



STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG  
Postboks 2600  
7734 STEINKJER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	PLAN-23/00190-3	Erlend Huseby	16.10.2023

## Heim kommune - Mindre reguleringsendring for utvidelse av Trøa, anmodning om uttalelse

PlanID 157120130001  
Link til [arealplaner.no](https://arealplaner.no).

I forbindelse med ønsket byggeaktivitet i Trøa boligfelt ved Liabø har det dukket opp behov for flere mindre endringer i reguleringsplanen. I korte trekk innebærer det endring/fjerning av regulerte byggegrenser mellom planlagte tomter i Trøa 2 og 3, justering av byggegrenser mot vei og vassdrag, omdisponering av et mindre areal fra lekeplass til bolig, samt endring av faresone for flom og bestemmelser knyttet til flomsone og erosjonskartlegging.

### Bakgrunn

07.09.2023 ble det iverksatt arbeid med endring av reguleringsplan for Utvidelse av Trøa. Endringen ble fremmet av kommunedirektøren etter tre ulike kommunestyrevedtak i samme område. Vedtak i Heim formannskap 09.05.2023 Sak 30/23 tar for seg bygging av små eneboliger for unge personer (tomt 10-11), vedtak i Heim formannskap 14.07.2023 sak 79/23 tar for seg bygging av en større flyktningebolig og vedtak i Heim formannskap 09.05.2023 (tomt 6) sak 32/23 tar for seg et privat initiativ om kjøp og sammenslåing av to boligtomter for bygging av enebolig (tomt 1-2). Begge disse krever endring av regulerte byggegrenser for å kunne realiseres. I løpet av arbeidet med planendringen ble vedtak 79/23 ble løst gjennom ordinær byggesak, men det ble sett på som hensiktsmessig å endre bestemmelser for å tilpasse seg denne typen bebyggelse.

### UngHeim (tomt 11-12)

Prosjektet UngHeim er et boligsosialt prosjekt oppstartet av Heim kommune for å tilby unge innbyggere i etableringsfasen som ikke har så mye egenkapital, en vei inn på boligmarkedet. Prosjektet har bygd fem enheter i Skograndsbukta ved Kyrksæterøra, og kommunen ønsker å tilby det samme for beboerne i Liabøen. Husene er frittliggende boliger på ca. 50 m<sup>2</sup>.



### **Sammenslåing av boligtomter til salg (Tomt 1-2)**

I forbindelse med et mulig tomtekjøp av privatperson fra kommunen, ønskes det å fjerne tomtegrensene mellom to tomter for å bedre utnytte arealet til utbygging i ett plan.

#### **Politisk involvering:**

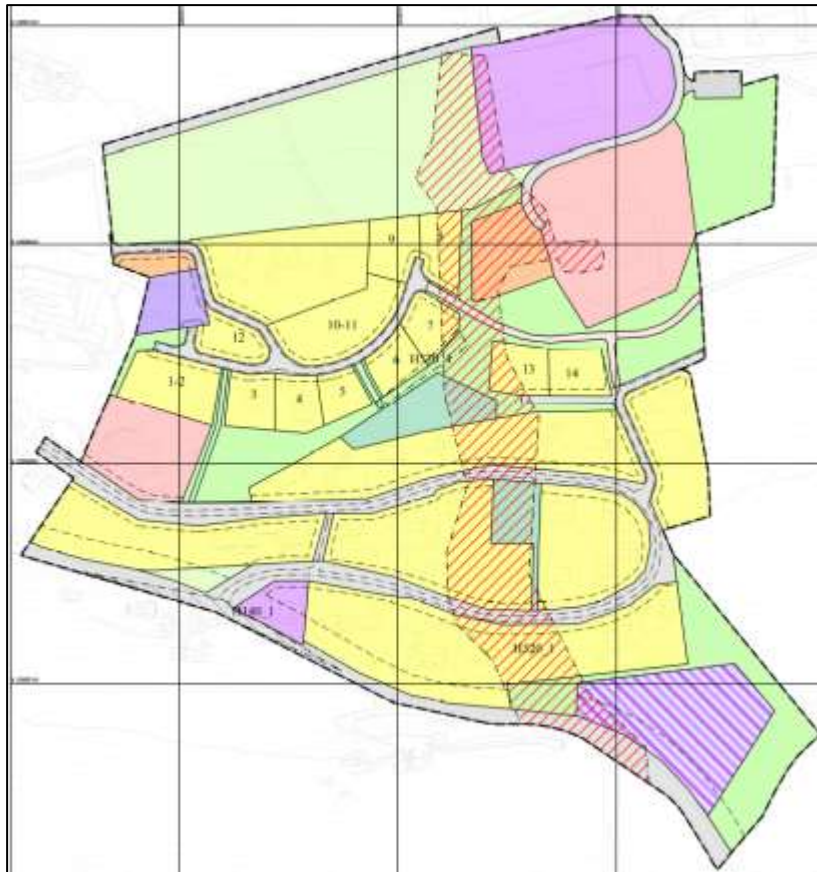
Det er ikke sett på som et behov for politisk behandling av denne saken så lenge ikke noe ekstraordinært kommer opp i høring. Dette er grunnet at de største planendringene har sitt utspring i politiske vedtak og justering iht. kommuneplan, ergo har politisk nivå blitt informert og har på tilstrekkelig oppløsningsnivå vurdert saken. Hensynssonen, bestemmelsesjusteringene og byggegrensejusteringene i resten av feltet blir vurdert som positive for å unngå uklarheter og konflikt med KPA og minske antall dispensasjoner. Dette vil spare både innbyggere og saksbehandlere for tid og ressursbruk.

#### **Drøfting**

I kommuneplanens samfunnsdel for Heim kommune ønskes det et variert og attraktivt boligmarked i delmål 2.3. Brorparten av Trøa boligfelt er bestående av eneboliger, og ble regulert med dette formålet i sin tid. Det er også bygd enkelte flermannsboliger. Langsmed Trøavegen. For å imøtekomme både mål i samfunnsplan og behov fra både innbyggere og samfunnssituasjon har kommunen sett seg nødt til å tenke litt mer åpent rundt de regulerte boligområdene sine. Krigene i Ukraina skapte et stort behov for flyktningeboliger som man ikke kunne ha forutsett. Kommunen har brukt vesentlig tid og ressurser på å finne dette på det private markedet, men har innsett at det er et behov for å bygge nye boliger som boligosiale tiltak. En seksmannsbolig tiltenkt i første omgang flyktninger har fått godkjent til å bygges på tomt 6 mens planforslaget utarbeides. På andre siden av gaten på tomt 10-11 er det tiltenkt fire til fem boliger for unge voksne gjennom prosjektet UngHeim, et viktig bidrag til å få unge mennesker i etableringsfasen inn på boligmarkedet. På tomt 1-2 er det tenkt en privat bolig i ett plan for å kunne bo hjemme lengst mulig, med gåavstand til viktige samfunnsinstitusjoner og servicetjenester.



Figur 1: Nåværende plankart



Figur 2: Foreslått plankart

## Tomt 10-11



Figur 3: Utsnitt av tomt 10-11 før endring (t.v.) og etter endring (t.h.)

Fire til fem små eneboliger er tiltenkt dette området, samt en enhet på eiendom 235/163. Ett av kriteriene for finansiering av prosjektet er at det skal være så rimelig som mulig å bygge ut, samtidig som det gjøres effektivt. Derfor ønskes i dette området å samle byggene i en rekke.



Figur 4: En tidlig konseptskisse for plassering av boliger i prosjektet UngHeim før søknad om reguleringsendring. Brukt som illustrasjon i formannskapssak 30/23.

Det ubebygde regulerte lekearealet mellom tomt 9 og 10 er besluttet omdisponert til boligformål. Vurderingen som er gjort bak dette er mengden friluft- og lekeareal som er tilgjengelig innenfor kort avstand fra området. Med utgangspunkt i krysset ved det foreslått omdisponerte arealet er det ca. 400 meter til den store lekeplassen ved Halså barne- og ungdomsskole, 300 meter til lekeplassen ved barnehagen, 300 meter til ballbinge i nedre del av feltet og ca. 100 meter ned til det store arealet avsatt til lekeplass mellom gammel og ny bebyggelse. I tillegg er det store arealer rundt avsatt til grøntstrukturformålet friområde.



Figur 5: Avstand til avsatte lekearealer.

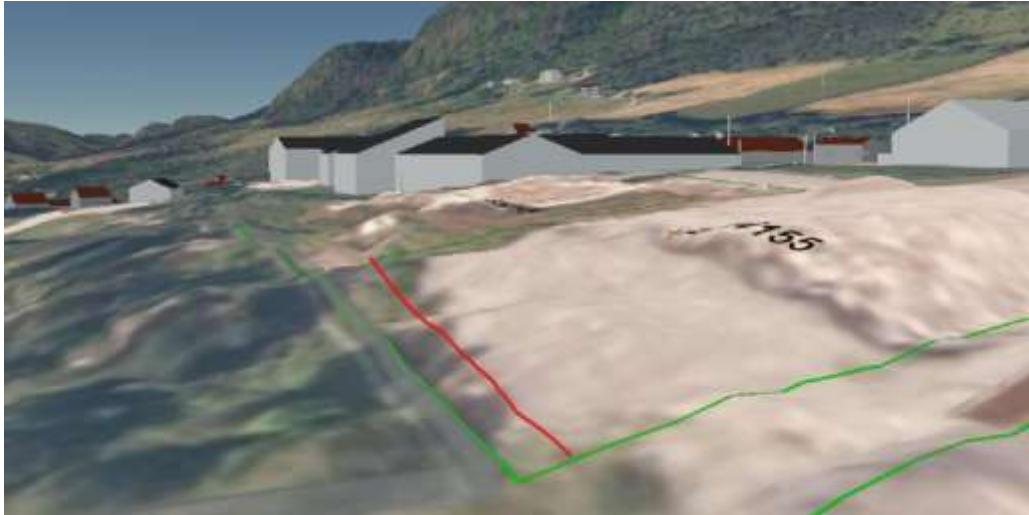
Det er få andre tomter som egner seg til dette prosjektet. Tomtene nærmest Nertrøbekken vil kreve vesentlig mer i form av flomkartlegging og mulig sikring, og det er ikke penger på det kommunale budsjettet til dette i prosjektet i denne omgang. Derfor er det ønskelig fra kommunens side å bebygge dette arealet, sett opp imot mengden areal tilgjengelig både for barn og unge og friluftsjakter generelt.

#### Tomt 1-2



Figur 6: Utsnitt av tomt 1-2 før endring (t.v.) og etter endring (t.h.)

Dette arealet er to tomter som ligger rett i overkant av barnehagen. Kjøper av disse tomtene har beskrevet at det er ønskelig med en universelt utformet bolig i ett plan, og at det derfor ønskes å slå sammen tomt 1 og 2 (Gnr/bnr 235/154, 235/155) for å få bedre utnyttet arealet. Det er også arronderingsmessige forhold i nedkant av tomta mot både avløpsledning og barnehage som gjør at boligen ønskes trukket nærmere vegen og vekk fra den sørlige tomtekanten. Det er et byggeforbud fire meter fra kommunal avløpsledning, noe som vil trekke en eventuell støttemur ennå lenger bak på tomta.



Figur 7: Tomt sett fra sør-øst. Rød strek er omtrentlig VA-ledning.



Figur 8: VA-ledning i kart.

Det å kunne bygge en universelt utformet bolig i ett plan både innenfor ut utenfor husveggen er et stort ønske fra kjøper. Kombinert med kort avstand til viktige samfunnsinstitusjoner gjør dette at man kan etablere en livsløpsbolig der man kan bo så lenge som mulig.

## Andre endringer

### Faresone for flomfare

I forbindelse med forrige reguleringsendring vedtatt 21.04.2022 ble det av kommunen gjennomført en undersøkelse i egenregi rundt flom- og erosjonsrisiko langs Nertrøbekken. Det kom i den forslag til sikringstiltak mot erosjon i bekken, gjeldende ved bygging av disse. Det ble fastsatt som bestemmelser for hensynssonen. Både faresonen og infrastruktursonen for sikringstiltak var bare gjeldende i det som er omtalt som Trøa 2 i planbeskrivelsen, altså den nye og nordligste biten av boligfeltet. Sett opp imot flomhendelser lenger nede i boligfeltet og helhetlig planlegging iht. NVEs veiledere, er det besluttet å utvide faresonen til å gjelde aktsomhetsområdet for flomfare utgitt av NVE. Bestemmelsene er endret slik at det ved tiltak innenfor denne sonen skal vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra tiltakstype, om det skal utløse en helhetlig hydrologisk utredning gjort av fagkyndig foretak iht. NVEs veileder 2011/2 pkt. 7.3. Veilederen er klar på at det ikke er tilstrekkelig at kommunen selv utreder dette uten nødvendig kompetanse, på reguleringsplannivå. Basert på utredningen og notatet gjort av kommunen i 2022 er det derfor sett på som nødvendig med en helhetlig vurdering av vassdraget, og mulige sikringstiltak i hele planområdet. Bebyggelse av tomt 7, 8 og 13 vil nødvendigvis utløse et slikt krav om utredning, men mindre tiltak innenfor sonen vil kunne vurderes til å ikke utløse dette. Det er også ønskelig at eventuelle sikringstiltak skal tilpasset miljøet i og langs vassdraget, både for å hensynta natur, men også bekkens verdi i forhold til friluft og lek.

### Øvrige byggegrenser

Byggegrensene og formålsgrensene mellom eiendom 235/156,157,158 er fjernet og erstattet med regulert eiendomsgrense-linje, da de ikke var i samsvar med de oppmålte eiendomsgrensene. To av tre eiendommer er bebygde, og dermed er det bare plass til en boligbygning til på 235/158

Byggegrensene mot veg er noen steder lagt inn og justert, f.eks. stikkveien Trøavegen mellom 235/105 og 235/159, rundt ambulansestasjonen og et par andre. Dette for at ikke byggegrensen i KPA på 15 meter skal gjelde.

Det er også lagt inn en byggegrense mot Nertrøbekken på 6 meter. Grunnlaget for dette er den begrensede strekningen det er bygd tett inntil bekken, byggeforbudet i friområde som bekken i hovedsak renner gjennom. I tillegg er det i rapport fra NINA ([Berg, M & Bergan, M.A 2022](#)) som sier at en naturlig vandringsbarriere 230 meter opp Ådalselva som Nertrøbekken renner inn i, og gjør at bekken ikke klassifiseres som anadrom strekning. Dette forsterkes med Google Street View-bilde fra 2010 som viser brattheten i nedre del av planområdet, rundt 430 meter opp i vassdraget.



Figur 9: Bratt, steinete bekkeløp vist i nedre del av planområdet på Google Street View-bilde fra 2010.

Kravet til opprettholdelse av kantvegetasjon på seks meter fra vassdrag i KPA vil være gjeldende. Byggegrensene mellom bebygde tomter er også fjernet, da dette reguleres i PBL. 29-4 og naboene seg imellom. Ved å legge inn og oppdatere disse byggegrensene vil det forhåpentligvis minske mengden dispensasjoner, og spare både innbyggere for unødige utgifter og saksbehandlere for unødig bruk av tid.

### Utnyttelsesgrad

Det er økt utnyttelsesgrad på tomtene til 60 % BYA. Når man inkluderer parkeringsplass, garasjer og balkonger vil man fort komme opp i dette. Det vil samtidig kunne stimulere til fortetting på allerede bebygde tomter, og det er også i tråd med vedtatt BYA i KPA. Det er bygd flermannsboliger langs Trøavegen som utfordrer dagens utnyttelsesgrad, og for senere fortettingsprosjekter vil man kunne unngå dispensasjoner ved å øke utnyttelsesgrad. Bestemmelsene gir kommunen rett til å justere eventuelle tiltak slik at de sammenfaller utseendemessig med naboeiendommer eller feltets øvrige preg.

### **Korrigerings av bestemmelser**

Flere av bestemmelsene hang igjen med benevnelser og tekst fra den eldre reguleringsplanen for Trøa fra 1987. Benevnelse på næringsområdet i sør ble endret til Forretning/kontor/industriformål, og skilt fra næringsområdet i nord ved Betten maskinstasjon, som er av en helt annen karakter. Ellers ble det gitt navn i henhold til gjeldende formålsnavn i PBL. Alle endringer i bestemmelsene er markert med gult.

I samsvar med gjeldende regelverk sendes saken til berørte grunneiere og sektormyndigheter for uttale. Sakspapirene legges ut på kommunens hjemmesider. Vi ber om at eventuell uttalelse oversendes Heim kommune innen **13.11.2023**. Henvendelser rettes til [post@heim.kommune.no](mailto:post@heim.kommune.no) eller 72 46 00 00.

Med hilsen

Erlend Huseby

Magne Jøran Belsvik  
Kommunalsjef Teknisk

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

2023-10-11 Reguleringsendring Utvidelse av Trøa, plankart med eiendommer

2023-10-11 Reguleringsendring Utvidelse av Trøa, arealplankart

Reguleringsbestemmelser for Utvidelse av Trøa