

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å detaljregulere for boligformål iht. KPA 2012-2024.

Videre beskrivelse til oppstartsmøte er iht. mal fra Trondheim kommune og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §1 Krav til planinitiativ.*

### 1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter på vegne av forslagstiller Boligbyggelaget TOBB.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken og endring av teiggrensler

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

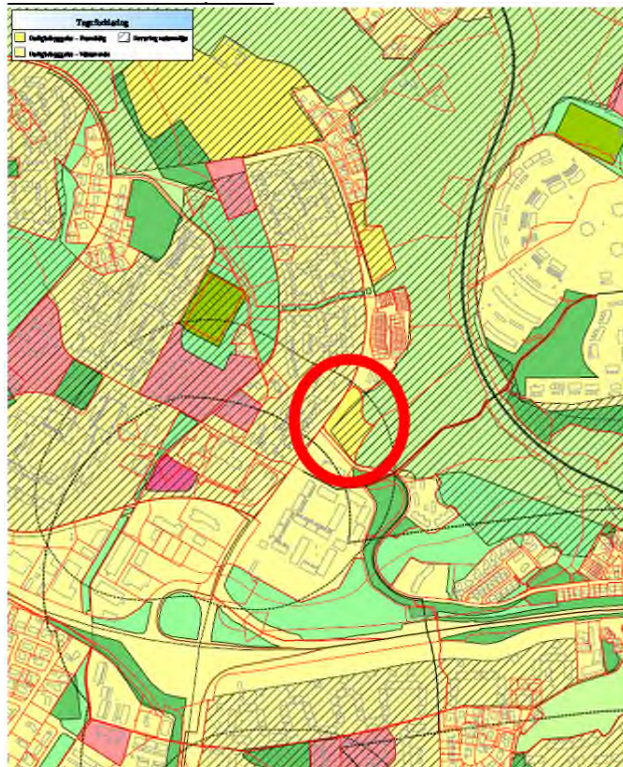
Forslagstiller Boligbyggelaget Tobb har innledet kontakt med eierskapsenheten i Trondheim kommune for et makeskifte mellom eiendommene med gnr/bnr 194/419 og 194/1. Grunnen til dette er for å forbedre adkomst til planområdet i nord og tilpasse det til terreng og kotehøyder. Intensjonen er også at delen av tomten på 194/419 som stiller lengst ut mot øst faller innenfor LNFR-området og tilpasses Leirelvkorridoren og Firebladskogen. Makeskiftet ble avslått av Trondheim kommune og atkomst må plasseres sør i planområdet.

### 1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planprogram/krav om konsekvensutredning avklares i oppstartsmøte med tilbakemelding fra Trondheim kommune, iht. Plan og bygningsloven (Pbl).

## 2. Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer



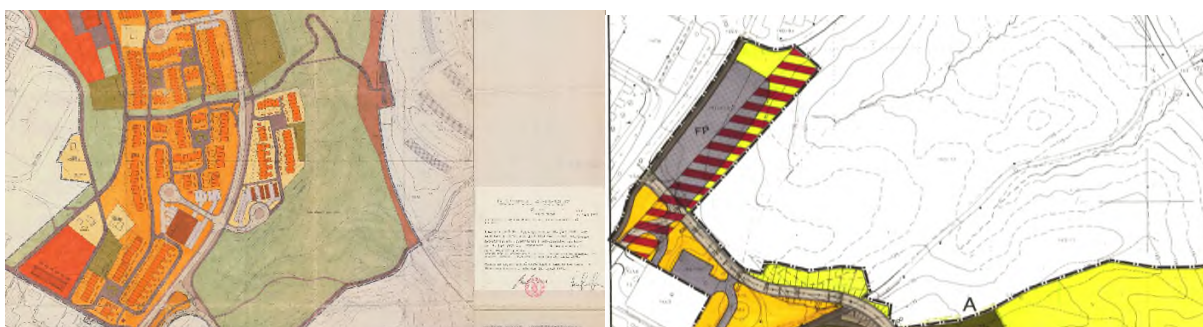
Planforslaget er iht. kommuneplanens arealdel (KPA). Området ligger delvis innenfor sone for Bevaring naturmiljø i KPA 2012-2024. Konsekvenser av dette må utredes i planen. Planen ligger i KPA innenfor bestemmelsesområde for; Ytresone for parkering og uteoppholdsarealer og Bestemmelsesområde Lokalsenter (Flatåsen).

