



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180013

Arkivsak: 20/66

## Detaljregulering av Peder Morsets veg 21, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 13.05.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Zolen og Månen AS.

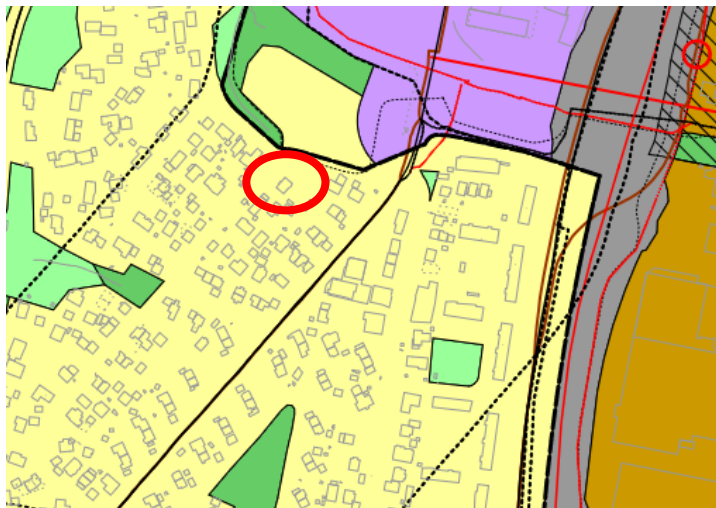
Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Eksisterende enebolig skal rives for å kunne etablere sju nye rekkehus.



Oversiktskart

### Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) vist som eksisterende boligbebyggelse innenfor ytre sone og bestemmelsesområde kollektivåre.



Utsnitt fra KPA 2012-24

Gjeldende reguleringsplan er r1059b *Peder Morsets veg og Sivert Thonstads vei, området mellom samt området sørvest for Peder Morsets veg ned mot Bjørndalen*, vedtatt 22.06.1988. Her er planområdet vist som eksisterende bolig. Planen åpner for frittliggende småhus i én etasje med innredet loft og saltak. % BRA er satt til 30 % inkludert garasje.

Planforslaget berører i tillegg r20160015 *Sentervegen gnr/bnr 315/580 og 315/441 m.fl.*, vedtatt 06.09.2018. Her er en mindre del av planområdet i nordvest vist som kjøreveg.

#### Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble i delegasjonssak FBR BU2 113/19 15.09.2019 vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

#### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommen med gnr/bnr. 315/244 (privat). Planområdet omfatter i tillegg mindre deler av gnr/bnr. 315/1 (kommunal), 315/267 (privat) og 315/385 (privat). Planområdet er på 1861 m<sup>2</sup> der eiendommen Peder Morsets veg 21 utgjør 1756 m<sup>2</sup>.

#### Beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger i bydel Heimdal, ca. 300 meter vest for dagens E6 og 8,5 km sør for Trondheim sentrum. Avstand til Heimdal sentrum er 1,5 km, og til City Syd/Tiller er det 500 m. I nord grenser planområdet mot offentlig gang- og sykkelveg, og i øst, sør og vest mot småhusbebyggelse i form av eneboliger.

Peder Morsets vei 21 består i dag av en enebolig og tre uthus. Til sammen har eksisterende bygningsmasse et fotavtrykk på ca. 150 m<sup>2</sup>. Tomta ligger i et område som består hovedsakelig av eneboliger, det vil si småhusbebyggelse med store tomter. I nord ligger i dag et jorde som er regulert med punkthus (boliger).

#### Stedskarakter

Eiendommen ligger i et område med bebyggelse bestående av eneboliger fra tidlig 60-tall med romslige tomter. Det er i tillegg noe innslag av konsentrert småhusbebyggelse som rekke- og kjedehus. Det er ikke foretatt vesentlig fortetting innenfor den eldre villabebyggelsen i området.



Flyfoto av området

### Landskap; topografi og solforhold

Planområdet heller svakt fra øst mot vest og ligger mellom kote +138 og 142. Landskapet faller svakt mot Bjørndalen ved Heimdal. Solforholdene er gode store deler av året på grunn av det åpne landskapet. Det er ikke registrert vassdrag inntil planområdet, men det går en bekk ned til Bjørndalen fra områdene lengre nord.

### Kulturminner/kulturmiljø og naturverdier

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert naturverdier innenfor området.

### Rekreasjonsverdi og barns interesser

Størsteparten av området er privat tomt, og planområdet er ikke i bruk som rekreasjonsområde i dag.

### Trafikkforhold

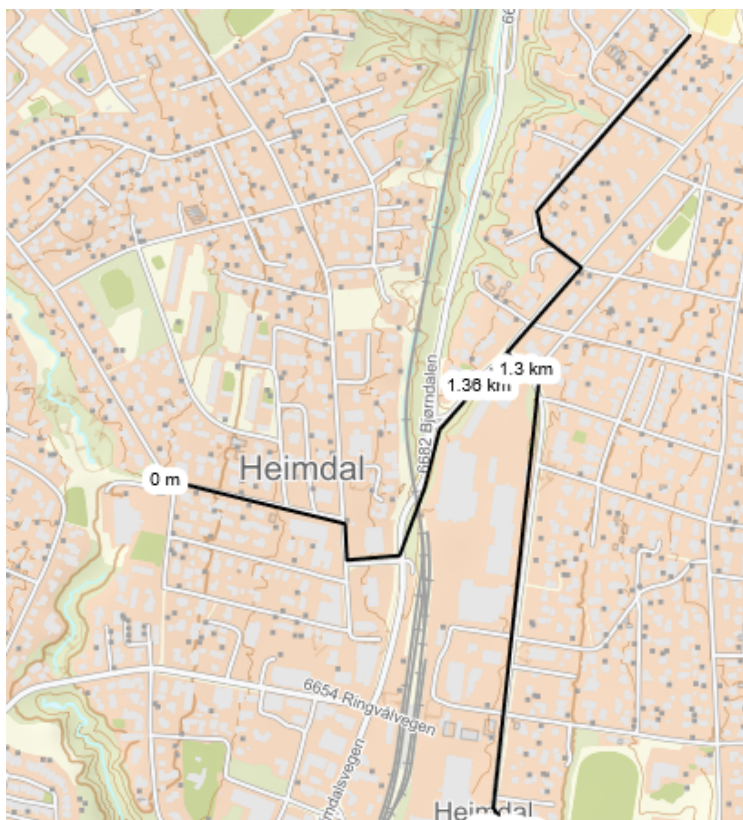
Adkomst til området er fra krysset E6/Sentervegen, videre fram til Sivert Thonstads veg og derfra via Peder Morsets veg. Peder Morsets veg har skiltet hastighet 30 km/t. Det er god kollektivdekning mellom planområdet og Trondheim sentrum. Metrobusslinje følger Sivert Thonstads veg med holdeplass ca. 100 m fra planområdet. Det er en gang- og sykkelvei som går rett nord for området. Peder Morsets veg er ikke tilrettelagt med fortau.

### Barns interesser

Det er ikke registrert barnetråkk innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Stabbursmoen skole (barne- og ungdomsskole) ligger ca. 1,36 km fra Peder Morsets veg 21, mens Breidablikk skole (barneskole) ligger ca. 1,3 km unna. Deler av skolevegen har ikke fortau eller gang- og sykkelveg, men kryssinger av større trafikkerte veger skjer via fotgjengerovergang / lyskryss. Flere barnehager ligger i nærområdet til planområdet.

Til Stabbursmoen skole er det langs Sivert Thonstads vei fortau helt ned til vejen møter Bjørndalsvegen. Der er det kryssing med overgangsfelt. Videre er det gang- og sykkelveg fram til Søbstadvegen. Ved kryssing av Søbstadvegen er det overgangsfelt. Langs Ditlev Bloms vei er det gang- og sykkelveg frem til skolen. Til Breidablikk skole er det fra krysset Sivert Thonstads vei langs Industrivegen gang- og sykkelveg. Industrivegen har fartsgrense 50 km/t.

Det er ca. 1 km til Heimdal idrettsanlegg fra planområdet. Det finnes et nærmiljøanlegg med flerbruksbane i Jernbanebyens ballplass som ligger ca. 360 meter unna. Der ligger det også en lekeplass.



Oversikt over skoleveien fra Peder Morsets vei 21 til Stabbursmoen skole (i vest) og Breidablikk skole (i sør).

### Teknisk infrastruktur

Eiendommene ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Det ligger i dag offentlige ledninger i Peder Morsets veg. Disse fortsetter videre langs Lerkevegen. I Peder Morsets veg består ledningene av en vannledning  $\varnothing 110\text{mm}$ , en spillvannsledning  $\varnothing 200\text{mm}$ , samt en overvannsledning med dimensjon  $\varnothing 250\text{mm}$ . Nord for tomten går det en avløps-/fellesledning (AF) med dimensjon  $\varnothing 400\text{mm}$ . Parallelt med denne ligger det også en spillvannsledning med dimensjon  $\varnothing 200\text{mm}$ . Det går flere stikkledninger over tomten som skal bebygges. Dette gjelder avløpsledninger fra Peder Morsets veg nr. 19 og 19B, samt fra Sivert Thonstads vei nr. 32A og 32B.

Kravet om brannvanndekning i området er på 20 l/s. Nærmeste brannuttak finner man i eksisterende vannkum. Denne kummen ligger i overgangen mellom Peder Morsets veg og Lerkeveien.

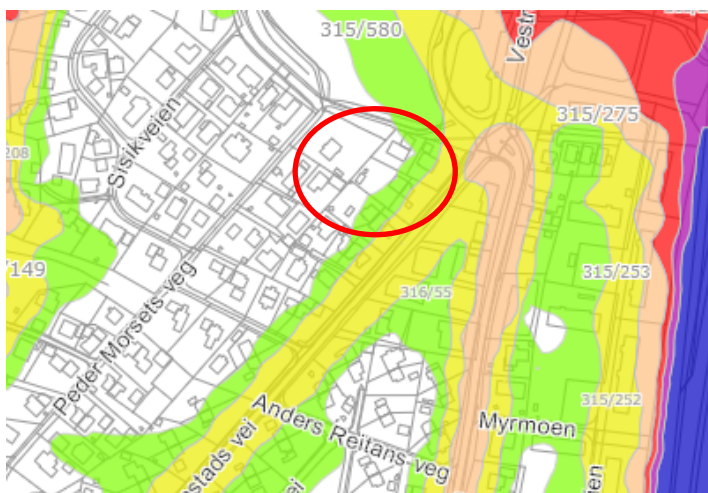
### Grunnforhold

Området ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i nærheten av eiendommene. Tilgjengelige data (ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommen som hav- og fjordavsetninger, ofte med stor mektighet i dekket. Tidligere kommunale grunnundersøkelse (r0527) rett nord for planområdet konkluderer med at området ikke har spesielt vanskelige terreng- og grunnforhold.

Rambøll utførte høsten 2017 grunnundersøkelser og en geoteknisk vurdering av området. Det ble utført 4 totalsonderinger og tatt opp to prøveserier. Resultatene av prøvene viser at løsmassene består av tørrskorpeleire med mektighet ca. 1-2 meter og derunder bløt til middels fast og middels sensitiv leire. Videre ned i grunnen består grunnen av faste masser til avsluttet sondering.

## Støy og luftkvalitet

Trondheim kommunes støykart viser at planområdet ikke er støyutsatt. Statens vegvesen sine støysonekart viser også at området ligger utenfor gul støysone.



Utsnitt fra Trondheim kommunes støysonekart

Det er ikke kjent at området har spesielle utfordringer med tanke på luftforurensning.

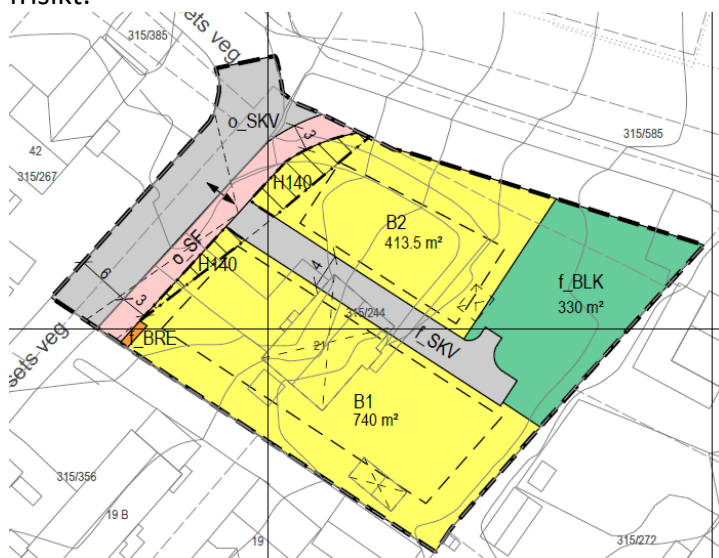
## Forurensing i grunnen

Det er opplyst at det innenfor området har vært en smøregrav og oppbevaring av kjøretøy. Det aktuelle området utgjør en begrenset del av eiendommen. Rambøll har undersøkt tomta og det er ingen grunn til å anta at resten av tomta er forurenset. Dette basert på tidligere bruk av tomta som boligeiendom og at det tidligere ikke har foregått virksomhet som kan ha medført forurensing i grunnen. Historiske bilder viser også at det ikke har vært industriell aktivitet i området tidligere. Basert på dette er det godkjent tiltaksplan for området.

## **Beskrivelse av planforslaget**

### Arealformål

Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplass), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg og fortau), hensynssoner og sikringszone friskt.



Plankart

### Bebyggelsens plassering og utforming

Det skal oppføres minimum 7 boliger fordelt på to husrekker som er orientert i øst-vestlig retning. Det planlegges to hus i nord (B2) og fem hus i sør (B1). De to husene i nordlig rekke er universelt utformet ved at alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Alle enhetene er oppdelte volum som ligger på samme rekke. Volumene henger sammen med hverandre, men er noe "sakset" i forhold til fasadelivet.



*De to husrekkene med den fremste rekken bestående av to hus og den bakre av fem hus.*

Begge husrekkene skal oppføres i tre etasjer, med takterrasse over plan to og inntrukken fasade mot sør i plan tre. De boligene som vender ut mot Peder Morsets vei, både av sørlig og nordlig rekke har inntrukket plan tre mot vegen.

Inngangsparti planlegges fra internveg mellom husrekkene. I tillegg skal det anlegges carport, bod, bad og utvendig bod i første etasje. Hovedplan, andre etasje, planlegges med stue og kjøkken, bad, og soverom. I tredje etasje legges det til rette for disponibelt rom med takterrasse. Innkjøring til boligene skjer fra Peder Morsets veg.

### Bebyggelsens høyde

Det tas hensyn til høydeforskjell på tomten ved å øke ca. 0,5 meters kote høyde per enhet for å opprettholde et jevnt stigningsforhold på internveg. Slik tilpasser volumene seg landskapet. Gesimshøyde for tredje etasje blir 9,5 m fra ferdig planert terreng.



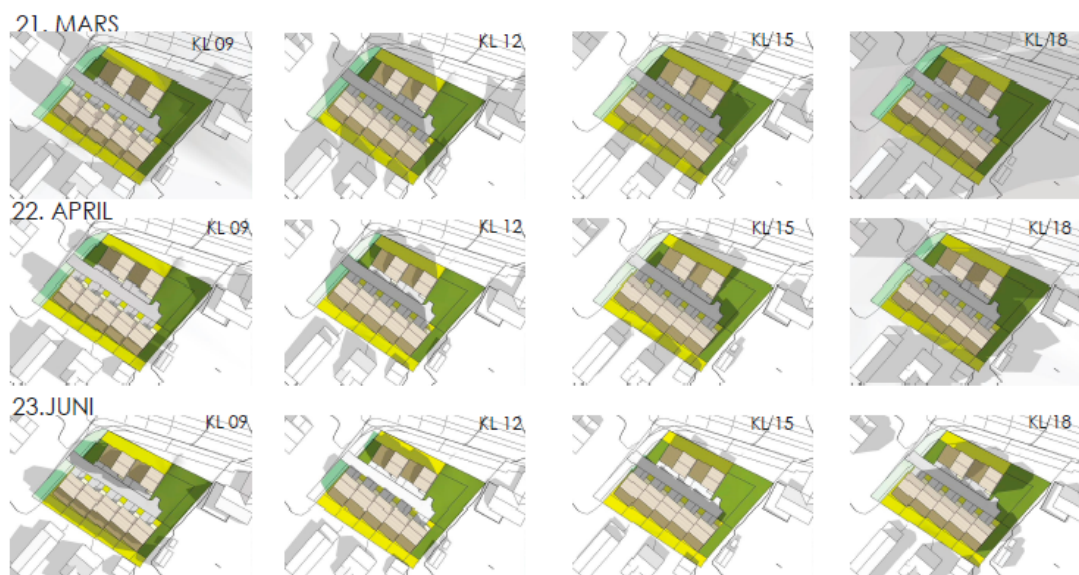
Øverst vises snitt mot sør, i midten vises snitt mot nord, mens nederst vises snitt mot øst.

### Grad av utnyttning

Kommuneplanens arealdel angir minimumskrav på 6 boliger per daa innenfor bestemmelsesområde kollektivåre. Planområdet er på 1861 m<sup>2</sup> og det skal etableres 6-7 boenheter. Dette gir 3,2-3,7 boliger per daa. Dersom man imidlertid regner med oppgitt BRA (1077 m<sup>2</sup> BRA) og en gjennomsnittstørrelse på 70 m<sup>2</sup> per boenhet, gir dette maks 8,3 boliger/daa.

### Bomiljø/bokvalitet

Planområdet ligger i et område som har gode kvaliteter for et godt bomiljø. Sol-/skyggeanalysen viser at det er gode sol- og skyggeforhold internt i området, uten at det vil gå på bekostning av naboenes solforhold.



Sol-/Skyggediagram for de ulike tidspunktene, bla. 21.mars kl. 15 og 23.juni kl. 18.

### Parkering

Det reguleres én parkeringsplass i garasje til hver bolig. I tillegg er det én oppstillingsplass til bil utenfor hver bolig innenfor B1. Det legges til rette for minimum to parkeringsplasser for sykkel ved hver bolig. Disse plasseres utenfor bod og er vist i illustrasjonsplanen.

### Teknisk infrastruktur

Området skal tilknyttes fjernvarme. Det planlegges felles område for renovasjon med små plastbeholdere på hjul, lagt ut mot Peder Morsets veg.

Alle stikkledningene som krysser planområdet må legges om, da den nye bebyggelsen kommer i konflikt med disse. Det foreslås at stikkledningene føres inn på kommunalt nett i Peder Morsets veg. Eksakt påkoblingspunkt avhenger selvsagt på høyde kjeller og offentlige ledninger. Dette tas i byggesaken.

Det går en offentlig VA-ledning gjennom området. Denne må legges om. Det planlegges ny spillvannsledning som kobles inn på eksisterende kum 29135 i Peder Morsets veg. I eksisterende vannkum (SID:12830) er det muligheter til å koble inn nye bygg på eiendom 315/244. Det er ønskelig å knytte ny bebyggelse til eksisterende VA-nett med en stk. Ø50mm PE100- ledning.

Som stikkledning for spillvann må det legges Ø110mm PVC. Her kan det monteres stakekum. For stikkledning overvann må det legges Ø125mm PVC. Her kan det monteres stakekum. For stikkledningen for vann benyttes Ø32mm PE 100 SDR 11. På stikkledningen for vann monteres det bakkekran, med teleskopisk spindelforlenger, inn til hvert hus.

### Trafikkforhold

Peder Morsets veg er i dag grusveg med vegbredde 4,7 m. Denne opprettholdes i planforslaget. Det er regulert inn fortau på 3 meter som er lagt utenfor dagens vegkant. For å kunne opparbeide fortauet må hele vegbredden asfalteres forbi eiendommen. Både opparbeidelse av fortau og veg er tatt inn som egen rekkefølgebestemmelse. I tillegg stilles det krav om teknisk plangodkjenning av den delen av offentlig veg som reguleres i denne planen, før igangsettingstillatelse.

Det er innarbeidet siktsoner for utkjøringen fra planområdet som tilfredsstiller Statens vegvesens håndbøker. Det er også tatt inn bestemmelser om at det ikke tillates trær/ hekker/ etc. som kan hindre sikten ut fra området. Intern veg i området er 4 m bred og har også snuhammer.

### Universell utforming

Lekearealet skal tilrettelegges for universell utforming. Det samme skal intern veg mellom boligene, som får en stigning som tilfredsstiller kravet til universell utforming.

### Uteoppholdsareal

Det er i kommuneplanens arealdel satt krav om 50 m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> eller per boenhet i midtre og ytre sone. Halvparten av dette skal være fellesareal. Dette gir krav om til sammen 350 m<sup>2</sup> uteareal. I tillegg er det et krav at 50 % av felles uteareal skal ha sol. Det er planlagt og lagt til rette for totalt 900 m<sup>2</sup> uteareal. Av dette er 344 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Arealet ligger på nordøst-sida av tomte, og er sammenhengende. I tillegg ligger arealet på den delen av tomte som er lengst unna vegen og godt skjermet fra vegtrafikk. Arealet har gode solforhold på kjernetidspunktet 23.juni kl.18. På kjernetidspunktet 21.mars kl.15 har noe mindre enn 50 % av fellesarealet sol. Da har imidlertid store deler av privat uteareal sol. Fellesarealet har gode solforhold 21.mars kl. 12, store deler av dagen 22.april, samt helt fram til kvelden 23.juni.





- Privat uteareal rekkehus
- Felles areal
- Annet felles uteareal
- Vei
- Solbelagt arealer

Tomtareal (som illustrasjon): 1756 m<sup>2</sup>  
 Totalt uteareal (eks. vei, alle biloppstillingsplass og carport i B2):  
 Privat + Felles = 900m<sup>2</sup>  
 Samlet uteoppholdsareal: 261 m<sup>2</sup>  
 Privat uteareal (eks. biloppstillingsplass, carport): 664m<sup>2</sup>

Oversikten viser fordeling av uteoppholdsareal. Det er kun areal som tilhører eiendommen som er tatt med i beregning av uteareal. I tillegg kommer arealet i nord som også er en del av planområdet. Dette utgjør 105 m<sup>2</sup> av felles uteareal.

## Virkninger av planforslaget

### Landskap

Planforslaget innordner seg landskapet på en fin måte ved å utnytte eksisterende terreng og ved at bebyggelsen nedtrappes og "sakses" i forhold til hverandre. Området vil oppfattes som noe mer fortettet. Samtidig vil området åpnes noe mer opp, spesielt der hvor lokalveg og lekeplass etableres.

### Stedskarakter

Stedskarakter vil endres noe ved at en enebolig vil erstattes med minimum 7 nye boenheter. Den nye bebyggelse vil bryte med eksisterende eneboligbebyggelse, men fungere som en overgang mellom eneboligstrøket og blokkbebyggelsen som er regulert nord for planområdet. Tettheten og høyden på ny bebyggelse er mye høyere enn nabobebyggelsen, men, inntrukket og oppdelte fasader vil minske effekten av store og lange vegger mot nabobebyggelse. Samtidig vil plassering av uteoppholdsareal gi nok avstand for å unngå stor skyggevirkning mot nabo i øst.

### Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet vil ikke komme i berøring med automatisk kjente kulturminner.

### Forholdet til naturmangfoldloven (kap. II)

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at området som reguleres er preget av eksisterende bebyggelse. Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Der framkommer det at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper. Det er heller ikke opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, er det ikke nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

### Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planen vil ikke medføre noen konsekvenser for rekreasjonsområder i nærheten. Planområdet ligger i tilknytning til gang- og sykkelvegnett, noe som er viktig i folkehelsesammenheng.

### Uteområder

Det er lagt opp til tilstrekkelig og sammenhengende lekeareal av god størrelse i planen. Disse har gode solforhold på kjernetidspunktene. Felles uteareal har minst 50 % med sol og tilfredsstillende dermed kravet i kommuneplanens arealdel. Utearealene ligger også godt skjermet fra støv og støy. Bebyggelsen vil også få uteplasser rett utenfor hver enkelt bolig som vil ha morgensol og kveldssol.



Illustrasjonsplan

### Trafikkforhold

Forslag til reguleringsplan viderefører regulering av hele vegbredden i Peder Morsets vei langs planområdet og til og med svingen nord for planområdet. Regulering av fortau er en videreføring av gjeldende regulering i området. Det er stilt krav om at fortauet og vegbredden skal asfalteres forbi eiendommen.

Trafikken i området vil øke i noen grad som følge av utbyggingen, men ikke slik at det vil utløse noen krav til støyskjerming da støyen ikke vil overstige grenseverdiene i T-1442. Økningen vil heller ikke medføre behov for å oppgradere hele Peder Morsets vei. Generelt er utbyggingen såpass beskjeden at den ikke vil utløse noen endringer av trafikale forhold.

Utbyggingen bidrar til fortetting rundt kollektivknutepunkt og metrobusstasjonen som ligger 200 meter unna.

### Barns interesser

Planforslaget beslaglegger ikke tidligere lekeareal for barn og utløser derfor ikke krav om erstatningsareal for barn og unge. Planforslaget legger til rette for gode sammenhengende lekeareal for barn med gode solforhold og skjerming mot støy og støv fra omkringliggende vegger.

### Sosial infrastruktur

Per i dag er det ikke kapasitet ved Stabbursmoen skole. Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at det må dokumenteres tilstrekkelig med skolekapasitet før det gis

igangsettingstillatelse til bygging.

#### Universell utforming

Det vil legges til rette for universell utforming både på internvei, lekearealene og to av boligene. Atkomstvegen mellom boligene vil tilfredsstille kravene til universell utforming. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

#### Oppsummering ROS-analyse

Tiltaket vil medføre noe økning i trafikk, men utbyggingen er beskjeden og økningen i støy er marginal og vil ikke utløse krav til støyskjerming.

Utbyggingen vil rydde opp i tidligere forurensninger på tomta. Vedlagt ligger godkjent tiltaksplan for området. Dette er også tatt inn i rekkefølgebestemmelsene.

#### Teknisk infrastruktur

Alle stikkledningene må legges om da den nye bebyggelsen kommer i konflikt med eksisterende. Det er foreslått at stikkledningene føres inn på kommunalt nett i Peder Morsets veg. Eksakt påkoblingspunkt er avhengig av høyde på kjeller og offentlige ledninger. I eksisterende vannkum (SID:12830) er det mulighet for å koble inn nye bygg på eiendom med gnr/bnr.315/244. Det er ønskelig å knytte ny bebyggelse til eksisterende VA-nett med en stk. Ø50mm PE100- ledning.

#### Forholdet til nabobebyggelsen

Bebyggelsen legger seg opp mot eksisterende bebyggelse og eneboliger i sørvest, gnr/bnr. 315/356 og 315/241. Sistnevnte naboeiendom har en garasje som ligger helt i grensa mot omsøkt areal og boligens uteareal ligger sør for garasjen. Utbyggingen vil ikke få noen negative følger for naboeiendommens uteareal, hverken dårligere solforhold eller andre negative konsekvenser. For eiendommen i øst, gnr/bnr. 315/549, vil det heller ikke bli noen negative konsekvenser da felles uteareal som legges i østlig del av tomta gjør at det vil bli åpent for bebyggelsen. Samtidig vil dagens solforhold ivaretas på eiendommen.

Ny bebyggelse ivaretar avstand til nabogrense på 4 meter. En eventuell utbygging på naboeiendommen i sørøst vil kunne gi noe skygge på naboeiendommene på omsøkt tomt, dette er avhengig av høyde på eventuell ny bebyggelse. Høyden på dagens bebyggelse er to etasjer med saltak, omtrent samme høyde som eksisterende bebyggelse i Peder Morsets veg 21.

#### Konsekvenser for klima og miljø

Utbyggingen fører til at det blir ryddet opp i forurensninger i grunnen. I tillegg bidrar planforslaget til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer. Dette er også et område som ligger nært metrobusstrasé. Fortetting langs kollektivknutepunkt er en nasjonal og kommunal målsetting og i tråd med byvekstavtalen av 25.6.2019, det vil si nullvekstmålet.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Gnr/bnr. 315/1 i nordøst er kommunal eiendom og deler av denne må erverves av utbygger.

#### **Innspill til planforslaget**

Oppstart av planarbeid ble varslet per brev 19.05.2017 til offentlig etater, berørte naboer og grunneiere. Det ble annonsert i både Adresseavisen og Trønderbladet. Innspill ved varsling ble

svart ut til førstegangsbehandling. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.09 - 02.11.2019. Det kom inn seks merknader.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 24.10.2019

Fylkesmannen fremmer følgende innsigelse til planforslaget:

- Med bakgrunn i SPR-BATP og jordlova § 9 har Fylkesmannen innsigelse til planen inntil det er innarbeidet reguleringsbestemmelser som sikrer minimum 6-7 boenheter i planen, jfr. planbeskrivelsen

Fylkesmannen fremmer følgende faglige råd til planforslaget:

- Vi har faglig råd om å plassere all parkering i parkeringskjeller, da dette vil frigjøre mer areal og åpne for en høyere arealutnyttelse med flere boenheter i planen.

I tillegg til dette anbefaler Fylkesmannen at det i utomhusplanen tas hensyn til sol/skyggeforholdene med tanke på plassering av lekeområdet og sittemuligheter.

*Kommentar:* Bestemmelsen om grad av utnyttning er endret til følgende:

*Innenfor planområdet skal det etableres minimum 7 boenheter. Innenfor felt B1 skal det etableres minimum 5 enheter, og innenfor felt B2 minimum 2 enheter.*

Fylkesmannen har i e-poster av 03.12.2019 og 21.04.2020 konkludert med at en slik endring i bestemmelsene imøtekommer innsigelsen ved at minimum utnyttingsgrad sikres.

Når det gjelder faglig råd om parkeringskjeller, så er dette vurdert av plankonsulent tidlig i planprosessen. For et prosjekt i denne størrelsesorden ville det imidlertid blitt svært kostbart for forslagsstiller å opparbeide parkeringskjeller med kun sju enheter.

Det er lagt opp til tilstrekkelig og sammenhengende lekeareal av god størrelse i planen. Disse har gode solforhold på kjernetidspunktene. Felles uteareal har minst 50 % med sol og tilfredsstillende dermed kravet i kommuneplanens arealdel. Utearealene ligger også godt skjermet fra støv og støy. Hensynet til sol- og skyggeforhold ved plassering av sittemuligheter vil bli avklart i byggesaken.

Trøndelag fylkeskommune, datert 21.10.2019

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Når det gjelder trafikkforhold, viser de til Statens vegvesen. Ut over dette har de ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen, datert 27.09.2019

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanforslaget.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT), datert 24.10.2019

TBRT lister opp flere forhold som må ivaretas i prosjekteringsfasen og i påfølgende byggesak. I tillegg viser de til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner* og TEK 17 § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

Anne E. Aarhoug Hammervik, datert 27.10.2019

Hammervik peker på at det allerede foregår en massiv utbygging 5 m nord for hennes eiendom, Heimdalsporten med fire blokker på 7 og 8 etasjer, og synes det er forkastelig å tillate rekkehus også på motsatt siden av hennes bolig.

Hammervik mener hun vil miste det meste av utsikt, og at verdien av boligen vil bli redusert betraktelig. Skolekapasiteten i området er sprengt. Heimdalsporten består av 200 leiligheter, og en del av disse vil nok også huse barnefamilier. Hammervik ber om at planforslaget forkastes da det er mer enn nok fortetting i området.

*Kommentar:* Gjeldende kommuneplanens arealdel åpner for fortetting innenfor det omsøkte området. Planområdet er avsatt til eksisterende boligform med tilhørende bestemmelse om at det ved regulering av områder på 1,5-6 dekar skal være en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Sol- og skyggestudier viser at Hammerviks eiendom vil bli lite påvirket av foreslåtte utbygging når det gjelder solforhold. Det er stilt rekkefølgekrav om at før tillatelse til tiltak kan gis, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### Anita Skorstad og Ulf Leonhardsen, datert 28.10.2019

Som eiere av Sivert Thonstads veg 34B har Skorstad og Leonardsen planer om å bygge ut eiendommen med en ekstra enebolig med utleiedel i sokkel mot Peder Morsetsv. 21. De har vært i kontakt med forslagsstiller om dette tidligere. Ut fra forelagte tegninger ser de at nærmeste rekkehus innenfor planområdet er planlagt kun med en minimumsavstand til deres eiendom, og med en veldig stor mønehøyde. Deres planlagte hus med uteareal og vindu til utleiedel, vil da bli skyggelagt tidlig på kveld i juni og på vår/høst fra tidlig ettermiddag.

Skorstad og Leonardsen peker på at de lenge har vært utsatt for flere bygge-/vegprosjekter rundt eiendommen sin, og nå også utbygging mot nordvest (fire boligblokker) i tillegg til planlagte rekkehus i Peder Morsetsv. 21. Dette mener de vil senke tomteverdien, og gjøre eiendommen mer innestengt. Skorstad og Leonardsen ber om at det blir sett på løsninger for å redusere høyden på nærmeste rekkehus slik at løsningen blir levelig for alle.

*Kommentar:* Avstand fra byggegrense til eiendomsgrense er satt til 4 meter for planområdet. Eksisterende garasje på eiendommen Sivert Thonstads vei 34 B ligger 2,7 m fra nabogrensa til Peder Morsetsv. 21.

Sol- og skyggestudier viser at Skorstad og Leonardsens planlagte hus vil kunne få noe skygge på kvelden i juni. Dette kan unngås ved å bruke sol- og skyggestudiene til å etablere utearealet lengre nord enn dagens garasje på eiendommen Sivert Thonstads vei 34. Det vises for øvrig til gjeldende kommuneplanens arealdel for området, hvor det åpnes for fortetting innenfor omsøkte planområde.

#### Andre endringer før sluttbehandling

- Renovasjon BRE er endret til f\_BRE og trukket ut av frisktsonen og byggegrensa til B2.
- Sikringssone frisikt er oppdatert i henhold til håndbok N100.

I konklusjonen i saksframlegg til førstegangsbehandling ble det bedt om at det før sluttbehandling ble vurdert å legge inn krav om parkeringskjeller. Dette ble vurdert av plankonsulent tidlig i planprosessen, men for et prosjekt i denne størrelsesorden ville det blitt svært kostbart for forslagsstiller å opparbeide med kun sju enheter.

#### **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 framgår av saksfremlegget.