hjørne av planområdet innenfor aktsomhetsområde flom. Vi gjør samtidig oppmerksom på at aktsomhetskartet kan være unøyaktig. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren kan utelukkes. Det samme gjelder tilstedeværelsen av mindre bekker som ikke har blitt plukket opp av analysen. Byggverk må plasseres i sikker avstand fra 	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal i videre prosess kontrolleres om tiltakene i planen tilfredsstillende kravene som stilles i NVEs nye kvikkleireveileder 1/2019. Tiltak må i så fall utføres før utbyggingen starter. Det vil i bestemmelsene til planen bli stilt vilkår om videre oppfølging. - Gjeldende reguleringsplan for Katteskogen viser hensynssone faresone for ras- og skredfare, som også denne reguleringsplanen må forholde seg til. - Lokal overvannshåndtering,

	<p>erosjonsutsatt skråning, eller skråningen må sikres mot erosjon.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. 	<p>fordrøyning og flomveger er omtalt i eget VA-notat. Gjeldende reguleringsplan for Katteskogen viser hensynssone –bevaring naturmiljø i forbindelse med Søravassdraget. Innenfor hensynssonen skal inngrep i kantonene begrenses.</p>
<p>AtB</p> <p>Datert 10.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - AtB betjener metrobusstasjonen Bekkasinvegen som ligger sørvest for planområdet. Bekkasinveien betjenes av linje 1, 52 og 53. - Ber om at det tilrettelegges for trygg atkomst til/fra holdeplass, snarveier, trygge krysningspunkt. - Oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig (fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier). - Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de reisende (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Ber om at dette sikres i bestemmelsene. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planen legger til rette for gode og trygge løsninger for gående og syklende. - Planen ivaretar UU. - Det stilles vilkår om plan for anleggsfasen.
<p>LUKS</p> <p>Datert 10.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Varemottak til barnehagen må plasseres slik at det er adkomst utenom barnehagens uteområde. Dette vil ivareta sikkerheten for barna, redusere risikoen for ulykker og ivareta sjåførenes arbeidsmiljø. Til de øvrige varemottakene, dagligvareforretning og boliger må varemottakene etableres med adkomst som ikke krever rygging i områder hvor det ferdes myke trafikanter Videre må også sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas. - Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. Bransjen benytter lastebiler opp til 17,5 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget sikrer trafikksikre løsninger for varelevering, med type kjøretøy som angitt.
<p>Nabo 1</p> <p>Datert 08.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gjør oppmerksom på at eksisterende raviner er fredet. Pga. av ustabile grunnforhold vil det være nødvendig med gode sikringstiltak i forbindelse med utbygging i området. - Byggevolum og -høyde fremstår som massivt i f.h.t at prosjektet grenser til omliggende strøk bestående av lav småhusbebyggelse. Dette vil ha stor innvirkning på lys og solforhold for naboer, noe som er svært viktig for trivsel og livskvalitet. Byggene bør derfor være lavere, og trekkes lenger fra omliggende nabogrenser. Det vises til rikt dyreliv i området. Viktig at grønne lunger opprettholdes med variert vegetasjon og landskap. Det vil være et stort tap for området dersom dyre- og fuglelivet vil forsvinne p.g.a for massiv fortetting. 	<ul style="list-style-type: none"> - Forslagsstiller er godt kjent med problemstillinger knyttet til raviner, grøntstruktur og grunnforhold i området. Gjeldende plan for Katteskogen sikrer i stor grad både raviner og grønnstruktur, samt krav om ytterligere vurderinger knyttet til grunnforhold/geoteknikk. Denne reguleringsplanen sikrer også videre undersøkelser/vurderinger knyttet til geoteknikk.
<p>Nabo 2</p> <p>Datert 08.11.2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Har stor bekymring rundt grunnforhold og kvikkleire i området. Ønsker at all relevant informasjon om dette meddeles dem. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er stort fokus på geotekniske problemstillinger i prosjektet. Det er foretatt innledende geotekniske vurderinger både med tanke på områdestabilitet og et torvdeponi innenfor området. Det skal i videre prosess kontrolleres om disse

		tiltakene tilfredstiller kravene som stilles i NVEs nye kvikkleireveileder 1/2019. Tiltak må i så fall utføres før utbyggingen starter. Det vil i bestemmelsene til planen bli stilt vilkår om videre oppfølging. Dokumentasjon vil bli tilgjengelig i forbindelse med høringsperioden.
--	--	---

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.