Figur 1 Utklipp av KPA 2012-2024. Område som foreslås detaljregulert vises innen rød sirkel (satt på av forslagstiller). Kilde Trondheim kommune, kartløsning på nett.

**2.2 Gjeldende reguleringsplaner**

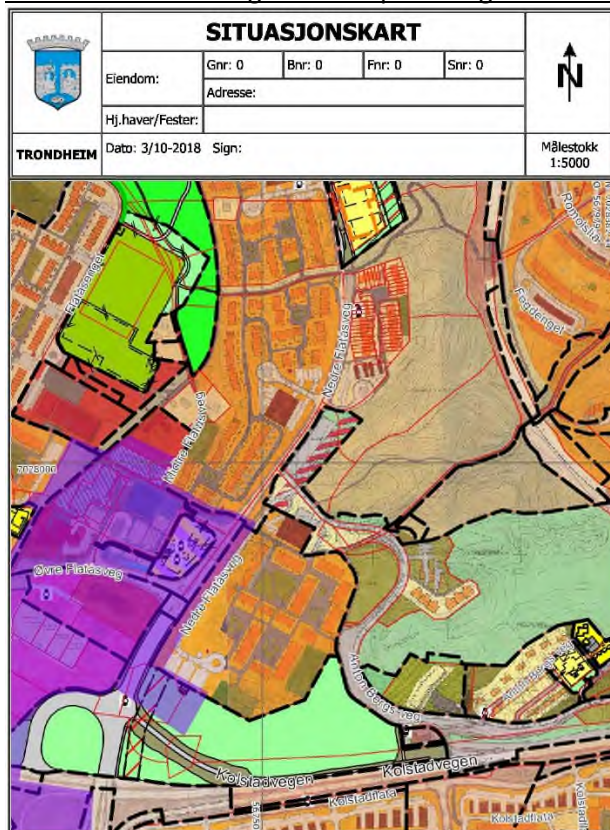
Foreliggende reguleringsplaner er r0038, *Reguleringsplan for Nedre del av Flatåsen-området på Heimdal* (07.06.1979) og r378a, *Kolstad/Flatåsen, felt B, gnr 194 bnr 418 m.fl.* (30.05.1996).

Formålene er regulert før gjeldende KPA 2012-2024 og er vist som *boligbebyggelse – fremtidig* i KPA.



<p>R0038 har regulert området med formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Friområde</i> (Park, lek, skiløype, sport)</li> </ul>	<p>R378a, <i>Kolstad/Flatåsen, felt B, gnr 194 bnr 418 m.fl.</i> med formålene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fareområde: Høgspenningsanlegg, Nettstasjon.</i></li> <li>- <i>Felles parkering</i></li> <li>- <i>Parker, turveger, anlegg for lek og sport.</i></li> </ul>
---	---

**2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer**



Foreslåtte planområde grenser kun til en annen reguleringsplan, annet enn overlappende planer (se pkt. 2.2). R1129b *Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Flatåsen-området* (26.11.1974), grenser til foreslåtte planområde i sør.

Figur 2 Venstre: Flatåsen fra 1:5000-kart (NB! målestokk er ikke korrekt gjengitt her). Viser omliggende planer.



## 2.4 Temaplaner

Eventuelle aktuelle temaplaner avklares i oppstartsmøte og evt. i løpet av planprosessen.

## 2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Statlige retningslinjer/rammer/føringer følges opp i videre planarbeid og byggeprosess.

*Figur 3 Under: Viser tilgjengende plan som ikke overlapper planområdet.*

## 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

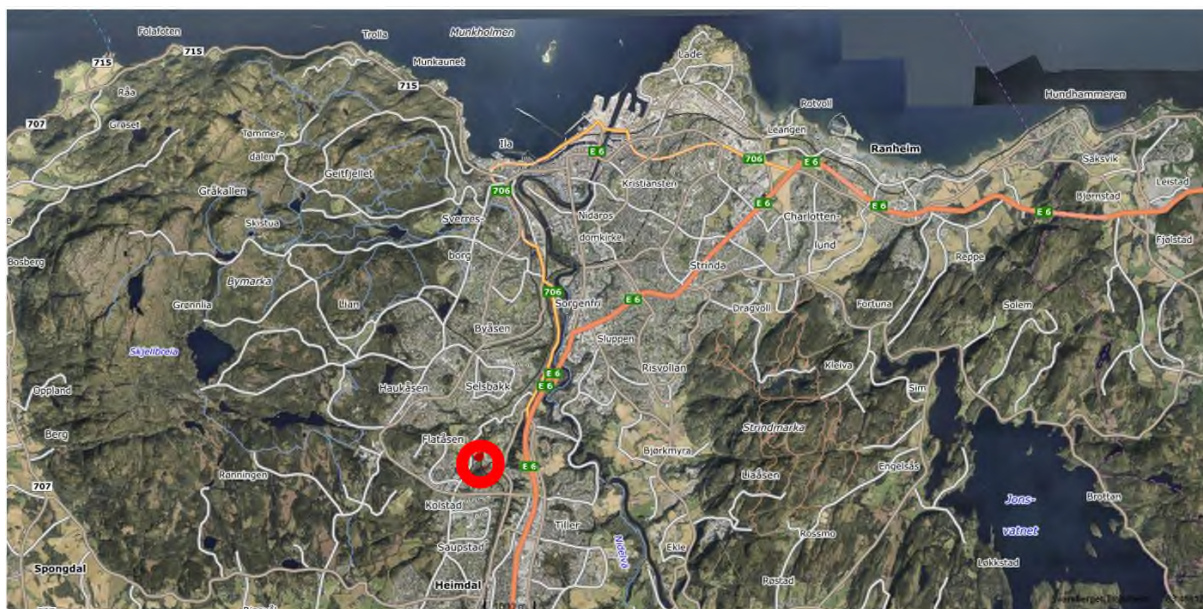
Planforslaget forholder seg til gjeldende KPA 2012-2024 som gjelder over eldre reguleringsplaner.

Det ligger en hensynssone for *Bevaring Naturmiljø* over området. Det vises til pkt. 3.6 *Naturverdier* for utdypende informasjon.

## **3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Flatåsen i Trondheim kommune.



*Figur 4 Planområdets ca. plassering, sør i Trondheim, på Flatåsen.*

### 3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Området, som i dag avgrenses til nedre Flatåsveg med gang- og sykkelveg i nord-vest er delvis brukt til parkering og anleggsområde de siste 10-15 årene (historiske flyfoto). Øst for parkeringsområdet går en høyspentledning. Øst for denne igjen er området dekket med skog (Flerbladskogen) med

kupert/skrående terreng mot nord-øst og øst. En høyspentlinje krysser området i retning nord-sør og må legges i grunn forbi planområdet. Kontakt er innledet med TrønderEnergi Nett.

### 3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Flatåsen er karakteristisk for sin struktur med rekkehus og lavblokker rundt tun. Borettslagene er bygget på 60-, 70, og 80-tallet, med innslag av nyere bebyggelse. Nedre Flatåsveg er en av hovedatkomst-veiene som forbinder området. For myke trafikanter bindes området sammen med en rekke gang- og sykkelforbindelser mellom tunene/borettslagene. Flatåsen sentrum har bebyggelse forretninger, næring og service- og tjenesteyting med tilhørende parkering.

### 3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

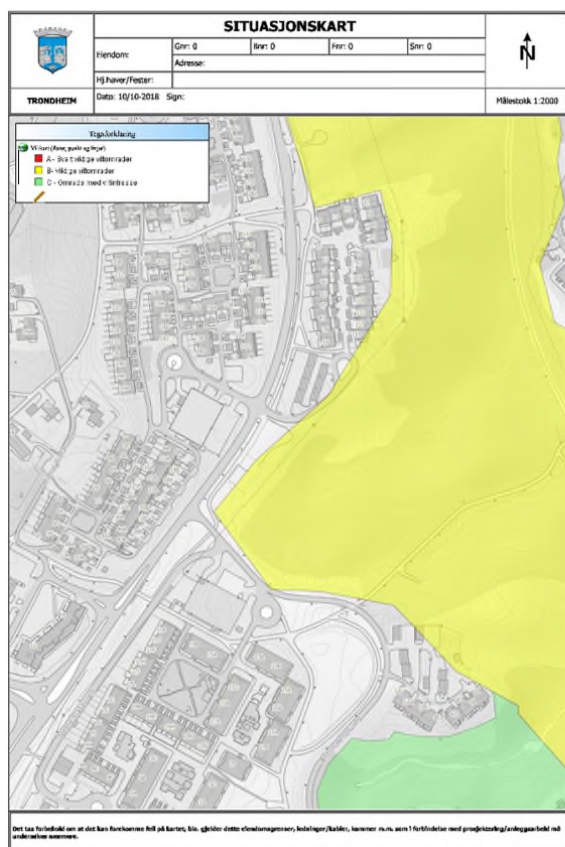
Planområdet skrår mot nord-øst mot Leirelvkorridoren og Firebladskogen, delvis brattere lengere øst. Området i vest av planområdet hvor det er opparbeidet parkering med grusdekke er flatt.

### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innafor planens avgrensning. Området er ikke bebygget.

### 3.6 Naturverdier

Planområdet overlappes delvis av viltområde *B – viktig viltområde* og Naturtype *C – Svært viktig lokalt*.



Figur 5 Venstre: Avgrensning Viltområde, kategori viktig.



Høyre: Naturtype, kategori C - svært viktig lokalt.

Det er i østre del av planområdet en del skog som virker som naturlig viltskjerm, med Firbladskogen som er en del av et større viltområde (*Leirelvkorridoren*). Grensen for viltkorridoren kan virke noe generell og overlapper bebyggelse nord for planområdet.

### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Deler av planområdet overlapper inngangen til Firbladskogen mellom Flatåsen og Romolslia, med stier og ulike bruk til sommer og vinter. Sør-øst er inngangen til Hulvegen, en gammel sti som foruten om sin kulturhistoriske verdi har rekreasjonell verdi for beboerne i området. Lengere øst går også en gang- og sykkelveg mot Romolslia, som er en del av det overordnede Turvegnettet i området og tilkoblet det utstrakte gang- og sykkelnettverket på Flatåsen.



Figur 6 Eksisterende og fremtidige turveger.



Figur 7 Viser hvor Hulvegen har inngang til Firbladskogen.

### 3.8 Landbruk

Området har ikke vært brukt til landbruk på flere tiår.

### 3.9 Trafikkforhold

Nedre Flatåsveg med forgrening i nord er hovedatkomstvei til planområdet og omliggende områder. Statens vegvesen (2011) vier ÅDT på 1500 i Nedre Flatåsveg hvor den passerer i vest for planområdet.

### 3.10 Barns interesser

Det er ikke registrert spesielle interesser for barn i planområdet. Det vises til pkt. 3.7 Rekreasjon.

### 3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet



Figur 8 Oversikt over skolekapasitet på Flatåsen barneskole og Huseby ungdomsskole, nåværende situasjon og fremskrevet situasjon

Planområdet ligger rundt Flatåsen skolekrets (barneskole) og Huseby (ungdomsskole). Det er ledig kapasitet i dagens og fremskrevet situasjon. Boligtypen (leilighet i blokk) har ofte færre småbarnsfamilier enn småhusbebyggelse. Barnehagekapasiteten er ikke kjent.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Området er ikke bebygget. Omliggende områder har nødvendig infrastruktur som kan påkobles.

### 3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Vann og avløp med kapasitet og brannvann avklares i det videre planarbeidet og senest til førstegangs innsending av planforslag. Trafo og kraftforsyning avklares med netteier, *TrønderEnerginet*, som varsles til oppstart av planarbeid. Området ligger under konsesjonsområde for fjernvarme.

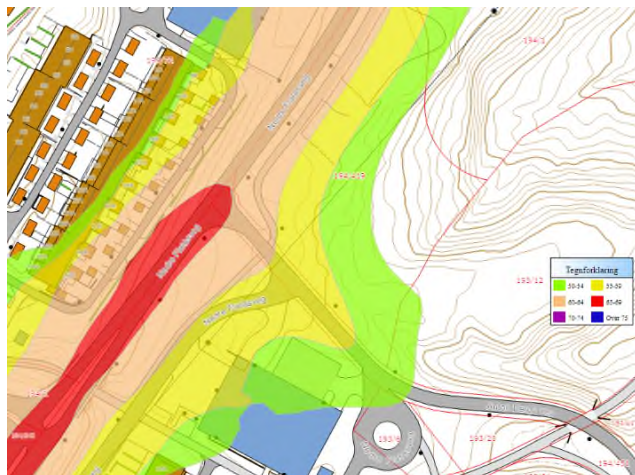
### 3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

NGU viser grunnforhold med: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Området er ikke registrert som skredutsatt eller som kvikkleiresone. Deler av området har fyllmasser. Geotekniske undersøkelser med miljøundersøkelser følger reguleringsplan.

Oversikt over kabler m.m. i grunn innhentes i løpet av planarbeidet.

Ibhm. omlegging av fjernvarmenettet i Nedre Flatåsveg er det klargjort for jordkabel som kan erstatte dagens luftkabel forbi planområdet.

### 3.15 Støyforhold



Figur 9 Støymålinger 2017. utklipp fra Trondheim kommunes kartløsning på nett.

Hoved-støykilde er Nedre Flatåsveg, med ÅDT på 1500 forbi planområdet (Vegkart, SVV 2011).

Støyutredning fra Trondheim kommune, 2017 viser at en mindre del av planområdet ligger i lyse-rød støysone (60-64 dB), en større del i gul støysone (55-59dB) og den største delen ligger innenfor grønn (50-54 dB) og hvit (<50 dB) støysone.

### 3.16 Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning i området. Planområdet ligger hovedsakelig innenfor gul og grønn støysone.

### 3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det vises til foreløpig ROS-Analyse.

### 3.18 Næring

Planområdet er ikke bebygget, ei heller med næring.

### 3.19 Eksisterende analyser og utredninger

Kraftledning er planlagt lagt under bakken på deler av strekket. Dialog med eir av nett er avgjørende for planarbeidet.

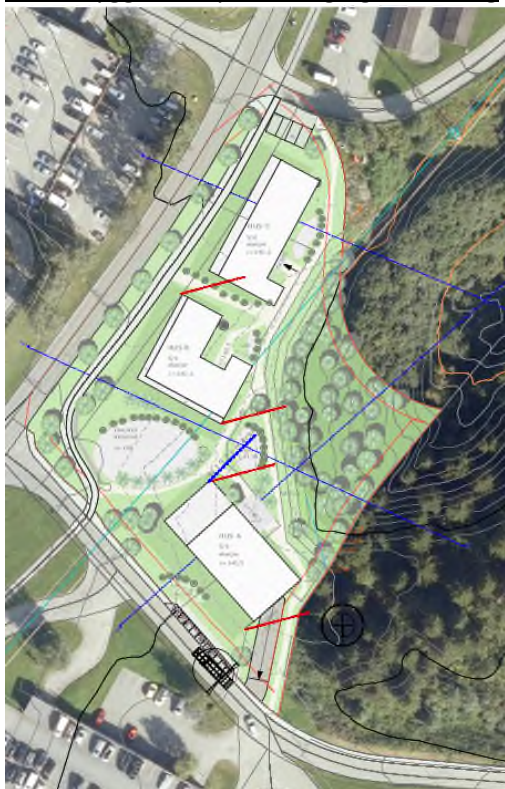
## **4. Beskrivelse av planforslaget**

### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges for følgende formål: Boligformål, Renovasjon, Kjøreveg, Gang- og sykkelveg. I tillegg kan det være aktuelt med Energi (trafo), som avklares med netteier før førstegangs innsending av planforslag.



#### 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming



Bebyggelsen former en L med et åpent uteoppholdsareal og tilkomst i øst. Byggegrense plasseres 15 meter fra vegens (Nedre Flatåsveg) midtlinje, da denne er kommunal veg. Byggegrense kan tenkes juster ifht. støy fra Nedre Flatåsveg. Det planlegges for blokker på 5-6 etasjer. Bebyggelsen vil ligge lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse i vest og sør og på den måten fremstå noe mindre ruvende i terrenget for omliggende bebyggelse.

Det er lagt inn en større åpning mot sør-vest mellom byggene, som gir god sammenheng i uteområdene og slipper sol inn.

*Figur 10 (til venstre) Utklipp av foreløpig situasjonsplan.*

#### 4.4 Grad av utnyttning, inkl. sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene

Det planlegges ca. 8200 m<sup>2</sup> Bolig-BRA (eks. Boder, kjeller, teknisk rom og p-plasser). Uteareal og parkering planlegges iht. KPA 2012-2024. Endelig grad av utnyttning er ikke avklart til oppstartsmøte, men det legges til grunn av utnyttelse innenfor Bestemmelsesområde for lokale sentrum (Flatåsen) skal være høy.

#### 4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det planlegges ikke for næringsarealer.

#### 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Foreløpig skisser viser 3 bygg (A, B, C) på 6 etasjer med 30-40 leiligheter per bygg. Leilighetsfordelingen er ikke fastsatt til oppstartsmøte.

#### 4.7 Bomiljø/bokvalitet

Foreslått bebyggelse vil danne et åpent felles uterom mellom byggene. Ulik avstand mellom bygg er vurdert for å ivareta trivsel og sikt i uteareal. Justering av byggenes plassering kan skje, blant annet i samarbeid med akustisk ingeniør.

#### 4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

Parkering plasseres under bakken. Planforslaget åpner for noe gjesteparkering på grunn.

KPA 2012-2024 viser at planområdet ligger i ytre sone for parkering, som for bil betyr 1,2 p-plasser per 70m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet. For sykkel betyr det 2 p-plasser per 70m<sup>2</sup> BRA bolig eller per boenhet.

#### 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

VA m.m. avklares i løpet av planprosessen. Bebyggelsen tilkobles fjernvarme.

#### 4.10 Trafikkløsninger

Tilkomst til planområdet skjer nord for planlagt bebyggelse via eksisterende forgrening av Nedre Flatåsveg.

Faktorer som taler for en lavere estimert ÅDT for planområdet er nærhet til skole, barnehage, lokalsentra med næring og servicefunksjoner, nærhet til god kollektivdekning og et godt utbygget gang- og sykkelnettverk. Med utgangspunkt i nevnte faktorer vil et høyt anslag være 3,5 turer per døgn ganger maks antall leiligheter på 120 gi en økning i ÅDT på 420 kjt./d. Med stenging av Buenget for gjennomkjøring er det ventet at trafikken går sørover i Nedre Flatåsveg. Nedre Flatåsveg har per sist måling en ÅDT på 1500.

#### 4.11 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke for nye offentlige anlegg. Offentlig gang- og sykkelvei, samt kjøreveg videreføres som i dagens situasjon med påkobling for felles

#### 4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det planlegges ikke for spesielle miljøtiltak. Bebyggelsen bygges iht. gjelde forskrifter og krav ifht. miljø. Nærhet til lokalsentra, skole og kollektivtransport fremmer miljøhensyn.

Eksisterende støyforhold må utredes nærmere. Støy som følge av ny bebyggelse vil sannsynligvis ikke bli et problem. En dobling av lydenergi gir en merkbar økning i støy (3 dB, Miljøstatus.no;

*Desibelskalaen*) ut fra desibelskalaen (ny ÅDT er beregnet til maks 420 kjt/d. ÅDT er målt til 1500 av SVV).

4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet  
UU løses i planforslag og ivaretas i byggeprosess iht. gjeldende regler og forskrifter.

#### 4.14 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal legges rundt bebyggelsen. Uteareal mot Nedre Flatåsveg må vurderes opp mot støy. Støyskjerming kan være aktuelt.

#### 4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke landbruk på området i dag og det er fyllinger i grunn ifbm. tidligere anleggsarbeid på Flatåsen. Området er vist som boligområde fremtidig i gjeldende kommuneplan og delvis som parkering i gjeldende reguleringsplan. Vestlige del av planområdet er opparbeidet som parkering med grusdekke. Området er vist som dyrkbar jord, men jordkvaliteten er ikke vurdert/vist (Miljøstatus.no).

#### 4.16 Kollektivtilbud

Fra sommeren 2019 vil AtB innføre ny rutestruktur for Trondheim, med Metrobuss som stamlinjer i det overordnede systemet. Flatåsen vil betjenes av to linjer som har overgang til Metrobuss ved holdeplassene Bjørndalstoppen og Tonstad (rute 40), samt Husebytunet (rute 27). Planforslaget vil ikke ha reell påvirkning på kollektivtrafikken, men vil samlet med annen utbygging kunne bidra positivt til passasjergrunnlaget.

#### 4.17 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området. Lov om kulturminner gjelder dersom det blir gjort funn i grunn. Hulvegen i Firbladskogen med inngang øst i planområdet bevares inngrepsfri.

#### 4.18 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for ny sosial infrastruktur innenfor planområdet.

#### 4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Kapasitet i ledningsnett avklares i løpet av planprosessen. Ved behov må det utarbeides overordnet VA-plan for reguleringssak.

#### 4.20 Plan for avfallsløsning

Ved bebyggelse over 50 boliger (og under 300) skal det etableres mobilt avfallsug iht. Trondheim kommunes renovasjonsnorm. Stopp- og snuområde for renovasjonsbil plasseres innenfor planens område.

### **5. Virkninger av planforslaget**

Foreløpige ROS-analyse, beskrivelse og skisseprosjekt viser at området bidrar til økt tetthet rundt definert lokalsentrum (Flatåsen) iht. intensjon i KPA 2012-2024, §39. Nærhet til lokalsentra underbygger også 0-vekstmålet med å tilrettelegge for at færre turer kan tas med bil. Utbygging iht. planforslaget vil også kunne bidra til å styrke det lokale handelsgrunnlaget.

Forslaget vil ha en liten påvirkning på trafikken i området, men ikke nok til å hverken påvirke støyforhold eller utfordre kapasitet i veisystem for omliggende områder, selv med maksimal utbygging.

Området er regulert til *Boligbebyggelse - fremtidig* i gjeldende KPA, men grenser til omliggende LNFR, som er en del av Leirelvkorridoren. I gjeldende KPA er også området underlagt Bevaring Naturmiljø. Den vestligste delen av planområdet er i dag brukt til parkering og diverse anleggs-aktivitet, ved vei (utenfor hensynssone), resten er delvis skogdekket. Planområdet ligger mellom etablert boligbebyggelse i nord og sør og utgjør en svært liten del av hensynssone Bevaring naturmiljø – viltkorridor.

Området egner seg til utbygging da det:

- underbygger fortetting ved lokalsentra, som kan spare naturområder og dyrkbar mark andre steder, understøtte 0-vekstmålet og bidra positivt til lokalt næringsliv
- føyer seg inn i eksisterende boligområder i nord og sør på østsiden av Nedre Flatåsveg
- er en liten og trolig mindre viktig del av viltkorridoren

### **6. Planprosess**

#### 6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Medvirkning skjer iht. plan- og bygningsloven. Liste over hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles utarbeides i dialog med planmyndighet, Trondheim kommune.