



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

RAK ARKITEKTER AS
Vidars gate 5
0452 Oslo

Vår saksbehandler
Elisabeth Schöttler

Vår ref.
2024/20560
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref. Dato
Gunn Schmidthenner 14.11.2024

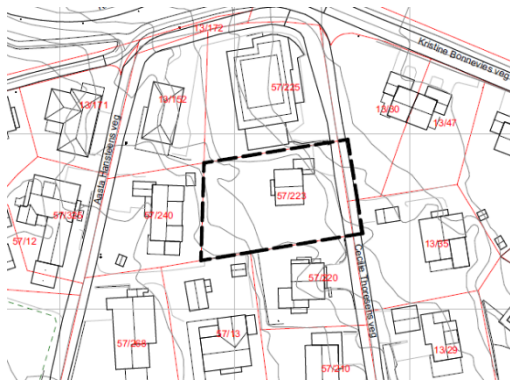
Cecilie Thoresens veg 4, detaljregulering. Tilbakemelding etter oppstartsmøte.

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 16.09.2024 og 25.09.2024 og til møte med kommunen 16.10.2024.

Planarbeidet gjelder Cecilie Thoresens veg, gnr/bnr 57/223, mfl.



Planomriss som foreslått i planinitiativet

Planens navn er Cecilie Thoresens veg 4, gnr/bnr 57/223, mfl.

Planident skal være 20240035.

Plankonsulent er RAK arkitektur as v/ Gunn Schmidthenner, Vidars gate 5, 0452 Oslo, telefon 94397481, e-post g@rakark.no.

Forslagsstiller er DITT NYE HJEM AS v/ Rune Forbord, Brøsetvegen 69C, 7046 Trondheim, telefon 91771 942, e-post rune@w1.no.

Kontaktpersoner på byplankontoret er saksbehandler Elisabeth Schöttler, telefon 91672711, e-post elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no og

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

Solrunn Paasche (partner), telefon 41225532, e-post solrunn.paasche@trondheim.kommune.no.

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å legge til rette for fortetting ved å erstatte eksisterende enebolig i Cecilie Thoresens veg 4 med et leilighetsbygg med inntil 17 leiligheter. Leilighetsbygg foreslås i fire etasjer pluss sokkel. Parkering foreslås i parkeringskjeller med innkjøring fra sokkeletasjen. Hoveduterom er plassert på vestsiden av tomta.



Illustrasjonen viser foreslått leilighetsbygg med inntrukket fjerde etasje, hoveduterom i vest, adkomst til hovedinngangen og parkeringskjeller fra vegen, en rampe fra vegen opp til uterommet.



Illustrasjonen viser ny bebyggelse sett fra øst med tre fulle etasjer og inntrukket fjerde etasje plassert på en full sokkeletasje mot Cecilie Thoresens veg som ses i forgrunnen.

Planinitiativets forhold til overordnet plan

Bystyret i Trondheim kommune vedtok 26. september 2024 ny Kommuneplanens arealdel - KPA 2022-2034. Denne KPAen er ikke rettskraftig enda, da det foreligger flere innsigelser til planen. Det betyr at det fortsatt er KPA 2012-2024 som er gjeldende. Byplankontoret jobber med å få avklart innsigelsene til planen. I første omgang ønsker vi å få avgrenset innsigelsene slik at det meste av ny KPA kan bli rettskraftig forholdsvis raskt. Vi kan dessverre ikke si noe mer konkret enda om når hele eller deler av planen blir rettskraftig. Siden planprosessen for Cecilie Thoresens veg 4, mfl fortsatt er i tidlig fase, anbefaler vi at dere allerede nå forholder dere til ny KPA og intensjonene i denne, da vi mener ny KPA mest sannsynlig vil være rettskraftig før det blir aktuelt med vedtak om høring og offentlig ettersyn. Dette kan vi imidlertid ikke garantere, så det vil være en viss risiko for at planen må behandles etter KPA 2012-2024.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i både ny og gammel KPA. Planområdet er i KPA 2013-2024 vist som nåværende boligområde innenfor bestemmelsesområdet for kollektivåre. I KPA 2022-2034 er området vist som byggesone 2.

Saken er i tråd med byutviklingsstrategi for Trondheim, der området er vist som område for bymessig fortetting og transformasjon.

Viktige utfordringer i planområdet

Strøkskarakter

Planforslaget ligger innenfor et småhusområde og vil bryte med småhuskarakteren. Området er imidlertid vedtatt som byggesone 2 i KPA 2022-2034, fordi området ligger nært Valentinlyst lokale sentrum. Dette legger til rette for høy utnyttelse under forutsetning av at dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. (§ 23.4 Byggesone 2-sentrale byområder). Det betyr at det kan forventes at strøket vil endre karakter over tid.

«Frimerkeregulering»

Planforslaget gjelder en eneboligtomt på omlag ett mål, der det ønskes høy utnyttelse. Alle nødvendige funksjoner må løses på det begrensede arealet innenfor egen tomt. Dette medfører at den enkelte tomten ikke kan utnyttes like høyt som det ville vært mulig hvis/ når flere eiendommer utvikles samlet under ett.

Det er derfor positivt at det undersøkes om det er mulig å koble seg på eksisterende renovasjonsanlegg i Cecilie Thoresens veg 6. Dersom det oppnås enighet om en felles løsning må det eksisterende anlegget utvides med to containere. Hvis det ikke oppnås enighet om en felles renovasjonsløsning må det etableres nedgravde containere på egen grunn.

Byplankontoret anbefaler også at det undersøkes muligheten for en felles kjøreadkomst med Cecilie Thoresens veg 6 (til parkeringskjeller). Det vil redusere antall avkjørsler og samtidig frigjøre areal mellom planlagt nybygg og vegen.

Skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor skolekrets for Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke kapasitet i grunnskoleløpet. Det skal stilles rekkefølgekrav om skolekapasitet.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet med utgangspunkt i planinitiativet. Byplankontoret anbefaler samtidig flere endringer i forhold til planinitiativet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Høyden på bebyggelsen med sokkeletasje pluss fire etasjer, øverste etasje inntrukket
- Plassering av bebyggelsen mot vegen
- Plassering av felles uteoppholdsareal mot vest, pluss et mindre uterom mot vegen
- Parkering i sokkeletasjen

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Utnyttelsesgraden, som er noe for høy
- Byggegrense mot vest, som bør trekkes inn noen meter
- Leilighetsfordelingen med mange små leiligheter, og for høy andel to-roms leiligheter

Råd for videreutvikling av planinitiativet

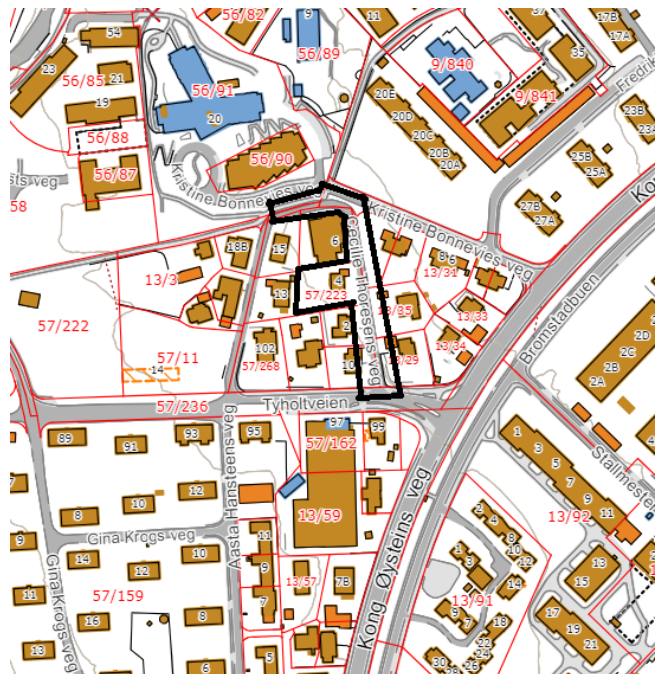
Fortau og planavgrensning

Tiltaket utløser krav om fortau. Planområdet må derfor utvides som antydnet i skissen til høyre for å kunne regulere fortau for hele Cecilie Thoresens veg.

For å opprettholde smalt tverrsnitt på gata kan envegsregulering for bil være aktuelt. Konsekvensene for berørte naboeiendommer må synliggjøres i planforslaget.

Rekkefølgekrav skal sikre opparbeidelse av fortauet og asfaltering av vegen.

Vi ønsker et arbeidsmøte for å drøfte skisseløsninger for fortauet og trafikkløsninger før planforslaget sendes inn som komplett.



Henvendelse mot offentlig veg

Fortau og foreslått fortetting vil vesentlig forandre bolig gatens preg. Bygningsfasaden mot vegen og utforming og bruk av arealet mellom bygget og vegen vil i stor grad påvirke hvordan vegen vil oppleves. Fasaden bør åpne seg mot vegen. Det er viktig at det grønne og frodige preget langs vegen opprettholdes. Nødvendige arealer og hovedgrep for å oppnå dette må sikres i planforslaget.

Det er positivt at det foreslås oppholdsareal mot vegen. Dette arealet bør ligge i tilknytning til hovedinngangen til boligene. Handikapp-parkering på bakken bør flyttes til parkeringskjelleren. Det vil gi en mer funksjonell parkeringsplass for sjåfør med nedsatt funksjonsevne. Samtidig vil det frigjøre verdifullt areal og gi mulighet for å sikre større andel vegetasjon mot vegen.

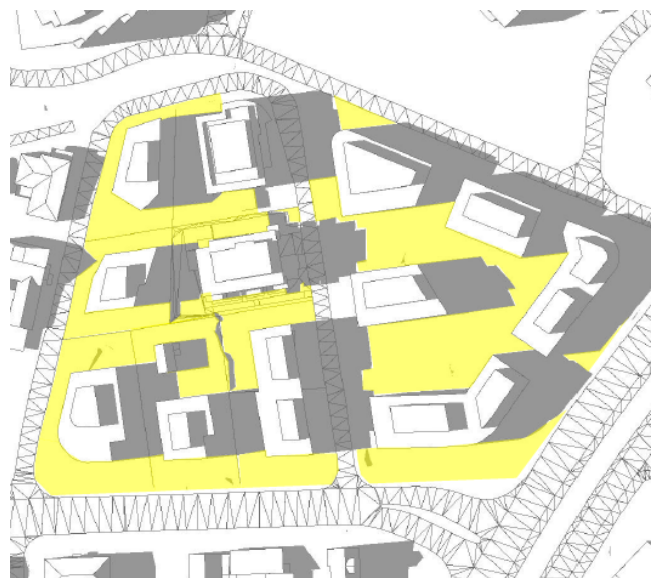
Tetthet og utnyttelse

Netto tomt foreslått for boligareal er på ca. 1 058 m². Med foreslått utnyttelse på 1 090 m² BRA over bakken og en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² per bolig gir dette en tetthet på 9,8 leiligheter per dekar. Dette er en høy tetthet. Det opplyses at planforslaget har en utnyttelse på 103 % BRA, noe som er i tråd med bestemmelse § 23.4.1 i ny KPA som sier at grad av utnyttelse skal minst være 100 % BRA i byggesone 2. Samtidig forutsetter bestemmelsen at utnyttelsen må være forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Vi ser spesielt utfordringer knyttet til uteoppholdsarealet som tilsier at utnyttelsen bør reduseres.

Konsekvensene for fortettingsmuligheter på nabotomtene må undersøkes. Ny KPA § 23.2 Fellesbestemmelser for byggesone 1 og 2 følgende: «Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.»

Oversendte illustrasjoner viser en mulig fortetting på nabotomtene med tilsvarende utnyttelse som foreliggende planforslag.

Illustrasjonene viser forholdsvis store fotavtrykk på hver tomt, slik at det stort sett kun er restarealer rundt bebyggelsen og ikke plass til et samlet uterom, hverken for den enkelte eiendommen eller for flere eiendommer samlet. Dette gjelder spesielt for kvartalet mellom Cecilie Thoresens veg og Aasta Hansteens veg. Solstudiene viser i tillegg at en slik utnyttelse vil føre til at flere eiendommer ikke klarer å oppfylle minstekrav til sol lengre. Det gjelder blant annet Cecilie Thoresens veg 6 og antakelig også nr 4. et tyder på at foreslått utnyttelse er noe for høy.



Illustrasjon : Mulig bebyggelsesstruktur og solforhold 23. Juni kl. 18.00 ved fortetting med samme utnyttelse som foreslått i Cecilie Thoresens veg 4.

Utnyttelsen må derfor reduseres for å oppnå bedre kvaliteter, blant annet for uterom.

Bebyggelsens plassering

Det er positivt at foreslått bebyggelse holder samme linje mot Cecilie Thoresens veg som nabobeyggelsen i Cecilie Thoresens veg 2 og Tyholtvegen 106. Dette må sikres i plankartet.

Mot vest bør bebyggelsen trekkes noen meter inn. Dette for å sikre bedre solforhold og gi rom og plass til gode uteoppholdsarealer. Ved å trekke bygningen noen meter inn på vestsiden vil det også oppnås en større åpenhet i kvartalet. Det gir mulighet for et stort og sammenhengende grøntareal/uteareal, både for dagens situasjon, men også ved en senere fortetting på nabotomtene. Selv om arealet mellom bebyggelse i utgangspunktet ikke opparbeides som ett felles uterom for hele kvartalet, vil det gi en åpenhet og et visuelt sammenhengende, større grøntområde. Dette vil også imøtekomme retningslinjene i ny KPA § 10.4 som sier at «utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap.»

Den nye bebyggelsen er foreslått med kortsiden henvendt mot vegen. Det kan også vurderes å plassere byggets langside parallelt med vegen. I så fall kan det vurderes å åpne for at bygget kommer noe nærmere nabogrensene enn fire meter, spesielt mot naboen i nord.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde med fem etasjer mot Cecilie Thoresens veg, der nederste etasje er sokkeletasje og øverste etasje er trukket inn, er tilsvarende høyde for nabobygg i Cecilie Thoresens veg 6. Dette vurderes å være akseptabelt i byggesone 2 (KPA 2022-2034).

Bolig og bokvalitet

Reguleringsbestemmelsene bør sikre en god leilighetsfordeling i prosjektet. Det er positivt at det ikke tillates ett-roms-leiligheter. Foreslått andel på 65 % to-roms leiligheter vurderes imidlertid å være for høy. Vi anbefaler å redusere andelen til maksimalt 40 – 50 %. I tillegg til å si noe om fordeling av boenheter med ulikt antall rom, bør det stilles minstekrav til arealstørrelse på leilighetene. Åtte av de illustrerte 11 to-roms leiligheter er i tillegg illustrert med «Laila-soverom». Dette kan tyde på at leilighetene er i minste laget og bør gjøres noe romsligere.

For å sikre en størst mulig andel universelt tilgjengelige boliger, anbefales det at flest mulig boliger planlegges større enn 50 m².

Planforslaget bør sikre at hovedadkomsten til boligene oppleves som trivelig og trygg. Dette kan for eksempel oppnås ved å plassere grøntareal/ oppholdsareal i tilknytning til hovedinngangen. Videre bør det sikres et innendørs fellesareal eller en større hall i tilknytning til hovedinngangen. Korridoreffekt bør unngås.

Uterom

Oversendt uteromsregnskap omfatter arealer som ikke kan regnes med. Dette er smale restarealer er felles uteoppholdsareal som ikke kan ligge inntil vinduer., Jfr ny KPA § 10.4: «Areal

mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.»

ligger inntil vindu mot oppholdsrom eller er smale restarealer. Dette må rettes opp og det må dokumenteres at minstekravene for uterom kan oppfylles. Utearealet må tilfredsstill kvalitetskravene i KPA 2022-2034. Kvalitetskravene gjelder både på egen tomt, og med tanke på sol- og skyggeforhold også på nabetomtene. I sol-/skyggediagrammene skal arealet som får sol tallfestes slik at det er enkelt å forstå hvor stor andel av felles uteareal som har sol på de ulike tidspunktene. Det skal også redegjøres for skygge på fasader.

Oversendte sol/ skygge diagrammene viser at det kun er sidearealene som får sol 21. juni kl. 18.00. Dette er det tidspunktet i året der det må kunne forventes mest sol på hovedoppholdsarealet.

Også for å sikre gode solforhold bør derfor vestfasaden på foreslått bebyggelse trekkes noen meter inn, som antydnet i skissen til høyre.

Det er positivt at dere planlegger privat uterom for alle leiligheter. Dette er en viktig kvalitet som må sikres i bestemmelsene. Det er illustrert felles areal under balkong/ veranda på vestsiden av bygningen. Dette forutsetter at tilgrensende leilighet ikke har oppholdsrom med vindu mot vest. Den aktuelle leiligheten ligger i nordvestre hjørne av bygget, og kvaliteten for leiligheten med vestvendte vinduer i oppholdsrommet vurderes som viktigere enn et overbyggt felles uterom. Dersom det ønskes å legge til rette for takoverbygg for felles uterom kan og bør dette løses og i sikres gjennom andre tiltak.



Bestemmelsene må sikre at felles uteoppholdsareal legges til rette for lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Felles uterom bør vises som eget reguleringsformål, *uteoppholdsareal*. Ved komplett planforslag ønskes også et eget kart som viser hvilke arealer som er regnet inn i felles uteareal.

Parkering

Ny KPA krever en parkeringsdekning for bil på minimum 0,2 og maksimalt 0,9 plasser per 100 m² BRA. HC-plassen bør flyttes inn i parkeringskjelleren.

Tilbakemelding fra internt samråd med kommunale enheter

Vi har lagt fram planinitiativet for relevante kommunale enheter. Innspill fra fagenhetene er vedlagt.

Vi har følgende kommentarer til innspillene:

- Mobilitets- og samferdselsenhet: Vurdering av behovet for mer gatelys kan utsettes til detaljprosjektering, så fremt det sikres areal til gatelys.
- Byplan – universell utforming: Vi stiller ikke krav om fortau på begge sider av vegen, med mindre trafikkutredningen viser at det er behov for det.

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

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet

Planbeskrivelsen

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

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser, og beskrivelser av planlagte tiltak som ikke sikres i planen skal ikke inngå i planbeskrivelsen.

Naturmangfold

På naboeiendommen er det registrert grønnfink, som er en rødlisteart og kategorisert som sårbar/truet. Planforslaget må redegjøre for om og i tilfellet hvordan planforslaget påvirker arten og dets leveområde. Ved behov må avbøtende tiltak sikres.

Klima

I tråd med ny KPA skal alle reguleringsplaner planlegges slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. Prosjektets mål for utslipp av klimagasser skal angis i planens formålsbestemmelse. Vi anbefaler at [Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune](#) legges til grunn for å definere klimamålene som skal gjelde for dette planforslaget. Planbeskrivelsen bør redegjøre for klimamålene og hvordan foreslåtte tiltak bidrar til å nå målene. Hovedgrepene må sikres i planforslaget. Byplankontoret stiller gjerne i et arbeidsmøte om klimamålene.

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

Klimatilpasning

Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan planforslaget er tilpasset et klima i endring. Hovedgrepene skal være sikret i planforslaget. I tråd med Rikspolitiske retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning bør naturbaserte løsninger vurderes. Hvis det velges andre løsninger skal dette begrunnes.

Trondheim kommunes vedtatte norm for blågrønn faktor og [regneark](#) bør legges til grunn for utforming av planforslaget. På arealene avsatt til bolig og felles uterom skal det oppnås en blågrønn faktor på 0,8. Hovedgrepene for å oppnå denne verdien skal sikres i planforslaget. Gjennom utfyllt regneark, illustrasjonsplan som viser valgte aktuelle løsninger og planbeskrivelse, eventuelt eget notat som beskriver valgte løsninger, skal det dokumenteres at det er sannsynlig at planforslaget kan oppfylle kravet til blågrønn faktor på 0,8.

Skoleveg

Barnetråkk utført i 2012 viser at skoleveg går som vist med blå strek på illustrasjonen til høyre. Planforslaget må sørge for at skolevegen oppleves trygg gjennom planområdet.



Utsnitt Barnetråkk 2012, kilde: Kartløsning til Trondheim kommune

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: geoteknikk (masseras/ skred, kvikkleire), radongass, sårbar fauna/ brann/politi/sivilforsvar, anleggsperioden (skolebarn ferdes gjennom planområdet) og overvann/urban flom og store nedbørmengder.

Vi tar forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes.

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

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). Illustrasjonene, inklusive illustrasjonsplan skal vise maksimal mulig virkning av ny bebyggelse. For at leseren lett skal kunne orientere seg i illustrasjonene anbefaler vi at de påføres vegnavn og andre orienteringspunkt. Perspektiver og 3D-illustrasjoner skal vise prosjektet fra ulike vinkler og både fra fugleperspektiv og i øyehøyde.

Illustrasjonsplanen skal som minimum vise maksimal bebyggelse innenfor planen, eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, adkomster, gangsoner, oppholdssoner, leke- og aktivitetsareal, vegetasjon, parkering for sykler, renovasjonsløsning, overvannshåndtering, adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har mål om en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Det er avtalt at det skal avholdes et kart- og bestemmelsesmøte minst to uker før komplett planforslag sendes inn. Forslag til kart, bestemmelser og gjerne den delen av planbeskrivelsen som beskriver planforslaget må sendes minst to uker før møtet, slik at vi har mulighet til å gå gjennom materialet og gi best mulig tilbakemelding i møtet.

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

Foreløpig fremdriftsplan, utarbeidet av plankonsulent, er vedlagt.

Behandlingsfrist og framdrift

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

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.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller Ditt Nye Hjem i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativet
- Liste med krav til komplett planmateriale
- Adresseoversikt
- Foreløpig fremdriftsplan, datert?
- Presentasjon fra oppstartsmøte 16.10.2024
- Innspill fra fagenhetene
- Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

- Ditt Nye Hjem AS
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag