

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Skjetleinskogen, r20190037, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/136

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

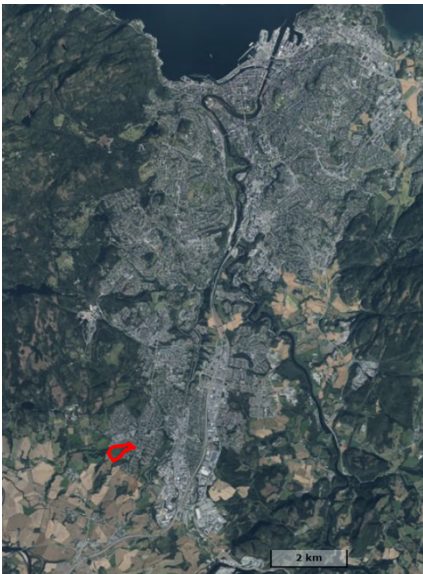
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Skjetleinskogen som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 02.09.2022 (plankart på grunnen) og dato 26.09.2022 (plankart under grunnen) med bestemmelser senest datert 28.09.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.09.2022.

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

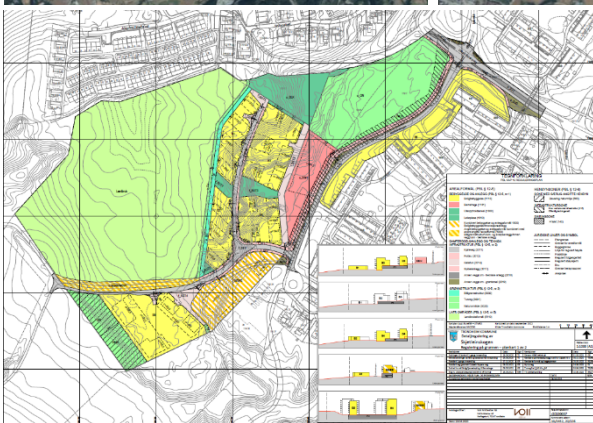
#### SAKSFRAMSTILLING

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Skjetleinskogen AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse og offentlig barnehage med tilhørende samferdselsanlegg og infrastruktur.



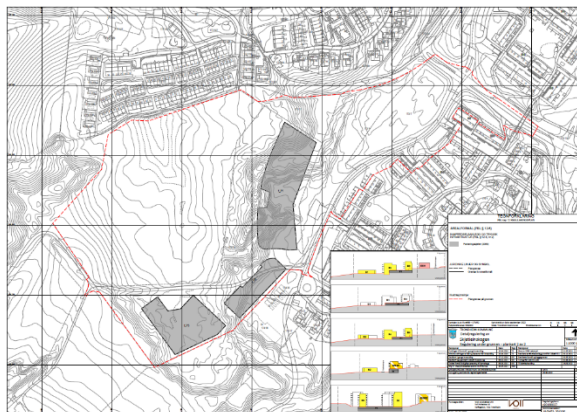
Komplett materiale forelå den 5.4.2021.



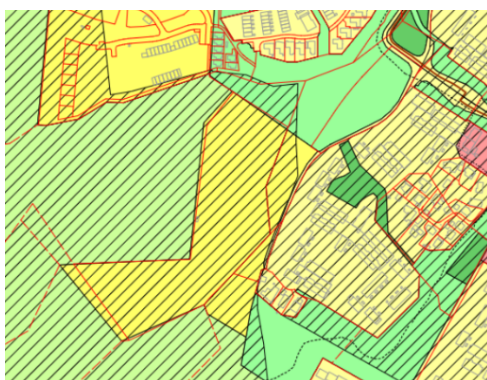
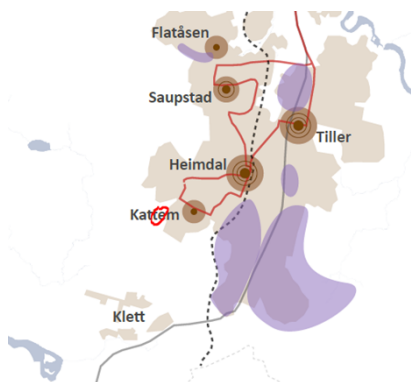
#### Beskrivelse av planforslaget

For beskrivelse av dagens situasjon vises det til planbeskrivelsen.

## Trondheim kommune



Vesentlige utfordringer er geoteknikk, hensynet til Leinstrandkorridoren (viltkorridor) med ravinelandskap og hensynet til dyrkamark.



Planområdet ligger i ytterkanten av område der fortetting skal skje med hensyn til eksisterende karakter. I gjeldende KPA er planområdet vist som framtidig boligbebyggelse. Størstedelen av planområdet er uregulert i dag.

### Planlagt bebyggelse

Maksimum bruksareal for boliger blir ca. 38 100 m<sup>2</sup> som gir ca. 544 boliger (38 100 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>). Minimum antall boliger er satt til 255 stk. Maksimum antall boliger/daa blir ca. 544 boliger på 34,4 daa = 15,8 boliger/daa beregnet utfra areal regulert til bebyggelse og anlegg unntatt felt B6 (dagens boliger innenfor Katterm) og areal til barnehage. Skisseprosjektet viser en barnehage på inntil seks avdelinger. Boligbebyggelse tilpasses det bearbejdede terrenget. I vest planlegges det for rekkehus/småhus på to-tre etasjer, i nordøst for blokker på tre-fire og en-to sokkeletasjer, og i sør blokker som mer frittstående elementer i et parklandskap med høyder på fire-åtte etasjer. Blokkene får p-kjeller. De nærmeste blokkene i planforslaget vil være ca. én etasje høyere enn bebyggelsen på Katterm, mens de høyeste blokkene lengst unna blir ca. to etasjer høyere. Planområdet ligger på en lavere kotehøyde enn bebyggelsen på Katterm.





# Trondheim kommune

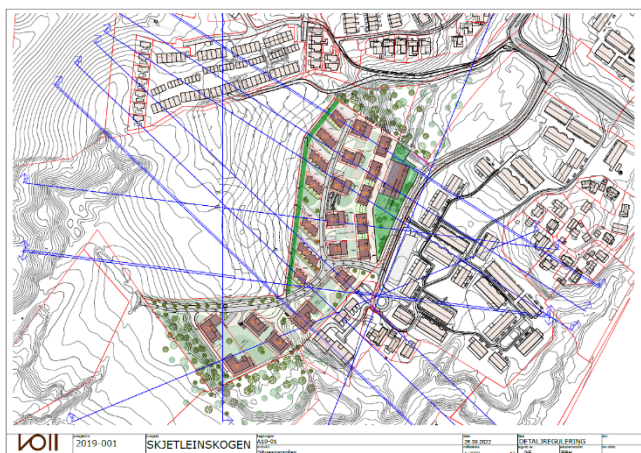
## Bomiljø

Leilighetene vil orientere seg mot sør og vest som gir gode solforhold og godt med lysinnslipp. Nytt terreng vil danne en brink mot landbruksområdet i vest og gi en vestvendt skråning med utsikt mot natur- og landbruksarealer i vest.



Fra venstre mot høyre; uteareal, sol 21. mars kl. 15:00 og sol 23.juni kl. 18:00 (Voll arkitekter)

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og



Illustrasjonsplan (voll arkitekter)

oppholdsareal. For barnehage skal det avsettes uteareal innenfor felt o\_BBH (plankartet) i samsvar med gjeldende kommunal norm. Innenfor feltene med boligbebyggelse opparbeides det lekeareal. I tillegg opparbeides det lekeareal for uteopphold innenfor feltene f\_BUT1 – f\_BUT3, og naturlekeplass/nærmiljøanlegg (o\_BLK). Turveg etableres innenfor området regulert til blågrønnstruktur/VA-anlegg/annen veggrunn (o\_BG/BVA/SVT) og mellom landbruksarealet og vegetasjonsskjermen (o\_BG).

Uteromsregnskapet viser et overskudd av uteoppholdsarealer med tilfredsstillende solforhold. På grunn av terrengets helning og bygningenes plassering innenfor planområdet, vil det bli eksponering av sokkeletasjer/p-kjelleretasjer. Under følger perspektiver på hvordan det er tenkt løst.



## Trondheim kommune

Standpunkt for perspektivene;  
perspektivet til høyre – lengst

Det er sikret i bestemmelsene (§  
skal etableres klatreplanter på

De laveste nivåene som vist på  
med i uteromsregnskapet.



fra venstre – lengst nord og  
sør.

3.1-2, siste avsnitt) at det  
eksponerte p-kjellervegger.

perspektivene er ikke tatt



### Trafikkforhold og støyforhold

Det etableres ny sykkelveg med fortau langs vegen Skjetleinskogen grunnet økt trafikk. Krysset Lisbeth Nypans veg / Skjetleinskogen / Tunellvegen / Bissmiet med tilgrensende vegareal er tatt med i planavgrensningen for å sikre bedre forhold for myke trafikanter, samt å legge til rette for bedre overganger til eksisterende trafikksystem.

Støyreducerende tiltak er sikret i planens bestemmelser, og det planlegges for enten støvvoller, lokale støyskjermer eller en kombinasjon av disse.

### Geoteknikk

Geotekniske undersøkelser viser at utbyggingen er gjennomførbar med hensyn på sikkerhet mot skred, men nordre del av planområdet må forbelastes (tiltak mot setninger i grunnen) før utbygging kan starte opp. Det er nødvendig med en motfylling innenfor landbruksområdet, der et topplag med matjord skal tas vare på og tilbakeføres. Geoteknisk rapport er juridisk bindende for utførelse.

### Vurdering

#### Konsekvenser for byutvikling, nullvekstmålet for persontrafikk og parkering

Planforslagets arealbruk er i tråd med overordnet plan (KPA), og vil styrke Kattem som lokalsentrum. Planforslaget imøtekommer behovet for barnehage i området. Planforslaget vil avvike noe fra kravet til parkeringsdekning.

I saken som ble fremmet til førstegangs behandling var kommunedirektørens vurdering at planen gir lav måloppnåelse etter kriteriene for vurdering av nullvekstmålet.

I bygningsrådets vedtak i sak 154/21 den 22.06.2021 ble følgende tillegg vedtatt:

«Før sluttbehandling skal det vurderes om parkeringsdekningen skal økes fra minimum 0,8 til minimum 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA bolig eller per bolig.»

Kravet til parkeringsdekning er vurdert på nytt. Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende

## Trondheim kommune

bomiljø, med gode gang- og sykkelkoblinger til skole og dagligvareforretning (Kattem lokalsentrum), samt kollektivtilbud i Lisbeth Nypans veg (metrobus). Ut fra boligsammensetningen med leiligheter og småhusbebyggelse, nærhet til Kattem lokalsenter og ønske om at flere skal bruke gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel, mener kommunedirektøren det virker fornuftig å åpne opp for muligheten for lavere p-dekning for bil for leiligheter i blokk (0,8 – 1,2 bil p-plasser), mens det for småhusbebyggelse, der det kan forventes familier med barn, bør sikres mellom 1-2 p-plasser for bil. Dette er også i tråd med Statsforvalterens faglige råd. Planens krav til parkeringsdekning foreslås derfor justert som nevnt ovenfor. Det vises også til vedlagt trafikkanalyse. I tillegg er det sikret en gradering av minimumskravet for sykkelparkering for boliger i blokkbebyggelse som i større grad tar hensyn til antall «rom» leilighetene vil få, jf. Bestemmelse §3.1-6

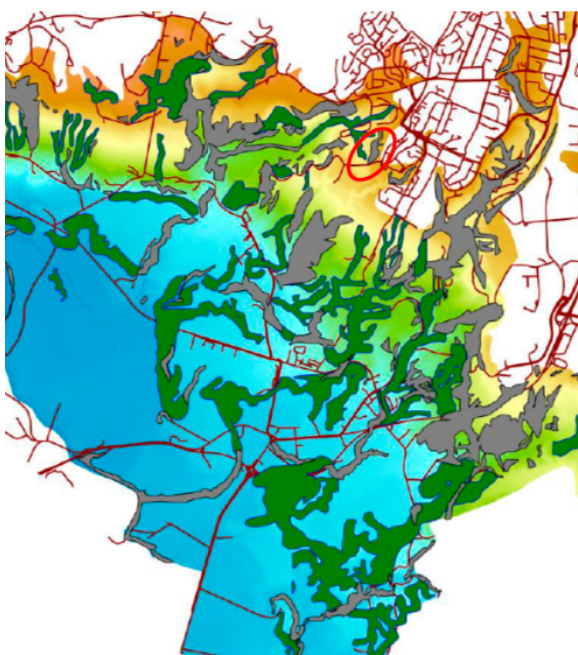
### Konsekvenser for folkehelsen

Innenfor feltet o\_BLK etableres det en naturlekeplass og nærmiljøanlegg for ballbinge som også vil komme nærområdet til gode. Det etableres en turveg i kanten av landbruksarealet (feltet o\_TV) som kobler seg på feltet o\_BLK. Barnehagens uteområder vil være tilgjengelig for lek utenom åpningstid og det er gode turmuligheter sørvestover mot Skjetlein. Planforslaget kan bidra til bedre folkehelse for beboere i planområdet og omegn.

### Konsekvenser for landbruket

Planforslaget medfører at for den del av landbruksarealet som skal brukes til motfylling, må topplaget fjernes før det deretter skal tilbakeføres. Maksimal tid hvor feltet "Landbruk" kan være ute av drift som jordbruksareal, som følge av anleggsarbeider, er fire år, jf. §9.9.

### Konsekvenser for klima og miljø (Leinstrandkorridoren og ravinedaler)



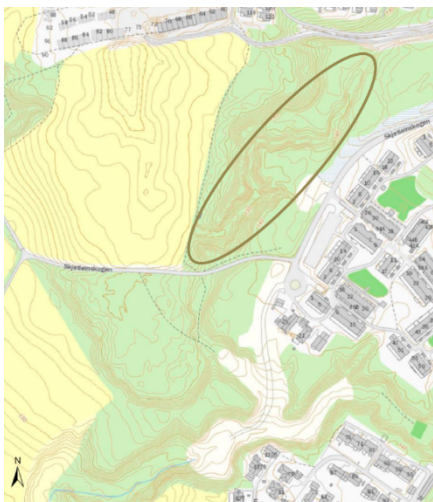
*Kart over dagens raviner (grå farge) og tidligere ravinelandskap (grønn farge) i sidevassdrag til Gaula ved Leinstrand/Heimdal. Kartutsnitt hentet fra rapport for systematisk og kvantitativ kartlegging av ravinedaler i Trondheim kommune (Siggerud 2018). Planområdet ligger innenfor rød ellipse.*

Leinstrandkorridoren er av Trondheim kommunes økologiske korridorer og har nasjonal verdi (viltverdi A). Deler av planområdet berører Leinstrandkorridoren som har svært viktige viltverdier og som representerer et sammenhengende naturområde. Planen medfører at korridoren blir smalere enn tidligere i dette området. I dag er korridoren ca. 1100-1300 m bred her. Det er anbefalt at viltkorridorer som skal binde sammen større landskapstyper bør ha en bredde på minst 300 m. Utbygging av planområdet vil medføre en reduksjon av korridorens bredde på drøyt 350 m (dvs. en reduksjon på 32 %). På det smaleste vil korridoren etter utbygging bli ca. 900 m bred. Om lag 40 dekar av den økologiske korridoren forsvinner som følge av tiltaket og er i strid med bystyrets vedtak om natur- og klimakrise der naturverdier skal tillegges større vekt i plansaker. Gjenstående del av Leinstrandkorridoren forventes på bakgrunn av dette å få redusert funksjon og verdi som økologisk korridor etter utbygging. Felt «GN» reguleres 30 m bredt som naturområde (bevaring naturmiljø) der det ikke



## Trondheim kommune

legges til rette for menneskelig opphold eller aktivitet, jf. bestemmelse §5.2-4.



*Ravine som berøres av prosjektet ligger innenfor brun ellipse. Kart: Sweco.*

Ravinedal er en rødlistet naturtype (kategori sårbar – VU). Ravinen i planområdet, inkludert en mindre sideravine, er ca. 370 m lang, noe som er mindre enn inngangsverdien for å registrere ravine som verdifull naturtype etter DN-håndbok 13. Ravinen i planområdet oppfyller ikke kriteriene og avgrenses derfor ikke som en viktig naturtype etter DN-håndbok 13. Store deler av ravinen er hugd. Dette har påvirket og endret artsmangfoldet og funksjonen av ravinen for fugl og annet vilt. Påvirkningen er imidlertid i hovedsak på økologi, og ikke på ravinen som landform. Ravinen i planområdet er et avskåret fragment som tidligere var del av et større ravinesystem i tilknytning til Åsbekken/ Langbekken, lenger ned Eggbekken. Utbygging vil medføre at det meste av ravinen i planområdet fylles igjen/planeres ut (ca. 60 m øverst berøres ikke). Dette vil bidra til ytterligere tap/ fragmentering av raviner i området/ vassdraget.

