



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter AS
v/ Rasmus Bolvig Hansen
Verftsgata 4

Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte i plansak

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mari Mathisen Fasting

Vår referanse
17/35485-4 (292114/17) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse
Rasmus Bolvig Hansen

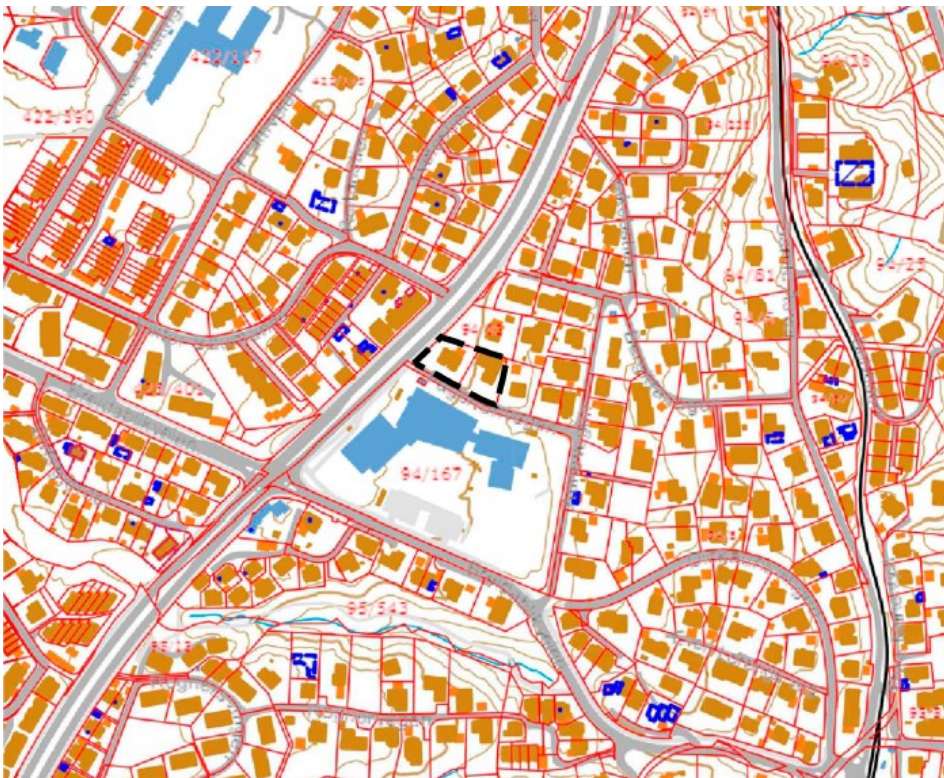
Dato
07.12.2017

Fagertunvegen 3, 5 og 7, tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte 15.11.2017 Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 11.10.2017 og 02.11.2017 og til møte med kommunen 15.11.2017.

Planarbeidet gjelder reguleringsplan for Fagertunvegen 3, 5 og 7 i Trondheim, som omfatter eiendommene gnr/bnr: 94/136 og 94/137.



*Planområdet ligger
langs Byåsveien rett
nord for Åsveien Skole*

*Planområdet er
markert innenfor svart
stiplet linje.*

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: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Planens navn er Fagertunvegen 3, 5, 7.

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS, Verftsgata 4, 7014 Trondheim ved Rasmus Bolvig Hansen, +47 41 29 09 47, rasmus.bolvig@vollark.no.

Forslagsstiller er Fagertunvegen AS, ved Knut Inge Anvik Johansen, Rune Midtsian, Espen Eriksen, ki@brunlaneseiendom.no, rune@brem.no, espen@brem.no

Kontaktpersoner på byplankontoret er:

Mari Mathisen Fasting, +47 72 54 27 31, mari-mathisen.fasting@trondheim.kommune.no, og Reidunn Rustad, +47 72 54 58 18, reidunn.rustad@trondheim.kommune.no

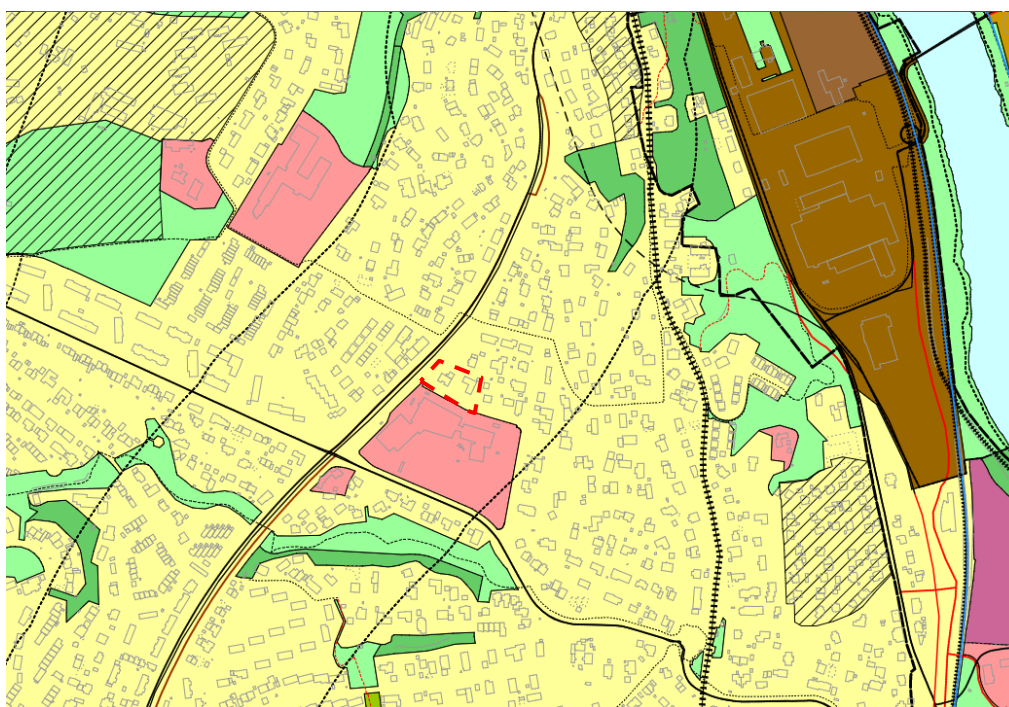
Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for økt boligbebyggelse. Eiendommene er i dag bebygde med to enkeltstående enebolig, og ligger i et boligområde som hovedsakelig består av småhusbebyggelse i en eller to etasjer. Det nylig oppført en ny skole, Åsveien skole, i tre etasjer på naboeiendommen mot sør.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er tenkt revet.

Forholdet til overordnet plan

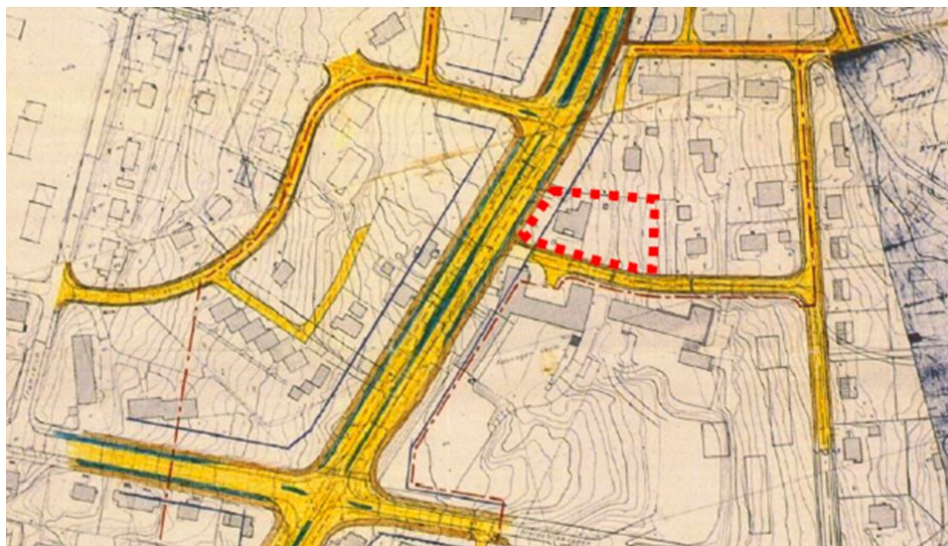
I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er tomten avsatt til boligbebyggelse. Det ligger langs kollektivåren Byåsveien, rett nord for Åsveien skole, og i ytre sone. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.



Kommuneplanens arealdel viser at foreslått planområde ligger innenfor kollektivåren Byåsveien, i ytre sone.

Planområdet er markert med rød avgrensning og omfattes av boligformål.

Forslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan R0135b - "Vegmesterstien", vedtatt 13.05.1966, ved at utnyttelsesgraden for boligformål blir vesentlig overskredet, som vil påvirke de omkringliggende områdene. På bakgrunn av dette er det krav om at det utarbeides ny reguleringsplan for området jf. plan- og bygningsloven § 12-1, tredje ledd.



*Gjeldene
reguleringsplan R0135b.*

*Planområdet er markert
med rød avgrensning.*

Viktige utfordringer i planområdet

Byåsveien som kollektivåre/ Metrobuss trasé

Kommunen er positiv til boligfortetting på gnr/bnr: 94/136 og 94/137. Dette er i tråd med ønsket utvikling om en bymessig fortetting i Trondheim langs viktige kollektivårer og umiddelbar nærhet til framtidige Metrobuss trasé. Nasjonale føringer tilsier at når byene våre vokser, skal transportveksten tas av gående, syklende og kollektivreisende.

Byplankontoret ønsker at prosjektet bidrar til en bymessig omforming av Byåsveien, slik at det blir mer attraktivt og naturlig å bevege seg for gående og syklende. Gang- og sykkeltrafikk til og fra Metrostasjonene bør vies særlig oppmerksomhet. Tiltak og utforming skal bidra til målsettingen om at Trondheim skal være "en bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig".

Ivaretagelse av barn- og unges interesser

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Åsveien barneskole og viktige lokale rekreasjonsområder. Gjennom registrert barnetrakk for Åsveien skolekretsen er det påvist viktige forbindelser langs planområdet. (Se vedlegg, Barnetrakk_2013 Åsveien) Det er svært viktig å ivareta barnas bevegelsesmønster og skoleveg både i det ferdige utbyggingsprosjektet og i anleggsperioden.

Skolekapasitet

Det er ledig kapasitet både på barne- og ungdomstrinnet. Det er imidlertid verdt å merke seg at deler av kapasiteten over tid både ved Åsveien - og Sverresborg skole er i paviljonger med midlertidige godkjenninger.

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

Stedstilpassning

Valg av utbyggingskonsept må tilpasses stedet og begrunnes i de kvaliteter og utfordringer området har.

Det skal lages en *enkel stedsanalyse* med oversiktskart som viser sammenhengen mellom den foreslåtte utbyggingen og omgivelsene, med både eksisterende og planlagt bebyggelse, veier og stier, samt utearealer/ grønnstruktur inkludert tilgangen til varierte lekeområder.

Samtidig er det ønskelig at en viser hvordan en kan utnytte området best mulig ved å se på *et helhetlig bebyggelsesmønster* for planområdet og de nærliggende eiendommene. Hvordan kan en helhetlig framtidig boligfortetning for området gjøres på en god måte? Viktige tema er volumoppbygging, utforming og uteromskvaliteter i form av sol/skygge studier på planlagt bebyggelse og de omkringliggende eiendommene.

Videre må nytt bebyggelsesmønster ta høyde for hvordan området og fortetting langs Byåsveien kan få en helhetlig utvikling på sikt. Det er viktig å synliggjøre og sikre at bebyggelsen får en åpen og bymessig fasade mot Byåsveien, gjerne med inngang(er) mot gata, romslig etasjehøyde, god dimensjonering, detaljering og materialbruk.

Byåsveien 120, på andre siden av Byåsveien, er et forbildeprosjekt som framstår som henvender seg ut mot Byåsveien og hvor skjerming av støv og støy løses som en del av bebyggelsen.

“Veileder for byform og arkitektur” er et viktig verktøy i alle plansaker som utdyper bestemmelsene og retningslinjene i KPA kapittel 9. Byforming og arkitektur.

Byggegrense mot Byåsveien

Byåsveien er fylkesveg og byplankontoret har vært i kontakt med Statens vegvesen for å påse at realisering av fremtidig vegareal og miljøhensyn blir ivaretatt. For å kunne muliggjøre fremtidig utbygging av sykkelveg med fortau må det settes en byggegrense på minimum 9,5 meter fra ytterkant av ytterste kjørefelt, som inkluderer alle bygningstiltak. Kontaktperson i Statens Vegvesen er Jenny L. H. Skjellnes.

Boligtypologi og tetthet

Den foreslåtte bebyggelsen med opp til fire etasjer ligger i et område med småhusbebyggelse og nærhet til flere antikvarisk klassifiserte bygninger, samt nye Åsveien skole, et større bygningsvolum. I følge KPA § 9.1 skal det i alle plansaker som foreslår vesentlig fortetting tas særlig stilling til bebyggelsesstruktur, steds karakter og gode helhetsløsninger. Det bør derfor ses nærmere på *forskjellige boligtopologier for utbyggingsprosjektet*, som tilpasser seg og hensyntar den omkringliggende bebyggelsen.

Planområdet omfattes av ca. 2,4 daa. Foreløpig materiale viser området utbygd med 30 boliger. Boligtettheten for planforslaget blir 12,5 boliger/daa. KPA angir en utnyttelse på minimum 6 boliger/daa langs bestemmelsesområde for kollektivåre, med en gjennomsnittstørrelse på 70 m² BRA per bolig. Planforslaget viser en vesentlig overskridelse av arealutnyttelsen som KPA legger opp til. Dette må det begrunnes og redegjøres nærmere for. Det er viktig at utbyggingsprosjektet innehar kvaliteter som gjør boligene er gode og attraktive. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Boligsammensetning

I tråd med KPA er det ønskelig med varierte boligstørrelser ut fra en helhetlig vurdering av området, jf. KPA § 29.

Gang- og sykkelforbindelser

Byåsveien er en svært viktig hovedrute for sykkel, og dagens gang- og sykkelvei skal utvides til sykkelveg med fortau. Framtidig utvidelse av veiarealet må hensyntas.

Ved økt biltrafikk i Fagertunvegen som følge av utbyggingen må det reguleres inn fortau langs hele Fagertunvegen, fra dagens gang- og sykkelveg i Byåsveien og helt ned til krysset Fagertunvegen/ Aunevegen. Fortauets utforming skal ha en så jevn stigning som mulig og en universell utforming skal etterstrebes. Der fortauet møter gang- og sykkelvei/ framtidig sykkelveg med fortau i Byåsveien og krysset Fagertunvegen/ Aunevegen skal det utformes så trafiksikkert som mulig med godkjente siktkrav. Håndbok N100 "Veg og gateutforming" angir krav til bredder og sikt.

For å ivareta trafiksikkerheten for skolebarn og de myke trafikkantene mener byplankontoret at fortauet må opparbeidelses helt ned til Aunevegen med en trafiksikker utforming av krysset Fagertunvegen/ Aunevegen som sikres gjennom rekkefølgekrav. Det vises til *Prinsippsak, kriterier for etablering av fortau*, PS 141/15, behandlet 03.11.2015. I planprosessen må det imidlertid utredes hvilken konsekvens utbyggingen vil få for området og behovet for å opparbeide fortauet i sin helhet.

Uterom med kvalitet

Uterom for boligene bør utformes sentralt i planområdet slik at det er skjermet for støy, støv, biltrafikk og det må påses at uterommene får gode interne forbindelser. Det forutsetter at tilstrekkelig med uterom av høy kvalitet også legges på bakkeplan og at uterom på tak er åpent og tilgjengelig fra bakkenivå.

Kvaliteten på uterom må være i samsvar med kommunen sin uteromsveileder, være tilstrekkelig detaljert og sikres i planforslaget. I illustrasjonsveilederen til kommunen står det at sol/skyggekart skal minimum vise tidspunktene 21.mars kl 15 og 23.juni kl 18. For å gjøre en tilstrekkelig vurdering ønskes følgende tidspunkter som supplement til minimumskravet: 21.mars kl 12 og 18, og 22. april kl 12,15 og 18.

Støy og støv

Eiendommene er særlig utsatt for støy og støv fra Byåsveien. Støymålinger viser at foreslått bebyggelse ligger innenfor rød, gul og grønn støysone. Det trengs derfor en detaljert støyutredning som viser hvordan kravene i T-1442 kan ivaretas. Støyutredning skal blant annet beskrive hvordan utbyggingskonseptet er tilpasset støysituasjonen og tilfredsstillende kravene gitt i kommuneplanens arealdel § 21. Utredninger må foreligge ved innsending av komplett materiale.

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger (jf. KPA § 28.2). Det er ikke ønskelig at det brukes støyskjermer mot offentlig gate. Ved eventuell planlegging av støyskjerming anbefales det å bruke bebyggelsen som støyskjerm med felles uteområder lagt på den skjermede siden av bebyggelsen.

Det må også ses på hvordan støv fra Byåsveien kan reduseres. Bruk av vegetasjon og ev. bevaring av eksisterende trær skal vurderes.

Trafikkensyn

Det er ikke behov for en trafikkanalyse, da utbyggingen ikke er av en slik størrelsesorden at den vil ha vesentlig påvirkning på trafikksituasjonen i området.

Trafikksikkerhet i forhold til ferdsel av skolebarn til barne- og ungdomsskole, myke trafikanter som ferdes i Fagertunvegen og ferdsel til og fra fremtidig Metrobusstasjon må det redegjøres for og sikkerheten skal ivaretas.

Parkering

Utbyggingsprosjektet ligger i ytre sone, med krav om 1,2 parkeringsplasser per boenhet iht. KPA. Trondheim kommune ønsker å redusere bruken av privatbil, til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport for å nå "nullvekstmålet". Eventuelle avvik fra bilparkeringsnormen skal vurderes og avveies mot hvordan planforslaget sannsynliggjør økt tilgjengelighet og bruk av miljøvennlige transportmidler. Det må redegjøres for en total trafikksituasjon og kompensierende tiltak må sannsynliggjøres i planforslaget.

Planforslaget skal fokusere på god tilgjengelighet for gående og syklende og vise sykkelparkering. Sykkelparkering skal løses både på bakkeplan under tak og i P-kjeller. Sykkelparkeringene må ligge nær hovedinnganger og ha god atkomst.

Adkomst til p-kjeller/ sokkel må ha en stigningsprofil som er i henhold til Statens vegvesens normaler. Det må vises at inn- og utkjøringen til p-kjeller ivaretar både siktforhold og minimum avstand til det gjennomgående fortauet på 5 m.

Grunnforhold

Tomten ser ut til å ha uproblematiske grunnforhold. Geoteknikk må likevel dokumenteres.

Vann og avløp

Nærmeste registrerte flomveg er i Byåsveien og overvann fra denne må hensyntas.

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>).

Det foreslås at følgende krav innarbeides i bestemmelsene:

"Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp."

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, gjelder følgende:

- først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området,
- deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse

Annet

Rådmannen har vurdert at eiendommene ikke er aktuelle å benytte til utvidelse av Åsveien skole eller som banehagetomt.

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 reguleringsveilederen på

http://www.trondheim.kommune.no/content/1117713591/Planprosessen#Komplett_planforslag

I tillegg skal det leveres en enkel stedsanalyse som beskrevet over.

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.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

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 å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Støy og støv fra trafikk
- Trafikksikkerhet, for gående og syklende og av- og påkjørsler
- Anleggsgjennomføring, (skolebarn)
- Strøm-/ kraftforskyvning
- Vann- og avløpsplan, inkludert overvannshåndtering

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

<https://www.trondheim.kommune.no/attachment.ap?id=48258>

Følgende illustrasjoner skal følge med planforslaget:

- Lengdesnitt som viser hvordan utbyggingsprosjektet møter Byåsveien og hvordan prosjektet forholder seg til den bevaringsregulerte bebyggelsen mot nord
- Lengdesnitt/ fasadeoppriss gjennom Byåsveien og Fagertunvegen
- Fotomontasjer/ 3D- illustrasjon som inkluderer eksisterende nabobebyggelse og som viser nær- og fjernvirkning av byggeprosjektet
- Kotesatt utomhusplan som viser at universell utforming er ivaretatt og god orienterbarhet i prosjektet
- Illustrasjoner som viser kvaliteter ved utearealer, atkomst, søppelhåndtering med mer
- Sol- og skyggestudie både innenfor planområdet og for nabobebyggelse og -eiendommer
- Uteromsregnskap

Samarbeid

Før varsel om oppstart skal det utarbeides en planavgrensning i samarbeid med Byplankontoret.

Vedlagt ligger forslag til ønsket planavgrensning.

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

Kommunen kan om ønskelig bidra med faglige råd under det videre arbeidet med planforslaget.

Det er da en fordel at foreløpig planmateriale sendes oss i god tid før møtet.

Plankonsulent/forslagsstiller skriver referat fra arbeidsmøtene, som oversendes Byplankontoret for

godkjenning.

Etter at den enkle stedsanalysen foreligger, bør det gjennomføres et arbeidsmøte med kommunen så vi kan komme med ytterligere anbefalinger til planforslaget, før det tegnes ut i detalj.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Hilde Bøkestad
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Oversiktskart med planomriss
- Planbeskrivelse, foreløpig
- Forslag til tema i ROS-analyse
- Situasjonsplan og snitt
- Planskisse, skisse
- Forslag til planavgresning_Byplankontoret
- Barnetrakk_2013 Åsveien skolekrets
- Uttalelse vedrørende vann og avløp

Kopi med vedlegg:

Fagertunvegen AS, e-post; ki@brunlaneseiendom.no, rune@brem.no, espen@brem.no
Voll Arkitekter AS, firmapost@vollark.no