



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Torgarden

N-7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Trygve Risan Leikvam

Vår referanse  
23/1616-5 (26227/23) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
15.03.2023

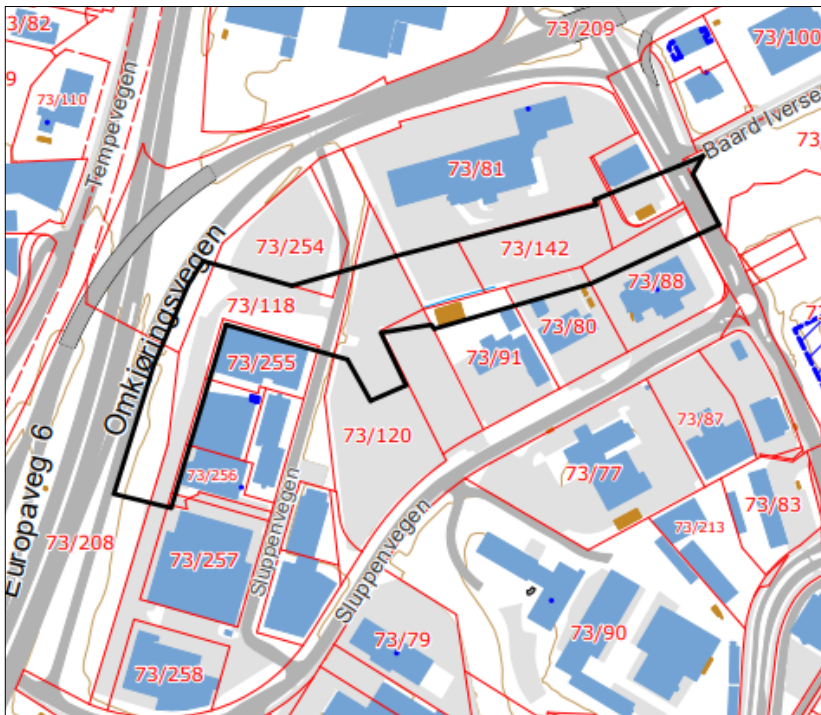
## Fredlybekken, nedre del, Sluppen, gnr/bnr 73/143, 142, 120, 118, m.fl

### Anbefaling om oppstart av reguleringsplanarbeid

#### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 13.01.2023 og til møte med kommunen 23.02.2022.

Planarbeidet gjelder åpningen av Fredlybekken nedre del på Sluppen.



Figur 1: Planområde med planavgrensning

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:



Figur 2: Oversiktskart

Planens navn er Sluppen, gnr/bnr 73/143, 142, 120, 118, m.fl

Planident skal være r20230007.

Plankonsulent er Selberg arkitekter AS, Sluppenvegen 17B, 7037 Trondheim, 976 91 398, [frøyd@selberg.no](mailto:frøyd@selberg.no).

Forslagsstiller er enhet for kommunalteknikk Trondheim kommune, 932 11 354, Erling Skakkes gate 14 7013, [liv.ashild.lykkja@trondheim.kommune.no](mailto:liv.ashild.lykkja@trondheim.kommune.no).

Kontaktpersoner på byplankontoret er Trygve Leikvam, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, 452 04 041, [trygve.leikvam@trondheim.kommune.no](mailto:trygve.leikvam@trondheim.kommune.no) og Camilla Charlotte Stenstad, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, [camilla.charlotte.stenstad@trondheim.kommune.no](mailto:camilla.charlotte.stenstad@trondheim.kommune.no), 452 96 080.

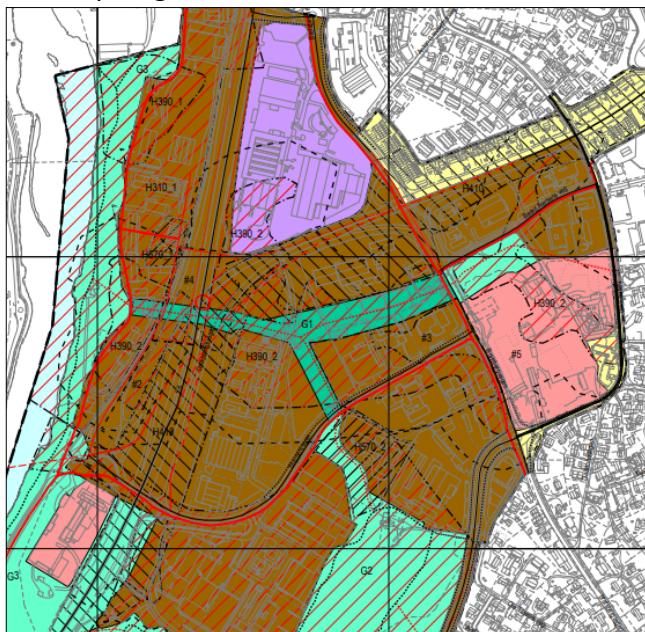
### Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for gjenåpning av nedre del av Fredlybekken. Åpning av hele Fredlybekken er del av en større satsing i Trondheim kommune, der tidligere rørlagte bekker skal gjenåpnes. Dette skal sikre bedre overvannshåndtering ved kraftige nedbørshendelser, styrke økologiske korridorer knyttet til vann-, plante-, og dyreliv, samt tilrettelegge for rekreasjonsområder.

Parallelt med gjenåpningen av bekkeløpet skal det legges til rette for god fremkommelighet for myke trafikanter i og gjennom planområdet.

### Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan (KDP Sluppen 2023). KDP Sluppen har regulert planområdet til blå/grønnstruktur og § 7 i bestemmelsene fastsetter full bekkeåpning i felt G1.



Figur 3: KDP Sluppen 2023

### Viktige utfordringer i planområdet

#### Avfallsdeponi

Området har tidligere vært brukt som avfallsdeponi. Det er påvist at det produseres gass fra de gamle avfallsmassene. Dette kan føre til at deponigass kan sive inn i omkringliggende bygninger og gi setningskader på infrastruktur.

#### Forurenset grunn

Grunnen er forurenset og har derfor en tilstand som kan være helseskadelig. Hele planområdet er berørt av faresone H390\_2 Fredlydalen avfallsdeponi i den nylig vedtatte kommunedelplanen for Sluppen (2022).

#### Flom

I dag går Fredlybekken i rør under bakken. Hvis vannføringen i bekken overstiger kapasiteten på kulverten, vil vannet finne nye veger i terrenget. Dette gjør at store deler av planområdet er innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom.

#### Innkjøring til Coop tomta

Coop eier flere tomter nord for planområdet som i dag har innkjøring i området planlagt for åpningen av bekken. Dette er tomtenes eneste innkjøring per i dag.

### Råd og krav for oppstart av arbeid med reguleringsplan

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

#### KDP Sluppen (2023)

Føringer gitt i KDP for Sluppen vil være overordnet for prosjektet.

Når det gjelder bestemmelsene 4.1 og 4.2.2 i kommunedelplanen, skal det utarbeides en situasjonsplan/landskapsplan for hele G1 unntatt traseen sørover til Kjeldsbergs eiendom, som viser plassering av bekk, belysning, sitteområder, turveg, gang- og sykkelveg, areal for lufting av gass samt viser nok areal til uorganisert aktivitet ect. i tråd med kvalitetsprogrammet for offentlige rom. Det må sikres at åpningen av bekken ikke blir en ny barriere og forbindelser på tvers må sikres i planen.

#### Deponi og forurenset grunn

Graving i gammelt deponi og forurensete deponimasser vil medføre stor risiko for spredning av forurensning. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved behandling etter forurensningsforskriften kapittel 2 kreves det en egen stedsspesifikk risikovurdering for menneskers helse og spredning fra forurenset grunn dersom det avdekkes forurensning over de generelle akseptkriteriene for planlagt arealbruk i henhold til TA-2553/2009.

Vannmiljøet skal overvåkes (spredning av sigevann fra deponiet, oppstrøms og nedstrøms av bekken).

I starten når bekkedraget står ferdig, vil det vannet som kommer først mest sannsynlig sige gjennom bakken i stedet for å renne videre. Siden grunnen under bekken er forurenset, må det gjøres en vurdering av om dette vannet vil ha negative konsekvenser for resipienten (Nidelva).

Det stilles krav om geoteknisk undersøkelse av grunnforholdene i henhold til NVE-veileder 1/2019 og PBL § 28-1.

#### Utforming og prosjektering

Bekkens utforming må tilpasses slik at man minimerer algeoppblomstring og vond lukt.

Prosjektering av bekkeåpningen må utføres i tråd med [Vannforskriften](#), spesielt kapittel 2 om miljømål.

Kantvegetasjonen skal bestå av arter som er naturlig for området.

Det forutsettes at videre prosjektering av bekkens utforming skjer i samråd med avdeling for landbruk og naturforvaltning og forurensningsavdelinga hos klima- og miljøenheten.

Det bør vurderes å etablere fangdammer øverst i bekkedraget, etterfulgt av en bekkstreng som er formet på en slik måte at det blir en jevn og konstant vanngjennomstrømning i den grad det er mulig. Det må beskrives hvordan bekken skal utformes slik at den fungerer som mottaker for overvann fra fremtidig nærliggende eiendommer.

Områder for opphold og aktivitet må reguleres og gis en parkmessig opparbeidelse.

Turdrag må opparbeides med turvei (3 m bredde og belysning) og reguleres som del av grøntområde med 30-50 meter bredde. Turveien må dimensjoneres for vinterdrift.

Ved utforming av bekken må sikkerhet for barn vurderes med tanke på dybde, vannføring og risiko for drukning. Mange skoleelever vil frekventere i området (til ogfra nye Nidarvoll skole og

Sunnland skole) og tiltak må sikre trygg ferdsel og opphold. Dette gjelder også under selve anleggs- og riggperioden.

### **Prosess**

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.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Det anbefales at prosjektleder/-eier tar initiativ til tidlig dialog med nøkkelpersoner i arbeidsgruppa for nedlagte avfallsdeponi i kommunen for diskusjon om utfordringer og relevante hensyn som skal ivaretas. I tillegg kan tidlig dialog med forurensningsmyndighet i kommunen bidra til å avklare eventuelle usikkerheter og utfordringer i forkant av prosjektet.

### **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 <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale.

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. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavgift 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 med mer.

Når planen omfatter/berører arealer som er i bruk til eller regulert til næring, så må konsekvensene for næringsarealet utredes spesielt.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

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

- Elveflom
- Støy og støv fra trafikk
- Ulykker med gående - syklende
- Deponi og forurenset grunn
- Vannkvalitet i Nidelva

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/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**

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>

### **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.

### **Behandlingsfrist**

Byplankontoret har som intensjon å behandle planforslaget i tråd med frister som gjelder for private planer.

### **Gebyr**

Det er enighet om at behandlingstkostnadene faktureres Trondheim kommune ved kommunalteknikk i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Trygve Risan Leikvam  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Planinitiativ

Notat - alternativer Fredlybekken Kommunalteknikk

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

Enhet for kommunalteknikk

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag