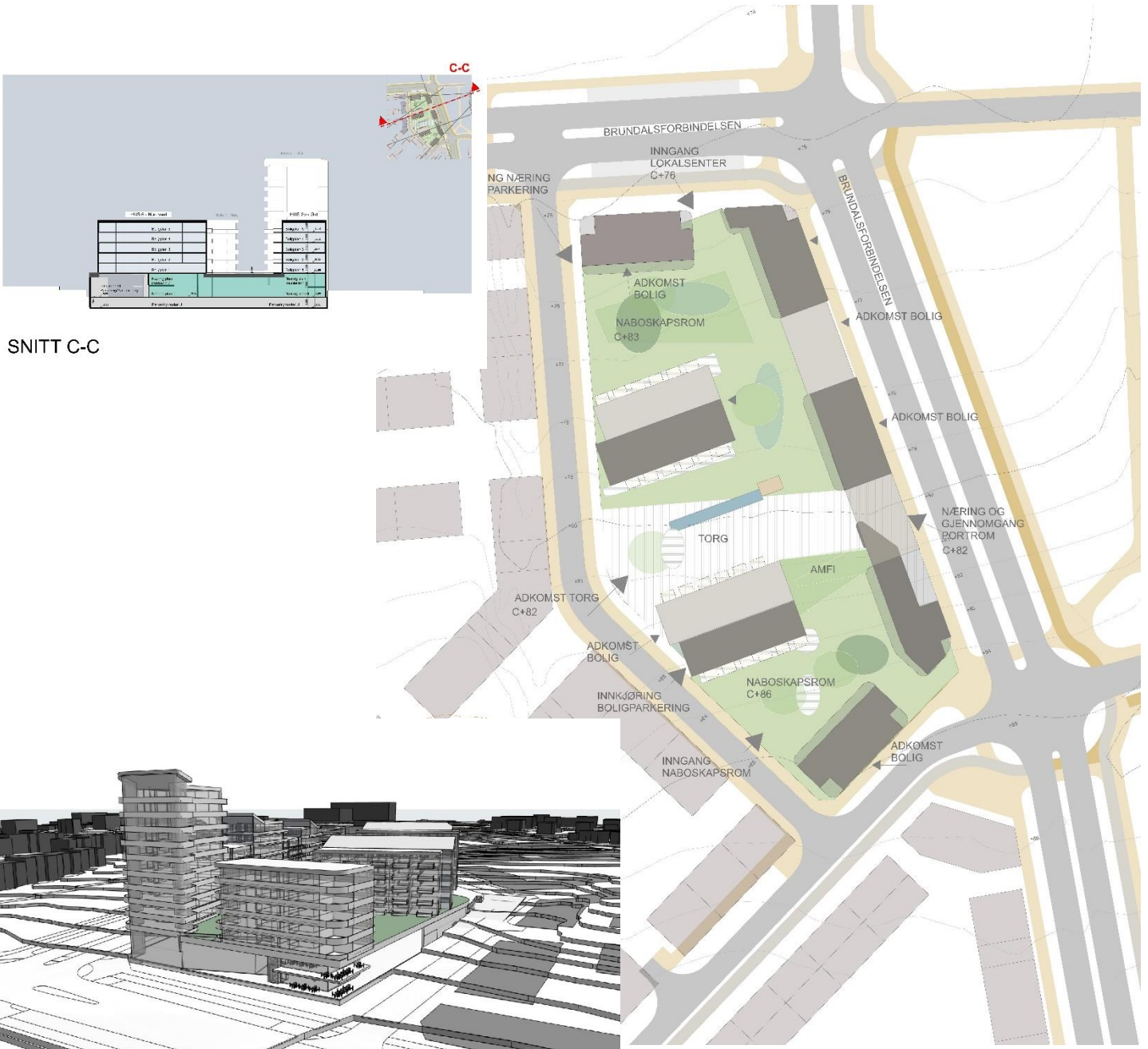


# Planinitiativ Rotvoll felt B14 # "Charlottenlund Senter"



## Innhold

Synopsis .....	1
A. Formålet med planen .....	2
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....	6
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	10
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	14
E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	18
F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, .....	20
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	20
H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	22
I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	23
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart .....	25
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte .....	32
L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	33
M. Henvisninger.....	34

### Synopsis

---

- Det bes om oppstartsmøte for det som blir første detaljreguleringsplan innenfor en ny bydel på Øvre Rotvoll. Bydelen er regulert gjennom områdereguleringsplanen r20150025.
- Planområdet er i områdeplanen regulert til lokalsenter for den nye bydelen.
- Nasjonale, regionale og lokale styringsdokumenter forutsetter at det bygges med høy tetthet og med blandede byfunksjoner i den nye bydelen.
- Dette dels for å kompensere for nedbyggingen av sentrumsnær dyrkamark, og dels for å legge til rette for en bydel som bygger opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk.
- Samtidig er det viktig at den høye tettheten ikke går på bekostning av bokvalitet og gode byrom. Det har derfor vært et stort fokus på å utvikle et prosjekt med gode byrom, som har dimensjoner som en også finner i den historiske byen. I tillegg får alle planlagte boliger en god bokvalitet med gode dagslysforhold og med min. en fasade mot et støyskjermet felles eller off. uterom.
- Vegtrafikkstøy vil være et viktig moment for planområdet, og derfor er det, i samarbeid med støykonsulent, utviklet et bebyggelseskonsept, som virker som støyskjerming for planlagte private, felles og offentlige uterom; og som sikrer alle boliger en stille side i samsvar med områdeplanens bestemmelser.

## A. Formålet med planen

---

Forslagsstiller er NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS og plankonsulent er Voll Arkitekter.

Formålet med planen er å detaljregulere felt B14 #1 innenfor nylig vedtatt områdereguleringsplan r20150025 "Øvre Rotvoll, områderegulering". Reguleringsplan r20150025 planlegger for en ny bydel på Øvre Rotvoll/Charlottenlund og felt B14 #1 er sentralt plassert i denne nye bydelen.

Felt B14 #1 er regulert til boligformål og lokalsenter for den nye bydelen, og formålet med innværende planinitiativ er å starte opp detaljregulering av disse formålene.

Planforslaget følger opp på overordnet statlig og kommunal politikk; herunder:

- Nasjonal transportplan 2022-2033
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Byvekstavtale for Trondheimsområdet
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024, Trondheim
- Byutviklingsstrategi for Trondheim, vedtatt 09.12.2020
- Veileder for byform og arkitektur, vedtatt 20.08.13

Det følger av avsnitt M (Henvisninger) sist i innværende dokument korte utdrag av del av ovenstående planer med relevante henvisninger. Helt overordnet sett er det innenfor ovennevnte styringsdokumenter en rekke sammenfallende interesser/føringer:

1. Matjord skal ivaretas. Der hvor det likevel tillates nedbygging av dyrkamark (som på Rotvoll Øvre) så må det skje under forutsetning av at følgende er oppfylt:
2. Det er et sentrumsnært område med god oppfyllelse av nullvekstmålet for personbiltrafikk.
3. Det må være god kollektivdekning med kort vei til holdeplasser og med høy frekvens på kollektivtrafikk.
4. Det må etableres et sammenhengende nett for sykkel- og gangtrafikk.
5. Det må bygges tett! Og det må bygges for en bydel med tilnærmet alle funksjoner samlet på et sted, dvs. en bydel med (helst) mindre enn 10 minutters gange til butikker, tjenesteyting, skoler/institusjoner, parker, grønne områder og idrettsanlegg.
6. Det settes en nedre grense for tetthet, men det finnes i utgangspunktet ikke en øvre grense for tetthet.
7. Den øvre grensen for tetthet settes med bakgrunn i bokvalitet! Så lenge målet om god bokvalitet er oppfylt, så finnes det ikke en absolutt øvre grense for tetthet.
8. Bokvalitet vurderes ut ifra kvaliteten på byrommene, uterommene og på selve boligene.
9. Felles og offentlige uterom må være; klart definerte/avgrensede, trafikkisikre, solbelyste, universelt utformede og med en størrelse og et innhold som byr til lek og opphold. Her er det viktig å ikke overdimensjonere (eller for den saks skyld underdimensjonere) uterommene. Harde uterom (torg og gårdsrom) bør ha en størrelse som vi gjenfinner i de historiske, planlagte byene. Mens parker, idrettsanlegg og grønstruktur kan legge opp til større (by)rom.
10. Boliger må overholde normgrenser for miljøpåvirkning (støy og støv) i tillegg til at de skal ha; gode dagslysforhold, en sammensetning tilpasset områdets befolkning og gjerne et privat og støyskjermet uterom i form av f.eks. en balkong eller markterrasse. Boligene bør plasseres med en fasade mot et offentlig eller felles uterom; noe som også sikrer trygghet og positiv sosial kontroll i uterommene.

Innenfor inneværende planområde legges det opp til en høy tetthet. Dette gjøres imidlertid samtidig med at det etableres svært gode, støyskjermede uterom. Dette i form av et sentralt off. torg mv. (se figur 6) og flere felles uterom/naboskapsrom.

Byrommet med/rundt torget har en størrelse ca. som Stiftgårdsparken. Mens de to naboskapsrommene i nordvest og sørvest er ca. på størrelse med (den grønne delen av) Rådhusparken i Trondheim. Alle de planlagte uterommene har gode solforhold (se figur 1) og ligger skjermet fra trafikk.

Med 5-10 etasjer omkring uterommene avspeiles skalaen en finner i planlagte, historiske bykjerner i Nord-Europa; med ikke bare Trondheim som referanse. Dette er gode og utprøvde byromsdimensjoner, som en også finner igjen i f.eks. Bergen, Oslo, Stockholm og København.

Alle boliger har min. en fasade og et privat uteoppholdsareal, som vender ut mot et felles uterom/naboskapsrom eller mot det planlagte offentlige torget. Alle boliger har en stille side jf. krav i områderegeringsplanen.

Det er derfor plankonsulentens vurdering at det oppnås svært gode byrom og høy bokvalitet også med den høye tettheten. Samtidig med at det vil være gangavstand til alle byfunksjoner (jf. områdeplanen) og det vil være enkelt å leve bilfritt innen den nye Bydelen på Rotvoll Øvre.

Inneværende planinitiativ er første detaljreguleringsplan som startes opp innen områdeplanen. Dette medfører behov for en rekke avklaringer/utredninger som må gjøres for første detaljreguleringsplan (jf. bestemmelser til r20150025). Det er også sannsynlig at inneværende planområde vil bli første realiserte utbyggingen innen den nye bydelen.

Det er derfor etablert en god og tidlig dialog med forslagsstiller på områdeplanen, Rotvoll Eiendom AS, og denne dialogen vil bli opprettholdt gjennom planprosessen og senere byggeprosess, for å sikre en god gjennomføring av felles tiltak. Rotvoll Eiendom AS har også etablert kontakt med Statsbygg vedrørende Trondheim fengsel.

Formålet for planområdet er todelt med boliger i øvre etasjer og butikker/tjenesteyting/bevertning i gateplan.

Charlottenlund og Jakobsli bydeler har i dag en betydelig handelslekkasje som medfører mye ekstra trafikk inn og ut av bydelene. NorgesGruppen har innhentet handelsanalyse for dagligvare ut ifra tilgjengelige handelsdata i området.

Handelsanalysen/rapporten viser at det innenfor analyseområdet (se figur 2) i dag bor ca. 8.400 personer fordelt på vel 3.500 husstander. Estimert forbruk for analyseområdet er på 312,5 millioner NOK (eks. MVA), hvor forbruket pr. person er beregnet/vurdert til 37.200,- NOK pr. år.

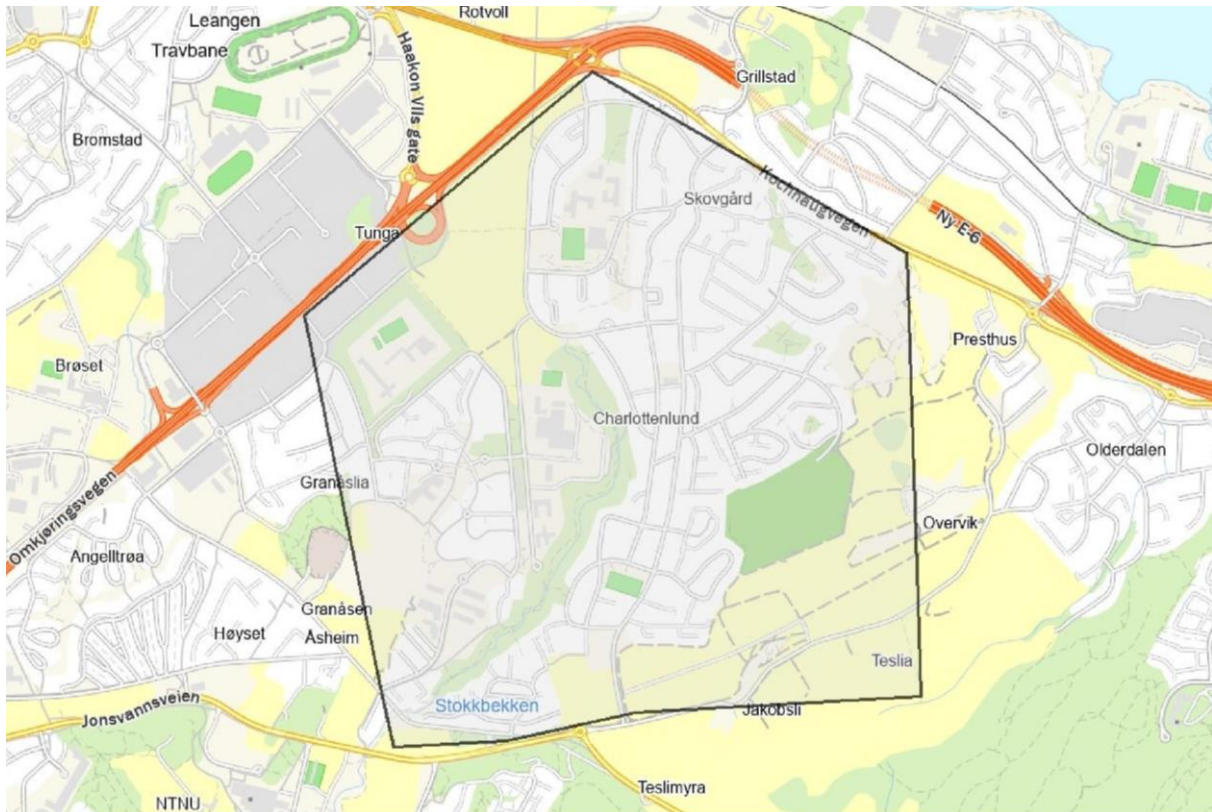
**Figur 1:**  
Solforhold og  
uterom innen  
planområdet



**SOL 21.mars kl 15**



**SOL 23.juni kl 18**



Figur 2: Analyseområde, dagligvarerapport utført for NorgesGruppen.

Det er 3 dagligvarebutikker innenfor analyseområdet og disse har en estimert omsetning på 107,9 millioner NOK (eks. MVA). Dette gir en beregnet handelslekkasje på ca. 204,6 millioner NOK (eks. MVA). Dvs. at beregnet handelslekkasje i dag er på ca. 65 % eller 2/3 av samlet omsetning!

Dette er en usedvanlig stor andel av omsetningen, som i dag forsvinner ut av bydelene, med dertil økt trafikk til og fra området!

Områdeplanen (r20150025) regulerer for minimum 955 boliger totalt og åpner for maksimum 106.800 m<sup>2</sup> BRA bolig. Om man i henhold til KPA beregner antall boliger ut ifra en brutto gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> per bolig, så gir dette 1.526 boliger. Det vises i øvrig til planbeskrivelse og bestemmelser til områdeplanen for ovennevnte tallgrunnlag.

Avrundet er det derfor rimelig å anta at det blir et sted mellom ca. 955 og 1.600 nye boliger innenfor Øvre Rotvoll. Det er ikke satt et maksimum på boligantallet i områdeplanen og antallet boliger kan derfor bli høyere enn 1.600.

I handelsanalyseområdet (Se figur 2) er gjennomsnittlig husstandsstørrelse på 2,4 personer. Dette har bl.a. bakgrunn i at 33 % av området beboere er bosittende i enebolig. Innenfor områdeplanen r20150025 vil den gjennomsnittlige husstandsstørrelsen bli mindre enn 2,4 personer, da det i all hovedsak planlegges for leiligheter.

Gjennomsnittlig husstandsstørrelse i Trondheim er på 1,99 personer pr. bolig (kilde SSB). Dette innebærer for planområdet at det (med 1,99 personer pr. bolig) blir mellom ca. 1.900 – 3.185 personer innen den nye bydelen. Dvs. gjennomsnittlig ca. 2.540 personer innen den nye bydelen.

Det er imidlertid slik at antallet beboere er avhengig av boligstørrelsen og at det vil være flere beboere i store enn i små leiligheter. Det kan derfor være rimelig å anta at det blir mellom 2.000 og 3.200 nye beboere på Øvre Rotvoll. Rundt regnet gir det en økning av befolkningsstørrelsen på mellom 24 % og 38 % innen handelsanalyseområdet.

Det er derfor et meget godt kundegrunnlag og et utpreget behov for det nye lokalsenteret på Rotvoll; uten at dette vil ødelegge for det eksisterende handelsområdet på Jakobsli.

**Formålet med inneværende reguleringsplan er derfor todelt:**

**1. Å etablere et attraktivt lokalsenter i tråd med områdeplanen sine føringer.**

Butikker/servicebedrifter/tjenesteyting etableres i gateplan mot nord og øst. Det bygges på bar mark, hvilket gjør at varelevering, trafikkflyt og kundeflyt kan løses så optimalt som mulig.

**2. Å etablere attraktive boliger med gode uterom og å legge til rette for høy tetthet.**

Boliger legges over butikker/utadvendte funksjoner. Det er et viktig formål med planen å få til en høy tetthet for å kompensere for tapet av sentrumsnær dyrkamark og utnytte nærheten til lokalsenteret. Samtidig må det sikres et godt bomiljø hvor uterom har en god plassering og utforming.

Innenfor et (lokalt) sentrumsområde vil kvaliteten på uteområdene ha langt mer å si for beboertrivselen enn kvantiteten.

Et poeng for planområdet er derfor at uterommens størrelse, plassering og utforming er langt viktigere enn et tallfestet krav til samlet uteoppholdsareal.

## **B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

---

Planområdet omfatter del av eiendommen GNR/BNR 16/511, som i dag er et jorde.

Planområdet omfatter felt B14 #1 og del av tilgrensende off. infrastruktur, som regulert i områdeplanen (se figur 3). Del av off. infrastruktur (annen veggrunn, fortau og kjøreveg) er tatt med i planavgrensningen for å sikre gode overganger til det omliggende vegsystemet. I tillegg tillater områdeplanen utkraging over fortau, og det er naturlig at tillatte, utkragede bygningsdeler ikke havner utenfor planavgrensningen.

Planområdet er på ca. 14 daa, hvorav selve byggeområdet (felt B14 #1 i områdeplanen) utgjør litt over 10,5 daa.

Området er i dag dyrkamark og det er (jf. vedlagte, foreløpige ROS-analyse) ikke knyttet naturverdier til arealene.





Ca. 100 m vest for planlagt bebyggelse ligger eksisterende boligbebyggelse i Brundalen/Øvre Charlottenlund. Den nærmeste bebyggelsen her er blokker på 3 etasjer.

Ca. 120 m mot sørvest ligger Trondheim Fengsel på Tunga og eksisterende småhusbebyggelse.

Jordet, hvor planområdet ligger, er en stor åpen flate som heller mot nord med et fall på ca. 1:17 (tilsvarende vel 6 %). Høydeforskjellen innen planområdet er på ca. 10 m; fra kt. + 85 i sør til kt. + 75 i nord.

Planområdet ligger inntil den planlagte Brundalsforbindelsen (regulert gjennom plan r20150025). Brundalsforbindelsen vil bli liggende på nordsiden og østsiden av inneværende planområde. Brundalsforbindelsen er en ny vegforbindelse som trafikkalt sett skal avlaste flere av de østre bydelene i Trondheim. Dette gjøres ved å etablere en ny veiforbindelse som forbinder E6/omkjøringsvegen med Jonsvannsveien og som dermed leder mer trafikk utenom bl.a. det trafikkalt belastede Skovgårdskrysset.

Brundalsforbindelsen er planlagt med plass til kollektivfelt og med bussholdeplass bl.a. rett nord for felt B14 #1. Nærmeste bussholdeplass er tatt med i inneværende planavgrensning. Det er også planlagt for sykkelveg med fortau langs Brundalsforbindelsen. Og langs alle lokalveier innen den nye bydelen er det planlagt fortau. Slik at planområdet er lett tilgjengelig for myke trafikanter.

Grunnet planområdet sin plassering, sentralt i den nye bydelen, vil det være en vesentlig vegtrafikkstøy for planområdet. Og det er kartlagt i områdeplanen at ved full utbygging av bydelen blir fasader mot Brundalsforbindelsen liggende i rød støysone (men fortsatt under 70 dB  $L_{den}$ , se figur 4).

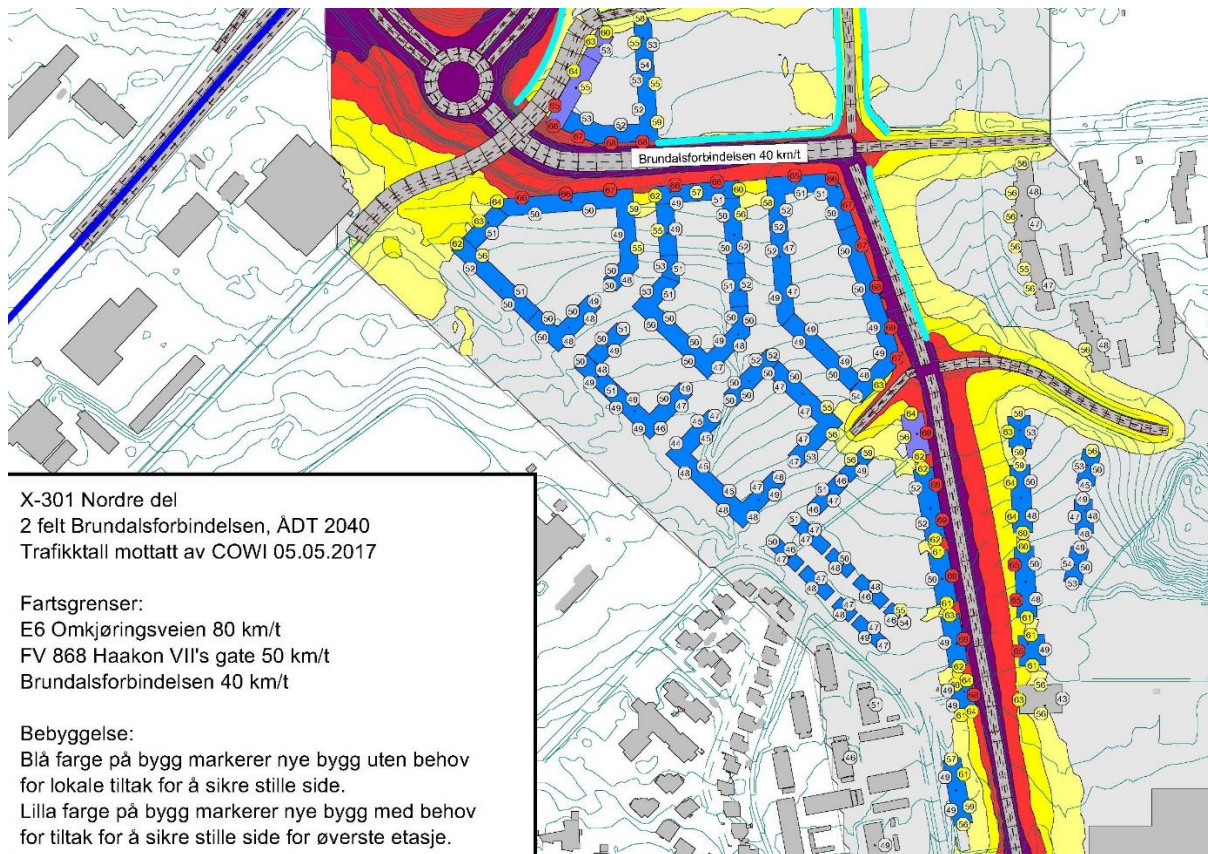
Når det gjelder støv-/partikkelforurensning fra veier, så ligger planområdet godt utenfor rød og gul sone for E6. Mens nye veier på Rotvoll vil bidra med en viss partikkelforurensning.

Avhengig av referanseår for partikkelforurensning (om det settes referanseår før eller etter kommunen startet med rengjøring av gater og veger) så vil planområdet bli liggende med nord- og øst-fasader i enten hvit eller gul sone for partikkelforurensning. Dette forutsettes nærmere kartlagt i planforslaget. Evt. gul sone for støv-/partikkelforurensning vil være håndterbart, da alle leilighetsbygg vendt mot Brundalsforbindelsen vil ha gjennomgående leiligheter, eller ensidige leiligheter mot stille side (som vender vekk fra Brundalsforbindelsen).

Virkinger på det samlede trafikkbildet og støybildet er nærmere beskrevet i områdeplanen.

Brundalsforbindelsen vil bidra med mer støy på eksisterende boliger langs søndre delen av Brundalsforbindelsen (dvs. sør for den nye bydelen på Rotvoll Øvre). Disse boligene er derfor sikret støyskjerming iht. områdeplanen.

Inneværende planområde blir en del av den samlede utbyggingen på Rotvoll Øvre og har i så måte begrenset virkning på det samlede trafikk- og lyd-bildet. Der hvor inneværende planområde kan ha en virkning på omgivelsene er under anleggsperioden, og dette forutsettes nærmere redegjort for i byggesaken.



Figur 4: Utsnitt av støyrapport for Rotvoll Øvre (plan r20150025) datert 23.05.2017

Mulige virkninger utenfor planområdet vurderes ellers å være:

- Den betydelige handelslekkasjen fra nærområdet reduseres.
- Ny bebyggelse vil gi skyggevirksomheter på tilgrensende arealer i nord og øst, og dette må nærmere redegjøres for og vurderes i planforslaget.
- Lokalsenteret, og den nye bydelen som så, vil sette en ny skala for området, og den visuelle virkningen mot omgivelsene er viktig å vurdere og redegjøre for.
- Det vil, jf. områdeplanen, være innsyn til Trondheim Fengsel fra den nye bydelen fra ca. 3-5 etasje og opp dersom det ikke foretas skjerming mellom fengselet og ny bebyggelse.

Derfor er det gitt rekkefølgebestemmelse i områdeplanen om at fengselet skal hensyntas mtp. risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet. Det pågår en dialog mellom Rotvoll Eiendom og Statsbygg/Kriminalomsorgen/fengselet. Og en skjermingsløsning er p.t. til høring hos Statsbygg/Kriminalomsorgen/fengselet. Planforslaget er tilpasset denne skjermingsløsningen. Endelig løsning mtp. hensynet til fengselet vil komme frem av komplett detaljregulerings-planforslag og være klarert med Rotvoll Eiendom og fengselsmyndigheten.

## C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

---

Det planlegges for forretninger, bevertning og tjenesteyting i bebyggelsen sine gateetasjer mot nord og øst.

Mot planlagte bussholdeplasser og idrettsanlegg i nord/nordøst foreslås det etablert en større dagligvarebutikk med høyde tilsvarende to normaletasjer. Og mot nord/nordvest tenkes det mulighet for f.eks. et spisested eller en tilsvarende utadvendt funksjon. Etasjehøyden her gir mulighet for en innskutt mesaninetasje. Varelevering og parkering for nevnte butikk og spisested vil bli fra arealer under terreng.

Det planlegges to avkjørsler for planområdet, begge fra ny lokalveg i vest:

1. En avkjørsel nordvest i planområdet for atkomst til varelevering, kundeparkering og boligparkering for nordre del av planområdet.
2. En avkjørsel vest/sørvest i planområdet for atkomst til boligparkering for søndre del av planområdet.

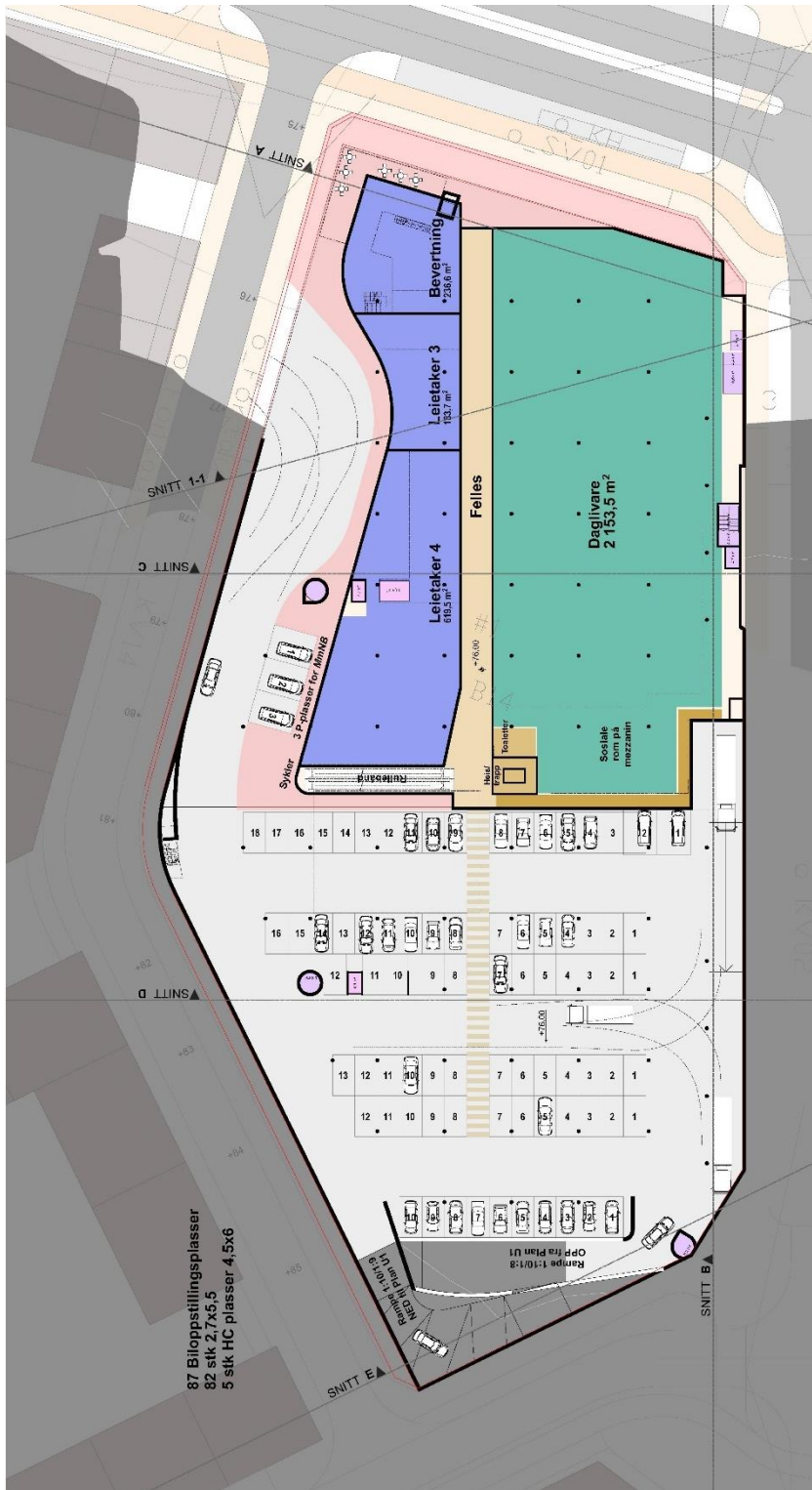
En rekke mindre butikker/utadvendte funksjoner plasseres i gate-etasjen langsmed brundalsforbindelsen imot øst. Disse butikkene vil ha varelevering fra stopplommer langsmed Brundalsforbindelsen, hvilket er i tråd med områdeplanen.

I bakkant av de ovennevnte butikker (dvs. under terreng) og under butikkene planlegges det for parkering i flere kjellerplaner. Over butikker og parkering planlegges det for boliger.

Det foreslås regulert to plankart:

1. "På terreng" reguleres det for boliger, felles uterom og offentlig torg. Det offentlige torget må være på min. 1.000 m<sup>2</sup> (jf. områdeplanen) og er lagt sentralt i bebyggelsen. Torget ligger ut mot vegen i vest og med direkte atkomst fra off. fortau. Dette sikrer gode solforhold og en støyskjermet plassering av torget. Direkte ut til torget foreslås det regulert for kombinerte formål med boliger evt. kombinert med utadrettet formål; eller f.eks. mindre (utleie)lokaler, som enkelt lar seg transformere/nytte til boligformål. Rene boligformål mot torget foreslås lagt med gulvnivå min. 1 m over torget. Dette for sikre et godt bomiljø og at torget ikke privatiseres. Mellom torget og Brundalsforbindelsen i øst etableres det en port i bebyggelsen.
2. "Under terreng" reguleres det for butikker, bevertning, tjenesteyting og parkering.

Pga. de store terrengforskjellene innen planområdet, så vil etasjer som er over terreng på den ene siden av bebyggelsen være under terreng på den andre siden. Det foreslås derfor satt prinsippsnitt på plankartet for å skille mellom de to plankartene.



Figur 5: Plan 0, sokkeletasje. Fremstår som en full dobbelthøy etasje imot nord og som kjeller mot sør. målestokk 1:1.000



**Figur 6:** Plan 1, første boligetasje. Torget tenkes plassert sentralt i planområdet og med atkomst fra gate i vest og fra portrom/Brundalsforbindelsen i øst. Endelig avgrensning av torget mot felles uterom er ikke endelig gitt; dette vil bli nærmere fastlagt som ledd i plan-prosessen. Målestokk 1:1.000



Figur 7: Plan 2, andre boligetasje, målestokk 1:1.000

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

---

Det går frem av områdeplanen sin planbeskrivelsen datert 20.05.2021, s. 14 at:

*" Planen åpner for maks 106 800 m<sup>2</sup> BRA bolig. Om man i henhold til KPA beregner antall boliger ut ifra en brutto gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> per bolig, gir dette maks 1526 boliger. Det vil si 9,0 boliger per daa i den sentrale delen av planområdet."*

Ved å legge sammen regulert utnytting for alle boligfeltet i områdeplanen (jf. områdeplanens § 4.1.1;) så kommer en frem til tallet 106.800 m<sup>2</sup> BRA. Dette innebærer altså at arealene regulert til forretning, bevertning og tjenesteyting kommer i tillegg til bolig-BRA.

Jf. områdereguleringsplanen kan det derfor bygges inntil 19.000 m<sup>2</sup> BRA bolig innenfor planområdet og mellom 2.500 og 5.000 m<sup>2</sup> BRA forretning, bevertning og tjenesteyting.

Det planlegges derfor for min. samlet 24.000 m<sup>2</sup> BRA over terreng innenfor planområdet, for å realisere potensialet iht. områdeplanen. Det er (jf. avsnitt A, side 2 nederst) et hovedmål med detaljreguleringen "å etablere attraktive boliger med gode uterom og å legge til rette for høy tetthet".

Det er i skisseprosjektet p.t. avsatt ca. 4.500 m<sup>2</sup> BRA til forretninger, bevertning og tjenesteyting. I tillegg kommer det ca. 500 m<sup>2</sup> BRA innendørs fellesareal (rullebånd, heis, fordelingsareal/gangareal, kundetoaletter mv.), slik at samlet areal til forretninger, bevertning og tjenesteyting er 5.000 m<sup>2</sup> BRA. Dette er fordelt på:

- ca. 4.300 m<sup>2</sup> BRA i selve butikkssenteret med ca. 3.200 m<sup>2</sup> BRA forretninger/bevertning og 500 m<sup>2</sup> fellesareal i plan 0. Og ca. 600 m<sup>2</sup> BRA på mesaniner for forretninger/bevertning.
- Ca. 700 m<sup>2</sup> BRA utleiearealer langs torg i vest og Brundalsforbindelse i øst. Direkte ut til torget foreslås det regulert for kombinerte formål med f.eks. mindre (utleie)lokaler, som enkelt lar seg transformere/nytte til boligformål (se blå arealer til venstre på figur 5).

I skisseprosjektet er det vist 21.300 m<sup>2</sup> BRA boligformål (inkl. balkonger). Dvs. en øking av bolig-arealet på 12 % i forhold til områdeplanen. Samlet utnyttelse i skisseprosjektet er på 26.300 m<sup>2</sup> BRA samlet sett for alle formål over terreng.

Legges det til grunn at det iht. områdeplanen kan etableres samlet sett 24.000 m<sup>2</sup> BRA (19.000 m<sup>2</sup> boliger og 5.000 m<sup>2</sup> forretninger mv.) så tilsvarer det en øking av bruksareal på ca. 9,5 %.

Evt. vil del av bruksarealet avsatt til forretning, bevertning og tjenesteyting veksles inn til boligformål. Dette dersom den regulerte arealressursen på 5.000 m<sup>2</sup> BRA til disse formålene likevel ikke brukes opp. Potensialet er inntil 2.500 m<sup>2</sup> BRA forretning, bevertning og tjenesteyting som kan gjøres om til boligformål.

Min. boligantall for inneværende planområde er 151 stk. iht. områdeplanen. I skisseprosjektet er det p.t. vist 264 boliger. Det er skissert en gjennomsnittlig bolig-størrelse på ca. 61 m<sup>2</sup> sBRA (dvs. reelt leilighetsareal uten trapperom, balkonger osv.). Og det er i skisseprosjektet en effektivitetsgrad (sBRA/BRA, inklusive OPA/balkongareal) på ca. 77 %, hvilket tilsvarer en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på ca. 79 m<sup>2</sup> BRA bruttoareal/boligareal.

Ved en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA tilsvarer boligutnyttelsen ca. 300 boliger. Dersom inntil halvparten av næringsarealet reguleres om til boligformål, så gir det (med samme boligstørrelse) en utnyttelse på ca. 340 boliger.

I blokker ut mot Brundalsforbindelsen i nord og øst planlegges det for gjennomgående leiligheter, da disse blokkene får en fasade i rød støysone (se figur 4).

I foreslått utbygging er det illustrert en grunnleggende høyde med 5 etasjer boliger over en base på 0 – 2 etasjer med forretning, osv. Fra grunnformen på 5 boligetasjer trekkes det opp enkelte bygg på 6 og 7 etasjer. Og mellom disse oppstikkende etasjene blir det intime og skjermede takterrasser.

Nordøst i bebyggelsen er det illustrert et høyere hus på 10 ½ boligetasjer over en dobbelthøy base med butikk. Dette bygget markerer det sentrale omdreiningspunktet i bebyggelsen (se figurer 8-10).

Det er vurdert 2 andre alternativer mtp. utbygging. Det ene alternativet er et forslag med et litt lavere hjørnebygg i NØ og det andre alternativet har en mer homogen byggehøyde uten markering av det nordøstre hjørnet. De 3 vurderte alternativene er:

1. **Planinitiativet**, med 5 etasjer bolig over basen/lokalsenteret og enkelte bygg på 6 – 7 boligetasjer. I tillegg til dette et høyere hus med 10 ½ boligetasjer mot NØ (se grønn markering på figur 8).
2. **Mindre hjørnebygg mot nordøst**; 8 bolig-etasjer mot 10 ½ i alt. 1; ellers samme grep (se figur 10).
3. **Lite høydevariasjon**; en bebyggelse med jevnt over 6 boligetasjer over basen. Enkelte bygg på 5 etasjer (se figur 11 **Lite høydevariasjon**; en bebyggelse med jevnt over 6 boligetasjer over basen. Enkelte bygg på 5 etasjer (se figur 11).



Figur 8: Svartplan med områdeplanen og foreslått utbygging innen felt B14 #1. NØ-hjørnet i felt B14 #1 er markert med grønt. Dette bygningshjørnet er et viktig omdreiningspunkt i den nye bydelen på Øvre Rotvoll. Målestokk 1:5000

Ca. 120 m SV for planområdet ligger Trondheims Kretsfengsel avd. Tunga.

Rotvoll Eiendom med plankonsulent har foreslått en rekke skjermingsalternativer for å bryte siktlinjer mellom fengselet (især luftegårdene) og den nye bydelen på Rotvoll. Rotvoll Eiendom har (desember 2021) sendt inn 3 forskjellige skjermingsløsninger til uttalelse hos Statsbygg med Kriminalomsorgen og fengselet.



De 3 skjermingsalternativene er:

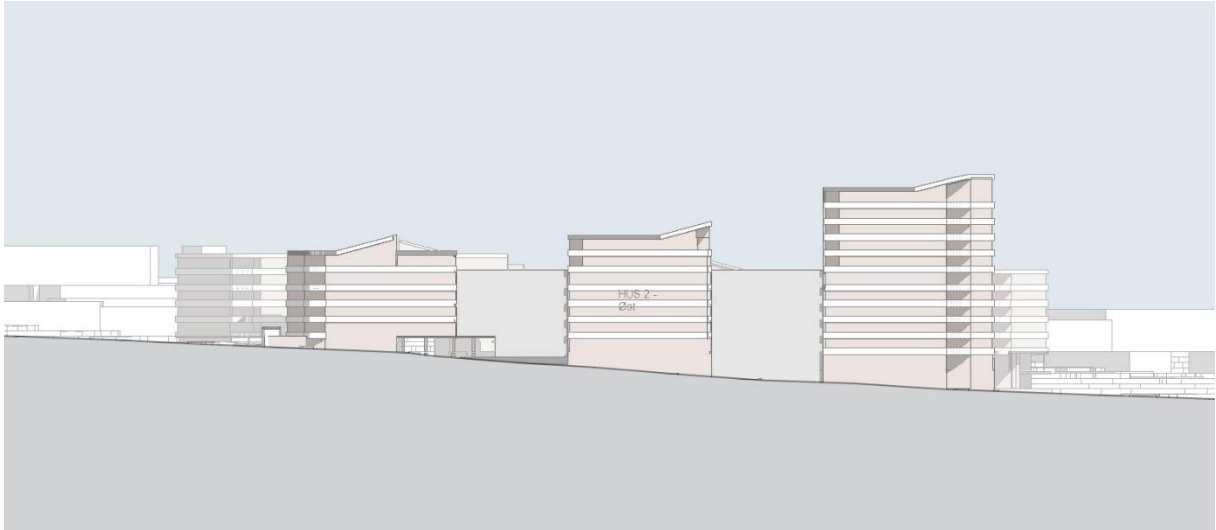
- A. En skjerm satt opp utenfor fengselsmuren
- B. En skjerm satt opp på toppen av fengselsmuren
- C. En skjerm satt opp i indre sikringsone – dvs. mellom lufttegård og fengselsmuren.

Effektiv skjermingshøyde er ca. 12 m for alle tre skjermingsalternativer. Og bebyggelsen i inneværende planforslag er (bortsett fra NØ-hjørnet i alternativ 1 og 2) i utgangspunktet lagt slik at foreslått skjerm bryter sikt til fengselet. Avstanden til fengselsmuren er ca. 200 m for den høyere bebyggelsen (inntil 10 ½ etasje) i alternativ 1 og 2, slik at det blir begrenset med innsyn fra den høyere bebyggelsen. Det kan evt. etableres lokale skjermingstiltak, dersom det viser seg nødvendig.

Bortsett fra det nordøstre hjørnebygget i alternativ 1 og 2 jobbes det med små variasjoner i byggehøyder. Variasjonen i byggehøyder er gjort dels for å etablere nedsenkede takterrasser og dels for å gi en høydevariasjon i fasader; ikke minst for den lange fasaderekken (ca. 120 m) mot øst.

Mot øst er min. 75 % av fasadene lagt i byggegrensen for å markere gaterommet (jf. krav i områdeplanen) og det er trukket inn deler av fasadene for å dele opp bebyggelsen i kortere fasadestykker (se figur 9-11). På gateplan vil det være inntrukne partier for å ivareta adkomst og markere inngang til heis og trapperom for boliger.

Mot vest, hvor det er mindre støy og som i tillegg er en viktig solretning, er bebyggelsen åpnet mer opp i et par frittstående bygg (se figur 8).



**Figur 9: Alternativ 1/planinitiativet, oppriss imot Brundalsforbindelsen i øst. Målestokk 1:1.500**



**Figur 10: Alternativ 2, oppriss imot Brundalsforbindelsen i øst. Målestokk 1:1.500**



**Figur 11: Alternativ 3, oppriss imot Brundalsforbindelsen i øst. Målestokk 1:1.500**

## E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

---

Bebyggelsen er plassert som foreslått for å skape et godt bomiljø. Mot nord, øst og sør fungerer bebyggelsen som en støyskjerm mot Brundalsforbindelsen. Det er gjort enkelte åpninger av bebyggelsen imot sør og nord hvor støysituasjonen tillater det (se figur 12). Internvegen rett vest for lokalsenteret vil være atkomstvei til planområdet og dermed bidra med en vis lydpåvirkning. Et vanlig (glass-)rekkeverk i 1,2 meters høyde vil uansett være nok til å skjerme uterom (se figur 12).

Mot vest er bebyggelsen åpnet opp for sol og lys. Og det etableres 3 rause uterom; et nordre felles gårdsrom, et søndre felles gårdsrom og mellom disse et offentlig torg som både binder sammen og danner overgang til de felles uterommene.

Byggene er arrangert slik at de er mest mulig arealeffektive, noe den forholdsvis høye sBRA/BRA-faktor på 77 % (ink. Balkonger og nærings-/bolig-areal) og på 80% (eks. balkonger og kombinerte formål) også avspeiler (se avsnitt D). Det bygges energieffektive bygg iht. byggeforskrifter.

Området består av fast leire som gir mulighet for god dybde på byggegrop og for høye bygg om ønskelig.

Det er ingen naturverdier innen planområdet (se ROS-analyse).

Området består av dyrkamark, og det er derfor viktig med en høy utnyttelse innen planområdet for å rettferdiggjøre nedbygging av sentrumsnær matjord i tilknytting til planlagt lokalsenter. I tillegg vil en plan for håndtering av matjord følge planforslaget.

Overskuddsmasse fra byggegropen må deponeres i massedeponi. Det er ingen påvist grunnforurensning i området og massehåndteringen ansees som uproblematisk.

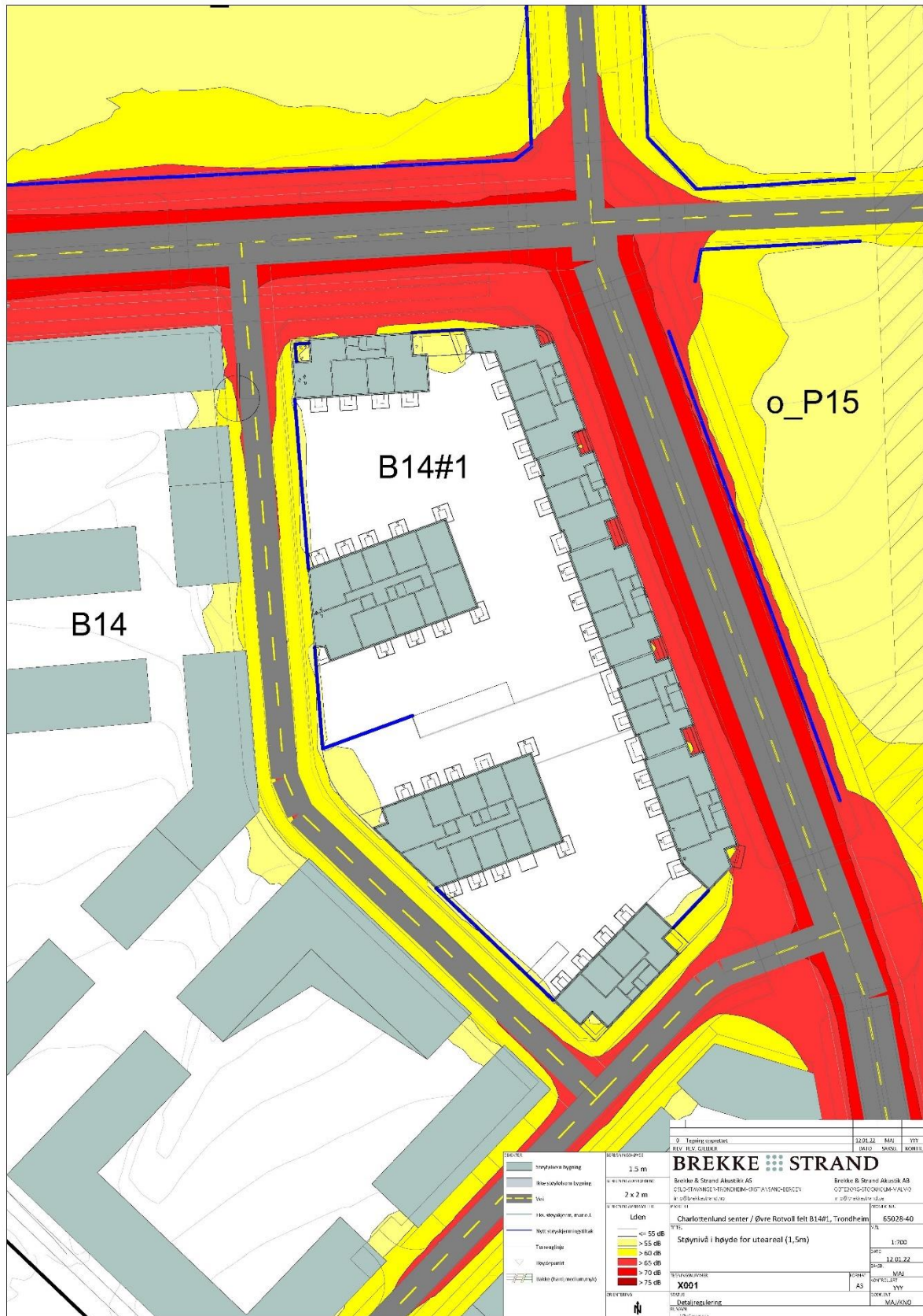
Med lokalsenter, park, idrettsanlegg, skoler og barnehager innen gangavstand vil det blir særs enkelt å leve miljøvennlig innen planområdet. Og tetting av handelslekkasjen fra lokalområdet vil være med å korte ned transportbehovet for området; med færre kjørte kilometer som resultat.

Det vises til innledende beskrivelse av planens formål og overordnede styringsdokumenter.

Planforslaget sikrer høy måloppnåelse ved å legge til rette for høy tetthet innenfor et område med gangavstand til de fleste by- og fritidsfunksjonene. Samtidig med at det etableres felles og offentlige uterom, som avspeiler skalaen fra den historiske, planlagte byen (se avsnitt A). Det vil bli etablert en bymessig skala, som samtidig kan relateres til kjente og utprøvde byroms-typologier.

Det vil bli enkelt å leve bilfritt innen planområdet, slik at det bygges opp om nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Den høye tettheten blir dermed et pluss for bydelen (og byen som helhet ved å legge til rette for tiltrengte boliger); uten at det går på bekostning av bokvaliteten innen planområdet eller i områdene omkring.



Figur 12: Støysonekart i beregningshøyde 1,5 m over bakken (ørehøyde). Rekkverk med høyde 1,2 m angitt med blå linjer. Det er tatt inn internttrafikk i lokalvegen vest for planområdet, basert på full utbygging av bydelen.

## **F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,**

---

Det bygges midt på et åpent jorde og på et eksponert "hjørne" av en fremtidig større, sammenhengende bydelsstruktur og lokalsenter. Planområdet vil derfor få stor synlighet fra omgivelsene. Og det er viktig at skalaen tilpasses den fremtidige bydelen. Likevel kan det åpnes for høyere utnyttelse på denne sentrale tomten, som også markerer et viktig omdreings-/knekk-punkt i områdeplanen (se figur 8)

Den høye utnyttelsen bør likevel ikke ødelegge for solforhold på naboområder og eksisterende bebyggelse.

Det er viktig å unngå monotoni i den lange, støyskjermende fasaden mot øst; f.eks. ved materialeskift og/eller fasadesprang og høydevariasjoner.

## **G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

---

Planforslaget er i samsvar med nullvekstmålet og med Samordnet Areal- og transportplanlegging.

Det legges opp til en "10-minutters-by", hvor de fleste funksjoner (butikker, spisesteder, skoler, barnehager, idrettsanlegg og parker) er tilgjengelige innenfor 10 minutters gange eller er en kort sykkel tur unna. Det blir direkte tilgang til bussholdeplasser og til hoved-sykkelnettet fra planområdet.

Det planlegges for et lokalsenter innen en ny bydel, som er vedtatt i områdeplan r20150025. Inneværende plan sine hovedtrekk; plasseringen av bygg, funksjoner osv. er i samsvar med områdeplanen. Utnyttelsen i områdeplanen er (over bakken) på 19.000 m<sup>2</sup> BRA boligareal i tillegg til 5.000 m<sup>2</sup> BRA med butikker/bevertning/tjenesteyting (se avsnitt D); dvs. samlet 24.000 m<sup>2</sup> BRA over bakken. Arealer under terreng skal ikke regnes med i bruksareal.

Inneværende planinitiativ er på 26.300 m<sup>2</sup> BRA over bakken og representerer dermed en økning av regulert BRA i områdeplanen. Og det foreslås å se utbyggingsformålene under ett, slik at inntil ½ av regulert BRA til butikker/bevertning/tjenesteyting kan gjøres om til boligareal ved behov.

Det er i områdeplanen (§ 4.1.2) satt krav om at det skal etableres portrom minst for hver 75 m. Fasaden mot øst er ca. 120 lang, som gir krav om et portrom. Foreslått portrom er, av hensyn til bl.a. terreng og gangtrafikk-flyt ikke lagt sentralt på øst-fasaden. Dette innebærer at det blir litt mer enn 75 m fasade nord for portrommet (se figur 9 – 11). Det er inntil 90 m fasade uten portrom. Avviket vurderes ikke å stride mot områdeplanens intensjoner.

Bortsett fra avvik på BRA og mindre justering av portrom legges det ikke opp til avvik fra r20150025.

Det undersøkes muligheten for avvik fra parkeringskrav i Kommuneplanens arealdel mtp. nærings-/butikk-parkering. Krav til boligparkering er satt særs lavt i områdeplanen (og vesentlig lavere enn i Kommuneplanens Arealplan – KPA) og dette kan gi potensielle konflikter med kundeparkeringen til butikk. Ved lave krav både til bolig- og kundeparkering er det erfaringen at kundeparkering ofte fylles opp med beboere og deres gjester, noe som gir konflikter. Derfor er det viktig å legge opp til en robust og fleksibel parkeringsløsning.

Det er startet opp rullering av Kommuneplanens Arealdel (KPA), og et punkt som (jf. planprogrammet for ny KPA) skal behandles videre er lokalsentrene og deres uteromskrav. Mtp. områdets sentrale plassering i den nye bydelen på Rotvoll og beliggenheten langs hoved-kollektivakse foreslås uteromskravet redusert fra 50 m<sup>2</sup> til 30 m<sup>2</sup> pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA.

Uteoppholdsarealkravet i kommuneplanens arealdel (KPA) er todelt; jf. KPA §30.4:

**"§ 30.4** Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m<sup>2</sup> eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

*Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.*

*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.*

*Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom."*

For planområdet innebærer det (ved 50 m<sup>2</sup> uterom pr. pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA) at det må være minimum 25 m<sup>2</sup> felles/offentlig uterom på bakken eller på takflater med god kontakt til omgivelsene.

Et meget viktig tilskudd til Øvre Rotvoll sine offentlige byrom blir den planlagte parken vis a vis planområdet (felt o\_P15 i områdeplanen, se figur 3) og de offentlige idrettsanleggene (o\_IA21 og o\_IA24) rett nord for planområdet. Disse anleggene vil bli mye brukt av beboerne på Øvre Rotvoll og være en naturlig del av deres foretrukne uterom.

Kommunen sin veileder for uterom åpner for at offentlige uterom inngår i beregningen av uteoppholdsarealgrunnlag. Torget innen planområdet inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet for planområdet, men også ovennevnte anlegg (felter o\_P15, o\_IA21 og o\_IA24 i områdeplanen) vil bli mye brukt av beboerne innen planområdet.

Og det er derfor naturlig at en andel av disse feltene kan dekke en del av aktivitetsbehovet som legges til grunn i uteromskravet for inneværende planområde. Dette jf. kommunen sin uteromsveileder som på s. 12 angir flg.:

**"Ballplass**

*En større ballplass på ca. 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 4-500 meter fra boligen på trafiksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger."*

I planinitiativet er det vist ca. 23 m<sup>2</sup> felles/offentlig uterom pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet. Dette er innenfor støyskjermede arealer som også vist på figur 12.

I tillegg ligger planområdet i umiddelbar nærhet til førnevnte, planlagte off. park og idrettsanlegg (felter o\_P15, o\_IA21 og o\_IA24 i områdeplanen). Disse anleggene vil (med tillatt støyskjermingshøyde i områdeplanen) oppleve mindre overskridelser av veiledende støygrenser.

Samtidig er en av de store fordelene og gledene ved å bo i byen, og ikke minst i et by-/bydels-sentrum, at det er kort vei til offentlige parker og (som her) idrettsanlegg. Offentlige parker og idrettsanlegg vil ønskes plassert hvor flest har tilgang til, og glede av, dem. Dette innebærer at de (som i områdeplanen) ofte må plasseres inntil ferdselsårer. Og dersom ikke parker og idrettsanlegg skal gjemmes vekk bak støyskjerming, så vil de typisk bli liggende i gul støysone.

Som eksempel vil også et nærmiljøanlegg (jf. bl.a. veileder IS-1693) være en støykilde i seg selv. Og i mange byrom inntil trafikkårer er menneskelig aktivitet den viktigste, opplevde lydilden på tidspunkter med full aktivitet.

Derfor er det vår vurdering at også offentlige parker og idrettsanlegg i gul støysone (og ikke bare de i hvit og grønn støysone) vil være et verdifullt bidrag til omliggende boliger. Og at disse byrommene følgelig må inngå i uteromsregnskapet for boliger i planområdet. Det foreslås at 5 m<sup>2</sup> av uteromskravet kan løses innen felter o\_P15, o\_IA21 og o\_IA24 i områdeplanen.

**Dette innebærer at kravet om 25 m<sup>2</sup> felles/off. uterom pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA er løst innenfor planområdet og tilgrensende parker/idrettsanlegg.**

Spørsmålet blir da hvor hensiktsmessig det er **i tillegg** å skulle etablere 25 m<sup>2</sup> privat uterom pr. bolig. Faglitteraturen tilsier (se avsnitt A) at store private uterom kan tømme de felles og offentlige uterommene for folk. Noe som igjen vil virke hemmende på bylivet og aktiviteten som er et av de mest attraktive elementene ved å bo inntil et (lokalt) sentrum. Det må være attraktivt å bruke de felles og offentlige uterommene. Og derfor skal ikke de private uterommene over-dimensjoneres. Inntil 25 m<sup>2</sup> privat uterom vurderer plankonsulenten å være en overdimensjonering.

Det er ønskelig å kunne tilby alle boliger en privat balkong på min. 5 -10 m<sup>2</sup>, noe som tilsier at 30 m<sup>2</sup> uterom pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA er riktig å regulere for.

Det er i skisseprosjektet p.t. illustrert vel 44 m<sup>2</sup> støyskjermert uterom pr. bolig / 100 m<sup>2</sup> BRA – dette innenfor planområdet, slik at tilgrensende park og idrettsanlegg kommer i tillegg.

## **H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

---

Vesentlige interesser, som berøres av planinitiativet, er utbyggingen av Brundalsforbindelsen sammenholdt med byggetidspunktet for planområdet. I og med områdeplanen regulerer for bebyggelse helt inntil Brundalsforbindelsen, så vil byggegrøp for planområdet kunne komme i konflikt med anleggsområdet for Brundalsforbindelsen.

En god dialog mellom Rotvoll Eiendom (her er dialog opprettet), Miljøpakken og inneværende planforslag er derfor viktig.

Brundalsforbindelsen langs østsiden av planområdet vil sannsynligvis ikke være del av første etappe i Brundalsforbindelsen. Dette er en fordel for planområdet da det vil gjøre det mulig å bygge ut planområdet uten bruk av dyp spunt imot øst.

Samfunnsinteresser ellers er knyttet til fengselet og sikkerhet for samfunnet og de innsatte.

Og så er samfunnsinteresser knyttet til å ivareta en høy arealutnyttelse for å kompensere for nedbygging av sentrumsnær dyrkamark.

Det vises til innledende beskrivelse av planens formål og overordnede styringsdokumenter (se avsnitt A).

Det er viktig å sikre så høy utnyttelse som mulig, for å kompensere for nedbyggingen av sentrumsnær dyrkamark. Og det sikres i planforslaget, uten at det går utover bokkvaliteten.

Planforslaget sikrer høy måloppnåelse ved å legge til rette for høy tetthet innenfor et område med gangavstand til de fleste by- og fritidsfunksjonene og med kort avstand til turterreng.

Samtidig etableres det gode felles og offentlige uterom, som avspeiler skalaen fra den historiske, planlagte byen. Noe som sammen med orientering av boliger (mot stille side med private og felles uterom i sol) gir en høy bokkvalitet.

## **I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

---

Det vises til vedlagte foreløpige risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det anbefales følgende tiltak:

1. Reguleringsplanen tar inn bestemmelse om at: "Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetrinn være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden" (se pkt. 1. Masseras /skred).
2. Det må utarbeides VA-plan for inneværende detaljreguleringsplan, som sikrer avrenning og fordrøyning av overvann til åpne og lukkede flomveier. Bestemmelser fra områdeplanen videreføres i detaljreguleringen (se pkt. 4. Elveflom, 8. Nedbør, 20. Brannslukningsvann, 22. Vannforsyning)
3. Ved planlegging av evt. høyhus bør det foretas vindanalyse for å sikre godt mikroklima innen planområdet og tilgrensende off. rom (se pkt. 7. Vind).
4. Den generelle aktsomhetsplikten jfr. kulturminneloven § 8 2. ledd må overholdes (se pkt. 13. Fornminner.).
5. Utredning er utført for veg og trafikk i forbindelse med områdereguleringsplanen. Hovedtema i utredningen og er fulgt opp i planbeskrivelse, plankart og bestemmelser til områdeplanen. Og det planlegges ikke for avvik fra område planens regulerte trafikkløsninger.

En egen trafikkutredning må følge inneværende reguleringsplan og bygge videre (lokalt omkring planområdet) på overordnet trafikkutredning (se pkt. 15. Veg, bru, kollektivtransport).



6. Planområdet ligger innenfor gult område for skolekapasitet (begrenset kapasitet på ungdomsskole).

Det settes rekkefølgebestemmelse til skolekapasitet i planforslaget (se pkt. 18. Skole barnehage)

7. Det stilles krav i planens bestemmelser om atkomst for utrykningskjøretøy (se pkt. 19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy).
8. Plassering av nettstasjon skal skje i detaljreguleringsplanen og klareres med netteier (se pkt. 21. Kraftforsyning)
9. Det må utarbeides egen støyrapport for inneværende reguleringsplanforslag. Planbestemmelser om grenseverdier, dokumentasjon og gjennomføring av støytiltak videreføres fra områdeplanen. Varelevering (spesielt til dagligvarebutikk) må også vurderes. Varelevering til større butikker bør plasseres innendørs.

Planbestemmelser om grenseverdier, dokumentasjon og gjennomføring av støytiltak videreføres fra områdeplanen. (se pkt. 28. Støv og støy; trafikk, 36. Støy og støv fra trafikk og 37. Støy og støv fra andre kilder).

10. Det må utarbeides egen spredningsberegning mtp. partikkelforurensning for inneværende reguleringsplanforslag (se pkt. 28. Støv og støy; trafikk).
11. Reguleringsbestemmelse (med krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, eller påvisning av rene masser) videreføres fra områdeplanen (se pkt. 30. Forurenset grunn)
12. Reguleringsbestemmelse (med krav om at detaljplaner for teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen) videreføres fra områdeplanen (se pkt. 31. Høyspentlinje)
13. Avkjørsler må planlegges med tilstrekkelig sikt og stigningsforhold. Sikres i nødvendig omfang i inneværende detaljreguleringsplan sitt plankart og sine bestemmelser. Det må sikres gode atkomster fra planlagt fortausnett (se områdeplanen) og inn i bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelse (med krav om at det skal utarbeides egen plan for bygge- og anleggsfasen) videreføres fra områdeplanen (se pkt. 42. Ulykke i av- og påkjørsler, 43. Ulykker med gående – syklende og 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring).

14. Sikkerhetssone langs ytre gjerde til Trondheim Fengsel er satt i områdeplanen. Inneværende planforslag er ikke i umiddelbar nærhet til denne sikringssonen.

Dersom innsyn skal hindres må det opp en form for fysisk skjerming mellom fengselsgården og planlagt bebyggelse; evt. som del av planlagte bygg. Utformingen av en evt. slik skjerming bør skje i samråd med fengselet (se pkt. 48. Andre forhold; Trondheim Fengsel)

## J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

I tillegg til naboer (fra matrikkel) sendes varsel om oppstart av planarbeid ut til offentlige organer m.fl. som listet opp under (liste fra Trondheim kommunes mal for private planforslag).

Plankonsulentene ber planmyndighet, Trondheim kommune, om å etterse for evt. tilføyinger senest til tilbakemelding fra oppstartsmøtet.

Barn- og ungdom vil være viktige brukere av området, hvorfor Barnas representant også varsles ved planoppstart.

Sett	AKTUELLE OVERORDNEDE MYNDIGHETER
kryss	Myndigheter merket med stjerne skal <b>alltid</b> ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal <b>alltid</b> ha tilsendt plansaker på høring. Øvrige etater skal ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid og skal varsles og høres dersom de har interesser i saken.
X	<b>* Statsforvalteren i Trøndelag</b> , postboks 2600, 7734 Steinkjer, <a href="mailto:sftlpost@statsforvalteren.no">sftlpost@statsforvalteren.no</a> <i>Forurensing/ vannmiljøkvalitet/klima/ miljø- og naturmangfold, friluftsliv og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet, jord og skogbruk</i>
X	<b>* Trøndelag fylkeskommune</b> , Fylkets Hus, postboks 2560, 7735 Steinkjer, <a href="mailto:postmottak@trondelagfylke.no">postmottak@trondelagfylke.no</a> <i>Kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn (også fredete anlegg og områder), friluftsliv, regionale planinteresser, planfaglig kvalitet, fylkesveger, havbruksinteresser</i>
X	<b>Statens vegvesen</b> , Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer, <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a> <i>Har forvalteransvar for riksvegnettet og skal ha saker som omhandler riks- eller europaveg oversendt til uttalelse. Er også sektormyndighet og skal bl.a. ivareta trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og klima og miljø (herunder støy og støv). Skal ha oversendt til uttalelse alle saker som omhandler deres sektoransvar både på riksveger, fylkesveger, kommunale veger og private veger.</i>
X	<b>Nye Veier AS, Sluppenveien 17b, 7037 Trondheim</b> , <a href="mailto:post@nyeveier.no">post@nyeveier.no</a> <i>Skal varsles i tillegg til Statens vegvesen for de veier Nye Veier har i oppgave å planlegge, bygge ut, drifte og vedlikeholde. I Trondheim gjelder dette nye E6 fra Ranheim og østover til kommunegrensa til Malvik.</i>
	<b>Bane NOR SF</b> , Postboks 4350, 2308 Hamar <a href="mailto:postmottak@banenor.no">postmottak@banenor.no</a> <i>Jernbaneanlegg, jernbanetransport</i>
X	<b>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Midt-Norge</b> , Abels gate 9, 7030 Trondheim, <a href="mailto:rm@nve.no">rm@nve.no</a> <i>Energi, vassdrags- og grunnvannspørsmål, grunnforhold, rasfare</i>
	<b>Forsvarsbygg</b> , Postboks 405, Sentrum, 0103 Oslo. <a href="mailto:servicesenter@forsvarsbygg.no">servicesenter@forsvarsbygg.no</a> <i>Plansaker som berører forswarets eiendommer og interesser</i>

	<p><b>Kystverket distrikt Midt-Norge</b>, Serviceboks 2, 6025 Ålesund, <a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a>  <i>Havne- og farvannsforvaltning, utnytting av sjøområde, kaianlegg, sjøverts transport</i></p>
X	<p><b>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)</b>, Postboks 2014 Sentrum, 3103 Tønsberg <a href="mailto:postmottak@dsb.no">postmottak@dsb.no</a>  <i>Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. I særskilte tilfeller så som storulykkevirksomheter, transport av farlig gods og brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, kan DSB varsles.</i></p>
	<p><b>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Trøndelag sivilforsvarsdistrikt</b>, Smistadgrenda 1, 7026 Trondheim <a href="mailto:st.sfd@dsb.no">st.sfd@dsb.no</a>  <i>Planer som omfatter eksisterende tilfluktsrom i bygninger eid av Trondheim kommune.</i></p>
	<p><b>Fiskeridirektoratet Region Trøndelag</b>, Postboks 185 Sentrum, 5804 Bergen  <a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a>  <i>Havbruk og havbeite, fiskeri, tang- og tarehøsting</i></p>
	<p><b>Luftfartstilsynet</b>, Postboks 243 Bodø, <a href="mailto:postmottak@caa.no">postmottak@caa.no</a>  <i>Støyhensyn ved lufthavnsdrift og regler om luftfartshinder</i></p>
	<p><b>Nidaros stiftsdireksjon/bispedømmeråd</b>, Erkebispegården, 7013 Trondheim,  <a href="mailto:nidaros.bdr@kirken.no">nidaros.bdr@kirken.no</a>  <i>Nidaros stiftsdireksjon/bispedømmeråd skal ha tilsendt alle arealplaner som berører gravplasser, samt planer som grenser inn mot gravplasser.</i></p>
	<p><b>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark</b> <a href="mailto:sfvtpost@statsforvalteren.no">sfvtpost@statsforvalteren.no</a>  <i>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er overordnet gravplassmyndighet i landet og skal ha tilsendt alle arealplaner som berører gravplasser samt planer som grenser inn mot gravplasser.</i></p>
	<p><b>Mattilsynet</b>, Distriktskontoret for Trondheim, Felles postmottak, postboks 383, 2381 Brumunddal, <a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>  <i>Fiskesykdommer, drikkevann</i></p>
	<p><b>Direktoratet for Mineralforvaltning</b>, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim,  <a href="mailto:mail@dirmin.no">mail@dirmin.no</a>  <i>Massetak, bergverk</i></p>
X	<p><b>Politiet, Trøndelag politidistrikt</b>, Gryta 4 7010 Trondheim,  <a href="mailto:post.trondelag@politiet.no">post.trondelag@politiet.no</a>  <i>Kriminalforebygging</i></p>
X	<p><b>Statsbygg, Region Midt-Norge</b>, Postboks 4433, Hospitalsløkkan, 7418 Trondheim,  <a href="mailto:postmottak.EM@statsbygg.no">postmottak.EM@statsbygg.no</a>  <i>Bygninger og eiendom for Staten</i></p>
	<p><b>Malvik kommune</b>, Postboks 140, 7551 Hommelvik, <a href="mailto:postmottak@malvik.kommune.no">postmottak@malvik.kommune.no</a>  <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Malvik kommune på annen måte.</i></p>

	<p><b>Melhus kommune</b>, 7224 Melhus, <a href="mailto:postmottak@melhus.kommune.no">postmottak@melhus.kommune.no</a></p> <p><i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Melhus kommune på annen måte.</i></p>
	<p><b>KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTER</b></p> <p>Kommunale enheter merket med stjerne skal <b>alltid</b> ha tilsendt varsel om igangsatt planarbeid. Øvrige kommunale enheter skal IKKE ha tilsendt varsel om igangsetting av planarbeid fra private forslagsstillere. Det er byplankontoret som koordinerer samarbeidet med andre kommunale enheter.</p>
	<p><b>Klæbu nærmiljøråd</b>, ved leder Per Ivar Moe: <a href="mailto:per-ivar.moe@trondheim.kommune.no">per-ivar.moe@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Saker som berører Klæbu lokalsamfunn</i></p>
X	<p><b>* Byplankontoret</b>, Trondheim kommune, byplankontoret, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no">byplan.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Skal <b>alltid</b> ha tilsendt varsel om igangsatt regulering.</i></p> <p><i>Byplankontoret skal alltid koordinere samrådsprosessen mot andre kommunale enheter</i></p>
X	<p><b>Enhet for kart og arkitektur</b>, Trondheim kommune, enhet for kart og arkitektur, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:kart.postmottak@trondheim.kommune.no">kart.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p>
X	<p><b>Miljøenheten</b>, Trondheim kommune, miljøenheten, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:miljoenheten.postmottak@trondheim.kommune.no">miljoenheten.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Miljørettet helsevern, forurensing, klima, naturforvaltning og landbruk</i></p>
X	<p><b>Eierskapsenheten</b>, Trondheim kommune, Eierskapsenheten, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no">eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Areal til offentlig formål, utbyggingsavtaler, renovasjon, universell utforming og boligpolitikk</i></p>
X	<p><b>Kommunalteknikk</b>, Trondheim kommune, Kommunalteknikk, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no">kommunalteknikk.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Forvaltning og videreutvikling av kommunale vegger, vann- og avløpsanlegg. Geoteknikk. Park/grønt</i></p>
X	<p><b>Byantikvaren</b>, Trondheim kommune, byantikvaren, postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no">byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Kulturminnevern</i></p>
X	<p><b>Trøndelag Brann- og redningstjeneste</b>, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Kongens gate 2, 7011 Trondheim, <a href="mailto:postmottak@tbrt.no">postmottak@tbrt.no</a></p> <p><i>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, forebyggende brannvern. Spesielt viktig ved tett bebyggelse, for eksempel i Midtbyen</i></p>
X	<p><b>Barnas representant i bygningsrådet</b>, Oppvekstkantoret, Erling Skakkes gate 14, 7004 Trondheim v/Rune Sandmark <a href="mailto:rune.sandmark@trondheim.kommune.no">rune.sandmark@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Barn- og unges interesser i planleggingen, utemiljø</i></p>

	<p><b>Midtbykoordinatoren</b> <a href="mailto:knut-johan.vik@trondheim.kommune.no">knut-johan.vik@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Plansaker om handelsomfang/lokalisering</i></p>
	<p><b>Beredskapsrådgiver for samfunnssikkerhet og beredskap</b>, rådmannens fagstab</p> <p><a href="mailto:per-ketil.riisem@trondheim.kommune.no">per-ketil.riisem@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>ROS-analyser som berører kritisk infrastruktur og samfunnskritiske funksjoner, eller planer som berører storulykke-virksomheter eller større folkeansamlinger.</i></p>
X	<p><b>*Grunnskoler</b></p> <p><a href="http://www.trondheim.kommune.no/skole">www.trondheim.kommune.no/skole</a></p> <p><i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som skolen bruker</i></p>
X	<p><b>*Barnehager</b></p> <p><a href="http://www.trondheim.kommune.no/barnehageoversikt">www.trondheim.kommune.no/barnehageoversikt</a></p> <p><i>Plansaker som har virkninger for areal og gangforbindelser som barnehagen bruker</i></p>
X	<p><b>Enhet for idrett og friluftsliv</b>, Trondheim kommune, Idrett og friluftsliv, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim,</p> <p><a href="mailto:idrett-friluftsliv.postmottak@trondheim.kommune.no">idrett-friluftsliv.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Idrett og friluftsliv</i></p>
	<p><b>PRIVATE OG OFFENTLIGE ORGANISASJONER</b></p> <p>Varsles om igangsatt regulering i saker som direkte berører de aktuelle interessene. Det kan også holdes samråd med berørte organisasjoner dersom det er hensiktsmessig og de skal tilsvarende høres i plansaker.</p> <p>Lista er ikke fullstendig for private og offentlige organisasjoner, for å dekke alle områder.</p>
	<p><b>Trondheim Havn</b>, Pirsenteret, 7462 Trondheim, <a href="mailto:firmapost@trondheim.havn.no">firmapost@trondheim.havn.no</a></p> <p><i>Havneforvaltning av sjø- og landområder innenfor havnedistriktet samt tilgrensende områder for planer som har betydning for drift og forvaltning av Trondheim havn</i></p>
	<p><b>Trondheim Parkering</b>, Erling Skakkes gate 40, 7004 Trondheim,</p> <p><a href="mailto:parkering.postmottak@trondheim.kommune.no">parkering.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Parkeringsanlegg som bedriften drifter</i></p>
	<p><b>Kirkelig fellesråd i Trondheim</b>, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim,</p> <p><a href="mailto:post.trondheim@kirken.no">post.trondheim@kirken.no</a></p> <p><i>Plansaker som kan gi virkning for kirker, krematorium, kirkegårder/gravlund og menighetshus/bedehus, samt nærområder til slike bygg</i></p>
	<p><b>NTNU</b>, Eiendomsforvaltning stab, 7491 Trondheim, <a href="mailto:postmottak@adm.ntnu.no">postmottak@adm.ntnu.no</a></p> <p><i>Plansaker som berører NTNUs eiendommer</i></p>

X	<b>Statkraft Varme AS</b> , Postboks 2400, 7005 Trondheim, <a href="mailto:kommune@statkraftvarme.no">kommune@statkraftvarme.no</a> <i>Utbygging, drift/ vedlikehold m.v. knyttet til fjernvarmeanlegget i Trondheim</i>
	<b>Statkraft Energi AS</b> , eiendomsavdelingen, Postboks 200 Lilleaker, 0216 Oslo, <a href="mailto:info@statkraft.no">info@statkraft.no</a> <i>Kraftverk i Bratsberg og Nidelva (elvekorridoren) og høyspentlinje fra Eklesbakken til Klæbu</i>
X	<b>Tensio TS AS</b> , Postboks 9480 Sluppen, 7496 Trondheim, <a href="mailto:firmapost.ts@tensio.no">firmapost.ts@tensio.no</a> <i>Høyspenningssanlegg som kabler og linjer, samt nettstasjoner og transformatorstasjoner</i>
	<b>Statnett SF, Pb 4904 Nydalen, 0423 Oslo</b> , <a href="mailto:firmapost@statnett.no">firmapost@statnett.no</a> <i>Planer som berører Statnetts transmisjonsnettledninger, se <a href="https://atlas.nve.no/">https://atlas.nve.no/</a></i>
X	<b>AtB</b> , Postboks 4308, 7417 Trondheim, <a href="mailto:atb@atb.no">atb@atb.no</a> <i>Planlegging og drift av bussruter, holdeplasser</i>
	<b>AS Gråkallbanen</b> , Postboks 3132, 7421 Trondheim, <a href="mailto:firmapost@graakallbanen.no">firmapost@graakallbanen.no</a> <i>Planlegging og drift av trikkespor, holdeplasser</i>
X	<b>Trøndertaxi AS</b> , Brøsetvegen 145 B, 7048 Trondheim, <a href="mailto:Hege.dahle@trondertaxi.no">Hege.dahle@trondertaxi.no</a> <b>Norgestaxi Trondheim</b> , Pirterminalen, 7010 Trondheim, <a href="mailto:trondheim@norgestaxi.no">trondheim@norgestaxi.no</a> <i>Planlegging av faste oppstillingsplasser for drosjer, av- og påstigningsplasser</i>
	<b>Bane NOR Eiendom, pb. 9026 Grønland, 0133 Oslo</b> , <a href="mailto:eiendom@banenor.no">eiendom@banenor.no</a> <i>Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av all jernbaneeiendom. Vy AS (se under) skal også ha kopi.</i>
	<b>Vy AS</b> , Prinsens gate 7-9, 0048 Oslo, <a href="mailto:post@vy.no">post@vy.no</a> <i>Gjelder aktiv linjegrunn mellom stasjonene. Ellers skal det alltid sendes kopi også til Bane NOR Eiendom (se over).</i>
X	<b>Trondheim postkontor</b> , Distribusjonsnett Region Midt, 7007 Trondheim, <a href="mailto:Region.midt@posten.no">Region.midt@posten.no</a> <i>Ønsker oversikt over utbyggingsområder for å planlegge postombæring</i>
X	<b>Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling</b> , Kjøpmannsgata 36/38, 7011 Trondheim, <a href="mailto:dentrønderske@fortidsminneforeningen.no">dentrønderske@fortidsminneforeningen.no</a> <b>Fortidsminneforeningen – Trondheim lokallag</b> , <a href="mailto:trondheim@fortidsminneforeningen.no">trondheim@fortidsminneforeningen.no</a> Henvendelser sendes både fylkeslaget og lokallaget. <i>Antikvariske interesser med stor allmenn interesse</i>
X	<b>Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Trondheim</b> , Postboks 2609 Sentrum, 7413 Trondheim, <a href="mailto:Post.trondelag@ffo.no">Post.trondelag@ffo.no</a> <i>Funksjonshemmedes interesser, tilgjengelighet for alle</i>
X	<b>Norges Handikapforbund Trondheim, NHF Trondheim</b> , PB 3093 Lade, 7441 Trondheim, <a href="mailto:nhf.troendelag@nhf.no">nhf.troendelag@nhf.no</a>

	<i>Bevegelseshemmedes interesser, tilgjengelighet. Klagerett på dispensasjoner fra Teknisk forskrift kapittel 10 Brukbarhet</i>
	<b>Norges Blindforbund Trøndelag</b> , Olav Tryggvasonsgate 24, 7011 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@blindeforbundet.no">trondelag@blindeforbundet.no</a> <i>Særlige saker og spørsmål som gjelder orienteringshemmede</i>
X	<b>Syklistenes landsforening i Trondheim</b> , Fylkeskontakt: Nils Andreas Thommesen, Håkon Håkonsons gate 13 A, 7052 Trondheim, <a href="mailto:trondheim@syklistene.no">trondheim@syklistene.no</a> <i>Særskilte syklistinteresser</i>
	<b>Forum for natur og friluftsliv i Trøndelag, v/ Trondhjems Turistforening</b> , Sandgt. 30 7012 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@fnf-nett.no">trondelag@fnf-nett.no</a> <i>Fellesforum for de frivillige friluftsansjasjonene</i>
	<b>Trondheimsregionens friluftsråd</b> , Trondheimsregionens Friluftsråd, Tempevegen 22, 7004 Trondheim, <a href="mailto:friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no">friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no</a> <i>Større fri- og friluftsområder, markaområder</i>
X	<b>Naturvernforbundet Trøndelag</b> , Sandgata 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@naturvernforbundet.no">trondelag@naturvernforbundet.no</a> <i>Natur- og miljøverdier (arealdisponering, biologisk mangfold, forurensning (inkl. deponiområder), friluftsliv, trafikk/transport)</i>
X	<b>Norsk Ornitologisk Forening Trøndelag</b> , pb. 139, 7401 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@birdlife.no">trondelag@birdlife.no</a> <i>Arealdisponeringer som kan påvirke fuglelivet</i>
	<b>Trondheim Turistforening</b> , Sandgt. 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:post@tt.no">post@tt.no</a> <i>Friluftslivsinteresser, særlig i markaområdene</i>
	<b>Trondhjems Skiklubb</b> , Postboks 1185 Sverresborg, 7420 Trondheim, <a href="mailto:post@skiklubben.no">post@skiklubben.no</a> <i>Markaområdene, skiløyper</i>
	<b>Idrettsrådet i Trondheim</b> , Idrettens hus, 7495 Trondheim, <a href="mailto:bjorn.kilskar@nif.idrett.no">bjorn.kilskar@nif.idrett.no</a> <i>Idretts- og rekreasjonsanlegg, markaområdene, større områder for trim og mosjon</i>
X	<b>Trøndelag Bondelag</b> , Kongensgt. 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@bondelaget.no">trondelag@bondelaget.no</a> <i>Plansaker som berører større landbruksområder</i>
	<b>Samarbeidsgruppen Midtby'n</b> , <a href="mailto:brun@bruneiendom.no">brun@bruneiendom.no</a> <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m<sup>2</sup> utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i>
	<b>Næringsforeningen i Trondheimsregionen</b> , Postboks 778 Sentrum, 7400 Trondheim, <a href="mailto:firmapost@nitr.no">firmapost@nitr.no</a> <i>Viktige generelle næringsinteresser. Plansaker med omregulering av næringsareal.</i>

	<p><b>LO i Trondheim, <a href="mailto:post@loitrondheim.no">post@loitrondheim.no</a></b>  <i>Plansaker med omregulering av næringsareal.</i></p>
	<p><b>NHO Trøndelag, <a href="mailto:nho.trondelag@nho.no">nho.trondelag@nho.no</a></b>  <i>Plansaker med omregulering av næringsareal.</i></p>
	<p><b>Håndverkerforeningen, Hornebergvegen 12, 7038 Trondheim, <a href="mailto:handverk@handverk.no">handverk@handverk.no</a></b> <i>Plansaker med næringsareal ved oppstart av planarbeid.</i>  <i>Plansaker med omregulering av næringsareal.</i></p>
X	<p><b>Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS), Pb. 493 Sentrum, 0105 Oslo, <a href="mailto:luks@luks.no">luks@luks.no</a></b>  <i>Plansaker der varelevering er et tema som ved større næringsbygg eller i tett by</i></p>
	<p><b>Områdeløft Saupstad-Kolstad, v/ Hilde Våbenø Markussen (rådmannens fagstab), <a href="mailto:omradeloftsaupstadkolstad@trondheim.kommune.no">omradeloftsaupstadkolstad@trondheim.kommune.no</a></b>  <i>Plansaker med betydning for Saupstad-Kolstad bydel</i></p>
X	<p><b>Trondheim Bilkollektiv BA, Sandgata 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:info@trondheim-bilkollektiv.no">info@trondheim-bilkollektiv.no</a></b>  <i>Større plansaker der det kan være aktuelt for dem å etablere oppstillingsplasser</i></p>
	<p><b>Norsk Organisasjon for Terrengsykling, <a href="mailto:trondheim@nots.no">trondheim@nots.no</a></b>  <i>Plansaker som berører ferdsel for terrengsyklister, omlegging av stier i marka, etc.</i></p>
	<p><b>Trondhjems Arkitektforening, pb. 265, 7402 Trondheim, <a href="mailto:trondhjemsarkitektforening@gmail.com">trondhjemsarkitektforening@gmail.com</a></b>  <i>Plansaker med stor betydning for byen</i></p>
	<p><b>VELFORENINGER OG PENSJONISTFORENINGER</b>  Varsles ved behov. Lista er ikke fullstendig for å dekke alle områder. Foreninger blir med på lista ved anmodning.</p>
	<p><b>Trondheim Gårdeierforening, <a href="mailto:ivar@koteng.no">ivar@koteng.no</a></b>  <i>Handelsinteresser i Midtbyen og ved omregulering til forretninger over 2000 m<sup>2</sup> utenfor Midtbyen (i strid med KPA)</i></p>
	<p><b>Ila Velforening, postboks 9189 Ila, 7018 Trondheim</b>  <i>Plansaker med prinsipiell betydning i Ila</i></p>
	<p><b>Kontaktutvalget på Lade, v/Siri Ramberg Stav, Dyre Halses gate 2, 7042 Trondheim, <a href="mailto:fmstsra@fylkesmannen.no">fmstsra@fylkesmannen.no</a></b>  <i>Plansaker med prinsipiell betydning for Lade</i></p>
	<p><b>Vellenes fellesorganisasjon ved kontaktutvalget, <a href="mailto:post@vellenesfellesorganisasjon.no">post@vellenesfellesorganisasjon.no</a></b></p>



	<i>Plansaker med prinsipiell betydning for boområder</i>
	<b>Ranheim inn i framtida (RIIF)</b> , v/Egil A. Hov, Amtmannssvingen 20, 7056 Ranheim, <a href="mailto:post@riif.no">post@riif.no</a> <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	<b>Ranheim bydelsråd, v/leder Peder Winsnes</b> , <a href="mailto:ranheim.br@gmail.com">ranheim.br@gmail.com</a> <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	<b>Bydelsforum Tiller, v/ Børre Lien</b> , Martin Kregnes veg 65, 7091 Tiller, <a href="mailto:borreli@me.com">borreli@me.com</a> <i>Plansaker med betydning for Tiller</i>
	<b>Jernbanebyens beboerforening, Sivert Thonstads vei 5</b> , 7072 Trondheim <i>Plansaker med betydning for Heimdal</i>
	<b>Ranheim Pensjonistforening, v/Joar Tapper Brobakk</b> , <a href="mailto:jotbr42@gmail.com">jotbr42@gmail.com</a> <i>Plansaker med betydning for Ranheim</i>
	<b>Trondheim Pensjonistforening, v/Berit Johanne Kapelrud</b> , <a href="mailto:bej-ka@online.no">bej-ka@online.no</a> <i>Plansaker med prinsipiell betydning for eldre</i>
	<b>Sjetne Pensjonistforening, v/Arne Ragnvald Silset</b> , <a href="mailto:arnesilset@outlook.com">arnesilset@outlook.com</a> <i>Plansaker med betydning for Sjetnemarka, Tiller og Okstad</i>
	<b>Klæbu Pensjonistforening, v/Bjørn Kristian Lervold</b> , <a href="mailto:bjorn.lervold@outlook.com">bjorn.lervold@outlook.com</a> <i>Plansaker med betydning for Klæbu</i>
	<b>Pensjonistforeningen Kårfolket, v/Wilfred Albert Johnsen</b> , Othilienborgvegen 53E, H0301, 7033 Trondheim <i>Plansaker med betydning for Othilienborg</i>
	<b>BERØRTE PRIVATE PARTER</b> Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet skal, når de blir direkte berørt, ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid.  Nabolister må bestilles via <a href="#">Infoland</a> .

#### K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planprosessen følger plan- og bygningsloven for medvirkning. Når anmodning om oppstartsmøte er innsendt avholdes det oppstartsmøte med kommunen. Varsel om planoppstart gjøres etter at tilbakemeldingsbrev er sendt fra kommunen.

Det foreslås at det i varsel om planoppstart inviteres til et offentlig informasjonsmøte hvor naboer og andre interessenter kan få mer detaljerte opplysninger om prosjektet og stille spørsmål til plankonsulent og forslagsstiller. I tillegg legges det ut illustrasjoner av skisseprosjektet og lov/forskriftspliktig materiale (planinitiativ og kommunens tilbakemeldingsbrev) på plankonsulents hjemmeside.

Plankonsulent og forslagsstiller har hatt god dialog med Rotvoll Eiendom og deres konsulenter mtp. områdeplan og fremtidig utførelse av off. og felles anlegg. Denne dialogen opprettholdes gjennom planprosessen for å sikre gode helhetlige løsninger. Dialogen tenkes ikke formalisert gjennom egne høringsprosesser, da det har vært lav terskel for partene å møtes.

Det forutsettes også, i samarbeid med Rotvoll Eiendom, opprettet dialog med Miljøpakken mtp. fremdrift for utbygging av Brundalsforbindelsen.

Et sammendrag av alle innkomne innspill vedlegges planbeskrivelsen sammen med plankonsulentens kommentarer ved innsending av komplett planforslag. Alle innspill til planen sendes i sin helhet inn som vedlegg til komplett planforslag.

Videre planprosess er forutsatt å følge plan og bygningsloven for offentlig ettersyn og sluttbehandling med klagefrist.

#### **L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

---

Planforslaget er i samsvar med Kommuneplanens Arealdel og med gjeldende reguleringsplan. Det er kun foreslått mindre avvik fra førnevnte planer når det gjelder parkeringsdekning og utearealnorm. I tillegg er det foreslått en mindre øking av regulert bruksareal i forhold til områdeplanen.

Imidlertid slår ikke kriterier i vedlegg I eller II til Forskrift om konsekvensutredninger inn for noen av disse avvikene. Avvikene har heller ikke miljømessige konsekvenser, som gjør at forskriften slår inn.

Planen er derfor ikke konsekvensutredningspliktig iht. forskrift.

## M. Henvisninger

Nasjonal Transportplan (NTP) viderefører nullvekstmålet for de 9 største byområdene i Norge. Og det går bl.a. frem av NTP:

### **"8.2.2 En fortsatt sterk satsing på byvekstavtaler**

*[...] Regjeringen har forventninger til den kommunale og regionale planleggingen, og at det planlegges for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder gjennom regionale bolig-, areal- og transportplaner. Fortetting i og rundt knutepunkter og langs viktige kollektivakser reduserer transportbehovet og er viktig for måloppnåelsen i avtalene.*

Det følger av statlige planretningslinjer (SPR-BATP) bl.a. følgende mål og retningslinjer:

### **"3. Mål**

*[...] Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet [...]*

### **4. Retningslinjer for samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen [...]**

*4.2 Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

*4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer. [...]*

*4.4 Infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen. [...] Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. [...]*

*4.8 Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet."*

Nullvekstmålet for persontransport med bil i Trondheimsområdet er nedfelt i Byvekstavtale for Trondheimsområdet, som bl.a. gir følgende viktige føringer (våre uthevninger).

*"Det er et mål (nullvekstmålet) at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange, jf. Nasjonal transportplan 2018-2029. Byvekstavtalen er et virkemiddel for å nå dette målet. Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre. [...]*

## **5. Arealplanlegging**

[...] Hovedtyngden av arealutviklingen i Trondheim legges i sentrale byområder, lokale sentra og langs hovedårer for høyfrekvent kollektivtransport. [...]

Partene skal i avtaleperioden:

[...] 2. Lage planer for et sammenhengende nett for gående og syklende med god adkomst til kollektivsystemet og et sammenhengende kollektivnett for buss og tog (ikke bare knutepunkt, men utvikling langs traseer).

3. Vektlegge god bokvalitet, varierte bygningstyper og boligstørrelser [...]

5. Lage måleindikatorer for arealutvikling for å synliggjøre kommunenes arealdisponeringer [...]

[...] Startpunkt for måling og rapportering av arealutvikling settes til 2019. [...] Det skal blant annet måles: [...]

**b. Hvor mange boliger er bygget i sentrale byområder, lokale sentra og langs traséer med god kollektivtransport. [...]**

**Kommunenes forpliktelser:**

1. Legge SPR-BATP og føringene i denne avtalen til grunn ved lokalisering av boliger [...]

7. Innarbeide forpliktelsene i byvekstavtalen og målene i SPR-BATP i kommunenes areal- og samfunnsplaner. [...]

**Fylkeskommunens forpliktelser:**

**[...] 8. Prioritere investeringer i infrastruktur og kollektivtransport til tiltak og områder som bidrar til nullvekstmålet.**

Det følger av områdeplanen r20150025 at planområdet er regulert til et lokalt senter inntil en viktig kollektivtrasé (Brundalsfrobindelsen). Og av Veileder for byform og arkitektur, vedtatt 20.08.13 følger at det må bygges med høy tetthet. Forutsetningen for høy tetthet er at det etableres klart definerte uterom med høy kvalitet og god tilgjengelighet.