



FROST EIENDOM AS
Hornebergv 7
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Thea Bruun-Olsen Cegla

Vår ref.
2023/9903
oppgis ved alle henvendelser

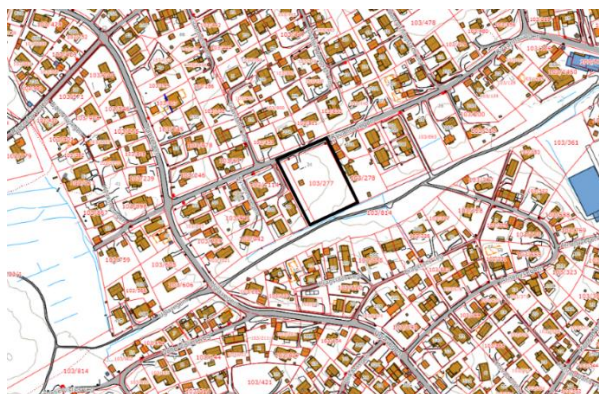
Deres ref.

Dato
15.02.2024

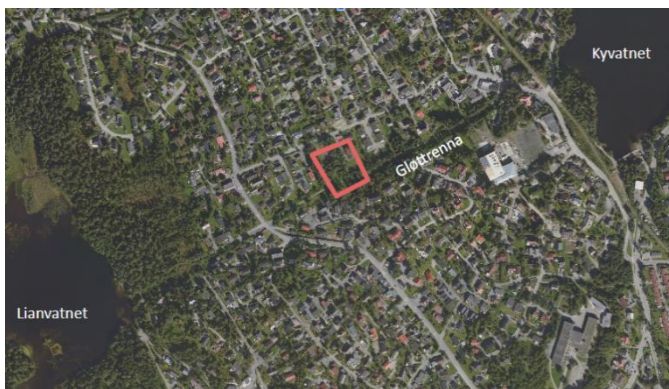
Kyvannsvegen 34, detaljregulering (23/7858) Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Vi viser til materiale mottatt 7.7.2023, med suppleringer 4.10.2023, og oppstartsmøte med kommunen 18.10.2023 og 27.10.2023.

Planarbeidet gjelder Kyvannsvegen 34. Planområdet består av to eiendommer, gnr/bnr 103/277 og gnr/bnr 103/757 (videre omtalt som en eiendom). Samlet tomteareal er på ca. 4,8 dekar.



Figur 1: Kart som viser omriss av planområdet



Figur 2: Planområdets beliggenhet langs Gløttrenna

Planens navn er Kyvannsvegen 34. Planident skal være r20230043.

Plankonsulent er Frost Eiendom AS ved Ane Tinmannsvik, ane@frost.no, med bistand fra reguleringsarkitekt Eggen Arkitekter AS. Forslagsstiller er Kyvannsvegen 34 AS (Frost Eiendom og Barlindhaug Eiendom).

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Thea Bruun-Olsen Cegla, thea.cegla@trondheim.kommune.no og Andreas Sone Gustafsson, andreas.sone.gustafsson@trondheim.kommune.no.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligfortetting i Kyvannsvegen 34.

Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2023 (KPA) er øvre del av tomta (ca. 3,3 dekar) vist som eksisterende boligbebyggelse, med krav til en utnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Nedre del av tomta (ca. 1,5 dekar) er i hovedsak vist som fremtidig grønnstruktur og inngår som del av grøntdraget "Gløttrenna".

Planarbeidet er i samsvar med arealformål boligbebyggelse i KPA.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kyvannsvegen 34 er markert med grønn nål.

Byutviklingsstrategi for Trondheim, vedtatt 9.12.2020, peker på hvor i Trondheim boligbygging bør skje og i stor grad utbyggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ikke innenfor et prioritert fortettingsområde i strategien.

Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen i Kyvannsvegen 34 er i dag uregulert. I gjeldende reguleringsplan 0039a, gateregulering for del av Ferstadmarka begrenset av Uglavegen, Bjørnebyvegen, Vestmarkvegen og Kyvannsvegen, vedtatt 3.5.1963, er det lagt inn fortau på to meter på begge sider av Kyvannsvegen. Dette er ikke opparbeidet.

Viktige utfordringer i planområdet

Byplankontoret vurderer at hovedutfordringen i planforslaget er tettheten på bebyggelsen og tilpasning til eksisterende småhusområde og det offentlige grøntdraget "Gløttrenna".

Trygg skoleveg er utfordrende å få til. Etablering av en trygg og godt fungerende skoleveg er et premiss for bygging av nye boliger her, og dette må stilles rekkefølgekrav om at dette sikres i planarbeidet og før utbygging av boliger. Vi viser til KPA § 4.2.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for området, under forutsetning av at det som påpekes om tetthet, stedstilpasning og trafikksikkerhet tas hensyn til og endres før det leveres inn et komplett planforslag.

Planinitiativets hovedgrep, med boligbebyggelse plassert rundt et felles bilfritt uterom, mener vi er positivt. Det er også positivt at det legges opp til felleshus, og at det foreslås gangforbindelse fra Kyvannsvegen gjennom planområdet med kobling til turvegen i Gløttrenna. Vi vil samtidig rose planinitiativet for å ha levert en stedsanalyse. Den kan være et godt utgangspunkt for videre utforming av planforslaget, men vi savner foreløpig å se at planinitiativet ivaretar steds karakteren og de mulighetene som analysen beskriver for området.

Basert på innsendt materiale og oppstartsmøtet har vi følgende råd til det videre planarbeidet:

Utnyttelse

Det er skissert 16 rekkehus med en utnyttelse på ca. 4,8 boliger per dekar. Regnet ut ifra en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² vil tettheten være ca. 7,3 boliger per dekar.

Planområdet ligger i et område hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter og boligmiljø, og hverken gjeldende eller forslag til ny KPA legger opp til høy utnyttelse her.

Minstekravet til utnyttelse her er 3 boliger per dekar, etter bestemmelser i KPA § 27.

- Det bør planlegges med færre boenheter. En moderat fortetting må balanseres opp mot stedstilpasning, virkninger for nabolaget, infrastruktur og bokvalitet. Vi mener at utnyttelsen her ikke bør overstige minimumskravet i særlig grad.

Utforming av bebyggelsen og tilpasning til eksisterende nabobebyggelse

Planområdet ligger i et etablert småhusområde på Uгла som i hovedsak består av frittliggende ene- og tomannsboliger, med saltak i 1-2 etasjer. Det grønne preget, med mange trær, er karakteristisk for området.

Planinitiativet legger opp til bebyggelse i form av 16 rekkehus i 2 etasjer pluss sokkeletasjer. Det er foreslått flate tak med takterrasser. Byplankontoret vurderer at foreslått utnyttelse, plassering og utforming av bebyggelsen bryter for mye med småhusbebyggelsen som finnes langs Kyvannsvegen i dag. Rekkehus som bygningstypologi kan fungere, men vi anbefaler en tilpasning til strøkets småhusskala med f.eks. fotavtrykk, saltak og lavere høyde.



Figur 4: utklipp fra vedlagt stedsanalyse som illustrerer platået nordvest på tomten, og den markante skråningen som strekker seg diagonalt over tomten.



Figur 5: skråfoto som viser tomten i dag.

Planområdet har en høydeforskjell på i overkant åtte meter, og deler av tomten som ønskes utbygd er en vegetasjonskledd skråning. I planinitiativet er bebyggelsen i øst og sør lagt ut i det skrånende terrenget, nært inntil snarveien, nabogrensen og formålsgrensen til grønnstruktur, flere steder nærmere enn 4 meter. Plassering av bebyggelsen gir flere uheldige konsekvenser for naboeiendommer og det offentlige grøntdraget i Gløttrenna. I skissert løsning vil bebyggelse kaste skygge på naboene i øst sin eiendom på nøkkeltidspunktene 23.juni kl. 18 og 21.mars kl. 15. Bebyggelsens høyde og plassering i terrenget gjør samtidig at husene vil fremstå som dominerende mot naboer og ut mot det offentlige grøntdraget i Gløttrenna.

Det må tas større hensyn til naboers bokvaliteter. Det er viktig å ta vare på naboenes solforhold, skjerming mot innsyn og mulighet til å utvikle sin egen tomt. Vi mener også at det er viktig å ta bedre vare på det grønne preget og kvalitetene som er karakteristiske for området og eiendommene rundt. Foreslåtte koblinger mellom planområdet og grøntdraget er et godt utgangspunkt, men det vil være en styrke å sikre større åpninger, både mellom bebyggelsen, mot nabobebyggelsen og i fellesområdene. Det vil også bidra til at bebyggelsen ikke blir så massiv mot naboer i øst og mot Gløttrenna. Vi anbefaler at bebyggelsens fotavtrykk og volum reduseres og deles opp for å sikre åpenhet i planområdet, skape gode uteoppholdsarealer og romsligere overganger mot naboer. Det kan også gjøre det mulig å bevare grupper av trær og enkelttrær på tomten.

Det er viktig at konsekvensene av planlagt bebyggelse kommer tydelig frem, og dette må illustreres og beskrives, også hva som skal bevares og fjernes av vegetasjonen som er på eiendommen i dag.

Forholdet til offentlig grøntdrag (Gløttrenna)

Nedre del av planområdet i Kyvannsvegen 34 er avsatt som fremtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel og inngår som en del av det sammenhengende grøntdraget Gløttrenna som strekker seg mellom Lianvatnet og Kyvannet.

Store deler av grønnstrukturen i Gløttrenna er registrert med naturtypeverdi D (viktig lokalt) i Trondheim kommunes naturtypekartlegging. Arealet som ligger inne på eiendommen Kyvannsvegen 34 er ikke avmerket med naturtypeverdi D, men både arealer avsatt som eksisterende og framtidig grønnstruktur er viktig i den totale grønnstrukturen, som hekke-, skjule-, trekkområde, og spredningskorridorer for dyr og planter.

Arealet som er avsatt til framtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel må videreføres som grønnstruktur i reguleringsplanen. Det må i planprosessen vurderes om det skal settes av som offentlig areal eller om hele eller deler av arealet kan settes av som felles privat grønnstruktur, da med krav om felles grønnstruktur får bestemmelser om at det grønne preget skal bevares og at det ikke skal inngjerdes.

I planinitiativet er deler av den foreslåtte bebyggelsen i sør lagt ut i det skrånende terrenget ned mot Gløttrenna, flere steder nærmere enn 2 meter fra formåls grensen for grønnstruktur. Det er vist privat uteareal på bakkenivå, i 2. etasje og på takterrasser vendt ut mot Gløttrenna. Vi mener foreslått plassering av bebyggelse og uterom kan føre til privatisering av overgangssonen mot det offentlige grøntdraget. Det er også naturlig å anta at nye beboere vil ønske å felle de gjenstående trærne i sør mot Gløttrenna for å få sol på private uteplasser.

Byplankontoret anbefaler at bebyggelsen ut mot Gløttrenna reduseres, for å ta bedre hensyn til terrenget, eksisterende trær og virkningen ny bebyggelse får på det offentlige turdraget. Generelt anbefaler Byplankontoret at bebyggelsen holdes 4 meter fra formåls grense grønnstruktur. Vi mener at det på denne eiendommen er naturlig å vurdere om bebyggelsen kan ligge noe nærmere formåls grensen enkelte steder, eller at formåls grensen justeres litt dersom det gir en bedre helhetlig løsning for eiendommen og turdraget.

Det er vist lekeplass i areal som er satt av til fremtidig grønnstruktur. En naturlekeplass langs turvegen i Gløttrenna kan være positivt, men må vurderes opp mot grøntdragets økologiske funksjoner jfr. KPA § 33.1. I løpet av planprosessen må det vurderes om det er behov for en

lekeplass som er offentlig tilgjengelig her. Dersom det ikke er aktuelt, vil det heller være naturlig at en eventuell lekeplass trekkes nærmere boligene og plasseres i tilknytning til snarveien i vest.

Uterom og universell utforming

Planområdet ligger innenfor ytre sone for krav til uterom. Dette tilsier i utgangspunktet et minimumskrav på 50 m² samlet uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Dersom det er lengre enn 200 meter til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet, blir KPAs bestemmelse § 30.5 gjeldende for denne planen. Det betyr at uteromskravet blir 70 m² per 100 m² BRA eller boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Uteromsregnskapet må vise arealer som har god nok kvalitet til å medregnes, iht. [kommunens veileder for uterom](#). Løsninger for universell utforming må tydeliggjøres i illustrasjonsplan som viser koter og stigningsforhold på internveier.

Planen må sikre uterom med gode solforhold. Sol- og skyggediagrammene viser at foreslått bebyggelse skyggelegger store deler av eget felles uterom på nøkkeltidspunktene 23.juni kl.18 og 21.mars kl. 15. Det er viktig at utforming av bebyggelsen gir det største og mest attraktive uteoppholdsarealet gode solforhold, særlig i det tidsrommet hvor beboerne er mest ute; ettermiddag og kveld. Skygge av eksisterende vegetasjon som skal bevares må med i sol/skygge-illustrasjonene.

Det bør sikres nok areal på terreng ved hvert bygg for private uterom med god kvalitet og gode solforhold.

Trygg skoleveg

Kyvannsvegen er smal og uten fortau, og området har mye snø. Miljøpakken i Trondheim kommune har nylig satt i gang et prosjekt for å se på tiltak for økt trafiksikkerhet og tryggere skolevei i området, som del av oppfølging av Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2020-2024. Dette handler blant annet om å se på muligheten for flere snarveier og vurdere oppgradering av turvegen i Gløttrenna. Det er for tidlig å si noe om hvordan Gløttrenna som alternativ skoleveg blir vurdert.

Planbeskrivelsen må beskrive hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre trygg skoleveg, og hvordan dette er sikret i planen. Eventuelle tiltak som sikrer trygg skoleveg blir sannsynlige rekkefølgekrav. Dersom det blir aktuelt å vurdere Gløttrenna som skoleveg må det samtidig ses på sikker kryssing mot trikkestop og fortauet som begynner ved Sigrid Johansens veg.

Det må reguleres og opparbeides en offentlig snarvei med bredde minimum 1,5 meter mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna, fortrinnsvis vest på tomta. Ved behov for skjæringer/fyllinger må det vurderes om bredden som reguleres må være større. Vi anbefaler likevel at dere i første omgang tar utgangspunkt i 3 meter bredde.

Det må reguleres og opparbeides fortau langs egen tomt mot Kyvannsvegen.

Parkering og renovasjon

Planinitiativet viser en parkeringsdekning som ligger noe under kravet i dagens KPA. Dersom det foreslås lavere parkeringsdekning, må virkninger og eventuelle kompenserende tiltak beskrives.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut. Planområdet ligger utenfor lokalt sentrum og samtidig et godt stykke unna sentrum. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet.

Kyvannsvegen har for stor stigning til at renovasjonskjøretøy kan stoppe i veien for å tømme. Det må derfor sikres vendehammer på egen tomt. Boligene innenfor planen skal ha nedgravde avfallsløsninger som må være universelt utformet. Det kan maks være to containere i dybden. Renovasjonsareal må reguleres inn på plankartet.

Klimatilpasning

Store nedbørsmengder som uønsket hendelse mener vi bør inkluderes i ROS-analysen. Ifølge klimaprofil for Trøndelag beregnes årsnedbøren å øke med 20 %.

Planen medfører større andel tette flater enn dagens situasjon og gode naturbaserte løsninger for lokal overvannshåndtering bør planlegges tidlig i prosjektet. For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen (jf. § 16.2 i KPA), bør det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Det bør etterstrebes at mest mulig av eksisterende trær og vegetasjon bevares (i stedet for å erstattes med nye trær), da store fullvoksne trær tar opp mye mer vann og er viktige for overvannshåndtering, og det vil ta mange år før nyplantede trær oppnår samme effekt.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Det bør derfor lages en enkel støyvurdering. Dersom utredningen viser at de mest støyutsatte boligene kommer i nedre del av gul sone, må det legges inn bestemmelse i samsvar med T-1442 (dvs stille side der soverom kan plasseres). Det må sikres at alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet har Lden under 55 dB.

Vann og avløp

Det må utarbeides en VA-plan. Vedlagt ligger et eget dokument fra kommunalteknikk som beskriver forhold knyttet til vann og avløp i detalj.

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 veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale samt det som kommer frem av tilbakemeldingsbrevet. 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 reguleringsplanen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema, i tillegg til det som er beskrevet i foreløpig levert ROS-analyse:

- Friluftsområde og grønnstruktur
- Naturverdier
- Trafikksikkerhet og trygg skoleveg
- Fremmede arter

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal inneholde kildehenvisning med dato og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker. Se også liste med krav til komplett materiale.

- Illustrasjonene må være uten nye trær i bakkant eller forkant som skygger for planlagt bebyggelse. Ekstra illustrasjoner som viser en ønsket situasjon, kan også vise trær innenfor planområdet.
- Alle 2D-tegninger skal målsettes og ha målestav.

Annet

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

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil.

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.tbirt.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak 02.09.2021](#).

Samarbeid

Før det kan varsles oppstart, skal Byplankontoret ha tilsendt forslag til brev med varsel om oppstart av planarbeidet med planomriss tegnet inn på kart. Kopi av annonse og innkomne innspill ettersendes.

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.

Behandlingsfrist og gebyr

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde. Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Thea Bruun-Olsen Cegla
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Planinitiativ
Situasjonsplan i målestokk 1:500
Supplerende materiale – sol- og skyggediagram
Supplerende materiale – landskapsplan
Supplerende materiale – uteromsregnskap
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Kyvannsvegen 34 AS
Eggen Arkitekter AS
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag