



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Byggherrerådgiveren AS
Falkenborgvegen 9

N-7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trygve Risan Leikvam

Vår referanse
22/16620-5 (141536/22)
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
15.11.2022

Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte Sjøbstadvegen 19A, anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 24.06.2022 og til møte med kommunen 18.10.2022.

Planarbeidet gjelder Sjøbstadvegen 19A.



Figur 1: Oversiktsbilde planområde

Planens navn er Sjøbstadvegen 19A.

Plankonsulent er Byggherrerådgiveren ved Steinar Oksvold og Kjell Ivar Kjølhamar, Falkenborgveien 9 Sirkus Shopping, 3. etasje, 7044 Trondheim, 926 58 500, kik@bhr1.no.

Voll arkitekter, Verftsgata 4, 7014 Trondheim, 73 87 38 00, kine.tambs@vollark.no.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Forslagsstiller er Søbstadvegen 19A AS v/ Gisle Krigsvoll, Storhaugstien 36 7022 Trondheim, 900 27 182 og Anders Krigsvoll, Industriveien 61 7005 Trondheim, 906 48 595, anders.krigsvoll@krigsvollholding.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Trygve Leikvam, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, 45204041, trygve.leikvam@trondheim.kommune.no.

Partner i saken er Jon Sivert Granhaug, jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er regulering til boligformål med endret utnyttelse og utforming enn det som er gitt i eksisterende reguleringsplan fra 1981. Det planlegges til sammen tre hus med tilsammen 48 enheter. Husene vil ha en mønehøyde på 13,7 meter og et samlet areal på 4300m² BRA. Planområdet vil få en tetthet på 12 boliger per daa. Totalt areal på planområdet er ca 4 daa. Det planlegges for 46 p-plasser som gir en dekningsgrad på 0,88.



Figur 2: Oversiktsbilde planområde

Forholdet til overordnet plan

Planforslagets hovedtrekk er i tråd med gjeldende KPA 2012-2024, som viser eksisterende boligbebyggelse for de aktuelle arealene.



Figur 3: KPA til venstre og gjeldende regulering til høyre

Planforslag avviker fra KPA ved krav til P-plass da det ligger i ytre sone der krav er 1,2 bilparkeringsplass pr. boenhet eller pr. 70m² boligformål, mens forslag foreslår 0,88

bilparkeringsplass. Planforslaget avviker også fra gjeldende reguleringsplan, r0114 vedtatt 06.04.1981, der planområdet er delt mellom næring og boligbebyggelse. KPA gjelder foran reguleringsplanen, jmfør §2.3. Planforslag bør utformes i tråd med sentrale bestemmelser for å sikre god byutvikling. Viktige bestemmelser i KPA for dette prosjektet er:

- Krav til plan §3.1
- Krav til folkehelse §8
- Krav til steds karakter og gode helhetsløsninger §9.1
- Krav til arealutnyttelse §27.1
- Krav til boligkvalitet §28

Viktige utfordringer i planområdet

Støy og luftkvalitet

Støysonekartet fra Trondheim kommune viser at planområdet ligger utsatt for støy fra både jernbane og trafikkert vei. Det skal derfor utredes for sumstøy for hele planområdet og avklares hvilke tiltak som planlegges for å forebygge i henhold til KPA 2012 - 2024 §21.1, §21.2 og §21.3. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner skal følges i henhold til veileder T-1442/2021. Veileder finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/>

Dokumentasjon på sumstøy fra veg og bane kan ha betydning for utforming av planen.

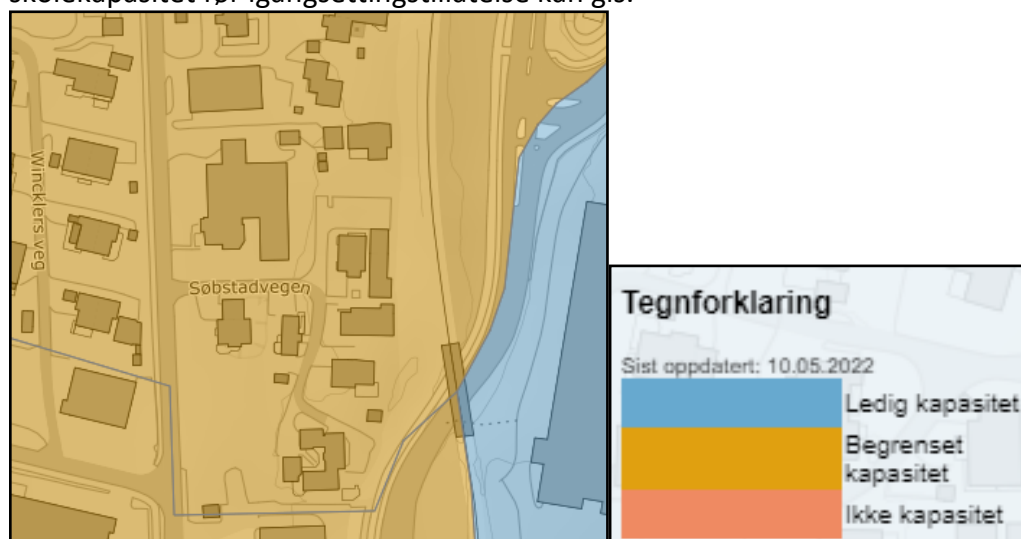
Ettersom jernbanen fører til et støynivå opp mot 70dB kan luftkvalitet også være en utfordring og må utredes. Dersom enkelte boliger ligger med fasade i støysone må støy på hver etasje redegjøres for, og dersom en fasade ligger i rød støysone må det redegjøres for hvorfor området bør være avvikssone.



Figur 4: Støysonekart

Skolekapasitet

Skolekapasiteten i området er begrenset og det settes derfor rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet før igangsettingstillatelse kan gis.



Figur 5: Skolekapasitet

Geoteknikk

Tidligere grunnundersøkelser tyder ikke på kvikkleire i grunnen på eiendommen eller i nærheten, dvs i søndre del av Heimdal kvikkleiresone. Terrenget i Heimdal kvikkleiresone heller i tillegg ned mot Bjørndalen, ikke mot planområdet. Grunnforholdene ellers kan være krevende, men løsbart nok til at det ikke er nødvendig å utarbeide en geoteknisk vurdering. Det må imidlertid stilles krav i bestemmelsene om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis, og det skal gjøres en orienterende grunnundersøkelse for å kartlegge utbredelsen av fyllmasser og fundamenteringsforhold generelt, i forbindelse med dette. Kombinasjonen torv, leire og fyllmasser kan gi skjevsetninger, og grunnforholdene kan ha betydning for plassering av byggene. Dersom grunnundersøkelser likevel skulle tyde på kvikk- eller sprøbrudleire i grunnen må det innhentes en vurdering av skredssikkerhet iht NVE 1/2019 for at krav i TEK17 § 7-3 og Pbl § 28-1 skal være oppfylt.

De nærmeste byggene sine fundamenter bør kartlegges før anleggsstart, på grunn av en del torv i området. Dersom eldre bygg i nærheten er fundamentert direkte på plate i torv kan drenering føre til store setningsskader. Det bør også gjøres en tilstandskartlegging av de nærmeste byggene for å skille eldre skader på bygg fra eventuelle nye som har oppstått som en følge av anleggsarbeidene.

Dersom det er nødvendig med terrenginngrep utenfor eiendommen for å sikre tilstrekkelig stabilitet må det gjøres avtaler om dette med aktuelle grunneiere.

Det er mistanke om forurenset grunn som følge av tidligere industri på planområdet. Dette må dokumenteres at ikke er helse eller materielt skadelig. Dersom det er tilfellet må det i henhold til Pbl §28.1 utarbeides forebyggende tiltak eller fjerne eventuelle deponi/masser. Det må lages tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

Jernbanen

Ettersom planområdet er nærmere enn 30 meter fra jernbanen må det avklares med BaneNor hvor nærme bygninger kan plasseres.

Fortau

Det må settes rekkefølgekrav for regulering og etablering av fortau (3 meter bredt) langs østsiden av Søbstadvegen 19A fra planområdet og retning sørover til eksisterende fortau.

Renovasjon

Renovasjonsanlegg kan ikke ligge inntil Søbstadvegen slik som vist i planinitiativet. Avfallskonteinere skal ikke heises over fortau, så renovasjonsordning må sees nærmere på. I oppstartsmøte ble det fremvist en løsning der fortau går på østsiden av renovasjonsordningen. Renovasjon må plasseres innen byggegrense (på egen eiendom). Et alternativ er å prøve å samordne renovasjon med naboeiendommer ved å legge renovasjon inntil adkomst i sør. Her er det allerede en vendehammer og det kan være mulig å bruke dette som hovedadkomst. Vi oppfordrer til å ta kontakt med nabo i sør og eventuelt utvide planavgrensningen.

Parkering

Forslaget viser til en P-dekning på 0,88 som avviker fra KPA 2012 - 2024. Sykkelparkeringen er satt til litt over 2 per enhet. Da det foreslås lavere bilparkeringsdekning enn hva som anbefales i KPA må planforslaget sikre en høyere andel sykkelparkering. Det anbefales innendørs sykkelparkering plassert nærmest rampen, slik at brukerne får kortest vei til inn/utkjøring.

Dere kan vurdere om dere skal samordne P-plasser med naboeiendommene for å øke arealutnyttelsen. Det kan også undersøkes om P-kjeller og adkomst til boligene kan samkjøres fra en og samme avkjørsel.

Gjesteparkering på bakkeplan bør inngå i bestemmelser som gjelder uteområdet.

Trafikkavikling

Nedkjøring til parkeringsrampe må ligge innenfor byggegrense. Alle avkjørsler utgjør et potensielt konfliktpunkt, og Søbstadvegen er en viktig akse for gående, syklende og kollektivtrafikk.

Nedkjøring til parkeringskjeller bør vurderes lagt til fellesavkjørselen i sør. Det bør også vurderes om rampen kan trekkes inn i bygget.

Miljøpakken har prosjekt med oppgradering av Søbstadvegen. Prosjektet ligger på is, men er ikke avsluttet og må derfor hensyntas ved utarbeidelse av planforslag.

Klima og miljø

Ombrukskartlegging og klimagassregnskap skal vurderes for dette prosjektet, jf. TEK §§ 9-7 (3) og 17-1. Dokumentene bør utarbeides i en tidlig fase for kunne benyttes effektivt. Graving er en betydelig kilde til klimagassutslipp.

Veileder for krav til uterom finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/kart-og-arkitektur/16_uteromsveileder_web.pdf

Planområdet har høy tetthet og det er derfor viktig det legges til rette for gode solfylte uterom. Planinitiativ og illustrasjoner viser uterom mellom blokkene, men de fremstår som trange og skyggelegges av sørligste blokk. Uteareal per enhet i prosjektet er på ca 52m² som er innenfor kravet for uterom i ytre sone i KPA. Det er likevel ikke garantert at alt uterom er kvalifisert som gode uterom med solforhold grunnet høy tetthet med blokkbebyggelse samt få solstudier i planinitiativ og på grunn av støy. Det skal derfor utredes flere solstudier som viser andre aktuelle tidspunkt i løpet av dagen til forskjellige tider av året. Uterom med støy og restareal skal ikke

regnes med. Det vises til uteromsveilederen.

Uterom/lekeareal bør gis en best mulig plassering, skjermet for biladkomst, støy fra tog/buss/biler og øvrige trafikale forhold.

Den grønne aksen blir blokkert av nedkjøring til P-kjeller. Denne bør være sammenhengende dersom områdene nord og sør fortettes tilsvarende i fremtiden.

Bevaringsverdig bebyggelse i sør

To hus sør for tomten er markert som kulturminner i form av verneverdig bebyggelse (vist på kart). I følge kommunens kulturminnekart har de antikvarisk verdi C.



Figur 8: Hus med kulturminneverdi (blå = verdi C).

Planen skal vise hvilke hensyn man tar til verneverdige bebyggelse i sør i henhold til kulturminneloven § 3 og § 6.

Byutviklingsstrategien

Strategien for ønsket boligutvikling slår fast at der hvor det er enklest å velge gange, sykkel eller kollektive transportmidler, bør det være høyest tetthet av boliger. Dette gjelder sentrumsområdene knyttet til Midtbyen, lokale sentrum og knutepunkter i andre bydeler og langs de sentrumsnære metrobuslinjene. Dette er områder for bymessig fortetting og transformasjon.

Resten av den eksisterende bystrukturen bør også fortettes og utnyttes bedre. Dette er områder for fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Fortetting skal skje mer varsomt slik at den variasjonen og de mange kvalitetene som finnes i de eksisterende bomiljøer bevares.

Planområdet ligger akkurat i skille mellom områdene "Bymessig fortetting og transformasjon" og "Fortetting med hensyn til eksisterende karakter" og planen er derfor i tråd med overordnet byutviklingsstrategi såfremt planen hensyntar gjeldende steds karakter gjennom arkitektonisk utforming.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet forutsatt nevnte krav. Vi anbefaler at våre faglige råd følges opp i utarbeidelse av planforslaget.

Dokumentasjon/utredning revidert forslag

- Beskrive hva som er bærekraftig med dette prosjektet
- Beskrive hvordan universell utforming ivaretas
- Hvordan svarer planen til nullvekstmålet?

- Prosjektet er illustrert fra sør, men må også illustreres fra nord, hvor gesimshøyden er høyest.
- De tre byggene ligger på samme høyde og det må derfor undersøkes hvordan 1.etasje møter terreng.
- Dokumentere massebalansen i prosjektet.

Prosess

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

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

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: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/>.

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

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

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

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

Målet med byvekstavtalen for 2019–2029 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. Når planen blir berørt av metrobusprosjektet, så må det redegjøres for på hvilke måte. Kart med metrobusstraseer må vedlegges.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen

skal omfatte følgende tema: flom/overvann, trafikkulykke, utslipp av farlige stoffer, brann, grunnforhold og støy.

I vedlagt ROS - analyse i planinitiativ er utslipp av farlige stoffer ikke vurdert som risiko for prosjektet. Grunnet mistanke om forurenset grunn må det dokumenteres at forholdene ikke er helse eller materielt skadelig. Nødvendige avbøtende tiltak må tas inn i planforslaget.

Støy fra jernbane er omfattende og det må dokumenteres i analysen hvordan forslagsstiller konkret planlegger å løse det. Jernbanestøyen er over 70dB på det høyeste og berører hus 1 i planforslaget. Forslagsstiller må legge veileder T-1442/2021 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging til grunn for arbeidet.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Annet

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

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil: <https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021.

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

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Samarbeid

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

vedlagte adresseliste.

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

Plankonsulent/forslagsstiller bør holde åpent informasjonsmøte med naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller Søbstadvegen 19A AS v/ Gisle Krigsvoll, Storhaugstien 36 7022 Trondheim, 900 27 182 og Anders Krigsvoll, Industriveien 61 7005 Trondheim, 906 48 595, anders.krigsvoll@krigsvollholding.no i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Trygve Risan Leikvam
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Søbstadvegen 19A AS v/Anders Krigsvoll

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag