



Detaljregulering av Lutelvvegen, gnr/bnr 23/369, 24/310 m.fl., offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 16.5.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Tag arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Ranheimsfjæra utbyggingsselskap II AS. Komplette planforslag forelå 11.12.2018. Det ble supplert til å bli komplett 12.3.2019.

Hensikten med planforslaget er å skape en bedre bebyggelsesstruktur enn det som er fastsatt i gjeldende regulering som gir bedre uterom, både med tanke på romopplevelse og skjerming fra vind.

Det legges opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende regulering, samtidig som området blir mer bilfritt enn gjeldende regulering.



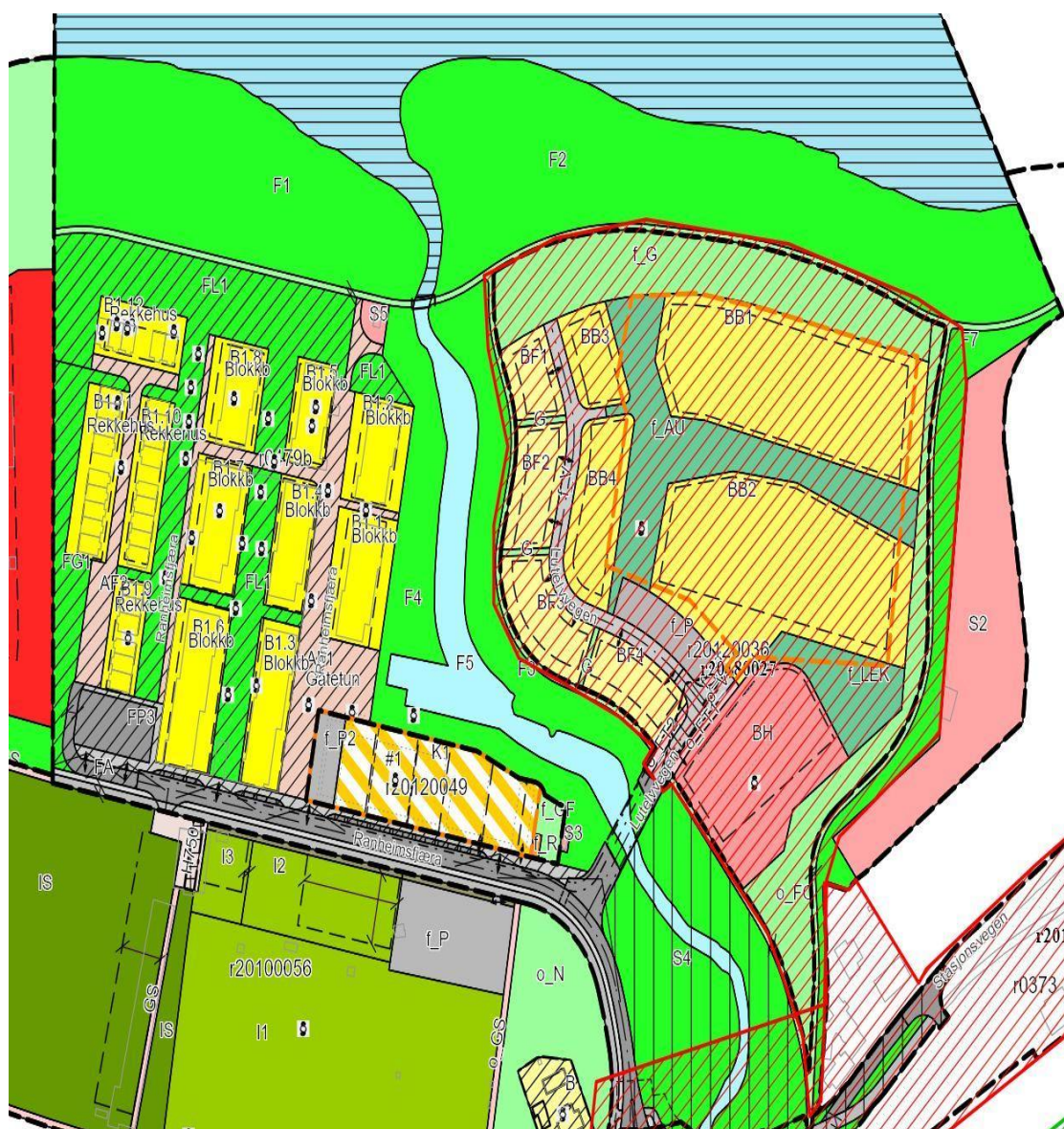
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

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

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 felt K1 er regulert i r20120049, vedtatt 29.9.2016.

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.



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

Avvik fra gjeldende planer

I gjeldende plan for planområdet er det regulert minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet/70m² 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 pr boenhet/70m².

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 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. Det er planlagt butikk med boliger på tak, sørvest for planområdet, i totalt sju etasjer.

Stedets karakter

Ranheim Paper & Board ligger som et markant bygningskompleks midt i det skålformede landskapet. Det er anlagt og planlagt flere store boligutbygginger på Ranheim, i tråd med KPA.

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 rensert og oppgradert, og det er lagt 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.

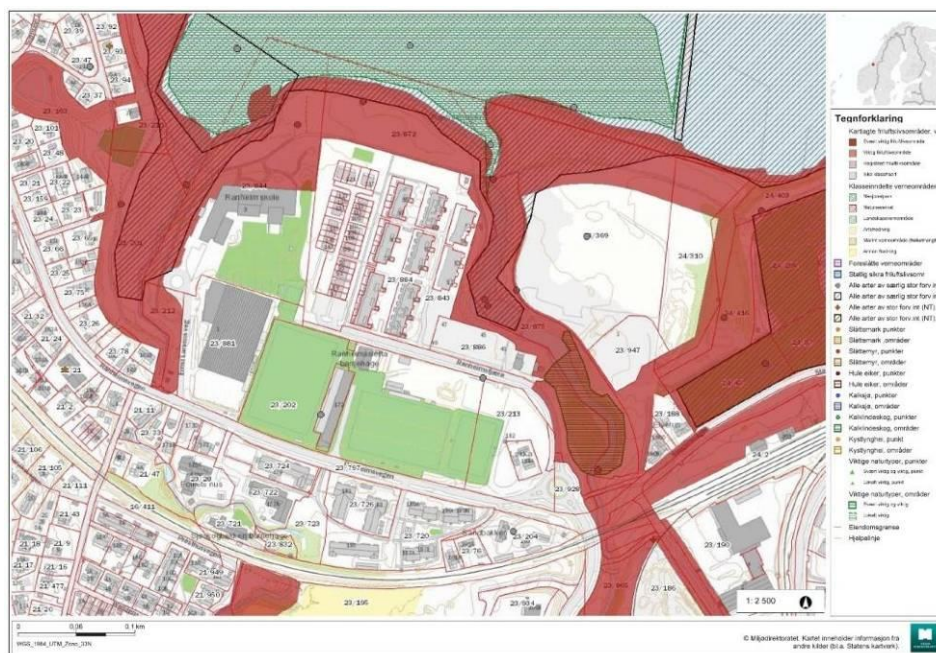
Ranheim kirke med kirkegård ligger i umiddelbar nærhet, vest for planområdet.



Ranheim kirke, sett fra vest

Naturverdier

I følge Miljødirektoratets innsynsløsning Naturbase, så omkranses planområdet av svært viktige friluftsområder. Langs Vikelva er naturtypen bekke drag, 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).



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 brukes ikke i dag av barn og unge til aktiv lek.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Planområdet tilhører Ranheim barneskole og Markaplassen ungdomsskole. Det er ikke beregnet ledig skolekapasitet på Markaplassen ungdomsskole om 10-14 år.

De nærmeste barnehagene er Sjøskogbekken barnehage, Ranheimsletta barnehage, Ranheim barnehage og DoReMi barnehage. Innenfor planområdet er det igangsatt bygging av en kommunal barnehage.

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 bru.

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, grønnsstruktur, samferdselsanlegg og friområde.

Bebyggelsens plassering, utforming og høyder

Det planlegges leilighetsbygg.

Parkeringskjeller planlegges under grunnen.

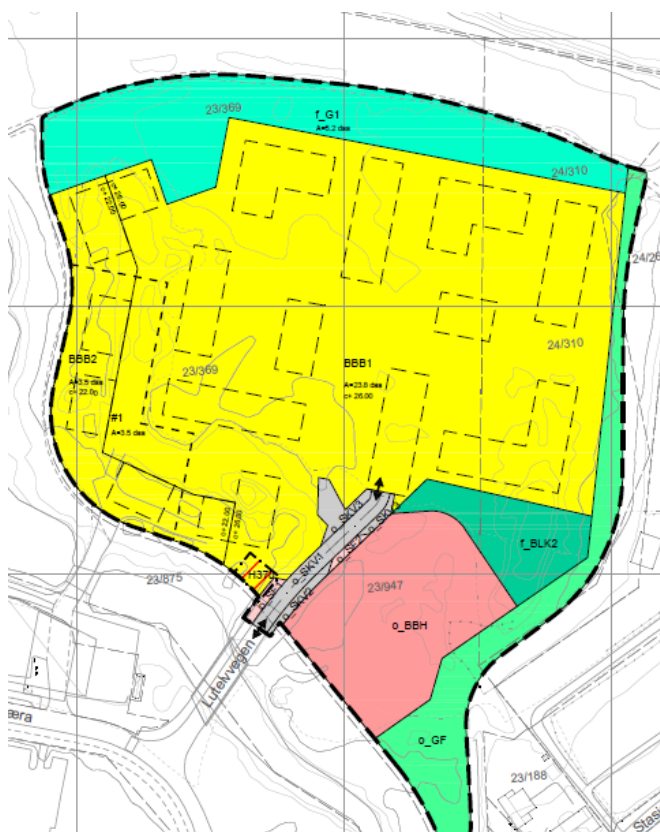
Maks gesimshøyde for BBB1 er kote 26.

Bestemmelsene sikrer at maks 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 maks 70 % av



bebyggelsen oppføres til maks høydeangivelse på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdet #1 på plankart, nærmest Vikelva, er det ikke tillatt med parkeringskjeller.

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



Illustrasjonsplan

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. Dette for å sikre ro på kirkegården.

Barnehagens plassering og høyde videreføres fra gjeldende plan.



3D illustrasjon av planområdet sett fra nordvest



Høyder

Grad av utnyttning

Bebyggd areal innenfor felt BBB1 og BBB2 skal til sammen ikke overstige 45 % BYA. Det tillates inntil 1268 m² BRA til barnehage med tilhørende parkering.

Det illustrerte prosjektet tilsvarer en BRA på ca 36 000 m². 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 skal være ettroms leiligheter.

Antall arbeidsplasser

Barnehagen som er regulert i gjeldende plan er nå under bygging. Ellers er det ingen arbeidsplasser i planområdet.

Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til fjorden, med Ladestien, strand og friområder.

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 og idrettsanlegg. Det planlegges også sentrumsutvikling av området mellom Ranheim stasjon og Ranheim Paper & Board som vil være innenfor gang- og sykkelavstand.

Med etablering av ekspresssykkelveg og 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 gangveier 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 70m². 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 parkeringsdekningen. Det stilles følgende krav i bestemmelsene:

P-dekning bil per boenhet	Krav sykkelparkering per boenhet
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 50 % av plassene skal være under tak. Bestemmelsene sikrer også at det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemuligheter i parkeringskjeller eller på bakken.

Barnehagen skal ha parkering og nødvendig trafikkarealer for bringe- og hentetjeneste samt varelevering, på egen grunn.

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 på nordre side av broa, forlenget til å lede rett inn til hovedtunet i boligbebyggelsen.

Nedkjøring til p-kjeller skjer i utkanten av bebyggelsen, og gir et bilfritt bomiljø med kun gangveger. Gangveger internt i boligområdet skal tilrettelegges for utrykningskjøretøy/flyttebil / taxi.

Planlagte offentlige anlegg

Opparbeiding av offentlig veg og fortau er satt som rekkefølgekrav til planen. I bestemmelsene er det sikret at 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 tomte. 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 forurensingssituasjonen på området og bekrefter funnene fra den innledende undersøkelsen.

Det er påvist masser i tilstandsklasse 1 til 4 på område,t og de mest forurensede massene ligger sentralt på området.

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 opparbeidet i henhold til prinsipper om universell utforming. Andel tilgjengelige leiligheter vil være i tråd med gjeldende lovverk.

Uteoppholdsareal

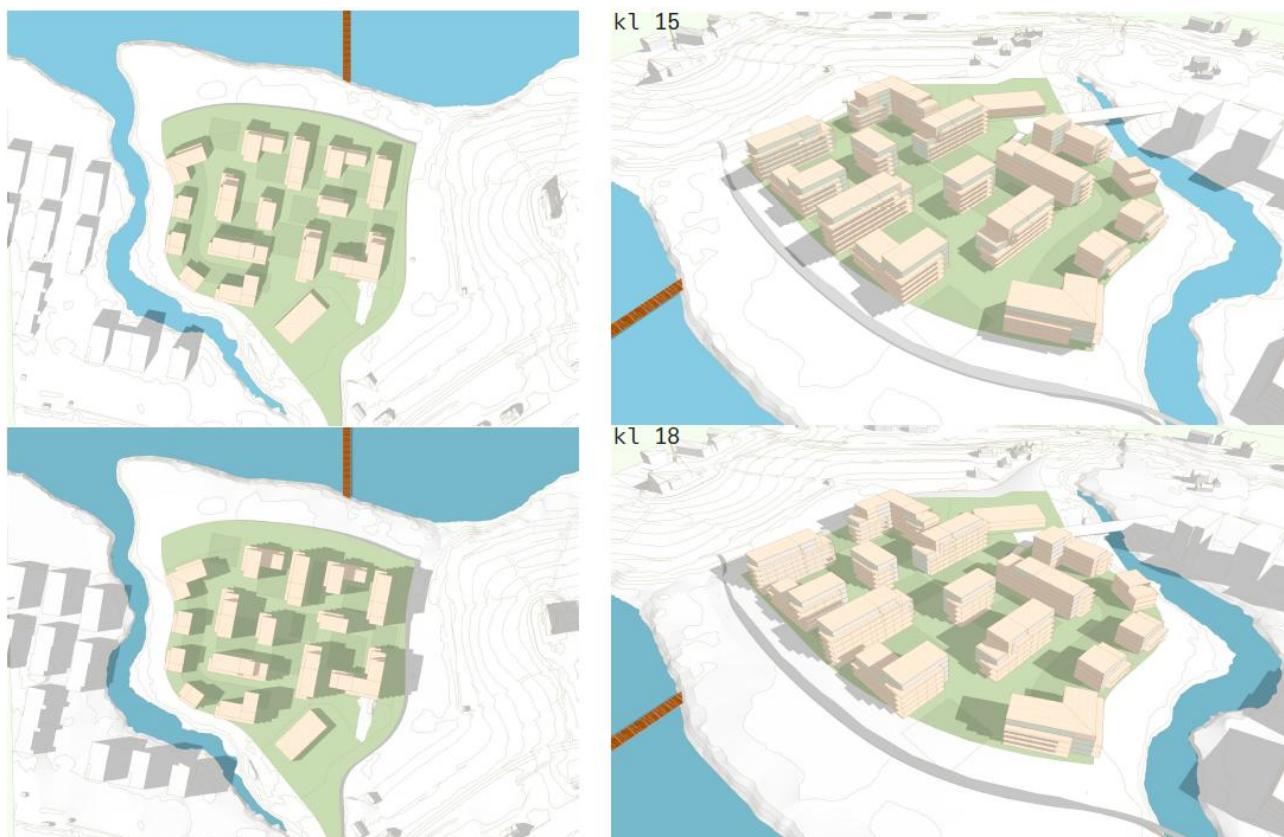
Det er illustrert mer uteareal enn det som er kravet i KPA.

Størrelse planområdene	Illustrert m ² boareal	Krav til uteoppholdsareal: 50m ² pr 100 m ² 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 ² (BBB) + 5200m ² (f_G) + 1540 m ² (f_BLK)	Ca 36 000 m ²	18 000 m ²	10 150 m ²	6000 m ²	5200 m ²	1540 m ²	22 890 m ²

Kravet til sol på uteoppholdsareal 21. mars kl. 15.00 og 23. juni, kl 18.00 er 4500m². 21. mars, kl. 15.00 er det vist 7263 m² med sol og 23. Juni kl. 18.00 er det 10 641 m² med sol.



Solstudie for 21. mars



Solstudie for 23. juni

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass er Ranheimsfjæra/Ranheim idrettsbane som også vil betjenes av Metrobuss fra august 2019.

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.

Skole

Det er vedtatt å utvide skolekapasiteten til Ranheim skole til en anbefalt utnyttelsesgrad på 700 elever slik at det er tilstrekkelig skolekapasitet i barneskolen. Markaplassen ungdomsskole har ikke skolekapasitet på sikt, og det er derfor ikke skolekapasitet i grunnskoleløpet for dette området.

Fra skoleåret 2023-24 forventes det at barneskolekretsen igjen må få økt kapasitet. Dette kan skje gjennom bruk av gamle Ranheim skole, når Jakobsli skole er bygd. Skjer utbyggingen av Grillstadværa felt B3 og N7 raskt, kan det bli nødvendig å øke kapasiteten på barnetrinnet tidligere enn fra 2023 (ref. behandling i Formannskapet, sak 264/17, Elevkapasiteten ved Ranheim skole føringer for videre planlegging).

For å avlaste Markaplassen ungdomsskole vil det være nødvendig med omfattende tiltak for å avlaste skolene før det gis nye byggetillatelser i skolekretsen. Bygging av Granås ungdomsskole ved Brundalen barneskole vil avlaste ovennevnte skoler, og frigjøre kapasitet til ytterligere utvikling og bygging på Ranheim og Grillstad. Tiltak knyttet til skolekapasiteten i Trondheim

kommune ble behandlet i en politisk sak med forslag til prioritert investeringsrekkefølge for skoleanleggene i bystyret i juni 2018. Nybygg for Granås ungdomsskole ligger som nr 3 på lista.

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. Barnehagen kan etablere 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%- 1920m2	BBB	45%
BB2	30%- 2160m2		
BB3	70%-700m2		
BB4	70%-1190m2		
BF1-4	40%-1800m2		
SUM	7770m2	SUM	12 285 m2

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

Planområdet brukes ikke i dag. Planen vil gjøre området mer tilgjengelig, både for beboere og besøkende. Hensynet til landskap, naturmiljø og Ranheim kirke har vært førende for utforming. 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. Det er regulert et offentlig friområde mellom kirkegården og boligområdet. For å sikre ro på kirkegården stilles det krav til at det ikke skal etableres balkonger på fasadene nærmest kirkegården. 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

Ubebyggt 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. Det er gangavstand til regionbusser og flybuss. 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 god, og Trondheim kommune har lagt frem en plan for hvordan man kan løse barneskoledekningen i området. Den største utfordringen ligger på kapasiteten for ungdomsskolene. Granås ungdomsskole ligger som nr 3 på prioriteringslisten over nye skolebygg.

ROS

Det er utarbeidet egen ROS- analyse med følgende tema:

- Flomfare og havstigning
- Kraftforsyningsanlegg
- Forurensset grunn
- Støy og støv fra trafikk i byggefasen
- Ulykke med gående og syklende

Samtlige tema er ivaretatt i planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Interesse motsetninger

Det er en interesse motsetning mellom utbyggingen av planområdet, Ranheim kirke og ro på kirkegården. Bestemmelsene sikrer at det ikke tillates balkonger på fasadene som ligger nærmest 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

Dette kan bli 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

Kommunens nullvekstmål sier at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Ranheim er definert som lokalsenter i KPA, og blir målpunkt for en av metrobusslinjene. Planområdet ligger i gangavstand til Ranheim senterområde, og i umiddelbar nærhet til planlagt ny dagligvareforretning. Det er planlagt ekspress-sykkelveg til sentrum via Lade, og denne er delvis utbygget. 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.

Planområdet scorer bare middels bra i en poengvurdering av nullvekstmålet. Det er i hovedsak avstand til Trondheim sentrum som ikke gir full nullvekstscore. Det vil derfor ved en utbygging her

være 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

Planoppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte 12.4.2018. Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen den 8.5.2018. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 7.5.2018. Frist for å gi merknad var 31.5.2018.

Medvirkningsprosess

Det ble avholdt møte med Kirkelig fellesråd 13.6.2018. Trondheim kommune deltok i møtet. Planen er utarbeidet i samråd med Trondheim kommune.

Innkomne merknader

Den norske kirke, Kirkelig fellesråd i Trondheim, e-post datert 31.5.2018

Kirkelig fellesråd ved bygg- og eiendomsavdelingen minner om betydningen av å opprettholde det offentlige friområdets bredde og funksjon, øst for planområdet, og at dette ikke forringes ved en utbygging. Behovet for buffersone hjemles i lov om gravplasser § 3. Gravferdsforskriften § 2 sier at gravplasser skal skjermes for støy for å ivareta ro og verdighet. Det vises også til kirkerundskrivet som regulerer kirkebyggene og deres omgivelser, blant annet tillatelse til å bygge nærmere enn 60 meter fra kirke i spredt bygd område.

Kommentar

Bestemmelsene sikrer at det ikke blir balkonger som vender mot kirkegården. Byggegrense og friområde mot kirkegård opprettholdes som tidligere regulert.

Fylkesmannen i Trøndelag (FMT), e-post datert 30.5.2018

Området ligger meget sentralt og attraktivt til, og ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SPR-BATP) og et styrket jordvern, jamfør Nasjonal jordvernstrategi er det bra at det planlegges for en høyere utnyttning av området enn det som ligger i gjeldende plan fra 2012. Det forutsettes at høy utnyttelse og parkering i kjeller sikres i planen gjennom bestemmelsene. Det må sikres gode utearealer og allmenn tilgang til elva og sjøen. Positivt at det er regulert adkomster til elva mellom boligblokkene, og fylkesmannen forutsetter at disse reguleres som offentlige.

Kantvegetasjon langs Vikelva må ivaretas. Denne må sikres også i anleggsfasen, og kan med fordel tas inn i bestemmelsene. Det må gjøres rede for hvordan anleggsarbeidene skal gjennomføres og hvilke avbøtende tiltak som kan gjennomføres for å redusere ulempene for boliger og barnehage. Det må redegjøres for overvannshåndtering. FMT minner om T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og kunne medvirke gjennom planarbeidet. FMT mener allmennhetens tilgang og bruksmulighet til arealene mot fjorden må sikres. Det må foretas en ROS-analyse. FMT ber om at det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av stormflo og havstigning. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres som krav i

planbestemmelsene. Det gjøres oppmerksom på at det for planområder under marin grense må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfare og kvikkleire.

Kommentar

Høy utnyttning samt arealeffektiv parkering sikres i planen. Det legges til rette for åpning mellom boligbebyggelsen langs Vikelva. Disse åpningene vil gi en visuell tilgjengelighet til elva. Kantvegetasjon langs Vikelva ivaretas. I bestemmelsene stilles det krav til at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Det er krav om at overvannshåndtering skal redegjøres for i teknisk plan for vann og avløp. Det avsettes tilstrekkelig med uteareal. Det sikres som krav i bestemmelsene, at uterom opparbeides for variert lek og bruk for alle aldersgrupper.

Planområdet har en optimal plassering med hensyn til rekreasjon og dermed folkehelse. Det er utført ROS-analyse. I henhold til Trondheim kommunes kartløsning vil vannstands nivået øke med 231 cm over nullnivå ved et 1000 års gjentakintervall. Høyde på innvendig p-kjeller foreslås lagt på kote +4, slik at denne unngår høyvannet som oppstår ved et 1000 års gjentakintervall. Det er utført geotekniske undersøkelser innenfor planområdet. I notat av 17.8.2018, utarbeidet av Multiconsult, vurderes det at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred og utrasing av området.

Trøndelag fylkeskommune, seksjon plan, e-post datert 28.5.2018

Det forutsettes at friluftsinnteressene blir ivaretatt minst like godt som i gjeldende plan. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Ranheim kirke, som er et viktig landemerke i bydelen. Bebyggelsens høyde bør ta hensyn til dette.

Kommentar

Felt regulert til grønnstruktur/offentlig friområde opprettholdes som i gjeldende plan. Maks kotehøyde er satt tilsvarende maks kotehøyde i gjeldende plan.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, e-post datert 22.5.2018

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv redning og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Det minnes om at parkeringskjeller eller andre rom under terreng som bygges utenfor bygningskropp må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy og etablering av nødvendige brannvannskummer i området. Dersom det tilrettelegges for lading av elbiler i innvendig parkering, må brannsikkerhet ivaretas. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Innvendig radiodekning må etableres for å sikre radiokommunikasjon for redningspersonell.

Kommentar

Området er planlagt for tilgjengelighet for effektiv redning og slokkeinnsats. På illustrasjonsplanen er oppstillingsplass for stige bil inntegnet. Tilstrekkelig avstand mellom bygninger ivaretas gjennom byggegrenser. Angående lading av elbil og innvendig radiodekning så ivaretas dette på et senere tidspunkt i samråd med brannteknisk rådgiver.

Bane NOR, e-post datert 16.5.2018

Selv om det planlagte tiltaket ikke berører jernbanen direkte, har erfaringer vist at større utglidning eller i verste fall kvikkleireskred vil kunne ha store konsekvenser langt utover selve tiltaksområdet. For å kunne godtgjøre at sikkerheten ivaretas, forutsettes det at ROS-analysen dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet i henhold til kravene i TEK 17 kap. 7/PBL § 28-1 om sikkerhet mot naturfare.

Kommentar

Det er utført geotekniske undersøkelser innenfor området. I notat av 17.8.2018, utarbeidet av Multiconsult, vurderes det at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred og utrasing av området.

Den norske kirke, Nidaros bispedømmeråd, e-post datert 14.5.2018

Det bemerkes at gravferdsforskriften § 2 sier at gravplasser skal skjermes mot støy. Dette for å ivareta den ro og verdighet en gravplass krever. Buffersone mellom areal til gravplass og nabobebyggelse nevnes også. Det anbefales at planleggerne tar kontakt med avdeling bygg og eiendom ved Kirkelig fellesråd i Trondheim for å drøfte hvordan dette konkret kan tilrettelegges i detaljreguleringen.

Kommentar

Det ble avholdt møte med Kirkelig fellesråd 13.6.2018.

TrønderEnergi Nett AS, e-post datert 9.5.2018

Sentralt i området må det etableres en nettstasjon for forsyning av miljøvennlig elektrisk strøm. Plassering må være sentral for å kunne forsyne alle bygninger med så korte føringer som mulig, for derved å redusere tapene i kabelnettet. Plassering skal godkjennes av TrønderEnergi Nett AS.

Kommentar

I bestemmelsene stilles det krav til at det skal etableres nettstasjon innenfor planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av kommunen før søknad om tiltak.

Sameiet Ranheimsvegen 190, e-post datert 9.5.2018

Sameiet er veldig interessert i området mellom dem og "fjæra". De ønsker informasjon om planene for området.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.