



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180027

Arkivsak:20/97

## Detaljregulering av Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl., sluttbehandling

### Planbeskrivelse

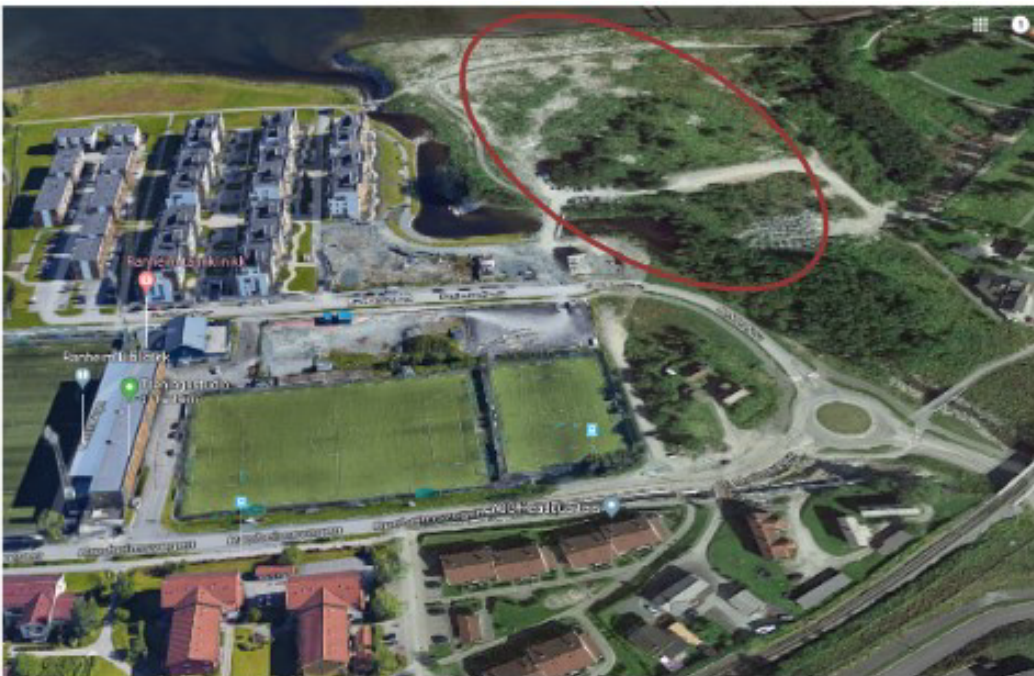
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.04.2022

Dato for godkjenning av Bystyret : 19.05.2022

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Tag arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Ranheimsfjæra utbyggingsselskap II AS.

Hensikten med planforslaget er å gi en høyere utnyttelse samt skape en bedre bebyggelsesstruktur i planområdet. Dette skal gi bedre uterom, både med tanke på romopplevelse og skjerming fra vind, samtidig som området blir mer bilfritt.

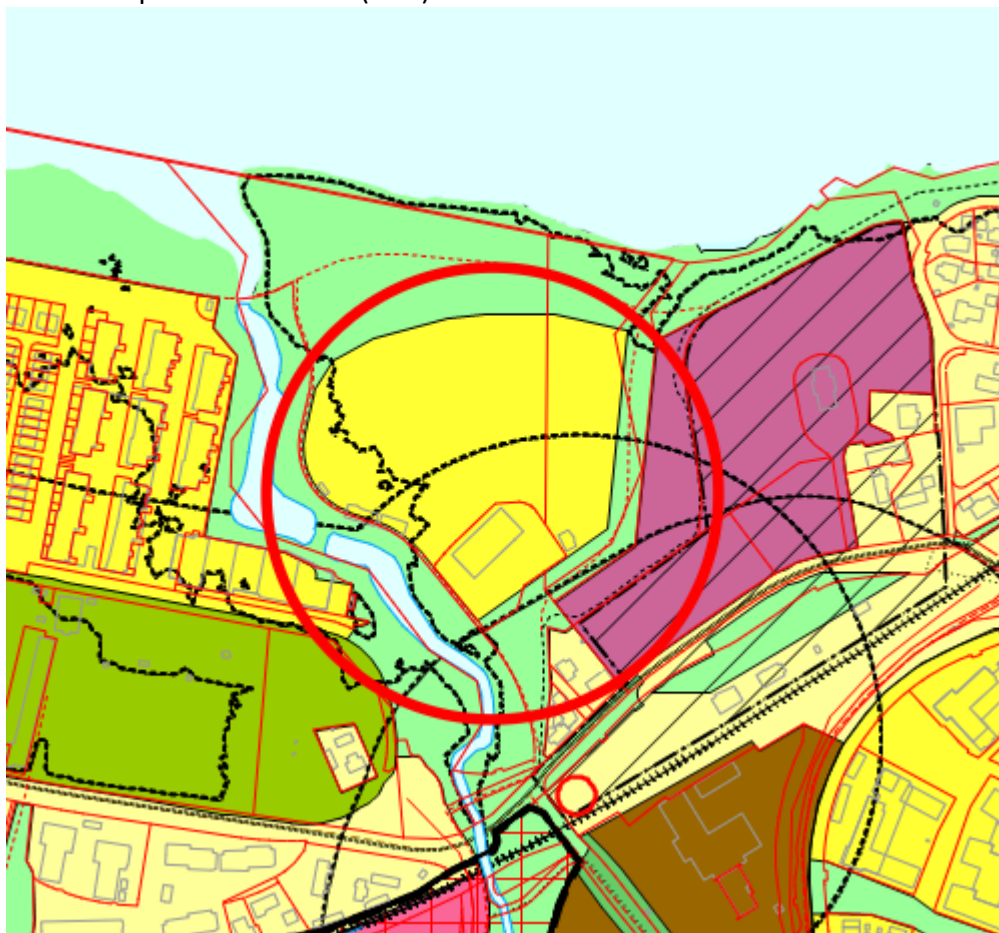


*Flyfoto over området der planområdet er ringet rundt. Etter at dette bildet ble tatt er både barnehagen bygget ut samt siste del av Ranheimsfjæra med boligblokker med næringsareal der blant annet Rema 1000 og Rosenborg bakeri har etablert seg.*

### Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendommen er avsatt til framtidig boligbebyggelse og nåværende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.



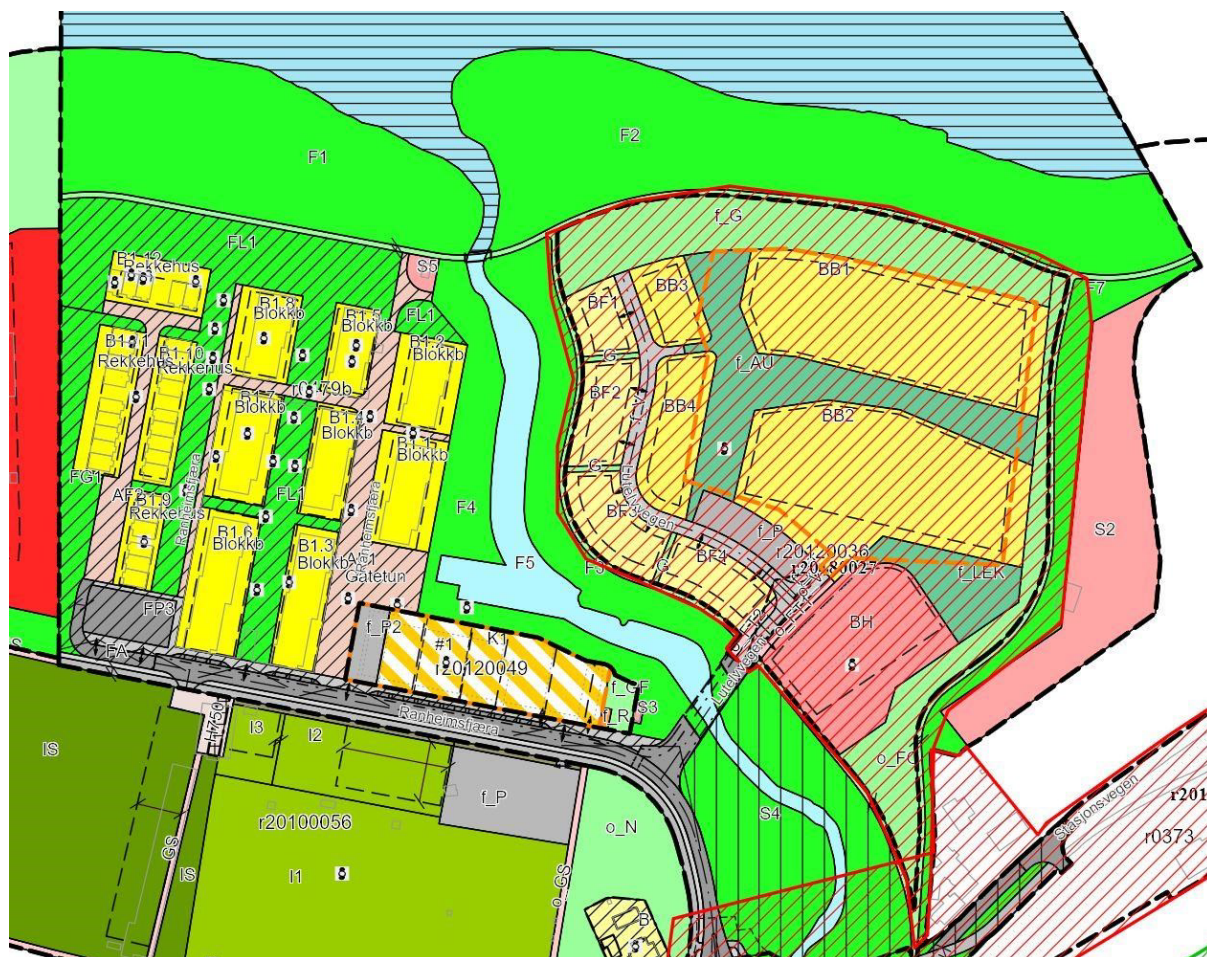
Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med rød ring.

#### Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfattes av r20120036, reguleringsplan for Ranheim Vestre, strandområde 4, felt B2, vedtatt 28.8.2014. Det er der regulert til blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, lekeplass, annet uteoppholdsareal, veg, fortau, parkering, grønnstruktur, friområde.

#### Tilgrensende planer

Planområdet inngår som felt B2 i r0479b, reguleringsplan for Ranheim Vestre, strandområde 4, vedtatt 28.1.2010. Felt B1 i samme plan er ferdig utbygd og det samme gjelder for felt K1 som er regulert i r20120049, vedtatt 29.9.2016.



Kart som viser gjeldende plan og tilgrensende planer. Rød skravur viser planområdet.

### Tidligere vedtak

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn gjennom delegasjonsvedtak av 27.05.2019.

### Avvik fra gjeldende planer

I gjeldende plan er det regulert minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet/70m<sup>2</sup> BRA, noe som er i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). I planforslaget er dette foreslått senket til minimum 0,8 og maksimum 1 per boenhet/70m<sup>2</sup>. Sykkelparkering økes.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Berørte eiendommer og størrelse

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr, 23/269, 23/947 og 24/310.

Planområdet er på ca. 42,2 dekar.

#### Beliggenhet

Planområdet ligger øst for Vikelva og utgjør en større del av utbyggingsområdet i Ranheimsfjæra. I øst grenser planområdet mot Ranheim kirke og i nord mot Ladestien og Trondheimsfjorden.

#### Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er en gammel fylling som i dag er ubebygget. I øst er det et skogbelte mot Ranheim kirke og kirkegård. Vest for Vikelva er det et ferdig utbygd boligområde i fire etasjer med inntrukket femte etasje samt et blokkområde med butikk med boliger på tak, sørvest for planområdet, i inntil sju etasjer.

### Stedets karakter

Området er et utfyllt i det som opprinnelig var strandsonen på Ranheim vest for Ranheim kirke. Området fremstår i dag som et område med dunger med deponerte masser og villniss.



*Flyfoto fra 2020 og 1937*

### Topografi, landskap og solforhold

Ranheim karakteriseres i dag av åpne åkre, småhusområder, nye blokkhusområder og utfylte områder i Ranheimsfjæra. Tomten er flat med utsyn mot Trondheimsfjorden, og har gode solforhold. Strandområder, Vikelva, grøntdrag og Ranheim kirkegård omkranser området. Vikelva og elvebredden er renset og oppgradert, og det er laget en kunstinstallasjon i elva. Ladestien løper langs fjorden, og bidrar med gode gangforbindelser helt inn til byen. I fjorden er det rester av en gammel pir for tømmer som er et landemerke i området.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Ranheim kirke med kirkegård ligger i umiddelbar nærhet, vest for planområdet.

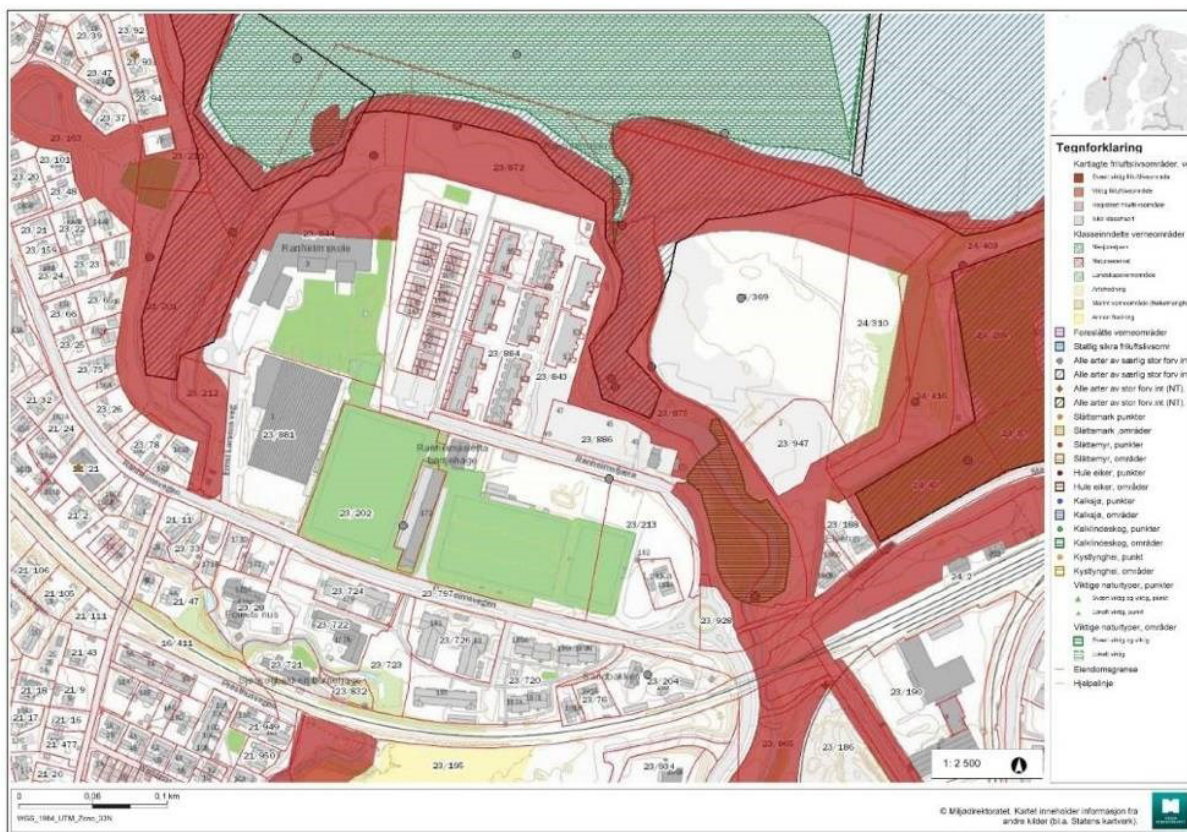


*Ranheim kirke, sett fra vest*

### Naturverdier

I følge Miljødirektoratets innsynsløsning Naturbase, så omkranses planområdet av svært viktige friluftsområder. Langs Vikelva er naturtypen bekkedrag, verdi B (viktig), registrert fra brua ved planområdet og sørover til gangbro mellom Ranheimsvegen og Ranheim stasjon. I sjøen, nord for utløpet av Vikelva, er naturtypen bløtbunnsområde registrert med verdi A (svært viktig).

Det er dag flere forekomster av parkslirekne, en uønsket plante i norsk fauna, innenfor planområdet.



Kart over viktige friluftsområder (rødt), naturtyper (grønn skravur) og leveområde for oter (svart skravur)

Ingen av disse naturområdene blir direkte berørt av utbyggingen, men krever at det tas hensyn til sjøen/sjøbunnen og vegetasjonen langs Vikelva under byggeprosessen.

Området er også registrert som et leveområde for oter, som er en art med særlig stor forvaltningsinteresse.

### Rekreasjonsområder

Ladestien og området langs Vikelva er kartlagt som et svært viktig friluftsområde.

### Adkomst

Planområdet har i dag adkomst fra kommunal veg, Ranheimsfjæra. Regulert bro over Vikelva (i r0479b) er bygd og vil være hovedadkomst til planområdet.

### Barns interesser

Planområdet er til dels ingjerdet og brukes ikke i dag av barn og unge til aktiv lek.

### Skolekapasitet og barnehagedekning

Planområdet søker til Ranheim barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er i dag tilfredsstillende skolekapasitet både på barne- og ungdomsskole.

De nærmeste barnehagene er Sjøskogbekken barnehage, Ranheimsletta barnehage, og DoReMi barnehage. Innenfor planområdet er en kommunal barnehage, Ranheimsfjæra barnehage, etablert.

### Vann, avløp, trafo, energiforsyning, fjernvarme

Det er flere eksisterende kommunale VA-ledninger i Ranheimsfjæra, Ranheimsvegen på vestsiden av Vikelva og langs tursti øst for Vikelva. Ved bygging av kommunal barnehage innenfor planområdet er det lagt en spillvannsledning nordover, gjennom planområdet.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det er etablert fremføringer for fjernvarme, søppelsug og vann via brua som er bygd over Vikelva til planområdet i forbindelse med byggingen av barnehagen.

#### Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Oppfylling av planområdet var påbegynt allerede i 1940-årene, men mye av oppfyllingene er utført etter ca 1950. Oppfylt terrengnivå ligger mellom ca kote +5,0 og ca kote +7,0. Overgang til original grunn ligger mellom kote 0 og ca kote -1. Løsmasser består av oppfylte masser, og det er registrert blant annet silt, leire og koks i massene. Etter 1950 er området oppfylt med masser bestående av bark og andre avfallskategorier fra Ranheim papirfabrikk. Fyllmassene er generelt forurenset. Det er registrert noe olje, tilsvarende tiltaksklasse 3 eller høyere.

Leiren i de originale massene karakteriseres som middels fast til fast. I strandkanten er det imidlertid litt bløtere leire. Trondheim kommunes grunnundersøkelser indikerer meget fast grunn i dybden, men dybde til berg antas å være stor. Det er ikke påvist eller indikasjoner av kvikk- eller sensitiv leire ved noen av de tidligere utførte grunnundersøkelsene i planområdet. Det vurderes at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred og utrasing av området.

#### Støy- og støvforhold

Planområdet er ikke støy- og støvutsatt.

#### Eksisterende analyser og utredninger

Tiltaksplan for forurenset grunn er utarbeidet, og godkjent av Trondheim kommune. I godkjenningen av tiltaksplanen ble det forutsatt at det skulle utføres supplerende prøvetaking av området. Dette er nå utført.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planlagt arealbruk er bolig, lekeplass, barnehage, grønstruktur, samferdselsanlegg og friområde.

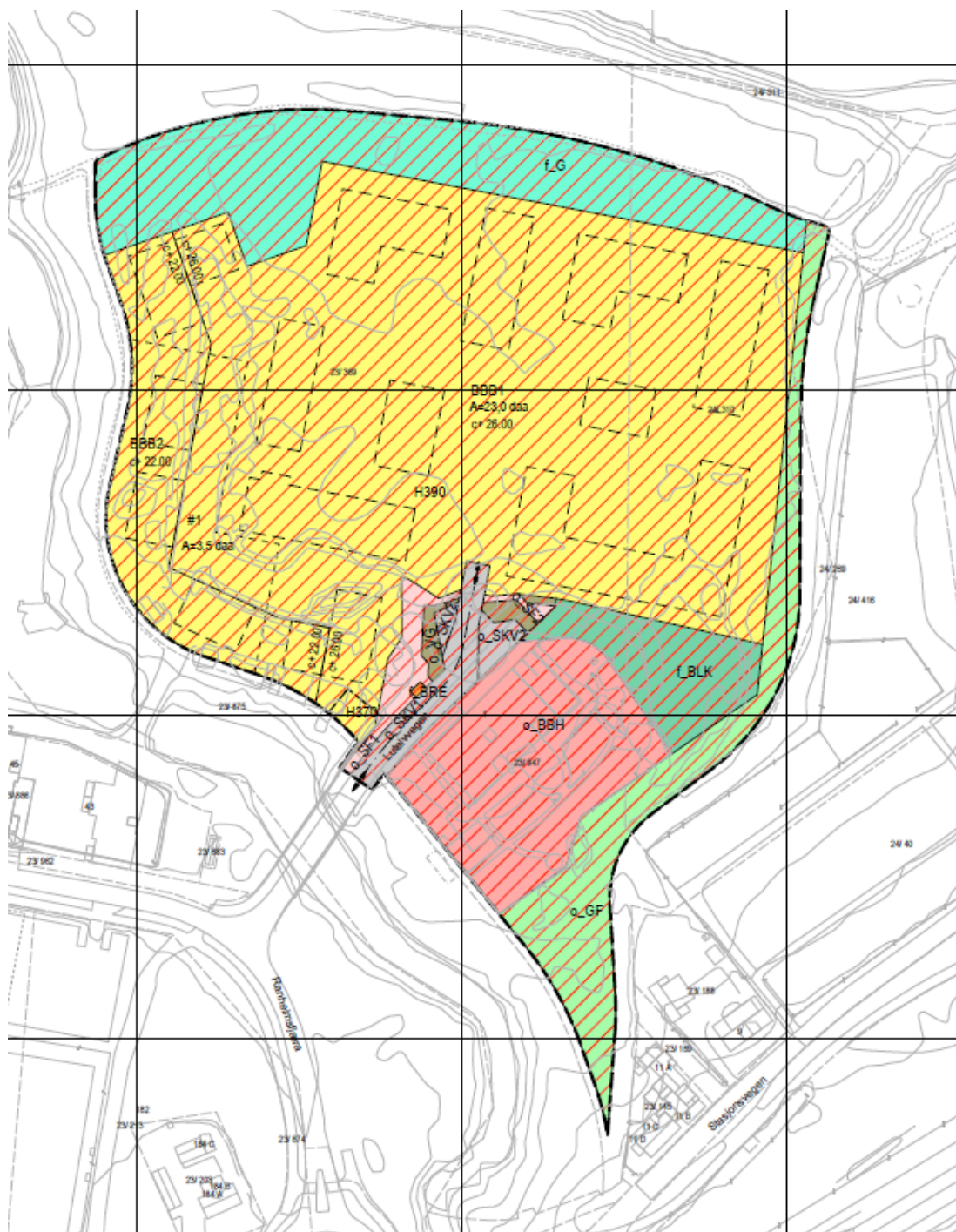
#### Bebyggelsens plassering, utforming og høyder

Det planlegges leilighetsbygg. Parkeringskjeller planlegges under grunnen, under deler av bebyggelsen.

Maks gesimshøyde for BBB1 er kote 26. Bestemmelsene sikrer at inntil 50 % av bebyggelsen kan oppføres til maks høyde, noe som tilsvarer seks etasjer.

Øvrig bebyggelse innenfor området skal variere mellom tre og fem etasjer.

For BBB2 er maks gesimshøyde kote 22. Bestemmelsene sikrer at inntil 70 % av bebyggelsen kan oppføres til maks høydeangivelse på plankartet.



*Plankart med hansynssone for deponi.*

Boligbebyggelsen skal danne tun. Fra brua ledes man naturlig forbi barnehagen og inn på et sentralt tun, med sikt videre mot fjorden.





*Illustrasjonsplan. Bygg O og N er slått sammen til et u-formet bygg etter høring. I andre illustrasjoner i planbeskrivelsen er ikke dette bygget vist korrekt, men virkningene av denne endringen er begrenset til internt i planområdet.*

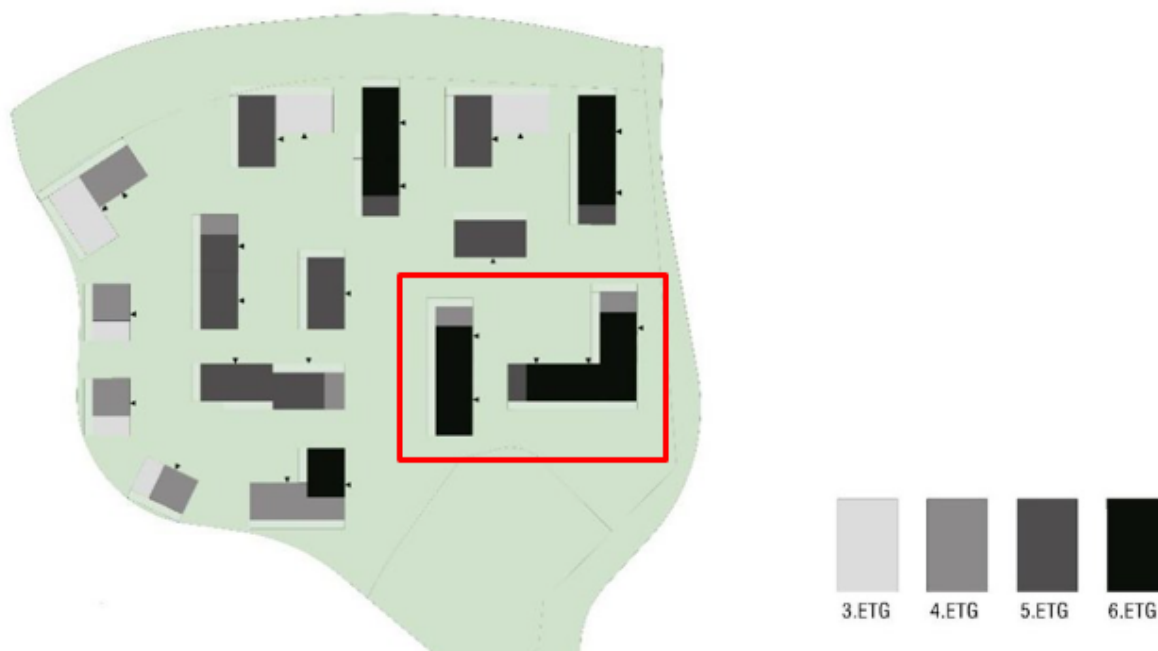
Hovedtanken bak bebyggelsesstrukturen er å lage solrike uterom skjermet for vind, samtidig som det fra både uterom og leiligheter gis sikt mot fjorden.

Det tillates etablert balkonger på alle fasader, unntatt på fasadene som ligger nærmest kirkegården. Her er det ikke ønskelig med balkonger, dette for å sikre ro på kirkegården.

Barnehagens plassering og høyde videreføres fra gjeldende plan.



3D illustrasjon av planområdet sett fra nordvest. Disse er ikke revidert etter endringer etter høring og stemmer ikke helt med planforslaget. Bygg N og O vil bygges som et sammenhengende bygg med u-form.



Høyder. Denne illustrasjonen er ikke revidert etter endringer etter høring. Byggene innenfor rød firkant vil bygges som et sammenhengende u-formet bygg.

### Grad av utnyttning

Bebygd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal til sammen ikke overstige 45 % BYA. Det tillates inntil 1268 m<sup>2</sup> BRA til barnehage med tilhørende parkering.

Det illustrerte prosjektet tilsvarer en BRA på ca 36 000 m<sup>2</sup>. I dette arealet inngår ikke balkonger, sykkelparkering, sykkelboder, tak over innganger og gangforbindelser, trappehus til parkeringskjeller og parkeringsareal under bakken.

### Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges ca. 420 boliger. Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større. Maksimum 5 % av leilighetene kan være ettroms leiligheter.

#### Antall arbeidsplasser

Utover arbeidsplasser i eksisterende barnehage er det ingen arbeidsplasser i planområdet.

#### Bomiljø/bokvalitet

Foreslått byggestruktur danner tun, som gir lune og solrike uterom. Det må skjermes for vind fra både sør (fremherskende vindretning) og fra fjorden. I tillegg til bebyggelsesstruktur er vegetasjon planlagt brukt for å dempe vinden.

Det tillates store balkonger, samt at det gis mulighet for balkong på begge sider for de byggene som er orientert øst/vest, som da kan ivareta utsikt (nord) og sol (sør).

Det blir kort veg til butikk, skole, idrettsanlegg og friidrettshall. Det planlegges også sentrumsutvikling av området mellom Ranheim stasjon og Ranheim Paper & Board som vil være innenfor gang- og sykkelavstand.

Med etableringen av metrobuss skal det være mulig å bo i Ranheimsfjæra uten å være avhengig av bil. Dette understøttes i forslaget ved sykkelparkeringsplasser under tak ved innganger og i p-kjeller. Selve boligområdet skal være bilfritt, men gangveger skal være kjørbare for utrykningskjøretøy, flyttebil/varelevering og taxi.

#### Parkering

Det foreslås en parkeringsdekning på minimum 0,8 og maksimum 1 p-plass pr boenhet eller 70m<sup>2</sup>. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det vil bli lagt opp til ladepunkter for elbil ved alle parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Krav til sykkelparkering økes i sammenheng med lavere parkeringsdekning for bil. Det stilles følgende krav i bestemmelsene:

<b>P-dekning bil per boenhet</b>	<b>Krav sykkelparkering per boenhet</b>
1,0 p-plass	2,25
0,9 p-plass	2,50
0,8 p-plass	3,0

Sykkelparkeringsplassene kan etableres på bakken eller i p-kjeller, men minimum 50 % av plassene skal være under tak. Bestemmelsene sikrer også at det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken.

#### Nettstasjon

Nettstasjon skal etableres innenfor området. Det reguleres hensynssone for etablering av nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjonen skal gis et uttrykk som er tilpasset materialbruken og utforming i uteområdene. Hensynssonen er plassert mer enn 5 meter fra boligbebyggelsen. Det stilles krav til en sikkerhetssone på 1,5 meter rundt ny nettstasjon mot uteoppholdsareal, for å sikre lave nok verdier av elektromagnetiske felt.

#### Fjernvarme

Bebyggelsen vil bli tilknyttet fjernvarme.

### Vann og avløp

Overvann fra planområdet føres til Vikelva i vest og sør. Vikelva anses som en større resipient, og planområdet forventes unntatt fra krav om fordrøyning.

### Trafikkforhold

Området får kjøreadkomst fra den offentlige vegen Ranheimsfjæra og en bro som allerede er etablert. Den offentlige vegen blir en blindveg. Det reguleres vendehammer for renovasjonsbil.

Gangadkomst skjer også hovedsakelig fra brua fra Ranheimsfjæra, sekundært fra Ladestien. Fortau i gjeldende plan er i hovedsak videreført i planforslaget. I planforslaget er fortauet lagt på nordre side av brua, forlenget til å lede rett inn til hovedtunet i boligbebyggelsen.

Nedkjøring til p-kjeller skjer i utkanten av bebyggelsen, og gir et bilfritt bomiljø. Gangveger internt i boligområdet skal tilrettelegges for utrykningskjøretøy/flyttebil og nødvendig tilbringertjeneste, slik som hjemmetjeneste og syketransport /taxi.

### Planlagte offentlige anlegg

Opparbeiding av offentlig veg og fortau er satt som rekkefølgekrav til planen. I bestemmelsene er det sikret at turveger innenfor område F2, F3, F6 og F7 i r0479b skal opparbeides i tråd med gjeldende plan for Ranheimsfjæra gjennom rekkefølgekrav.

### Miljøoppfølging, miljøtiltak

Planområdet ligger på en fylling med forurenset grunn. Det er påviste masser i tiltaksklasse 1, 2, 3 og 4. Det er utarbeidet en miljøgeologisk rapport med tiltaksplan.

Denne beskriver rutiner for oppgraving, håndtering og disponering av gravemasser fra tomta. Tiltaksplanen beskriver også planlagt grunnvannsovervåkning før og i byggefasen, som grunnlag for løpende evaluering av spredning.

Det er potensial for utvikling av deponigass, og forebyggende tiltak er påkrevd. Tiltaksplan beskriver disse, og det er stilt krav i bestemmelsene for å følge opp gassikring av boliger og barnehage.

Tiltaksplanen er godkjent av Trondheim kommune. I godkjennelsen forutsettes det at det skal utføres supplerende prøvetaking av området. Den supplerende undersøkelsen ble utført i september 2018, med prøvetaking i 33 nye punkter hvor det er tatt prøver fra alle masselag i hvert punkt. Totalt 104 prøver er analysert for arsen, tungmetaller, PAH og oljeforbindelser. Et utvalg prøver er i tillegg analysert for organisk innhold og flyktige organiske forbindelser (BTEX). De supplerende undersøkelsene gir et utfyllende bilde av forurensningssituasjonen på området og bekrefter funnene fra den innledende undersøkelsen.

Det er etablert en overvåkningsbrønn på området, i sørvest like utenfor tiltaksområdet. Ytterligere to brønner skal etableres i nord, mot fjæra.

### Universell utforming

Området vil opparbeides i tråd med TEK17, slik at alle uteområder og hovedinnganger vil bli i henhold til prinsipper om universell utforming. Andel tilgjengelige leiligheter vil være i tråd med gjeldende lovverk.

### Uteoppholdsareal

Det er illustrert mer uteareal enn krav i KPA.

Størrelse planområdene	Illustrert m2 boareal	Krav til uteoppholdsareal: 50m2 pr 100 m2 boligformål	Kvalitativt uteoppholdsareal på bakken på egen tomt BBB	Balkonger	Uteoppholdsareal F_G	Uteoppholdsareal F_BLK	Samlet tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal (BBB, f_G, f_BLK)
27300 m <sup>2</sup> (BBB) + 5200m <sup>2</sup> (f_G) + 1540 m <sup>2</sup> (f_BLK)	Ca 36 000 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	10 150 m <sup>2</sup>	6000 m <sup>2</sup>	5200 m <sup>2</sup>	1540 m <sup>2</sup>	<b>22 890 m<sup>2</sup></b>

Kravet til sol på uteoppholdsareal 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl 18.00 er 4500m<sup>2</sup>. 21. mars kl. 15.00 er det vist 7263 m<sup>2</sup> med sol og 23. juni kl. 18.00 er det 10 641 m<sup>2</sup> med sol.



Solstudie for 21. mars. Illustrasjonene er ikke revidert etter høring. Byggene innenfor rød firkant vil bygges som et sammenhengende u-formet bygg.



*Solstudie for 23. juni. Illustrasjonene er ikke revidert etter høring. Byggene innenfor rød firkant vil bygges som et sammenhengende u-formet bygg.*

#### Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er Ranheimsfjæra/Ranheim idrettsbane som betjenes av Metrobuss rute 1.

#### Kulturminner

Ranheim kirke har fortsatt en viktig posisjon i landskapet. Maks høyde på ny bebyggelse videreføres fra gjeldende plan. Kirkelig fellesråd vektlegger ro og skjerming på kirkegården. Det tillates derfor ikke etablering av balkonger på bebyggelse som vender mot kirkegården. Regulert byggegrense mot kirkegården er videreført fra områdeplanen og gjeldende plan.

#### Vann og avløp

Ny vannledning planlegges lagt rundt planlagt bebyggelse. Spillvannet fra planområdet føres mot spillvannskum fra både nord-, vest- og sørsiden av eiendommen. Overvannet fra planområdet kan føres til Vikelva i vest og sør. Ved etablering av utløp skal det redegjøres for behovet for erosjonssikring og sikring av biologisk mangfold og fiskeoppgang. Det skal også redegjøres for konsekvenser av flo og flom. Høyde på innvendig p-kjeller ligger på kote +4, slik at denne unngår høyvannet som oppstår ved et 1000 års gjentaksintervall.

#### Renovasjon

Boligområdet skal tilkobles stasjonært avfallssug med fraksjoner for restavfall og løst papir. Dockingpunkt skal etableres vest for bro over Vikelva. Nedkastpunkt skal etableres maks 50 meter fra boligens utganger. Barnehagen har etablert egen renovasjonsløsning innenfor felt BBH.

#### **Virkninger av planforslaget**

#### Overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til framtidig boligbebyggelse og nåværende grønnstruktur. Dette følges opp i planforslaget.

#### Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende plan er planområdet regulert med ulik typologi, fra tomannsboliger til blokker i seks etasjer. Det foreslås nå kun blokkbebyggelse. Planforslaget har også økt tillatt høyde på bebyggelsen nærmest Vikelva fra kote 15 til kote 22. Høydene innenfor planområdet skal variere fra tre til seks etasjer.

I gjeldende plan er boligbebyggelsen delt opp i flere felt, med et regulert felles uteoppholdsareal som eget formål. I planforslaget foreslås to felt for blokkbebyggelse, der byggegrenser definerer plassering av bebyggelsen. Areal regulert til bolig, utenfor byggegrenser, skal opparbeides som felles uteoppholdsareal.

#### Grad av utnytting

Gjeldende reguleringsplan regulerer BYA. Det foreslås at dette videreføres i planforslaget.

Tabell under viser regulert BYA i gjeldende plan, og ny foreslått BYA.

BYA gjeldende plan		BYA- nytt forslag	
BB1	30%- 1920 m2	BBB	45%
BB2	30%- 2160 m2		
BB3	70%-700 m2		
BB4	70%-1190 m2		
BF1-4	40%-1800 m2		
<b>SUM</b>	<b>7770 m2</b>	<b>SUM</b>	<b>12 285 m2</b>

#### Landskap

Planområdet er flatt, så en realisering av planforslaget vil endre dagens landskapsprofil. Planlagt bebyggelse vil oppleves som en videreføring av allerede etablert bebyggelse i vest. Maks byggehøyde er videreført fra gjeldende plan. Foreslått bebyggelsesstruktur ivaretar flere siktlinjer gjennom området og mot fjorden. Bebyggelsens plassering og bebyggelsesstruktur på flat tomt gir gode uterom med god tilgjengelighet og god klimatisk komfort.

#### Stedets karakter

Hensynet til landskap, naturmiljø og Ranheim kirke har vært førende for utformingen. Eksempelvis trappes bebyggelsen ned mot elva, og maks høyde er satt i forhold til Ranheim kirke. Planforslaget ivaretar områdets eksisterende grønne karakter.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, så det vurderes som liten risiko for at planen skal komme i konflikt med kulturminner.

Forholdet til Ranheim kirke og kirkegården er ivaretatt. Høydene og avstander i planen er videreført fra gjeldende plan. Dette er gjort i samråd med Kirkelig fellesråd. Det stilles krav til at regulert turveg, øst for planområdet, skal utformes i samråd med Kirkelig fellesråd.

### Naturmangfold

Det stilles krav til at det biologiske mangfoldet i friområdene i strandsonen og langs Vikelva, som vist i gjeldende reguleringsplan, skal ivaretas ved alle tiltak. Omfattende rensetiltak er gjort i Vikelva for å øke naturmangfoldet, bl.a. med oppgang av sjøørret. Bestemmelsene sikrer også at det før massehåndtering og graving i området skal foreligge en kartlegging av eventuelle fremmede arter og et tilpasset opplegg for bekjempelse av disse.

### Rekreasjon, bruk og folkehelse

Planområdet grenser til Ladestien. Det gir gode muligheter for rekreasjon og dermed god folkehelse. Bestemmelsene sikrer at det skal opparbeides turveger rundt planområdet og at et område skal opparbeides for aktivitet og rekreasjon.

### Uteområder

Ubebygde areal innenfor boligområdet skal benyttes som felles uteområder for boligbebyggelsen. Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov. Det stilles krav til at lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg.

### Trafikkforhold og kollektivtilbud

Plassering av barnehage ved inngangen til området gir et redusert transportbehov inn i området. Innkjøring til p-kjeller for boligbebyggelsen er planlagt ved barnehagen. Målsettingen er at selve boligområdet skal oppleves som bilfritt. Det stilles imidlertid krav om at gangveger inne i boligområdet skal være kjørbare for blant annet uttrykningskjøretøy og flyttebil. Ranheimsfjæra ligger i et område med god kollektivdekning til og fra sentrum. Ranheim stasjon ligger også rett i nærheten. Holdeplass til regionbusser og flybuss ligger ved E6, ca 1 - 1,5 km unna planområdet. Skoler og barnehager ligger innenfor gangavstand.

I gjeldende plan er det lagt til grunn bygging av inntil 215 enheter og barnehage, med et beregnet trafikkvolum på 1200-1500 ÅDT inn i planområdet. Det er gjort nye beregninger på trafikkvolum, der det er lagt til grunn 400 parkeringsplasser i kjeller, samt barnehage med 100 barn. Dette gir et trafikkvolum på totalt 1600 ÅDT. Dette er dermed ikke en vesentlig endring i forhold til gjeldende plan.

### Skolekapasitet og barnehagekapasitet

Barnehagedekningen er i dag god, og det er nødvendig skolekapasitet per i dag. Det vurderes at det vil være utfordringer knyttet til kapasitet på både barnehage og grunnskolen noe frem i tid.

### ROS

Det er utarbeidet egen ROS- analyse med følgende tema:

- Flomfare og havstigning
- Ekstremnedbør
- Kraftforsyningsanlegg
- Forurenset grunn
- Støy og støv fra trafikk i byggefasen
- Ulykke med gående og syklende, særlig med tanke på barnehagen



Samtlige tema er ivaretatt i planforslaget. Kommunedirektøren mener likevel at ikke ROS-analysen har tatt inn tilstrekkelig usikkerheten knyttet til varigheten på tekniske løsninger, blant annet sett opp mot setningsproblematikk ved nedbryting av de organiske massene. ROS-analysen tar heller ikke hensyn til kommunens manglende muligheter til å sikre at kontrollsystem for gassikring over tid etableres og følges opp.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagte tiltak utløser ikke kostnader for kommunen utover etablering av barnehage og vedlikehold av offentlig veg og bro til området.

#### Interessemotsetninger

Det er en interessemotsetning mellom utbyggingen av planområdet, Ranheim kirke og ro på kirkegården.

#### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

I denne saken er det lagt vekt på å skape et godt, bilfritt bomiljø med varierte uterom. Dette er kvaliteter som står seg over tid, og vil bidra til at området har lang levetid. Nærhet til skole, barnehage, lokalsenter og dagligvareforretning vil redusere transportbehovet.

#### Avveining av virkninger

Kommunedirektøren vurderer at det er knyttet for stor usikkerhet og risiko til etablering av private boliger på de deponerte massene og/eller i randsonen til deponiet. Dette er knyttet til varigheten av tekniske løsninger blant annet på grunn av setningsproblematikk, samt kommunens muligheter til å sikre at nødvendige kontrollsystem og rutiner blir etablert og fulgt opp over tid. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at planforslaget enten må avvises eller det må sikres, gjennom bestemmelser til planen, at alt av forurenset masse fjernes før tiltak kan igangsettes.

Bortsett fra de deponerte massene mener kommunedirektøren dette kunne ha blitt et godt boligprosjekt, da det ikke er utsatt for støv og støy og ligger nært fjorden. Området er bilfritt med kort avstand til butikk, barnehage, skole, idrettsanlegg og metrobuss. Ladestien går rett forbi planområdet.

Beboere i Ranheimsfjæra felt B1 (vest for Vikelva), har gitt tilbakemeldinger om at deres uterom og balkonger er vindutsatt. I planforslaget er det derfor lagt opp til en bebyggelsesstruktur som vil gi et bedre lokalklima, med fokus på lune og solrike uteområder.

#### Vurdering av nullvekstmål for personbiltrafikk

Ranheim er definert som lokalsenter i KPA, og er målpunkt for en av metrobusslinjene. Planområdet ligger i gangavstand til Ranheim senterområde, og i umiddelbar nærhet til planlagt ny dagligvareforretning. Det tilrettelegges for gode løsninger for sykkelparkering ved innganger, hvor 50 % skal være under tak eller i kjeller. Det stilles krav til etablering av rom for sykkelvedlikehold.

På grunn av avstand til Trondheim sentrum, vil det bli nødvendig med bilrestriktive tiltak og infrastrukturinvesteringer i kommunen som helhet for å hindre økning i personbiltrafikken.

#### **Planlagt gjennomføring**

Byggstart tenkes så fort som mulig. Bygging kan ikke starte før det blir tilstrekkelig skolekapasitet på Ranheim.

### **Innspill til planforslaget**

Varslingsbrev ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post 07.05.2018 med frist for innspill 31.05.2018. Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen den 08.05.2018. Det kom inn til sammen åtte uttalelser til varsel av planoppstart.

Planforslaget lå ute på høring og til offentlig ettersyn i perioden fra 27.5.2019 til 13.7.2019. Det er kom inn 10 merknader fra offentlige høringsparter og private.

#### Fylkesmannen i Trøndelag (nå Statsforvalteren), brev datert 09.07.2021

Har to innsigelser til planforslaget:

*1.) Med hjemmel i folkehelselover 4 og rundskriv T-2/16, fremmes det innsigelse til planen inntil kommunen har avklart om metangassnivåene utgjør en brann- og eksplosjonsfare, samt inntil det er gjort en risikovurdering av helsekonsekvenser knyttet til etablering av fjølsom bebyggelse på deponiområdet. De må gjøres en tydelig vurdering og tas tilling til risikoen ved å etablere boliger på deponiet, hvor det synliggjøres hvordan kommunen vurderer beslutningen om å bygge på deponiet opp mot FHI's klare fraråding av utbygging på deponier.*

*2.) Med hjemmel og plan- og bygningslovens § 4-3 fremmes det innsigelse til planen på grunnlag av manglende vurdering i ROS-analyse knyttet til brann og eksplosjonsfare.*

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Ved å enten avvise planforslaget eller å vedta et planforslag som legger til grunn fjerning av de deponerte massene, mener kommunedirektøren at innsigelsene er innfridd.*

#### Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), brev datert 10.07.2019

Hensynet til Vikelva kommer ikke godt nok frem i plansaken. Anbefaler at flomfaren vurderes bedre før sluttbehandling.

- Adkomstvegen til området må vurderes med tanke på flom og sikkerhet blant
- annet i beredskapssituasjoner.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Det er avklart med NVE i e-post av 03.09.2019 at planforslaget ivaretar innspillene.*

#### Posten Norge AS, e-post datert 05.06.2019

Ønsker tidlig dialog med utbygger omkring plassering av postkasser.

#### Statens vegvesen, Region Midt i brev datert 12.06.2019

Har ingen merknader til planforslaget

#### Trøndelag fylkeskommune i brev datert 19.06.2019

Forutsetter som beskrevet i planmaterialet at planen ikke overskrider maksimal høyder i gjeldende plan av hensyn til Ranheim kirke. Minner forøvrig om den generelle aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.

Bane NOR SF i brev datert 27.06.2019

Bane NOR er positive til etablering av et nytt boligfelt i Lutelvvegen. Med tanke på eventuell framtidig gjenåpning av Ranheim jernbanestasjon, bør det vurderes hvordan gang- og sykkelforbindelser og snarveger mellom nytt boligfelt og Ranheim jernbanestasjon kan bidra til å stimulere beboerne på aktuell del av Ranheimsfjæra til å benytte tog som transportmiddel.

Trøndelag politidistrikt i e-post av 11.07.2019

Politiet i Trøndelag har ingen innsigelser til planforslaget

Olav Paulsen for Ranheim Bydelmuseum og historielag, merknad mottatt 04.06.2019

Viser til at det er feil i vegnavnet, Lutevegen og ikke Lutelvvegen som vedtatt, og regner med at dette rettes opp.

Det har kommet to ganske likelydende merknader fra naboer til planforslaget:

Sameiet Elvebredden Ranheim, e-post datert 12.07.2019

Sameiet Elvebredden viser til at det nye planforslaget er i strid med salgsinformasjonen som er gitt av Skanska og at prosjektet har fått en betydelig endring som det protesteres mot. De mener høyhus og høyblokker vil være negativt for friluftsområdet og dyrelivet i området. De mener at en parkeringsdekning ned mot 0,8 plasser per boenhet fører til ytterligere parkeringspress i området. De mener også at skolen ikke har kapasitet til å håndtere befolkningsveksten, og økt trafikk vil gjøre skolevegen mer usikker. Sameiet har ingen tro på at det å øke antall boenheter vil gi bedre solforhold, da vinden blåser mer mellom hus som står tett.

Nabo i Ranheimsfjæra, e-post datert 12.07.2019

Nabo mener argumentet om skjerming mot vind ved å bygge flere boenheter ikke er realistisk. Han viser til at blokkene i det nye planområdet står i samme retning som de vindutsatte blokkene vest for Vikelva. Han mener også at parkeringsdekningen er for lav og det vil føre til uholdbare situasjoner på sikt for hele Ranheimsfjæra.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Planforslaget er en endring av gjeldende plan, der maksimumshøyder, grøntområder og gangveger er som før. Friluftsområder og dyreliv ivaretas i planforslaget på lik linje med gjeldende plan. Lavere parkeringsdekning er et middel for å oppnå målene i byveksttalen. Planområdet ligger godt tilknyttet sentrumsområdene på Ranheim og dekkes av kollektivtilbud med metrobuss. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke kan igangsettes utbygging før tilstrekkelig skolekapasitet er sikret. Solforhold er dokumentert og er i henhold til gjeldende krav. Det er utført vindanalyse som er lagt til grunn for å optimalisere bygningsstrukturen med tanke på vind og for å unngå vindtunneler.*

**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.