



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Journalnr	3003
Mottatt:	- 3 JULI 2017
Sign.	IN
Dist.	OE

PLAN arkitekter AS  
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Rune Tonstad Andersen

Vår referanse  
17/13580-5 (174678/17) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
3.7.2017

## Granåsvegen 3, tilbakemeldingsbrev etter oppstartmøte

### Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 7.4.2017 og til møte med kommunen 15.6.2017.

Planarbeidet gjelder Granåsvegen 3 og trafikkareal for deler av tiliggende eiendommer.



Reguleringsplanen skal omfatte nødvendig areal for ny adkomst fra Teglverket felles med gnr/bnr 51/237 og helt fram til Granåsvegen. Planen skal også omfatte annet tilgrensende areal til gnr/bnr 51/238 som er nødvendig for å sikre fortsatt tilfredsstillende trafikk-/manøvreringsareal for tilgrensende næringseiendommer.

Etter ønske fra plankonsulenten vil endelig planavgrensning fram mot varsel om igangsatt

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byplan/](http://www.trondheim.kommune.no/byplan/)

planarbeid avklares av plankonsulent sammen med byplankontoret etter at forslagsstiller/plankonsulent har hatt dialog med berørte naboer i næringsområdet.

Planens navn er Granåsvegen 3.

Plankonsulent er PLAN Arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim, ved Tormod Osen, [tormod@plan.no](mailto:tormod@plan.no), 902 34 976

Forslagstiller er Granåsvegen 3 AS, Eventyrvegen 47, 7056 Ranheim, ved Morten Christensen, [morten@orion.no](mailto:morten@orion.no), 926 09 585

Kontaktpersoner på Byplankontoret er

Rune Tonstad Andersen, [rune.tonstad.andersen@trondheim.kommune.no](mailto:rune.tonstad.andersen@trondheim.kommune.no), 72 54 27 56  
(saksbehandler)

Kristine Tønnesen, [kristine.tonnesen@trondheim.kommune.no](mailto:kristine.tonnesen@trondheim.kommune.no), 72 54 28 28 (partner)

### **Hensikten med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å omregulere ei næringstomt til boligbebyggelse, for å renovere og bygge om eksisterende bygningsmasse til et leilighetsbygg. Det planlegges 15-25 boliger. I forslaget ønsker man også å se på endret adkomst. Parkering foreslås løst i eksisterende p-kjeller og på terreng hvis behov. Felles uterom tenkes primært løst på bakken, men det vurderes å åpne opp for uterom på tak. Planområdet er per d.d. ca 2,4 daa og omfatter eiendommen gnr/bnr 51/238.

### **Forholdet til overordnet plan**

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som eksisterende boligbebyggelse innenfor ytre sone og bestemmelsesområde kollektivåre. Dette formålet erstattet tidligere tettbebyggelse i forrige arealdel som følge av endringer i Plan- og bygningsloven, og omfatter flere formål enn kun boligformål. Det må derfor gjøres en selvstendig vurdering i hvert enkelt tilfelle om formålsendring til boligformål er formålstjenlig.

Planforslaget innehar også følgende avvik fra overordnede planer:

#### *Sone for parkeringsdekning*

Planområdet ligger i ytre sone for parkeringsdekning i KPA, mens forslagsstiller ønsker å diskutere mulighet for avvik av parkeringsnormen.

#### *Østvendte leiligheter*

Innsendt materiale beskriver et eksisterende bygg hvor deler av lokalet er ensidig belyst fra øst. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter fra øst iht. § 28.2 i KPA.

#### *Formål*

Formålet foreslås endret fra *Blandet formål: Industri/Kontor/Forretninger* i gjeldende reguleringsplan, r1174f (1998), til *Bolig*.

#### *Adkomst*

Adkomst til planområdet er iht. gjeldende reguleringsplan, r1174f (1998), via Felles avkjørsel fra

Granåsvegen. I planforslaget vurderes det å legge adkomsten fra Teglverket.

### **Viktige utfordringer i planområdet**

Planområdet er en del av et større eksisterende næringsområde. Trondheim kommune har mangel på næringsareal og det pågår et større arbeid med strategi for næringsarealutvikling som vil kunne få innvirkning på planarbeidet. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av høsten 2017.

Andre utfordringer i planarbeidet er:

#### *Uterom*

Eiendommens uteareal flyter i dag sammen med tilliggende eiendommers uteareal preget av bil- og lastebiltrafikk. Dette arealet er lite egnet for opphold. Med innføring av bolig i dette området må boligens uteareal opparbeides med kvalitet og avgrenses mot tilliggende næringsareal. Særlig viktig blir det å sikre solrikt uteareal i reguleringsplanen, først og fremst sør og vest for den aktuelle bygningskroppen. Uteareal i uteromsregnskapet må løses på egen grunn. Felles uteareal skal opparbeides på bakkeplan.

#### *Adkomst*

Felles avkjørsel, regulert i plan r1174f (1998), er i dag felles for alle eiendommene i næringsområdet. I planforslaget foreslås adkomsten til Granåsvegen 3 flyttet til Teglverket, felles med et ev. nytt boligprosjekt i Granåsvegen 1. Eiendommen for Granåsvegen 3 må da stenges for gjennomkjøring da det ikke er ønskelig med næringstrafikk inn på Teglverket og planområdet. Adkomst til omliggende næringseiendommer må fremdeles ivaretas i planforslaget. Dette er utfordrende da hele det interne trafikk- og adkomstsysteet i næringsområdet er bygd opp rundt én felles adkomstveg med gjennomkjøring. Dersom sløyfen beholdes for gjennomkjøring bør den reguleres som felles avkjørsel. Vegen må da tydelig avgrenses mot boligens uteareal. Vi gjør oppmerksom på at avkjørsel til venstre i høyresving i utgangspunktet er utfordrende (avkjørsel fra Teglverket).

#### *Renovasjon*

Foreløpig materiale til oppstartsmøtet viser renovasjon plassert i sør i tilknytning til dagens hovedinngang. Med hovedinngang plassert i sør, og ved å plassere adkomsten til eiendommen fra Teglverket i nord, samtidig som felles avkjørsel til næringseiendommene ev. stenges for gjennomkjøring, gir dette en uheldig situasjon med mye trafikk gjennom eiendommen. Samtidig forringes kvaliteten og mengden uteareal på eiendommen. Dette må løses på en god måte. Det må illustreres hvordan avfallshåndteringa skal skje på en trafiksikker måte, og uten løfting av containere over fortau. Det anbefales å vurdere en løsning med både renovasjon og adkomst/hovedinngang i nord, gjerne i sammenheng med Granåsvegen 1, men det er usikkert om og når planarbeid her er aktuelt.

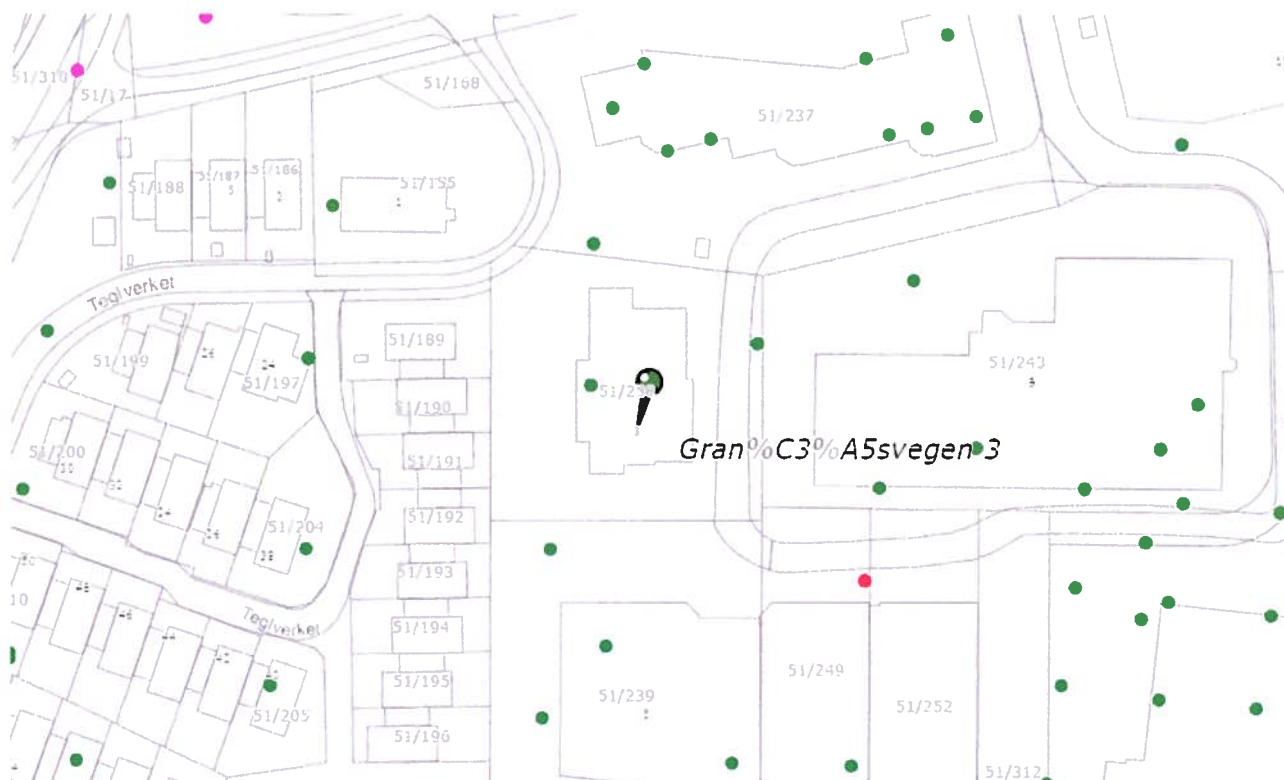
#### *Eksisterende bygningsmasse*

Eksisterende bygningsmasse ble i sin tid bygget for kontorbruk. Bygningskroppen er bred og med midtkorridor. Ved å endre bruken til bolig medfører dette utfordringer mht. å tilrettelegge for bokvalitet i boligene, spesielt mht. at deler av arealene er ensidig belyst fra øst.

#### *Geoteknikk*

Det må utredes om det er forurenset grunn innenfor planområdet. Det følger av forurensingsforskriften at dette er tiltakshavers ansvar.

Det er foretatt grunnundersøkelser i området tidligere, rapport nr. 02030 av Kummeneje. Trondheim kommunes karttjeneste viser et borepunkt i området med påvist kvikkleire. Forslagsstiller oppfordres til å undersøke dette nærmere. Til opplysning er ikke planområdet vist som registrert kvikkleireområde i Trondheim kommunes karttjeneste.



### **Støy/støv**

Selv med lite beregnet støy fra Granåsvegen iht. Trondheim kommunes kartløsning, vil støy og eksos fra næringstrafikken i området kunne bli et problem. Det er for eksempel stor sannsynlighet for oppstilte lastebiler på tomgang tidlig om morgenen i området. Eventuelle kjøleaggregat i lastebilene kan også gi støy på ugunstige tidspunkt. Dette må utredes nærmere.

### **Barn og unge**

Planområdet ligger i Eberg skolekrets. Det er utfordringer mht. skolekapasitet i området. Tilstrekkelig skolekapasitet må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Vi kan opplyse om at Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035 i disse dager er lagt ut for uttalelse i kommunale råd. Her finnes mye informasjon ang. skolekapasiteten i dag, og ulike prognoser for barne- og ungdomsskolene i Trondheim. Skolebehovsplanen er tilgjengelig på Trondheim kommunes nettsider.

Det er utført barnetråkkregistreringer i området. Disse viser ingen registrert lek eller aktivitet innenfor planområdet, og planforslaget ser dermed ikke ut til å komme i direkte konflikt med barn og unges interesser.

Det er attraktive fri- og aktivitetsområder vest for planområdet. Det må sikres trygg ferdsel (gang- og sykkelveg) fra planområdet, og frem til Eberg idrettsanlegg med tilliggende friområder.

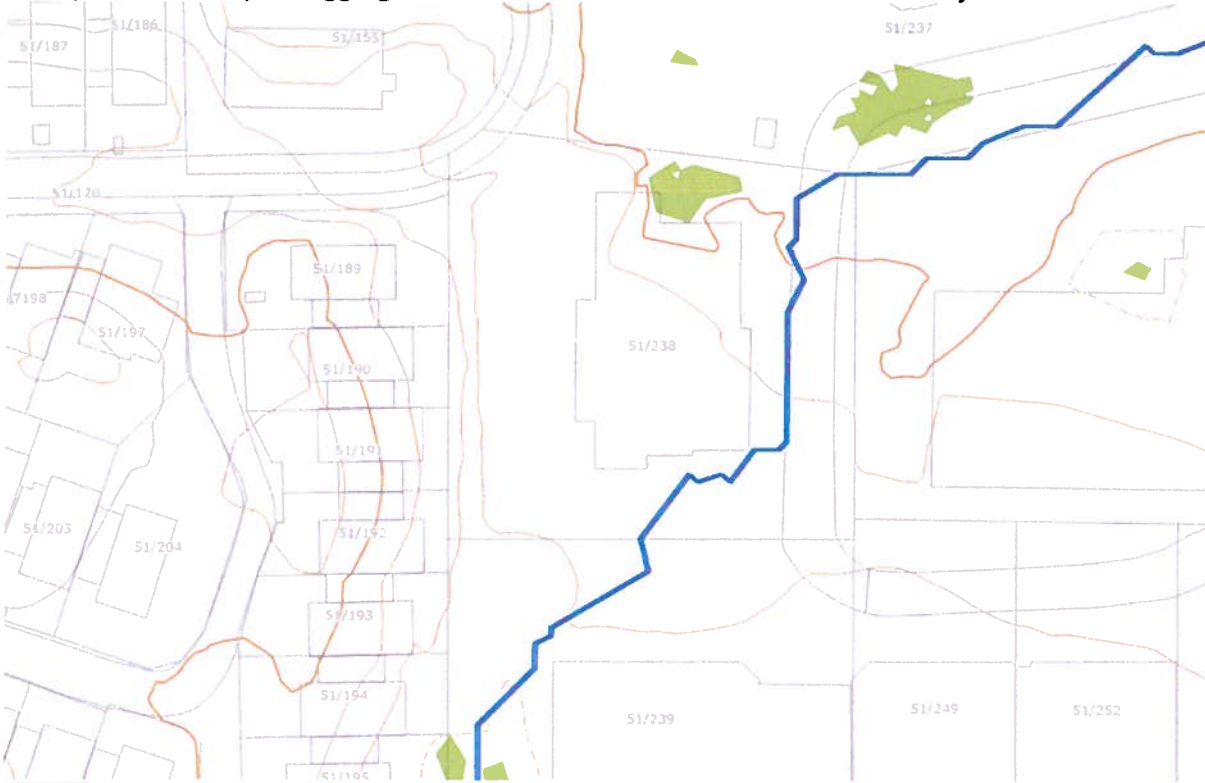
### *Vann og avløp*

Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling (<http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-13-Krav-til-innhold-i-overordnet-VA-plan.pdf>)

Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannforsyningsnett er >50 l/s. Rådgiver for brann skal ta stilling til hva som skal være krav til slokkevann for den aktuelle bebyggelsen. Avstand til brannvannskumner med tilstrekkelig kapasitet må undersøkes nærmere. Vannforsyning til sprinkleranlegg må vurderes spesielt i hvert tilfelle.

Overvann må fordrøyes jf. krav i Trondheim kommunes VA-norm (<http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-5-Beregning-av-overvannsmengde.pdf>)

Tiltaket ligger i/nær registrert flomveg/område med fare for oppstuvning av overvann. Dette må tas hensyn til i videre planlegging. Kartutsnitt fra Trondheim kommunes karttjeneste viser dette.



Godkjent teknisk plan for vann og avløp må foreligge før rammetillatelse kan gis. Dette må inn som rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen.

### **Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

### **Faglige råd gitt på bakgrunn av det innsendte materialet**

#### *Nytt boligprosjekts henvendelse*

Å henvende seg mot eksisterende boligområde i vest virker naturlig som utgangspunkt for planprosessen videre. Dette gjelder for eksempel plassering av uteareal, trafikkadkomst, renovasjon og hovedinngang. Som konsekvens av dette vil en avgrensning mot det mer støyende og trafikkfarlige næringsområdet i sør og øst bli viktig.

Det oppfordres til å se på muligheten for felles løsning og plassering av adkomst og renovasjon på nordsiden av bygget i samarbeid med Granåsvegen 1. Ved hjelp av dette, sammen med ny hovedinngang for Granåsvegen 3 på nordsiden, unngår man å legge beslag på viktig uteareal sør og øst/vest for bygget. Alternativt bør det vurderes å legge hovedinngangen fra øst. Da har man kan hende mulighet til å oppnå leiligheter som ikke er ensidig belyst fra øst.

#### *Parkeringsdekning*

Om det ønskes å legge til grunn midtre sone for parkering, så må belegning for sykkelparkering økes som kompensasjon for dette. Sykkelparkering bør fortrinnsvis plasseres innendørs eller i hvert fall under tak. De fleste plassene bør være på gulv-/bakkeplan. Det oppfordres til å legge til rette for innendørs mekke-/spylestasjon for sykkel og rullestol. Reduksjon i parkeringsdekning for bil må gjøres rede for og begrunnes.

#### *Trafikkareal*

Vegareal i Teglverket helt ned mot krysset mot Granåsvegen må tas med inn i planavgrensningen. Dette blir skoleveg for beboerne. Krysset bør også strammes opp. Teglverket må få helårs fortau helt ned til gang-/sykkelveg i Granåsvegen. Det må lages vegplan for avkjørsel til Teglverket.

#### *Relokalisering av næringsvirksomhet*

Endring av formål fra blandet formål (industri/kontor/forretninger) til boligformål vil medføre at eksisterende næringsvirksomhet må flytte. Det må redegjøres for konsekvensen av dette.

#### **Krav til komplett planmateriale**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Kommunen tar ikke opp reguleringsforslaget til behandling, og behandlingsfristen starter ikke å løpe, før forslaget er komplett og plankartet er teknisk godkjent av kart- og oppmålingskontoret i Trondheim kommune. Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i den eksterne reguleringsveilederen på

[http://www.trondheim.kommune.no/content/1117713591/Planprosessen#Komplett\\_planforslag](http://www.trondheim.kommune.no/content/1117713591/Planprosessen#Komplett_planforslag)

#### **Planprogram og konsekvensutredning**

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

#### **Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen**

Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

I denne saken er det særlig viktig å utrede støy, geoteknikk, VA og trafikk.

Støy må utredes i alle planer med boliger og annen støyømfintlig bebyggelse eller når slik bebyggelse blir berørt av planen. Støyutredning skal blant annet beskrive hvordan utbyggingskonseptet er tilpasset støysituasjonen.

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Byplankontorets kommentarer/korrigeringer til plankonsulentens forslag til tema i ROS-analysen ligger vedlagt

dette tilbakemeldingsbrevet.

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal ved hjelp av illustrasjoner belyse prosjektets innhold på best mulig måte, og skal illustreres med minst følgende:

- 3D- illustrasjoner / terrengmodell som også viser omkringliggende bebyggelse
- Plan, snitt, fasader
- Sol-/skyggekart med før-/ettersituasjon som viser solforhold både for ny bebyggelse og nabobebyggelse
- Illustrasjonsplan
- Vegkart, trafikkart

Vi viser for øvrig til Trondheim kommunes *Illustrasjonsveileder for plansaker* for nærmere beskrivelse av illustrasjoner.

### **Annet**

Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig at redegjøres for hvordan planen bidrar til å oppnå "nullvekstmålet".

I denne saken er det viktig å fokusere på arkitektonisk kvalitet i byutviklingen fordi planforslaget legger opp til transformasjon av eksisterende bygningsmasse fra næring til bolig i et etablert næringsområde, med alle de utfordringer det innebærer.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

### **Samarbeid**

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Forslag til planavgrensning sendes til oss for gjennomsyn før varsling av igangsatt planarbeid.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Det er da en fordel at foreløpig planmateriale sendes oss i god tid før møtet.

Vi anbefaler at plankonsulent/forslagstiller holder informasjonsmøte med naboer i næringsområdet om planarbeidet. Møtet bør i så fall annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

### **Behandlingsfrist**

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til Granåsvegen 3 AS v/Morten Christensen, Eventyrvegen 47, 7056 Ranheim i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Rune Tonstad Andersen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Forslag/kommentarer til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Kopi med vedlegg:  
Morten Christensen, Granåsvegen 3 AS