

Saksframlegg

KIRKERINGEN 20 OG 22 GNR/BNR 198/48 OG 197/240 M.FL.

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/11532

Saksbehandler: Frode Solheim

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kirkeringen 20 og 22, gnr/bnr 198/48 og 197/240 mfl. som vist på plankart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter datert 03.11.2006, senest revidert 03.03.2008 og med bestemmelser senest datert 14.04.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Sammendrag

Planen omfatter i hovedsak eiendommene Kirkeringen 20 og 22 gnr./bnr. 198/48 og 197/240. Hensikten med planen er å legge til rette for en høyere utnyttelse enn i gjeldende regulering. På hver av tomtene er det i dag en eldre enebolig med tilhørende garasje og utebod. Disse forutsettes revet og erstattet med ny bygningsmasse med inntil 13 boenheter. Ny bebyggelse består av 3 huskropper som henvender seg mot et indre gårdsrom som åpner seg ut mot et grøndrag i vest. Planområdet inkluderer også en del av Kirkeringen vegareal fra planområdet til krysset med Ringvålvegen ca 50 meter nord for planområdet.

Bakgrunn

Privat forslag til reguleringsplan ble mottatt til førstegangsbehandling 26.03.2007. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 28.11.2007. Planforslaget ble behandlet som et delegert vedtak 14.12.2007 og lagt ut til offentlig ettersyn fra 17.12.2007 til 25.01.2008. Planforslag til sluttbehandling ble innlevert 14.02.2008. Plankart er sist datert 03.03.2008 og bestemmelser er sist endret 14.04.2008. Planforslaget fremmes av Rojo Arkitekter på vegne av Søbstad utbygging AS.

Eierforhold

Planen omfatter eiendommene Kirkeringen 20 og 22. I tillegg er deler av følgende eiendommer medtatt i planforslaget:

Berørte naboer/ hjemmelshavere er:

Gnr	Bnr	Navn	Eiendom	:
198	6	Nina Marie Hoseth	Kirkeringen 17	
198	6	Rune Olav Hoseth	Kirkeringen 17	
197	15	Fremstad & Rokseth AS aut	Ringvålvegen 22	
197	229	Dag og Kristin Helene Søbstad	Ringvålvegen 24	
197	583	Viggo og Astrid M. Dahl	Kirkeringen 23	
197	277	Torbjørn Spjøtvold	Kirkeringen 24	
198	20	Tove Røsand	Kirkeringen 21	
198	20	Kevin Landsem Brendt	Kirkeringen 21	
198	131	Trondheim kommune	Kirkeringen veggrunn	

Planprosess

Kunngjøring av igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adressa 03.07.2006.

Forenklet materiale av planforslaget ble sendt til offentlige instanser og berørte parter/ naboer 30.06.2006, med mulighet for kommentarer/ merknader. Under samrådsprosessen er planområdet blitt utvidet til å ta med vegareal i Kirkeringen fra eiendommene til krysset i Ringvålvegen, berørte parter ble varslet 05.06.2007 om denne utvidelsen.

Innspill før første gangs behandling

Merknader fra private og offentlige instanser og hvordan de er ivarettatt i planforslaget:

Fylkesmannen påpeker at den vestre delen av planområdet som er vist som framtidig grønnstruktur i Kommuneplanens arealdel er et svært viktig område for biologisk mangfold. Fylkesmannen tilrår at dette området sikres mot inngrep. Denne delen av planområdet ble derfor regulert til: "Offentlig friområde". NVE ber om at geoteknisk fagkyndig tas med i utarbeidelse av reguleringsplan, da det kan forekomme mindre lommer med kvikkleire. Det ble utarbeidet en geoteknisk vurdering som konkluderer med at tomte har gode grunnforhold. Derimot er overflatestabiliteten dårlig, dette løses ved at fundamentene plasseres så djupt at de kommer lavere enn en linje med helning 1:2,5 fra bekkenivået og opp i mot tomte. Det er satt

Trondheim kommune

krav til at geoteknisk sakkyndig skal bistå i byggesaken.

Trondheim Kommune gjør oppmerksom på at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er aktuelt å kreve at boliger blir forsynt med fjernvarme. Kommentaren tas til følge. Gjennom bestemmelsene planlegges bygningene med tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Merknad i fra naboer i Kirkeringen 23 og 24:

Naboene bor nord og øst for planområdet og deres merknader omhandler i hovedtrekk at prosjektet har en for høy utnyttelse og høyde, noe som får negative konsekvenser for deres bokvalitet og lysforhold. Det stilles spørsmål til parkeringskapasiteten i prosjektet, og det påpekes at trafikkforholdene i Kirkeringen er problematiske, særlig med hensyn på at vegen blir brukt som skoleveg. Naboene finner det også problematisk at foreslått biladkomst til parkeringskjeller ligger rett ovenfor innkjøring til Marit Fladaas veg.

Kommentar til naboer i Kirkeringen 23 og 24:

Planforslaget har en utnyttelse på 4,8 boliger per dekar. Utnyttelsen bør ses i sammenheng med planområdets sentrumsnære beliggenhet og nærhet til hovedfartsåren Ringvålvegen. Illustrert prosjekt viser 3 etasjer der planlagt bebyggelse maksimalt vil være 9 meter høy. For å imøtekomme naboers merknader er bebyggelsen trappet ned mot nord. Snitt (orienteringsvedlegg 4.1 - 4.2) viser forholdet mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Sol- og skyggeforhold er dokumentert for planlagt bebyggelse på eiendommene (orienteringsvedlegg 3). Disse viser at ny bebyggelse vil få konsekvenser for solforholdene til nabo i nord (Kirkeringen 24) i forhold til dagens situasjon. Dette gjelder spesielt om formiddagen, men konsekvensen vurderes ikke å være dramatisk. Kirkeringen 24 vil fortsatt ha uteareal med sol etter utbygging. Planforslaget oppfyller de krav som de kommunale vedtektene krever iht. parkeringskapasitet. En parkeringskjeller med plass til parkering for samtlige boenheter inkludert gjesteoppstillingsplasser gjør at man får erstattet biler og asfalt med grønne uteoppholdsarealer. Avkjørselen er etablert i tilknytning til innkjøring til Marit Fladaas veg da dette gir en ryddigst mulig trafiksituasjon.

Innspill etter andre gangs varsling (05.06.2007)

Det ble i løpet av planprosessen vurdert at planområdet måtte utvides for å ivareta tilfredstillende trafikkavvikling i Kirkeringen. Planområdet ble utvidet til å ta med vegareal fra eiendommene til krysset i Ringvålvegen. Det ble også innarbeidet en rekkefølgebestemmelse om krav om opparbeiding av denne vegstrekningen før ferdigattest for prosjektet. Berørte parter ble varslet 05.06.2007 om denne utvidelsen.

3 merknader i fra naboer: Kirkeringen 23 og 24, Kirkeringen 17 og Kirkeringen 21:

Naboene kom som følge av planutvidelsen med merknader angående etablering av fortau da dette får konsekvenser for opparbeidet hageareal. I tillegg til å komme med merknader til planutvidelsen ble det også påpekt flere forhold som høyder, utnyttelse og parkeringskapasitet. Dette anses som besvart ovenfor.

Kommentar:

Det nye regulerte vegarealet er tegnet inn i samme trase som i gjeldende reguleringsplan R-114 vedtatt 06.04.1981. Opparbeidelse av vegen i denne bredden har vært en forutsetning for området siden denne planen ble vedtatt. Vegen er i dag opparbeidet med i 4 meters bredde. Som følge av planforslaget vil trafikken øke på denne delen av Kirkeringen og vegen oppgraderes i en bredde på 10 meter, deler av fortauet vil bli etablert innenfor eiendomsgrensene til naboene. Etablering av et fortau langs denne delen av Kirkeringen er et godt trafiksikkerhetstiltak, spesielt med hensyn på skoleveg.

Trondheim kommune

Høringsuttalelser og merknader kommet inn etter delegert vedtak 14.12.2007

I løpet av høringsperioden kom det inn 8 merknader.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag, datert 01.02.2008

Ingen merknader til planforslaget.

Sør Trøndelag Fylkeskommune, datert 02.01.2008

Minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Bygninger som skal rives bør fotodokumenteres før riving.

Kommentar: Krav om fotodokumentasjon er sikret i rekkefølgebestemmelser.

NVE, datert 19.12.2007

Anbefaler at kommunen skal få kontroll med erosjonen i bekken (Søra – vest for planområdet).

Kommentar: Erosjon i Søra og overflatesig i skråningene anses ikke som noen fare for prosjektet, se notat fra Sweco Grøner as, datert 15.09.2007 (orienteringsvedlegg 5). Trondheim kommune har ikke noen planer om erosjonssikring av øvre strekning av Søra. Det er ikke kvikkleire i området. Trondheim kommune prioriterer erosjonssikring av vassdrag i potensielt skredfarlige områder.

Trondheim energi nett AS, datert 18.01.2008

Det bes om at det reguleres inn en nettstasjon som skal spenningsettes før midlertidig brukstillatelse.

Kommentar: Trondheim energi nett har vurdert situasjonen på nytt og fraviker kravet om innregulering av en nettstasjon på tomte. Denne vurderingen er gjort under forutsetning av at bygget tilkobles fjernvarme. Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og siden prosjektet er over 500 m² vil det bli stilt krav til fjernvarmetilknytning i byggesaken.

Trondheim kommune v/ barnas representant datert 22.01.2008

Planforslaget viser relativt høy boligutnyttelse, og det bør derfor legges særlig vekt på kvalitet og størrelse på lekeareal/utenomhusareal. Kirkeringen benyttes som skolevei, og denne er en relativt smal og uoversiktlig gate. Som følge av reguleringsplanen vil det bli opparbeidet fortau på strekningen som omfatter reguleringsplanen. Trondheim kommune bør ivareta videreføring av fortau på denne strekningen.

Kommentar: Lekeareal/utenomhusareal er store nok iht. Trondheim kommunes krav til uterom, opparbeiding av arealet er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser og kvalitetsikring av dette arbeidet gjøres i forbindelse med byggesaken. Det er ikke planlagt opparbeiding av fortau langs Kirkeringen sørover som anmodet. Som følge av gjennomføringen av planforslag vil vegen opparbeides med fortau der det er mest trafikk, fra krysset Marit Flataas veg til Ringvålvegen. Sørover fra krysset Marit Flataas veg er trafikkbelastningen liten og det er ikke prioritert en videreføring av fortau her. Hvis trafikken her øker som følge av en ytterligere fortetting eller endring av trafikale forhold vil dette forholdet revurderes.

Trondheimsregionens friluftsråd, datert 25.01.2008

Ingen vesentlige merknader men påpeker viktigheten av grønnstrukturen vest i planområdet.

Kommentar: Se kommentar under "Internt Trondheim kommune"..

Torbjørn og Irene Sjøtvold, Kirkeringen 23 og 24, datert 21.01.2008

Har merknader til utnyttelse, høyder på bebyggelse og trafikkforhold.

Kommentar: Denne merknaden anses som besvart ovenfor; "Kommentar til naboer i Kirkeringen 23 og 24".

Trondheim kommune

Internt, Trondheim kommune (ikke vedlagt)

Planområdet bør planlegges med bunntømte containere, helst nedgravet. Avstand fra veg må ikke være mer enn 5 meter pga løftearm på renovasjonsbil.

For vern av biologisk mangfold i Sørådalen er det viktig at terrenginngrepene begrenses til det øvre platået og ikke gir inngrep i skråningen ned til Sørådalen. Eksisterende vegetasjon må beholdes og det må ikke gjøres fyllingsarbeider ut i skråningen. Som bilag til byggesaken bør det utarbeides en mer detaljert utomhusplan, som viser eksisterende og nye kotehøyder etter utbygging, og som redegjør for sikring av eksisterende vegetasjon. Det er ønskelig med et nytt tverrsnitt i Kirkeringen som fører til at fortauet utvides fra 2 – 2,5 meter. Det bør deles inn på følgende måte: 1 m grøft, 2,5 m fortau, 5 m kjørevege og 1,5 m grøft.

Kommentar: Området planlegges med bunntømte containere og dette er sikret i bestemmelsene. I reviderte bestemmelser er det også sikret at inngrep eller fyllinger i friområdet ikke tillates som følge av utbygging av planområdet. Bestemmelsene er også revidert slik at eksisterende og framtidige kotehøyder skal inntegnes på utomhusplanen. Tverrsnittet på Kirkeringen vegareal er endret som anmodet. Som følge av dette vil naboer i Kirkeringen 24 og Ringvålvegen 24 bli ytterligere berørt i forhold til planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil ikke bli en utvidelse av planforslaget men en utvidelse av fortausarealet på 0,5 meter som vil bli opparbeidet på deres eiendom. De berørte naboene er varslet om dette i brev datert 10.04.2008 med uttalelsesfrist innen 18.04.2008. (Det er ved innlevering av saken 18.04.2008 ikke kommet noen nabomerknader angående endret vegtrasé, eventuelle merknader vil bli ettersendt.

Merknadene er vedlagt som utrykte orienteringsvedlegg forrest i saksmappa (utenom internt, Trondheim kommune)

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2006-2018, sist vedtatt av Trondheim bystyre 27.09.2007, er planområdet vist som byggeområde, eksisterende tettbebyggelse i øst, og framtidig grønnstruktur i vest.

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplaner:

R-1096 "Heimdal sentrum" vedtatt 30.05.2002. (Del av planområdet som er regulert til offentlige friområder, park/turveg).

R-1065 "Reguleringsplan for søndre del , sør for Ringvålvegen, Heimdal. Et område øst og nord for..." . (Del av planområdet som er regulert til offentlige friområder, park/turveg)

R-0114 "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen vedtatt 06.04.1981" (Del av planområdet som er regulert til boliger og vegareal).

Beliggenhet

Tomtene ligger ca. 200 meter vest for Heimdal sentrum, ca 10,5 km fra Trondheim Sentrum. Området ligger i et etablert boligområde med en hovedvekt av eneboliger samt innslag av flere ulike former for flermannsboliger. Eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes revet til fordel for ny bebyggelse. Bygningene på eiendommen er ikke klassifisert med antikvarisk verdi.

Naturforhold/ Landskapsverdier

Den østre delen av eiendommen utgjør et tilnærmet flatt platå, mens den vestre delen er sterkt skrånende ned mot Sørabekken. Området i øst er et etablert boligområde med eldre og nyere vegetasjon.

Trondheim kommune

Eiendommene er i dag opparbeidet med trær, busker og gressplen. Den vestre delen av eiendommen (Sørabekken) er vist som framtidig grønnsstruktur og består av løvtrær og krattskog. Dette området er registrert som naturverdi, svært viktig i temakart utarbeidet av Trondheim kommune. Området rundt Sørabekken er et viktig viltområde for hekkende fugl og hjortevilt.

Rekreasjonsbruk/ lekeområder

Regulert friområde ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen sammen med en framtidig turveg som vist i Kommuneplanens arealdel. Området er en del av et større grøntdrag som er registrert som: *Ønsket som bolignært rekreasjonsområde*, i et temakart utarbeidet av Trondheim kommune. Planområdet er i dag ikke registrert som lekeareal for barn.

Solforhold/ lokalklima

Eiendommen har gode solforhold. Heimdal har generelt mer nedbør enn tilsvarende områder på østsiden av byen.

Grunnforhold

Grunnundersøkelser er utført 31.08.2006. Det undersøkte området består av tørrskorpe og leire, grunnforholdene anses som meget gode og stabilitetsforholdene lokalt er sannsynligvis uproblematisk. Geoteknisk rapport følger saken som uttrykt orienteringsvedlegg.

Trafikkforhold /Skoleveg / Kollektivtransport

Kirkeringen 20 og 22 har adkomst fra Heimdal Sentrum via Ringvålvegen og Hans Michelsens veg. Kirkeringen er en grusveg som er opparbeidet i ca. 4,5 meters bredde. Vegen benyttes som skoleveg til Stabbursmoen barne- og ungdomsskole som ligger nord for planområdet. Det er fotgjengerovergang over Ringvålvegen. Kirkeringen er en gjennomgående veg som går fra Ringvålvegen til søndre del av Heimdal sentrum. Området har god bussdekning med holdeplasser i Ringvålvegen. Heimdal Stasjon ligger 450 meter fra planområdet. Team Trafikk har 3 bussruter som dekker området og som går hvert 15 minutt nordover til byen. I tillegg går det flere tog fra Heimdal stasjon til Trondheim sentrum i rushtidene.

Skolekapasitet

Eiendommen ligger innenfor skolekretsen til Stabbursmoen barne- og ungdomsskole. Skolen har ledig kapasitet.

Teknisk infrastruktur- Energiforsyning og kapasitet vann og avløp

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det går en vannledning på 150mm i Kirkeringen øst for eiendommene og en spillvannsledning fra tomtearealet og sørover langs gata. Separat overvannssystem eksisterer ikke i området.

BESKRIVELSE AV ANBEFALT PLANFORSLAG

Arealbruk

Arealene foreslås regulert til:

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ Bygeområder: | Områder for boliger |
| ▪ Offentlige trafikkområder: | Kjøreveg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg og fortau |
| ▪ Offentlig Friområder: | Friområde |
| ▪ Fareområder: | Høyspenningsanlegg, høyspenningslinje |
| ▪ Spesialområder | Frisiktsone ved veg |

Tomtene måler til sammen ca. 4,2 dekar hvorav ca. 2,7 dekar er avsatt til boliger. I tillegg reguleres

Trondheim kommune

biladkomst med en totalbredde på 10 meter fra Ringvålvegen fram til og med nedkjøring til garasjekjeller. Hele planområdet er på ca. 5,7 dekar.

Planlagt bebyggelse

Utnyttelse

Totalt bruksareal for hele boliganlegget er beregnet til T-BRA 1700 m². (P-kjeller er ikke tatt med i beregningen da denne ligger under terreng). Bebygd areal er beregnet innenfor en ramme på %BYA=30 %. Boligarealet som omreguleres er på 2,73 dekar og har en arealutnyttelse på 4,8 boenheter per dekar.

Form og høyder

Ny bebyggelse består av 3 huskropper med til sammen maksimalt 13 leiligheter. Disse henvender seg mot et indre gårdsom som åpner seg mot grøntdraget i vest. Byggene skal oppføres i inntil 3 etasjer. Tredje etasje er inntrukket av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Dette gir en gesimshøyde på maksimalt 9 meter, mens overkant rekkverk/gesims for 2.etasje vil ligge på 7 meter. Illustrert prosjekt er tenkt utført med 2 heiser. Bygningskroppen mot sørøst skal være ca. 2 meter lavere enn bygningen mot nord. Ferdig gulv er lagt på c+153,3 for blokk mot sør. Øvrig bebyggelse har ferdig gulv på kote +152,6, dette tilsvarer 0,3 m lavere enn dagens vegnivå. Dette er gjort av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Viser her til illustrasjoner vedlagt planforslaget.

Utomhusareal

Hver leilighet har en terrasse på mellom 10 og 40 m². I tillegg blir arealet mellom byggene opparbeidet som et felles utomhusareal for alle beboere. Et lekeareal på ca 100 m² skal opparbeides sentralt i boliganlegget. Dette ligger godt avskjermet i gårdsrommet og skal planlegges ut i fra prinsippene om universell utforming. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest for boligene. Det tillates ikke inngrep og fyllinger i eksisterende terreng innenfor formålet offentlig friområde og området skal også gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Fyllinger innenfor boligformålet skal tilsås og beplantes. Tak over parkeringskjelleren vil bli opparbeidet med grøntareal og dekker i henhold til utomhusplan.

Størrelser på uterom

Uterommet mellom blokkene utgjør ca. 500 m², dette arealet skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Hagearealet mot vest opparbeides som grøntareal med plen og utgjør ca. 300m². Balkongene har til sammen et areal på ca. 250 m². Dette utgjør til sammen ca. 1050 m². Dette er iht. krav om at uterommet (med god kvalitet) skal utgjøre minimum 50% av prosjektets tillatte bruksareal (T-BRA=1700m²).

Infrastruktur

Adkomsten til eiendommene skjer fra Kirkeringen via Ringvålvegen. Denne strekningen på ca. 100 meter vil bli opparbeidet i 7,5 meters bredde (5 meter kjøreveg og 2,5 fortau) Det resterende vegarealet er regulert til annet vegareal, (snøopplag). En oppgradering av denne strekningen vil føre til en forbedring av trafikksituasjonen. Fortauet vil bli brukt som skoleveg av barn på veg til Stabbursmoen skole. I tillegg vil det etableres et snøopplag som vil forbedre trafikkforholdene på vinterstid. Kjørevegen og fortauet skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for boligene. Nedkjøring til P-kjeller er lagt på sørsiden av eiendommene hvor terrenginngrepet vil bli minst mulig. Stigningen på rampen er beregnet til 1:6,5 med en utflatning på toppen.

Parkeringsløsning

Adkomsten til boligene skal være fra Kirkeringen og skal opparbeides i 4,4 meters bredde. All parkering til anlegget skal foregå i kjelleren (20 plasser). 1 parkeringsplass skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsdekningen er i henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm for ytre

Trondheim kommune

bydeler. Parkeringskjelleren gir tilgang til alle leilighetene og utomhusarealet via to trapper og to heiser. Sykkelparkering vil foregå i kjeller (ca. 10 plasser) og på bakkeplan (ca, 25 plasser). Sykkelparkering er iht. til Trondheim kommunes norm.

Vann og avløp

Kapasitet på vann- og avløp er vurdert som tilstrekkelig for denne utbyggingen. Plan for vann og avløp (uttrykt orienteringsvedlegg) er utarbeidet, med beskrivelser av ledningsarbeider.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver planlegger at prosjektering og gjennomføring av utbyggingen vil bli igangsatt så snart som reguleringssaken er avklart og godkjent av offentlige myndigheter. I beste tilfelle vil det gi en ferdigstilling i løpet av 2010.

Konsekvenser for natur og miljø

Den vestre delen av eiendommen Kirkeringen 20 og 22 er vist som framtidig grønnstruktur. Som tidligere beskrevet er området registrert som naturverdi, svært viktig. Det er derfor viktig at den nye bebyggelsen ikke skal virke påtrengende i forhold til framtidig turveg nede i dalen. Plankartet sikrer at ny bebyggelse kommer minimum 6,6 meter fra grøntdraget. Som tidligere nevnt tillates det ikke inngrep eller fyllinger i friområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med planforslaget vil ca. 100 meter av Kirkeringen bli oppgradert fra en 4,5 meters bred grusveg til å bli opparbeidet i 7,5 meters bredde (offentlig veg og fortau). Dette vil få økonomiske konsekvenser i forhold til drift og vedlikehold.

Høyspentlinje

Ca. 60 meter vest for planlagt bebyggelse ligger en høyspenttrasé. Lekearealene i prosjektet vil på det nærmeste komme 40 meter fra denne traseen. Ut i fra opplysninger fra feltstyrke fra Trondheim Energiverk Nett har lekeareal og boliger en tilfredstillende avstand til traseen. Gjennomsnittelig eksponering vil ikke overskride utredningsgrensen på 0.4 mikrotésla.

RÅDMANNENS KONKLUSJON OG ANBEFALING

Prosjektet har en relativ høy utnyttelse, noe som fører til at bebyggelsen vil stå i kontrast til de nærmeste naboene. Rådmannen mener imidlertid at prosjektet har en tilfredstillende stedstilpasning i volumoppbygning og høyder. Prosjektet anses ikke å få urimelige konsekvenser for naboer med hensyn på utsyn og sol- forhold. Det vises til illustrasjonsmateriale som følger saken som vedlegg. Utbyggingen vil gi en bedre utnyttelse av bydelens infrastruktur da planområdet ligger i nært i forhold til Heimdal sentrum med kollektivtransport. Det anses som positivt at det legges til rette for en mer konsentrert boform med lavere energi- og arealforbruk enn eksisterende situasjon.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Kirkeringen 20 og 22, gnr/bnr 198/48 og 197/240 mfl. som vist på plankart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter, datert 03.11.2006, sist revidert 03.03.2008, med bestemmelser senest datert 14.04.2008 godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 29.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringskart, 1:1000, datert 03.11.2006, sist revidert 03.03.2008
Saksvedlegg 2.1-2.3: Reguleringsbestemmelser, datert 14.04.2008
Saksvedlegg 3: Illustrasjonsplan, datert 23.11.2007
Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2.1 – 2.2: 3d- Illustrasjoner
Orienteringsvedlegg 3: Sol/ skygge- studier
Orienteringsvedlegg 4.1 - 4.2: Snitt, 1:250
Orienteringsvedlegg 5.1-5.2: Geoteknisk notat, datert 15.09.2007

Utrykte orienteringsvedlegg (ligger forrest i saksmappa):

Merknader kommet inn under offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Sør Trøndelag, datert 01.02.2008 (vedlegg 1)
Sør Trøndelag Fylkeskommune, datert 02.01.2008 (vedlegg 2)
NVE, datert 19.12.2007 (vedlegg 3)
Trondheim energi nett AS, datert 18.01.2008 og 07.02.2008 (vedlegg 4)
Trondheim kommune v/ barnas representant datert 22.01.2008 (vedlegg 5)

Trondheim kommune

Trondheimsregionens friluftsråd, datert 25.01.2008 (vedlegg 6)

Torbjørn og Irene Sjøtvold, Kirkeringen 23 og 24, datert 21.01.2008 (vedlegg 7)

Annet

Geoteknisk rapport, datert 31.08.2006 (vedlegg 8)

Beskrivelse vann og avløp, datert 31.05.2007 (vedlegg 9)