



VOLL ARKITEKTER AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ingvild Kvikne

Vår ref.
2023/21785
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
23.02.2024

Magnus Lagabøters veg, gnr/bnr 16/511, felt o_RA14, detaljregulering Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

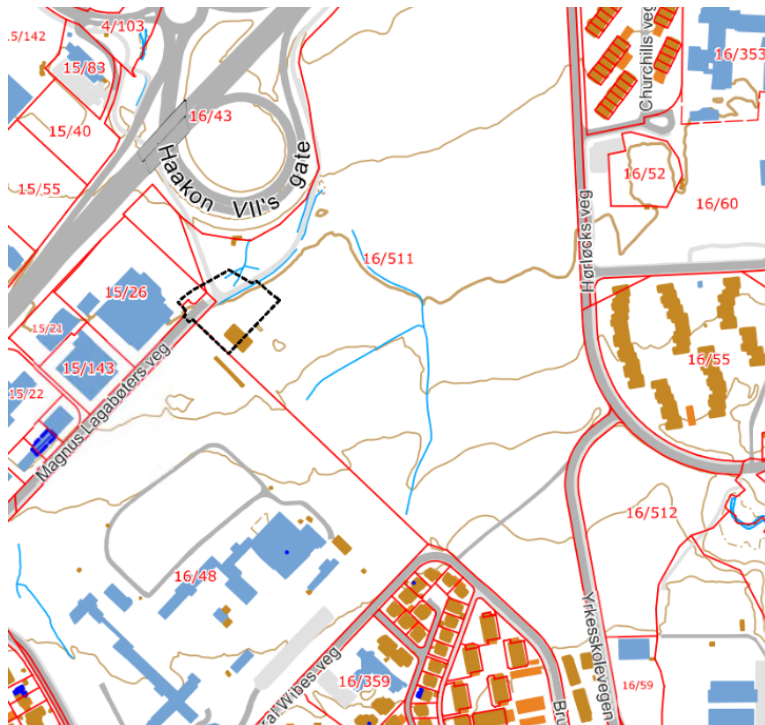
Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 23.09.2023 og til møte med kommunen 07.02.2023.

Planarbeidet gjelder Øvre Rotvoll, felt o_RA14.

Planens navn skal være «Magnus Lagabøters veg, gnr/bnr 16/511, felt o_RA14».

Planident skal være r20240003.



Plankonsulent er:

Byggherrerådgiveren v/ Kjell Ivar Kjølhamar, mobil: +47 408 71 234, e-post: kik@bhr1.no

Voll Arkitekter, Verftsgata 4, 7042 Trondheim, tlf: 73 87 38 00, firmapost@vollark.no

v/ Kine Tambs, mobil: +47 911 13 420, e-post: kine.tambs@vollark.no

Forslagsstiller er:

Rotvoll Eiendom AS, Ranheimsvegen 13, 7044 Trondheim, tlf: +47 400 01 453

v/ Børge Aunaas, borge.aunaas@heimdal.no

Kontaktpersoner på byplankontoret er:

Ingvild Kvikne, mobil: +47 986 46 210, e-post: ingvild.kvikne@trondheim.kommune.no

Bjørn Ådland, mobil: +47 948 47 381, e-post: bjorn-carsten.adland@trondheim.kommune.no

Kjersti Angelsen Rinbø deltok som stedfortreder for Bjørn på oppstartsmøtet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt o_RA14 fra Områdeplan r20150025 *Øvre Rotvoll* til renovasjonsformål. Feltet skal brukes som terminal for avfallssuganlegg. Avfallssuganlegget foreslås plassert i et samlet bygningsvolum, med vekt på tilpasning til omkringliggende samferdselsformål og eksisterende terreng.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, herunder byutviklingsstrategien for Trondheim. Planområdet er satt av til boligbebyggelse i gjeldende KPA.

I gjeldende områderegulering, r20150025, vedtatt 20.05.2021 er Øvre Rotvoll satt av til bolig og lokalt sentrum med øvrige funksjoner. Områdeplanen legger føringer for rekkefølgekrav der o_RA14 skal være etablert før det gis ferdigattest til bebyggelse.

Viktige utfordringer i planområdet

Primære utfordringer i planområdet er knyttet til trafiksikkerhet og krysning gående/syklende. I tillegg er terreng- og stedstilpasning et sentralt punkt i planleggingen av felt o_14 RA. Planen må tilpasses terrenget for å legge minst mulig restriktive føringer for utvikling av boligbebyggelse i B14.

Renovasjonsanlegget kan føre til økt støy og mulig sjenerende lukt. Det er viktig at dette tas hensyn til i planleggingen.

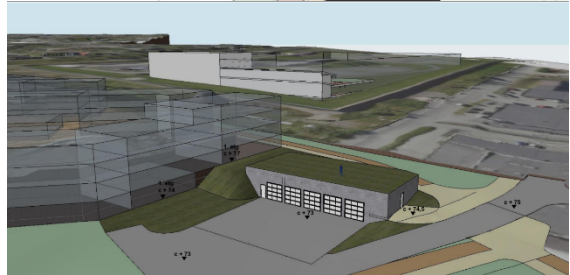
Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planinitiativet viser to ulike utbyggingsalternativer. Vi anbefaler at begge alternativene vurderes opp mot vår øvrige tilbakemelding, spesielt med tanke på trafikksikkerhet og terrengtilpasning, før det tas stilling til hvilket alternativ som skal inngå i planforslaget.

Alternativ 1:

Forslaget fremstår som mer fleksibelt, da det er lettere å tilpasse terrenget, og det kan utforskes om bygget kan ligge enda lavere. Alternativet legger mindre føringer for boligbebyggelsen som kommer i B14, da avstand mellom byggene/formålsgrensen også gjør bruken av boligområdet mer fleksibel. Det gir også mulighet for et grønt skille mellom boligområde og renovasjon i større grad.

Alternativ 1 gir noe dårlig sikt mot gang- og sykkelpassasje ved utkjøring rundt hjørnet av bygget. Dette må jobbes videre med for å skape et trafikksikkert kryss med god oversikt både for tungetrafikk og myke trafikanter.

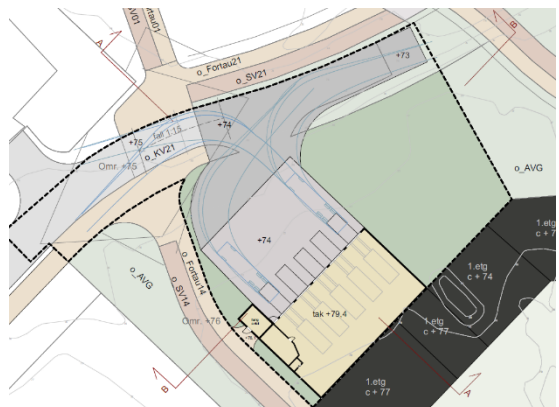


Alternativ 2:

Alternativ 2 gir ved første øyekast en bedre arkitektonisk utforming av tomten. Alternativet legger imidlertid en del føringer for boligområdet bak. Hvis man legger seg helt inntil formålsgrensen er det 2 etasjer som ligger mot boligen, og setter føringer for utformingen og utnyttelsen av boligbebyggelsen.

Selv om alternativ 2 totalt sett gir mer grøntareal, reduserer det muligheten for grønnstruktur mot boligene. Vi kan ikke anbefale privat uteopphold oppå offentlig bygg, da ansvarsforhold blir komplisert, og muligens konfliktfylt. Offentlig grønt på taket kan være en mulighet.

Alternativ 2 er uheldig med tanke på trafikksikkerhet, fordi lastebilene er i svingebevegelse når de møter krysningspunktet for gående og syklende.

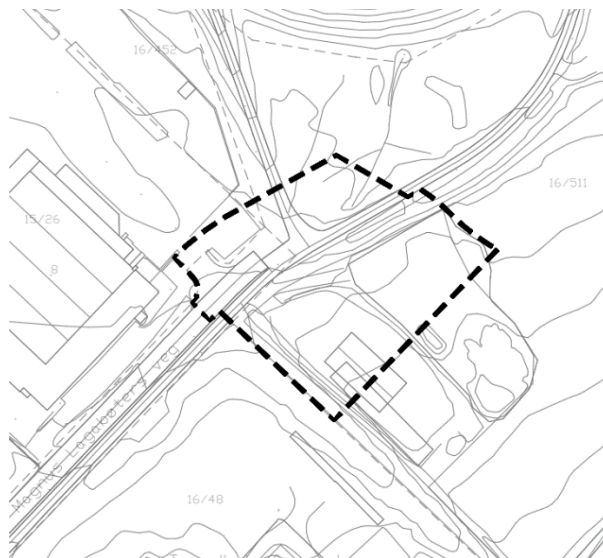


Planavgrensning

Det er enighet om å utvide planavgrensningen, i forhold til avgrensningen som var vist i planinitiativet, til å inneholde fortau og sykkelveg for å sikre mulighet for å oppnå siktkrav, og utvidelse av Magnus Lagabøters veg for snuhammer og tilstrekkelig manøvreringsareal.

Byform og arkitektur

Bygningen og dens form bør holdes enkel, og tilpasses landskap og planlagt ny bebyggelse. Vi er positive til å plassere bygget så lavt som mulig for å ivareta siktf forhold fra planlagt boligbebyggelse. Ved videre arbeid med alternativ 2 bør utstikkende hjørne mot veien løses bedre arkitektonisk.



Byrom og grønnstruktur

Planen består av mye asfalt, og det må forsøkes å unngå at området kun oppleves som en stor snuhammer. Det er derfor nødvendig å sikre opparbeiding av grøntareal og. Man bør også ta hensyn til at beboere/barn i fremtiden vil ha et ønske om å bevege seg omkring i sitt eget nabolag, uten å måtte gå lange omveier.

Det må sikres etablert vegetasjon på grønne areal. Grøntarealene må være brede nok for gatetrær. Grønne rabatter langs ferdselsårer bør være brede nok til å inneholde vegetasjon. Det bør tilstrebes sammenhengende grønt - store enhetlige områder som på sikt kan brukes til andre formål - lokale turer, biologisk mangfold.

Det grønne arealet må disponeres på best mulig måte både for de som ferdes forbi og de som skal bo i blokkene ved siden av. Grøntområdet bør reguleres til grønnstruktur.

Forholdet til Trondheim fengsel

Hvordan planområdet berøres av eventuelt innsyn til Trondheim fengsel må avklares, og eventuelle avbøtende tiltak må sikres i planen. Planmaterialet skal beskrive risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet.

Terrengtilpasning

Det er viktig at renovasjonsanlegget tilpasses terrenget på en fornuftig måte. Planen må i størst mulig grad tilpasses terrenget for å legge minst mulig føringer for utvikling av resterende felter, og tilpasser seg omgivelsene så godt det lar seg gjøre for å sikre et godt bomiljø.

Samferdsel, veg og trafiksikkerhet

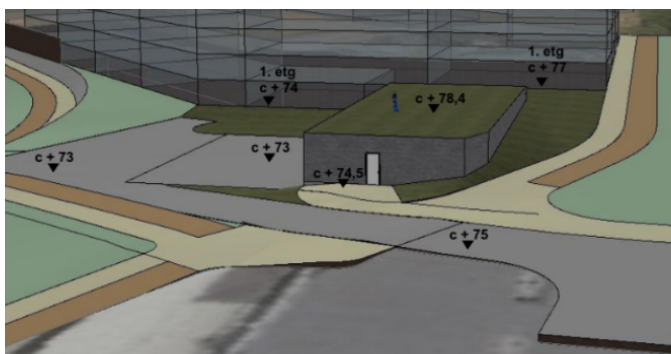
Offentlig samferdselsanlegg skal teknisk plangodkjennes av Trondheim Kommune før det kan gis igangsettingstillatelse (IG). Offentlig samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.

Krysningspunktet mellom adkomstvegen og sykkelveg med fortau ligger i unødvendig bratt stigning i alternativ 2. Muligheten for å flytte adkomstvegen (privat veg/avkjørsel) noe nordøstover bør undersøkes, slik at krysningspunktet for gående/syklende holdes utenfor selve vendehammeren.

Det er ønskelig å se en lengdeprofil av Magnus Lagabøters veg innenfor planavgrensningen, som også viser profilet til sykkelveg/fortau som krysser vegen. Pass på å legge inn en streng nok siktretkant til at sykkelveg med fortau kan reguleres gjennomgående, og adkomstvegen (KV21) kan underordnes.

Trafiksikkerhet

Vi anbefaler at adkomst defineres som avkjørsel, og at sykkelveg med fortau føres gjennomgående, i tråd med politisk vedtak om separering av gående og syklende i kryss. Gjennomgående sykkelveg er å foretrekke overfor løsninger med blandet trafikk, da det gir forutsigbarhet for trafikantene, særlig blinde og svaksynte.



Trygg ferdsel må prioriteres og det må tilrettelegges for gode/trygge gang- og sykkelforbindelser og trygg skoleveg. Gjerde og port må legges utenfor siktretkanter mot gang- og sykkeltrafikk. Gjerde kan ikke være tett.

Universell utforming

Krysningspunktet for gående og syklende er tegnet i bakke med helning 1:15, det tilsvarer 6,7 % og helningen går på tvers av bevegelseslinja til gående og syklende. Med hensyn til universell utforming må man tilstrebe tilnærmet flatt krysningspunkt med maksimalt tverrfall på 2 %. Med tverrfall her, menes på tvers av bevegelseslinjen til de gående.

Vann og avløp (VA)

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i hht. 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett” og “Renovasjonteknisk norm”.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

Renovasjon

I tillegg til sjablong for lastebil er det ønskelig at det også vises sporing av aktuelt kjøremønster. Det må vises hvor returpunkt med nedgravde containere skal plasseres og sporing for buss til punktet. Det er viktig å tenke på støy og lukt-sjenanse fra terminalen i nærhet til boliger, og vurdere om det må gjøres tiltak.

Geoteknikk

Det vurderes ikke å være behov for videre geotekniske vurderinger i planarbeidet. Geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse må sikres i bestemmelsene.

Klima og miljø

Forurensning

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Klimagassberegninger

Klimakonsekvenser av oppføring av bygninger som følge av planforslaget, og relevante alternativer, oppfordres dokumentert gjennom klimagassberegninger. Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720.

Landbruk

Vi oppfordrer sterkt til at matjordplanen foreligger senest ved høring av detaljreguleringen. Ved utarbeiding av matjordplan iht. § 10.5 i områdeplanen, må “matjord” forstås som både A- (matjordlaget) og B-sjiktet (mellomlaget) av dyrkamarka. Vi anbefaler at bestemmelse § 21.1 i forslag til ny KPA (datert 15.09.2023) brukes som tillegg til § 10.5 om matjordplan.

Naturforvaltning

Planen i seg selv vil nok ikke ha store konsekvenser for viltverdier. Likevel så bør denne planen sees i sammenheng med andre, tilgrensende planer som er under behandling (Øvre Rotvoll felt B14, Øvre Rotvoll B11-B13). En vurdering etter naturmangfoldloven må gjøres, eksisterende naturverdier i området må synliggjøres og konsekvensene av tiltaket må beskrives. Videre må en

miljøoppfølgingsplan konkretisere hvordan naturverdiene kan ivaretas og styrkes. En av konsekvensene er at næringssøksareal til bl.a. kornkråke går tapt. Dette må sees i sammenheng med andre plansaker, som f.eks. Svenskjordet (jf. Samlet belastning).

Folkehelse

Det må utredes hvilke ulemper anlegget vil kunne gi for boliger. Dette kan være støy fra store biler, støy på kveld/natt, lyd fra rygging, porter som åpnes/lukkes samt mulig luktulempere og sikkerhet. Tiltak må iverksettes for at miljøulempene blir minst mulig, med spesielt fokus på støy utenfor soverom og stue/uteplass.

Det må lages bestemmelser som sikrer at nærliggende boliger får tilfredsstillende støynivå. Tiltak for å minske ulemper for naboer må sikres i bestemmelser.

Det er viktig med sikring mot tilliggende grøntområder for barn og andre beboere som bruker dette. Areal for tungtrafikk må fysisk adskilles fra områder som er ment benyttet for lek og opphold.

Prosess

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan 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 veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Planarbeidet omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning, og skal ikke ha planprogram og konsekvensutredning.

Planbeskrivelsen

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

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Det må redegjøres 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.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging, til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer, og til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- | | |
|---|--------------------------------------|
| <i>1. Grunnforhold</i> | <i>6. Miljøundersøkelser i grunn</i> |
| <i>2. Natur</i> | <i>7. Kulturminner/fornminner</i> |
| <i>3. Støy</i> | <i>8. Nød-kjøretøy</i> |
| <i>4. Støv og luftkvalitet</i> | <i>9. Atkomster og kryss</i> |
| <i>5. Overvannshåndtering og nedbør</i> | <i>10. Bygge- og anleggsfase</i> |

Nedbør er vurdert til «mindre sannsynlig» i ROS-analysen. Det mangler dokumentasjon for dette, og samstemmer ikke med regional klimaprofil for Trøndelag.

I tillegg bør det legges til et punkt angående forholdet til Trondheim fengsel i ROS-analysen. Planmaterialet skal beskrive risiko og sikkerhet i naboforholdet til fengselet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Annet

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

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

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.tbtr.no under *Forskrifter og veiledninger*.

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.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom, jmfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Send samtidig kopi av tekst i varslingsbrevet, inkludert lenke til nettstedet for publisering av varselet, til vår medvirkningskoordinator. Vi kunngjør en kopi av varslingen på våre nettsider.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jmfør vedlagte adresseliste.

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 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Ingvild Kvikne
byplanlegger

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:

Rotvoll Eiendom AS
Byggherrerådgiveren
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag