



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Torgarden

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Jon Sivert Granhaug

Vår referanse
21/38709-2 (41177/22) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
08.04.2022

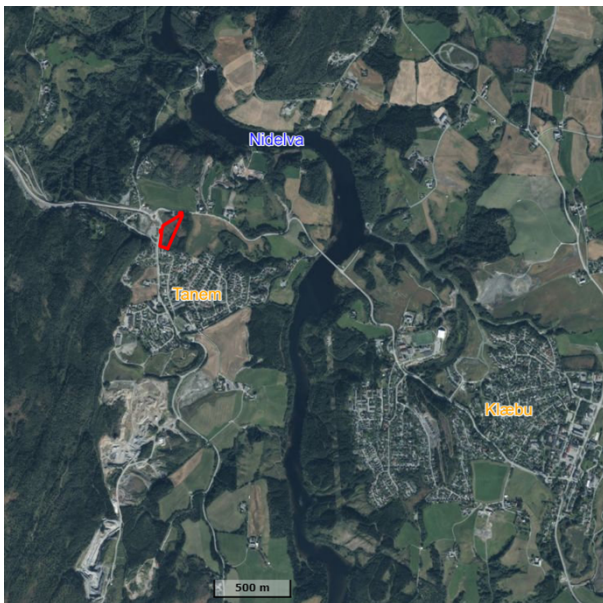
Gnr/bnr 541/14 m. fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsvegen - tilbakemeldingsbrev

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 01.12.2021 og til oppstartsmøte med kommunen 16.03.2022.

Planarbeidet gjelder gnr/bnr 541/14 m. fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsvegen.



Forslag på planavgrensning fra forslagsstiller vist i rødt.

Planens navn er «Gnr/bnr 541/14 m. fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsvegen».
Planidenten skal være 20220004.

Plankonsulent er:

Grim Almhjell, Selberg Arkitekter AS, postboks 6094 Torgarden, 7434 Trondheim, tlf: 731 88 000, grim@selberg.no, og Frøydis Aarnseth Aalbu, froydis@selberg.no

Forslagstiller er:

Roger Grindflaten, HAW Eiendom AS, Nordalsveg 3, 7540 Klæbu, tlf: 416 55 714, roger@hawgruppen.no og Ann Kristin Ulstad, annkristin@hawgruppen.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:

Kontaktpersoner på byplankontoret er:

Jon Sivert Granhaug, tlf: 725 42 752, jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no og Mona Presthus, mona.presthus@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

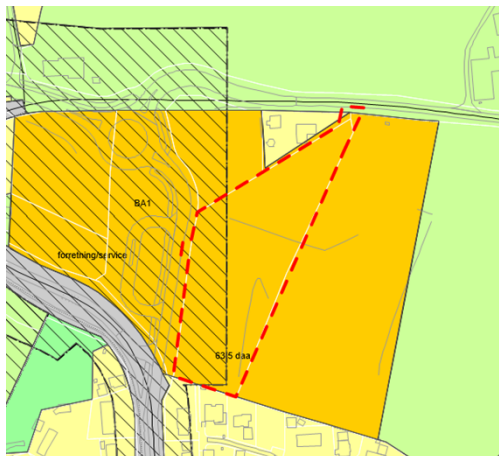
Hensikten med planarbeidet er å etablere boliger ca. 10.000 m² BRA totalt med ca. 143 stk. boenheter og med minimum ca. 5.000 m² BRA uteareal, dagligvare på ca. 1.300 m² BRA og ca. 500 m² BRA med andre lokalservice funksjoner. I planinitiativet er det skrevet næring, men næring omfatter andre underformål.

Plangrepet er å dele området opp i en sørlig del med ren boligbebyggelse med saltak arrangert som en «hestesko», og en nordlig del med en forretningssokkel med leiligheter oppå med flatt tak eller saltak. Begge feltene foreslås med parkeringskjeller. Feltene deles med en adkomstveg med kobling til Tanemsbruvegen og Brøttemsvegen med noe gateparkering på sørsiden av forretningsbygget. Deler av parkeringskjelleren er tenkt i to etasjer og vil romme ca. 270 bilparkeringsplasser.

Varelevering til forretningsbygget foreslås fra østsiden av bygget. Mellom forretningsbygget og eksisterende bolig i nord er det planlagt et større grøntområde.

Forholdet til overordnet plan og føringer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, Klæbu kommuneplan 2010-2021.



Planområdet er en del av område vist som bebyggelse og anlegg (BA1) med nåværende status. Området skal benyttes til forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger, jf. § 3.2.1

Føringer for utvikling av området BA1 er at Fv. 704 måtte være bygd fram til området – innfridd, jf. § 3.1.4 b).

Grunnforhold for bebyggelse og anlegg under marin grense må avklares og belyses, jf. § 3.1.5 a).

Avklare og belyse viltets leveområder og trekkveger, jf. § 3.1.5. b).

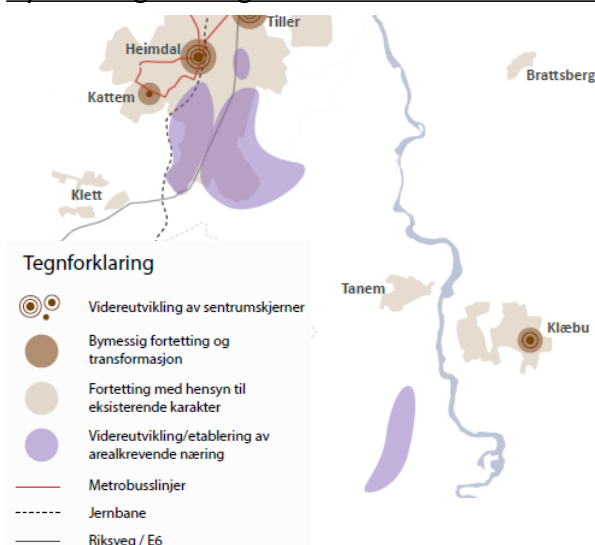
Trase for ny Fv. 704 skal avklares i kommunedelplan før regulering - innfridd, jf. § 3.1.5 c).

Det skraverte området i vest, er hensynsonen med byggeforbud som skal ivareta traseen for ny Fv. 704. Hensynet til planene for ny Fv. 704 er ivaretatt.

Arealbruken i vestre del av utbyggingsområdet (BA1) er allerede avklart i reguleringsplan for Fv. 704 Røddekrysset – Tanem, k2015004, vedtatt 04.02.2016 (venstre kartutsnitt) og reguleringsplan for Fv. 704 Tanem – Tulluan, k2017004, vedtatt 06.06.2019 (høyre kartutsnitt).



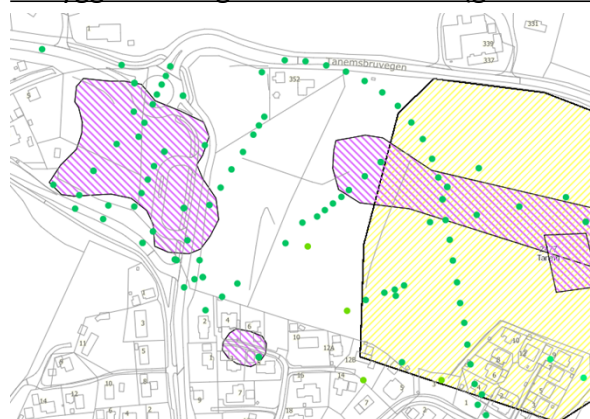
Byutviklingsstrategien for Trondheim mot 2050



I Byutviklingsstrategien er det gitt føringer for at Tanem kan videreutvikle og fortette bystrukturen, men bevare eksisterende karakter og sette hensynet til eksisterende bolig- og bymiljø først. Det skal legges opp til en moderat tetthet.

Viktige utfordringer i planområdet

Bebyggbarhet og områdestabilitet (geotekniske forhold)



Tanem kvikkleiresone ligger rett øst for planområdet, og det er påvist kvikkleire rett vest for planområdet.

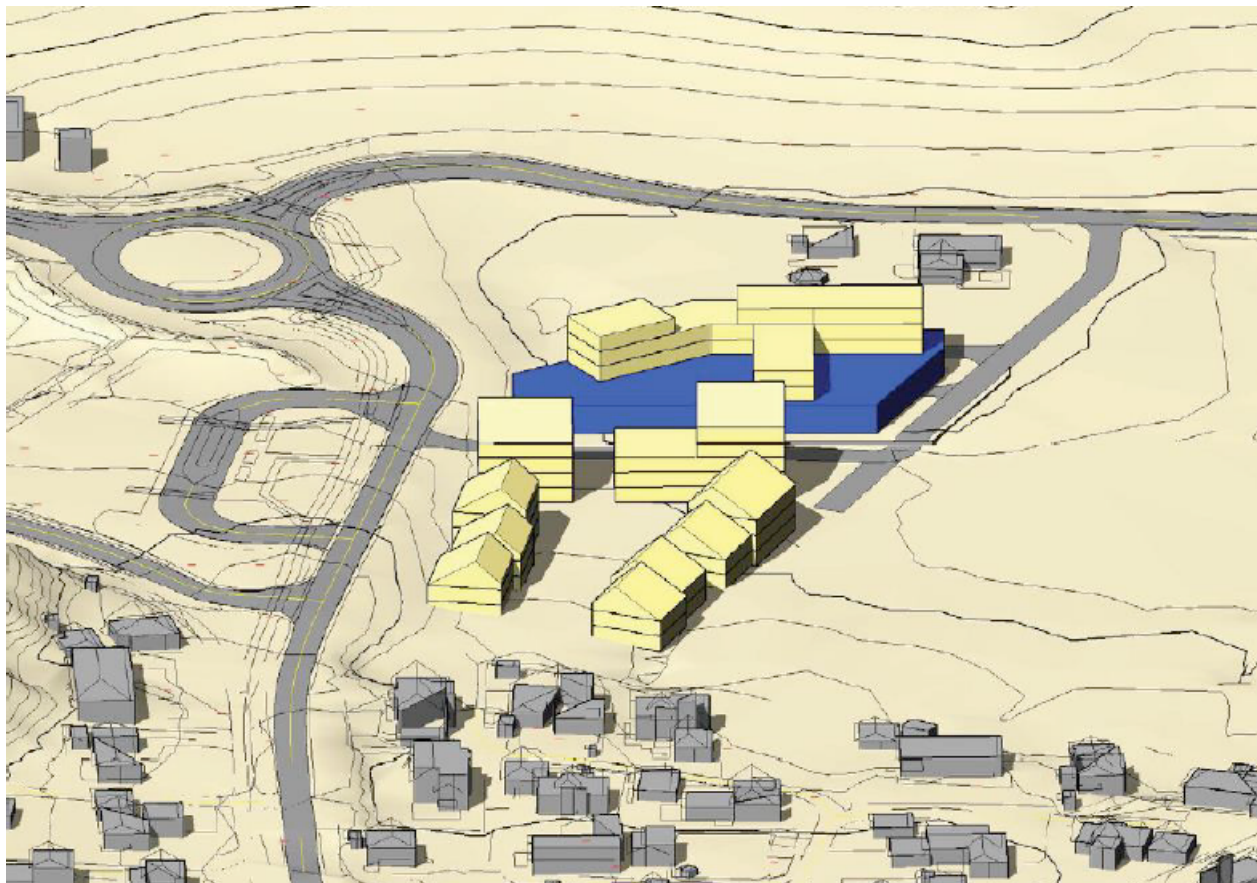
Innenfor mesteparten av planområdet er det også lavlandsmyr.

I planprosessen må områdestabiliteten og bebyggbarheten avklares. Dersom det vil være behov for avbøtende tiltak, må disse sikres i planen i form av rekkefølgegrav. Evt. tiltak må være avklart

før førstegangsbehandling av planforslaget.

Ny bebyggelse opp mot stedstilpasning og områdets karakter

Planområde ligger sentralt i et stort og karakteristisk landskapsrom der eksponering av ny bebyggelse vil bli svært synlig over store avstander. Dagens bygningsstruktur innenfor Tanem boligområde i sør er i all hovedsak småhusbebyggelse: èn- og tomannsboliger i to og tre etasjer med en dominerende saltakstruktur.



Utformingen av bebyggelsen, både arkitektonisk og volummessig er ikke god nok. Dette blir en svært viktig utfordring i det videre planarbeidet. Her bør ikke tettheten være så høy som illustrasjonene viser (ca. 9-10 boenheter/daa i tillegg til forretning mm.), og bebyggelsen må i mye større grad tilpasses stedet og dagens bebyggelse i området.

Ut fra innsendte illustrasjoner virker fotavtrykket og skaleringen av ny bebyggelse større enn nabobebyggelsen i området. Dybdene på ny boligbebyggelse virker så stor sammenliknet med eksisterende bygg i 3D-modellen deres, at vi lurer på om målestokken kan være feil? Detaljering på ny bebyggelse må i større grad forholde seg til eksisterende størrelser, form og avstand.

For å sikre at forretningsdelen med tjenesteyting er mer i tråd med strøkets karakter, bør det sees på en bygningsstruktur der bebyggelsen stykkes opp i flere bygningsenheter, istedenfor en skive forretning med bolig på tak.

Gården Øvre Tanem, med antikvarisk verdi, på andre siden av Tanemsbruvegen er karakteristisk dominert med «trønderlåner». Det er derfor viktig i utforming av bygningsstrukturen å vurdere hvordan ny bebyggelse kan spille på lag med eksisterende bygningsstruktur og stedets karakter, samtidig som det legges til rette for utvikling. Det arkitektoniske valget blir viktig å få avklart tidlig i planprosessen.

Tilstrekkelig brannvannforsyning

Det kan være behov for V/A -tiltak for å sikre tilstrekkelig brannvannforsyning som en konsekvens av planforslaget. Evt. tiltak må da sikres som rekkefølgekrav. Selve behovet for evt. tiltak må avklares før førstegangsbehandling av planforslaget.

Inntil forsterkning over Brøttemsvegen er etablert fullt ut, inkludert høydebasseng eller tunnel på Fv. 704 hvor ny vannledning legges, vil det ikke være tilstrekkelig brannvannkapasitet for området.

Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling. For ytterligere innspill på VA forhold vises det til vedlegget fra kommunalteknikk.

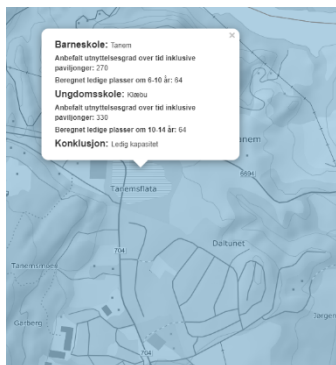
Tilgjengelighet til og fra planområdet for myke trafikanter

Planforslaget etablerer nye målpunkt i område med dagligvare og noe lokalservice. God tilgjengelighet til og fra området må ha fokus for å legge til rette for at flere kan gå og sykle til de lokale tilbudene spesielt fra Tanem boligområde i sør.

Hensynet til naturmangfoldet; vilt og lavlandsmyr

Området er i dag ubebygd og dominert med biologisk miljø og lavlandsmyr som har en viktig økologisk funksjon på grunn av lagring av CO₂ i grunnen. Det er også registrert villtrekk i nordenden av området. Selv om at gjeldende KPA for Klæbu åpner opp for bebyggelse i området, er det en utfordring at myr bygges ned da det vil slippe fri lagret CO₂.

Skolekapasitet



Råd og krav for oppstart av arbeid med reguleringsplan

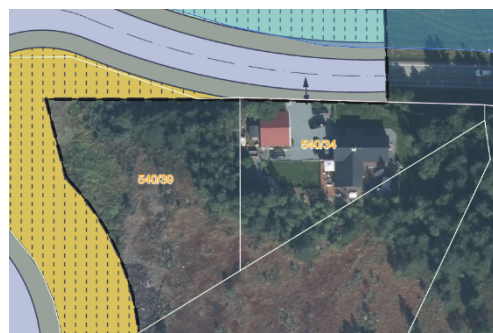
Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet og har følgende innspill med forbehold.

Planavgrensning og arealformål

Som avtalt på oppstartsmøte skal dere sende over forslag på planavgrensning etter at dere har hatt møte med Eierskapsenheten om utvikling av kommunens eiendom rett nordvest gnr/bnr 540/39 der det vurderes etablering av energistasjon.

I tillegg har vi følgende innspill til planavgrensningen:

- Planavgrensningen mot boligeiendommen i nord, gnr/bnr 540/34 må justeres slik at en får ryddet opp i eiendomsforholdene og som grunnlag for et



makeskifte. Dette må avklares med hjemmelshaver av denne eiendommen. Det beste hadde vært å få regulert inn eiendommen da den også er en del av utbyggingsområdet i KPA.

- Det bør vurderes å flytte adkomsten fra Tanemsbruvegen, noe som kan ha betydning for planavgrensningen. se innspillet under temaet «samferdsel»
- Kommunal eiendommen i nordvest gnr/bnr 540/39 må inngå i planforslaget. Vi anbefaler at det også her gjøres en grensejustering for å sikre større avstand mellom eiendomsgrensen og planlagt bebyggelse.

Det anbefales at følgende reguleringsformål brukes:

«Forretning» (1150); som omfatter dagligvare, og «Annen offentlig eller privat tjenesteyting» (1169) som omfatter frisør, pleie og kafe m. fl. (lokalservice).

Konsekvenser for utviklingen på resterende bebyggelse og anlegg (BA1) i øst

Da planskissen kun foreslår for deler av bebyggelse og anleggsområde (BA1) vist i KPA, må planskissen vise hvordan deler av naboeiendommen (gnr/bnr 539/1) kan utvikles. Det må synliggjøres volummessig hvordan utnyttelse og adkomst(er) kan løses ut fra en helhetsvurdering av feltet BA1.



Planskissen viser to adkomster; en fra Brøttemsvegen og en fra Tanemsbruvegen.

Det anbefales at adkomsten fra Tanemsbruvegen vurderes på nytt for å muliggjøre et bedre plangrep for hele BA1, og for å bedre trafikk, støy- og støvforholdene for eksisterende boligeiendom gnr/bnr 540/34.

Det må sendes inn fjernvirkninger som dokumenterer og synliggjør konsekvenser av ny bygningsstruktur opp mot kulturlandskapet og eksisterende bygningsstruktur.

Boligkvalitet

I det innsendte materialet er det lagt boliger oppå forretningssokkelen. En av de primære kvalitetene med Tanem boligområde sin karakter er den direkte tilgangen til hageareal og frodige uteområder på bakkeplanet. For boligene oppå forretningssokkelen vil vi anbefale at det opparbeides svært gode uterom på taket med lekeplass for de minste barna. Videre bør det sikres nok jorddybde på taket slik at takflaten kan opparbeidet som et naturlig og frodig uterom, og det bør sikres direkte adkomst fra boligene til taket.

Det må lages en detaljert utomhusplan som viser lek for ulike aldersgrupper med bestemmelser som sier noe om kvalitet og utforming.

Det bes om at det sendes inn leilighetsoversikt over planforslaget. Det bør også vurderes om krav til leilighetsfordeling bør sikres i bestemmelsene.

Boliger skal ha egne innganger adskilt fra forretningsdelen og lokalservice.

Forretning og lokalservice/tjenesteyting

Utfordringen med etablering av dagligvare på hele 1300 m² og andre lokalsenterfunksjoner ca. 500 m² er å unngå at dette blir et *kjøpesenter*, som vil gi uheldige konsekvenser for lokalsenteret i Klæbu.

Den sentrale lokaliseringen nært hovedvegen vil kunne påvirke handel i Klæbu. Omfang og kunder bør primært være for å betjene nærområdet i Tanem.

Vi er usikre på om størrelsen på dagligvaren vil være for stor til primært å være et nært tilbud. For å kunne gi tilbakemelding på størrelse på dagligvaren, og for å få synliggjort handelskonsekvenser av planforslaget, må vi ha oversikt over hva som legges til grunn av kundegrunnlag.

Vi er åpne for å vurdere etablering av næring som håndverksbedrifter (få ansatte) som lar seg kombinere i nærheten til boliger.

Vi foreslår derfor at planforslaget åpner opp for dagligvare (uavklart størrelse, det må vi jobbe med i planprosessen), kafé/frisør (tjenesteyting) og håndverksbedrift (næring).

Da planskissen viser dagligvare med noe lokalservicefunksjoner bør det sikres en åpen møteplass /torg ved hovedinngangen for å kunne skape gode (offentlige) møterom. Bestemmelsene må sikre dette.

Det må også legges til rette for mest mulige innganger for å aktivisere fasaden der adkomstsonen planlegges. I tillegg må det sikres inngangsareal foran forretning og andre publikumsinnganger, samt at viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal. Også boligene sør for forretningsdelen bør sikres hovedinngang fra lokalgata her. Slik vil dette ha potensiale til å bli en trivelig gate.

Varemottak til forretning og lokalservice/tjenesteyting bør løses innendørs for å ta hensyn til boligene.

Bestemmelser for utforming av forretning med tjenesteyting etc, må sikre at de tar hensyn til strøkets karakter og ha god utforming med høy standard på materialbruk. Videre må det sies noe om hvor mye foliering av butikkvinduer som eventuelt skal tillates.

Miljøforhold

Støyforhold

Det må laget et støynotat som tar utgangspunkt i T-1442/2021 med en vurdering av støy fra tunnelåpningen fra ny Fv. 704.

Naturmangfold

I planområdet er det registrert naturtype med verdi C, intakt lavlandsmyr, der de økologiske funksjoner bør søkes opprettholdt. Nedbygging av myr medfører også utslipp av lagret CO₂ som ikke er i tråd med «Kommunedelplan for energi og klima».

I dag er det ubebygde myrlandskapet en del av viltets leveområde og trekkveg. Det må avklares viltets biotop i området og det må synliggjøres konsekvenser for viltet og om det foreslås avbøtende tiltak.

Det må lages et notat som tar for seg planområdet vurdert opp mot Naturmangfoldloven, og det må lages et klimagassregnskap av nedbygging av myr/torv. Det vises til Miljødirektoratets klimaverktøy.

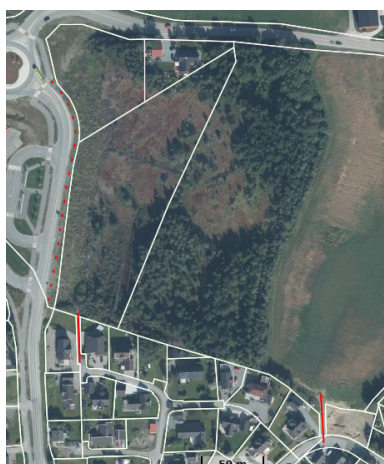
Som avbøtende tiltak bør naturverdier mest mulig videreføres der det ikke foreslås bebyggelse, og det bør vurderes grønne tak.

Renovasjon

Avfallsløsning for boliger, forretning og tjenesteyting må sikres i bestemmelsene. Da planområdet er på Tanem er det åpnet opp for nedgravde containere (7 stk.).

Det er behov for offentlig returpunkt på Tanem. Trondheim renholdsverk ser på mulige lokaliseringer i området. Det bør avklares med Eierskapsenheten om returpunktene kan etableres på Trondheim kommunes eiendom rett nordvest fra planområdet.

Samferdselsforhold



Det må lages et trafikknotat som viser planforslagets trafikkmengder og framtidig situasjon. Videre må notatet belyse trafiksikkerhet og evt. behov for avbøtende tiltak. Evt. avbøtende tiltak må sikres som rekkefølgekrav.

Dagligvare og andre lokalservicetilbud inne på planområdet vil gi behov for nye trafiksikre og gode forbindelser for de som bor på Tanem. Spesielt gjelder dette for de som bor i boligområdet rett sør for planområdet. Det er også pendlerparkering og bussholdeplasser rett på andre siden av Brøttemsvegen, men det mangler gang- og sykkelveg på østsiden av veien.

Som en konsekvens av planforslag må det reguleres og opparbeides gang- og sykkelveg på østsiden av Brøttemsvegen som vist med rød-stiplet linje for å bedre tilgjengeligheten til planområdet. Det må settes rekkefølgekrav til ferdigstilling av gang- og sykkelvegen.

I dag er det to offentlige koblinger mellom boligområdet i sør og de ubebygde arealene i nord som vist med rød strek. Planskissen er i direkte kontakt med den offentlige koblingen i vest. Planskissen med de interne forbindelsene må koble seg på den offentlige forbindelsen rett sør. Opparbeidelse av denne koblingen må være sikret i rekkefølgekrav.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planområdet 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.

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. 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. 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.

Nullvekstmålet for personbiltransport 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.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Ved regulering av veger skal det utredes hvor mye areal som trengs til skråning/fylling og midlertidig anleggsområde. Dette må sikres i planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema (plankonsulentens forslag til tema):

- Støy og støv fra trafikk
- Ulykker i av- og påkjørsler og ulykker med gående og syklende
- Grunnforhold; geoteknikk og radongass
- Brannvannberedskap
- Klimasårbarhet (ved økt nedbør og evt. flom), innspill fra kommunen

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/reguleringsplan/utarbeide-privat-regplan/illustrasjonsveileder_kpa-12-24_rev-26-8-2021.pdf

Annet

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>

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbrt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021, jamfør <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

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 energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, og massetransport.

Kommunen oppfordrer til bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger bør unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

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

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.

Det anbefales at plankonsulent/forslagstiller holder åpent informasjonsmøte om planskissen på Klæbu. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller HAW Eiendom AS v/ Roger Grindflaten, Nordalsveg 3, 7540 Klæbu, i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender

faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ med forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag

HAW eiendom AS, Nordalsvegen 3, 7540 KLÆBU

Byantikvaren, v/Elisabeth Kahrs