

Saksfremlegg

Saksfremlegg - Kattenskogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl., detaljregulering

Arkivsak 20/217

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kattenskogen, nordre del, del av gnr/bnr 198/227 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling av saken skal:

- planforslaget endres slik at støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i KPA §§ 21.2 og 21.3 blir oppfylt.
- støybestemmelsene endres slik at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/21) skal være førende.
- skredsikkerhet dokumenteres tilstrekkelig i henhold til siste revisjon av kvikkleireveilederen. Geoteknisk vurdering fra 2012 må oppdateres før planen kan vedtas, og for at Pbl § 28-1 og TEK17 skal være oppfylt.
- parkeringsdekningen vurderes; om den skal økes fra minimum 1,0 til minimum 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per bolig.
- uteromsregnskapet revurderes; om kjørbare gangveger skal tas ut av uteromsregnskapet, jf uteromsveilederen til KPA

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, plankart over og under grunnen er datert 07.12.2021, plankart over grunnen er senest endret 14.12.2021, i bestemmelser sist endret 21.12.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.12.2021.

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



Figur 1 Planområdet er markert med rød sirkel

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Realinvest AS og Kattemaskogen AS. Komplette materiale forelå den 12.11.2021.

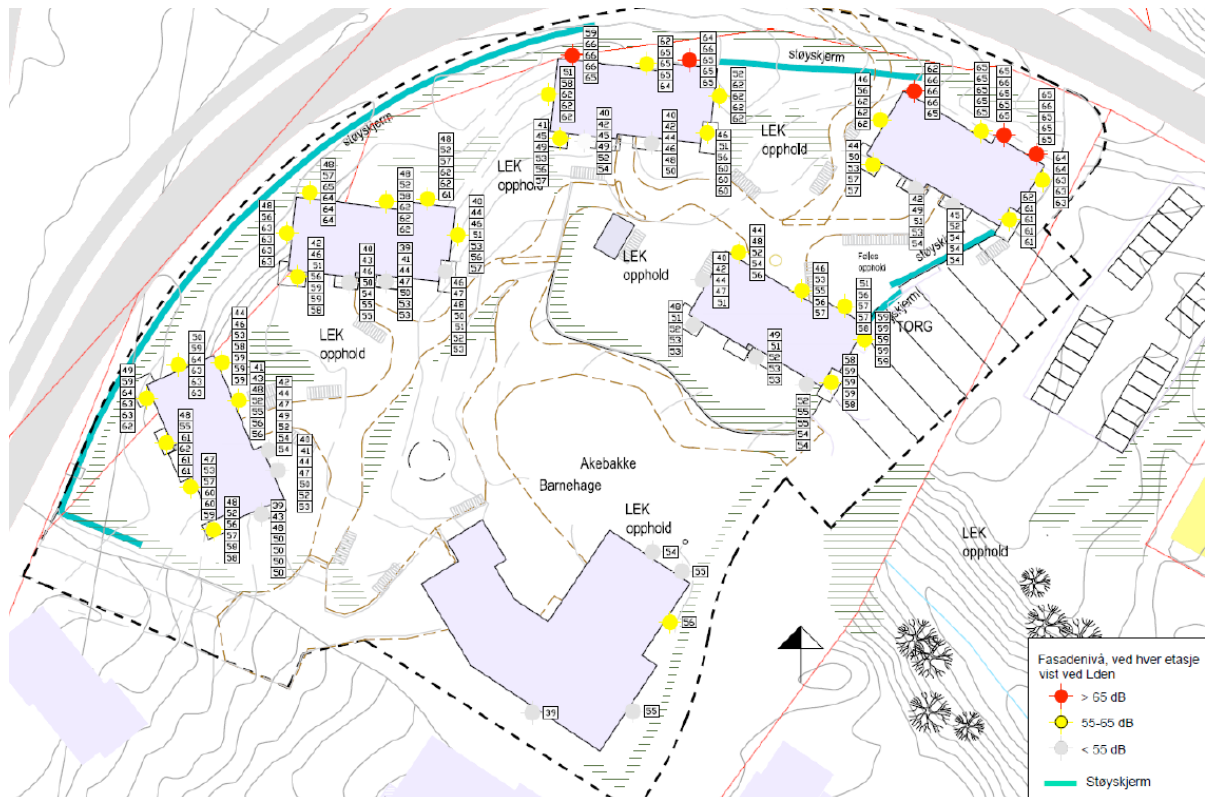
I gjeldende reguleringsplan er området vist som boligformål. Forslag om forretningsformål avviker fra gjeldende plan for Kattemaskogen, r20170014, vedtatt 01.02.2018. I gjeldende reguleringsplan er bebyggelsen anlagt langs vegen Kattemaskogen.

Vedlagte planbeskrivelse viser at formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, er i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser, og bygger på nødvendige utredninger som følger saken. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse. Kommunedirektørens syn på reguleringsforslaget framgår av dette saksfremlegget.

Uenighet mellom forslagsstilleren og kommunedirektøren om støyforholdene/bokvalitet

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. Slik planforslaget fremstår i dag er bebyggelsen plassert slik at om lag 40 leiligheter får fasade i gul og rød støysone mot vegen Kattemaskogen, se figur 2.

Kommuneplanens arealdel (§ 21.3) åpner for etablering av ny bebyggelse i rød støysone langs kollektivtrase, som f.eks. vegen Kattemaskogen, 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.



Figur 2 Høyeste støynivå ved fasade, med foreslått støyskjerming ut mot Katteskogen og internveg

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 i gul støysone er at bebyggelsen har en stille side (§ 21.2 i KPA). Planløsningen viser at mange av boligene som ligger i gul støysone, ikke har tilgang til stille side. For å oppnå stille side vil det være nødvendig med støyskjermende tiltak.

Forslagsstiller argumenterer med at støyravene i planen oppfylles, ved at det etableres støyskjermende tiltak i alle boligene med fasade i gul og rød støysone. Som avbøtende tiltak foreslås bruk av *vinduer med glasskjerm foran luftedel av vindu*. For uteopphold på balkonger, foreslås *helt eller delvis tett rekkverk*, og bruk av *lydabsorbenter i himling* på balkonger.

Forslagsstiller mener at de gode solforholdene på balkongene vil veie opp for at det ikke er optimale støyforhold for samtlige boliger. Videre argumenteres det med at boligene vil få tilgang til utearealer med gode solforhold, samt tilgang til offentlige friarealer i nærområdet. For kommunedirektørens vurdering av utearealet vises det til *Felles uteoppholdsareal* under kapittelet *Virkninger av planforslaget* i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren mener planforslaget ikke har god nok kvalitet, da det legger opp til et høyt antall boliger i rød og gul støysone. For en del av boligene planlegges det for støyskjermingstiltak på alle fasader i gul og rød støysone. Noen av leilighetene er omringet

av støyskjermingstiltak. Løsningen med «glass foran vinduer» vil blant annet gi dårlige muligheter for lufting.

Verdien av en per def. stille side kan ikke fullt ut erstattes av dempet fasade, luftvindu med skjerming, forsert ventilasjon, kjøling eller andre tiltak som sikrer både tilfredsstillende innendørs støynivå og tilfredsstillende luftkvalitet og temperatur (inneklima).

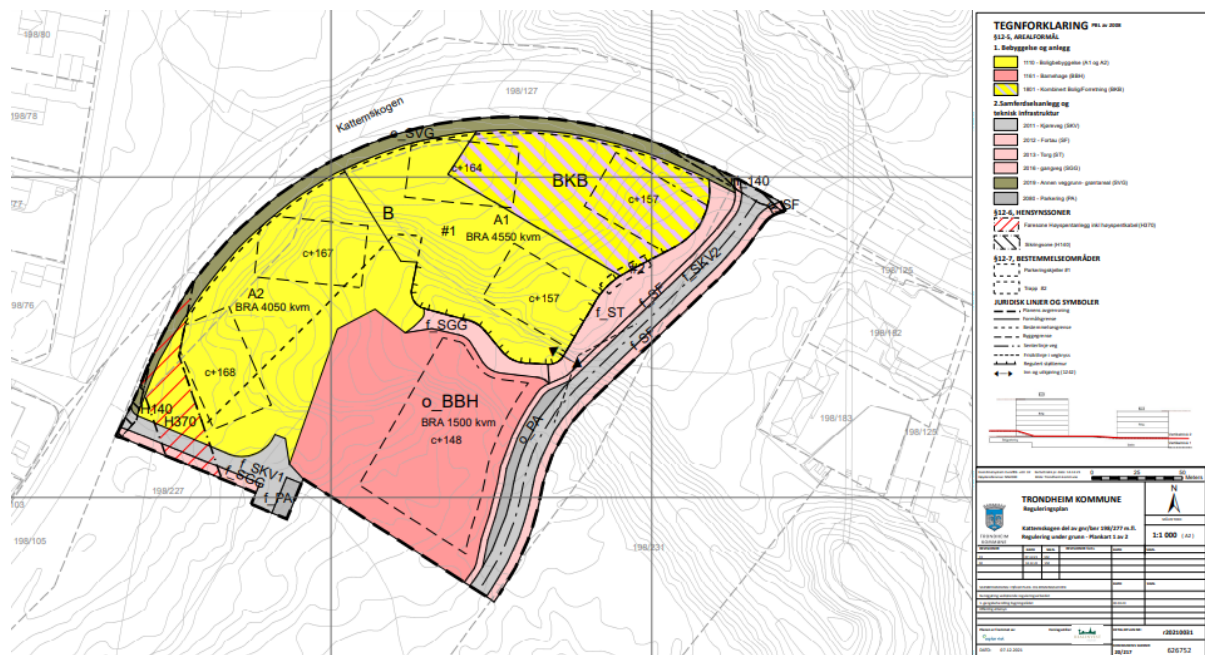
Området er noe utsatt for luftforurensning fra vegtrafikk fra Katteskogen. Tilsammen vil dårlig luftkvalitet og utfordrende støynivå gå utover bokkvaliteten.

Beskrivelse av planforslaget

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som fremtidig boligbebyggelse. Nordøstre del av planområdet omfattes av bestemmelsesområder for lokalsenter og kollektivåre. Planforslaget avviker fra støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i kommuneplanens arealdel §§ 21.2 og 21.3. Planområdet ligger innenfor "ytre sone" for parkering og "midtre – ytre sone" for uterom. Planforslaget avviker fra dette med lavere parkeringsdekning.

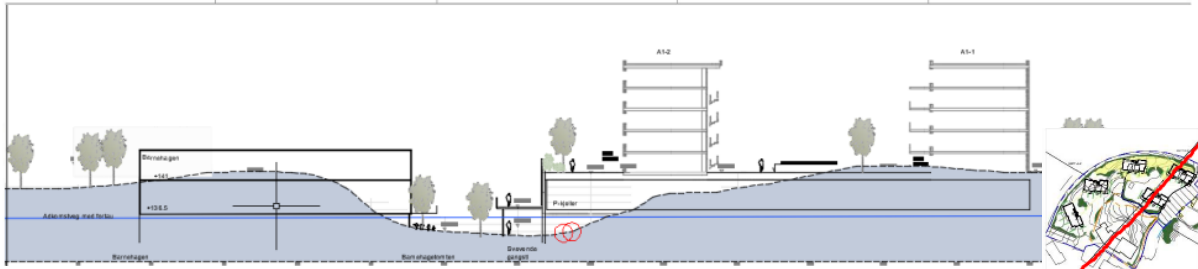
Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boliger, dagligvareforretning og en offentlig barnehage innenfor nord-østlige del av det området som omfattes av reguleringsplan for Katteskogen (Sørølia), r20170014 vedtatt 01.02.2018.

Hovedutfordringen i saken har vært støyforholdene. Andre viktige temaer: geoteknikk, parkeringsdekning, uteoppholdsareal, utforming av barnehagetomten, utforming av fasade på butikksockel, adkomstløsninger og trafiksikkerhet for myke trafikanter.



Figur 3 Plankart på grunnen viser utbyggingsområdet

Området vil bli synlig fortrinnsvis fra veien Katteskogen i vest og nord, samt fra høydedraget oppe på Heggstadmoen.



Figur 5 Snitt gjennom planområdet. til venstre: offentlig barnehage. Til høyre: Planlagt blokkbebyggelse.



Figur 6 Illustrasjonsbilde. Skogen rundt blokkene er allerede felt, så akkurat så frodig som dette blir det ikke.

Det legges til rette for flere snarveger på kryss og tvers innenfor planområdet og gode forbindelser til både Katteskogen og Heimdalsvegen.

Kjøreadkomst vil være på internveg fra den offentlige veien Katteskogen, nord i planområdet. Inn- og utkjøring til parkeringsplasser og varelevering for dagligvareforretning vil skje i parkeringsanlegg med adkomst fra internvegen. Før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet, skal venstresvingefelt til hovedatkomsten inn til området (f_SKV2) være ferdig opparbeidet, jfr. § 9.1.

Terrenget i planområdet er kupert, og preges av relativt bratte skråninger ned mot ravinedalen til en av sidebekkene til Sørabekken i øst. Nord i bekkedalen ligger det et torvdeponi. Geoteknisk vurdering tilrår at det utføres masseutskifting, samt at byggene fundamenteres på peler.



Figur 7 Utstrekning av torvdeponi markert i gult. Hentet fra geoteknisk utredning (vedlegg 5).

Vurdering

Parkeringsdekning

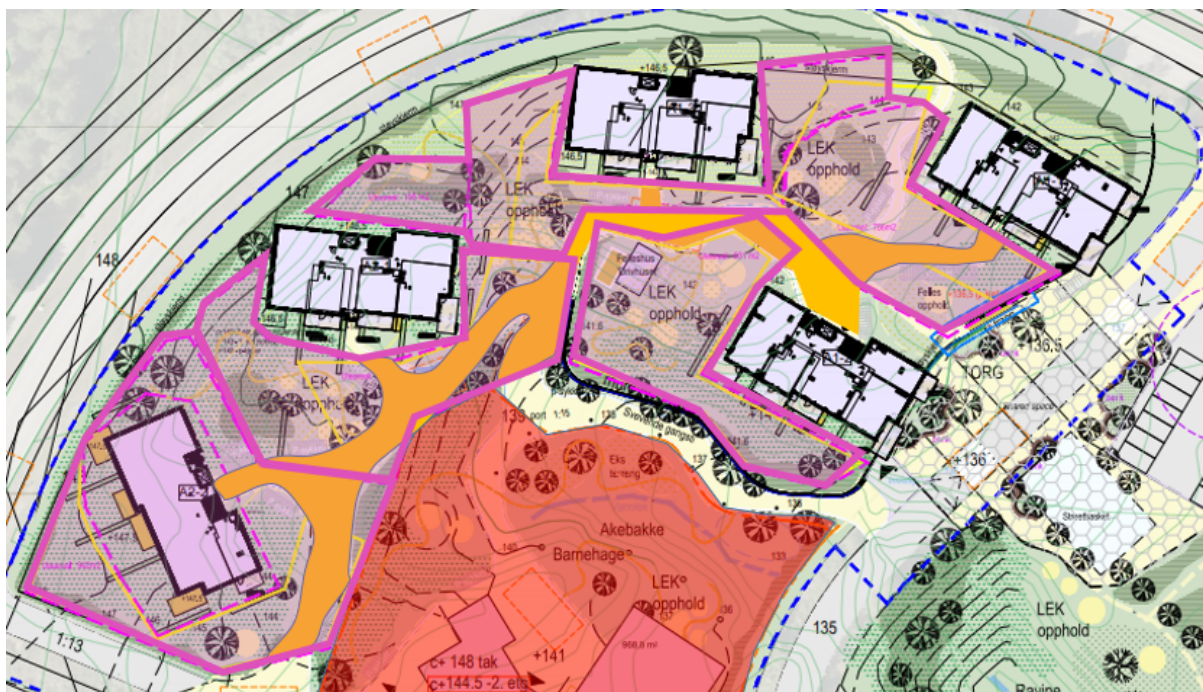
Ytre sone for parkering i KPA tilsier minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per bolig eller per 70 m² BRA boligformål. Gjeldende reguleringsplan legger til grunn maksimum 1,5 bilparkeringsplasser. Forslagsstiller foreslår å senke parkeringskravet til minimum 1,0 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller per boenhet. Begrunnelsen er områdets beliggenhet sett i forhold til nullvekstmålet.

Kommunedirektøren mener at parkeringskravet må følge KPA. Lav parkeringsdekning her kan føre til villparkering og tilhørende ulemper for nærområdet. Reisevaneundersøkelser viser at beboere i denne delen av byen 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 besøk, varelevering og diverse tjenester. Kommunedirektøren mener at parkeringsdekningen for planområdet må vurderes på nytt før sluttbehandling.

Planforslagets utforming og kvalitet

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

I gjeldende plan for Katteskogen 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. Kommunedirektøren vurderer dette som uheldig da felles uteoppholdsareal fremstår som mindre sammenhengende. Det er uheldig at utearealet stykkes opp av kjørbare gangveger for utrykningskjøretøy og servicetransport, fordi dette vil påvirke hvordan utearealet kan brukes. I uteromsveilederen til KPA er det presisert at kjørbare gangveger ikke skal inngå i uteromsregnskapet.



Figur 8 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.

Nullvekst

Planområdets plassering er gunstig for å bidra til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Det er kort avstand til Heimdal sentrum, metrobussholdeplass og hovedsykkelveg. Barnehage og dagligvarebutikk innenfor det nye boligområdet og sammenhengende gang- og sykkelvegnett til Heimdal sentrum kan føre til at beboerne blir mindre avhengige av bil til daglige gjøremål.

Framdrift og gjennomføring

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

Medvirkningsprosessen

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.

Innspillene gikk stort sett ut på; geoteknikk, støyforhold, utnyttelse, bebyggelsesstruktur, bygge- og anleggsperioden, bomiljø og miljøkvaliteter, trafiksikkerhet, håndtering av overvannshåndtering og varelevering. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer følger planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at innspill til planforslaget er godt nok ivaretatt/kommentert, med unntak av innspill ang. støy.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Innenfor planområdet (felt o_BHH) reguleres det for en offentlig barnehage med tilknyttet uteoppholdsareal.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 02.01.2021

Einar Aassved Hansen

Ragna Fagerli

byutviklingsdirektør

Byplansjef

Diamanta Zogaj
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering torvfilling
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering områdestabilitet
- Vedlegg 8: Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 9: Støyrapport
- Vedlegg 10: VA-utredning
- Vedlegg 11: VA-plan
- Vedlegg 12: Trafikknotat
- Vedlegg 13: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 14: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 15: Felles uteoppholdsareal