



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter AS  
Verftsgata 4

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Åse Bollingmo

Vår referanse  
19/3452-4 (129726/19) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

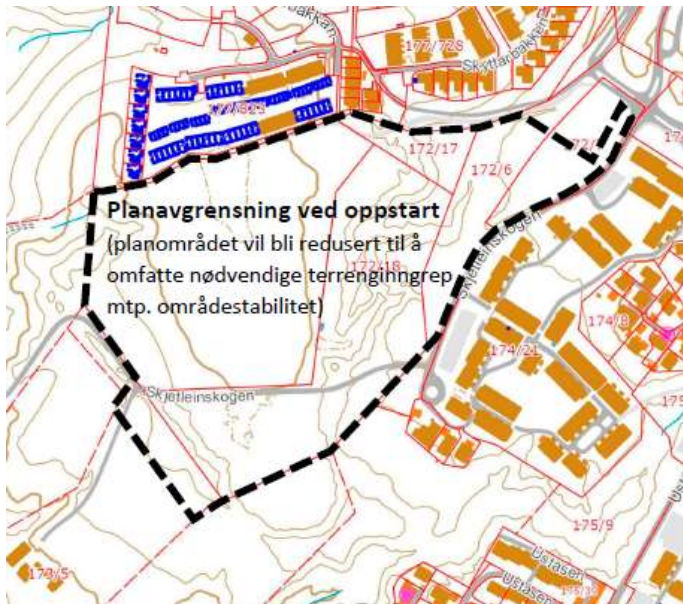
Dato  
01.07.2019

## Skjetleinskogen, anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Grunnet ekstraordinære forhold på byplankontoret, kommer tilbakemeldingsbrevet seint. Vi beklager dette.

### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 23.01.2019 og til møte med kommunen 4.4.2019.



Oversiktskart med planavgrensning (tenkt redusert seinere)

Planarbeidet gjelder Skjetleinskogen, som også er planens navn.

Fra forslagsstiller, Skjetleinskogen AS, møtte Øyvind Antonsen og Morten Opøyen.

Fra plankonsulent, Voll Arkitekter AS, møtte Rasmus Bolvig Hansen og Maren Gerhardsen Ulvik. Adresse Verftsgata 4, 7042 Trondheim, tlf 73873800.

Fra byplankontoret møtte Andreas Boge og Jon Sivert Granhaug. Adresse Erling Skakkes gate 14, 7013 Trondheim. Tlf 72542500.

### Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende samferdsels- og infrastruktur. Det er skissert ny bebyggelse med 527 boliger so omfatter blokker på 3-4 etasjer i tillegg til 1-2 sokkeletasjer, blokker med 4-7 etasjer og rekkehus med 2-3 etasjer.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

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

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

**Forholdet til overordna plan**

I kommuneplanens arealdel er området er avsatt til framtidig boligbebyggelse og LNFR, med hensynssone "bevaring naturmiljø".

**Viktige utfordringer i planområdet**

Følgende tema krever spesiell oppmerksomhet:

- geoteknikk
- naturmangfold (Leinstrandkorridoren)
- eksisterende skogvegetasjon
- dyrkamark
- skolekapasitet
- trafikk
- tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø på Kattem

**Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Det kan likevel ikke varsles oppstart av planarbeidet, før vi har avklart om planen omfattes av forskrift til konsekvensutredninger (se under). Planavgrensninga er avgjørende for konklusjonen. Inngrep i LNFR-området vest for feltet for framtidig boligbebyggelse, er ikke kurant. Et evt. forslag til planprogram sendes normalt på høring samtidig som det annonseres planoppstart.

Planforslaget legger opp til for høy tetthet. Bebyggelsen som er skissert, er til dels også for høy. Forholdet til den eksisterende bebyggelsen på Katten må ivaretas bedre.

Det må reguleres og etableres fortau langs Skjetleinskogen og alle internvegene. Kobling til skiløype må sikres. Nytt gangsystem må lede naturlig inn mot det eksisterende. Det bør etableres en kobling på tvers mellom internvegene og gangtilbudet øst for Skjetleinskogen.

Internvegene må reguleres private. Skjetleinskogen er offentlig. Det må finnes kjørbare atkomst til alle hovedinnganger. Atkomst for brannbil må løses og vises i planen. For offentlige samferdselsanlegg og tilknytning til slike må det tegnes en vegplan. Stigning og siktkrav må ivaretas.

Foreslått parkeringsdekning på 0,5 pr. bolig er for lav. Den bør ligge på 1,2, slik KPA angir.

Sykkelparkerings-plassene må ha lett atkomst, for eksempel egen nedkjøring til P-kjeller. Det bør etableres gang- og sykkelforbindelse til gang- og sykkelvegen nord for området.

Det er utfordringer med hensyn til skolekapasitet i bydelen (gjelder spesielt barneskole), og utbygging i takt med faktisk skolekapasitet må sikres gjennom bestemmelser.

Evt. motfyllinger for å sikre stabile grunnforhold må tilpasses landskapet. Matjord som blir nedplanert, må tas vare på til riktig formål. Atkomst til planområdet kan ikke legges via dyrka mark.

Det er krav til stasjonært avfallssug, og terminalen må ha god kjøreatkomst. Det er krav om teknisk plangodkjenning. Midlertidige løsninger er ikke aktuelt for flere enn 50 boenheter. Det må etableres tilstrekkelig antall returpunkter for glass og metall.

### Behov for tomta til offentlige formål

Det er begrensa kapasitet på barne- og ungdomsskole i området. Planområdet er vurdert som ikke aktuelt som skoletomt i seg selv. Behovet for ny barnehage i planområdet må avklares nærmere med kommunen.

Planen utløser behov for nye idrettsanlegg og anlegg for egenorganisert aktivitet. Området er ikke ansett som egna for nytt helse- og velferdssenter. Kommunen vurderer om det kan være aktuelt med kategoriboliger innenfor planområdet.

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>

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene.

### **Planprogram og konsekvensutredning**

I det innsendte materialet er det oppgitt to ulike planavgrensninger. Situasjonsplanen viser samtidig bebyggelse bare på østlig halvdel av planområdet. Med den videste avgrensninga, kan det hende reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelde for dette planarbeidet, jf. Forskrift om konsekvensutredning, § 6 b, vedlegg 1 pkt 25 *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*. Se kartutsnitt under. Tiltak som motfyllinger er ikke kurant i LNFR-område. Planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med planavgrensning

### **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/>.

### **Planbeskrivelsen**

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. De viktigste temaene er tatt opp under.

### Trafikk

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut. Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune og har nylig inngått en ny byvekstavtale. 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.

Det må gjøres en trafikkanalyse, som inkluderer målpunktanalyse for gående og syklende, og hvilke rutevalg disse vil gjøre. Tilført trafikk til området må beregnes og beskrives. Kravet i KPA er 2

sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, men rekkehusene bør minst ha 4. Sykkelparkeringsplassene må ha lett atkomst, for eksempel med egen nedkjøring til P-kjeller. Det bør etableres gang- og sykkelforbindelse til gang- og sykkelvegen nord for området.

### Grunnforhold

En orienterende rapport viser at det kan være mulig å bygge på området, men dette må følges opp med en fullstendig geoteknisk utredning. Det er særlig viktig å se på utbyggingsrekkefølgen opp mot nødvendige avbøtende tiltak. Omfang og gjennomføring av stabiliserende tiltak må sees samla for hele utbygginga.

### VA

Det er noe knapphet på overvannsledninger nedstrøms. Erosjon kan være utfordrende mot Svartdalsbekken. Det ligger 1000 mm vannledning langs veggen øst for området. Det kreves VA-plan som følger planen. Det må utarbeides et forprosjekt for VA.

### Barn og unge

Skjetleinskogen er et svært viktig rekreasjonsområde, og tilgjengeligheten til friområdene og dagens ferdselsforbindelser må sikres i planen.

### Uterom

Størrelse og kvalitet på uterommene må være i tråd med kommunens veileder, og vise til variert lek til ulike aldersgrupper. Adkomst og parkering må ikke komme i konflikt med lek og aktivitet.

Universell utforming, og hvordan kravene oppfylles, må beskrives.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: Geoteknikk, vannforsyning, støy, trafikkforhold, naturmangfold. Risiko- og sårbarhetsanalysen 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-2012-2024/illustrasjonsveileder\\_plansaker\\_rev-9-10-2017.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf) .

### **Annet**

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.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom . Bruk av svalganger mot veggen Skjetleinskogen må unngås, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

**Samarbeid**

Når spørsmålet om planprogram og konsekvensutredning er avklart, kan dere varsle planoppstart på ordinært vis. Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør adresselista i den foreløpige planbeskrivelsen. 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 det skal avtales egen saksbehandlingsfrist, når kommunen mottar komplett planforslag. Størrelsen og kompleksiteten i planen tilsier at den lovbestemte 12-ukersfristen kan bli knapp.

**Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Åse Bollingmo  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg:**

Oversiktskart med planomriss  
Planbeskrivelse med planskisse  
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

**Kopi med vedlegg:**

Trøndelag fylkeskommune  
Fylkesmannen i Trøndelag