

Saksansvarlig Liv Åshild Lykkja

---

Formannskapet

14.06.2022

PS 84/22

---

### Innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven §5-2 og § 12-10 legges forslag til Detaljregulering Rambrauttunet Lundamo, plan-id 2018004, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Lundamo skole (plan-id 2009001), vedtatt 15.12.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering Rambrauttunet Lundamo (plan-id 2018004).

---

### Behandling i Formannskapet

14.06.2022

PS 84/22

#### Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §5-2 og § 12-10 legges forslag til Detaljregulering Rambrauttunet Lundamo, plan-id 2018004, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, samt øvrige vedlegg til planen ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Lundamo skole (plan-id 2009001), vedtatt 15.12.2009, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering Rambrauttunet Lundamo (plan-id 2018004).

---

### Bakgrunn for saken:

#### Planprosess:

Planforslaget er fremmet som en detaljregulering utarbeidet av Dr. Ing Steinar Trygstad på vegne av tiltakshaver ARJO Eiendom AS. Det ble avholdt oppstartsmøte den 06.03.2018, og varslet oppstart av planarbeidet 14.05.2018 med annonse i Trønderbladet 04.05.18. Høringsfrist var satt til 31.05.18, men ble utsatt til 15.06.18. Det kom inn 9 merknader i forbindelse med varsel om oppstart, hvorav 3 fra naboer/andre berørte og 6 fra regionale myndigheter. Merknadene er kommentert i planbeskrivelsen.

Planarbeidet ble påstartet av Mnpro AS, men overtatt av Dr. Ing Steinar Trygstad i forbindelse med innsending av planforslaget. Det har vært avholdt to dialogmøter med plankonsulent, henholdsvis 26.08.19 med Mnpro AS og 18.11.21 med Dr. Ing Steinar Trygstad. Planforslag til behandling ble innsendt 24.02.22, med siste komplettering 10.05.22.

#### Planområdet:

Planområdet ligger i Arnenvegen 2 (gnr/bnr 208/97) på Lundamo i et eksisterende boligområde. Boligområdet ligger mellom Lundamo skole og barnehage i sør, E6 i vest og Lundadalsvegen (FV 6586) i nord, og består av eneboligbebyggelse i en til to etasjer, samt Moesgrinda bofelleskap. Planområdet har en størrelse på 1,6 daa.



Fig. 1 viser planområdets beliggenhet.

#### Planstatus:

Planområdet omfattes av Reguleringsplan for Lundamo skole, vedtatt 15.12.2009, benevnt som område B5. Gjeldende reguleringsplan angir at området skal benyttes til boligbebyggelse, og at denne skal utformes slik at den tilpasses stedets byggeskikk og bebyggelsesstruktur innenfor en utnyttelsesgrad på 50% BYA. Ved vesentlig fortetting krever gjeldende plan at det skal utarbeides egen reguleringsplan.

I gjeldende reguleringsplan er eksisterende adkomst til eiendommen via Arnenvegen stengt og regulert til gangareal. Ny adkomst til eiendommen er i planen regulert via Lundadalsvegen og Lamovegen, med ny sammenkobling til Arnenvegen øst for eiendommen. Ny vegløsning er imidlertid ikke blitt sikret ved rekkefølgebestemmelser i planen og er ikke blitt opparbeidet.

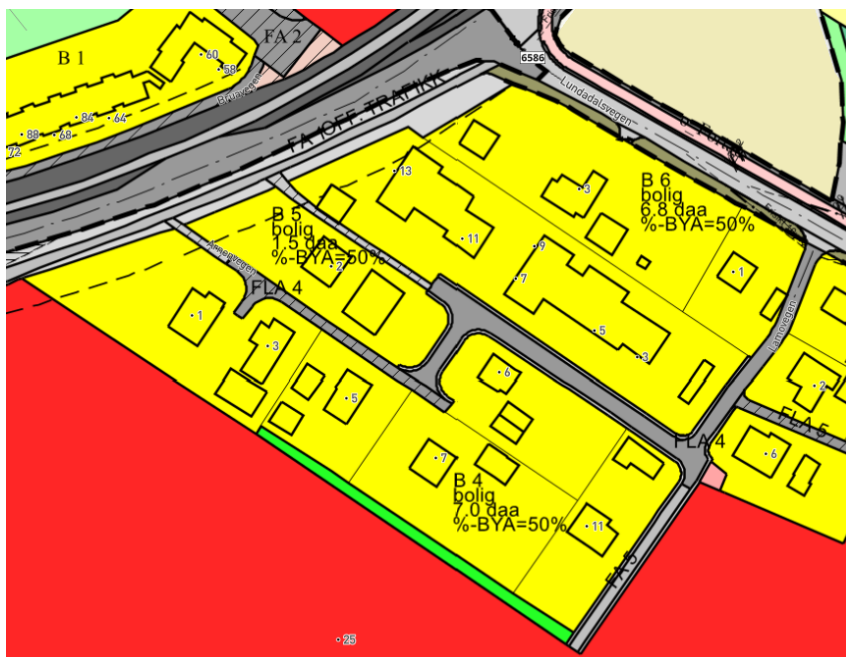


Fig. 2 viser gjeldende planstatus

#### Beskrivelse av planen og planlagte tiltak:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av lavblokk i inntil 3 etasjer (11 meter gesimshøyde), med maksimalt 15 boenheter med tilhørende parkering og leke- og uteoppholdsarealer. Parkering planlegges løst med bakkeparkering i 1. etasje, og leiligheter i ulike størrelser i 2. og 3. etasje. Leke- og uteoppholdsarealer reguleres med eget formål (f\_BUT) mot vest, hvor plassering av støyskjerm er regulert. Mot nord foreslås det å

oppheve eksisterende eiendomsgrense, for å kunne flytte denne til formålsgrensen mellom bolig og gangareal. Ca. 13m<sup>2</sup> er regulert til renovasjon med eget formål (f\_BRE) mot Lamovegen. Mot øst og den nye forbindelsen mellom Lamovegen og Arnenvegen reguleres det eget parkeringsfelt for HC- og gjesteparkering. Adkomst til bakkeparkering i 1. plan er vist med adkomstpil fra Arnenvegen i sør.

### **Saksutredning:**

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse, datert 23.02.22, med vedlegg for planen i detaljer, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget:

#### Estetikk og virkninger omkringliggende bebyggelse:

Planforslaget åpner opp for en høyere utnyttelse og byggehøyde enn hva gjeldende reguleringsplan angir. Gjeldende reguleringsplan tillater maksimal mønehøyde på 8 meter, og en utnyttelsesgrad på inntil 50%BYA. I forslaget foreslås det en maksimal gesimshøyde på 11 meter og utnyttelsesgrad på 55%BYA. Planen åpner dermed opp for bebyggelse i 3 etasjer, dvs. en etasje høyere bebyggelse enn hva gjeldende plan angir. Fortetting er en ønsket strategi, for å kunne utnytte eksisterende arealer på en mest mulig effektiv måte. Dette er blant annet viktig for å hindre press på dyrkajorda og for å kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Fortetting medfører imidlertid at eksisterende og omkringliggende bebyggelse vil bli påvirket i en eller annen grad, og det er derfor viktig at fortetting skjer med kvalitet for å sikre at bokvaliteten i sin helhet for området ivaretas. Gjennomført sol- og skyggeanalyse viser at omkringliggende bebyggelse ikke vil bli vesentlig påvirket av skyggelegging midtsommers, men at det vil være noe påvirkning i vår- og høsthalvåret. Etter Rådmannens vurdering vil den største påvirkningen for naboer ved planforslaget være økt trafikkbelastning og ny bygningstypologi med lavblokk. Gjeldende reguleringsplan har regulert sammenkobling mellom Lamovegen og Arnenvegen, som det ved rekkefølgebestemmelse i denne planen sikres opparbeidelse av. Eiendommen har i dag adkomst fra Arnenvegen, som har avkjøring direkte fra E6. Det er ikke sikret rekkefølgekrav på at denne avkjørselen skal stenges, men at dette bør vurderes nærmere til sluttbehandling. Det vil imidlertid være av betydning av om vegeier vil akseptere økt bruk av eksisterende avkjørsel, noe som forventes avklart i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget. En stenging av avkjørselen vil medføre at all trafikk til og fra planområdet vil måtte gå via Lundadalsvegen og Lamovegen, som i større grad vil være negativt for eksisterende bomiljø.

Rådmannen vurderer det som uheldig ved planforslaget at det legges opp til å løse parkering i 1.plan. Ved at parkering ikke er lagt under bakken, vil dette i seg selv kunne bidra til økt etasjehøyde for å oppnå samme antall boenheter. En etablering av lavblokk i tre etasjer vil tilføre ny bygningstypologi for området beliggende på sørsiden av Lundadalsvegen, og med det bryte med den eksisterende strøkskarakteren. Det er imidlertid åpnet opp for etablering av lavblokk innenfor Mosløkkja, på nordsiden side av Lundadalsvegen. Bygningstypologien og etasjehøyde vil derfor ikke være ny for tettstedet, men som en konsekvens av en strategi for økt fortetting.

#### Støysituasjon:

Planområdet ligger støyutsatt til og berøres av gul og rød støysone fra E6. Leke- og uteoppholdsarealer som er lagt mot E6 i vest, vil i sin helhet bli liggende innenfor rød støysone dersom det ikke sikres gjennomføring av støyskjermingstiltak. Det er foreslått etablering av støyskjerm i 3 meters høyde i en total lengde på 56 meter, for å kunne sikre at leke- og uteoppholdsarealet ikke blir berørt av støysone. Denne er regulert inn i plankartet, og sikret i planens bestemmelser ved at grenseverdien i retningslinjen T-1442 er gjort gjeldende, samt krav om oppføring før brukstillatelse. Grenseverdiene vil i tillegg til å overskride for leke- og uteoppholdsarealer, overskride for flere private uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. Det er derfor nødvendig med ulike støyskjermingstiltak på fasade for å komme innenfor grenseverdiene. Vedlagte støyutredning av Rambøll, datert 11.02.22, viser at det vil være mulig å oppnå akseptable støyforhold ved gjennomføring av tiltak. Rådmannen vurderer det som positivt at støydempingstiltak er sikret i planen. Det bemerkes imidlertid at det er nødvendig å gjennomføre omfattende støyskjerming for å sikre akseptable støyforhold for eiendommen, og at støyskjerm i et slikt omfang i seg selv vil kunne være negativt for bokvaliteten. I og med at det er E6 som utgjør støykilden, vil det kunne forventes at støysituasjonen vil bedres ved omlegging av E6. Jfr. Støyutredning, datert 07.04.22, til konsekvensutredning E6 Gyllan-Kvål, vil imidlertid eiendommen fortsatt bli liggende i gul støysone som utløser krav til støyskjerming.

#### Øvrige krav til planen:

Det foreligger godkjenning på overordnet VVA-plan, datert 13.08.19. Uttalelsen viser til at det foreligger gjennomførbar løsning, og at området har tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløp. Det er stilt rekkefølgekrav om teknisk VVA-plan ved søknad om tillatelse til tiltak, som vil avklare den endelige løsningen.

Geoteknisk vurdering, datert 09.05.17 viser til at det ikke er avdekket kvikkleire på tomte, men består av sand og grus. Utbyggingen er antatt teknisk gjennomførbar, men at det forutsettes ytterligere vurderinger i forbindelse med byggesak for detaljprosjektering av graving og fundamentering. NVE har ved varsel om oppstart kommenter at de i følge de geotekniske rapportene synes grunnforholdene å være tilfredsstillende, og at kravet til sikker byggegrunn jfr. Pbl. 28-1 er oppfylt.

Det er utarbeidet en egen rapport fra Asplan Viak, datert 07.01.22, som vurderer muligheter for bruk av grunnvann til oppvarming. Rapporten viser til at det kan være mulighet for å bruke grunnvann til oppvarming på eiendommen, men at det er nødvendig med videre undersøkelser av hydrogeolog for å avklare eventuell konkret løsning.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### **Konsekvenser for klima og miljø:**

Vurdert i planbeskrivelsen.

#### **Rådmannens vurdering og konklusjon:**

Planforslaget for Detaljregulering Rambrauttunet legger til rette for transformasjon av eiendom, som i dag er oppført med enebolig til lavblokkbebyggelse med maksimalt 15 boenheter. Fortetting i tilknytning til Lundamo sentrum er en ønsket strategi, og legger til rette for utnyttelse av eksisterende infrastruktur og høy utnyttelse nært kollektivknutepunkt. Rådmannen vurderer at planforslaget følger opp de overordnede målsetningene i kommuneplanen, samt retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, men at etablering av lavblokk i 3 etasjer vil kunne ha negative virkninger for omkringliggende nabobebyggelse. Rådmannen vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, og ivaretar de nødvendige hensyn. Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

#### **Vedlegg:**

Planbeskrivelse

Planbestemmelser

Plankart

Illustrasjoner

Støyutredning

Geoteknisk vurdering inkl. datarapport.

Vurdering grunnvann til oppvarming

Innkomne merknader

Godkjenning overordnet VVA-plan

Referat fra oppstartsmøte

Referat fra statusmøte 1

Referat fra statusmøte 2

#### **Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:**

