



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Dyrvik arkitekter AS  
Grensen 3. 6. etasje

N-0159 OSLO

Vår saksbehandler  
Pall Tomasson

Vår referanse  
21/2906-2 (37876/21) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
10.03.2021

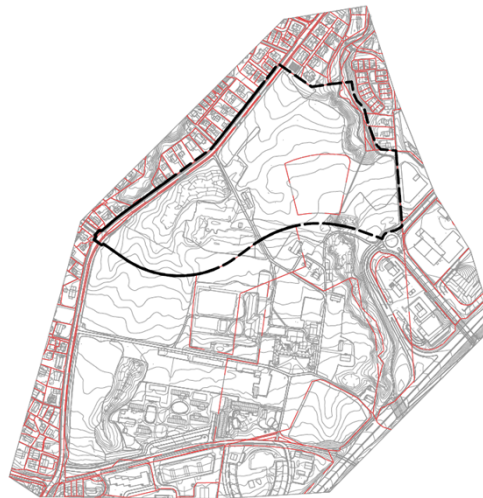
## Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid for Brøset nordre del

### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 26.1.2021  
og til møte med kommunen 2.3.2021.

Planarbeidet gjelder Brøset nordre del.

Planens navn er: Brøset, del av gnr/bnr  
14/1 og gnr/bnr 14/306.



---- Planavgrensning Brøset nordre del

Plankonsulent er Dyrvik arkitekter AS v/Silje Romedal, Grensen 3, 6. etasje 0159 Oslo,  
tlf: 47489164, e-post [sro@dyrvik.no](mailto:sro@dyrvik.no)

Forslagstiller er Brøset Utvikling AS bestående av  
Trym Bolig AS: Diana van der Meer, [diana.meer@trym.no](mailto:diana.meer@trym.no),  
Heimdal bolig AS: Børge Aunaas, [borge.aunaas@heimdal.no](mailto:borge.aunaas@heimdal.no),  
Fredensborg Bolig AS: Vegard Nymo Tyldum, [vegard.nymo.tyldum@fredensborgbolig.no](mailto:vegard.nymo.tyldum@fredensborgbolig.no),  
Byggeteknikk AS: uten kontaktperson

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:  
Saksbehandler Pall Tomasson, tlf. 72 54 18 44, [pall.tomasson@trondheim.kommune.no](mailto:pall.tomasson@trondheim.kommune.no)  
Partner Hanne Nordgård, tlf. 72 54 27 29, [hanne.nordgard@trondheim.kommune.no](mailto:hanne.nordgard@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 detaljplanlegge Brøset Nord, inklusiv hovedveg o\_V1 i områdeplanen, med boliger, service, handel, fellesfunksjoner, offentlige funksjoner, gangsykkelveger, vegsystemer og grønnstruktur.

**Forholdet til overordnet plan**

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. I hovedsak er forslaget i samsvar med vedtatt områdeplan for Brøset, men det er noen områder hvor planforslaget avviker fra områdeplanen.

Det gjøres oppmerksom på at stor del av tilbakemeldingen etter oppstartsmøtet er direkte knyttet til bestemmelsene i områdeplanen.

**Viktige utfordringer i planområdet**

Områdeplanen, vedtatt i 2013, er et pilotprosjekt for en klimanøytral bydel. Tiden har i noen grad innhentet planens premisser, som i 2013 var betraktet som framtidsrettet.

Det er en del utfordringer i den gjeldende områdeplanen. Bestemmelsene i områdeplanen er gyldige og juridisk bindende, og er styrende for detaljplanlegging innenfor området. De er detaljerte og strenge. Målsettingene i områdeplanen, jf. §2.2, skal videreføres i detaljplaner innenfor planområdet.

Mangel på skolekapasitet er en utfordring. I områdeplanen er det planlagt ny barneskole på Brøset, men det er ikke bestemt når den skal bygges. Det kan sette større hindringer for gjennomføring av planen, og utbygging, at det ikke er skolekapasitet for nye innbyggere i området.

Områdeplanens bestemmelser beskriver i detalj tillatte bygningshøyder og tetthet. Disse bestemmelsene må følges opp da de er viktige forutsetninger for bokvalitet, og for enkel tilgjengelighet til uterom og fellesfunksjoner innenfor området.

Områdeplanen beskriver hvordan lite bilbruk og parkering innenfor området skal bidra til økt bruk av buss, sykkel og gangmuligheter. Planinitiativet utfordrer oppnåelsen av disse målene, spesielt parkeringskravene i områdeplanen. Sentralisert parkeringsanlegg innenfor felt PRE1 og PRE2 er en premis for at det skal lykkes å oppnå målsettingene. Planinitiativet følger ikke områdeplanen på dette punktet da det i tillegg foreslås enkelte desentraliserte parkeringsanlegg under bakken i planforslaget. Byplankontoret mener dette vil være et feil grep for å oppnå målsettingene.

**Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

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

- **Områdeplanen:**

Plankart, bestemmelser og rekkefølgekrav til områdeplan for Brøset vedtatt i 2013, er førende for detaljplanleggingen av Brøset.

Planforslaget skal gjenspeile områdeplanen, og hele intensjonen med å skape en klimanøytral bydel.

- **§ 2.2 i bestemmelsene i områdeplanen “Overordnet målsetning for planområdet”** er viktig selv om den ikke er juridisk bindende. Her beskrives hele intensjonen om Brøset som en klimanøytral bydel.
- **Foreslåtte bygningshøyder er ikke i tråd med vedlegg til bestemmelsene i områdeplanen.** Bygningshøyder er ett av tiltakene for å skape en skala i bebyggelsen som støtter under forbindelsene mellom ute og inne. Høyder mot Brøsetvegen er i områdeplanen satt til å ikke overstige 9 meter, dette for å ta hensyn til eksisterende småhusbebyggelse.
- **Parkering med sentral plassering mot Tunga (Felt PRE1 og PRE 2):** Her er det mye støy fra E6 som gjør området uegnet til boligformål. Det er et viktig punkt i områdeplanen å samle parkering og serviceanlegg i utkanten slik at det skal være lettere å ta buss og sykle enn å benytte bilen.

I områdeplanen tillates ikke adkomst til parkering fra Brøsetvegen med unntak av adkomst til barnehagen for hente- og bringeparkering.

Bestemmelsene § 3.3.1 i områdeplanen sier at det tillates ikke andre parkeringsplasser enn de som er nevnt i bestemmelsene.

- **Boliger i felt PRE1 og PRE2 i områdeplanen tillates ikke:** Områdeplanen (§ 4.11.) tilsier at her kan det plasseres flere tekniske anlegg som blant annet søppelsugsentral i tillegg til parkeringsanlegg. Det tillates også plassering av noe næringsfunksjoner innenfor feltene.
- **Boliger:** Leilighetsfordeling er bestemt i § 4.2.2 i bestemmelsene til områdeplanen. Disse skal overholdes i detaljplaner.
- **Fellesfunksjoner:** mål for disse er avklart i § 4.2.2 i bestemmelsene til områdeplanen, og skal videreføres i detaljplaner.
- **Adkomst for bil** til boliger, og andre funksjoner, er belyst i et temakart som følger områdeplanen. Dette må beskrives og utredes også i forhold til snumuligheter. Det skal være mulig kjørbart adkomst til alle hovedinnganger for boliger.

Manøvrering og snumuligheter for kjøretøy må vises med sporingskurver, også hvordan dette skal ivaretas i hovedvegen (o\_V1) gjennom området, der det ikke er tillatt gjennomkjøring.

- **Varelevering** skal løses mest mulig i utkanten av området. Det bør vurderes systemer hvor varelevering med større kjøretøy skal skje sentralt innenfor felt PRE1 og PRE2 i områdeplanen. Derfra bør varer hentes med transportsykler eller mindre elektriske kjøretøy (dette kan være en hub for henting/innlåsing av varer). Målet er å legge til rette for minst mulig bilkjøring inne i området. Dette gjelder også hjemkjøringstjenester fra netthandel.
- **Samferdsel:** Forslagsstiller bør ta kontakt med AtB for å avklare utforming og plassering av holdeplasser for buss i hovedvegen (o\_V1).

- Det må utredes og beskrives om hovedvegen o\_V1 gjennom området skal kunne fungere som framtidig metrobuslinje. Dette må tas opp med AtB og Trøndelag fylkeskommune.

Utforming av Brøsetvegen inklusiv bussholdeplasser bør avklares med Miljøpakken (kontaktperson Kari-Anne Røstad) og med Trondheim kommune, Kommunalteknikk, som skal drifte vejen, som er en kommunal veg.

Forslagsstiller må utarbeide vegtegninger av offentlige veger som viser plangeometri, vertikalgeometri/lengdeprofil, normalprofil og forprosjekt for bru over bekk og turdrag i Brøsetdalen fra rundkjøring i Tungasletta.

Det må gjøres en vurdering av tilkøpling til Sigurd Munns veg og videreføring av planområdet til Valentinlyst.

Dette bør avklares nærmere med vegeier (kommunal veg, Trondheim kommune).

Rekkefølge på utbygging av vegsystemet må beskrives i planforslaget.

- **Barnehage:** I bestemmelsene til områdeplanen åpnes det for diskusjon om det kreves barnehage i denne delen av området eller ikke. Dette er diskutert internt i kommunen, og det vil bli stilt krav om barnehage slik den er planlagt i områdeplanen.

Det må avklares med kommunedirektørens fagstab (kontaktperson Vidar Kvamstad) om barnehagen kan bygges som en del av et boligbygg, og hvilke konsekvenser det vil få, og hvilke tiltak som må gjøres for at det skal bli akseptabelt. Uteareal til barnehage må skilles fra eventuelle uterom til boliger.

Solforhold for barnehagens uteområde må beskrives, spesielt i barnehagens åpningstid, men også viktig utenfor åpningstid siden barnehagens uterom da vil fungere som lekeplass i området. Vi viser til vår veileder for reguleringsplaner med barnehage.

- **Uteromsregnskap:** Det står flere steder i bestemmelsene til områdeplanen hva som skal medregnes i uteromsregnskapet. Det må følges opp.
- **Klimasenter:** Det bør vurderes i planarbeidet hvor aktuelt det er med et klimasenter som beskrevet i områdeplanen. Plassering, funksjon og mulig sambruk med andre funksjoner må avklares.

Det bør vurderes om det kan legges i bygninger i felt PRE1 og/eller PRE2 i områdeplanen. Det bør være samråd med forskningsmiljøet på NTNU angående denne (ta kontakt med Stig Larssæther).

- **Gang- og sykkelveger innenfor grønnstrukturen** bør utformes med hensyn til omgivelsene, og på de gående sine premisser. De må ikke utformes som større asfaltflater. I tillegg til gode gangforbindelser innad i området må trygg ferdsel til sentrale målpunkt utenfor området beskrives (en gangstrømsanalyse), deriblant Eberg skole m/idrettspark, Blussuvoll skole og Leangen idrettslag, og vektlegges.

Planarbeidet bør samordnes med Miljøpakken sitt sykkelprosjekt med Bromstadruta fra Angelltrøa gjennom Tunga og til Bromstadvegen. Denne berører planområdet i øst ved ravinedalen (kontaktperson i Miljøpakken er Grete Ørsnes).

- **Grønne friområder skal være offentlige.** Det stiller krav til planlegging og utforming i samarbeid med Trondheim kommune (Kommunalteknikk og Trondheim bydrift).
- **§ 8.3 Utbyggingsrekkefølge** i områdeplanen må beskrives i planforslaget.
- **§ 8.9 Håndtering av matjord** i områdeplanen må beskrives i planforslaget.
- **Overvannshåndtering** skal etableres i åpne systemer (på bakken). Alle forslag til håndtering av overvann må godkjennes av Trondheim kommune (Kommunalteknikk).

Anbefales å ha tidlig samråd med Kommunalteknikk angående overvannshåndtering.

- **Universell utforming** skal ivaretas i planen. Det er viktig å tenke på adkomst og brukbarhet slik at bevegelsehemmede også kan bruke hele området, og at de skal ha mulighet for mest mulig variasjon i tilgjengelige boliger.
- **Skolekapasitet:** Det er ikke skolekapasitet i området. En ny Brøset barneskole er planlagt. Skoletomten bør innlemmes i planarbeidet. Dette må avklares nærmere med Trondheim kommune (Eierskapsenheten).
- **Helsevern og forurensning (støy og luftkvalitet):**  
Støyberegninger må brukes som grunnlag for plassering av støyfølsom bebyggelse. Noe er klarert i områdeplanen som byggegrense mot Brøsetvegen og plassering av funksjoner innenfor felt PRE1 og PRE2 i områdeplanen som tåler å ligge i støy fra E6.
- **Forurensning i grunn** må utredes, spesielt oppfylling av tidligere ravinedaler innenfor området.
- **Landbruk:** Landbruksdrift i området inntil igangsetting av anleggsarbeidet må belyses, herunderplan for landbruksdrift i anleggsperioden.
- **Naturforvaltning:** Planen må sikre at det gjøres en kartlegging av fremmede arter i god tid før anleggsstart, og sikre planer for nødvendige tiltak.
- **Klima og samfunn:**  
*Den overordnede målsetningen for planområdet er å skape en bydel som legger til rette for en livsstil hvor hver innbygger forårsaker minst mulig utslipp av klimagasser. Målet er et utslippsnivå som er i tråd med FN's klimapanel sine anbefalinger for å unngå farlige klimaendringer.*

Det anbefales at det i tidlig fase i tillegg til et miljøoppfølgingsprogram også etableres et miljøstyringssystem som viser hvordan klimagassutslipp skal beregnes og følges opp gjennom hele utviklingsfasen og over i drift og avhending.

Det bør lages regnskap for stasjonær energibruk som skal følge med komplett planforslag ved detaljregulering. Det er delvis definert i områdeplanen hva som skal inn i et slikt regnskap, men det påpekes at siden områdeplanen ble vedtatt er det utviklet Norsk standard for beregning av klimagassutslipp fra bygg NS3720 (Metode for klimagassberegninger for bygninger), og det finnes sertifiseringsordninger gjennom Breeam og ISO.

I kommunedelplan for energi og klima (2017 - 2030) går det frem at stasjonært energibruk i bygg og anlegg i Trondheim som helhet skal være på samme nivå som i 2013. Det skal tas utgangspunkt i at alle nye bygge- og anleggsprosjekt derfor bør utføres med en svært høy grad av energieffektivisering og implementere lokal energiproduksjon, slik at økningen blir minimal og enklere kan kompenseres for.

- **VA-plan må** i tillegg til krav i områdeplanen ta inn over seg framtidens klimaendringer med mulige ekstreme hendelser som økt nedbør og fare for flom. Før igangsetting av utredninger og en VA-plan, bør forslagsstiller ta kontakt med Trondheim kommune, Kommunalteknikk, for å avklare hva som skal brukes som grunnlag for utredninger, beregninger og behov.
- **Planavgrensning:**  
Planavgrensning må utvides til å ta med seg hele tverrsnittet i Brøsetvegen forbi planområdet i tillegg til Sigurd Munns veg til Valentinlyst.

Miljøpakkens sykkelprosjekt «Bromstadruta» er som vist til tidligere under planlegging. Fra rundkjøringen ved Tungasletta og til undergang under E6 er sykkelveg med fortau under planlegging. Det er usikkert hvor stor del av denne gang- og sykkel forbindelsen som berører planområdet. Det vurderes nå at planen for Brøset nord må ta med seg tilkoplingen av sykkelveg med fortau mot rundkjøringen i Tungasletta, slik at det sikres videreføring i senere planer på Brøset.

Forslagsstiller må samordne sine planer med Miljøpakken, slik at det ikke blir problemer ved tilkoplinger i Brumstadruta.

Generelt anbefales å utvide planavgrensningen for å sikre at nødvendige veger og tilkoplinger rommes innenfor planavgrensningen. Det kan bli aktuelt å redusere planavgrensningen før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn og på høring.

### **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 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.

Behandlingsfrist 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**

Fastsatt planprogram og konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med områdeplanen gjelder for dette planarbeidet.

### **Planbeskrivelsen**

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

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 redegjøre for hvordan planforslaget bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Det må gis en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må gjøres rede for på hvilken måte og i hvor stor grad utbygging av Brøset følger opp nylig vedtatt bystrategi for Trondheim.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema beskrevet i «sjekkliste som grunnlag for ROS-analyse – Brøset Nord» datert 12.1.2021, vedlagt anmodning om oppstartsmøte, innsendt av plankonsulent.

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 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.

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.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger bør unngås, jamfør Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

### **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 kan bestilles via Infoland.

Det bør vurderes om det er behov for en egen plan for medvirkning i store/komplekse planer med for eksempel naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner (NTNU forskning) etc.

Plankonsulent/forslagstiller skal holde åpent informasjonsmøte med berørte naboer og andre interessegrupper. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

### **Behandlingsfrist**

Brøset er en stor og komplisert plan som må innom mange forskjellige fagfelt under behandling. Det er veldig usikkert om 12 uker er tilstrekkelig for behandling av et planforslag for området til førstegangsbehandling. Det ble i oppstartsmøte enighet om at det skal avtales en egen behandlingsfrist når planforslaget er komplett.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter første gangs behandling av planforslaget.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter første gangs behandling av planforslaget.

### **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.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Pall Tomasson  
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

Kopi:  
Forslagsstiller  
Trøndelag fylkeskommune  
Statsforvalteren i Trøndelag