



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20210031

Arkivsak:20/217

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

Planbeskrivelse

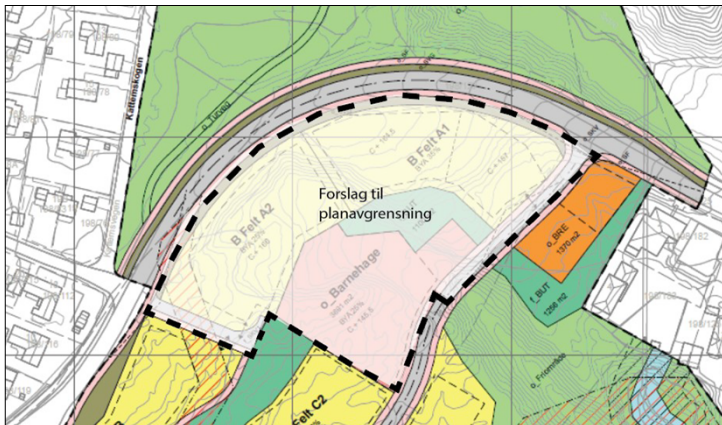
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.11.2022

Dato for godkjenning av bystyret : 02.02.2023

Innledning

Forslagsstiller er Realinvest AS og Kattemsbogen AS som har igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for Kattemsbogen, nordre del, del av gnr/bnr. 198/231, 198/227, 198/127, 198/105, 198/95.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Realinvest AS og Kattemsbogen AS. Arkitektkontoret Skibnes AS er arkitekt.



Figur 1 Stiplet linje viser den delen av gjeldende reguleringsplan (Kattemsbogen) som berøres.

Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av boliger, dagligvareforretning og barnehage innenfor nordlig del av det området som omfattes av reguleringsplan for Kattemsbogen (Søralia), r20170014 vedtatt 01.02.2018.

Det er kun deler av gjeldende reguleringsplan for Kattemsbogen som nå skal omreguleres. Planforslaget forholder seg i hovedsak til gjeldende reguleringsplan når det kommer til utnyttelse, høyder, viktige forbindelser, rekkefølgekrav osv. Området foreslås utbygd med blokkbebyggelse inndelt i et nett av grønstruktur som knytter seg til tilgrensende veier og grønstruktur.

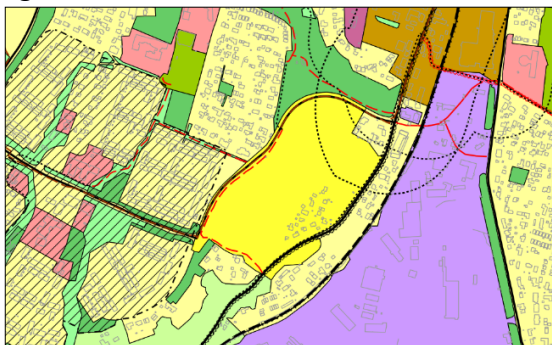
Krav om konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av de tiltak som skal utredes iht. forskrift om konsekvensutredning.

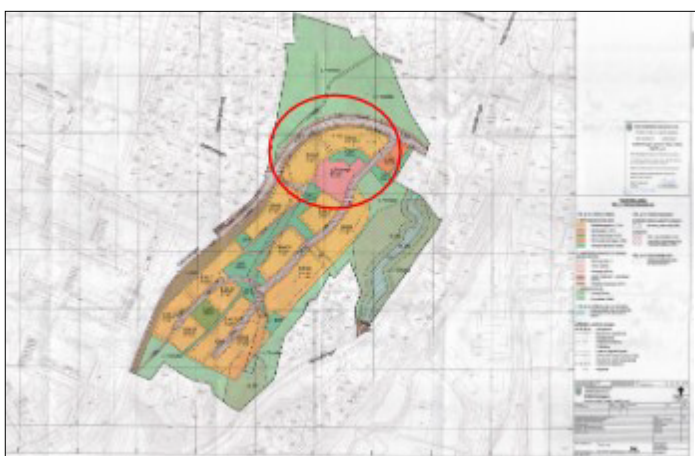
Planstatus

Forholdet til gjeldende planer

Området er i gjeldende kommuneplans arealdel 2012 – 2024 avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur. Nordøstre del av planområdet omfattes av bestemmelsesområder for lokalsenter og kollektivåre.



Figur 2 Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel.



Figur 3 Vedtatt plankart for r20170014, med omtrentlig forslag til område som er aktuelt for omregulering (rød sirkel).

Forslag om forretningsformål avviker fra gjeldende reguleringsplan for Katteskogen, r20170014, vedtatt 01.02.2018.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer er gnr/bnr. 198/231, 189/227, 198/127, 198/105, 198/95.

Beliggenhet, avgrensning av planområdet og dagens bruk

Planområdet ligger mellom vegforbindelsene Katteskogen og Heimdalsvegen i Trondheim sør (mellom Kattem og Heggstadmoen). Planområdet utgjør i dag et ubebygget hogstområde og grenser mot blokkbebyggelsen på Kattem i nordvest og mot småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen i sørøst. Planområdet ligger ca. 550 meter fra Heimdal sentrum.



Figur 4 Oversiktsbilde planområdet for Katteskogen (Sør-Østlandet). Planavgrensningen for dette planforslaget er vist med hvit, stiplet linje.

Stedets karakter

Nærområdet preges av blokk- og småhusbebyggelse. To større raviner strekker seg nordvest inn i eiendommen. Resterende områder på Katteskogen består også av et ravineprega terreng med generelt skrånende terreng fra nordvest (Katteskogen) mot sørøst (Heimdalsvegen).

Naturverdier

Ravineområdet er klassifisert som "svært viktig naturtype lokalt" (naturverdi C). 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.

Barn og unge, rekreasjon

Et tråkk krysser planområdet. Katteskogen barnehage bruker området og det er etablert en provisorisk gapahuk her. Området rundt bekken Søra er lite tilgjengelig på grunn av svært ulendt terreng.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området.

Teknisk infrastruktur

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 Katteskogen lagt inn en hensynssone (faresone) med en bredde på 14,2 m for ledningstraséen der det ikke tillates boliger. Trafikkforhold, trafiksikkerhet, gang- og sykkeltrafikk, kollektiv
Katteskogen har bra vegstandard og kapasitet i forhold til trafikkmengde. Det er opparbeidet gang- og sykkelveg på nordsiden av vegen fra Heimdalsvegen til Bekkasinvegen. Det er også en ny gang- og sykkelveg på sørsiden av Heimdalsvegen.

Det er bussholdeplasser langs Heimdalsvegen, i krysset Heimdalsvegen – Katteskogen i nordøst og Katteskogen – Bekkasinvegen i nordvest. Kollektivdekningen er god. Holdeplassen Katteskogen – Bekkasinvegen har Metrobuss-standard.

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.

Støy

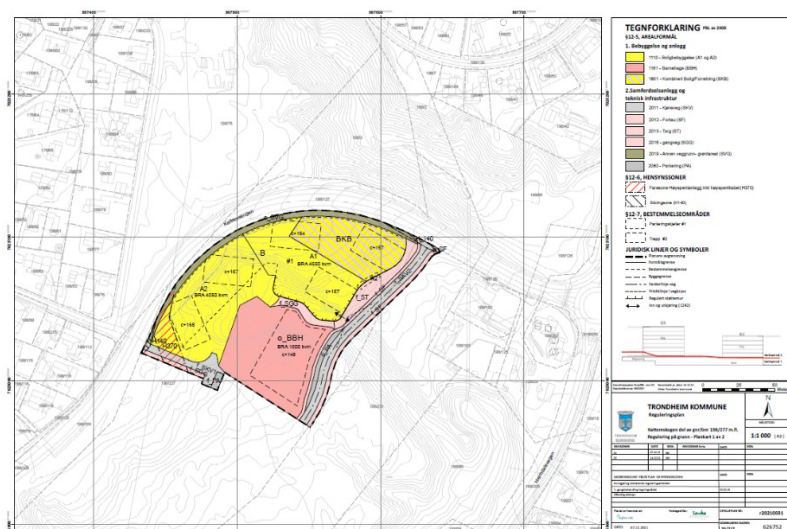
Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone som følger av vegen kattemskogen. Høye støyverdier har skapt problemer for planarbeidet.

Beskrivelse av planforslaget

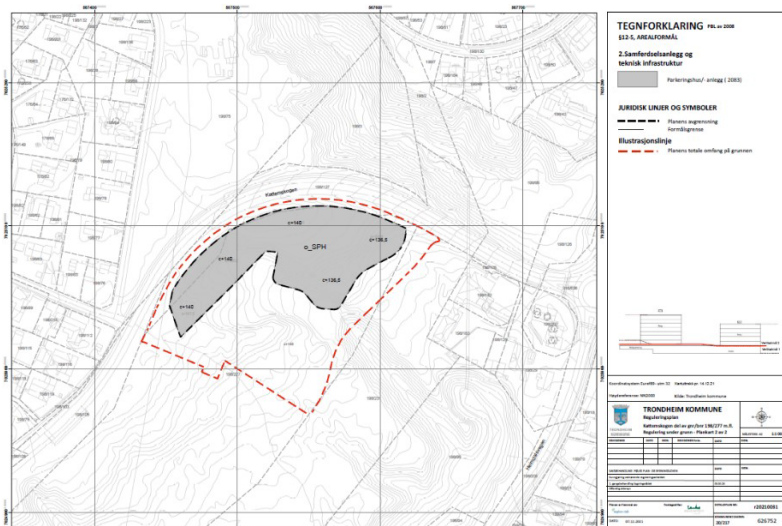
Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til:

<p>Bebyggelse og anlegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligbebyggelse (B) • Barnehage (BBH) • Kombinert bolig/forretning (BKB) • Parkeringshus/-anlegg (SPH) <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjøreveg (SKV) • Fortau (SF) • Torg (ST) • Gangveg (SGG) • Annen veggrunn (SVG) • Parkering (PA) 	<p>Hensynssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sikringssone Frisikt (H_140) • Faresone Høyspenningsanlegg inkl. (høyspentkabel (H_370)) <p>Bestemmelsesområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemmelsesområde parkeringskjeller #1 • Bestemmelsesområde trapp #2
---	---



Figur 5 Nytt planforslag over grunn

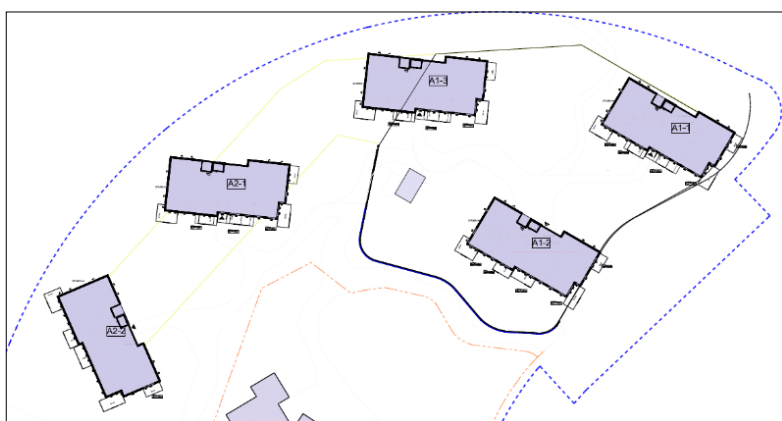


Figur 6 Nytt planforslag under grunn

Planlagt bebyggelse, bebyggelsesstruktur

Innenfor den aktuelle delen av gjeldende reguleringsplan planlegges 152 boenheter. Minimumskravet for antall boliger for hele gjeldende plan er satt til 600 boliger. Det reguleres for næring i form av dagligvarehandel med tilknytning til torg i underetasje i boligblokk ved innkjøring til planområdet. Barnehage reguleres i sør på området. Det er planlagt parkering i P-kjeller under området.

Husenes plassering gir en balanse mellom skjerming av sørvendt uteoppholdsareal fra Kattemsskogen, gode solforhold på balkongene og en åpenhet i strukturen som kommer bakenforliggende bebyggelse til gode, ved at det blir åpne siktakser mellom byggene mot utsikten i sørøst (mot Gaulosen og Vassfjellet)



Figur 7 Oversikt over boligblokker med bygningsnummer.

Parkeringsplasser for boliger, barnehage og butikk vil skje i eget parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegget vil få innkjøring fra internvegen. Areal på taket til parkeringskjelleren skal bli en del av utearealet for boligene. Varelevering og parkering under bakken anses å være en god løsning, i motsetning til å ha parkering i dagen. Husene mot vegen trekkes helt ned til terrenget, og butikkens synlige glassfasade skaper liv langs vegen.

Det er store terrengforskjeller innenfor planområdet. Ved å etablere parkeringskjeller og dagligvare i sokkel, vil det bli en mur langs uterommet til barnehagen.



Figur 8 Torg og trapp. Bildet viser fasade med trespiler.

Trappeforbindelse langs fasaden fra torget opp til bolignivå, vil bryte opp fasaden og tilgjengeliggjøre uteareal for boliger og torg.

Utearealene for boligene vil ligge et nivå høyere enn internvegen, og det legges til rette for en bred og tydelig gangforbindelse mellom boligene og barnehagen, for å oppnå god forbindelse mellom internveg og uteareal. Forbindelsen er plassert i fortsettelsen av turdrag/grøntområdet mot sørøst.

Det tillates maksimalt 10 % ettroms leiligheter og minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større. Endelig leilighetsfordeling skal avklares i byggesak.

Bebyggelsens høyde og grad av utnyttning

Bebyggelsen innenfor planområdet planlegges med høyder som tilsvarer 5-8 etasjer. Størst høyde vil være mot vegen Katteskogen, mens bebyggelsen trappes ned til 5 etasjer mot internvegen. Alle boligene i området ligger i tilknytning til felles uteareal.

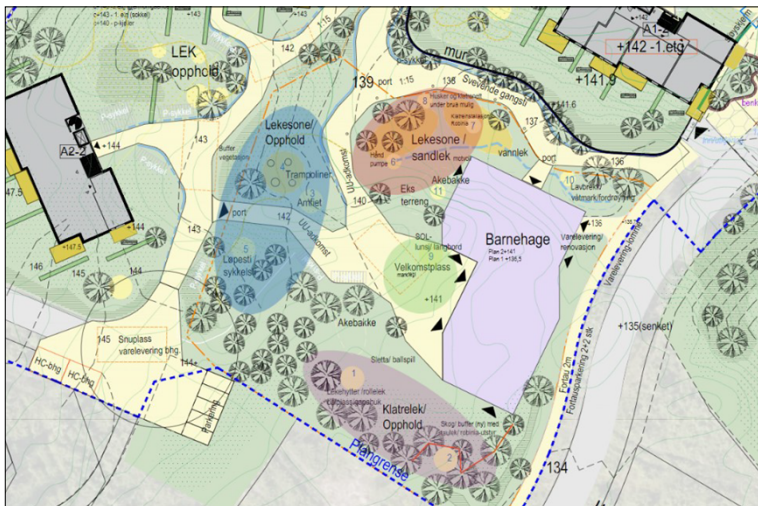
Tillatt bruksareal (BRA):

- Felt A1: BRA=4550m²
- Felt A2: BRA=4050m²

Barnehage

Det reguleres areal for en 6-avdelings offentlig barnehage med et areal på ca. 3,9 daa. Regulert BRA vil være 1500 m². Krav til uteareal for 6 avdelings barnehage er 2448 m².

Barnehagen er lokalisert sørøst i planområdet, for å oppnå mest mulig solbelyst uteareal. Barnehagen ligger langs den interne adkomstvegen, og vil være godt tilgjengelig både fra øvre del av Katteskogen og fra adkomstvegen til feltet i øst.



Figur 9 Utsnitt av illustrasjonsplan viser området satt av til barnehage.

Det er lagt til rette for atkomstforhold for alle trafikantgrupper, der gang- og sykkelforbindelser er prioritert. Barnehagen har i tillegg god tilgjengelighet til kollektivtransport, med blant annet metrobusslinje i Kattensskogen.

Utomhusareal, støyskjerming

Det er i planforslaget lagt til grunn et gjennomsnitt brutto boligareal på 70 m². Bebyggelsen er plassert slik at den skjermer utearealene mot støy fra Kattensskogen. Boliger nærmest Kattensskogen får fasade mot stille side. Boliger liggende i rød støysone skal ha soverom og halvparten av rom for varig opphold mot stille side. Krav om stille side er sikret i bestemmelsene.

Alle boliger sikres støyskjermet privat uteareal. Det tillates ikke ensidige nord- eller østvendte leiligheter.

Uteromskrav for boligene er ivaretatt i henhold til arealkrav i kommuneplanens arealdel.



Figur 12 Felles uterom sett fra nordøst (venstre bilde) og sørvest (høyre bilde)

Torget har en sentral plassering gitt av nærbutikk og kvartalslekeplass, og ligger nært adkomst inn til feltet, med gangstrøk og grønnstruktur. Torgflatens nivå kobles til boligenes utearealer via heis til parkeringskjeller, og via utvendig trapp opp fra torget til uteareal. Torgløsning baserer seg på “shared space”.

Grøntdraget fra ravinen i sør mot gangveisystem nord

Det er etablert et grønndrag fra ravinen i sør mot gangveisystem i nord. Planen legger opp til løsninger med universell utforming for hele hovedgangveisystemet.



Figur 14 Gangsone like ved barnehagen og langs mur. Gangsonen kan opparbeides slik at det etableres oppholdsareal under.

Overvann fra grønndraget mellom boligene søkes ledet i åpne renner/ hulkiler mot bekkefare i ravinedalen, med et fordrøyningsmagasin inn mot vegfyllingen.

Det er vist et transparent felleshus for utleie osv, som kan tilknyttes utendørs heishus fra p-kjeller.

Universell utforming

I planen er det ikke oppnådd universell utforming på alle stier og snarveger, men det er planlagt universell utforming for hele hovedgangveisystemet.

Atkomst

Atkomst til utbyggingsfeltet vil være fra Katteskogen, lengst nord i planområdet. Reguleringsplan for Katteskogen regulerer i tillegg en sekundær atkomst i nordvest.

Trafikkløsninger

Internt i boligområdet planlegges en bilfri kjerne, kun med adgang for beredskapstrafikk/driftstrafikk inne i feltet.

Kjørevegene internt i området har en regulert bredde på 5 m, mens det er regulert tosidig fortau i

3 m bredde.

Trafikkmengder og trafiksikkerhet

Turproduksjonsberegningene viser at området for Kattenskogen skaper cirka 1900 ÅDT for hele planområdet for Kattenskogen samlet sett, fordelt med 1 600 ÅDT fra boligene og 300 ÅDT fra barnehagen.

Siktberegningen viser at biler i begge avkjørslene har tilfredsstillende sikt til begge sider samt at det etableres siktsoner hvor objekthøyde ikke overskrider 0,5 meter.

Varelevering vil skje i p-kjeller med adkomst inn fra intern adkomstveg gjennom området.

Parkering

Det legges til grunn maksimum 1,5 bilparkeringsplasser pr. boligenhet eller pr. 70 m² BRA. Kravet i KPA er minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boligenhet eller pr. 70 m² BRA. Hoveddelen av bilparkeringsplassene er foreslått plassert i parkeringsanlegg under boligbebyggelsen. I parkeringsanlegget øremerkes 8 p-plasser barnehagen der 0,4 plasser er HC.

Parkering for sykkel skal være min. 2,0 plasser per boenhet. Sykkelparkering for barnehagen er sikret i bestemmelsene der det fastsettes minimumskrav:

- 0,15 sykkelparkeringsplasser per barn
- 0,05 sykkelvognplasser per barn
- 0,4 sykkelparkeringsplasser per årsverk, hvorav minimum halvparten skal være overdekket eller i bod.

Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Renovasjon

Det er planlagt avfallssugløsning for hele planområdet ved innkjørselen til planområdet.

Vann- og avløpsforhold

Det skal legges til grunn lokal overvannshåndtering.

Miljøtiltak

Det reguleres ingen støyskjermingstiltak på plankartet. Støyskjerming er sikret gjennom reguleringsbestemmelser og vilkår for gjennomføring.

Bygge- og anleggsperioden

Reguleringsbestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i plan for Kattenskogen r20170014 videreføres, der disse er relevante for planen.

Opparbeidelse av samferdsel og teknisk infrastruktur sikres i bestemmelsene. Eksempelvis før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet skal venstresvingefelt til hovedatkomst inn til området (f_SKV2) være ferdig opparbeidet og teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Fortetting med mange nye boliger som gir en bedre arealutnyttelse i tettbygde strøk og i nærheten av kollektivårer, vurderes å være i tråd med overordnede føringer for byutvikling gitt i KPA og byutviklingsstrategien.

Stedstilpasning

Planforslaget er med på å knytte sammen boligfeltene på Kattem og småhusbebyggelsen langs Heimdalsvegen. Området vil bli synlig fortrinnsvis fra Kattemskogen i vest og nord, samt fra høydedraget oppe på Heggstadmoen.

Naturverdier

Tiltaket vil medføre bebyggelse i et område hvor det er registrert lokal naturtype (svært viktig). Planbeskrivelsen som lå ved saken til førstegangsbehandling redegjør for forholdet til krav i naturmangfoldloven.

Folkehelse

Det er sikret uteareal med gode kvaliteter, der uterommene skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå. Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Tilretteleggelse av gang- og sykkelstier anses som viktig for å kunne gå og sykle i nærområdet, og er viktige tiltak for å fremme fysisk og mental helse.

Et butikklokale innenfor planområdet vurderes å være et godt grep. Planområdet innebærer boliger til anslagsvis 1500 mennesker, som da får en godt utstyrt nærbutikk i gangavstand. En nærbutikk med møteplass i form av torg er også en betydelig miljøskaper og gir identitet og tilhørighet til området.

Ved å legge barnehagen i sør oppnås kontakt både mot vest for adkomst bil fra Kattemskogen, samt en henvendelse mot interngata i øst.

Kollektivtrafikk

Planforslaget bygger opp under eksisterende kollektivtilbud i området.

Trafikkvekst

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 Kattemskogen blir med dagligvarebutikken cirka 2300 ÅDT, med cirka 2050 på hovedadkomsten og cirka 250 i adkomsten i sør.

Barns skoleveg

Grunnskoleelevene Heimdal sør sogner til Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole. Det er ca 10 minutters gangtid langs fortau til skole.

Nullvekstmålet

Korte avstander til daglige gjøremål i Heimdal sentrum og til dagligvareforretning bidrar til byens ambisjoner om nullvekstmål. God kollektivforbindelse til kollektivtraséer med metrobussrute samt korte gang- og sykkelruter bidrar også til nullvekstmålet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av vegareal vil måtte utføres av det offentlige. Det reguleres for offentlig barnehage som kommunen har etablering- og driftsansvar for.

Støy

KPA 2012-2024 og T-1442/2016 er lagt til grunn som støykriterier for boliger og barnehage.

Beregningsresultatene viser at det vil være behov for skjerming mot Kattenskoen for uteoppholdsareal på terreng. Det vil også være nødvendig å støyskjerm støutsatte balkonger med tett rekkverk for private uteoppholdsareal, og samtidig oppnå dempet fasade for lufting fra oppholdsrom ut mot tett balkong. Disse forholdene er utbedret etter innsigelse fra Statsforvalteren.

Høyspent/strålefare

Det reguleres en hensynssone (faresone) med en bredde på 14,2 m for ledningstraséen. Innenfor denne sonen tillates det ikke boliger.

Geoteknikk

Planområdet har forekomst av torvdeponi. Det har vært problematisk med tanke på plassering av bygg, så deponiet vil derfor ikke bebygges, men benyttes til uteareal istedenfor. Noe av torvdeponiet vil likevel berøres av inngrep som løses ved masseutskifting og at bygg fundamenteres på peler.

Det er utført geoteknisk vurdering av områdestabilitet (Multiconsult 2021). Det er utført en vurdering av skredfare etter prosedyre gitt i NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det vil si en avgrensning basert på topografi, marin grense, kvartærgeologiske løsmassekart, tidligere kartlegging og tidligere og nye grunnundersøkelser. Med bakgrunn i overnevnte vurderes det at det ikke er fare for områdeskred som kan ramme planområdet.

Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Det vises til rekkefølgekrav.

Innspill til planforslaget

Varsling, høring og offentlig ettersyn

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.10.2021 med frist for innspill satt til 10.11.2021. Bygningsrådet vedtok i møte 25.01.2022 å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn samtidig som det ble sendt på høring. Frist for uttalelser var 14.03.2022.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn åtte uttalelser til planarbeidet. Sammendrag av merknadene fra offentlige etater og private med kommunedirektørens merknader er listet opp i tabellen under. Statsforvalteren fremmet innsigelse på støyutredningen.

Innkommne merknader ved offentlig ettersyn		Kommentar
Stats-forvalteren i Trøndelag (SF) Datert 08.03.2022	<p>Landbruk</p> <p>Opptatt av at det legges til grunn en effektiv arealbruk for forretningsarealet, inklusive bestemmelser som sikrer restriksjoner for bakkeparkering. Krav om parkering i p-kjeller må også presiseres for forretningsdelen. Mener arealutnyttelsen i området er god.</p> <p>Klima, miljø, helse og omsorg, barn og unge</p> <p><u>Støy</u>: Stiller seg bak kommunedirektørens vurderinger om at glass-skjerm foran vinduer ikke gir like god kvalitet som tilgang til ekte stille side, og at bestemmelser i kommuneplanen ikke oppfylles slik det er foreslått. Kravet om</p>	<p><u>Landbruk</u>:</p> <p>Det er ikke regulert inn parkering på bakkeplan i plankart eller lagt til rette for i bestemmelsene.</p> <p><u>Støy</u>:</p> <p>Ordlyd i bestemmelser endres.</p> <p>Det er tatt en ny</p>

<p>gjennomgående boenheter i rød støysone skal ikke fravikes. I illustrert prosjekt vil dette gjelder boliger i A1-1 og A1-3. I tillegg vil et høyt antall boenheter ha behov for avbøtende tiltak på eller ved fasade for å oppnå støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone på vindu/balkong. Samtidig er det positivt om planen også kan ivareta nye føringer i T 1442/2021, om begrenset bruk av dempet fasade som erstatning for stille side. Ifølge T-1442/2021 kan bruk av dempet fasade unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, benyttes dersom en etter plangrep ikke oppnår stille side, for eksempel for hjørneligheter.</p> <p>Positivt med vedtakspunktet som sier at «planforslaget endres slik at støykravene som stilles til boliger i rød og gul støysone i KPA §§ 21.2 og 21.3 blir oppfylt». Det ikke tilstrekkelig at støykravene er sikret i bestemmelsene. Det må også være sannsynliggjort at støykravene kan ivaretas. Statsforvalteren vurderer at det vil være mulig å endre planløsninger slik at KPA ivaretas for boenheter i rød støysone, men planbeskrivelse og illustrasjoner sendt på høring viser ikke en slik intensjon. Forutsetter at det ryddes i bestemmelsene uavhengig av hvilken retningslinje som blir benyttet.</p> <p>For uteoppholdsarealet viser støyutredningen relativt god effekt av langsgående skjerming mot vei. Deler av det illustrerte uteoppholdsarealet (avgrenset med rosa) er likevel berørt av gul støysone. Med hjemmel i PBL § 5.4, og med henvisning til kpa og retningslinje T-1442/2016, har Statsforvalteren som støymyndighet innsigelse til planen, inntil det er vist at støy er ivaretatt i form av gjennomgående boenheter i rød støysone, og at det er vist sikring av stille uteoppholds- og lekeareal.</p> <p><u>Fremmede arter:</u> Bestemmelse § 3.9 kan med fordel utvides med krav om at redskap og maskiner som brukes i forbindelse med arbeidet må blir grundig rengjort før de fraktes ut av området.</p> <p><u>Klima og energi:</u> I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet. I reguleringsplaner for større utbygginger - mer enn 50 boliger - skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Vi kan ikke se at dette er gjennomført. Det står i planbeskrivelsen at bebyggelsen skal tilkoples fjernvarmenettet. Det kan med fordel settes bestemmelser om det.</p> <p><u>Naturmangfold:</u> Ber om at det ses på eventuell forbedring/tilrettelegging for naturmangfold og arter i planen, i forbindelse med andre vurderinger rundt plassering av bygninger og uteoppholdsareal.</p> <p><u>Parkering:</u> Fordel om en ser på nytt på mulighetene for å ha</p>	<p>gjennomgang av leilighetsfordeling og avbøtende tiltak, slik at forskriften tilfredsstilles så langt som mulig. Støyrapport er oppdatert med nye tiltak. Innsigelse fra Innsigelsen støy ble ansett som imøtekommet i brev fra Statsforvalteren datert 05.10.2022.</p> <p><u>Fremmede arter:</u> Bestemmelse § 3.9 utvides som foreslått.</p> <p><u>Klima og energi:</u> Bestemmelsenes § 3.8 suppleres med: <i>Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.</i></p> <p><u>Naturmangfold:</u> Utearealene opparbeides som grønne for økt biologisk mangfold.</p> <p><u>Parkering:</u> Bestemmelsen om parkeringsdekningen opprettholdes.</p> <p><u>Gåing og sykling:</u> Rekkefølgekrav om opparbeidelse ble avklart i plan for Katteskogen. Rekkefølgekravene fra r20170014, følger denne nye reguleringsplanen, og det omfatter ikke gang- og sykkelvegen. Det er et bredt og adskilt fortau på nordsiden av veien.</p>
---	---

	<p>noe lavere p-dekning for bil enn KPA stiller krav om.</p> <p>Gåing og sykling: Vi stiller spørsmål ved at eksisterende regulerte løsnings med gang og sykkelveg på nordsiden av planområdet, inntil hovedvegen Katteskogen, ikke er vist eller henviset til i denne planen. Det bør stilles rekkefølgekrav om denne.</p> <p>Universell utforming: § 7.2. stiller krav om trapp fra f_ST opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen. For personer som ikke kan gå i trapp utgjør dette en barriere. Det er planlagt en universelt utformet gangforbindelse f_SGG, men kan være en fordel for å forkorte veien om det også blir tilgang med heis. Det er mulig at heis i sammenheng med butikken kan benyttes. Det gis faglig råd om at planen bør sikre en universelt utformet adkomst direkte fra torget til det felles utearealet på taket over sokkeletasjen.</p> <p>Ensidig belyste boenheter: Statsforvalteren har innsigelse til planforslaget inntil alle fremtidige beboere er sikret akseptabel bokvalitet, og da inntil det ikke lenger er åpning for ensidig nord- eller østvendte ett-roms boenheter. Hjemmel er Pbl § 5-4 og bakgrunn er gitt i H-2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid.</p> <p>Areal for uteopphold og lek: Ved tidligere planer på høring er det avklart at internveier tilrettelagt for mer enn nødetater ikke skal regnes med i utearealet. Det er ikke i bestemmelser eller plankart noen sikring av hvor arealer for lek skal etableres. Statsforvalteren minner derfor om at strekpunkt 3 i § 3.6.1 stiller krav om at «Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha støynivå under Lden 55 dB.» Det vil legges føringer for hvor lekeareal kan etableres. § 8.7 omtaler høyspentledning som skal legges i bakken og det er avsatt hensynssone. Bestemmelsene utelukker ikke etablering av lekeareal i hensynssonen, men illustrasjonene viser ingen intensjon om slik bruk av arealet innenfor sonen.</p> <p>Trafikksikkerhet, myke trafikanter: Selv om krysningspunktet over Katteskogen til Oustmyrvegen ikke inngår i planområdet, kan det anbefales å ta inn en rekkefølgebestemmelse om at tiltak for sikker kryssing skal være utført før brukstillatelse.</p> <p>Samfunnsikkerhet</p> <p>ROS: Aktuelle tema for området er ivaretatt i ROS-analysen og planbestemmelsene. Ingen andre merknader.</p>	<p>Det er i tillegg sikret i bestemmelsene trygg utforming av internveger i planområdet samt kryssing av Katteskogen og trygg utredning av inn- og utkjørselen til området. Det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs sørsiden av veien Katteskogen</p> <p>Universell utforming: I tillegg til heis i bygg ned til p-kjeller og butikk, vil det fra interngate være UU-adkomst både fra sør og nord opp til boligens uteareal. Det planlegges ikke heis i forbindelse med trapp.</p> <p>Ensidig belyste boenheter: Det planlegges ikke ensidig nord- eller østvendte ett-roms boenheter. Det planlegges ikke for etablering av ett-roms leiligheter innenfor planområdet.</p> <p>Areal for uteopphold og lek: Uteromsregnskapet inkluderer ikke støyuutsatte arealer. Det planlegges ikke lekeareal i faresonen for høyspent. Trafikksikkerhet, myke trafikanter: § 9 om opparbeidelse av samferdselsanlegg, stiller rekkefølgekrav som sikrer trygge</p>
--	---	---

	<p>Statsforvalterens konklusjon</p> <p>Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Med hjemmel i PBL § 5.4, og med henvisning til kpa og retningslinje T-1442/2016 fremmes det innsigelse til planen, inntil det er vist at støy er ivaretatt i form av gjennomgående boenheter i rød støysone, og at det er vist sikring av stille uteoppholds- og lekeareal. 2. Det fremmes innsigelse til planen fordi det ikke sikres at også beboere i ett-roms leiligheter får akseptabel bokvalitet. Hjemmel er Pbl § 5-4 og bakgrunn er gitt i H-2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid. <p>Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reguleringsbestemmelsene bør rettes opp slik at kravet til parkeringskjeller også gjelder forretning, dette i tråd med beskrivelsene i det øvrige planmaterialet. 2. Det bør redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet, prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Bestemmelsene kan eventuelt oppdateres med bakgrunn i redegjørelsen. 3. Planen bør sikre en universelt utformet adkomst fra torget til det felles utearealet på taket over sokkeletasjen. 	<p>rammer for myke trafikanter.</p>
<p>Trøndelag Fylkeskommune (FK) Datert 14.03. 2022</p>	<p><u>Bokvalitet, barn og unges interesser</u> Uteromskravet sikres i reguleringsbestemmelsene, jfr. uteromsveilederen (KPA) til Trondheim kommune, men fylkeskommune ser det som uheldig at større sammenhengende grøntområde ikke sikres med eget arealformål slik som i gjeldende reguleringsplan. Videre argumenterer forslagsstiller at de gode solforholdene på balkongene vil veie opp for at det ikke er optimale støyforhold for samtlige boliger. Det vises til at boligene vil få tilgang til utearealer med gode solforhold, samt tilgang til offentlige friarealer i nærområdet. Fylkeskommunen synes en slik tilnærming er svært uheldig, og ikke i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.</p> <p><u>Mobilitet og nullvekstmål</u> Mobiliteten i området er god med kort avstand til metrobussholdeplass, hovedsykkelveg og gangavstand til Heimdal sentrum. Det legges til rette for barnehage og butikk innenfor planområdet. Dette er positivt og bygger oppunder nullvekstmålet. Parkeringskravet i gjeldende plan er på 1,5 bilparkeringsplasser og i KPA er kravet 1,2 parkeringsplasser. Fylkeskommunen støtter forslagsstiller som legger opp til å redusere parkeringsdekningen til minimum 1,0 bilparkeringsplasser, tross i at reisevaneundersøkelsene viser at beboere i denne delen av byen ofte benytter bil som transportmiddel, og at Trondheim kommune er redd for at lavere parkeringsdekning vil utsette området for mye villparkering.</p> <p><u>Eldre tids kulturminner</u> Dersom det under arbeid skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber FK om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete grunnarbeidene.</p> <p><u>Vannforvaltning</u> I planens dokumenter vises det til at Sjøra-bekken er regulert med en hensynssone. FK kan ikke se at hensynssonen er lagt</p>	<p><u>Bokvalitet, barn og unges interesser</u> Boligene vil få tilgang på gode utearealet iht. uteromsveileder. Utearealene vil også være tilknyttet fremtidige utearealer lenger sør for planområde når de blir opparbeidet. T-1442/2016 åpner opp for kompenserende tiltak, dersom grenseverdiene utfordres. Støydempende tiltak er plassering og vinkling av bygg, bruk av støyskjermer på uteareal og gjennomgående leiligheter med minst en fasade mot stille side. Planforslaget skal ikke være i konflikt med retningslinjer for barn og planlegging.</p> <p><u>Mobilitet og nullvekstmål</u> Parkeringskrav følger KPA og settes til minimum 1,2.</p> <p><u>Vannforvaltning</u> Sjøra er regulert med en hensynssone i gjeldende regulering.</p>

	<p>inn i plankartet eller planens bestemmelser. Her kan det ha skjedd en glipp. FK forutsetter at hensynssonen blir lagt inn i planens juridiske dokumenter før endelig vedtak av planen. I planens bestemmelser er det lagt inn en fellesbestemmelse som går på overvannshåndtering (3.7). Hensynet til overvannshåndtering er også videre utredet i VA-notatet.</p> <p><u>Veg</u> Adkomstveg til planområdet planlegges via kommunal veg, Katteskogen. Den kommunale vegen tilkobles fv. 6682 i rundkjøring Katteskogen/ Heimdalsvegen/ Johan Tillers veg. Som eier og forvalter av fylkesveg har fylkeskommunen ingen merknader til planforslaget på nåværende tidspunkt.</p> <p><u>Andre forhold</u> o_BRE kan med fordel innlemmes i reguleringsplanforslaget av hensyn til lesbarheten og viste illustrasjoner. Vedrørende ivaretagelse av Sør-bekken og planens avgrensning burde planområdet også omfatte sidebekken til Sjøra-bekken, slik som vist i illustrasjonsmaterialet. Dette innebærer at planområdet også bør innlemme formålene o_Friområde og f_BUT i reguleringsplanen. I tillegg bør reguleringsbestemmelsene justeres med hensyn til arealformålene.</p>	<p>Planforslaget berører ikke disse arealene.</p> <p><u>Andre forhold</u> Planforslaget berører ikke disse arealene, men sammenhenger er vist i illustrasjonsmaterialet. Det er ikke behov for å regulere dette på nytt med likelydende formål og hensynssoner.</p>
<p>Statens vegvesen Datert 01.02.2022</p>	<p>Statens vegvesen opplever at trafikkforholdene vil bli klart forverret over tid og er skeptisk til at denne planen skal bidra til nullvekstmålet. Gode løsninger for myke trafikanter er på motsatt side av hovedvegen og vil derfor kreve kryssing av en veg i kurve med dårlige siktforhold. Vi forutsetter ellers at hensyn til støy og luftforurensning blir ivaretatt.</p>	<p>Trafikksikkerheten ivaretas i § 9 i bestemmelsene. Det er kollektivtilbud med metrobusstrase for området som gir forutsetninger for bruk av kollektivtransport fremfor bil.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat Datert 03.03.2022</p>	<p>NVE har sett på saken og vurdert av skredfaren er godt dokumentert. Planbeskrivelsen er ikke oppdatert etter at det er gjort supplerende grunnundersøkelser og oppdatert geoteknisk vurdering. NVE anbefaler at dette gjøres før saken egengodkjennes i kommunen.</p>	<p>Planbeskrivelse er oppdatert med geoteknisk vurdering, foretatt av Multiconsult i rapport datert 30.11.2021.</p>
<p>Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter Datert 08.02.2022</p>	<p>All varetransport er en del av en transport. Lastebiler må ha vegbredde ved toveistrafikk på minimum 7, m., dette da bilene har bredder på opp mot 3,2 m med speil. Dette innebærer at det må legges planer for vegbredde samt at varemottak og biloppstillingsplasser må følge regelverket. Varetransporten må legges inn i planen fra starten. Nødvendig areal må sikres slik at varetransport kan forgå forsvarlig hva angår myketrafikanter osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø også være ivaretatt. Det vises til krav i TEK17.</p>	<p>Varetransport, biloppstilling og tilstrekkelige bredder på veg er sikret i planforslaget og gjennom prosjektering iht. TEK17.</p>
<p>Anne Lotte Sollie</p>	<p>En massiv fortetting vil få store konsekvenser for det rike</p>	<p>De mest markante</p>

<p>Heimdals-vegen 55</p>	<p>dyre- og fuglelivet i Katteskogen. Gjør oppmerksom på at de eksisterende raviner i området, som fungerer både som korridor, skjul og beite for vilt og fugl, er fredet. Grunnforholdene i området er svært ustabile. Høyden på planlagte boligblokker, opptil 8.etasjer, vil ha store konsekvenser for sol- og lysforhold, og en helt klar forringelse av verdi på berørte hus. Håper utbyggingen gjøres så skånsom som mulig.</p>	<p>ravinene bevares og reguleres som offentlig friområde (grønnstruktur). Sol- og skyggediagram viser at ny bebyggelse som foreslåtte ikke vil medføre skyggevirkning for boligbebyggelsen i sør.</p>
<p>Torhild Engvik Solem og Harald Christian Solem Kattem-skogen 4 Datert 08.04.2022</p>	<p><u>Områdestabilitet:</u> Er bekymret over grunnforhold og om området er tilstrekkelig utredet mtp områdestabilitet nær deres bolig. Ønsker en forsikring på at området forblir stabilt under og etter utbygging.</p> <p><u>Overflatevann:</u> Forventer at det gjøres nødvendige tiltak for å hindre skader på deres eiendom. Avløp: Ønsker informasjon om hvorvidt nytt kloakkløp for byggefeltet kobles til offentlig løp nedenfor deres tilkobling og om dette representerer en mulig fremtidig fare for tilbakeslag.</p> <p><u>Støy:</u> Ønsker at utbygger støyskjermer p-plass ved renovasjonspunkt mot bolig, gjerne i form av tett mur. Gangtrafikk over eiendom: Ønsker gjerde eller tett beplantning mellom bolig og parkering, for å hindre at folk tar snarvegen over tomte.</p> <p><u>Utsyn og solforhold:</u> Ønsker ikke at det etableres trær i skråning ned mot ravinedal. Er glad for at tidligere høye trær nå er borte pga hogst.</p>	<p><u>Områdestabilitet:</u> Områdestabilitet ved utbygging er vurdert som ivaretatt. Det stilles i tillegg følgende vilkår for gjennomføring: «<i>Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Plan for geoteknisk kontroll av eventuelle kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.</i>»</p>
<p>Odd Magne Reitan Kattems-vegen 17 Datert 22.02. 2022</p>	<p><u>Sikt:</u> Blokker på opptil 8 etasjer virker arkitektonisk brutalt i dette området – faktisk på hele Heimdals. Spesielt A2-2 (c+ 168) og A2-1 (c+ 167) sperrer sikt og virker brutal mot eksisterende bebyggelse. Krever derfor at disse reduseres til kun 4 etasjer. Siden de er i en skråning nedenfor Katteskogen vil de dermed rage omtrent like høyt som høyeste bebyggelse i Kattemsvegen (og dermed ikke begrense sikten mer enn annen bebyggelse) og 4 etasjer vil også stå mer i stil områdets karakter. Høyere hus vil passe bedre i en ev. utbyggelse lengre sørover, da dette området allerede har blokkbebyggelse, og nybygg sannsynligvis vil bli liggende betydelig lavere i terrenget.</p> <p><u>Grunnforhold:</u> Regner med at utbyggingen vil føre til setningsskader – både pga. endring av grunnvannsstand og trykk mot grunnen fra de ferdige byggene. Eneste mulighet for avrenning for grunnvannet for eksisterende bebyggelse er nettopp ned mot dette nye feltet – og endring av</p>	<p><u>Sikt:</u> Planforslaget har ca tilsvarende høyder som godkjent reguleringsplan for Katteskogen. Det er en økning på 2 meter i kotehøyde på det sørligste boligbygget. Det er også tidligere konkludert med (og vedtatt) at området tåler de foreslåtte bygningshøydene.</p> <p><u>Grunnforhold:</u> Multiconsult har foretatt geoteknisk vurdering tilknyttet</p>

	<p>grunnvannsstand er dermed meget sannsynlig. Vil derfor insistere på at byggene A2-1 og A2-2 reduseres i vekt for å minimalisere virkningen på eksisterende bebyggelse i området. Setningsskader pga. det nye feltet kan bli belastet utbygger.</p> <p><u>Høyspentlinje:</u> Sørlike delen av Kattemsvegen er bebygd kun på en side av veien for å ha god sikkerhetsavstand til høyspenten – både av strålingshensyn og estetiske hensyn. Reitans bekymring er om høyspentent blir flyttet nærmere eksisterende bebyggelse i Kattemsvegen, og vil kreve at ev. endring av høyspenttraseen må skje ved å grave den ned – ikke flytte den.</p> <p><u>Naturkvaliteter:</u> Mener det er feil å bruke ordet <i>foringelse</i> pga. av hogging av skog som argument for at det er greit å forringe det ytterligere. Reitan kan ikke se det blir noe igjen av viltkorridoren da det blir sammenhengende urban bebyggelse fra krysset Kattemsskogen/Oustmyrvegen og ned til Heimdalsveien. Skogen vil vokse opp igjen etter hvert.</p>	<p>torvdeponiet. Geoteknisk vurdering tilrås 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.</p> <p><u>Høyspent:</u> Eksisterende høyspent skal graves ned innenfor faresone som vist på plankartet (dagens trase). Det stilles bestemmelser og rekkefølgekrav til høyspent.</p> <p><u>Naturkvaliteter:</u> Det reguleres et stort langsgående offentlig friområde (grønnstruktur) i forbindelse med Søravassdraget, som fortsatt vil ha funksjon som viltområde. Når området gror til igjen, vil denne funksjonen bli ytterligere forsterket.</p>
--	---	---

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.