



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

PKA Arkitekter v/ Hilde Nessa

N-

Vår saksbehandler
Elisabeth Schöttler

Vår referanse
20/67582-12 (113701/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
04.06.2021

Sigurd Slembes veg 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 08.04.2021, supplert 16.04.2021 og til oppstartsmøte med kommunen 07.05.2021.

Planarbeidet gjelder Sigurd Slembes veg 14 og 16, gnr/ bnr 58/320 og 58/ 325 og Øvre Bergsvingen 17, gnr/ bnr 58/323



Planområdets plassering i Trondheim



Foreslått planavgrensning

Planens navn er Sigurd Slembes veg 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17.

Plankonsulent er PKA arkitekter v/ Hilde Nessa, Brattørgata 5, 7010 Trondheim, telefon: 959 63 122, e-post: pka@pka.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

Forslagsstiller er Berg Bolig AS v/ Ørjan Haverstad, Innherredsveien 22, 7042 Trondheim, telefon: 926 89 691, e-post: orjan@haeiendom.no.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Elisabeth Schöttler, telefon 916 72 711, e-post: elisabeth.schottler@trondheim.kommune.no, og Solrunn Paasche, telefon 412 25 532, e-post: solrunn.paasche@trondheim.kommune.no.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å fortette ved å erstatte tre eneboliger med tre leilighetsbygg i to og tre etasjer pluss mesanin, med tilsammen 28 leiligheter. Felles, sammenhengende parkering foreslås under bakken.

Forholdet til overordnet plan

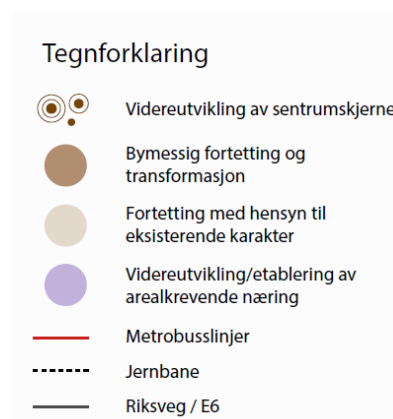
Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i Kommuneplanens arealdel 2012-2024. Der er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Vi mener prosjektet må bearbeides før vi kan vurdere det til å være i tråd med intensjonen i § 9.1 om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter. Ettersom planområdet delvis ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre, tilsier det en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar. Planforslaget ligger innenfor ytre sone for parkering og uterom.

Gjeldende reguleringsplan er r0146a - Blusuvold Nordre, Blusuvold Østre og del av Kvilhaugen, vedtatt 01.04.1957. Planforslaget avviker fra reguleringsplanen blant annet med tanke på antall leiligheter per hus.

Byvekstavtale med nullvekstmål for biltrafikk

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 persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. En utbygging i planområdet vurderes å gi høy mulighet for å nå nullvekstmålet, med en gangavstand til Torvet på ca. 2,6 km og nærmeste lokale sentrum på ca. 1,1 km. Avstand til nærmeste høyfrekvent kollektivtilbud er under 300 meter og avstand til planlagt sykkelnett i Jonsvannsveien er på 50-100 meter.

Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050



Utsnitt av strategikart for Trondheims byutviklingsstrategi

På strategikartet til byutviklingsstrategien ligger planområdet akkurat innenfor område for *Fortetting med hensyn til eksisterende karakter, og grenser mot område for Bymessig fortetting og transformasjon.*

Forslag til hensynssone for kulturminner

Planområdet ligger i et fint småhusområde fra tidlig etterkrigstid, som vil bli foreslått som en del av en større hensynssone, Berg - Tyholt, i forbindelse med arbeidet med ny Kommuneplanens arealdel. Berg danner sammen med de store småhusområdene på Bakkaunet og Tyholt et av de viktigste store småhusbeltene i Trondheims nære omegn, med mye antikvarisk interessant bebyggelse. Hus som ikke har antikvarisk klassifisering har likevel kvaliteter i form av dimensjoner, tidsdybde og en gammel grøntstruktur, som har blitt til over lang tid.

Byantikvarens vurdering er at planområdet, som del av foreslått hensynssone, må ivaretas som et småhusområde, i spennet mellom eneboligene og firemannsboligene.

Selv om hensynssonen ikke er vedtatt enda tilsier det at tilpasning til strøkskarakteren og ivaretagelse av hagebykarakteren må tillegges spesiell vekt. Dette vil legge begrensninger for mulig utnyttelse av planområdet.

Viktige utfordringer i planområdet

Hovedutfordring i planarbeidet er å legge til rette for en strøkstilpasset fortetting som sikrer gode bokvaliteter og ivaretar behovene til tilgrensende barnehage.

Det må spesielt tas hensyn til:

- Strøkskarakteren i småhusområdet og hagebykarakter
- Naboskapet til barnehage
- Høy støybelastning fra Jonsvannsveien
- Kommunal vannledning som krysser planområdet
- Skolevegtrasé i Sigurd Slembes veg
- Planlagte tiltak i Jonsvannsveien som kan få konsekvenser for planområdet. Viktige føringer, blant annet knyttet til trafikkavviklingen, er fortsatt uavklart ved planoppstart.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, men kan ikke anbefale planforslaget slik det er skissert i planinitiativet. Dette begrunnes primært med at hensyn til stedskarakteren ikke er tilstrekkelig vektlagt.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan 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.

Følgende råd gis i forbindelse med planarbeidet:

Strøkskarakter

Prosjektet kommer strøkskarakteren i møte, med formet tak, sluttet form og rolige fasader, der balkonger er lagt inn i volum. Selv om prosjektet har mange kvaliteter, er formatet for stort for dette området. Fotavtrykket på ca. 280 m² sprenger rammene i strøket, der fotavtrykket ellers er

på mellom ca. 180 og 230 m². Det samme gjør høyder på tre etasjer pluss saltak. Strøket er preget av bebyggelse i en eller to etasjer pluss saltak.

De store bygningshøydene er også utfordrende med tanke på solforholdene til uterom og barnehagen. En utbygging i foreslått størrelsesorden vil kunne skape presedens for andre utbyggingsprosjekter i foreslått hensynssone, noe som over tid kan være vanskelig forenlig med ivaretagelsen av hensynssonens kvaliteter.

Byplankontoret anbefaler derfor inntil to etasjer med saltak, eventuelt med kobbhus, for å få til gode boliger i loftsetasjen.

Hagebypreget skal dokumenteres og sikres i planforslaget.

Skolekapasitet

Planområdet ligger i Berg barneskolekrets og Blussuvold ungdomsskolekrets som begge har ledig kapasitet.

Naboskap til barnehager

Planområdet grenser mot to barnehager, og det må tas spesielle hensyn med tanke på eventuelle ulemper for disse. Det gjelder for eksempel solforhold, økt skyggelegging av barnehagens utearealer i åpningstiden, økt trafikk og spesielle forhold i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

Tetthet

Med utgangspunkt i at planområdet ligger delvis innenfor bestemmelsesområde for kollektivare i KPA, stilles krav om 18 boenheter for hele planområdet samlet. Med beliggenhet så nært metrobussholdeplass kan imidlertid en noe høyere utnyttelse aksepteres, så lenge boligkvalitet og strøkskarakter er tilstrekkelig hensyntatt. Foreslått tetthet med 28 boenheter synes imidlertid for høyt og utfordrende med tanke på strøkskarakteren.

Plassering av bygg

Bygningenes plassering på tomte bør gi et godt felles uterom og hensynta støy- og solforholdene til eget uterom og til nabobebyggelsen (bolig og barnehage). Ny plassering, spesielt for hus nummer to og tre, bør utredes med tanke på å forbedre støysituasjonen for utearealene og boligene, samt gi et bedre og større sammenhengende felles uteareal.

Støy

Støysonekartet viser at ca. ⅓ av planområdet er sterk støybelastet av trafikkstøy fra Jonsvannsveien og ligger i gul og oransje støysone. Boenheter med fasade i gul støysone skal ha tilgang til stille side, ikke kun til innglasset balkong/vinterhage. For boliger med støy på fasade over 60 dB bør det sikres tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå og at minimum ett soverom legges mot stille side. Soverommet skal ha luftemulighet mot denne siden. Av hensyn til strøkskarakter skal støyskjerm langs vegene unngås. Alle støyutsatte private balkonger må støyskjermes.

Det må utarbeides en støyrapport, og planløsningen må gi løsning på støyutfordringene. Støysonekartet som er brukt som grunnlag i planinitiativet omfatter ikke støy fra trafikken i rundkjøringen. Dette må følges opp ved detaljvurdering av støy.

Det er startet opp et planarbeid for sykkeltiltak i Jonsvannsveien. Dette kan medføre at rundkjøringen i Jonsvannsveien endres til et T-kryss, at Valentinlystvegen stenges for gjennomkjøring ved dagens rundkjøring og at hastigheten i Jonsvannsveien senkes. Disse tiltakene vil antakelig forbedre støysituasjonen i planområdet.

Geoteknikk

Det er utført få grunnundersøkelser i området. Funn i Lillebergsvegen kan tyde på kvikk eller sensitiv leire. Det må derfor utføres orienterende grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet for å utelukke kvikk eller sensitiv leire. Dersom disse påvises må skredfare dokumenteres.

Vann og avløp

En kommunal vannledning går tvers gjennom planområdet. Ledningens funksjon må opprettholdes i bygge- og anleggsfasen og ny vannledning til kum 349479 må etableres. Dette må beskrives i overordnet VA-plan.

For øvrige forhold, føringer og krav se vedlagt [Møtereferat 2021.4.26 vedlegg Sigurd Slembes veg 14. Oppstart innspill fra Kommunalteknikk VA.pdf](#)

Adkomst, fortau og trafiksikkerhet

Å legge kjøreadkomsten til Valentinlystvegen og integrere nedkjøringsrampa til parkeringskjelleren i bebyggelsen er et godt grep for planområdet.

Sigurd Slembes veg er skoleveg til Berg skole og Blussuvoll skole. Planen må sikre trygg ferdsel og gode gangforbindelser.

Langs Sigurd Slembes veg, Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen skal fortau utvides til 2,0 meter bredde pluss 0,5 meter sideareal. Kjørebane kan ikke snevres inn, utvidelsen må derfor skje innenfor eiendommen som skal utvikles.

Felles gjennomgående gangveg bør være kjørbare for å sikre kjøreadkomst til boliginngangene ved særlige behov. Gangvegen bør vises i plankart med eget formål. I ROS-analysen er den beskrevet som skoleveg. Den kan fungere som intern skoleveg, men den offentlige skolevegen vil gå langs Sigurd Slembes veg.

Sikt-trekanter skal vises for nedkjøringsrampen til planlagt parkeringskjeller.

Uterom

Felles uterom bør vises som eget reguleringsformål.

Utearealet må tilfredsstillende kvalitetskrav i uteromsveilederen, både på egen tomt og med tanke på sol- og skyggeforhold også på nabotomtene.

Alle boliger skal ha enkel og mest mulig direkte tilgang til det felles utearealet.

Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

Det bør vises hvordan hagebypreget kan ivaretas og eventuelt hvordan eksisterende store trær kan bevares. Dette må sikres i reguleringsplanen og bestemmelsene. Tomteavgrensning med stakittgjerd eller hekk er typisk for strøket og bør derfor vurderes som krav til planområdet.

Nye tomtegrenser, som også tar hensyn til felles uterom og felles gangveg, bør reguleres inn.

Boligkvalitet

For nordøstvendte boliger må boligkvaliteten sikres. Rommelighetsnormen skal ivaretas.

Reguleringsbestemmelsene bør sikre en god leilighetsfordeling i prosjektet. I tillegg til å si noe om fordeling av boenheter med ulikt antall rom bør det stilles minstekrav til arealstørrelse til leilighetene i forhold til antall rom.

Det er illustrert flere treroms-leiligheter på 41m². Dette høres trangt ut, og det kan være mer hensiktsmessig å gjøre disse om til en- eller to-roms leiligheter. Til sammenligning anbefaler Oslo kommune at to-roms leiligheter ikke skal være mindre enn 42 m². I Stavanger kommune sier retningslinjene til kommuneplanens arealdel 2019 - 2034 at i nye reguleringsplaner bør minimum 80 % av boligene være større eller lik 55 m² BRA og ha to rom. Vi anbefaler at anbefalinger og retningslinjene fra Oslo og Stavanger legges til grunn for planleggingen.

De fleste større leilighetene i skisseprosjektet har tilgang til privat uteareal, mens de minste leilighetene på 41 og 42m² ikke har privat uteareal. Spesielt for de minste leilighetene vil imidlertid tilgang til et privat uteareal være en viktig kompensasjon for lite boligareal. I tillegg vil ikke alle beboere kunne bruke et areal som er felles. Det kan være ulike helseproblemer/psykiske forhold som er grunn til det. Et privat uterom vil ha andre kvaliteter enn et felles uterom, og man kan i større grad skjerme seg mot innsyn/observasjon fra andre. Vi anbefaler derfor sterkt at alle leiligheter - og spesielt de små boenhetene - får et privat uterom. Dette vil sikre en bedre boligkvalitet.

Universell utforming

Det er få universelt utformede leiligheter i strøket. Planområdet har flatt terreng, og det planlegges for parkeringskjeller og heis. Det er derfor gode forutsetninger for å legge til rette for universelt utformede leiligheter. Vi anmoder derfor om at alle leilighetene blir universelt utformet.

Sol-/skygge

Det må redegjøres for hvilke aktivitetsarealer i barnehagen som på gitte tidspunkt vil få mer skygge enn ved dagens situasjon. De aktuelle tidspunktene er beskrevet på side 9 i Trondheim kommunes [Illustrasjonsveileder](#).

På soldiagrammene ønskes oppgitt størrelse på felles uteareal som er solbelyst, slik at det er enkelt å forstå hvor stor andel av felles uteareal som har sol på de ulike tidspunktene.

Naturverdier

Det står flere store løvtrær i planområdet. Disse trærne gir et vesentlig bidrag til hagebypreget. I tillegg har større løvtrær i tettbygde strøk en stor verdi som leveområde for flere arter.

Trærne må innmåles, og tilstanden til trærne skal vurderes og dokumenteres.

Det er ønskelig at flest mulig av trærne bevares, og at plassering og fotavtrykk på ny bebyggelse vurderes tilpasset eller justert med tanke på trærne.

Dersom trær må fjernes som følge av utbyggingen må dette synliggjøres som en negativ konsekvens av planen.

Parkering

Planområdets beliggenhet kan forsvare en reduksjon av KPAs minimumskrav til parkeringsdekning for bil. Et eventuelt avvik fra kravet på 1,2 plasser per boenhet eller 70 m² BRA må begrunnes og redegjøres for. Konsekvensene av en reduksjon må utredes og det skal vises at det er mulig uten å øke andel gateparkering.

Det anbefales å vurdere om det er behov for noen få gjesteparkeringsplasser for bil på bakkenivå.

Planinitiativet beskriver at 28 plasser skal være løst i parkeringskjeller. Plankart/ illustrasjonsplan for parkeringskjelleren skal vise at dette kan løses.

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene, jamfør [sak 31/19](#) i Formannskapet 12.2.2019

Redusert bilparkering må kompenseres med økt parkering for sykler. En større del av sykkelparkering bør være i kjeller/ under tak med tilgang til spyle- og servicefasiliteter. Sykkelparkering på bakkenivå bør plasseres i nærheten av boliginngangene. Minimum 10% av sykkelparkeringen bør være dimensjonert for transportsykler.

Renovasjon

Containere skal ikke løftes over fortau. Plassering av containere og utforming av fortau må hensynta dette. Nærheten til eksisterende trafo og eventuelle kabler til denne kan gi ekstra utfordringer for planlagt plassering av nedgravde containere. Dette må undersøkes nærmere.

Foreslått løsning med nedgravde containere gir noe overkapasitet. Dette åpner for at flere naboer også kan benytte seg av denne løsningen. Vi anbefaler å følge opp dette.

Bygge- og anleggsfasen

Det må redegjøres for anleggsperioden, spesielt med tanke på naboskapet til to barnehager og Sigurd Slembes vegs funksjon som skoleveg. Fortløpende, god orientering er viktig og en fast kontaktperson for barnehagene anbefales.

Gjennom bestemmelse skal det sikres at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Denne skal som minimum omhandle trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt, dialog med barnehagene, eventuelt skolene m.m. bør vurderes.

Dersom det er behov for spunting eller sprenging bør dette arbeidet gjennomføres når barna ikke oppholder seg i barnehagen.

Økte kostnader knyttet til at barnehagen må oppholde seg andre steder mens spunting, sprenging eller annet arbeid med lignende påvirkning på nabolaget foregår, må bekostes av prosjektet. Trær og annen vegetasjon som skal tas vare på skal beskyttes i anleggsfasen. Dette skal sikres i bestemmelsene.

Avgrensning av planområdet

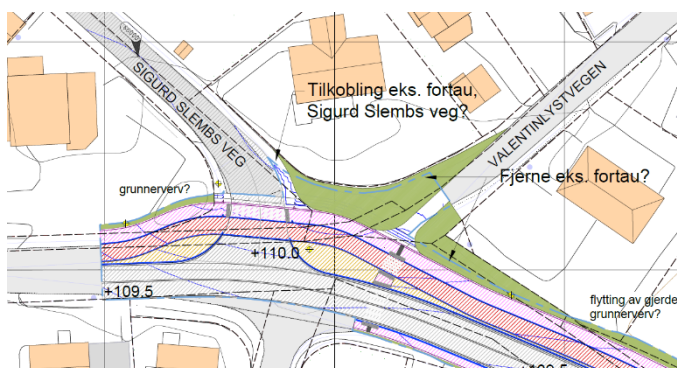
Ved varsel om oppstart må planområdet utvides slik at alle tre tilstøtende veger (Sigurd Slembes veg, Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen) inngår i hele sin bredde.

Mot Jonsvannsveien bør planavgrensning gå i midtlinjen for eksisterende veg. Se vårt forslag til omtrentlig avgrensning til høyre.



Miljøpakken jobber med et forprosjekt for oppstramming av rundkjøringen i Jonsvannsveien til et t-kryss og sykkelveg med fortau - se skisse til høyre.

Planavgrensningen vil senere kunne justeres i tråd med endelig utforming av tiltakene i Jonsvannsveien, noe som etter planen skal være avklart i løpet av året.



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 reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Vår behandlingsfrist begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen og i dette brevet.

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.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Utredningstema som må tas med i planarbeidet

Det skal redegjøres for hvordan hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet er prioritert og ivaretatt.

Nullvekstmålet

Nullvekstmålet for personbiltransport i Trondheim 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 persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Lokalklima

Lokalklimatiske forhold skal utredes og det skal beskrives hvordan prosjektet er tilpasset disse og bidrar til gode uteoppholdsarealer. Eventuelle endringer for barnehagens uteareal bør også beskrives.

Klima og bærekraft

Det skal beskrives hvilke konsekvenser den foreslåtte fortettingen inklusiv riving av tre eneboliger, vil få for klima og miljø. Veilederen fra Oslo Kommune: Klimakriterier – veileder kan være et godt hjelpemiddel til denne oppgaven og det anbefales å bruke vurderingskriteriene fra denne veilederen.

Ut fra et bærekraftperspektiv bør riving av eksisterende bygg helst unngås. Det bør i planbeskrivelsen redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort ut fra et bærekraftperspektiv, i valget mellom riving og bevaring. Bygningenes tilstand bør framgå.

Plan for beskyttelse mot ulemper i bygge- og anleggsfasen bør også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til riving, anleggsvirksomhet og massetransport. Trondheim kommune vedtok 12.11.2020 Storbyerklæring for fossil- og utslippsfrie bygge- og anleggsplasser. [PS 305/20](#) med en målsetting om at hele byens bygg- og anleggsvirksomhet skal være utslippsfri innen 2030.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Støy og luftforurensning
- Trafikksikkerhet
- Anleggsfase, inklusiv trafikk
- Grunnforhold

Det tas 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, som finnes her: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10->

[byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf](#)

Illustrasjonsplanen skal vise maksimum utnyttelse av planen. Maksimal utnyttelse og maksimal mulig virkning av ny bebyggelse skal også belyses i alle andre illustrasjoner.

Illustrasjonsplanen skal blant annet vise eksisterende og nytt terreng, inklusiv overganger til tilstøtende terreng, gangsoner, oppholdssoner, leke- og aktivitetssoner, plantefelt, trær, parkering for sykkel og eventuelt bil, varelevering m.m. Planen bør vise adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Plantegninger og snitt skal også vise tilgrensende bebyggelse samt eksisterende og nytt terreng. For lettere orientering bør gatenavnene og eiendoms grensene stå på alle tegningene.

Vi ber om et fasadeoppriss langs Sigurd Slembes veg, Øvre Bergsvingen og Valentinlystvegen, som viser planlagt bebyggelse - høyder og volumer - sammen med tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gateopprissene skal ha inntegnet mennesker i riktig målestokk.

Nærvirkning og konsekvenser av planen for naboene skal dokumenteres. Vi ønsker perspektiver fra viktige uteoppholdsarealer i barnehagen og fra hoveduteplass til omkringliggende boliger.

Trær og vegetasjon bør ikke vises med tette flater, som dekker over og skjuler planlagt bebyggelse.

Annet

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 gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

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

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

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil: <https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Planlagte tiltak i Jonsvannsveien

Forprosjektet for sykkeltiltak i Jonsvannsveien er planlagt ferdigstilt til sommeren. Eventuelle tiltak vil få konsekvenser for planområdet. En eventuell stenging av Valentinlystvegen ved dagens rundkjøring vil medføre behov for en offentlig snuplass. Plassering av denne snuplassen er ikke avklart enda, men planområdet kan bli berørt.

Vi anbefaler at dere har en tett dialog med prosjektleder for miljøpakkeprosjektet som er Richard Liodden Sanders, tlf: 930 58 954 e-post:

richard.torbjorn.liodden.sanders@trondheim.kommune.no. Saksbehandler og partner for reguleringsplanen ønsker å bli holdt løpende orientert om dialogen.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart i sosi- og pdf-format.

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.

Plankonsulent/forslagsstiller skal legge til rette for dialog og holde informasjonsmøte med følgende parter: berørte naboer, nabogruppen "Godt bomiljø Berg" og velforeningen "Godt bomiljø Tyholt". Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. I tillegg bør egen invitasjon sendes.

Behandlingsfrist

Planområdet ligger både i foreslått hensynssone for kulturminner og i brytningssonen mellom fortetnings-/ transformasjonsområde og områder for fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Planen kan skape presedens for andre utbyggingsplaner innenfor samme hensynssone. Allerede før planoppstart har det kommet massive protester fra nabolaget til fortettingsprosjekt i planområdet.

Vi vil derfor legge fram saken til bygningsrådet til førstegangs behandling.

Det er enighet om at det skal avtales en egen omforent behandlingsfrist når planforslaget er komplett.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller Berg Bolig AS, v/ Ørjan Haverstad, Innherredsveien 22, 7042 Trondheim, i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Elisabeth Schöttler
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:1000

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Møtereferat 26.04.2021 Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Berg Bolig AS, v/ Ørjan Haverstad

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag