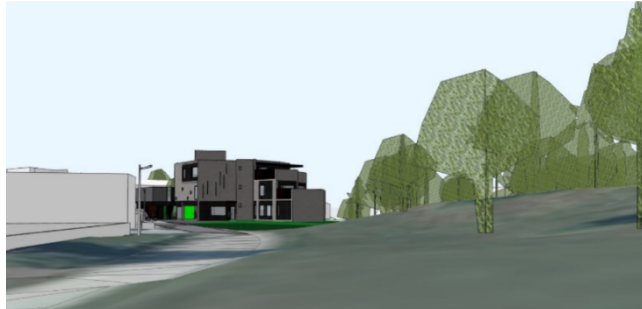






Figur 15 Bofellesskapet sett fra Tiriltoppen barnehage i sør. Illustrasjon: Bergersen arkitekter.



Figur 16 Tiltaket sett mot sør fra Spannet. Illustrasjon: Bergersen arkitekter

3D-illustrasjoner viser prosjektert bebyggelse.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, KPA 2022-2034.

Området er avsatt til byggesone 3, som er et område for boliger med innslag av næring, og offentlig tjenesteyting og idrett. Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak. Området ligger innenfor bestemmelsesområde for Bynaturpark på Ladehalvøya (#12), som medfører at det skal være høyt fokus på å ivareta hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Det settes også her høyere krav til blågrønn faktor og bevaring/etablering av alleer. Det ligger hensynssone for kulturmiljø for Lystgårdslandskapet på Lade over hele planområdet.

Det er særlig hensynet til strøkskarakter, hensynssone kulturmiljø og bestemmelsene til bynaturpark som må redegjøres godt for i planarbeidet. Forslaget strider med retningslinjen for hensynssone kulturmiljø ved å overstige to etasjer. Det framgår ikke av planinitiativet om krav til blågrønn faktor er ivaretatt.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Krav om planprogram gjelder ikke for dette planarbeidet.

Byplankontoret mener planforslaget ifølge *Forskrift om konsekvensutredninger* og § 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal konsekvensutredes på grunn av størrelse og utforming av bebyggelsen på denne tomta. Planforslaget kan komme i konflikt med *verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer*, omtalt i punkt 10b i forskriften. Det er ikke nødvendig å konsekvensutrede truede

arter, dette framgår av naturfaglig vurdering vedlagt planinitiativet. Konsekvensutredningen kan tilpasses den virkningen tiltakene i planen kan få.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

Tomta er egnet til formålet, og prosjektet har en utnyttelsesgrad tilpasset tomta. Prosjektert bygg som tidligere har fått rammetillatelse er utgangspunktet for planarbeidet. Konsekvensene av bygget redegjøres for i planarbeidet.

Arealformålet *kombinert bebyggelse bolig og tjenesteyting* kan benyttes, men det kan også være kun arealformålet tjenesteyting, siden bofellesskapet ikke må tilfredsstille boligkravene i Kommuneplanens arealdel.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- **Planavgrensning**

Planavgrensningen må omfatte areal til turveg helt ned til Harry Borthens veg, slik at allmenn tilgang er sikret. Det må tas høyde for rigg for gjennomføring av turvegen, og at kommunens normtegnings for tursti TK-020 og turveg TK-021 kan realiseres.

Planavgrensningen må ta høyde for normtegnings for turveg fram til Ringve skole i planavgrensning, siden det ikke er avklart i planarbeidet hvordan turvegen/snarvegen skal opparbeides og denne skal driftes av kommunen.

Vendehammer er vist på eksisterende parkeringsplass utenfor foreslått planavgrensning og er ikke regulert. Vendehammer må være sikret innenfor planavgrensningen.

- **Krav til KU – kulturmiljø og landskap.**

Byplankontoret mener planforslaget utløser krav til konsekvensutredning. Omtalt ovenfor.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

De viktigste endringene som må gjøres:

Planavgrensning må endres før byplankontoret kan anbefale oppstart av planarbeidet.

Stedsanalyse er krav til oppstartsmateriale etter KPA 2022-2034, men vi er enige om at dette kan oversendes senest i forkant av kart- og bestemmelsesmøte. Den bør inkludere vurderingene fra konsekvensanalysene for kulturmiljø og landskap. Trondheim kommune lager nå en veileder for stedsanalyser som ikke er ferdigstilt enda. Stedsanalysen kan derfor ta utgangspunkt i [veilederen fra Sandnes kommune](#).

Det må dokumenteres at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen.

Øvrige råd

- **Utforming av turveger:**

Sikring og styrking av offentlige gangforbindelser og snarveger er viktig for å skape en god bydel.

Turvegene skal være trygge og brukbare. De må kunne brukes av syklister med vogn som møter noen. Møteplasser/utvidelser kan kompensere for smal bredde og inngjerding. Unngå krappe vinkler. Vurder løsninger for å unngå tosidige gjerder. Ta høyde for terrengendringer i planavgrensning som vil medføre midlertidige eller varige konsekvenser for naboeiendommer. Bredere og mer brukbar turveg kan prioriteres over uteoppholdsareal til bofellesskapet. Skap gode steder.

Turveg ned til Harry Bortens veg må ivareta kjøring til garasjeanleggene i bestemmelsene. Vis snitt som viser hvordan boligområder og barnehage berøres. Utforming av turvegen må avklares i samarbeid med Kommunalteknikk, fordi de skal driftes og eies av kommunen, og vi anbefaler et snarlig arbeidsmøte.

Det bør vurderes om turveg forbi barnehagen kan legges litt inn på gnr/bnr 413/213 (Gartnerhaugvegen 10-12) for å få bedre kurvatur og brukbarhet på turvegen

Byplankontoret anbefaler at offentlig tilgang på turveg gjennom Ringve skole ned til Olav Engelbrektssons allé sikres i planen, dette kan vurderes nærmere i planprosessen.

- **Illustrasjonsplanen/illustrasjoner**

Tydeliggjør at privat hage i 2. etasje ikke er plassert på bakken. Den bør omtales som privat takhage eller takterrasse.

Vis tydelig bebyggelsens omriss.

Det er vanskelig å forstå høydene. Lag enkle og entydige snitt og illustrasjoner. Vis omgivelsene og vis eksisterende terreng. Ikke vis kjeller som ikke skal bygges.

Lag fjernvirkning som viser landskapet. Se begge veier mot Harry Borthens veg, før og nå, gjerne montert i foto - slik at Kanonhaugen er med.

Alle brukte steds- og vegnavn må påføres illustrasjonene.

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker.

- **Utforming av bebyggelse og uteområder**

Vis til Arkitekturstrategien og vurder hvordan denne ivaretas. Byggets formål gjør at det er viktig å unngå innsyn, og dette medfører at form og uttrykk på bebyggelsen ikke er slik vi generelt anbefaler at bygg samvirker med omgivelsene. Hvordan planforslaget forholder seg til prinsippene i arkitekturstrategien må beskrives og begrunnes, og kompenserende grep beskrives.

Foreslåtte solcelleanlegg må beskrives og ivaretas i planmateriale, med tanke på høyde, virkning, plassering og tilgang.

Parkering: 8 bilparkeringsplasser er ok. Med 5 ansatte per skift og 17 enheter i bofellesskap bør sykkelparkering økes.

Bofellesskapet trenger ikke ivareta kravene til boliger i byggesone 3 (§ 10 og § 14.1) i KPA 2022-2034, siden dette ikke er boliger. Bokvalitet må likevel beskrives, og uteoppholdsareal med kvaliteter sikres i planen.

Minner om § 11.2 i ny KPA, om at det skal legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Trær som skal fjernes må illustreres og beskrives. Intensjonen bak planlagt vegetasjon må beskrives, og trær bør vises i plankartet.

Det er sendt inn VA-plan som viser til tilbakemelding fra Kommunalteknikk fra 2023. Denne tilbakemeldingen må godkjennes på nytt.

Byplankontoret anbefaler at behov for rigg og midlertidig anleggsområde vurderes godt slik at disse er innenfor planavgrensningen.

Byplankontoret anbefaler at vegstrekningen kalt Spannet (Østmarkveien) tas med i planavgrensningen til varsling, men dette er ikke krav. Større planavgrensning reduserer risiko for at planområdet må utvides senere når trafikkvurderingen er gjennomført.

Tilbakemelding fra internt samråd

Det har ikke vært gjennomført internt samråd på dette planinitiativet, men på tidligere planinitiativ for et større planområde, den 23.9.2024. Noen av tilbakemeldingene går på regulering av Spannet/Østmarkveien, disse er inkludert til tross for at vegstrekningen ikke er innenfor foreslått eller krevd planavgrensning.

Vi ser at det kan være motstrid mellom tilbakemeldingene fra internt samråd og øvrige tilbakemeldinger. Byplankontoret vurderer at tilbakemeldingen fra Byarkitekten, som stiller spørsmål til bofellesskapets arkitektoniske uttrykk, kan svares ut med en vurdering opp mot prinsippene i Arkitekturstrategien. Eventuelle spørsmål til tilbakemeldingene under stilles til byplankontoret.

Kommunalteknikk VA: Standardbestemmelser VA, og krav om VA-plan.

Kommunalteknikk - byrom/grønt: KU landskap må inkludere store trær.

Kommunalteknikk veg: Offentlige fortau bør opparbeides med 3 m bredde. Husk generell vintersituasjon. Felles privat veg Spannet (del av Østmarkvegen) er greit.

Kommunalteknikk - Renovasjon: § Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Det er ikke plass til vendehammer til kranbilen her i dag, så dette må det sikres plass til. Hva slags løsning kommunale virksomheter skal ha, må avklares med Trondheim Eiendom, Trondheim Renholdsverk og Kommunalteknikk. Det er ønskelig at det settes av areal til returpunkt i området. (De tar gjerne eget møte om renovasjon)

Barnas representant: Barn og unges interesser (bruk av områder/ferdselsforbindelser) må ivaretas i prosessen (også under selve anleggsarbeidet, plassering av rigg etc.).

Klima og miljøenheten - Landbruk: Ikke rigg på landbruksområder.

Klima og miljøenheten - Naturforvaltning: Området med naturformål bør plasseres der det ble registrert naturverdier, ref. biofokusrapporten. Biofokus-rapporten trekker frem gode avbøtende tiltak som bør sikres i bestemmelsene. Anleggs/riggplasser og lagringsplasser for materiell må ikke plasseres i områder med naturverdier. Beskyttelsen av disse områdene kan inngå i en marksikringsplan. Kommunedelplan naturmangfold bør nevnes i kap. 2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner.

Klima og miljøenheten- Klimatilpasning: Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes og dersom andre løsninger velges *skal* det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Dette må komme tydelig frem i plandokumentene. Tiltakshaver skal gjennomføre tiltak slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen, jf. pbl § 28-10. Utomhusplanen må inkludere overvannshåndtering. Dette må sikres i bestemmelsen om utomhusplan.

Hendelse urban flom/overvann i ROS-analysen er aktuell for planområdet og må vurderes videre i analysen. Til tross for store grøntarealer kan mye vann på kort tid føre til problemer og den planlagte bebyggelsen kan være utsatt for materielle skader ved mye overvann.

Ber om at mer informasjon om klimatilpasning legges inn i planbeskrivelsen. Hvordan skal planområdet tilpasses et klima i endring? Jf. pbl § 3-1 g og TEK17 § 15-8.

Det vises til Kommunedelplan: energi og klima 2017-2030. Dette er ikke gjeldende kommunedelplan. Det må vises til ny plan, Klimaløftene - kommunedelplan for energi og klima 2024-2030.

Viser også til [Veileder for arbeid nær trær.](#)

Klima- og miljøenheten - miljø og folkehelse: Trafikktall på Østmarkvegen bør kvalitetssikres, ser ut til at andel tunge kjøretøy (4 % av 750) er satt for lavt når det nå er to bussruter som har Østmarka som endestasjon + ny bebyggelse som planlegges.

Enhet for Idrett og friluftsliv: Sammenhengende grønn forbindelse mellom Kanonhaugen og ned til sjøen er viktig.

Byplan - trafikk planfaglig: I forslaget til mobilitetsplan for Lade og Nyhavna (på høring) er det foreslått rekkefølgekrav om separert sykkeltilbud i Jarleveien/Nidarholms gate på strekningen mellom Stiklestadveien og Mellomveien.

Det bør reguleres og stilles rekkefølgekrav om fortau langs sidearm av Østmarkveien. Spannet / sidearm av Østmarkveien har noe uklar utforming av avkjørsel mot hovedaksen av Østmarkveien. Her bør det reguleres og etableres tydelig utforming med gjennomgående fortau.

Det bør reguleres og etableres gangforbindelser mot Gartnerhaugveien, Harry Borthens vei, Sjømannsveien og bussholdeplass "Ringve skole".

Byplankontoret - universell utforming: Det bør utarbeides en utomhusplan for opparbeidet situasjon som viser universell utforming; fremkommelighet og orienterbarhet i anlegget og med atkomst for alle til de ulike aktivitets/rekreasjonsareal. Kotesatt utomhusplan som viser stigningsforhold langs gangveier og adkomst til inngangspartier. Sikre gode gangforbindelser mellom de ulike offentlige funksjonene.

Der stinett oppgraderes bør tiltak som håndløper i bratt terreng og sittemuligheter samt belysning vurderes som kompenserende tiltak. Opparbeidelse av gangnett må også sikre sittemuligheter med jevne mellomrom for hver 200 m avstand.

Stigning i "Spannet" bør prosjekteres og oppfylle kravene til vegutforming jfr. Statens vegvesens håndbok N100 og krav til universell utforming med max stigning 1:12. Dette bør tydeliggjøres i bestemmelsene og sees på som en helhet med adkomst til eksisterende boliger.

Byantikvar: Når det gjelder høyder og landskapsvirkning, mener vi at initiativet (om den store planen) nå er slik at det kan vurderes videre. Landskapsvirkning, både fjern og nær, er fremdeles avgjørende å sikre.

Byarkitekt: Viktig å sikre en god og effektiv gangpassasje fra Spannet og ned til Olav Engelbrektssons alle. I dag er Tiriltoppen barnehage en barriere som man må gå gjennom.

Bofellesskapet i øst er illustrert med en svært ekspressiv form. I møte med nytt HVS-senter (og eksisterende Tiriltoppen barnehage) virker dette som et dårlig valg. Byarkitekten kjenner ikke bakgrunnen for denne utformingen, men vi anbefaler rolige og nedtonede volum. Rusboligene har løst dette bra.

Byggesakskontoret: Få med bestemmelse under vilkår for gjennomføring om hvilken utredning og dokumentasjon som kreves i forbindelse med bevaring av naturverdier. Sikre bevaring av verdifulle trær.

Det må vises realistiske illustrasjoner i øyehøyde og av fjernvirkning av prosjektet.

Sikre at det blir gjort en ombrukskartlegging for eventuell riving innenfor planområdet. Det bør sikres at materialer blir brukt i ny bebyggelse innenfor planområdet.

Behov for møter med kommunale parter:

- Det må gjennomføres møte med **kommunalteknikk** for å avklare turvegene og krav, løsninger, mulige avvik fra krav, og eventuelle rekkefølgekrav. Varslet planavgrensning må ta høyde for ulike løsninger, eller arbeidsmøte bør gjennomføres før varsling.
- Det må tidlig i planprosessen gjennomføres møte med **byantikvaren** for å avklare form og nivå på nødvendig utredning av hensyn til kulturmiljø og landskap og konsekvensutredning.
- Det må i planprosessen gjennomføres møte eller prosess med byplankontoret for å avklare de **trafikkale** konsekvensene av planforslaget.
- Det bør gjennomføres møte eller prosess med representanter for barnehagen, BUP (statlig) og Ringve skole for å avklare løsninger for adkomst for alle trafikkgrupper.
- Eget møte med kommunalteknikk og eventuelt TRV om **renovasjonsløsning**, inkludert vendehammer.

Saksbehandler på byplankontoret ønsker å bli invitert til møtene.

Planprosessen

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

Det anbefales tidlig møte med grunneiere som inkluderes i planavgrensningen.

Plankonsulent/forslagsstiller må vurdere om dette skal gjøres som et åpent informasjonsmøte eller om det skal gjennomføres på annen måte. Et møte bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

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

Planforslaget som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om foreløpig framdrift

Det tas sikte på å sende inn komplett planforslag før sommeren. Det er ikke foreslått en framdriftsplan og vi ber om at denne ettersendes. Framdriftsplanen bør inneholde:

- Flere arbeidsmøter med kommunen om:
 - turveger
 - renovasjon og vendehammer
 - trafikale konsekvenser
 - kulturmiljø og landskap
 - eventuelt arkitektonisk uttrykk / arkitekturstrategien
 - eventuelt VA-plan
- Møte med berørte naboeiendommer
- Eventuelt møte med nabolag og interessegrupper
- Kart- og bestemmelsesmøte, med gjennomgang før innsending av komplett planforslag og anslag av tidspunkt for innsending av komplett planforslag (utkast til beskrivelse, stedsanalyse, kart- og bestemmelser sendes inn minimum 2 uker før)
- Komplette planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum) (forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende)
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- *Brann i bygninger og anlegg*

Byplankontoret mener at hendelsen *urban flom/overvann* også skal vurderes i ROS-analysen. Til tross for store grøntarealer kan mye vann på kort tid føre til problemer og den planlagte bebyggelsen kan være utsatt for materielle skader ved mye overvann. I følge [Temaplan for klimatilpasning 2021-2025](#) skal *klimatilpasning* inngå i alle ROS-analyser.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i vedlagt *Utfylt liste med krav til komplett materiale*.

Det er enighet om at milepælene i ovenstående framdriftsplan skal følges. 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Det er enighet om at behandlingskostnadene faktureres Trondheim eiendom, Utbyggingsenheten i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Torres Mollan
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Innsendt planinitiativ

Krav til komplett materiale

Adresseliste

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalter i Trøndelag

Trondheim eiendom, Utbyggingsenheten, Anne Grete Valstad

Trondheim eiendom, Utbyggingsenheten, Ana Castanheira

Asplan Viak, Lene Nagelhus

Asplan Viak, Julie Nordhagen