Myra (langs deler av østsiden av vegen Skjetleinskogen) som dreneres og skogen som fjernes vil medføre betraktelige CO<sub>2</sub>-utslipp. Myr er den naturtypen som lagrer mest karbon i Norge. Myrer er også i stand til å holde på veldig mye vann/overvann.

### Skolekapasitet og gjennomførbarhet

Det er ledig skolekapasitet på Kattem om 6-10 år.

Det er stilt rekkefølgekrav til følgende forhold/tiltak; skolekapasitet, støyskjermingstiltak, geoteknikk, renovasjon, lekeplass (o\_BLK) og felt o\_BG/BVA/SVT, samferdselsanlegg (o\_SF1 - o\_SF4, o\_SSV, o\_SVG, trafiksikkerhetstiltak, grønnstruktur (o\_BG, o\_TV og GN) og tilbakeføring av landbruksareal. Alle rekkefølgekrav er gjennomførbare.

### Medvirkningsprosessen

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Adresseavisen 09.08.2019, naboer ble varslet med brev, og e-post ble sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. På grunn av mindre utvidelser av planområdet har planforslaget vært på to runder begrenset høring, i 2019 og 2021. Det er mottatt sju ordinære innspill til planforslaget. Ved begrenset høring ble det mottatt elleve innspill til planen.

Innspillene gikk stort sett ut på: tilbakeføring til LNF, parkeringsdekning, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, støy, anleggsfase, geoteknikk, viltkorridor, naturverdier, grad av utnyttelse, høyder og typologi. Ved førstegangsbehandling ble samtlige innspill til planforslaget vurdert godt nok ivaretatt/ kommentert til at planforslaget kunne behandles.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn 22.06.2022 med frist for innspill 22.08.2022. Følgende parter uttalte seg; Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Trøndelag brann- og redningstjeneste, AtB, Skjetlein borettslag og tre naboer. Innspillene omhandler i vesentlig grad tidligere temaer det allerede er gitt innspill på. Samtlige innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn er vurdert godt nok ivaretatt/ kommentert til at

## **Trondheim kommune**

planforslaget kan sluttbehandles. Det vises til planbeskrivelsen for kommunedirektørens kommentarer.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det må forventes økt driftsansvar som følge av nye offentlige anlegg. Kommunen eier barnehagetomta, men det er ikke stilt rekkefølgekrav til oppføring av barnehage. Da det ikke kan forventes ledig skolekapasitet i Kattem skolekrets før om 6-10 år, kan dette medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

Planforslaget åpner opp for ny barnehage i området og vil kunne styrke lokal sentrumsutvikling på Kattem (ca. 500m unna) og ønsket byutvikling selv om det skårer dårlig på kommunens metode for nullvekstmålet. Planforslaget ligger i tilknytning til eksisterende bomiljø, med gode gang- og sykkelkoblinger til skole og dagligvareforretning, samt kollektivtilbud i Lisbeth Nypans veg.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, men mener det er uheldig med ytterligere fragmentering av raviner i området og at Leinstrandkorridoren reduseres som en følge av planforslaget.

## Trondheim kommune

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.09.2022

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Diamanta Zogaj/Jon Sivert Granhaug  
saksbehandlere

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 28.09.2022
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 23.04.2020 og sist revidert 02.09.2022 (på grunnen)
- Vedlegg 3: Reguleringskart datert 23.04.2020 og sist revidert 26.09.2022 (under grunnen)
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser datert 28.09.2022
- Vedlegg 5: Vurdering av naturmangfold (Leinstrandkorridoren og raviner) revidert 05.12.2019 (Sweco)
- Vedlegg 6: Notat trafikkanalyse Skjetleinskogen rev. 30.04.2020 Sweco

Vedlegg reguleringsbestemmelser:

- Geoteknisk rapport, datert 01.02.2022, nr.: 20007-RIG-01, Geo Norway AS
- Støyutredning, datert 29.03.2022, nr.: 10212846 RIAku01 Rev. 3, Sweco
- Illustrasjonsplan datert 26.09.2022 Voll Arkitekter AS