

# Planinitiativ for detaljregulering av felt B11, B12, B13 fra områdeplan for Øvre Rotvoll

## Innhold

Planinitiativ etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven (§ 12-8). § 1, bokstav a. til l. ....	2
a Formålet med planen .....	2
b Planområdet og om planarbeidet vil få virkning utenfor planområdet .....	2
Planområdet .....	2
Planarbeidets virkning utenfor planområdet .....	5
Forhold til Trondheim fengsel, avdeling Nermarka .....	6
c Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	6
Bebyggelse .....	6
Anlegg og Samferdselsanlegg .....	10
Renovasjon .....	10
Energianlegg og fjernvarme .....	10
d Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	11
Utbyggingsvolumer .....	11
Byggehøyder .....	11
e Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	12
Støy .....	12
Luftkvalitet .....	13
Natur .....	14
Dyrket mark .....	14
Miljøgeologiske forhold .....	14
f Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	14
g Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....	15
h Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	15
i Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet .....	16
j Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart .....	17
k Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte .....	25
l Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt .....	25

## Planinitiativ etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven (§ 12-8). § 1, bokstav a. til l.

Etter forskriften anmodes det om oppstartsmøte for detaljregulering av felt B11, B12 og B13 fra Områdeplan r20150025 for Øvre Rotvoll. Planinitiativet omtaler premisser for det videre planarbeidet og redegjør for (etter bokstaver i forskriften):

### a Formålet med planen

Forslagstiller er Øvre Rotvoll 9 AS og plankonsulenter er Byggherrerådgiveren og Voll Arkitekter.

Formålet med planen er å detaljregulere felt B11, B12 og B13 fra Områdereguleringsplan r20150025 Øvre Rotvoll, områderegulering (heretter vist til som *områdeplanen*, om ikke annet er spesifisert). Feltene detaljreguleres iht. områdeplanen til boligformål i B11 og B12 og innenfor felt B13 for bolig med mulighet for noe areal til forretning, bevertning og tjenesteyting. For å gi mulighet for et levedyktig og hensiktsmessig forretningslokale, forslås en økning fra 400m<sup>2</sup> til 1500m<sup>2</sup> BRA forretning, bevertning og tjenesteyting (heretter omtalt som næring).

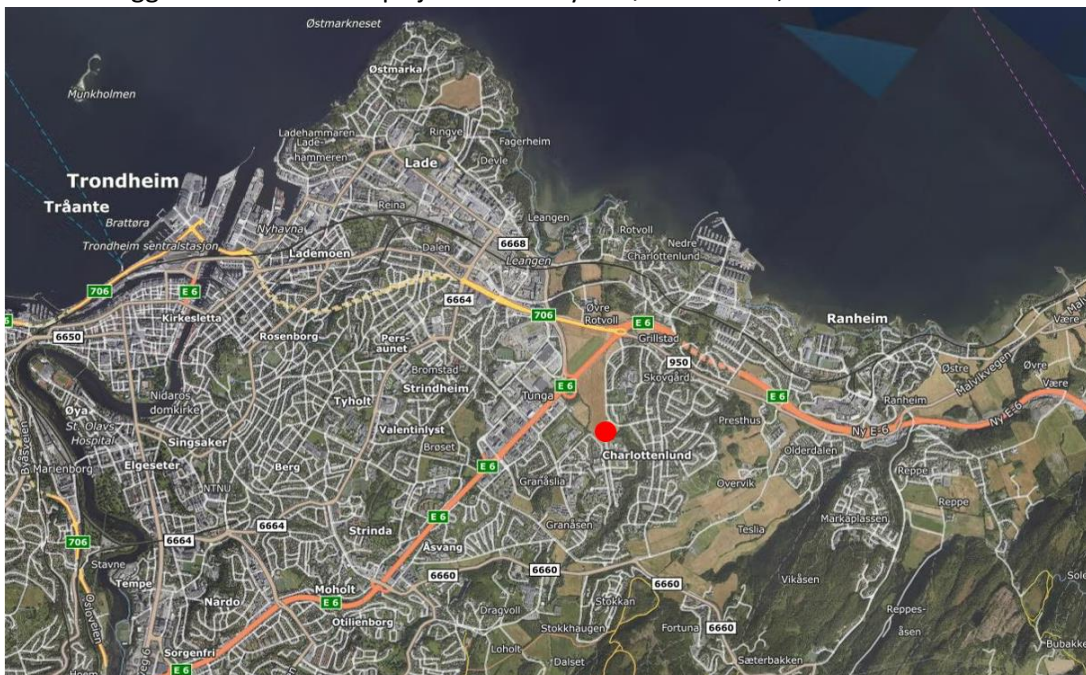
Boligbebyggelsen foreslås fordelt på blokkbebyggelse og småhusbebyggelse (rekkehus), med vekt på høy tetthet og tilpasning til omliggende områder med samferdselsformål (Brundalsforbindelsen og sekundærveger), terreng, infrastruktur og bebyggelse. Uteområder blir skjermet fra støykilder (hovedveier) med bebyggelse og støyskjermer for uterom ut mot vei. Støy løses iht. støyfaglige utredninger.

Parkering legges i hovedsak under bakken. Områdeplanen åpner for noe gateparkering innenfor felt regulert til offentlig annen veggrunn – grønstruktur og HC-parkering.

### b Planområdet og om planarbeidet vil få virkning utenfor planområdet

Planområdet

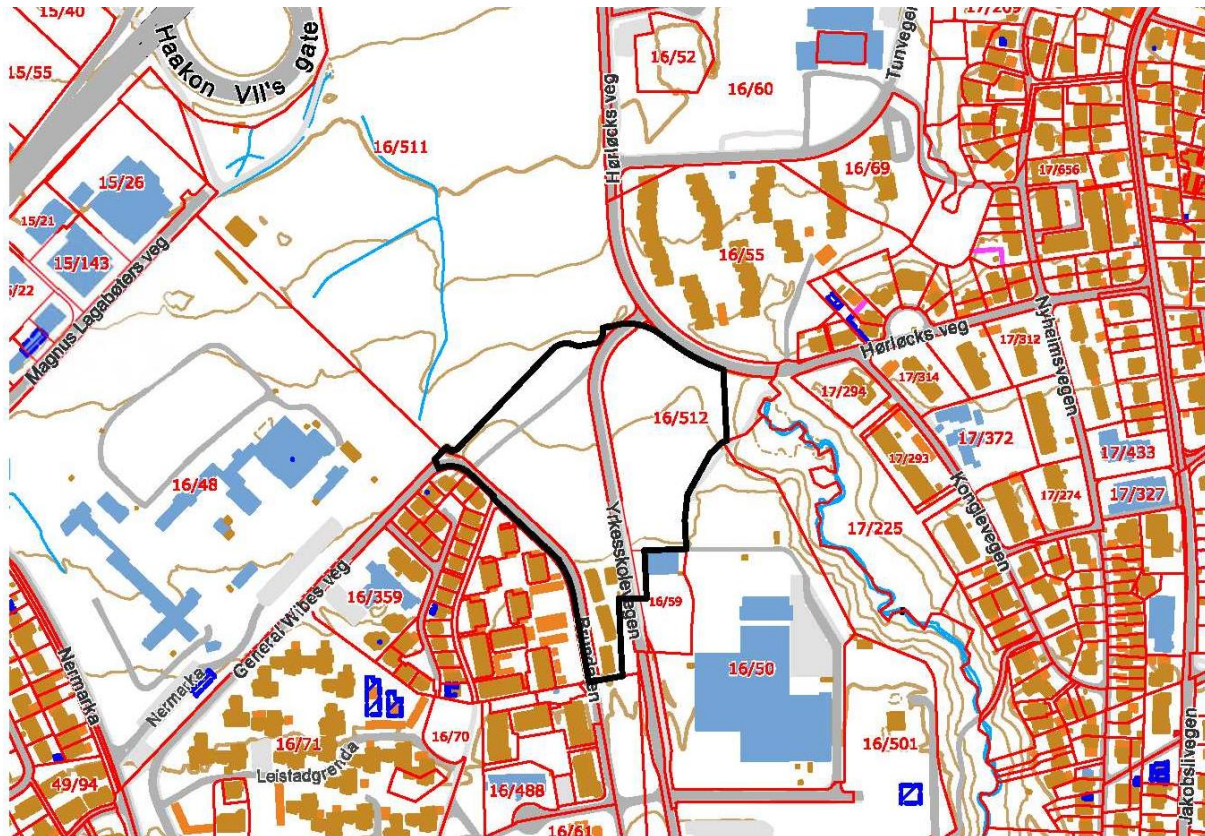
Området ligger øst i Trondheim på jordene tilknyttet Øvre Rotvoll, vest for Charlottenlund.



Figur 1 Områdets plassering i Trondheim merket med rød farge.

Forslag til planavgrensning framgår av figuren under, og er en del av områderegulering for Øvre Rotvoll og omfatter deler av eiendommen med gnr/bnr 16/511, 16/512 og del av 16/58, som i dag består av dyrket mark og Yrkesskolevegen.

Yrkesskolevegen er del av nye Brundalsforbindelsen som er regulert i områdeplanen.

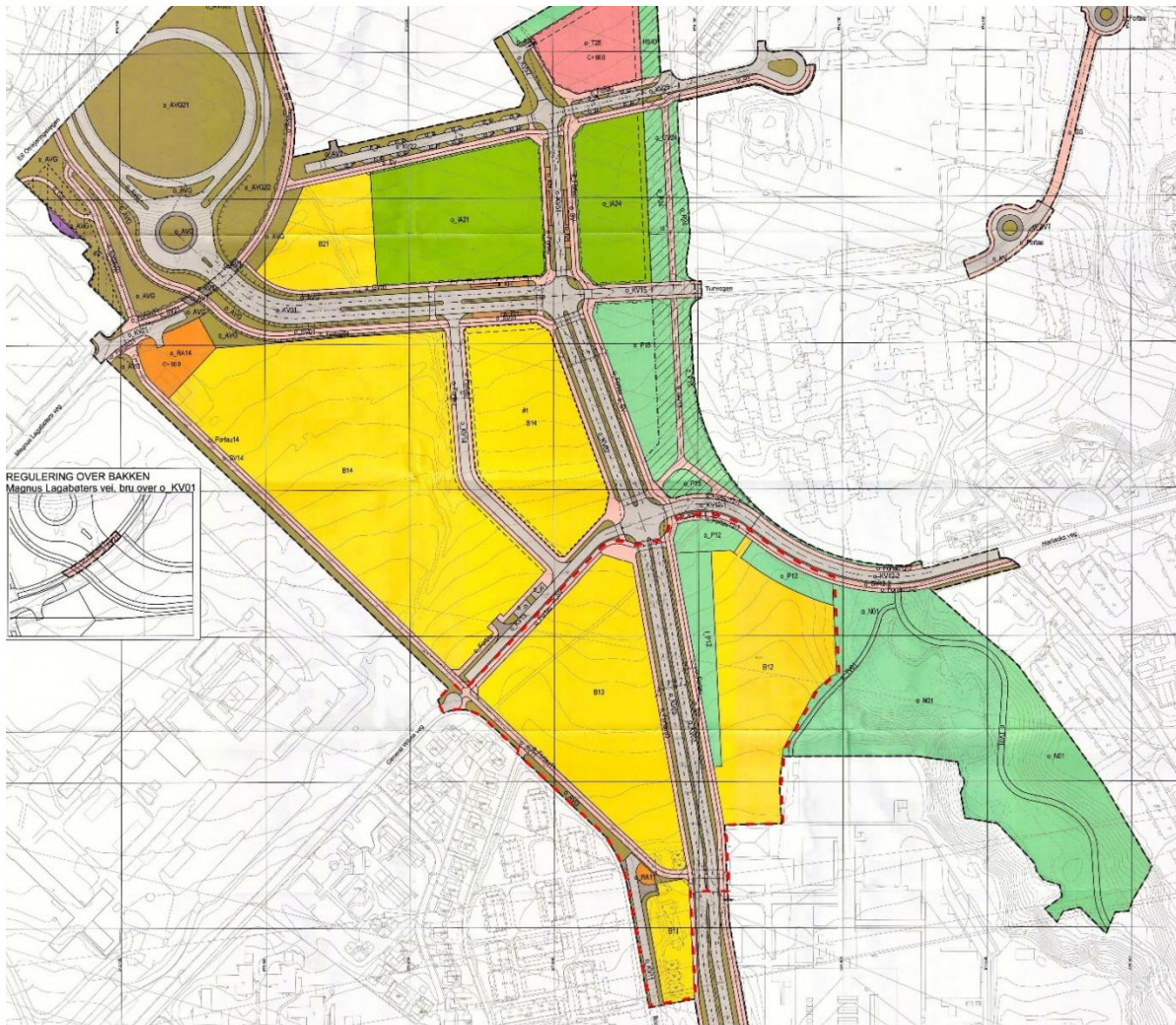


Figur 2 Forslag til planavgrensning.

Området innenfor foreløpig planavgrensning er ca. 45daa i størrelse totalt og inkluderer omliggende og gjennomgående samferdselsformål m.m. Planavgrensningen tar høyde for varsling av et stort område for heller å avgrense til nødvendige områder da endelig avklaring foreligger. Felt for bebyggelse og anlegg fordeler seg slik i m<sup>2</sup> (pr. felt):

- B11 er 2 143m<sup>2</sup>.
- B12 er 10 697m<sup>2</sup>.
- B13 er 15 430m<sup>2</sup>.

Totalt gir dette et flatemål på 28 270m<sup>2</sup> (ca. 28,3 daa) for felt satt av til bebyggelse og anlegg. Felt regulert i områdeplanen til felles Park (f\_P12) er medregnet i Minste uteromsareal (MUA) da det er felles park for felt B12 (jf. områdeplanen § 6.3). Feltet f\_P12 er 2 226m<sup>2</sup> (2,2daa). Totalt areal for bebyggelse og anlegg med uterom er 30 496m<sup>2</sup> (ca. 30,5 daa).



Figur 3 Utklipp fra områdeplanen med forslag til planavgrensning (rød stiplede linje) i innværende planinitiativ.

Områdeplanen legger føringer ved rekkefølgekrav for felt som må være opparbeidet før det gis ferdiggattest for bebyggelse for felt B11, B12 og B13.

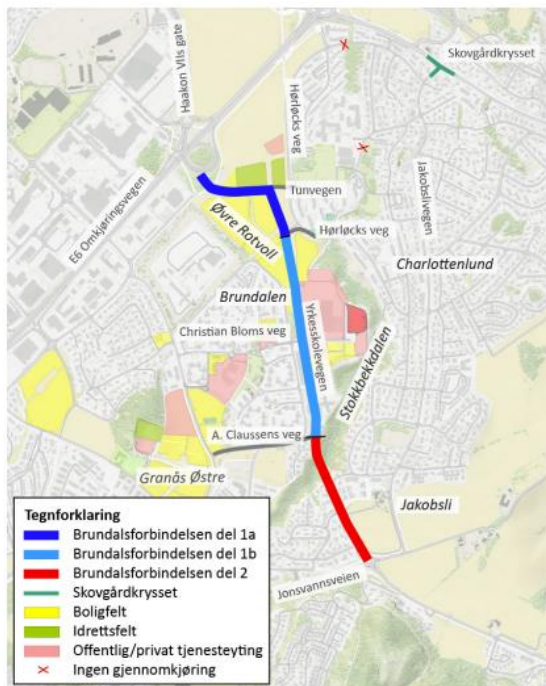
**Tabell 1** Rekkefølgekrav for feltene B11, B12 og B13 iht. reguleringsplan r20150025 Øvre Rotvoll, områderegulering (sist revidert 18.06.2021). Se Reguleringsbestemmelser, § 9.1. Viser feltet regulert til (iht. farge i plankart):

	Renovasjon	Samferdselsanlegg	Park	Ikke rekkefølgekrav for boligfelt											
Felt	Tiltak	o_RA11	o_RA14*	o_KV01	o_SV01/Fortau01	o_Fortau 03	o_KV11	o_SV11/ Fortau 11	o_KV12-2	o_KV13	o_SV14/ Fortau 14	o_KV15	o_P12	f_P12	o_SV21/Fortau21
B11		X	X	X			X					X			X
B12		X	X	X	X				X			X	X	X	X
B13		X	X	X	X	X		X		X	X	X			X

\*o\_RA14 løses i egen reguleringsplan, jf. områdeplanens bestemmelse § 10.1.

### Planarbeidets virkning utenfor planområdet

Omliggende områder omfattet av områdeplanen inkluderer boligformål (herunder lokalt sentrum), barnehage, idrettsanlegg, grønnstruktur og hensynssone for kulturmiljø (Grev von Schmettows alle). Totalt gir dette en helhet som vil endre området fra dagens arealbruk til et sammenhengende nytt bebyggelsesområde og lokalt sentrum for omlandet. Dette er i tråd med overordnede planer for Trondheim kommune. Feltene for boligbebyggelse har høy utnyttelse for å imøtekomme krav til nedbygging av matjord og for å understøtte bruk av det lokale sentrumet, idrettsanlegg og offentlig infrastruktur.



Figur 4 Kartutsnitt fra saksfremlegg til Bystyret i Trondheim kommune for "Brundalsforbindelsen valg av løsning" Arkivsak 23/2986.

Fortsettelsen av Brundalsforbindelsen sørover vil være med 2 felt, der ytre kjørebane i hver retning vil anlegges som annen veggrunn – grønnstruktur. Det er mulig å bruke feltene som gateparkering, jf. områdeplanen. Trafikkrapporten som er laget ifbm. vedtak (25.05.2023) av valg av trase (vedlagt saksfremlegget) konkluderer med at det ikke vil være behov for 4 felt forbi planområdet i hverken 2030- eller 2050-senarioet.

Vedtatt del av Brundalsforbindelsen vil trolig ha byggestart de neste årene og være hovedatkomst til området for kjørende i tillegg til tilliggende fortau og sykkelveier. Brundalsforbindelsen er regulert med felt for offentlig; -kjøreveg (o\_KV03), -fortau (o\_Fortau03), -sykkelveg (o\_SV) og -annen veggrunn grønnstruktur (o\_AVG). Felt B12 vil likevel ha sin hovedatkomst via eksisterende vei Hørløcks veg i øst, som er forbundet med Jakobsli og Jakobsivegen. Det er likevel trolig at mesteparten av trafikken til og fra området vil benytte ny vei vestover via Haakon VII's gate og omkjøringsveien.

Eksisterende omland preges av boliger, offentlig tjenesteyting og tomten til Trondheim fengsel. Boligbebyggelsen består av blandet blokker og småhusbebyggelse. Planområdet ligger nord-øst for nærmeste bebyggelse tilknyttet General Wibes veg og veien Brundalen. Dette betyr at det vil være svært lite slagskygge på omliggende bebyggelse. På nord-øst-siden av felt B12 ligger et borettslag med lavblokker tilknyttet Vestre Tunhøgda. Bebyggelse innenfor B12 må være svært høy for å påvirke deres uterom med vesentlig slagskygge på nøkkeltidspunkt. Noe skygge kan påregnes nærmeste

Brundalsforbindelsen er fremtidig tilkomstvei som er regulert i områdeplanen.

Veiforbindelsen er et overordnet viktig samferdselsprosjekt for Trondheims østlige bydeler med trafikk- og kollektivutvikling.

Bystyret vedtok 25.05.2023 at første del av Brundalsforbindelsen skulle bygges fra Haakon VII's gate til Andreas Clausens veg (delstrekning 1a og 1b), iht. kart fra saksfremlegget til venstre.

Del 1a viser tilkomst fra Haakon VII's gate i nord forbi felt B14#1.

Del 1b omfatter veiens føring forbi feltene B11, B12 og B13 i innværende planinitiativ og videre sørover til Andreas Clausens veg.

idrettsområde til Charlottenlund VGS på ettermiddag, slik bebyggelse er vist etter områdeplanen. Omlandet sees derfor som godt ivaretatt i plangrepet.

Forhold til Trondheim fengsel, avdeling Nermarka

Områdeplanens bestemmelser "4.1.10 Forholdet til Trondheim fengsel" gir følgende føringer:

*"Ved detaljregulering av felt B11, B12, B13, B14, B21 og RA14 skal det fastsettes byggegrenser og byggehøyder mot Trondheim fengsel, gnr 16 bnr 48. Planmaterialet skal beskrive risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet."*

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta innsattes sikkerhet og personvern fra ytre faktorer. Dette dreier seg i stor grad om innsyn og mulighet for å skade innsatte fra steder utenfor fengselets område. Bebyggelsens plassering med volum og høyder må avklares i forhold til siktforhold til kritiske områder i fengselet hvor innsatte er ute, dvs. luftegårdene.

Det er igangsatt videre dialog fra Øvre Rotvoll AS med Statsbygg og Kriminalomsorgen om tiltak som skal ivareta begge parters hensyn både for økonomiske aspekter og fengselets krav til sikkerhet. Dette vil løses som en parallell prosess til detaljregulering, som er sterkt knyttet til hverandre.

### **c Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

#### Bebyggelse

Det planlegges for boliger i felt B11 og B12 med tilhørende uterom og infrastruktur. Innenfor felt B13 tilrettelegges det i tillegg til boliger med tilhørende formål og infrastruktur for en næringsdel.

Overordnet legges det opp til å videreføre grep fra områdeplanen med en urban struktur rundt det lokale sentrumet. Tidlig forslag til områdeplanen var større og hadde flere felt med karré-bebyggelse som understreket området funksjon med lokalt sentrum og høye utnyttelse av jordbruksjord.

Gjennom mulighetsstudiet av feltene B11, B12 og B13 sammen med omliggende (regulerte) områder vil det foreslåtte plangrep vi har kommet frem til opprettholde den urbane strukturen.

En av fordelene med rekkehus er at det har en romsligere og mer egen boform enn leilighet. Vi har sett flere planer der man anlegger boligblokker i ytterkanter og rekkehus mellom blokkene. Vi ønsker at rekkehusene skal få en situasjon der ikke leilighetene ligger over og kan se ned på alle deler av rekkehusets private uteområder.

Rekkehus forbinder man gjerne med mindre urbane områder. Da gjerne med en bod som første synsinntrykk. Vi ønsker å lage en mer urban by bolig der boden underordner seg Hoved fasaden.



Figur 5 Situasjonsplan (se vedlegg 4\_02).



B11 bygges med rekkehus, som vil få en urban utforming mot Brundalsforbindelsen (o\_KV04), med en port og forhage mot veg. Forhagen vil bli skjermet fra støy og gir samtidig en strammere struktur mot gaten. Brundalsforbindelsen vil trolig få fartsgrense 40km/t og etter hvert utvikle seg til en boliggate. Rekkehusene vil være gjennomgående øst-vest og vil få gode (private og felles) uterom mot vest, vendt vekk fra støy og kun mot indre del av veien Brundalen (o\_KV11 i områdeplanen), som er blindvei og får lite trafikk.

*Figur 6 Utklipp fra situasjonsplanen over felt B11. Brundalsforbindelsen til høyre (øst). Veien Brundalen til vestre (vest) for bebyggelsen.*



B12 bygges med blokker og rekkehus.

Rekkehus er plassert mot vest men i en mer klassisk rekkehus-struktur med større åpenhet på begge sider. Grunnet B12 sin felles park (f\_P12 i områdeplanen) grenser rekkehusene mot større felles uterom på begge sider. Felles park (f\_P12) er skjermet med støyskjerm mot Brundalsforbindelsen, som vist i plankart til områdeplanen. Det sikres gangforbindelser fra området mot felles turveg i øst.

Større bebyggelse er plassert i bakkant mot øst, så skyggene blir kortest mulig mot det store felles uterommet som dannes mellom bebyggelsen.

*Figur 7 Utklipp fra situasjonsplanen over felt B12. Brundalsforbindelsen til venstre (øst) og Hørsløcks veg med kjøreatkomst overfor (nord).*





B13 ligger nærmest felt avsatt til lokalt sentrum i områdeplanen. Feltet er derfor den mest urbane delen av planområdet. For å understøtte det urbane inntrykket er

B13 bevart med et strammere karré-uttrykk. Kvartalet er delt opp i 2 karré, som er delt av med en god tverrforbindelse som knyttes opp mot omliggende (eksisterende) gangnett i vest. Bebyggelsen omslutter to store felles uterom som blir støyskjermet.

Lavest bebyggelse er plassert mot sør-vest for å sikre gode solforhold og en nedtrapping mot eksisterende bebyggelse i vest.

*Figur 8 Utklipp fra Situasjonsplan over felt B13. Brundalsforbindelsen er her til høyre (øst) og ny vei o\_KV13 fra områdeplanen mot nord-vest. eksisterende bebyggelse mot sør-vest.*

Rekkehusene i B13 følger en stram byggegrense mot gate og gis et urbant preg, som "town-houses". Rekkehusbebyggelsen dels opp i 2 hoved-typer. I nord-vest mot offentlig gate (o\_KV13 i områdeplanen) legges en mer selvstendig typologi med egen parkering og tilkomst fra sokkel mot gate. Veien o\_KV13 er blindvei og vil ha lav trafikkandel. De andre rekkehusene vil ha parkering i kjeller med øvrig bebyggelse. I den sydligste karreen er rekkehusene plassert mot sør-vest, tilpasset bebyggelsen her og mot nordsiden for å danne "vegg" mot gang- og adkomsten som deler felt B13 med "town-houses" på begge sider av denne for å skape en hyggelig urban boliggate. Forbindelsen er tenkt bilfri, men kan slippe inn utryknings- og nyttekjøretøy.

Leiligheter legges i B13 til blokker i varierende høyder. Høyeste bebyggelse legges mot Brundalsforbindelsen i øst og lavere mot vest, som ivaretar gode solforhold på felles uterom i kvartalene. Helt vest i B13 er det illustrert en inn-glasset hage/fellesrom for beboerne.

Områdeplan for Øvre Rotvoll åpner for forretning, bevertning og tjenesteyting i felt B13 (heretter omtalt som næring). Det legges i detaljreguleringen opp til at næringene kan beholdes. Næringsdelen er økt fra 400m<sup>2</sup> til 1 500m<sup>2</sup> BRA. Årsaken til dette er å støtte opp rundt det lokale sentrumet på Øvre Rotvoll, da en næringsdel på 400m<sup>2</sup> er ansett som for liten til å være driftsverdig over tid. Økning til 1 500m<sup>2</sup> vil derimot gi et mer robust areal som er mer attraktivt å etablere seg i. Eksempelvis kan dette være en matbutikk som sammen med et f.eks. bakeri kan understøtte hverandre. Det presiseres at terrenget gir den mest rasjonelle plasseringen av dette lokalet i nord, mot Brundalsforbindelsen og nærmest lokalt sentrum. Dermed vil grepet understøtte og ikke fragmentere det lokale sentrumet samt gi omlandet et enda bedre tilbud.

### Anlegg og Samferdselsanlegg

Parkering legges under bakken. Noe overflateparkering tillates innenfor rammen gitt i områdeplanen:

- felt avsatt til annen veggrunn – grøntareal langs o\_KV03 og o\_KV13 (jf. § 5.1).
- HC-parkering på overflaten er tillatt.

Adkomst til forretning og parkering under B13 og B11 skjer via innkjørsel fra veg vist i områdeplanen som o\_KV13. Adkomst til parkering under B12 skjer fra Hørløcks veg.

Omliggende veger er tenkt opparbeidet utenom planen og det er ikke stilt krav til detaljregulering av disse, men det stilles rekkefølgekrav til dem.

Det foreslås en ekstra kryssing av Brundalsforbindelsen hvor felt B13 er vist delt i to med en forbindelse fra vest mot øst. Denne vil sammenfalle med et brudd i fasadelengden mot offentlig vei. Østsiden av Brundalsforbindelsen knytter området til naturområdet Stokkbekken og i nord med færre veikryssinger til Schmettows Allé. Ny kryssing må koordinere med teknisk plan som godkjennes for regulert veg o\_KV03.



Figur 9 Utklipp av situasjonsplan til venstre og plankart for områdeplan til høyre. Rød sirkel indikerer foreslått ny kryssing av Brundalsforbindelsen.

### Renovasjon

Renovasjon løses med søppelsug for alle felt. Sentralen vises i områdeplanen som felt o\_RA14, som viser dens plassering nord for fengselet og sør for krysset med Haakon VII's gate/Omkjøringsveien. Mellom B11 og B13 ligger også renovasjonsfeltet o\_RA11 i områdeplanen som skal nyttes som returpunkt for avfall uegnet for avfallssug.

Sentral for søppelsug, felt o\_RA14 i områdeplanen vil fremgå av egen detaljregulering. Til felt o\_RA11 stilles det ikke krav om detaljregulering og denne vil følgelig ikke inngå i planen. Begge renovasjonsanleggene er derimot rekkefølgekrav for bolig før det kan gis brukstillatelse, som videreføres fra områdeplanens bestemmelser. Plan for tilkobling til søppelsugesentral må følge byggesak og festes i planens bestemmelser.

### Energianlegg og fjernvarme

Eiere av energianlegg (Tensio) kontaktes for å utrede behov for ny trafo og plassering av denne.

Området ligger under konsesjonsområdet for fjernvarme. Statkraft varme sendes varsel med oppstart av reguleringsarbeid.

#### d Utbyggingsvolum og byggehøyder

##### Utbyggingsvolumer

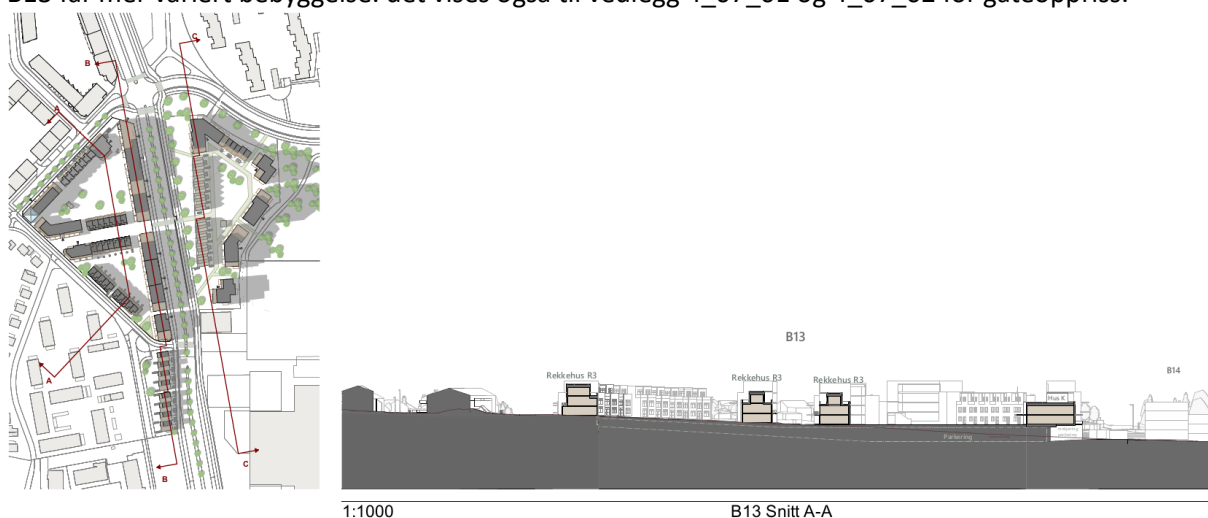
Planinitiativet foreslår en omfordeling av m<sup>2</sup> BRA utnyttelse innfor feltene iht. tabell i områdeplanens bestemmelser § 4.1.1 *Grad av utnyttning*:

Felt	Maks utnyttelse (m <sup>2</sup> BRA)	Minste antall boenheter	Areal til forretning, bevertning og tjenesteyting	
			Minimum m <sup>2</sup> BRA	Maksimum m <sup>2</sup> BRA
B11	1 700	15	-	-
B12	14 000	138	-	-
B13	20 100	198	-	400
B14 #1	19 000	151	2500	5000
B14	44 800	384	3900	4000
B21	7 200	69		
RA14	Fastsettes i detaljplan	-	-	-
o_T25	2800		-	-

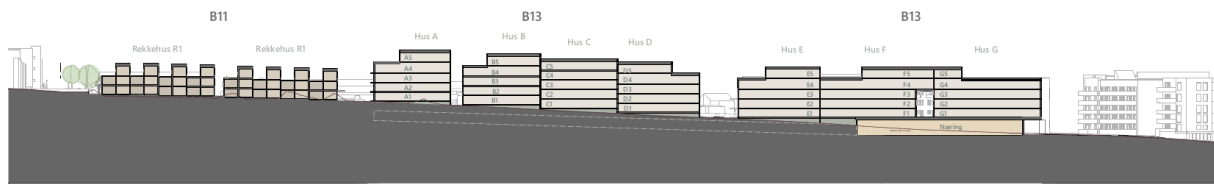
Innenfor felt B13 foreslås noen omdisponeringer mellom bolig og næringsdelen (forretning, bevertning og tjenesteyting), som satt i kontekst av den urbane strukturen, underbygning av lokalt sentrum og hensiktsmessig størrelse på næringslokalet økes fra 400m<sup>2</sup> til 1500m<sup>2</sup> (se kap. C. med beskrivelse av B13). Formålene forretning, bevertning og tjenesteyting beholdes.

##### Byggehøyder

Per felt foreslås det varierte høyder og bebyggelse. B11 foreslås med rekkehus på 2,5 etasjer. B12 og B13 får mer variert bebyggelse. det vises også til vedlegg 4\_07\_01 og 4\_07\_02 for gateopprikk.



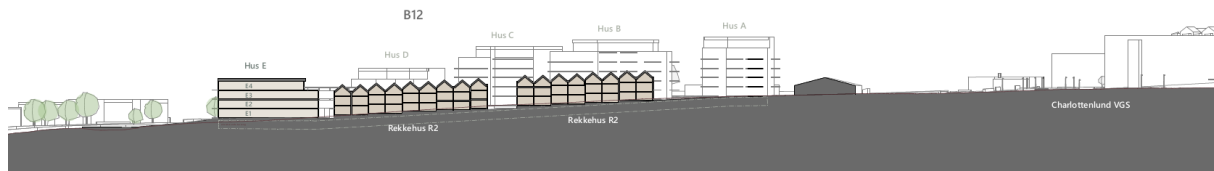
Figur 10 Viser snitt A-A med B13 (vedlegg 4\_06).



1:1000

B13 Snitt B-B

Figur 11 Snitt B-B viser B11 og B13 (se vedlegg 4\_06\_01). Byggehøyder forholder seg til eksisterende byggehøyder sør i Yrkesskolevegen og byggehøyder for bebyggelse som planlegges for nord for planområdet.



1:1000

B12 Snitt C-C

Figur 12 Snitt C-C og D-D viser B12 (se vedlegg 4\_06\_02)

### e Funksjonell og miljømessig kvalitet

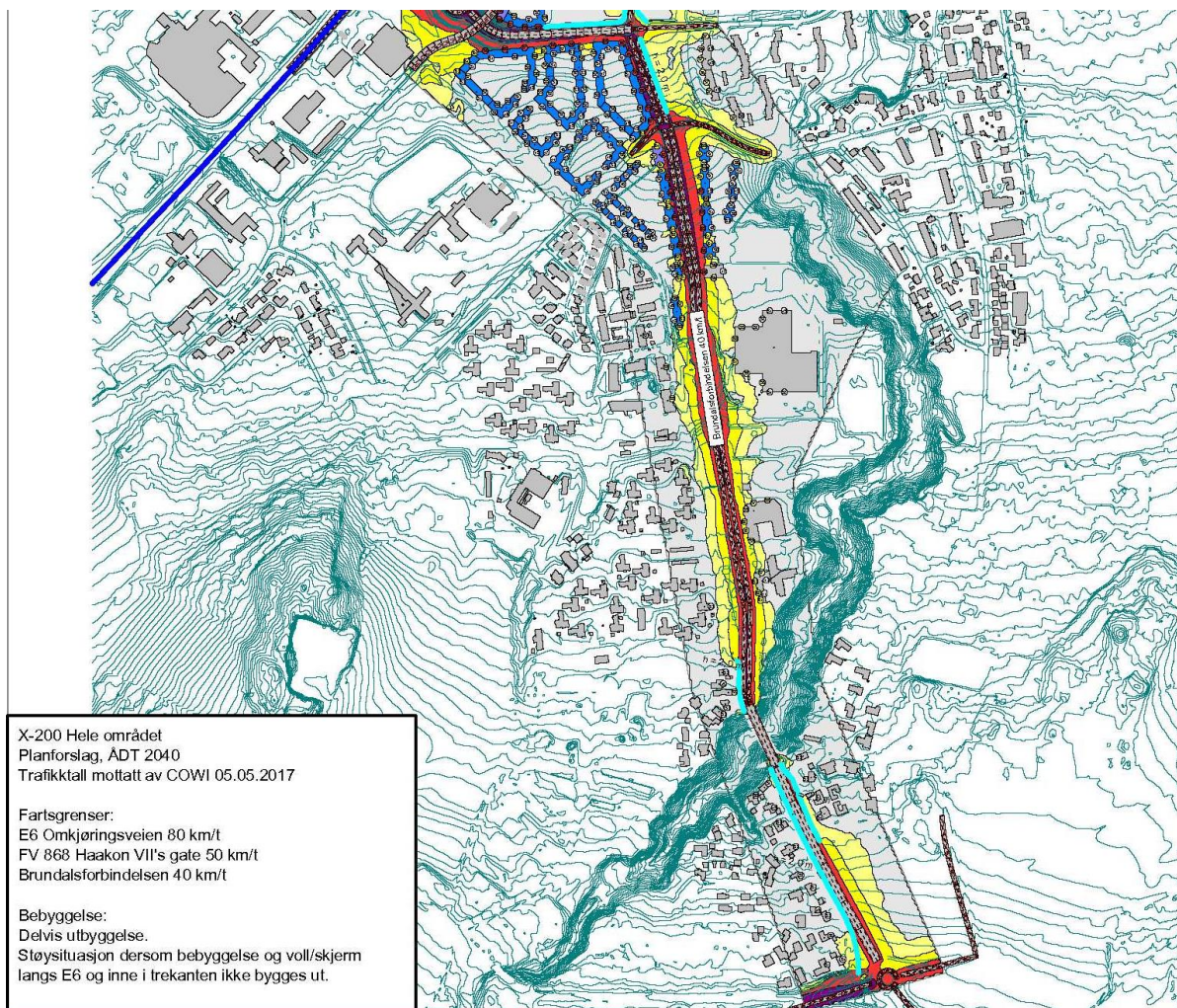
Bebyggelsen mot Brundalsforbindelsen vil virke skjermende for bakenforliggende uterom og bebyggelse. Grepet gir god bokvalitet og uterom vendt vekk fra trafikk. Den høyeste del av bebyggelsen er konsentrert mot øst i felt B12 og B13 for å sikre gode solforhold inn i feltene med tilhørende uterom.

Miljøprogram for områderegeringsplanen er del av bestemmelsene § 11.2 og avklarer at oppdatert MOP for detaljregulering skal følge planen.

#### Støy

Støy er en gjeldende faktor for de deler av planområdet som grenser nærmest til Brundalsforbindelsen. Detaljert støyutredning må ivareta hensyn til uterom og støyfølsom bebyggelse (bolig). Flere tiltak kan brukes for å imøtekomme krav til støy:

- Langs o\_AVG mot B12 og felles park for B12 (f\_P12) er det regulert inn en støyskjerming i områdeplanens plankart, som vil skjerme bakenforliggende områder (uterom) for støy.
- Bebyggelsen mot veien danner støyskjerming for bakenforliggende bebyggelse og uterom. Boliger som ligger støyutsatt til må løses etter støyfaglig rådgiving.



Figur 13 Utklipp fra støyvurdering til områdeplanen. Kilde: Brekke Strand.

Varelevering til B13 planlegges innendørs og vil trolig ha liten effekt på omliggende boliger.

B11 er et smalt felt som foreslås med rekkehus. Dette tilpasser seg omliggende bebyggelse på en god måte, særlig boliger i Brundalsforbindelsen rett vest for denne og sikrer gjennomgående boenheter. Felles uterom legges skjermet av bebyggelsen for støy og mot vest som sikrer gode solforhold. Den mindre veien Brundalen ender blindt nord for B11 og har lite trafikk, men tas med i videre beregning av støy.

### Luftkvalitet

I forbindelse med områdeplanen er luftkvalitet utredet. Områdeplanens Hovedrapport Luftkvalitet avklarer at det har vært en positiv utvikling av luftkvaliteten de siste årene. Særlig nevnes renhold av veier og piggdekkavgift som faktorer. Det anbefales en rekke tiltak som plassering av luftinntak vekk fra forurensningskilde, plassering av uterom så høyt som mulig fra forurensningskilde, støyskjerm kan bidra med en viss reduksjon, m.m. Luftkvalitet foreslås videre utredet til planforslaget. Vurdering av luftkvalitet kan også påvirkes av valgt løsning for Brundalsforbindelsen (25.05.2025). Det antas at 2-feltsvei, med større avstand til vei og mer grønt mellom gate og bebyggelse vil ha en positiv virkning.

Miljøprogrammet i områdeplanens bestemmelser nevner støv under pkt. 6.7 Satsningsområde forurensning. Luftkvalitet avklares i det videre planarbeidet.

### Natur

Arter og artsforvaltning er tematisert i ROS-analysen. Det er registrert 2 ulike observasjoner i Naturbase, innenfor planområdet:

- B12: Kornkråke, registrert som *Sårbar (VU)*, *Truet art.* Det er gjort 1 observasjon 22.09.2017, med aktivitet næringsøkende innenfor feltet B12.
- B13 (lengst vest): Gulspurv, registrert som *Kritisk truet (CR)*, *Truet art.* Det er gjort 1 observasjon 04.03.2014, innenfor feltet B12.

De fleste observasjonene av fugl på jordene er gjort utenfor planområdet, som kan ha sammenheng med at foreslått planområde er nærmere etablert bebyggelse. Det ligger en arbitrær sone over store deler av jorden som omfatter hele områdeplanen, unntatt B12, som viser til observasjoner av ulike arter.

Stokkbekken er jaktområde for flaggermus. Jaktområdet ligger ikke innenfor B12 og det antas at hensynet kan ivaretas også i anleggsperioden.

Felt B12 grenser i øst til Stokkbekken, som i Naturbase er registrert med naturtype: viktig bekkedrag (16.06.2008) og som kartlagt friluftsområde. Hensyn ivaretas iht. vedlagt *Foreløpig ROS-analyse*. Det er særlig i forbindelse med påkobling til eksisterende turveg og i anleggsfasen at hensyn må ivaretas. Det ansees som et stort pluss for bokvaliteten at det er tilgjengelige naturområder i nærheten.

### Dyrket mark

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. Plan for håndtering av matjord skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak jf. områdeplanens bestemmelser § 10.5 *Disponering av matjord*. Bestemmelsen videreføres.

### Miljøgeologiske forhold

Overskuddsmasser fra området må deponeres i massedeponi. Miljøgeologisk rapport fra områdeplanen viser at det er oppfylte masser i området ved B12 som er i tilstandsklasse 1-5. rapporten vurderer:

For å sikre riktig håndtering av massene må det utføres ytterligere prøvetakning også i dette delområdet, før byggestart. § 10.6 fra områdeplanen videreføres:

*Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.*

### **f Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Deler av Rotvoll-jordene er del av et overordnet naturlandskap. Området er satt av til Boligformål – framtidig i gjeldende KPA 2012-2024 (vedtatt i 2013) og i gjeldende områderegulering (vedtatt 20.05.2021) til Bolig og lokalt sentrum med øvrige funksjoner. Det er i tillegg, regulert for og vedtatt, at Brundalsforbindelsen skal gå her. Hensynet til viktige deler av Kulturlandskapet ivaretas i områdeplanen (bla. Grev von Schemettows allé), men påvirker ikke planavgrensningen direkte.

Terreng skråer nedover mot nord og skaper gode utsiktsforhold mot nord med landskapet ned mot Trondheimsfjorden. Utsikten er en kvalitet i området som kan gi gode boforhold.

Plassering etter omliggende nye veier. Særlig er Brundalsforbindelsen med stigningsforhold viktig med tilkomst til denne og bebyggelse som følger gaten. Etter Bystyrets vedtak (25.05.2023) om valg av løsning for Brundalen er det per nå ukjent for plankonsulenten hvor langt prosjekteringen av veien har kommet. Teknisk plan for veien skal godkjennes av Trondheim kommune. Bygg som vender ut mot gate skal ifølge områdeplanen følge veiens helning. Status for prosjektering av vei vil naturlig nok følge reguleringsplanen videre.

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

Planforslaget er i samsvar med nullvekstmålet og med retningslinjer for samordnet Areal- og transportplanlegging.

Områdeplanen for Øvre Rotvoll er vedtatt etter gjeldende KPA 2012-2024 (vedtatt 2013) og har fortrinn fremfor denne. Ny KPA som foreløpig er signalisert å behandles sensommeren 2023 er ikke vedtatt og ikke vurdert her.

Områdeplan for Øvre Rotvoll gir føringer for plassering av formål, herunder bebyggelse, infrastruktur og samferdsel. Detaljreguleringsplanen må forholde seg til vedtak om brundalsforbindelsen og innsnevring av o\_KV03 til 2 felt. Det er foreslått ny kryssing av veien ca. midt på felt B13 og B12, men dette vil være å regne som et tilskudd heller enn et avvik.

Offentlige veier med tilhørende samferdselsanlegg blir bygget opp etter områdeplanen og krever ikke detaljregulering. Alle felt for bebyggelse skal plasseres innenfor formålsfelt og byggelinjer. Høyder for bebyggelse er ikke satt i områdeplanen, men styres i stor grad av denne rundt innsyn til fengselet. Sistnevnte er ikke avklart og det vises til beskrivelse i kapittel b.

I felt B13 foreslås øket arealet for forretning, for å sikre muligheten for en bærekraftig butikk. Dette vil sammen med omliggende områder gi økt konkurranse og bedre tilbud for beboerne i området. Noe næringsareal vil også være med å støtte oppunder 10-minuttersbyen, hvor folk i bydelen kan gå og sykle til sine daglige ærend.

Det er igangsatt arbeid med detaljregulering for felt B14#1 Lokalt sentrum iht. områdeplanen. Det regnes med at øvrige felt også vil detaljreguleres fremover. Felt o\_RA14, sentral for søppelsug vil anmode om oppstart av detaljregulering innen kort tid, da det er et rekkefølgekrav for øvrige felt med boliger.

### **h Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Utvikling iht. områdeplan for Øvre Rotvoll er av stor betydning for Trondheims østre bydeler, både mtp. befolkningsgrunnlag for lokalt sentrum på Øvre Rotvoll (iht. områdeplan) og avlastningen den nye veien Brundalsforbindelsen gir for omliggende områder.

Trafikkgrunnlag for støy må ivareta hensyn til mulighet for fremtidig utbygget Brundalsforbindelse til Jonsvannsveien i sør, samt evt. trafikkpåslipp fra reguleringsplan r20130067 *Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl.* via Andreas Clausens veg. sør for planområdet er det også nylig regulert et område for kirke, nytt helse- og velferdssenter og boliger (r20200037).

Byggeaktivitet må koordineres mellom prosjekter og utvikling av Brundalsforbindelsen.

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

Det er gjennomført en foreløpig ROS-analyse for å avdekke ROS-tema til oppstartsmøtet. ROS-Tema er innhentet informasjon fra offentlige kilder basert på ROS-tema som er avdekket i områdeplanen. En komplett ROS-analyse utarbeides til 1.gangs innsending av planen. Viktige funn i foreløpig ROS-analyse er:

- Grunnforhold: Overordnet geoteknisk rapport for områdeplan konkluderer med at grunnforholdene i hovedsak består av fast leire og at bebyggelsesområdet vurderes som bebyggbart. Bebyggelse som plasseres tett på eksisterende infrastruktur kan få behov for oppstøttingstiltak i byggefasen. Det er ikke fare for kvikkleireskred, steinsprang og snøskred. Geoteknisk oppfølging anbefales senest tatt til geoteknisk prosjektering for å ivareta oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.
- Natur: det er registrert kornkråke i B12 og Vipe i B13, begge sårbar. Det er gjort en observasjon per art og begge med aktiviteter som ikke er nøyaktig lokalisert (matauke og reproduksjon). Hoveddelen av naturområdene ligger til stokkbekken. Anleggsperioden må ta hensyn til naturomgivelser.
- Støy: det er laget støyvurderinger for områdeplanen. Brundalsforbindelsen vil være nærmeste og dominerende støykilde. Noe støy fra trafikk kan også komme fra vei merket i områdeplanen som o\_KV13, nordvest for felt B13. Fremste rekke med bebyggelse mot vei vil skjerme for bakenforliggende bebyggelse og uterom.
- Støv: det kan fortsatt være høye verdier for støv langs hovedvei. Luftkvalitet oppdateres til detaljregulering.
- VA: Det må utarbeides VA-plan for inneværende detaljreguleringsplan, som sikrer avrenning og fordøyning av overvann til åpne og lukkede flomveier. Bestemmelser fra områdeplanen videreføres i detaljreguleringen.
- Miljøundersøkelser i grunn: Miljøgeologisk rapport er utarbeidet til områdeplan. Den konkluderer med at det innenfor planområdet (hovedsakelig B12), som består av oppfylte masser er i tilstandsklasse 1-5. Det anbefales ytterligere prøvetagning av massene i delområder før utbygging og er ivaretatt i områdeplanens bestemmelser, §10 Vilkår for gjennomføring; § 10 Tiltaksplan for forurenset grunn:  
*"Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset."*
- Kulturminner/fornminner: Den generelle aktsomhetsplikten jfr. KML § 8 2. ledd må overholdes.
- Nød-kjøretøy: Nødvendig tilkomst for utrykningskjøretøy må sikres i plangrepet.
- Atkomster og kryss: Det må sikres gode atkomster og at sikt ivaretas iht. SVV HB N100.
- Bygge- og anleggsfase: Reguleringsbestemmelser med krav om at det skal utarbeides egen plan for bygge og- anleggsfasen videreføres fra områdeplanen. For B12 må særlig hensyn til Stokkbekkdalen ivaretas.
- Fengsel: Avklaring med Statsbygg må være på plass før tiltak i planen kan iverksettes.



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

Ut fra Trondheim kommunes mal for myndigheter og organisasjoner er det foreslått at følgende varsles. Det bes om at kommunen senest i tilbakemelding fra oppstartsmøte vurderer om også andre enn de som er krysset av for skal varsles.

Voll arkitekter bruker digital planvarsling for naboer, fortrinnsvis via Norkarts (godkjente) løsning eTorg.

<b>Sett kryss</b>	<b>AKTUELLE OVERORDNEDE MYNDIGHETER</b> 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/klimate/ miljø- og naturmangfold, friluftsliv og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnsikkerhet, 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>
	<b>Nye Veier AS</b> , Sluppenveien 17b, 7037 Trondheim, <a href="mailto:post@nyeveier.no">post@nyeveier.no</a> <i>Skal varsles i tillegg til Statens vegvesen for de veger 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)</b> , Region Midt-Norge, Abels gate 9, 7030 Trondheim, <a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a> <i>Energi, vassdrags- og grunnvannspørsmål, grunnforhold, rasfare</i>
X	<b>Forsvarsbygg</b> , Postboks 405, Sentrum, 0103 Oslo. <a href="mailto:servicesenter@forsvarsbygg.no">servicesenter@forsvarsbygg.no</a> <i>Plansaker som berører forsvarets 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>
	<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 Brummunddal, <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 Midt-Norge</b>, Erling Skakkesgt. 66, 7012 Trondheim,  <a href="mailto:postmottak@statsbygg.no">postmottak@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></p>

	<i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Malvik kommune på annen måte.</i>
	<b>Melhus kommune</b> , 7224 Melhus, <a href="mailto:postmottak@melhus.kommune.no">postmottak@melhus.kommune.no</a> <i>Planer mot kommunegrensen eller som har konkret betydning for Melhus kommune på annen måte.</i>
	<b>KOMMUNALE SAMARBEIDSPARTER</b> 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.
X	* <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> <i>Skal alltid ha tilsendt varsel om igangsatt regulering.</i> <i>Byplankontoret skal alltid koordinere samrådsprosessen mot andre kommunale enheter</i>
	<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>
X	<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> <i>Miljørettet helsevern, forurensing, klima, naturforvaltning og landbruk</i>
X	<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> <i>Areal til offentlig formål, utbyggingsavtaler, renovasjon, universell utforming og boligpolitikk</i>
X	<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> <i>Forvaltning og videreutvikling av kommunale veger, vann- og avløpsanlegg. Geoteknikk. Park/grønt</i>
	<b>Byantikvaren</b> , Trondheim kommune, byantikvaren, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no">byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no</a> <i>Kulturminnevern</i>
X	<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> <i>Tilgjengelighet og tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, forebyggende brannvern. Spesielt viktig ved tett bebyggelse, for eksempel i Midtbyen</i>
X	<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> <i>Barn- og unges interesser i planleggingen, utemiljø</i>
X	<b>Enhet for idrett og friluftsliv</b> , Trondheim kommune, Idrett og friluftsliv, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim,

	<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>
X	<p><b>Mobilitets- og samferdselsenheten</b>, Trondheim kommune, Mobilitets- og samferdselsenheten, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <a href="mailto:mobilitet-samferdselsenheten.postmottak@trondheim.kommune.no">mobilitet-samferdselsenheten.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Kommunens deltakelse i Miljøpakken. Tiltak for gåing, sykling og kollektivtransport.</i></p>
X	<p><b>Enhet for sikkerhet og beredskap</b>, Trondheim kommune, Enhet for sikkerhet og beredskap, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM <a href="mailto:sikkerhet-bered.postmottak@trondheim.kommune.no">sikkerhet-bered.postmottak@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>
	<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>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>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>
	<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, <a href="mailto:parkering.postmottak@trondheim.kommune.no">parkering.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Parkeringsanlegg som bedriften drifter</i></p>
X	<p><b>Kirkelig fellesråd i Trondheim</b>, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, <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 NTNU's eiendommer</i></p>
X	<p><b>Statkraft Varme AS</b>, Postboks 2400, 7005 Trondheim, <a href="mailto:kommune@statkraftvarme.no">kommune@statkraftvarme.no</a></p> <p><i>Utbygging, drift/ vedlikehold m.v. knyttet til fjernvarmeanlegget i Trondheim</i></p>
	<p><b>Statkraft Energi AS</b>, eiendomsavdelingen, Postboks 200 Lilleaker, 0216 Oslo, <a href="mailto:info@statkraft.no">info@statkraft.no</a></p> <p><i>Kraftverk i Bratsberg og Nidelva (elvekorridoren) og høyspentlinje fra Eklesbakken til Klæbu</i></p>
X	<p><b>Tensio TS AS</b>, Postboks 9480 Sluppen, 7496 Trondheim, <a href="mailto:postmottak@tensio.no">postmottak@tensio.no</a></p> <p><i>Høyspenningsanlegg som kabler og linjer, samt nettstasjoner og transformatorstasjoner</i></p>
	<p><b>Statnett SF</b>, Postboks 4904 Nydalen, 0423 Oslo, <a href="mailto:firmapost@statnett.no">firmapost@statnett.no</a></p> <p><i>Planer som berører Statnetts transmisjonsnettledninger, se <a href="https://atlas.nve.no/">https://atlas.nve.no/</a></i></p>
X	<p><b>AtB</b>, Postboks 4308, 7417 Trondheim, <a href="mailto:atb@atb.no">atb@atb.no</a></p> <p><i>Planer som berører kollektivtransport, inklusive skoleskys, planlegging og drift av bussruter, holdeplasser.</i></p>
	<p><b>Boreal Bane AS avdeling Gråkallbanen</b>, Postboks 3448 Havstad, 7425 Trondheim, <a href="mailto:firmapost.BTM@boreal.no">firmapost.BTM@boreal.no</a></p> <p><i>Planlegging og drift av trikkespor, holdeplasser.</i></p>
X	<p><b>Trøndertaxi AS</b>, Brøsetvegen 145 B, 7048 Trondheim, <a href="mailto:Hege.dahle@trondertaxi.no">Hege.dahle@trondertaxi.no</a></p> <p><b>Norgestaxi Trondheim</b>, Pirterminalen, 7010 Trondheim, <a href="mailto:trondheim@norgestaxi.no">trondheim@norgestaxi.no</a></p> <p><i>Planlegging av faste oppstillingsplasser for drosjer, av- og påstigningsplasser</i></p>
	<p><b>Bane NOR Eiendom</b>, Postboks 9026 Grønland, 0133 Oslo, <a href="mailto:eiendom@banenor.no">eiendom@banenor.no</a></p> <p><i>Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av all jernbaneeiendom. Vy AS (se under) skal også ha kopi.</i></p>
	<p><b>Vy AS</b>, Prinsens gate 7-9, 0048 Oslo, <a href="mailto:post@vy.no">post@vy.no</a></p> <p><i>Gjelder aktiv linjegrunn mellom stasjonene. Ellers skal det alltid sendes kopi også til Bane NOR Eiendom (se over).</i></p>
X	<p><b>Trondheim postkontor</b>, Distribusjonsnett Region Midt, 7007 Trondheim, <a href="mailto:Region.midt@posten.no">Region.midt@posten.no</a></p> <p><i>Ønsker oversikt over utbyggingsområder for å planlegge postombæring</i></p>
X	<p><b>Fortidsminneforeningen – Den trønderske avdeling</b>, Kjøpmannsgata 36/38, 7011 Trondheim, <a href="mailto:dentrønderske@fortidsminneforeningen.no">dentrønderske@fortidsminneforeningen.no</a></p> <p><b>Fortidsminneforeningen – Trondheim lokallag</b>, <a href="mailto:trondheim@fortidsminneforeningen.no">trondheim@fortidsminneforeningen.no</a></p> <p>Henvendelser sendes både fylkeslaget og lokallaget.</p> <p><i>Antikvariske interesser med stor allmenn interesse</i></p>

X	<p><b>Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Trondheim</b>, Postboks 2609 Sentrum, 7413 Trondheim, <a href="mailto:ffotrondheim@gmail.com">ffotrondheim@gmail.com</a></p> <p><i>Funksjonshemmedes interesser, tilgjengelighet for alle</i></p>
	<p><b>Norges Handikapforbund Trondheim, NHF Trondheim</b>, Postboks 3093 Lade, 7441 Trondheim, <a href="mailto:nhf.troendelag@nhf.no">nhf.troendelag@nhf.no</a></p> <p><i>Bevegelsehemmedes interesser, tilgjengelighet. Klagerett på dispensasjoner fra Teknisk forskrift kapittel 10 Brukbarhet</i></p>
	<p><b>Norges Blindeforbund Trøndelag</b>, Olav Tryggvasongate 24, 7011 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@blindeforbundet.no">trondelag@blindeforbundet.no</a></p> <p><i>Særlige saker og spørsmål som gjelder orienteringshemmede</i></p>
X	<p><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></p> <p><i>Særskilte syklistinteresser</i></p>
X	<p><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></p> <p><i>Fellesforum for de frivillige friluftorganisasjonene</i></p>
X	<p><b>Trondheimsregionens friluftsråd</b>, Trondheimsregionens Friluftsråd, Tempevegen 22, 7004 Trondheim, <a href="mailto:friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no">friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no</a></p> <p><i>Større fri- og friluftsområder, markaområder</i></p>
X	<p><b>Naturvernforbundet Trøndelag</b>, Sandgata 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@naturvernforbundet.no">trondelag@naturvernforbundet.no</a></p> <p><i>Natur- og miljøverdier (arealdisponering, biologisk mangfold, forurensning (inkl. deponiområder), friluftsliv, trafikk/transport)</i></p>
X	<p><b>Norsk Ornitologisk Forening Trøndelag</b>, Postboks 139, 7401 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@birdlife.no">trondelag@birdlife.no</a></p> <p><i>Arealdisponeringer som kan påvirke fuglelivet</i></p>
X	<p><b>Trondheim Turistforening</b>, Sandgt. 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:post@tt.no">post@tt.no</a></p> <p><i>Friluftslivsinteresser, særlig i markaområdene</i></p>
	<p><b>Trondhjems Skiklubb</b>, Postboks 1185 Sverresborg, 7420 Trondheim, <a href="mailto:post@skiklubben.no">post@skiklubben.no</a></p> <p><i>Markaområdene, skiløyper</i></p>
X	<p><b>Idrettsrådet i Trondheim</b>, Idrettens hus, 7495 Trondheim, <a href="mailto:bjorn.kilskar@nif.idrett.no">bjorn.kilskar@nif.idrett.no</a></p> <p><i>Idretts- og rekreasjonsanlegg, markaområdene, større områder for trim og mosjon</i></p>
X	<p><b>Trøndelag Bondelag</b>, Kongensgt. 30, 7012 Trondheim, <a href="mailto:trondelag@bondelaget.no">trondelag@bondelaget.no</a></p> <p><i>Plansaker som berører større landbruksområder</i></p>

	<p><b>Samarbeidsgruppen Midtby'n, <a href="mailto:brun@bruneiendom.no">brun@bruneiendom.no</a></b></p> <p><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>Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Postboks 778 Sentrum, 7400 Trondheim, <a href="mailto:firmapost@nitr.no">firmapost@nitr.no</a></b></p> <p><i>Viktige generelle næringsinteresser. Plansaker med omregulering av næringsareal.</i></p>
	<p><b>LO i Trondheim, <a href="mailto:post@loitrondheim.no">post@loitrondheim.no</a></b></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Plansaker med næringsareal ved oppstart av planarbeid. Plansaker med omregulering av næringsareal.</i></p>
X	<p><b>Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS), Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo, <a href="mailto:luks@luks.no">luks@luks.no</a></b></p> <p><i>Plansaker der varelevering er et tema som ved større næringsbygg eller i tett by</i></p>
	<p><b>Områdeløft Lademoen, v/ programleder Tonje Bostad, <a href="mailto:tonje.bostad@trondheim.kommune.no">tonje.bostad@trondheim.kommune.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Lademoen.</i></p>
	<p><b>Områdeløft Tempe-Sorgenfri, v/ programleder Tonje Bostad, <a href="mailto:tonje.bostad@trondheim.kommune.no">tonje.bostad@trondheim.kommune.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Tempe-Sorgenfri.</i></p>
	<p><b>Møllenbergprosjektet, v/ prosjektleder Nadja Sahbegovic, <a href="mailto:nadia.sahbegovic@trondheim.kommune.no">nadia.sahbegovic@trondheim.kommune.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Møllenberg.</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></p> <p><i>Større plansaker der det kan være aktuelt for dem å etablere oppstillingsplasser</i></p>
X	<p><b>Norsk Organisasjon for Terrengsykling, <a href="mailto:trondheim@nots.no">trondheim@nots.no</a></b></p> <p><i>Plansaker som berører ferdsel for terrengsyklister, omlegging av stier i marka, etc.</i></p>
X	<p><b>Trondhjems Arkitektforening, Postboks 265, 7402 Trondheim, <a href="mailto:trondhjemsarkitektforening@gmail.com">trondhjemsarkitektforening@gmail.com</a></b></p> <p><i>Plansaker med stor betydning for byen</i></p>
	<p><b>VELFORENINGER OG PENSJONISTFORENINGER</b></p> <p>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></p> <p><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></p> <p><i>Plansaker med prinsipiell betydning i Ila</i></p>
	<p><b>Kontaktutvalget på Lade, v/Vibekke Vange, <a href="mailto:vibekke.vange@ntnu.no">vibekke.vange@ntnu.no</a>, med kopi til leder Birger Andreas Myrstad, <a href="mailto:bias.myrstad@getmail.no">bias.myrstad@getmail.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med prinsipiell betydning for Lade</i></p>
X	<p><b>Vellenes fellesorganisasjon ved kontaktutvalget, <a href="mailto:post@vellenesfellesorganisasjon.no">post@vellenesfellesorganisasjon.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med prinsipiell betydning for boområder</i></p>
	<p><b>Ranheim inn i framtida (RIIF), <a href="mailto:post@riif.no">post@riif.no</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Ranheim</i></p>
	<p><b>Ranheim bydelsråd, v/leder Peder Winsnes, <a href="mailto:ranheim.br@gmail.com">ranheim.br@gmail.com</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Ranheim</i></p>
	<p><b>Bydelsforum Tiller, v/ Børre Lien, Martin Kregnes veg 65, 7091 Tiller, <a href="mailto:borreli@me.com">borreli@me.com</a></b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Tiller</i></p>
	<p><b>Jernbanebyens beboerforening, Sivert Thonstads vei 5, 7072 Trondheim</b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Heimdal</i></p>
	<p><b><a href="#">Ranheim Pensjonistforening</a> (ORG.NR: 896 714 392)</b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Ranheim</i></p>
X	<p><b><a href="#">Trondheim Pensjonistforening</a> (ORG.NR: 918117121)</b></p> <p><i>Plansaker med prinsipiell betydning for eldre</i></p>
	<p><b><a href="#">Sjetne Pensjonistforening</a> (ORG.NR: 995426781)</b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Sjetnemarka, Tiller og Okstad</i></p>
	<p><b><a href="#">Klæbu Pensjonistforening</a> (ORG.NR: 995336782)</b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Klæbu</i></p>
	<p><b><a href="#">Pensjonistforeningen Kårfolket</a> (ORG.NR: 988384291)</b></p> <p><i>Plansaker med betydning for Othilienborg</i></p>
	<p><b>BERØRTE PRIVATE PARTER</b></p> <p>Alle registrerte grunneiere og festere i planområdet og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet skal, når de blir direkte</p>



berørt, ha skriftlig varsel om igangsetting av planarbeid.

Nabolister må bestilles via [Ambita Infoland](#).

#### **k Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Naboer og øvrige parter er informert om fremtidig utbygging og overordnede forhold gjennom områdeplanen som dels setter detaljerte krav til gjennomføring.

Det gjennomføres vanlig prosess for medvirkning iht. plan- og bygningsloven, § 12-8 for detaljreguleringen. Plankonsulenten sender ut digitalt planvarsel til naboer gjennom godkjent tjeneste for dette.

Myndigheter og organisasjoner varsles per epost etter Trondheim kommunes mal for oppstart av planarbeid, som vist til i forrige kapittel (bokstav j. i planinitiativet etter forskriften).

Ved behov/ønske kan det gjennomføres møter med interesserte parter. Planoppstarten kunngjøres også med annonse i papirutgaven av Adresseavisen.

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

Planinitiativet er i henhold til overordnede planer med Kommuneplanens Arealdel og gjeldende områdereguleringsplan (r20150025).

Det er foreslått mindre endringer i arealfordelingen innenfor hvert felt og en noe økt BRA for bevertning, forretning og tjenesteyting innenfor felt B13.

Ingen av endringene slår inn for vedlegg I eller II til Forskrift om konsekvensutredning. Det er heller ikke gjort kjent miljømessige hensyn som krever konsekvensanalyse.

Planen er derfor ikke konsekvensutredningspliktig iht. forskrift.