

Brøsetekra 5, 7 og 13, detaljregulering Trondheim kommune

INNSPILL VED VARSEL OPPSTART PLANARBEID OG FORSLAGSSTILLER KOMMENTARER TIL INNSPILLENE.

VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSE

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Brøsetekra 7 og 13 ble sendt ut 13.03.2024 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel ble annonsert 15.03.2024 i Adresseavisa. Varsel om utvidelse av planområdet til også å omfatte Brøsetekra 5, samt deler av Brøsetekra 15 og adkomstveg Ole A. Wolds veg, ble sendt ut 06.08.2024 til de som hadde gitt innspill ved forrige varsling, samt til naboer.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Det er til sammen kommet 6 skriftlige innspill til planarbeidet ved første varsling og 5 skriftlige innspill ved varsling utvidet planområde. Sammendrag av innspillene og hvordan de er fulgt opp i planforslaget framgår av oversikten nedenfor. For ytterligere detaljer henvises til de enkelte innspillene.

Sammendrag av innspillet	Oppfølging / kommentar
<u>Statsforvalteren i Trøndelag; 17.04.2024</u> Landbruk Planen må gjennom bestemmelsene sikre minimum utnyttning og maksimum parkeringsdekning i tråd med føringer i KPA. Klima og miljø Viser til Rundskriv T-2/16. Det forutsettes at statlige planretningslinjer følges i planen. Planen må legge vekt på høy arealutnyttelse og legge til rette for redusert transportbehov og klima- og miljøvennlige transportformer. Bestemmelsene bør fastsette krav til minimum utnyttingsgrad og maksimum antall parkeringsplasser per % BYA. Parkeringsnorm i høringsforslaget til ny KPA 2022-2034 legges til grunn for reguleringsplanen. Det bør legges til rette for lading av elbil og andre løsninger som bidrar til miljøvennlig transport. Konsekvensene for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen. Anbefaler at det lages bestemmelser som sørger for at stedegne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet. Det er registrert sårbare arter like utenfor planområdet og det det må gjøres en vurdering i videre detaljplanlegging. Planforslaget må vise hvor midlertidige rigg- og anleggsområder skal være, hva de påvirker og hvordan disse områdene skal se ut. Det skal i planen innarbeides tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og for mer effektiv og miljøvennlig energibruk. En plan uten tiltak som reduserer klimagassutslipp kan bli utfordrende for statsforvalteren som klima- og miljømyndighet å akseptere. Ved bygging av nye bygg anbefales at grønne tak og energiløsninger som reduserer klimagassutslipp, som for eksempel bruk av solceller, vurderes. Som grunnlag for å vurdere tiltak anbefales at det lages et klimaregnskap for prosjektet som legges ved i høringen av planen. Det må utarbeides VA-plan for overvann, vann og avløp.	Det foreslås noenlunde tilsvarende bestemmelser som for naboeiendom, reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9. Innspillet tas til følge og innarbeides i planbestemmelsene. Midlertidig rigg- og anleggsområde skjer innen varslet planområde. Innspillet tas til følge og det utarbeides notat i samsvar med Trondheim kommunens veileder for klimagassberegninger. Innspillet tas til følge.

Deler av planområdet er innenfor gul støysone. Støy må utredes nærmere, og retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-128), samt retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planforslaget. Ved etablering av bebyggelse over to etasjer som vil havne innenfor gul støysone må boligene være gjennomgående med stille side. Hvis støyfaglig utredning dokumenterer at tiltak er nødvendig, skal disse ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser. Det bør stilles krav om at det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt. Planområdet er ikke registrert med forurensert grunn, men ut fra tidligere arealbruk vist i historiske flyfoto er det grunn til å mistenke at jorda kan være forurensert. Krav til tiltaksplan innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Mellomlagring og sluttdisponering av jord og steinmasser som ikke er forurensert, skal vurderes i planprosessen, og det skal synliggjøres hvordan og hvor jord- og steinmasser skal mellomlagres og brukes til slutt. Planområdet er foreslått som byggesone 3 i forslag til ny KPA og vi forutsetter at dette legges til grunn i videre planarbeid. Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter. Det bør videre ikke planlegges for renovasjon krever rygging, med hensyn til myke trafikanter. Fortetning må ikke skje på bekostning av bokvalitet. Viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov. Planforslaget på høring må ivareta kvalitetskrav i henhold til kommunens norm for uterom og ha gode solforhold. Det må stilles krav til at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyste fra nord eller øst. Planen må sikre at ny bebyggelse ikke foringer kvaliteter ved nærliggende boliger/uteområder. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse kan gis. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt må derfor framgå av dokumentene og sikres i bestemmelsene. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.	Innspillet tas til følge. Innspillet tas til følge. Tas til følge. Området er bebyggt. Plan for jord- og steinmasser utarbeides i forbindelse med igangsettelsestillatelse. Det legges opp til en utnyttning som er tilsvarende som for naboeiendom, reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9. Trygg skoleveg er ivaretatt i tilliggende reguleringsplaner. Det planlegges avfallssug-anlegg. Innspillet tas til følge. I planforslaget legges til grunn overordnede bestemmelser i forslag til ny kommuneplan. Det fastsettes rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Innspillet tas til følge.
---	--

<u>Statsforvalteren i Trøndelag; 23.08.2024</u> Det vises til Statsforvalterens uttalelse til oppstart den 17.04.24. Disse uttalelsene vil også gjelde for det utvidede planområdet. I tillegg opplyses at det utvidet planområde vil berøre vannforekomsten 123-103-R Ladebekken, som har dårlig økologisk potensial og udefinert kjemisk tilstand. Miljømålet i regional plan for vannforvaltning er godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand innen 2033. Påvirkningsbildet er i all hovedsak svært stor grad av bekkelukking og avløp. I dag er kun korte strekninger av bekken åpen i øvre deler. For å bidra til arbeidet mot å nå miljømålet, må bekken åpnes innenfor tiltaksområdet, og det må gis plass til å la bekken få de kvaliteter som trengs i forhold til f.eks. vegetasjon.	Innspillet tas ikke til følge. Åpen bekk er ikke innarbeidet på naboeiendommene nedstrøms som omfattes av reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9.
<u>Sør-Trøndelag fylkeskommune; 19.04.2024</u> Reguleringsarbeidene sees i sammenheng med andre planer under utvikling i området, bl.a. pågående reguleringsarbeid for Brøsetekra 1,3 og 9. Legger til grunn at planen sikrer minimum utnyttning og maks parkeringsdekning per % BYA. Bakkeparkering bør unngås og planforslaget bør legge til rette for lading av el-bil og sykkelparkering i henhold til høringsforslag til ny KPA. Minste krav til tetthet må vurderes opp mot at planlegging av nye byggeprosjekter i disse områdene skal ivareta eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier. Det er også viktig at tetthet ikke utfordrer bokvalitet, herunder nevnes særlig dagslyskvaliteter og tilstrekkelige solrike utearealer på bakkeplan. Barn og unges interesser og rettigheter skal ivaretas i planprosessen og i planen. Uteoppholdsarealer må være tilstrekkelig skjermet fra trafikk, og det bør planlegges for gode forbindelser mellom planområdet og omkringliggende lekeplasser og grøntområder. Opparbeidelse av trygg skoleveg og krav til tilgjengelig skolekapasitet bør innarbeides i rekkefølgebetingelser for planen. Det blir også viktig å sikre eventuelle eksisterende stier og andre områder som benyttes til friluftsmål i plankart og bestemmelser. Oppfordrer kommunen til å bruke statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning som rammebetingelse for planen. Fylkeskommunen oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som rives. Planforslaget må redegjøre for kollektivtilgjengeligheten til området. Forutsetter at gode og trafikksikre tilknytninger til nærmeste holdeplasser, med universell utforming, sikres i fremtidig plan. Det er det viktig at man under planleggingen ser for seg mulige snarveier som det er mulig å benytte - og at disse synliggjøres og	Det foreslås noenlunde tilsvarende bestemmelser som for naboeiendom, reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9. Tas til orientering. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Trygg skoleveg er ivaretatt i tilliggende reguleringsplaner. Tas til etterretning. Tas til orientering. Tas til etterretning. Tas til orientering.

anlegges som en raskere og tryggere måte å komme seg til skole og andre daglige aktiviteter på. Det er liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.	Tas til orientering
<u>Sør-Trøndelag fylkeskommune; 15.08.2024</u> Utvidet planområde omfatter bekkeløp for Ladebekken (123-103-R). Planen må ivareta hensynet til vannmiljø. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Vannforekomsten har dårlig økologisk tilstand, med mål om god tilstand. Vil spesielt påpeke at gjenåpning av bekk alltid skal vurderes. Det er spesielt aktuelt i denne saken, da Ladebekken ligger åpen nedstrøms planområdet.	Det planlegges ikke åpning av bekk. Åpen bekk er ikke innarbeidet på nabo-eiendommene nedstrøms som omfattes av reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9.
<u>Statens vegvesen; 18.03.2024</u> Gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming, er viktig. Snu- og adkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas. Siden området ligger tett inntil E6 er det særlig utsatt for trafikkstøy, men her er allerede etablert støyskjerm. Et forhold som imidlertid ikke er omtalt i planbeskrivelsen, er støv.	Snu- og adkomstmuligheter ivaretas i eksisterende adkomstveg og i ny planlagt adkomst fra Brøsetekra. Det utarbeides støyrapport som følger planforslaget.
<u>Statens vegvesen; 06.08.2024</u> Statens vegvesen registrerer at det er noe avvik mellom illustrasjon i brev av 02.08.2024 og særskilt illustrasjon merket foreløpig 2024-05-03.	Utarbeidede illustrasjoner vil bli bearbeidet i forbindelse med innsendelse av planforslag.
<u>Tensio TS; 22.03.2024</u> Området har i dag begrenset elektrisk forsyning, slik at det kan bli behov for en ny netstasjon. Det må settes av areal med formål energianlegg. Tensio TS skal godkjenne plassering.	Det fastsettes bestemmelse om at netstasjon tillates oppført innenfor planområdet og at plassering skal skje i henhold til krav fra Tensio TS.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste; 09.04.2024</u> Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen: kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, samt vannforsyning til brannslukking.	Innspillet tas til etterretning.
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste; 13.08.2024</u> Har tidligere kommet med innspill. Disse innspill gjelder ved en eventuell utvidelse av planområdet.	Innspillet tas til etterretning

<u>TRYM Eiendom AS; 05.04.2024</u> Utvikling av Brøsetekra 7 og 13 vil forsterke den påbegynte transformasjonen av området. En større del av området vil tas i bruk til boligformål, noe som vi mener er en riktig utvikling på denne sentrale og attraktive tomten. Vi håper at planforslaget også kan bidra til at bydelen blir enda mer attraktiv og sammenhengende, med bymessige strukturer og høy kvalitet i bebyggelse og byrom. Trym Eiendom AS støtter hovedgrepene i de forelagte skisser. Det er skissert en parkeringskjeller med plass til ca. 256 parkeringsplasser. Dette er en vesentlig økning i forhold til dagens parkeringsareal på eiendommen. Den økte trafikken til og fra planområdet vil ha konsekvenser for boligene planlagt på vår eiendom, spesielt i form av økte støynivåer. Vi ber derfor om at støyforholdene utredes, også for (planlagt) bebyggelse på naboeiendommer. Parkeringsdekningen i området bør kunne være lav, og adkomst til parkeringskjeller bør legges så langt nord på eiendommen som mulig, for å unngå å trekke biltrafikken langt inn i planområdet. Forutsetter at erverv og opparbeidelse av adkomstveien med tilhørende fortau tas med som et rekkefølgekrav til detaljplan for Brøsetekra 7 og 13. Forutsetter at sol/skygge analysene utvides til også å omfatte naboeiendommer, og at dagslys og sol/ skyggeforhold for bygg og uterom planlagt på våre eiendommer er en del av vurderingsgrunnlaget i videre planarbeid. Forutsetter at man i videre vurderinger/ valg av løsninger vektlegger den helhetlige utviklingen av bydelen, og forsøker å skape gode byrom, bevegelseslinjer og strukturer, også på tvers av eiendomsgrenser.	Innspillet tas til orientering. Innspillet tas til orientering. Innspillet tas til følge. Innspillet tas til følge. Eiendommene som bygges ut har adkomst via eksisterende adkomstveg fra Brøsetekra. Denne adkomsten vil bli benyttet inntil felles adkomstvegen vist i forslag til detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9 bygges. Innspillet tas til etterretning. Innspillet tas til etterretning.
<u>Teglverket velforening; 27.08.2024</u> Reguleringsplanen bør i sterkere grad ses i sammenheng med, og samordnes med reguleringsplanen for Brøsetekra 1, 3 og 9: Fra velforeningens perspektiv er det positivt at det i denne planskissen ikke er tegnet inn vei/utkjørsel bak husrekken Teglverket 8-22 og inn i svingen mellom Teglverket 1 og 8, slik det er planlagt i reguleringsplanene for Brøsetekra 1,3 og 9. Vi mener det er avgjørende viktig at det ikke anlegges en ny vei her, verken midlertidig eller permanent.	Det forventes at kommunens behandling av reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9 avsluttes før behandlingen av detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13.

Selv om veiløsningen fra reguleringsplanene i Brøsetekra 1, 3 og 9 ikke er en del av reguleringsplanen for Brøsetekra 5, 7 og 13, vil vi understreke at velforeningen og de nærmeste naboene i Teglverket 8-22 sterkt er imot veiløsningen. En tungtransport-utkjøring midt i et eksisterende boområde, er direkte trafikkfarlig og strider sterkt mot Trondheim kommunes mål om å sikre gode skoleveier og ferdsel for barn og unge. Dette er hovedutfartsåren fra boenhetene i Teglverket og er skoleveien for barn og unge. Reguleringsplanen vil kreve nye veianalyser: Veianalyser for reguleringsplanen Brøsetekra 1, 3 og 9 kan ikke ses som gjeldende dersom det også blir mange nye boliger i området som her planlegges i Brøsetekra 5, 7 og 13. Ved å utvide fra ett til to planområder vil medfører en betydelig økning fra 177 boenheter som planlegges i Brøsetekra 1, 3 og 9. Derfor er det viktig at det gjøres nye veianalyser der dette tas hensyn til. Hushøyde: Ang. hushøyde forutsetter vi at det planlegges tilsvarende høyde som skissert i plantegningene for Brøsetekra 1, 3 og 9. Forutsatt en slik hushøyde er vi ikke negative til at det planlegges boliger i dette området. Men vi ønsker mer detaljerte tegninger rundt den nye bebyggelsen. Medvirkning og dialog: Vi ønsker et beboermøte for å sikre dialog og for å kunne gi tilbakemeldinger om viktige aspekter som en av de nærmeste naboene. Viser til foto (se innspillet) som viser at utkjøring i Teglverket medføre mange trafikkfarlige situasjoner og et komplisert trafikkbilde for barn og lastebilsjfører.	I begge planene vil hovedandelen av beboernes biltrafikk skje inn til planlagte parkeringskjeller som har inngang like ved Brøsetekra. Ved en utbygging av Brøsetekra 5 til boligformål forventes det at nevnte avkjørsel til Teglverket stenges. Det vil bli utarbeidet nye trafikkanalyser som følge av endret arealdisponering. For bebyggelsen nærmest Teglverket foreslås det noenlunde tilsvarende bestemmelser som i reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9. Utarbeidede illustrasjoner vil bli bearbeidet i forbindelse med innsendelse av planforslag. Eventuelt beboermøte vil skje i samråd med kommunen etter innsendt planforslag. Tas til orientering.
--	---

2	2024-08-30	Innspill og kommentarer	Willy W	Baard H	Willy W.
1	2024-04-24	Innspill og kommentarer	Willy W	Baard H	Willy W.
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent