



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Byggherrerådgiveren AS
Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Trine Gjessen

Vår referanse
21/20810-4 (263749/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

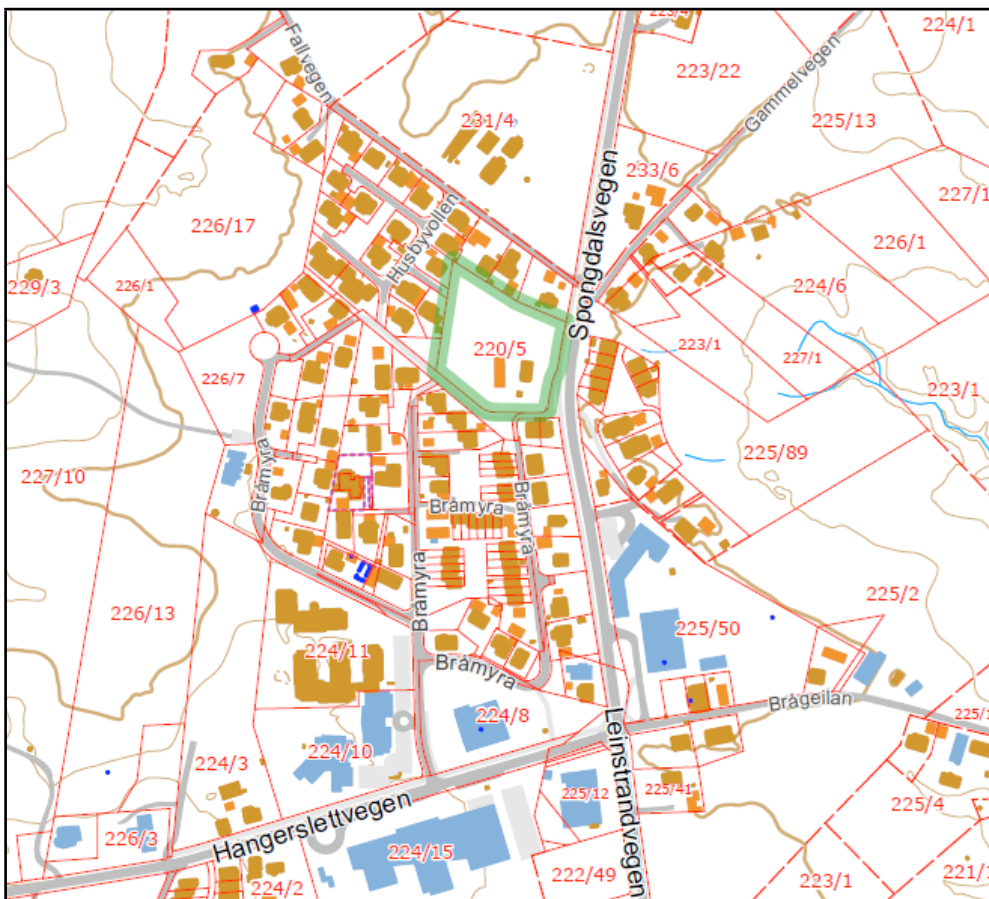
Deres referanse

Dato
21.12.2021

Spondalsvegen 803, gnr/bnr 220/5, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Vi viser til materiale mottatt 24.11.2021 og til møte med kommunen 15.12.2021 om planarbeid for Spondalsvegen 803, gnr/bnr 220/5.



Planområdet Spondalsvegen 803 ligger i tettstedet Spondal på Byneset.

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

Plankonsulent er Byggherrerådgiveren AS ved Kjell Ivar Kjølhamar, 40 87 12 34, kik@bhr1.no
Forslagstiller er Trondheim Eiendomsselskap AS, Åsbakken 12, 7043 Trondheim

Arnt Einar Andersen, 918 21 700, arnt.einar.andersen@gmail.com og

Camilla Thorvaldsen, 918 21 557, thorvaldsencamilla1@gmail.com

Kontaktpersoner på byplankontoret:

Trine Gjessen, 48 11 97 21, trine.gjessen@trondheim.kommune.no, saksbehandler og

Thea Cegla, 95 72 32 37, thea.cegla@trondheim.kommune.no, medsaksbehandler

Hensikten med planarbeidet og forhold til overordnet plan

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging med høyere utnyttelse enn i gjeldende regulering. Planforslaget er i tråd med formål i *Kommuneplanens arealdel 2012-2024* (KPA).



