



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Eggen Arkitekter AS  
Havstein Vestre Gård  
Statsråd Krohgs veg 15E  
N-7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Jon Sivert Granhaug

Vår referanse  
20/40048-3 (179286/20)  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
14.10.2020

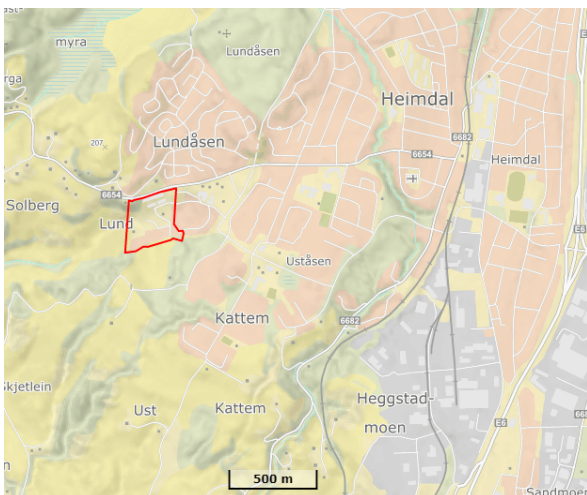
## Lund østre trinn 2, gnr/bnr 177/3 m.fl., tilbakemelding oppstartsmøte

### Beslutning om at planarbeidet ikke skal igangsettes

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt april 2020 og til møte med kommunen 24.9.2020 og til notatet fra konsulent datert 30.9.2020.

Planarbeidet gjelder Lund Østre - trinn 2.



Planens navn er Lund Østre - trinn 2, fem delfelt.

Plankonsulent er:

Jon Morten Breidablik, tlf: 72 56 75 10,  
[firmapost@eggen-arkitekter.no](mailto:firmapost@eggen-arkitekter.no), og Kjersti Tannvik  
begge Eggen Arkitekter AS, Havstein Vestre,  
Statsråd Krohgs veg 15e, 7021 Trondheim.

Forslagsstiller er:

Villaservice Feltutbygging AS, Kjøpmannsgata 50,  
7010 Trondheim, tlf 73 50 12 81, ved Odd Einar  
Eriksen, [odd-einar@villaservice.as](mailto:odd-einar@villaservice.as)

Kontaktperson(er) på byplankontoret er:

Jon Sivert Granhaug, tlf: 72 54 27 52, [jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no](mailto:jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no)  
Torbjørn Kayser, [torbjorn.kayser@trondheim.kommune.no](mailto:torbjorn.kayser@trondheim.kommune.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](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

### Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å øke antall totalt tillatte boenheter fra 465 til 540 innenfor reguleringsplanen for Lund østre trinn 2. I dag er flere delfelt ubebygde mens maks grensen for antall boenheter på 465 er nådd. Økningen på 75 boenheter foreslås lagt til de ubebygde delfeltene; B01, B05, B10-B12.

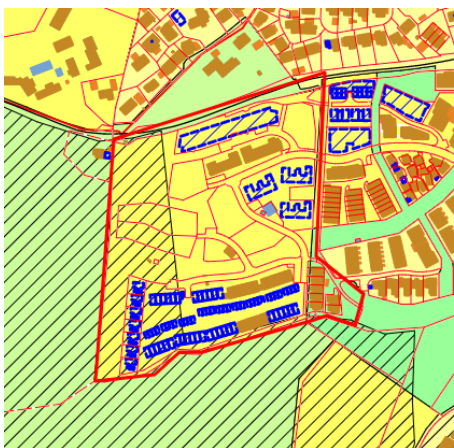
Disse fem delfeltene har egne bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for gesimshøyder og BRA som foreslås videreført.

### Forslagsstillers argumenter:

- Planforslaget omfatter en fortetting som ikke medfører ny infrastruktur og er dermed en effektiv arealbruk med lav miljømessig belastning.
- Planområdet ligger ca 400 m fra endeholdeplassen for Metrobuss på Lund og har god kollektivdekning.
- Det er gode gang- og sykkelforbindelser østover til Heimdal og planforslaget vil bidra til å styrke Heimdal som lokalsenter.
- Etablering av boliger i "kollektivbuen" ligger langt fram i tid som gjør at slike fortettingsprosjekt bør godkjennes.

### Forholdet til overordnet plan og føringer

*Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)*

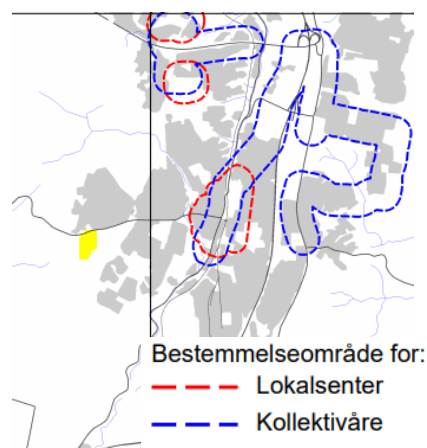


Området er avsatt til "framtidig boligbebyggelse" i KPA. Vestre del ligger innenfor hensynssonen "Bevaring naturmiljø". For området gjelder "ytre sone" for parkering og uterom.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

### Byveksttalen og nullvekstmålet

Nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransport i byområder skal tas med kollektiv, gange og sykkel. Byveksttalen er et middel for å nå dette målet. Byveksttalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.



For å nå nullvekstmålet skal byveksten primært skje langs kollektivbuen og i de definerte lokalsentrene i kommunen. Kollektivbuen strekker seg fra Sluppen via Midtbyen og til Strindheim.

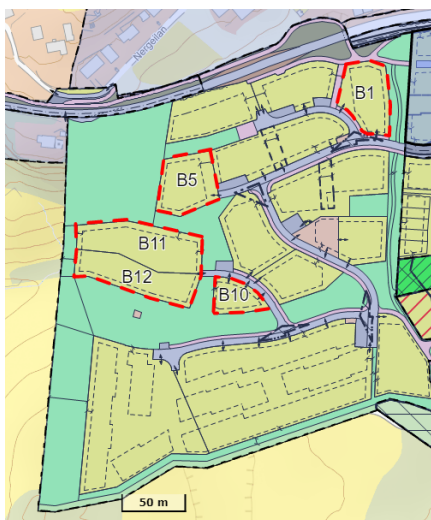
Nærmeste definerte lokalsenter i KPA er Heimdal, ca 1800 m unna. Lund endeholdeplass for Metrobuss ligger ca 400 m fra planområdet.

Det er vår vurdering at en økning i antall boliger innenfor planområdet vil innebære at det blir vanskeligere å oppfylle målet om nullvekst i personbiltransport.

På grunn av avstanden til Heimdal sentrum er det ikke realistisk at persontransporten til og fra området vil skje med gange,- sykkel eller kollektiv.

Rådmannen skal fremme en sak om utbyggingsrekkefølge innen 2020, der rådmannens anbefalte alternativ er at vekst skal skje nært lokalsentre/bydelssentre og innenfor eksisterende bystruktur. Det er vår vurdering at planforslaget ikke er i tråd med intensjonen og anbefalt alternativ i saken om utbyggingsrekkefølge.

*Gjeldende regulering, Lund Østre, trinn 2 gnr/bnr 177/3 m.fl. (r20130031), vedtatt 21.5.2015*



Gjeldende reguleringsplan vist med delfelt som ønskes utbygd nå. De fleste feltene i reguleringsplanen er i dag utbygd eller godkjent for utbygging. Planen gir kun minimum og maks krav på antall boenheter. Hvert felt er regulert med maks BRA. Det er gitt føringer ved trinnvis utbygging, der det skal redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknader.

All grønstruktur innenfor planen er regulert felles.

Regulerte adkomstveger er bygd, området har kapasitet på VA-anlegget til å ta høyde for en økning 75 boenheter.

Reguleringsplanen gir føringer (vilkår og rekkefølgekrav) for opparbeidelse av adkomstveger, støyskjerming, grønstruktur, utbyggingsrekkefølge, gang- og sykkelvegforbindelse mellom o\_GS3 og Tunellvegen, trasè for skiløype mellom f\_G11 og Tunellvegen, endel krav til dokumentasjon og krav til skjerming av vilttrekk.

### **Beslutning om at planarbeidet ikke skal igangsettes**

Ut fra en helhetsvurdering, beslutter byplankontoret at planarbeidet ikke skal settes i gang.

- Planforslaget er ikke i tråd med byvekstavtalen og målet om nullvekst i persontransporten.
- Det er ikke skolekapasitet i skolekretsen.
- Planforslaget er heller ikke i tråd med sak om anbefalt alternativ for utbyggingsrekkefølge der byutvikling bør fokuseres i kollektivbuen og i de lokale sentrene i byen.

Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt bystyret (delegert til bygningsrådet) til endelig avgjørelse, jmf § 12-8 i plan- og bygningsloven.

Dersom vi ikke innen tre uker har mottatt et slikt krav, vil bygningsrådet bli orientert om vår beslutning om ikke å sette i gang planarbeid.

**Innspill til planarbeidet (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**Klima

Konsekvenser for kommunens mulighet til å nå nullvekstmålet for persontransport må svares ut. Avstand til Heimdal sentrum, Trondheim sentrum, buss med god frekvens og til sykkelrute med god standard må redegjøres for.

Boligkvalitet- uterom

Kvalitet på uterom og muligheten for bruk for ulike aldersgrupper må synliggjøres. Uterom skal være i tråd med kommunens norm, der dette planlegges. Stigningsforhold på uterommene vil her være viktig for å kunne vurdere kvalitet.

Der det vurderes blokkbebyggelse, bør det avsettes innendørs fellesareal for beboerne.

Støyforhold

I oppstartsmøte ble det fra konsulent gitt tilbakemelding på at støyrapporten som var sendt inn bare var en del av en større rapport. Støyrapporten må vise støy fra Ringvålvegen og ta med seg godkjente og utbygde prosjekter i nærområde.

Samferdsel veganlegg

Dersom det blir nytt veganlegg, må det sendes inn lengde- og tverrprofil av nytt veganlegg. Areal til fylling/skjæring må sikres i planen.

Det bør også gjøres en vurdering av om det er behov for å avsette mer areal til snøopplag.

Gang- og sykkelforhold

gang- og sykkelforbindelser fra planområdet til skole og andre viktige målpunkt må synliggjøres. Dette kan vises på et oversiktskart.

Feltene B11 og B12 må kobles på gang- og sykkeltilbudet.

Det må sees på muligheten for en ekstra gangforbindelse fra feltene B11-12 østover for å lette tilgjengeligheten i området.

Parkering

Minimumskravet i parkeringsnormen for bilparkering må sikres. Kravet er minst 1,2 pr boenhet/70m<sup>2</sup> BRA.

Vann og avløpsforhold

VA-anlegget ble bygd i 2015 og har kapasitet for foreslåtte utvidelse. Pumpestasjonen har også tilstrekkelig kapasitet til de nye boenhetene. Se vedlagt notat.

Renovasjon

Eksisterende stasjonære avfallssug har ikke kapasitet for nye boliger. På bakgrunn av nye retningslinjer for avfall, må det også etableres en avfallsløsning for matavfall. Det vises til bystyrets sak om "oppsamling og innsamling av husholdningsavfall - systemvalg" nr 84/20, vedtatt 27.5.2020 som omfatter et tre- beholdersystem hvor matavfall kildesorteres i egen beholder.

### Geotekniske forhold

Dersom en tar utgangspunkt i tidligere rapport, må den oppdateres.

### Gjennomføring - anleggsperioden

Bygge- og anleggsperioden vil være viktig ha kontroll på, siden anleggstrafikken vil skje gjennom eksisterende boligfelt på smale adkomstveger.

Det bør tas stilling til utbyggingsrekkefølge som bør sikres i planen ift forutsigbarhet for de som allerede bor der. Dersom det er behov for midlertidige riggområder ut over byggeområdene, må disse sikres i planen.

### Skolekapasitet

Det må stilles krav til (rekkefølgekrav) at det må foreligge tilfredsstillende skolekapasitet før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

### Planavgrensing og bestemmelser

Plankartet kan vise aktuelle felt med tilhørende areal der det skal gjøres tiltak.

Det må lages nye bestemmelser som følger planen. Det vil være naturlig å ta utgangspunkt i gjeldende bestemmelser.

### **Krav til komplett planmateriale (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at dersom bygningsrådet beslutter å igangsette planarbeid skal komplett reguleringsforslag 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 (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

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

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte temaer som er foreslått ved anmodning om oppstartsmøte:

- Masseras/ skred
- Utredning av kapasitet på veg
- Skole / barnehage

- Støy fra trafikk

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

### **Illustrasjoner (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

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](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)

### **Annet (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

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

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder 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, jmfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019.

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.

Bruk av svalganger må unngås, jmfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

### **Samarbeid (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

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, 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 (såfremt bygningsrådet beslutter igangsetting av planarbeid)**

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller: Villaservice Feltutbygging AS, Kjøpmannsgata 50, 7010 Trondheim, tlf 73 50 12 81, ved Odd Einar Eriksen, [odd-](#)

[einar@villaservice.as](mailto:einar@villaservice.as) i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter eventuell førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jon Sivert Granhaug  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Planinitiativ  
Planomriss på kart i målestokk 1:5000  
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse  
Adresseliste for samrådsparter  
Utfylt liste med krav til komplett materiale  
Notat VA

Kopi:  
Trøndelag fylkeskommune  
Fylkesmannen i Trøndelag