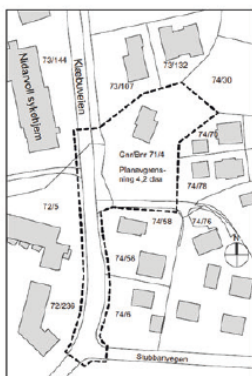


Klæbuveien 217, GNR.71 BNR 4 M.FL., TRONDHEIM KOMMUNE

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering

Iht. Plan- og bygningsloven §12-8 varsles det herved om oppstart av detaljregulering av eiendommen Klæbuveien 217 gnr. 71 bnr. 4 m.fl., Trondheim kommune.

Hensikten med planarbeidet er å regulere for tempel for Thai Buddhistforening Trondheim, med arealformålet forsamlingslokale for religionsutøvelse. I tillegg reguleres deler av Klæbuveien. Planområdet er på ca. 4,2 daa.



Planområdet omfattes av gjeldene reguleringsplan av 1988; byggeformål – bolig. I kommuneplanens arealdel av 2014-2024 er planområdet satt av til byggeområde bolig. I oppstartsmøtet av 25.10.2021 ble det avklart at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning iom at området er regulert og bebyggt. Beskrivelse av konsekvensene vil likevel inngå som en del av planbeskrivelsen. Det skal også utarbeides en ROS-analyse. Det er foretatt undersøkelse av grunnen i og med at området ligger i randsonen av deponiområdet på Sluppen. Trondheim

kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

Tiltakshaver er Thai Buddhistforening, Trondheim.

Forslag til detaljplan utarbeides av Finn Hakonsen sivilarkitekt AS, Tore Wiger sivilarkitekt AS, Ramfjord Arkitektur AS og Plansmia AS.

Det skal avholdes åpent informasjonsmøte om planforslaget i bygget til tidligere Sunnland skole, Klæbuveien 211, torsdag 08.09. kl. 18.00-20.00

Nærmere opplysninger om planarbeidet fås ved henvendelse til Plansmia as, Mellomila 56, 7018 Trondheim. Naboer, grunneiere og andre berørte parter vil bli varslet direkte. Innspill til planarbeidet sendes til: Plansmia as, Mellomila 56, 7018 Trondheim, eller på e-post til mayeli@plansmia.no innen 22.09.2022.

ARKITEKTENE
VISAVIS

PLANSMIA

Detaljregulering - Klæbuveien 217, GNR.71 BNR 4 M.FL., Trondheim kommune

Oppsummering av innkomne innspill ved varsel om planoppstart

22.09.2022, REV 09.09.2024

(tatt inn mer tekst under kolonnen Forslagsstillers kommentarer)

Innspill

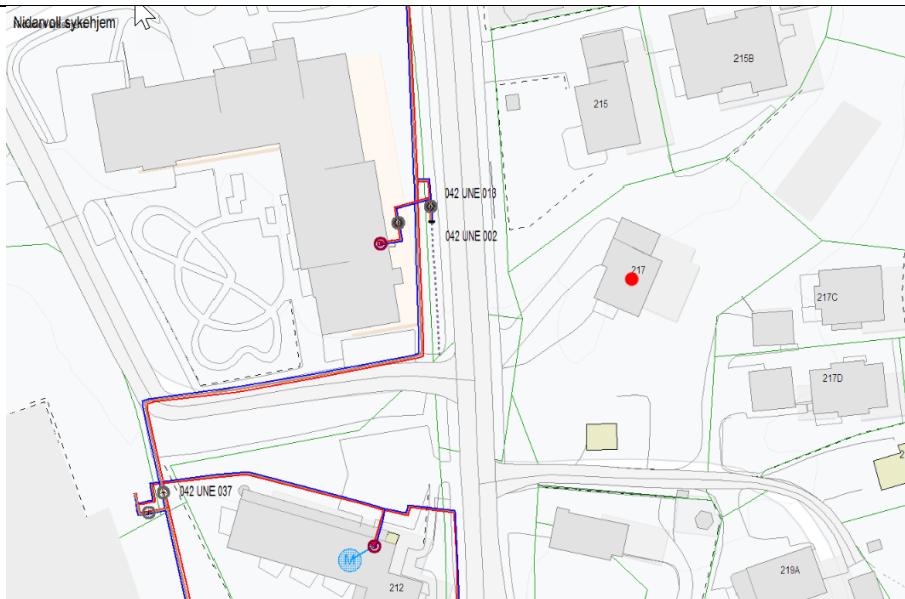
Tabellen er en oppsummering av innspill til planforslaget ved varsel om/kunngjøring/ av planoppstart med frist til å komme med innspill satt til den **22.09.2022**. Innspillene er kommentert. Innspillene er fordelt som følger:

Statlige, regionale og kommunale myndigheter	Organisasjoner/institusjoner	Private parter
Statens vegvesen, SVV	Tensio AS	Astrid Haug, Klæbuveien 219B
Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE	AtB	
Trøndelag fylkeskommune	Statkraft Varme AS	
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS TBRT		
Statsforvalter i Trøndelag		

Dato	Høringspart og sammendrag av uttalelser	Forslagsstillers kommentarer
26.07.	SVV Er opptatt av trafiksikkerhet og framkommelighet. Langs Klæbuveien må det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Tilkomst for utrykningskjøretøy må også ivaretas.	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. Trafiksikkerhet og framkommelighet omhandles og ivaretas i trafikkanalysen til planforslaget.
08.09.	NVE Vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.	INNSPILLET tas til orientering.
14.09.	Trøndelag fylkeskommune - Planen berører kommunal veg – Klæbuveien og Stubbanveien. Fylkeskommunen som fylkesvegeier har ingen merknader til planen. - Eksisterende flomveg over eiendommen må ivaretas. Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legges regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. - Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen, og minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. Den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven tas inn i forslag til planbestemmelser.

14.09.	Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS - TBRT • Må legge til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, senest når hvert bygg tas i bruk. Dette gjelder blant annet i adkomstveier og oppstillingsplasser for kjøretøy, brannkummer, vannkapasitet osv. • Det anbefales at infrastrukturen med slokkevannforsyning og annen tilgjengelighet for innsatsmannskapene blir ivarettatt på et så tidlig stadium som mulig, i byggeprosessen. • Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til bygninger rundt, opprettholdes. Det må sikres at adkomstveier, oppstillingsplasser og slokkevannforsyningen er som forutsatt i byggene. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder, må det etableres kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet. • Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. • Parkeringskjeller eller andre rom under terreng som bygges utenfor bygningskropp, særlig hensyn med tanke på belastning ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannkummer i området. • Tilrettelegging for ladning; særskilt hensyn til brannsikkerheten. • Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller og på loft. • Brannalarmanlegg må prosjekteres slik at unødige alarmer unngås. • Skal solcelleenergi benyttes, må det tilrettelegges for en effektiv slokkeinnsats for innsatsmannskapene våre. • Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som <i>for eksempel boliggass</i>, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. • Vurdering av slokkevannskapasitet vurderes og ivaretas i overordnet VA-rapport. • Tilgjengelighet for innsatsmannskap ivaretas i planforslaget. Tas inn i utomhusplanen – tilstrekkelig bredde på kjøreveg til bygging fra privat p-plass. • Det skal ikke etableres p-kjeller eller andre funksjoner under bakken pga overvann-/flomproblematikk.
19.09.	Statsforvalteren i Trøndelag • Landbruk: Ingen innvendinger til en formålsendring som omsøkt; fra bolig til forsamlingslokale for religionsutøvelse. Omfanget av parkeringsplasser vil være et tema i det videre arbeidet. Generelt er Statsforvalteren som landbruksmyndighet opptatt av at det legges opp til en effektiv arealbruk i utbyggingsområdene, noe som igjen kan redusere presset på jordbruksarealene. Viktig å ta en kritisk gjennomgang av behovet for overflateparkering, og at omfanget på dette sikres gjennom begrensninger i overflateparkeringen. Dette må også ses i lys av behovet for å finne løsninger som bidrar til å nå nullvekstmålet. • Klima og miljø: Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. • Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform og det bør legges til rette for lading av elbil og settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, sykkelvogn osv. Ved behov for økt transportkapasitet skal mulighetene for å løse transportbehovet med et effektivt kollektivtilbud og bedre tilrettelegging for sykkel og gange utredes. • Ber om at tiltaket og byggingen av tempel ikke gjøres på en slik måte at det vanskeliggjør forbedringen av bekken, sett i sammenheng med miljømål for kunstige og sterkt modifiserte vannforekomster i vannforskriften § 5. Ber om at det vurderes om det er mulig å åpne bekken, samtidig med gjennomføringen med tiltaket.	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. • Klimatilpassing i forbindelse med planforslaget skal vurderes. • Planområdet ligger i nærheten av gode bussforbindelser og det skal planlegges for lav p-dekning for privatbiler. • Thai tempel plasseres utenfor hensynssone flomfare. • Det skal i planforslaget avklares forhold til

	• Det er innenfor planområdet registrert Nordflaggermus som ifølge Norsk rødliste for arter er registrert som sårbar. Det må derfor sikres i planbestemmelsene at gjennomføringen av tiltaket ikke påvirker denne arten og andre rødlistede arter eller naturtyper i området. • Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift. • Det må foreligge kartlegging av grunn før planforslaget kan sendes på høring. Det må avklares om det er forekomst av deponigass på tomten og i huset og eventuelle spredningsveier, samt risiko knyttet til forskjellige avfallsstoffer, helse- og miljøskadelige stoffer i avfall, sigevann og påvirkning på området, og fremtidig utvikling i deponi, knyttet til klimaendringer. Kommunen må vurdere risikoen knyttet til blant annet eksplosjonsfaren og opplevd helsefare for dem som skal oppholde seg i bygninger over/i randsonen av deponi. • Det planlegges å etablere hybler for tilreisende. Store deler av planområdet ligger i gul støysone. Det er et nasjonalt mål å redusere støyplage. Faktorer som kan redusere støyplage er lave støynivåer innendørs, tilgang til stille side (hvor soverom kan plasseres) og stille uteoppholdsareal. Se støyretningslinjen 1442/21. Tiltaket vil generere mer trafikk langs Klæbuveien og det må foreligge en støyutredning med dagens/fremtidig ÅDT som viser plassering av hybler og hvordan tiltaket medfører støy for nærliggende støyfølsomme bygg, det må også utredes og vurderes. • Etablering av tempel i boligområder kan skape konflikt med nærliggende boliger. Medvirkning vil være viktig som konfliktdempende tiltak. Det kan være hensiktsmessig og konflikthforebyggende å ta inn reguleringsbestemmelser som styrer aktivitet og driftstid. Byggehøyde og utforming vil ha betydning for kvaliteten for eksisterende boliger i nabolaget. Planforslaget må vise hvordan det er tatt hensyn til eksisterende bebyggelse i nærområdet, samt sol-skygge studie som viser hvordan tiltaket vil påvirke nabobebyggelsen. • Planforslaget må vise hvordan tiltaket vil påvirke trafikk og myke trafikanter. Etablering av fortau langs østsiden av Klæbuveien, vil være positivt for myke trafikanter. Planområdet ligger i nærheten av Nidarvoll skole og det må fremkomme hvordan trygg skoleveg skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.	biologisk mangfold og sårbare arter. • Forurenset grunn avklares i planprosessen. • Støy for hybler avklares i planforslaget. • Medvirkning med naboer er ivaretatt i innspillfasen i oppstart av planarbeidet. • Avklaring ang. støy fra tempelet og hvordan dette kan berøre naboer. • Trafikk ivaretas i planforslaget – det skal utarbeides støyrapport. Planforslaget for Thai tempel omfatter også regulering av deler av fortau langs Klæbuveien. Dette er allerede opparbeidet sjøl om det ikke er regulert.
Organisasjoner/institusjoner		
18.07.	Tensio AS • Utbygger må ta kontakt med Tensio TS når effektbehovet for elektrisk strøm er avdekket. Dette slik at strømforsyning kan prosjekteres på et tidlig tidspunkt. Kontakt kan opprettes i vår nettbaserte kundeportal. https://ts.tensio.no/service-desk-og-min-side	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen.
22.09.	AtB • AtB betjener holdeplassene Karl Jonssons veg og Nygård som ligger ca. 200m nord og sør for planområdet. Holdeplassene og del av Klæbuveien innenfor planområdet betjenes av linje 10, 24 og 113 (nattbuss). • Anbefalt kjørefeltbredder bør være 3,5 m ved viktige kollektivårer. Det er viktig å sikre god fremkommelighet for kollektivtrafikken. Hele kjøretøyet, <u>inkludert</u> overheng, skal kunne bevege seg innenfor sitt eget kjørefelt.	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. • Fortau er bygd langs Klæbuveien på samme side som Thai tempel –

	• Universell utforming; alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. • Fortauene langs Klæbuveien er smale. Vi oppfordrer til at fortauene innenfor planområdet utvides, slik at de kan brukes av alle, og at de blir brede nok til å kunne brøytes på vinteren. • AtB oppfordrer til at det tilrettelegges for trygg atkomst til/fra holdeplass (i begge retninger), trygge krysningpunkt og at dette tas inn i reguleringsplanen. • Anleggsfasen: ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, bes det om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak settes inn.	ivaretas også i planforslaget.	
22.09.	Statkraft Varme AS • Prosjektet (adressen) ligger innenfor vårt konsesjonsområde for fjernvarme. Det vil si at bygget må utrustes med vannbåret system slik at fjernvarme kan benyttes til all oppvarming og tappevann. Nærmeste fjernvarmenett pr. i dag ligger i umiddelbar nærhet ute i Klæbuveien. Det er nok kapasitet for tilknytning av prosjektet.		INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. • Detaljer knyttes til oppvarming tas i byggesaken.
Private parter			
22.09.	Astrid Alice Haug, Klæbuveien 219B • Eiendommen ligger på østsiden av Klæbuveien og er omringet av boligbebyggelse, og mener det er uheldig å blande inn andre utbyggingsformål i dette området, også mht. den usikkerhet en eventuell fremtidig bruk av eiendommen kan få dersom bruken skulle endres i framtida. • Eiendommen bør opprettholdes til boligformål som før, enkeltbolig eller tomannsbolig. • Øvrig del av eiendommen (som ligger i flomutsatt område) bør avsettes (skilles ut) og reguleres til formål som ivaretar utfordringer knyttet til vann-/avløp (VA-anlegg).	INNSPILLET tas med i den videre planleggingen. • Kommunal veg, vann og avløp ivaretas i plansaken. Det er ønskelig at dette legges utenfor private	

• Videre, foreta en opprydding i veg og adkomstforhold til boligtomtene (Klæbuveien 217), herunder trafiksikkerhet i området. • Det bør samtidig vurderes om det er aktuelt å legge til rette for mulige snarveger for skoleungene gjennom området ved etablering av en grønnkorridor (ikke nødvendigvis åpning av Fredlybekken). • Enige i at det må sikres areal for fremføring av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg, men traséen bør om mulig ligge utenfor privat tomt. Her bør kommunen sikre seg nødvendige arealer gjennom reguleringsplanen. • Deler av bebyggelsen, samt infrastruktur for Klæbuveien 217 – 219 er utsatt for flomfare. Utvikling/bruk av eiendommen 71/4 må ses i sammenheng med bebyggelsen omkring. Det laveste punktet på Klæbuveien i dette området er i tilknytning til avkjøring for boligtomtene 74/70, 74/78, 74/82, 74/76, 74/58 og 74/56. • Dersom det skal etableres Thaitempel, bør stilles krav i forhold til klokkeklang o.l. Det må utredes hva slags aktivitet og virksomhet som vil være i bygget til ulike tider av døgnet og til ulike tider av året. Belysning av bygget og uteareal vil også ha betydning for omgivelsene. Dette bør beskrives. • Parkering skal løses på egen tomt. I planutkastet foreslås det 10 parkeringsplasser. Dette skal dekke både beboernes behov (hvor mange beboere?) og besøkende til ulike arrangement. Det må beskrives nærmere hvordan tempelet skal benyttes gjennom året – hvor mange besøkende man kan regne med som bruker tempelet, og hvem som skal bruke hvilken avkjøring fra Klæbuveien. • Vurdere hvordan økt trafikk vil ha betydning for trafiksikkerhet, ikke minst for barn og unge. • Ved eksisterende avkjørsel til eiendommene 217 – 219 er det etablert et felles postkassestativ. Løsninger for plassering av postkasser må også ses i sammenheng med øvrig aktivitet og trafikk i området • Ved videre planlegging av VA-anlegg på eiendommen 71/4 og planlegging av tiltak knyttet til Klæbuveien (med adkomstveger til boligbebyggelsen) - må det vises hvordan det tas hensyn til omkringliggende infrastruktur og bygninger (i det vesentlig garasjer). • Dersom det skulle bli Thaitempel– ser vi at plassering av bygning og skisser til utforming av bygning og utearealer, bruk av materialer mv. er taltalende.	eiendommer eller ikke setter begrensinger på utbygging av private eiendommer – vanskelig å etterkomme i området. • Trafikksikkert – ivaretas i planforslaget. • Avklaring ang. støy fra tempelet og hvordan dette kan berøre naboer. • Parkering på egen tomt. • Innspill ang detaljer til bygget – ivaretas i byggesaken. • Utforming av bebyggelsen til Thai tempel tilpasses omkringliggende bebyggelse både med tanke på plassering på tomta i forhold til blant annet naboer, høyder og utforming av bebyggelsen.
--	---