



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

MULTICONSULT NORGE AS AVD TRONDHEIM
SLUPPENVEGEN
Postboks 6230 Torgarden
7486 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Aud Toril Schjøberg

Vår ref.
2023/10083
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
17.03.2024

Gamle Oslovei 28A, detaljregulering, suppleringer til oppstartsmøtereferat

Vi viser til tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte hvor Byplankontoret ikke anbefalte planoppstart, datert 02.06.2023, og til vedtak i bygningsrådet 13.02.2023. Bygningsrådet vedtok at det kan settes i gang detaljregulering av Gamle Oslovei 28A på bakgrunn av innsendt planinitiativ.

Før saken var oppe i bygningsrådet ble den supplert med et bearbeidet planinitiativ. Tilbakemeldingene i dette brevet er gitt ut fra dette planinitiativet, og er et supplement til tilbakemeldingsbrevet etter oppstartsmøtet, som ble gitt til innsendt planforslag før bearbeidet versjon.

Planområdet

Før plansaken varsles igangsatt anbefaler Byplankontoret at kommunal grønnstruktur nord for eiendommen tas ut av planområdet. Oppfylling og tilrettelegging i offentlig kommunal grønnstruktur for å oppnå tilstrekkelig uterom til de nye boligene utenfor egen tomt er ikke et akseptabelt grep. Uterom skal løses på egen grunn. Videre bør planarealet utvides mot sør, for å få med fortau på sørsiden av Tamperevegen forbi planområdet. Prosjektet fører til mer trafikk på denne strekningen. Det bør derfor legges til rette for bredere fortau for å gi en god forbindelse til gangtilbudet i Gamle Oslovei. Fortauet må inn som et rekkefølgekrav.

Utforming av bebyggelsen

Det blir viktig å få til gode løsninger for gatemiljøet og utemiljøet, og god kvalitet på bebyggelsen mot Gamle Oslovei og Tamperevegen. Kvaliteter for en by i øyehøyde må vektlegges. Det er positivt at prosjektet viser flere innganger og at disse er henvendt mot Gamle Oslovei. Det er viktig med aktive fasader, og at første etasje ikke framstår som en sokkel. Det må ses på løsninger med å bryte opp bebyggelsen med åpninger/mellomrom mellom bygningsvolumer ut mot gata. Prosjektet må gi nye kvaliteter tilbake til området. Et åpent

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

inngangsparti med forplass foran butikken vil kunne være en slik kvalitet for nærområdet. Samtidig er det viktig hvordan bygget framstår mot eksisterende boligbebyggelse i vest. Gode kvaliteter i materialbruk og utforming må sikres i bestemmelsene. Det må utarbeides en stedsanalyse, hvor det er viktig å få fram hvordan prosjektet forholder seg til og påvirker kvaliteter til eksisterende bebyggelse, både lavere bebyggelse og de tre høye blokkene.

Reguleringsplanen må forholde seg til planarbeidet for ny sykkelveg med fortau i Gamle Oslovei, Sverresborgruta. Bebyggelsen må ha minimum 4 meters avstand fra fortauskant, og ingen deler av bygningskroppen må hindre drift og vedlikehold av offentlig areal. Videre må bebyggelsen trekkes min. 4 meter fra offentlig grønnstruktur i nord.

Leilighetsstørrelser

Det skal legges opp til en variert leilighetssammensetning. Planinitiativet viser 45 % to-roms leiligheter. Området har en forholdsvis stor andel små leiligheter, så det må legges opp til en mer variert sammensetning med flere større leiligheter. Det anbefales ikke å legge opp til ett-roms leiligheter. Det er også ønskelig at det settes minimumsstørrelser på leiligheter i tillegg til antall rom.

Uteoppholdsareal

Uteareal på tak skal ha innslag av beplantning, og det bør være elementer som øker attraktiviteten og bruken av taket.

Støy og luftkvalitet

Det er mye støy fra Gamle Oslovei. Tomta ligger i gul og rød støysone og virkninger av støy- og luftforurensning for prosjektet må utredes. Det må vurderes om bebyggelsen vil gi refleksjoner som gir økt støynivå for Valset barnehage.

Renovasjon

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet. Det er eksisterende returpunkt ved butikken i dag og det er behov for å utvide returpunktet til minst 4 nedgravde containere. Renovasjonsløsningen skal reguleres inn. Det skal etableres rom for oppsamling av farlig avfall i henhold til norm. Næringsavfall skal løses innendørs. Det må være med bestemmelser om teknisk godkjenning av renovasjonsløsningen og rekkefølgebestemmelse om etablering.

Geoteknikk

Det planlegges parkeringskjeller i to etasjer, og det blir trolig nødvendig med sprenging. Utbyggingsområdet er omgitt av flere høye betongblokker av eldre dato. Sprengingene må gjennomføres på en måte som ikke fører til skade på nabobygg. Vi anbefaler tilstandskartlegging av de nærmeste byggene før sprengningsarbeidene starter, og at det monteres rystelsesmålere på nabobygg.

Følgende reguleringsbestemmelse anbefales under vilkår for gjennomføring:

- Ingeniørgeologisk prosjektering må være ferdig før eventuelle sprengningsarbeider starter. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i anleggsperioden. Før sprengning må det utarbeides vibrasjonsgrenser for bygg og konstruksjoner som kan bli påvirket av sprengningsarbeidet.

Annet

Hvis sykkelparkeringen for boliger skal være plassert i kjelleren (U1) bør det etableres en egen rampe ut mot Gamle Oslovei, for å tilrettelegge for enkel bruk av sykkel. Hvis HC-parkering legges i kjelleren må det være fri høyde på 2.6 meter i innkjøringen og tilsvarende høyde i parkeringskjeller.

Det må sikres gangfelt over veiene til bussholdeplassene.

Virkninger for barnehagen (sol/utsyn) må vurderes og beskrives. Virkninger for blokkene bak må også vurderes.

For å tilføre kvalitet til gata og området anbefaler vi at det legges til rette for ei rekke med trær mellom fortau og bebyggelsen mot Gamle Oslovei. Den vil bli en forlengelse av trerekkene nord og sør for planområdet, og det oppnås en sammenhengende rekke med trær.

På grunn av beliggenhet ved en større vei og tidligere bruk av eiendommen som parkeringsplass må følgende reguleringsbestemmelse inn:

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

Krav til komplett planmateriale

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

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke dette planarbeidet.

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, i tråd med byvekstavtalen med Trondheimsområdet, datert 06.09.2023. 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.

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, rystelser, behov for riggområde, tidsaspekt m.m. Det må vurderes hvilke miljølemper byggefasen vil gi for nærliggende barnehage og boliger. Ulemper og avbøtende tiltak må beskrives i planfasen. Riggområde må ikke legges i kommunal grønnstruktur. Hvis det forventes overskridelser av støygrensene i T-1442 i bygge- og anleggsfasen må det utarbeides prognoser for støy i fasen. Ved regulering av veier/offentlige gang/sykkelforbindelser skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Når planen omfatter/berører arealer som er i bruk til eller regulert til næring, så må konsekvensene for næringsarealet utredes spesielt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal omfatte følgende tema: Urban flom/overvann, grunnforhold/områdestabilitet, ulykke med gående/syklende, ulykker i forbindelse med anleggstrafikk, ulykker i forbindelse med anleggsgjennomføring/utbygging og støy/støv.

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, og vise maks utnyttelse planen legger opp til.

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.tbirt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak 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. Klimakonsekvenser av planforslaget, og relevante alternativer, bør dokumenteres gjennom klimagassberegninger.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer. Ombrukspotensialet i eksisterende bygningssmasse bør kartlegges i planfasen.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige areal. Bruk av svalganger mot offentlige gater og friområder må unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes, og det bør foreligge en vurdering på hvordan overvannet infiltreres videre ned i bakken. Hvis andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Klimatilpasningstiltak bør utformes slik at de bidrar til økt kvalitet i uteområder. Det bør velges permeable overflatematerialer, hvis mulig. Det bør vurderes å etablere grønne tak, da dette bidrar til lokal håndtering av overvann.

Som tidligere skrevet kan plasseringen være aktuell for kulturformål. For videre vurdering og avklaring må det tas kontakt med Kjersti Utne, ved kommunedirektørens fagstab, faggruppe kultur og idrett, kjersti.utne@trondheim.kommune.no, tlf. 92805426.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med vedlegg, adresseliste og annonse med dato. 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, jamfør vedlagte adresseliste.

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

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.

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.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Aud Toril Schjølberg
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

I K Lykke Eiendom AS
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag

