

PLAN ARKITEKTER AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår dato:	08.12.2020	Vår referanse:	202016612-5	Vår saksbehandler:
Deres dato:	12.01.2020	Deres referanse:	20-053-MK	Oddveig Hovdenak

- Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Mellomila 81 - Trondheim kommune - frist 08.12

Vi viser til brev datert 12.11.2020 om varsling av oppstart av planarbeid for Mellomila 81. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging med leilighetsbygg, parkeringskjeller og uteareal.

Programmet er i tråd med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til sentrumsformål. Arealet ble også regulert i 2018. Det er nå ønske om å rive mer av eksisterende bygningsmasse, og å oppnå høyere grad av fortetting.

Bokvalitet, barn og unges interesser

Bokvalitet er avhengig av flere faktorer. I en stadig tettere by blir kvalitetskravet for leke- oppholds- og rekreasjonsområder stadig viktigere. Vi forutsetter at både størrelse, tilgjengelighet og kvalitetskrav ihht. Trondheim kommunes veileder for uterom overholdes i planforslaget. Det er også viktig at uterommet har god kontakt med omkringliggende gater for en god utvikling av bydelen. Kvalitetskrav for konstruksjon av uterommet bør sikres i planens bestemmelser, slik at uterommet blir konstruert for å tåle robust vegetasjon, lek og allsidig bruk, jfr pbl. formålsparagraf som sier at barn og unges oppvekstvilkår skal bli tatt hensyn til i plansaker.

Nyere tids kulturminner

Planavgrensning omfatter Mellomila 81, avgrenset mot Mellomila 79 langs byggets nordfasade. Slik vi forstår vedlagt materiale, ser tiltakshaver for seg riving av eksisterende og delvis historisk interessant sidefløy av tidligere verkstedkompleks ved Mellomila 81, samt fremtidige tilbygg til Mellomila 79.

Av forvaltningsmessige årsaker vurderer vi det som hensiktsmessig å innlemme arealet tilhørende Mellomila 79 i nytt planområde. Dette er både for å sikre verneinteresser ved bygget og for å regulere handlingsrom for transformasjon av bygningsmassen. I gjeldende reguleringsplan fra 2018 er Mellomila 79 ivaretatt ved hensynssone for bevaring kulturmiljø og formålet med planen, «*Hensikten med planen er å bygge om eksisterende kontorbygg til bolig med tilhørende anlegg på en slik måte at bygningens antikvariske verdi ikke forringes.*» Tiltak i og på bygget må sees i sammenheng med omgivelsene til nybygg på tomte, logistikk og byggets uteareal. Et element som spesielt

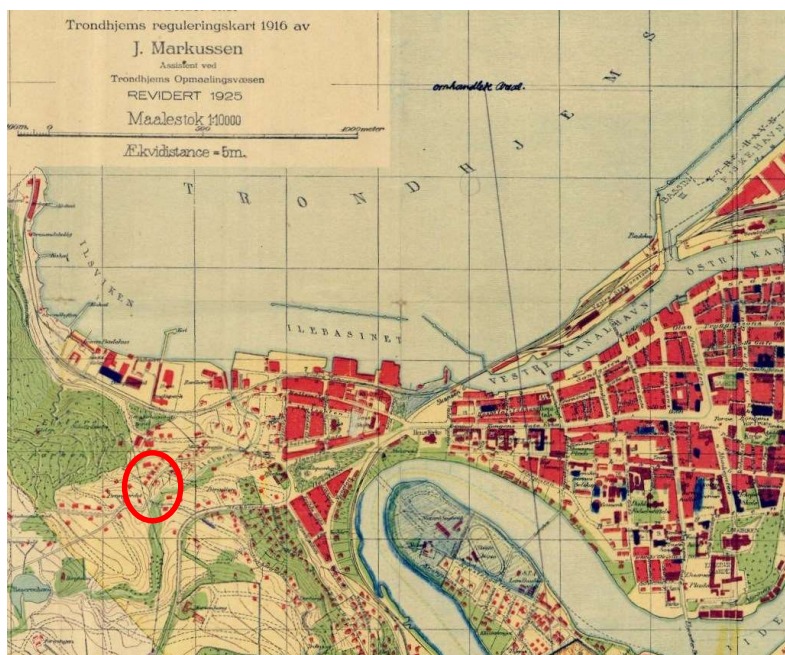
Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

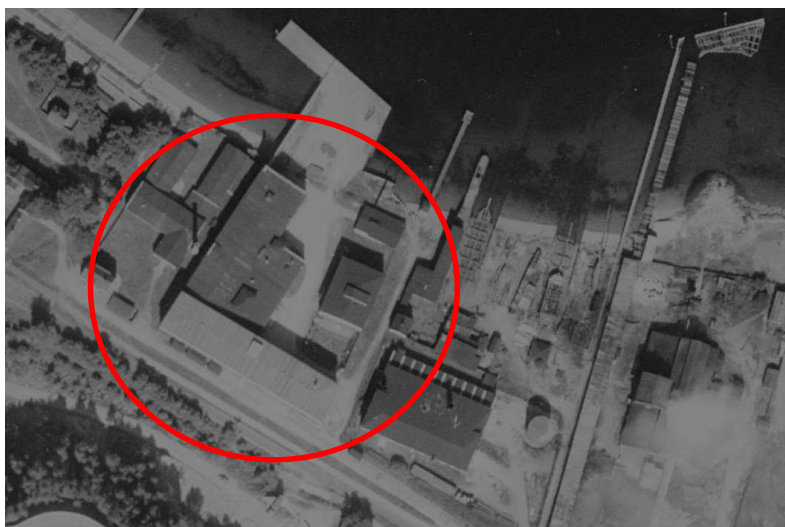
må nevnes i forhold til uheldig utfall av foreslått planavgrensning er sårflaten som må håndteres etter riving av tverrfløyen av Mellomila 81.

Fylkeskommunen ber derfor om at bygget blir innlemmet i planområdet, og at verneinteresser videreføres i ny plan.

Mellomveien 79, 81 og 90 tilhørte det samme anlegget og var opprinnelig sammenbyggt.



Figur 1- kartutsnitt historiske kart i Trondheim 1916, revidert 1925



Figur 2- Et Flyfoto fra 1937 viser den totale utstrekning i sin tid

Byantikvaren har uttalt seg i møter og i forbindelse med oppstart om fremtoningen av tiltak, opplevelsen av gaten og virkningen av ny bebyggelse mot vernede bebygde miljøer. Fylkeskommunen støtter byantikvarens vurdering.

Høyden ved nybygg skal relatere og underordne seg til gesimslinjen ved Mellomila 79. Det gjelder også eventuell etablering av rekkverk ved takterrasse ved nybygg.

Eldre tids kulturminner

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Vi vil minne om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Ytre miljø

Fylkesveg 715 går langs planområdet og generer støy slik at planlagt bebyggelse ligger i gul støysone. Planen må sikre at grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy (T-1442) blir oppfylt. Dersom kravene ikke kan oppfylles må planen, gjennom bestemmelser, sikre at avbøtende tiltak blir gjennomført. I støyutredningen datert 2018-1-12 er støyproblem vist løst med en støyskjerm langs Bynesvegen. Boligprosjektet vil med støyskjerm ligge i hvit støysone (<55dB).

Kravet til innendørs støynivå blir vanligvis sikret gjennom TEK-17. Ved transformasjon av bygninger, slik det legges opp til i planen, gjelder ikke de samme byggekravene og innendørs støynivå må derfor sikres i planens bestemmelser. Det er derfor nødvendig med rekkefølgekrav som sikrer innendørs støynivå.

Det fremstår som at støyskjerm er en løsning for å håndtere støyproblematikk for Mellomila 79. Støyskjermen må plasseres på fylkeskommunal eiendom (417/111). Det vil kreves dialog med fylkeskommunen i forbindelse med plassering og utforming av støyskjermen. Når andre aktører enn Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre tiltak som omfatter fylkesveg eller veggrunn der fylkeskommunen er vegeier, må vi kreve at det inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag fylkeskommune. For utarbeiding av gjennomføringsavtale, ta kontakt med postmottak@trondelagfylke.no og merk henvendelsen med «Vegforvaltning/Gjennomføringsavtale»

Planavgrensningen som er vist ved varsel om oppstart, inkluderer ikke areal for tiltenkt støyskjerm. Fylkeskommunen anbefaler at utredninger for støyskjerm blir tatt med i planarbeidet, slik at grunnforhold, støy, støv og andre tema som skal avklares i forbindelse med en slik konstruksjon blir grundig utredet i sammenheng med planarbeidet. Tverrforbindelse for myke trafikanter må også vurderes i forbindelse med konsekvens av støyskjerm. Arealet hvor støyskjerm skal settes opp må ligge innenfor planens avgrensning. Avbøtende tiltak for støy må sikres i planen.

I tillegg til støy generer fylkesveg 715 også støv. Planen må sikre at grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støv i arealplanlegging (T-1520) blir oppfylt.

Når det gjelder trafikkforhold for øvrig, viser vi til Statens vegvesen, og også deres uttalelse til denne saken, datert 20.11.2020

Vi oppfordrer til å utrede muligheter for å håndtere overvann i lokale, åpne og naturbaserte løsninger tidlig i planarbeidet.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

For ordens skyld må vi peke på at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side. I så tilfelle blir planen behandlet politisk i fylkesutvalget.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Saksbehandlere:

Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak
Eldre tids kulturminnevern: Knut Harald Stomsvik
Nyere tids kulturminnevern: Heike Schmidt
Ytre miljø fylkesveg: Ina Catharina Storrønning
Fylkesveg, planforvaltning: Victoria Thorgersen
Fylkesveg, vegforvaltning: Beate Gamst Sjøland

Mottakere:

BYPLANKONTORET
PLAN ARKITEKTER AS

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED



Siri Monkan <siri@plan.no>

Re: Bekymring vedrørende oppstart av reguleringsarbeid for Mellomila 81 grunnet kvikkleireforekomst

1 message

Siri Monkan <siri@plan.no>

Mon, Jan 25, 2021 at 1:57 PM

To: Gabriella Fure Briceno <gabriellafu@gmail.com>

Cc: Sigrid Gilleberg <sigrid.gilleberg@trondheim.kommune.no>, Martha Kvalheim <martha@plan.no>

Hei!

Ja, det stemmer at det skal utarbeides utredning for løsmasseras/skred i forbindelse med planarbeidet. Jeg skjønner bekymringen din, det er nok et tema som flere har blitt oppmerksomme på nå. Kommunen har stilt krav til at dette skal utredes i forbindelse med saken, og Trondheim kommune har god kompetanse internt for å vurdere materialet som vi skal sende inn. Vurdering av messeras/skred gjøres ikke oss (PLAN arkitekter), der må vi innhente spesialkompetanse. Det er så tidlig i prosessen enda at utredningene ikke er ferdigstilt, så jeg har dessverre ikke noe å oversende nå.

I første omgang arbeider vi med å få inn et planforslag for området. Når dette oversendes kommunen vil de, etter intern saksbehandling, først fremme saken for politisk behandling, hvorpå saken legges ut til offentlig høring i 6 uker. Dere vil da få tilgang til **komplett** saksmateriale, og får mulighet for å komme med innspill i høringsperioden. Etter høringsperioden skal planens fremmes for vedtak. Det er altså snakk om flere mnd. fram i tid før man har et vedtak i plansaken.

Vi håper vi kan sende inn et planforslag i løpet av vårparten, men oppstart av arbeidet er det vanskelig å si noe om enda. Her er det både plansak og byggesak som skal vedtas/godkjennes før det er snakk om byggestart på tomta. Dere vil, som sagt, få tilgang til alle rapporter som følger plansaken når denne skal på høring.

Mvh
Siri Monkan

Arealplanlegger
PLAN arkitekter AS
tlf 947 90 171

On Mon, Jan 25, 2021 at 1:07 PM Gabriella Fure Briceno <gabriellafu@gmail.com> wrote:

Skjønner.

Hadde vært veldig fint å få innsyn i de nye geotekniske vurderingene når de er på plass.

Gjerne opplys meg om fremdrift og oppstart for byggingen, og aktuelle vurderinger, Martha. For oss som er nærmeste nabo, og som bor i et eldre bygg, skaper det bekymringer når det skal bygges i området. Det kan da hjelpe å få se dokumentasjon på at dette er vurdert å være forsvarlig, og at det ikke bygges noe uten at det er grundig vurdert.

Med vennlig hilsen

Gabriella Fure Briceño

man. 25. jan. 2021 kl. 12:59 skrev Sigrid Gilleberg <sigrid.gilleberg@trondheim.kommune.no>:

Hei!

Ja, jeg mener det vil bli gjort nye geotekniske vurderinger, og planen vil komme på høring før byggestart. Plan arkitekter ved Martha og/eller Siri Monkan kan sikkert bekrefte, og eventuelt si noe mer om fremdrift.

Setter på kopi til Siri Monkan som er ny saksansvarlig hos Plan.

Vennlig hilsen

Sigrid Topsøe-Strøm Gilleberg

Landskapsarkitekt MNLA, byplankontoret

TRONDHEIM KOMMUNE

72 54 25 00

Erling Skakkes gate 14

Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

man. 25. jan. 2021 kl. 11:27 skrev Gabriella Fure Briceno <gabriellafu@gmail.com>:

Hei,

Takk for fint svar.

Jeg er likevel urolig for det planlagte arbeidet. Lurer derfor på om det skal foretas en nye geoteknisk vurdering før bygging/endringer igangsettes? Når er det planlagt oppstart på arbeidet?

Med vennlig hilsen

Gabriella Fure Briceño

tor. 14. jan. 2021 kl. 15:39 skrev Sigrid Gilleberg <sigrid.gilleberg@trondheim.kommune.no>:

Hei!

Takk for henvendelse angående planarbeidet i Mellomila 81. Kvikkleire vurderes alltid nøye i plansaker der det er aktuelt. Kommunen har en egen geoteknisk avdeling som påser at det gjøres tilstrekkelige utredninger i hver plansak, av godkjente foretak.

Utarbeidelsen av planen ligger nå hos Plan arkitekter som dere også har kontaktet, de vil kunne svare deg på status i arbeidet nå.

Byplankontoret vil saksbehandle planforslaget når det er ferdig utarbeidet. Det vil bli lagt ut på høring med alle nødvendig utredninger, inkludert geoteknisk rapport/notat.

Fare for ras ble utredet også i gjeldende reguleringsplan fra 2018, legger ved rapporten her til orientering (2016). Konklusjonen den gangen var at stabiliteten er tilfredsstillende. Rapporten ble kvalitetssikret av et annet foretak, såkalt 3.parts kontroll, legger også ved den.

Siden det nå planlegges for et nybygg vil de geotekniske vurderingene bli oppdatert.

Vi har stor forståelse for at kvikkleire kan vekke bekymring, og håper dette kan bidra til litt mindre bekymring.

Vennlig hilsen

Sigrid Topsøe-Strøm Gilleberg

Landskapsarkitekt MNLA, byplankontoret

TRONDHEIM KOMMUNE

72 54 25 00

Erling Skakkes gate 14

Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

----- Forwarded message -----

Fra: Gabriella Fure Briceno <gabriellafu@gmail.com>

Date: tir. 12. jan. 2021 kl. 10:35

Subject: Bekymring vedrørende oppstart av reguleringsarbeid for Mellomila 81 grunnet kvikkleireforekomst

To: <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>, <martha@plan.no>

Hei,

Viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Mellomila 81 i Trondheim kommune, datert 12.11.

Jeg er nabo og bor i Mellomila 90A. Jeg er klar over at fristen for innspill er utløpt. Jeg hadde opprinnelig ingen innsigelser til den

planlagte utbyggingen, men i og med at det er blitt økt fokus på kvikkleireforekomst i landet, vil jeg uttrykke min bekymring.

Ilsvika står på kvikkleiregrunn med faregrad 5, som er den høyeste risikoklassen. Dere er sikkert kjent med dette, men vil likevel

forsikre meg om at dette blir hensyntatt, siden dette har vekket en del uro for oss som bor på kvikkleire.

Rapport fra NVE

angående kvikkleiregrunnen i Ilsvika ligger vedlagt.

Jeg ser i varselet at det er planlagt utbygging av

leilighetsbygg, tilhørende parkeringskjeller og

uteareal. Jeg vil derfor bemerke at

grave- og byggearbeider kan utløse skred, også relativt små inngrep kan føre til skred. Jeg ber dere

derfor ta en vurdering opp i

mot kvikkleireforekomsten før noe arbeid

igangsettes, og jeg ønsker innsyn i en slik

vurdering/rapport om det allerede finnes. Det

hadde vært betryggende å få mer informasjon om

hvordan dere har vurdert faren for å utløse

kvikkleireskred ved det planlagte

arbeidet, eller hvordan dere eventuelt tenker å

sikre/forebygge dette.

Håper dere forstår bekymringen og vil ta de

nødvendige hensyn med tanke på kvikkleire og

skredfare!

Med vennlig hilsen

Gabriella Fure Briceno

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Dato: 12.02.2021
Saksref: 201720643-10
Deres ref.: 21-007-SJM
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ole Magne Espås
Telefon:
Mobil: +47 46796942
E-post: Ole.Magne.Espas@banenor.no

Trondheim kommune - Uttalelse til varsel om utvidet planområde for regulering - Mellomila 79 og 81 - Gnr/bnr 417/66 med flere

Vi viser til brev av 29. januar 2021 fra Plan arkitekter AS.

Bane NOR som forvaltningsmyndighet har ingen merknader til de mottatte dokumentene.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har følgende kommentarer

Vi gjør oppmerksom på at Bane NOR eier den delen av planområdet som ligger innenfor gnr/bnr 417/66. Videre gjør vi oppmerksom på at det gjenstår et grunnverv på den delen av gang- og sykkelvegen som i dag ligger innenfor ovennevnte eiendom. Det er viktig at tiltakshaver tar kontakt med Bane NOR med tanke på avtaleinngåelse.

Vi anbefaler at den delen av gnr/bnr 417/66 hvor nåværende gang- og sykkelveg følger den gamle llalinjens trasè, innlemmes i planen. Dette gjelder spesielt fram til gnr/bnr. 417/127.

For ordens skyld nevnes at vi har mottatt to søknader om å selge tilleggsareal til hager til gnr/bnr 417/48 og 417/47. Vi ønsker at disse områdene, gis arealformål bolig.

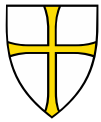
Videre kontakt rettes til Bane NOR Eiendom; postmottak@Banenor.no.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ole Magne Espås
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



PLAN ARKITEKTER AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Vår dato: 15.02.2021
Deres dato:

Vår referanse: 202016612-8
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Oddveig Hovdenak

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om utvidet planområde Mellomila 79 og 81 - Trondheim kommune

Utvidet planområde er i tråd med de faglige råd som fylkeskommunen hadde i varsel til oppstart. Vi stiller oss derfor positive til utvidelsen.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent med elektronisk signatur

Mottakere:

BYPLANKONTORET
PLAN ARKITEKTER AS



Statens vegvesen

Plan Arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

3218
MOTTATT 25 NOV 2020
KB/MK-in

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan-Kristian Janson / 90412554	20/221198-2	20-053-MK	20.11.2020

Riksveg 706 og fylkesveg 715 i Trondheim kommune – Tilbakemelding på varsel om oppstart av reguleringsarbeid – gnr. 417 bnr. 100 m.fl. – Mellomila 81

Viser til deres brev av 12.11.2020.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging med leilighetsbygg, tilhørende parkeringskjeller og uteareal.

Innspill til planarbeidet

Statens vegvesen registrerer at området bl.a. vil ha adkomst fra både riksveg 706 og fylkesveg 715. Det er stor trafikk på riksveg 706 med en gjennomsnittlig trafikkmengde på over 12.300 kjøretøy pr. døgn (ÅDT) i østlig retning. Også fylkesveg 715 har stor trafikk med en ÅDT på 5.700 i vestlig retning. De trafikale forhold må derfor ivaretas spesielt godt uten å legge begrensninger på framkommeligheten. Vi vil også ha vår oppmerksomhet knyttet til trafiksikkerhet – særlig for myke trafikanter etter prinsippene om universell utforming. Det må i tillegg tas hensyn til støy- og støvproblematikken og samvirkningen fra disse pga. nærheten til rundkjøringen ved utløpet av Marienborgtunnelen og IISviktunnelen.

Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø



1 c b8c

266#1751:38422579-0381-4867-8b4b-5e9216f7b359:3



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

07.12.2020

Vår ref:

2018/6954

Deres dato:

12.11.2020

Deres ref:

20-053-MK

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

3220
MOTTATT - 7 DES 2020
MK/in

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for reguleringsplan for Mellomila 81 - Trondheim kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging med leilighetsbygg, tilhørende parkeringskjeller og uteareal. Det fremgår at området ble regulert til bolig i 2018, men at utbygger ønsker endringer som krever ny regulering. Planinitiativet legger opp til en økning i total BRA og flere, og mindre boenheter. Området er avsatt sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

For sentrale utbyggingsområder er det viktig at det legges opp til en effektiv arealbruk. Dette vil på sikt bidra til å redusere presset på jordbruksarealene rundt byen. Vi er derfor opptatt av at det tas inn bestemmelser som sikrer minimum antall boenheter i samsvar med krav i KPA, men ikke at dette kravet settes så høyt at det utfordrer bokvalitet. Videre legger vi til grunn at bestemmelsene sikrer at parkering skal skje i kjeller.

Klima og miljø

Referatet fra oppstartsmøtet gir en beskrivelse av utredningsbehovet i det videre planarbeidet.

Støy og luftforurensning

Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og, om nødvendning, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2016 tabell 3. Det foreligger en støyutredning fra 2018. Det må foreligge en klar faglig vurdering fra kompetent foretak av om støyrapporten må oppdateres eller er tilstrekkelig grunnlag for nytt prosjekt. Kommunedirektøren påpeker behovet for å vurdere støyskjerming på nytt. Bestemmelsene skal være tydelige.

Erfaringsvis vil områder med høye støynivåer også ha utfordringer knyttet til luftkvalitet. Lokal luftkvalitet må svares ut i samsvar med retningslinje T-1520.

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl
Org.nr. 974 764 350



Bygge og anleggsfasen

Planområdet ligger nær boligområder. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Det kan med fordel konkretiseres hvordan trafikkavvikling og bygge- og anleggsvirksomheten skal gjennomføres.

Klima og klimatilpasning

Det må vurderes løsninger for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Planen må ivareta klimatilpasning, herunder overvannsløsninger. Vi viser til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Ifølge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og nullvekstmålet i byvekstavtalen skal veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gåing. Det er viktig at det legges opp til gode gangforbindelser i/forbi området og ut av området, samt vurderes og vises forbedringer for syklistene.

Parkering må legges under bakken. Vi ber om at det settes krav om maks parkering. Det bør også angis minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget dimensjoneres slik at det enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler.

Det må settes av areal til sykkel innendørs og på bakkeplan, med minimumskrav til antall, og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon. Kollektivtransport må beskrives og eventuelle nye løsninger for planområdet må utredes og vises.

Det må tas inn bestemmelser som sikrer minimum utnyttelse av planområdet. Utnyttelse skal likevel ikke gå på bekostning av bokvalitet. Kommunedirektøren skriver i oppstartsvarslet at foreløpige skisser ser ut til å gi betydelig dårligere boligkvalitet enn gjeldende plan. Vi forutsetter derfor at det i videre prosess arbeides med forbedringer for bokvalitet. Hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet skal tillegges vekt, i tråd med SPR-BATP.

Friluftsliv og biologisk mangfold

Området ligger nært Bymarka og IISvika, to svært viktige friluftsområder, det er viktig at planarbeidet tilrettelegger for beboernes tilgang til disse. Det er i naturbase eller artsdatakart ikke funnet registreringer av biologisk mangfold verdier av nasjonal eller regional verdi. Vi minner om at kommunen selv har ansvar for å ta lokale miljøhensyn.

Forurensning i grunnen

Det må gjøres rede for tidligere bruk av planområdet. Avrenning fra tidligere virksomhet eller deponi av forurensede masser kan være mulige forurensningskilder. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen, må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen, og krav om tiltaksplan eller avbøtende tiltak følges opp i planbestemmelser.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene.



Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 fokuserer i kapittel 4 på byer og tettsteder der det er godt å bo og leve. Gode nærmiljø gir mulighetene for deltakelse, inkludering og trivsel. Hvordan lokalsamfunnet og nærmiljøet utformes har således stor betydning for befolkningens livskvalitet, samt fysisk og psykisk helse. Folkehelse må derfor ivaretas i all planlegging, slik at bomiljøene blir trygge og helsefremmende for alle. I områder med stort press på utbygging, må fortetning være balansert mot bokvalitet og hensynet til folkehelse.

Når planen kommer på høring vil Fylkesmannen legge til grunn at sentrale tema i [Nasjonale og vesentlige regionale interesser på folkehelseområdet – klargjøring av innsigelsespraksis \(Helsedirektoratet\)](#) skal være ivaretatt, herunder også medvirkning fra grupper som har behov for spesiell tilrettelegging.

Andre aktuelle grunnlagsdokumenter når det gjelder folkehelse relaterte tema er:

[Meld. St. 19 Folkehelsemeldinga – Gode liv i et trygt samfunn](#)
[Sammen om aktive liv – Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029](#)
[Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling](#)
[Universell utforming av uteområder – krav og anbefalinger](#)

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter



Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kilde liste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

Fylkesmannen vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og PDF-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no



Med hilsen

Tonje Rønneberg Devik (e.f.)
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Vegar Christoffersen Walsø – 73 19 92 62

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Lars Petter Løkken – 74 16 81 76

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74

Helse og omsorg: Ingrid Overland – 73 19 91 80