Planforslaget er i tråd med formål i KPA.

KPA gir føringer om begrenset boligutbygging på Byneset. Denne skal dimensjoneres for å opprettholde barneantallet, såkalt vedlikeholdsvekst. I planbeskrivelsen til KPA står det at fem boliger per år på Spongdal og Rye er tilstrekkelig for å oppnå dette. Planforslagets omfang tilsvarer omkring 7 år med boligbygging, og det kun i det ene av de to tettstedene på Byneset. Dette er noe høyt. Samtidig er tomtas beliggenhet i tettstedet Spongdal meget god med tanke på å bygge opp om livskraftige lokalsentre på Byneset og å benytte eksisterende teknisk og sosial infrastruktur. Byplankontoret vurderer derfor at utvikling av tomter til boligformål med økt fortetting er riktig grep.

Byutviklingsstrategi for Trondheim, vedtatt 9.12.2020, peker både på hvor i Trondheim boligbyggingen bør skje og hvor massiv utbyggingen bør være. I strategien er Spongdal et tettsted som skal ha fortetting med hensyn til eksisterende karakter, noe planforslaget legger opp til.

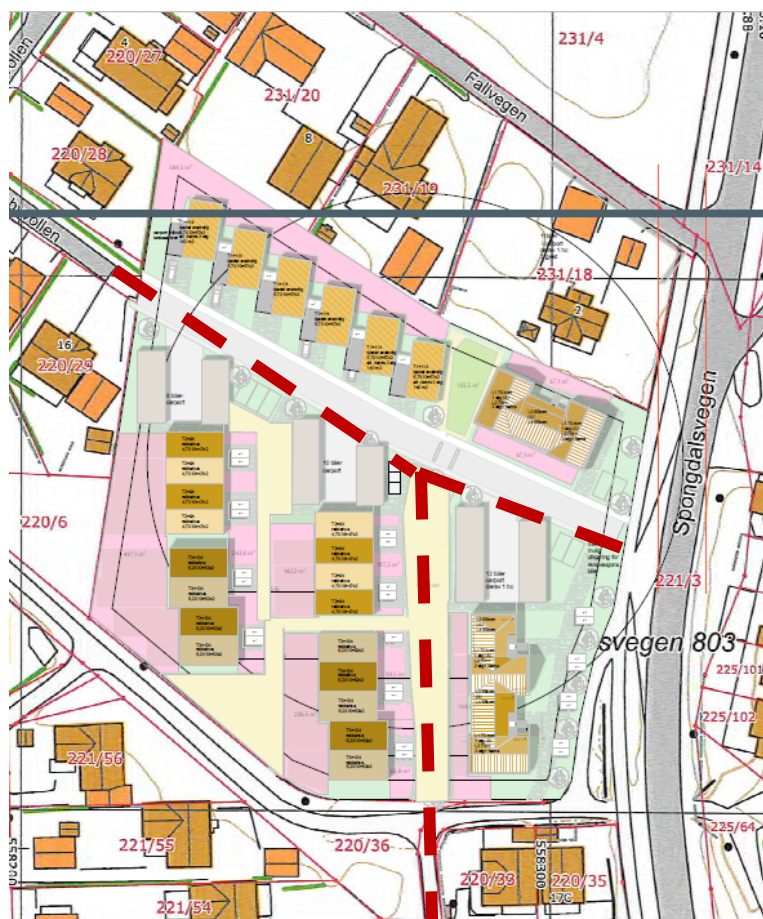
Råd for oppstart av planarbeidet

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan. En viktig utfordring i planområdet er trafiksikkerhet. Planforslaget og typologiene slik det er vist til oppstart kan være et godt utgangspunkt for videre arbeid med planen. Her følger råd for planarbeidet.

Tomtedisponering

Foreslått prosjekt viser at det gamle tunet/våningshuset og hagen fjernes, og erstattes med nye bygg og utendørs anlegg. Det er foreslått en kjørbare veg gjennom planområdet nordøst-sørvest, som er en forlengelse av vegen Husbyvollen. Plassering av vegen gir god sikt og orienterbarhet

gjennom området. Den kan gjerne justeres så forlengelsen av Husbyvollen blir uten knekk (dvs parallell med Fallvegen). I tillegg anbefaler vi en veg eller gangveg i nord-sør-retning som treffer veggen Bråmyra. Dette er en viktig forbindelse mellom planområdet og tyngdepunktet i Spongdal med skole, matbutikk, idrettshall, mm.



Viktige forbindelser gjennom området, både med tanke på sikt/orienterbarhet og for gående og syklende.

Det er et godt grep å samle mesteparten av bilparkeringen. Vi anbefaler at dere ser på muligheten for å legge denne mot øst, som støyskjerming mot Spongdalsvegen og/eller mot nord for mindre skyggevirksomhet på naboeiendommene i nord og med bedre felles uteareal for et mer samlet boligområde for de nye boligene.

Stedstilpasning og boligkvalitet

Planområdet ligger i et småhusområde, og det er positivt at foreslått prosjekt bygger videre på eksisterende typologier. Strukturen i området er mer åpen enn det som er vist i planinitiativet. Økt fortetting er mulig, men må tilpasses stedet og omgivelsene i større grad. Bevaring av det gamle tunet/våningshuset og hagen evt. som fellesareal, kunne gi stedet en ekstra kvalitet og bidratt positivt for klimafotavtrykket. Gode overgangssoner til omkringliggende området er viktig, både for å sikre åpenhet, gode solforhold på egen og tilgrensende tomter og plass til grønt. I hagen og sør på tomte er det flere fullvokste trær, som ved bevaring kan gi området grønne kvaliteter fra start.

Solforholdene for naboene i nord er ikke gode nok slik prosjektet var vist til oppstart. Typologiene som er valgt passer ganske godt inn i området, men må tilpasses strøkskarakteren for flest mulig

formingselementer (høyde, fotavtrykk, mellomrom mellom byggene, materialbruk, takform, mm). Det medfører at tettheten må reduseres noe.

Det er positivt at det legges opp til en variert bolig- og leilighetssammensetning. Området må sikres gode uterom for lek og opphold. Lekeplass anbefales lagt sørøst (eller eventuelt sør) på tomte slik at den knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg og reguleres offentlig. Opparbeidelse må sikres gjennom rekkefølgekrav og anbefalt størrelse er 1-1,5 dekar.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten er tilfredsstillende for både barne- og ungdomsskole.

Antikvarisk

Hovedbygget på tomte kan med fordel bevares og inngå i planen. Det vil bevare noe av historien til området, bidra til aldersdiversitet og redusere klimabelastning som følger ved å rive bygg. Dersom bygget ikke bevares må det sikres enkel oppmåling og fotodokumentasjon.

Grunnforhold og geoteknikk

Planområdet ligger ikke innenfor registrert kvikkleiresone. Om leira ikke er kvikk er den antatt bløt. Det er primært et anleggsteknisk problem, siden terrenget er helt flatt og kvikkleiresonen er nedenfor. På toppen av den antatt bløte leira er det i tillegg trolig torv/myr. Det bør gjøres en orienterende grunnundersøkelse og en overordnet geoteknisk vurdering i planfasen. Da vil man også få avdekket eventuell kvikkleire i dybden.

VA, inkludert flomveger og overvann

Det går en mindre flomveg over planområdet. Tomte er relativt flat, men området er likevel berørt av oppstuvning av overvann grunnet et par forsenkninger i terrenget. Både flomveger og overvann er tema som må vurderes og hensyntas i videre planlegging. VA-planen skal i tillegg omfatte tilknytning til vannforsyning, kapasitet brannvann, tilknytning spillvann og forhold til eksisterende VA-anlegg. Se vedlegg om VA for mer informasjon.

Støy

Det er gul støysone mot Spongalsvegen, og det må derfor framlegges støyrapport.

Samferdsel og renovasjon

Fallet bussholdeplass grenser til planområdet, og er ikke i bruk i dag. Byplankontoret har vært i kontakt med AtB som opplyser at holdeplassen ved gamle Spongdal skole på sikt skal legges ned. AtB ønsker derfor at det reguleres inn holdeplasser i begge retninger ved Fallet holdeplass, for å kunne betjene området uavhengig av kjøreretning/gjennomkjøring av Spongdal sentrum. Behovet bør undersøkes nærmere i reguleringsprosessen og nødvendige tiltak må tas inn i planen.

Planen medfører behov for fortau langs adkomstveg. Regulering av fortau og rekkefølgekrav til opparbeidelse må derfor sikres i planen. Fortauet kan reguleres med bredde på 2,0 meter inkludert skulder. Areal til snøopplag kommer i tillegg.

Det er ikke ønskelig med direkte kobling mot Spongalsvegen for noen typer trafikk, heller ikke renovasjon. Det bør derfor reguleres snumulighet innenfor planområdet. Renovasjon skal løses på egen grunn, med nedgravde containere for tre fraksjoner. Renovasjonsløsningen må beskrives.

Parkering

Parkering for bil skal følge kravet i KPA. Dersom det foreslås lavere parkeringsdekning, må virkningene utredes og kompenserende tiltak redegjøres for. Alle parkeringsplasser for bil skal enten ha ladepunkt eller mulighet for enkelt å etablere ladepunkt. Dette må sikres i bestemmelsene. Det må reguleres inn siktsoner i avkjørslene til carportene.

Areal til sykkelparkering bør sikre høyere antall plasser enn kravene i KPA, da det reguleres til familieboliger og behovet da er større enn to plasser per husstand. Sykkelparkeringen bør ligge nær boligene og være sikker og overdekt.

Krav til komplett planmateriale

Komplett planforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes reguleringsplanveileder: <https://www.trondheim.kommune.no/reguleringsplanveileder/>. Planbeskrivelsen og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen må angi kort hva barnetråkkregistreringer i området består i.

Planen skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker (se link i kommunens reguleringsplanveileder). Spesielt viktig å trekke fram fra illustrasjonsveilederen er at målestav er tegnet inn i tillegg til målestokk, at planen illustreres i øyehøyde og at illustrasjoner også har med omgivelsene (omkringliggende bygg, mm). For boliger skal sol-skygge-kart vises for følgende tidspunkt:

- 21. mars klokka 12, 15 og 18
- 22. april klokka 12, 15 og 18
- 23. juni klokka 18 og 20

Formålet med illustrasjonsplanen er å vise at det mulig å gjennomføre det som hjemles i planforslaget, og følgende er særlig viktig:

- Det må framgå tydelig hva som er oppholdsareal og hva som er trafikkareal, herunder kjørbare adkomst til alle hovedinnganger.
- Skal være i samme målestokk som plankartet.
- Må vise maksimum utnyttelse av planen.
- Skal vise byggegrenser sikret i plankartet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse, med kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen. Forslag til ROS-tema datert 24.11.2021 skal suppleres med støy fra vei, støy/støv i anleggsprosessen, trafikkulykker i anleggsfasen og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Samarbeid og prosess

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Vi deltar gjerne i et begrenset antall arbeidsmøter underveis i arbeidet med planforslaget. Dersom det blir stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, sender vi varsel om at saken avsluttes.

Berørte offentlige organer og andre interessenter skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer som blir direkte berørt, skal også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister bestilles via Infoland.

Behandlingsfrist og gebyr

12 ukers fristen skal gjelde. Fristen begynner å løpe når det er levert materiale i samsvar med krav i Trondheim kommunes reguleringsplanveileder og innholdet i dette brevet. Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Faktura sendes etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
VA-notat
Adresseliste for samrådspartner

Kopi:

Trondheim Eiendomsselskap AS v/ Arnt Einar Andersen
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag