



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Plan Arkitekter AS
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Aud Toril Schjøberg

Vår referanse
20/73978-4 (67382/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
12.05.2021

Olav Duuns veg 10 og 12, anmodning om oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 25.2.2021 og til møte med kommunen 8.4.2021.

Planarbeidet gjelder Olav Duuns veg 10 og 12.



Planens navn er Olav Duuns veg 10 og 12.

Plankonsulent er PLAN Arkitekter AS, ved Siri Monkan, siri@plan.no.

Forslagstiller er Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS, ved Odd Olav Berg, oob@nyttjemeiendom.no.

Kontaktpersoner på byplankontoret er Aud Toril Schjøberg (saksbehandler), 72 54 27 85, aud-toril.schjolberg@trondheim.kommune.no.

Thea Bruun-Olsen Cegla (partner), thea.cegla@trondheim.kommune.no

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

Internettadresse:

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere inn tre kjedede eneboliger på eksisterende boligtomter og regulere bort veg som er avsatt i gjeldende plan. Eiendommene er i dag bebygde med to eneboliger som skal bevares.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som eksisterende boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er r01051 fra 1964. Planforslaget er i strid med gjeldende plan da deler av arealet er regulert til veg. Den regulerte forlengelsen av Olav Aukrust veg til Olav Duuns veg er ikke etablert.

Viktige utfordringer i planområdet

Viktige utfordringer i planarbeidet er avkjørselsforhold, bygge- og anleggsfasen med smal og bratt adkomstveg og stedstilpasning for å få til tilgjengelige uterom med god kvalitet og gode solforhold.

Det er ledig skolekapasitet ved Dalgård skole og ressursenter og Uglå skole.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

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

Vi har følgende råd for det videre planarbeidet basert på innsendt materiale og oppstartsmøtet:

Regulert veg og gangforbindelse

Det er ikke aktuelt å etablere den regulerte forlengelsen av Olav Aukrusts veg gjennom planområdet. Det aktuelle arealet kan reguleres til boligformål. Som en erstatning for vegen bør det legges til rette for en snarvei gjennom området. Dette for å sikre en gjennomgangsmulighet mellom Olav Aukrusts veg og Olav Duuns veg. Snarveien reguleres som offentlig turvei og det skal knyttes rekkefølgekrav om opparbeiding

Stedstilpasning, utforming og uterom

Planen ligger i et område med hovedsakelig eneboliger og rekkehus. Området har i dag et grønt preg og deler av tomte som ønskes utbygd er en vegetasjonskledd skråning. Grøntkarakteren er viktig, herunder trær, og det er ønskelig at det grønne preget bevares. Vegetasjonen i planområdet må beskrives, og det må framgå hva som skal bevares og fjernes.

Bebyggelsen må tilpasse seg det skrånende terrenget og ta hensyn til nabobebyggelse. Det legges opp til 3 kjedede eneboliger med relativt smale mellomrom. Vi er usikre på den visuelle virkningen av byggene, som et sammenhengende volum, og hvordan tilgjengeligheten til uterommene i vest er tenkt. Foreslått bebyggelse legger seg nært inntil nabobebyggelse i sør og avkjørsel til nabo i nord og her er det avsatt lite areal til terrenginngrep. Konsekvensene av planlagt bebyggelse må tydeliggjøres, og det må illustreres hvordan overgangene til naboer er tenkt utformet. Nærvirkning av ny bebyggelse må illustreres fra flere standpunkter, i øyehøyde.

Planinitiativet viser 6 boenheter. Det må i planarbeidet redegjøres for antall boenheter, både nye og eksisterende, og krav til parkering og uterom må tilpasses dette. Bileilighetene er vist som

ensidig belyste mot øst og det er ikke ønskelig.

Kvaliteten på og tilgjengeligheten til uterommene er en utfordring i planområdet og dette må beskrives bedre. Det må utarbeides illustrasjonsplan som viser eksisterende og nytt terreng, punkthøyder, nødvendige støttemurer, trapper og tilsvarende, og tilgjengelighet. For øvrig viser vi til Trondheim kommune sin uteromsveileder, vedlegg til KPA.

Planen må sikre uterom med gode solforhold. Innsendt materiale viser at utearealet til boligen i midten er skyggelagt 23. juni kl 18. Uteareal på østsiden av denne boligen er skyggelagt på samme tidspunkt. Skygge av eksisterende vegetasjon som skal bevares må med i sol/skygge-illustrasjonene.

Avkjørsel

Avkjørsel bør detaljprosjekteres med plangeometri, lengdeprofil, sidegrøfter, fjellskjæringer og friskt i krysset. Siste del av avkjørselen bør legges 90 grader mot Olav Duuns veg.

Det er ønskelig at det ses på om avkjørselen kan være universelt utformet.

Tilkomst for brann og redning må ivaretas og det anbefales å ta kontakt med Trondheim Brann- og redningstjeneste.

Hvis Olav Aukrusts veg skal benyttes i anleggsperioden, må det vises en midlertidig snumulighet. Vegen er smal, har liten bæreevne og mangler fortau.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen er i form av småbeholdere og må løses på egen grunn. Det må redegjøres for renovasjonsløsningen, og den må inkludere både eksisterende og nye boliger i nr. 10 og 12. Trondheim renholdsverk ønsker ikke å rygge opp fra Olav Duuns veg. Reguleringsbestemmelsene må inneholde krav om teknisk godkjenning av avfallsløsningen før igangsettingstillatelse kan gis.

VA

Det må utarbeides VA-plan. Se for øvrig vedlagte kommentarer fra Kommunalteknikk.

Grunnforhold

Området består av tynt løsmasselag over fjell. Ved behov for sprenging kreves ingeniørgeologisk prosjektering. Ved sprenging må det tas hensyn til nabobebyggelse og det anbefales å foreta en tilstandskartlegging av omkringliggende hus.

Gnr/Bnr 104/2340

Prosjektet grenser til kommunal grunn, gnr/bnr 104/2340. Denne parsellen kan tas med i planen og erverves av utbygger. Den delen av parsellen som er del av adkomst til 104/216 må sikres som dette også etter utbygging.

Framdrift

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

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.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Utrykningstid nødetater
- Vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger
- Tilrigging/ulykker ved anleggsgjennomføring (ved sprenging: håndtering, transport og lagring av eksplosiver, og selve sprengningsarbeidet i etablert boligområde)
- Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
- Eventuelt slukkevannskapasitet
- Eventuelt avløpskapasitet

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012->

[2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf](#)**Annet**

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene, jamfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019.

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.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i et begrenset antall møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Aud Toril Schjølberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

Nytt Hjem Eiendomsutvikling

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag