



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Sivilingeniør Godhavn AS
Erling Skakkes gate 52A

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørnar Sandberg

Vår referanse
20/35101-7 (79869/20) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
29.05.2020

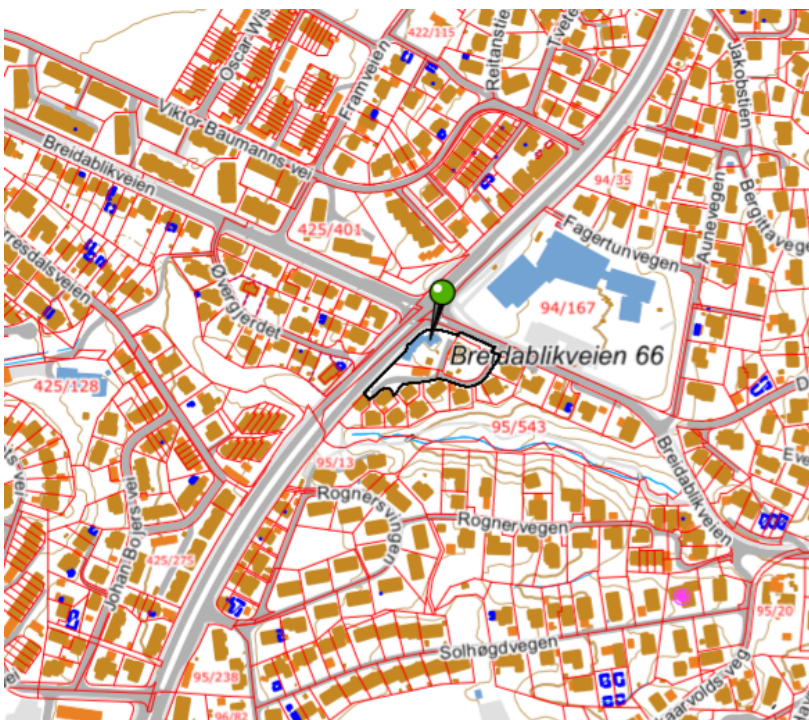
Breidablikveien 66 og 68, anmodning om formøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 6. april 2020 og til møte med kommunen 12.mai 2020.

Planarbeidet gjelder Breidablikveien 66 og 68, samt gnr/bnr 95/542 og gnr/bnr 95/452.



Planens navn er Breidablikveien 66 og 68, detaljregulering.

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:

Plankonsulent er Agraff Arkitektur AS, ved Silje Høyem Amundsen, tlf. 95 99 98 17, epost silje@agraff.no.

Forslagstiller er Godhavn AS, ved Marius Haug Nysether, tlf. 97 00 98 09, epost marius@godhavn.no.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Bjørnar Sandberg, tlf. 72 54 27 23, epost bjornar.sandberg@trondheim.kommune.no, og Kjersti Sandven, epost kjersti.sandven@trondheim.kommune.no.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å muliggjøre boligfortetting av Breidablikkveien 66 og 68, hvor det i dag er henholdsvis barnehage og enebolig. Planinitiativet legger opp til 49 boenheter og omfatter også adkomstveg og fellesområder.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Deler av planområdet er i Kommuneplanens arealdel (KPA) regulert til areal for offentlig tjenesteyting. Utover dette er området regulert til boligformål, og ligger i bestemmelsesområde kollektivåre.

I dag er det en barnehage og en enebolig på området, i tråd med formålet i KPA, men driften av barnehagen skal avvikles mot 2021. Trondheim kommune har ikke behov for areal til offentlig tjenesteyting på tomta i dag, og høy boligutnyttelse på tomta er i tråd med mål om fortetting langs viktige kollektivåre.

Viktige utfordringer i planområdet

Det er hensiktsmessig med høy tetthet i dette området. Planområdet ligger rett ved metrobusstasjon og busslinje i Breidablikkveien. Byåsveien og Breidablikkveien er også viktige sykkelruter. Det relativt kort vei til dagligvare på Havstad og Sverresborg (800-900m).

Målet om fortetting må balanseres med hensynet til bokvalitet og nabolagsvirkninger. Gode uterom og boforhold må sikres for alle nye boenheter, samtidig som uforholdsmessige virkninger for naboer unngås. Dette begrenser antall boenheter og høyder som vil være akseptabelt i dette området.

Planområdet ligger på sørsiden av krysset Breidablikkveien og Byåsveien. Her er det mye trafikk, av gående, personbiler, samt kryssende busslinjer og sykkelruter. Dette stiller krav til utformingen av prosjektet, og til håndteringen av støy- og luftforurensing. Planen må sikre areal til å ivareta alle trafikantgrupper, og må bidra til at det er attraktivt å gå, sykle og ta bussen.

Åsveien skole med idrettshall ligger på andre siden av Breidablikkveien, og det er svært mange barn som frekventerer området. Alle veiene rundt planområdet brukes som skolevei. Krysset Breidablikkveien/Byåsveien er registrert som utrygt, både gjennom barnetråkk og kartlegging gjort av FAU ved Åsveien skole. Videre planlegging må ta hensyn til dette.

Planområdet ligger i skrånende terreng. Eksisterende veger er bratte, Breidablikkvegen har en stigning på omtrent 1:11 og adkomstvegen til dagens barnehage har en stigning på 1:9.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

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

Under følger byplankontorets råd til utarbeidelse av reguleringsplan for dette området, basert på innsendt materiale og oppstartsmøtet:

Utforming og plassering av bebyggelsen

Det må sikres god kvalitet på bebyggelsen mot Byåsveien og Breidablikkveien, som er offentlige gater, jamfør [Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur](#). Hvordan bebyggelsen møter Byåsveien og Breidablikkveien er viktig for opplevelsen og bruken av disse gateløpene. I den sammenheng er det positivt at byggelinjen legges ut mot gatene, og at bebyggelsen er oppdelt i ulike bygningsvolum, med innganger rettet ut mot Byåsveien og Breidablikkveien. Kvalitet i materialbruk og bruk av ulike fargetoner vil bidra til at prosjektet ikke framstår monotont mot gateløpet. Støyskjermer vil ikke tillates her, og sokler/støttemurer mot gate bør unngås.

Bebyggelse som er høyere enn eksisterende bebyggelse kan godtas langs Byåsveien. Maksimal høyder vil avhenge av om virkningene er akseptable. Dette gjelder særlig sol/skygge- og visuelle virkninger for naboer og omgivelsene rundt.

Bebyggelsens volum og utforming må ikke fremstå fremmed for omgivelsene. Det vil være viktig å sørge for gode overganger eller en buffer mot bebyggelsen i sør. Eksisterende bebyggelse må dokumenteres i en stedsanalyse, som tar for seg bebyggelsesstruktur, -typologi og ferdselsårer. Det må beskrives godt hvordan prosjektet forholder seg til eksisterende småhusbebyggelse.

Bygningen skissert sør i planområdet bør tas ut. Slik prosjektet framstår i planinitiativet, reduserer dette bygningsvolumet mulighetene for et godt uteområde, og gjør at prosjektet kommer tettere på småhusbebyggelsen i sør. Dersom bygningsvolumet tas ut, vil det derimot gi et stort og sammenhengende uterom, samtidig som det lager en buffer mot nabobebyggelsen. Dette vil være klare styrker for prosjektet.

Uterom

Uteoppholdsarealet i planforslaget må ha god kvalitet, og nok areal til å oppfylle uteromskrav i KPA og til å erstatte lekeareal som går tapt ved omregulering av barnehagen. Uterommet må ha gode brukskvaliteter for alle aldersgrupper, gode solforhold og være skjermet for støy, i tråd med [Trondheim kommunes uteromsveileder](#). Størrelsen og kvaliteter på uterommet må redegjøres for i planforslaget.

Prinsipp om universell utforming må ivaretas i planforslaget. Uterommet må være tilgjengelig fra alle boenheter. Stigningsforhold på internveier og koter må vises på illustrasjonplan.

Boligstørrelse/-funksjon

Det vil være en fordel med stor andel boliger over 50 kvadratmeter for å øke graden av tilgjengelige boenheter med universell utforming i området.

Det bør avsettes areal for fellesrom i 1. etasje i blokkbebyggelsen. Dette vil kunne støtte felles aktiviteter for de som bor i leilighetene og være positivt for bomiljøet. Fellesrom burde ha direkte adkomst mot uterom eller gateløp.

Støy- og luftforurensning

Planområdet ligger utsatt til for støy- og luftforurensning fra Byåsveien og Breidablikkveien. Virkninger av dette for prosjektet må utredes. Behov for avbøtende tiltak må vurderes i planarbeidet.

Hensyn til barn og unge

Planforslaget må bidra til trygg og sikker skolevei forbi og eventuelt gjennom planområdet, både under bygge- og anleggsfasen og når prosjektet er ferdigstilt. Det må sikres at det utarbeides en god og forutsigbar plan for bygge- og anleggsfasen, som ivaretar skolens interesser og sikrer trygg ferdsel for myke trafikanter. Bredde på gangtilbud må være tilstrekkelig for å ivareta hensyn til trygg skolevei.

Trafikkforhold

Det er viktig at det er trafiksikkert og oppleves trygt å gå og sykle til, fra og forbi planområdet, og til bussholdeplasser og viktige målpunkt. For å oppnå dette, er det nødvendig å se på mulige tiltak i Byåsveien, Breidablikkveien og ut mot vegkrysset nord for planområdet.

Planområdet må derfor utvides til å inkludere gang- og sykkeltilbud langs Byåsveien og Breidablikkveien. Byggegrensene må også trekkes tilbake, nok til å gi plass til nødvendig utvidelse av gang- og sykkeltilbud, i tillegg til 2 meter areal til snøopplag ved offentlig vei. Mot Breidablikkveien vil det være rekkefølgekrav om 3 m bredt fortau. Mot Byåsveien må det reguleres inn sykkelvei med fortau, med henholdsvis bredde på 3 m og 2,5 m.

Det vil i løpet av planprosessen vurderes om det, som rekkefølgekrav i bestemmelser, skal stilles krav til tiltak som kan gjøre krysningssituasjonen over Byåsveien og Breidablikkveien bedre for myke trafikanter. Et mulig grep kan være å stramme opp hjørneavrundingen mot krysset, nord for planområdet.

Det er også meldt inn behov for framtidig knutepunkt for buss i krysset Breidablikkveien/Byåsveien. Planarbeidet må ta hensyn til dette ved å opprettholde tilstrekkelig areal til holdeplass i Breidablikkveien og metrobuss-stasjon i Byåsveien. Det må være nok plass til at holdeplassene kan etableres etter gjeldende standarder, i tillegg til overnevnte krav om areal til gang- og sykkeltilbud. Dette må ivaretas i reguleringsplanen.

Den private atkomstvegen er smal og bratt ned mot Breidablikkveien. Bredden på denne må utvides slik at personbil og renovasjonsbil kan møtes. Det er nødvendig med fortau langs nederste strekket av adkomstveien, for å sikre trygg ferdsel for fotgjengere her. Dette må reguleres og opparbeidelse vil være et rekkefølgekrav. Lengden på fortauet kan avklares underveis i planprosessen, men det må minimum gå fra Breidablikkveien til åpningen mot grøntarealet i sør mellom Breidablikkveien 48 og 50.

Det må redegjøres for forventete bilturer som prosjektet genererer sett i forhold til dagens situasjon.

Renovasjon

Løsning for renovasjon må beskrives i planforslaget. Det må redegjøres for plassering, adkomst fra inngangsdør til avfallscontainere og snumuligheten for renovasjonsbilen. Det skal ikke være mer enn 50 meter fra inngangsparti til nedkast av avfall. Dersom dette ikke kan oppnås, eller

planforslaget går over 50 boenheter vil det bli krav om mobilt avfallssug. Teknisk godkjenning av renovasjonsløsning før igangsettelse må sikres i bestemmelsene.

Naturmangfold

Både innenfor og i nærheten av planområdet er det registrert fremmede arter. Disse må kartlegges i vekstperioden og det må gjøres tiltak for at artene ikke spres i anleggsfasen.

Grunnforhold

Det er fast leire og gode grunnforhold kartlagt på Åsveien skole. Det forventes lignende grunnforhold på planområdet. Det er tidligere gjort miljøtekniske grunnundersøkelser for eksisterende barnehage på tomta. Det er ikke kjente forekomster av torv, fyllmasser eller andre problematiske grunnforhold. På grunn av høy utnyttelse av eiendommen må det likevel stilles krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse.

VA

Det er mye overvann som samles opp i planområdet. Dette må hensyntas i planleggingen. Prosjektet berører eksisterende flomvei og en 300 mm OV-ledning. Vurdering og håndtering av dette må beskrives i teknisk plan for vann og avløp. Før igangsettingstillatelse må det utarbeides et forprosjekt for VA, som skal godkjennes av kommunen. Utfyllende beskrivelse om planområdet og behov knyttet til vann og avløp ligger i vedlagt VA-skriv.

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](#), samt 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 planen.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut og hvordan planen virker inn på dette må beskrives. 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 kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Det må redegjøres for planforslagets virkning på nullvekstmålet i planbeskrivelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- Støy og støv fra trafikk
- Avfallsbehandling ved riving av bygg
- Trafikksikkerhet, også knyttet til skolevei
- Overvann
- Ledningsbrudd for stor vannledning

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.

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.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i et begrenset antall møter underveis i arbeidet med planforslaget.

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

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 forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planinitiativ skisser

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

VA-notat

Grunnundersøkelser i området

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune

Fylkesmannen i Trøndelag