



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørnar Sandberg

Vår ref.
18/35179
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
10.12.2018

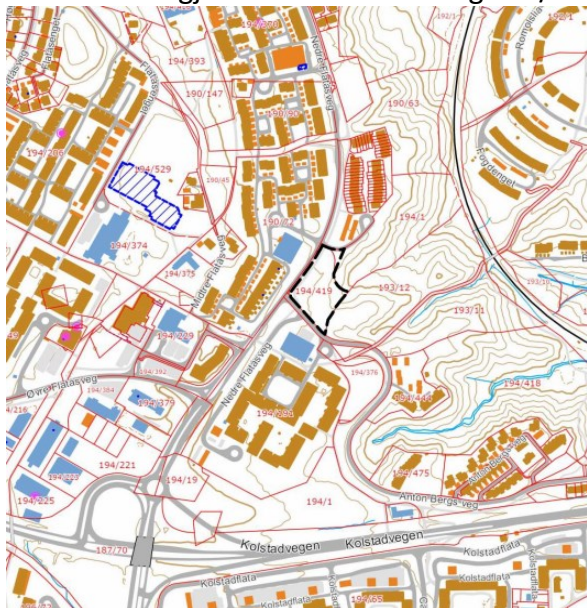
Gnr/bnr 194/419 m. fl., Nedre Flatåsveg, anmodning om oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 17.10.2018 og til møte med kommunen 14.12.2018.

Planarbeidet gjelder Nedre Flatåsveg 194/419.



Plankonsulent er Voll arkitekter AS, ved Torsten Strand (torsten.strand@vollark.no).

Forslagstiller er TOBB, ved Morten Olberg (mo@tobb.no).

Kontaktperson(er) på Byplankontoret er:

Bjørnar Sandberg (*saksbehandler*), tlf. 72542723, bjornar.sandberg@trondheim.kommune.no

Kjersti Sandven (*partner*), tlf. 72542831, kjersti.sandven@trondheim.kommune.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvikle eiendommen med boliger.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 viser området som bolig. Større deler av området omfattes av hensynssone bevaring naturmiljø (viltkorridor). Planen ligger innenfor ytre sone for parkering og uteoppholdsarealer og i utkanten av bestemmelsesområde lokalsenter (Flatåsen).

Viktige utfordringer i planområdet*Trafikk og støytfordringer*

Planområdet grenser til Nedre Flatåsveg hvor det i dag er gul til rød støysone. Det er et stort pågående planarbeid mot nord som kan forverre støysituasjonen.

Terreng og grunnforhold

Terrenget på deler av planområdet skråner bratt mot øst. Det gir krevende geotekniske forhold. Universell utforming er også utfordrende i bratt terreng.

Ivaretagelse av viltkorridor og naturverdier

Viltkorridoren som overlapper planområdet må hensyntas i planarbeidet.

Høyspentledning

Det går i dag en høyspentledning over området.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Faglige råd gitt på bakgrunn av det innsendte materialet

Rådene under er gitt på bakgrunn av innsendt materiale 15.10.2018. På oppstartsmøte 14.12.2018, ble nye skisser presentert med noe redusert planområde og endret avkjørsel, men samme bebyggelse. Rådene under gjelder også skissene presentert på oppstartsmøtet.

Grad av utnytting /disponeringen av tomta

Planområdet ligger helt i ytterkanten av bestemmelsesområde lokalsenter i KPA, og på andre siden av veien i forhold til det fungerende lokalsenteret på Flatåsen. Området ligger ikke i umiddelbar nærhet til metrobussa, og området er del av en viltkorridor. Det er derfor ikke ønskelig med høy tetthet på denne tomta. Lav tetthet vil gjøre det enklere å få til gode uterom og unngå store terrenginngrep.

Med den foreslåtte disponeringen av tomta er det vist en del restareal mellom bebyggelsen og ut mot gang- og sykkelvegen. Dette bør unngås, for eksempel ved å vurdere andre boligtypologier.

Forhold til lokalsenteret

Et attraktivt, tilgjengelig og velfungerende lokalsenter er viktig for å redusere personbiltrafikken i området. Det kan derfor være aktuelt med rekkefølgekrav tilknyttet utviklingen av Flatåsen lokalsenter. Dette må vurderes etter hvert som planforslaget tar form.

Terreng og geoteknikk

Terrenginngrep bør unngås i størst mulig grad. Det legges i de foreløpige skissene opp til store terrengendringer i planområdet. Bebyggelsens avtrykk ligger på terreng som skråner bratt i dag. I tillegg kan parkeringskjelleren utløse behov for stabiliserende tiltak. Geoteknisk vurdering som viser skjæringer, motfyllinger og andre tiltak som er nødvendige for å realisere planen må utarbeides. Det må dokumenteres at planen er gjennomførbar innenfor planavgrensningen.

Natur og landskap

Områdets økologiske funksjon som viltkorridor må opprettholdes, fortrinnsvis med envegetasjonsbuffer (på 30 meter) mot viltkorridoren. Det anbefales å se på reguleringsplanen lengre nord (r20140051) hvor de har tatt hensyn til samme viltkorridor. Hvis det legges opp til stabiliserende tiltak og terrenginngrep må det være mulig å revegetere med samme vegetasjon som i eksisterende situasjon.

Miljø

Planområdet overlapper gul-rød støysone i dag. Med økning av trafikken i Nedre Flatåsveg vil støysituasjonen forverres. Det må lages en støyrapport som også tar høyde for fremtidig situasjon. Det må også vises hvordan støysituasjonen tas hensyn til i planen. Støyskjermer bør unngås.

VA og renovasjon

Vannforsyning må sikres til området uten påkobling til VL600 som går over tomta. Det er for lite trykk på brannvannsdekningen på nærmeste koblingspunkt. Både hvordan vann og avløp løses og brannvannsdekning må dokumenteres.

Renovasjon må løses på egen grunn, også tømming. Renovasjonsløsningen må vises i illustrasjonsplan og beskrives.

Barn og unge

Det må redegjøres for barn og unges interesser, og om planforslaget kommer i konflikt med barns aktivitet. Viser for øvrig til Trondheim kommunes uteromsnorm, med føringer for variert lek til ulike aldersgrupper.

Det er viktig å sikre gode forbindelser til rekreasjonsareal og at Hulvegen opprettholdes som inngang til Firbladskogen.

Uterom

Det er ikke ønskelig med lekeareal ut mot kryss og i rød støysone, slik det er plassert i de foreløpige skissene. Uterommet øst i planområdet ser ut til å ha begrensede solforhold, spesielt på grunn av bebyggelsen i sør. Tilgjengeligheten til uterommet er heller ikke løst på en tilfredsstillende måte.

Det trengs et uteromsregnskap som viser kvalitativt uterom for å bedømme om det er nok uterom i forhold til boligantall eller boligareal.

Universell utforming

Det er problematisk med lang adkomstveg til boliger for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold. Det er viktig med en løsning som er lesbar og tilgjengelig både for adkomst til byggene og uterom.

På illustrasjonsplanen må det vises stigningsforhold på det interne gangnettet.

Overskriften i kapittel 3.12 i planbeskrivelsen skal endres til universell utforming (ikke universell tilgjengelighet som det står i kommunens mal).

Nullvekstmålet

Det er et nasjonalt mål at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel - ikke bil. Nullvekstmålet er også forankret i bymiljøavtalen mellom Trondheim kommune, staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune fra 12.2.2016. Det er derfor viktig å finne løsninger som bidrar til redusert bilbruk og tilrettelegger for gode gang- og sykkelforbindelser.

Alle nye planarbeid må dokumentere om og hvordan de bidrar til å nå nullvekstmålet. Det anbefales å ta utgangspunkt i Trondheim kommunes nullvekstmålmethode (se vedlagt fagnotat).

Sykkel og gange

Det bør legges opp til lett tilgjengelig sykkelparkering, noe nær hovedinngang og noe under tak eller i bod. Det må være rekkefølgekrav om at gang- og sykkelvegen gjennom planområdet omreguleres og bygges om til sykkelveg med fortau i dagens trasé.

For fremtidige beboere er også koblingen østover mot gang-sykkelvegen gjennom Firbladskogen og Bjørndalstoppen metrobusstasjon viktig. Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav om regulering og opparbeidelse av en gang-sykkelforbindelse østover som kobler planområdet til GS-vegen gjennom Firbladskogen og GS-vegen mot Bjørndalstoppen. Vi vurderer det hensiktsmessig at forbindelsen legges på nordsiden av Anton Bergs veg. Regulering av ny gang- og sykkelforbindelse vil føre til endring av planavgrensingen, som vi ber om at sendes til oss før det sendes ut varsel om oppstart.

Bil

Det må være kjørbart adkomst til hvert bygg. Brannadkomst og oppstillingsplass må løses på egen grunn.

Trafikkmengden på Nedre Flatåsveg vil trolig øke, også som følge av en stor utbygging lenger nord. Det kan få konsekvensen for trafikkavviklingen i krysset mellom Øvre og Nedre Flatåsveg og avkjørselen mot Kongevegen. Kryssene må kapasitetsberegnes med samlet trafikkøkning for prosjektene som genererer trafikk i Nedre Flatåsveg.

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.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

I denne saken er det særlig viktig å utrede:

- Naturverdier i området, konsekvensene av planen for viltkorridoren og mulige avbøtende tiltak.
- Trafikksituasjonen, også ved full utbygging av planene som foreligger ved Nedre Flatåsveg. Kryssene Øvre og Nedre Flatåsveg og mot Kongsvegen må kapasitetsberegnes.
- Støy fra veg, og hvordan utbyggingen er tilpasset dagens og fremtidig situasjon.
- Universell utforming på uteområder og adkomster.
- Kvaliteten på uterom.
- Geoteknisk vurdering av nå-situasjon og konsekvenser av planlagte tiltak.
- Om og hvordan planen bidrar til nullvekstmålet.
- Barn og unges interesser og hvorvidt planen kommer i konflikt med deres aktivitet (eksempelvis gjennom barnetråkk).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Masseras/skred
- Sårbar fauna og naturvernområde
- Veg, også trafikkøkning
- Rekreasjonsområder
- Støv og støy fra trafikk
- Høyspentlinje
- Trafikksikkerhet
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Kapasitet for vann og brannslukningsvann

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10->

[byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf)

I denne saken er det spesielt viktig med illustrasjoner/modell som viser landskaps- og terrengtilpasning:

- Snitt som viser skråningen i planområdet med nabobebyggelse. Også snitt som viser høydeforhold på forbindelsen mellom uterommene på planområdets nedre og øvre del.
- 3D-modell
- Sol-skygge-illustrasjoner
- Illustrasjoner som viser nærvirkning fra rekkehusene over Nedre Flatåsveg og fra Anton Bergs veg.
- Illustrasjonsplan med kotehøyder og stigningsforhold

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Vi ønsker at forslag til planavgrensning sendes oss til gjennomsyn før det varsles oppstart av planarbeidet.

Vi deltar gjerne i arbeidsmøter underveis i arbeidet med planforslaget, begrenset til 5 møter totalt. Vi ønsker da at et foreløpig planmateriale sendes oss minimum 1-2 uker før møtet.

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

Det bør avholdes samrådsmøte(r) med høringsparter som ønsker dette, og der det er behov.

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 første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Oversiktskart med planomriss
Planbeskrivelse med planskisse
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Fagnotat om nullvekstmålmethode
Adresseliste for samrådsparter

Kopi med vedlegg:

Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag