



Dato
25.11.2024

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Adresse	Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14	58/334, 335, 338, 340, 341 m.fl
Planens navn/planident	Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14	Planident r20240037
Mottatt planinitiativ	24.9.24	
Oppstartsmøte	25.10.24	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller/ prosjektleder	Torkild Lenes	Blusuvold Utvikling AS Orgnr. 828 129 422	torkild.lenes@fredensborgbolig.no
Forslagstiller	Petter Knut Nedregotten	Blusuvold Utvikling AS	petter.nedregotten@fredensborgbolig.no
Plankonsulenter	Pernille Schanche (ikke tilstede)	PKA Arkitekter AS	Telefon: 93091393 pernille.schanche@pka.no
	Marit Endresen	PKA Arkitekter AS	
Arkitekt	Andrea Vizoni	PKA Arkitekter AS	
Saksbehandler	Tormod Osen	TK	tormod.osen@trondheim.kommune.no tlf. 92619611
Partnere	Johan Austin Stormoen	TK	johan.austin.stormoen@trondheim.kommune.no tlf. 4747302304
	Gunnhild Nilsen	TK	gunnhild.nilsen@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Planinitiativet omfatter hele Blusuvold borettslag, og hensikten med planen er å legge til rette for å fortette borettslagets eiendom med flere boliger. Planinitiativet foreslår seks nye boligblokker, og en stor sammenhengende parkeringskjeller sentralt i området. Utløsende faktor for planinitiativet er et behov for renovering og oppgradering av eksisterende boligblokker i borettslaget.



Over: Omtrentlig planområde, slik det er foreslått av tiltakshaver.



Over: perspektiv fra SV, nybygg i mørkere grå. Rød lavblokk er også del av borettslaget.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdet ligger innenfor *Byggesone 2* i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, og innenfor formål *Boligi* i kommuneplanens arealdel 2012-24.

Selv om ny kommuneplanens arealdel for 2022-2034 er vedtatt, er den per i dag ikke rettskraftig, da det foreligger flere innsigelser til planen. Det betyr at det fortsatt er KPA 2012-2024 som er gjeldende. Inntil et endelig vedtak vil siste versjon være tilgjengelig på denne adressen:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen>

Vi jobber med å få avklart innsigelsene til planen. I første omgang ønsker vi å få avgrenset innsigelsene slik at de generelle bestemmelsene vil få rettsvirkning, selv om det står innsigelser på spesifikke områder av KPA.

Vi anbefaler at dere allerede nå forholder dere til ny KPA og intensjonene i denne, da vi mener ny KPA mest sannsynlig vil være rettskraftig før det blir aktuelt med vedtak om høring og offentlig ettersyn. Dette kan vi imidlertid ikke garantere, så det vil være en viss risiko for at planen må behandles etter KPA 2012-2024.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for planarbeidet.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, med utgangspunkt i det innsendte planinitiativet. Byplankontoret anbefaler samtidig flere endringer av planinitiativet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet

- Det overordnede grepet med fortetting med nye boliger.
- Den grønne aksene gjennom området.
- At de fleste av p-plassene fjernes fra bakken.

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet

- Det må settes av plass til et større felles uteoppholdsareal, og ett bygg bør fjernes til fordel for dette. Byplankontoret anbefaler at dette er bygg 5.

Råd for videreutvikling av planinitiativet

Tilbakemeldingen omhandler både Byplankontorets egne vurderinger, og delvis innspill fra internt samråd i Trondheim kommune. Fullstendige innspill fra internt samråd er vedlagt i egen matrise, og må følges opp i videre arbeid med reguleringsplanen.

Om noe er uklart tar vi gjerne en avklaring før innlevering av komplett planforslag.

Skolekapasitet

Området sogner til Eberg barneskole, hvor Trondheim kommunes kart over skolekapasitet viser at kapasiteten i skolekretsen er begrenset og at skolekapasitet må vurderes nærmere ved utbygging. I sak 71/18, Områdevurdering Eberg - Strindheim, oppfølging av Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, vedtok formannskapet at ny Brøset skole på sikt skal avlaste Eberg og Strindheim. Brøset skole er under detaljregulering.

Forholdet til planinitiativ for Lillebergvegen 8

Nylig oppstartet regulering av Lillebergvegen 8 (Bunnpris) vil påvirke planforslaget for Blusuvold Borettslag. Byplankontoret vil vurdere samlet effekt av de to planene, spesielt når det gjelder trafikk, støy, sol/skygge og strøkskarakter.

Byplankontoret skulle gjerne sett en felles planlegging av de to områdene. Byplankontoret ser et stort potensiale i samarbeid om uteoppholdsarealer, overvann, VA, byggehøyder og byggplassering, parkeringsløsning, og areal for renovasjon/varelevering.

Vi oppfatter at det allerede er innledet samtale mellom de to forslagstillerne. Dette er positivt, og vi håper det kan samarbeides godt videre fram mot vedtak. Forslagstillerne bør vurdere et felles nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart.

Begge planforslagene ligger innenfor byggesone 2 i ny KPA, og det er ønskelig med fortetting og økt utnyttelsesgrad. Samtidig er det viktig at ny bebyggelse utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet (§ 23.2 i ny KPA). Dette blir et forhold som kommer spesielt tydelig fram i forbindelse med disse to sakene, og Byplankontoret vil behandle sakene slik at de to prosjektene ikke hindrer tilsvarende utvikling på naboieietdommen.

Parkeringsløsning

Byplankontoret anbefaler at det reguleres parkering i ett samlet mobilitetshus. Dette for å begrense de negative følgene for bl.a. massebalanse, terreng og infiltrasjon, samt fremme klimavennlige reisevalg ved at bilparkering ligger noe lengre unna flere av boliginngangene.

Om parkering i stedet legges i kjeller, må planforslaget på andre måter sikre at planforslaget fremmer klimavennlige reisevalg. Eksempler på tiltak er fellesrom for sykkelvedlikehold, god plassering av parkering og adkomst for sykkel, sykkelparkering under tak, lav parkeringsdekning for bil, m.m.

Rampe til en evt p-kjeller bør inngå i et bygningsvolum eller legges i terrenget på mest mulig skånsom måte, jf. innspill fra Byarkitekten i internt samråd.

P-dekning for hele borettslaget må settes etter ny kommuneplanens arealdel 2022-2034. Borettslaget har ifølge presentasjonen i oppstartsmøtet i dag en p-dekning på ca 0,75/enhet med 212 enheter totalt, hvorav 160 plasser er utendørs og i garasjer. Dette vil sannsynligvis reduseres med 20 plasser i planforslaget, med 80 p-plasser i kjeller og 60 på bakken. Dette er høy parkeringsdekning utfra lokalisering og nærhet til kollektivruter.

Bakkeparkering er ikke vist i initiativet, men ble løst beskrevet i oppstartsmøtet. Byplankontoret

kommer tilbake med en vurdering når det foreligger et konkret forslag til løsning, herunder antall plasser, adkomst og utfoming/plassering.

Felles parkering med Lillebergvegen 8 bør vurderes. Dette vil sannsynligvis innebære en adkomst mot vest i planområdet, som i utgangspunktet ikke er ønskelig (se innspill fra Enhet for mobilitet og samferdsel). Løsningen med felles nedkjøring kan likevel vurderes utfra andre fordeler som kortere byggefase, lavere karbonavtrykk og mer effektiv arealbruk.

Arkitektur og utnyttelse

Romslige og delvis inntrukne balkonger er en tydelig del av karakteren i området, dette bør videreføres i de nye byggene. Utenpåhengte balkonger og svalganger bør unngås på nye bygg.

Området må ses på som en helhet. Viktige deler av utformingen må sikres i bestemmelsene.

Perspektiv i øyehøyde må vektlegges og illustreres. Opplevelsen av bygningene fra bakkeplan, både fra planområdet og fra tilstøtende veier, må illustreres og beskrives. Vurdering av estetikk må inkludere fargebruk og materialvalg.

Byplankontoret vil sterkt anbefale at bygg 5 tas ut, og at arealet i stedet kan brukes som et sentralt felles utendørs oppholdsareal.

Også nordlige del av bygg 6 bør tas ut, da det både tar mye sol fra fellesarealene, jevnfør skissen vist i møtet der dette allerede er vurdert av tiltakshaver.

Det er trangt mellom lamellbyggene 1-4, jf innspill til internt samråd.

Eksisterende bebyggelsesstruktur gjør at minstekrav til % BRA utnyttelse i KPA 2022-2034 ikke nødvendigvis skal være et mål for mye ny bygningsmasse som bør legges til. Utnyttelsesgraden må vurderes utfra uteoppholdsareal, sol og en helhetlig faglig vurdering, jf. forbeholdene i KPA 2022-2034 § 23.4.1 *Utnyttelsesgrad*. Selv om bygg 5 eller 6 fjernes vil vurderingen av at lamellbyggene 1-4 er plassert relativt tett stå ved lag.

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Se ny KPA § 10.4, og innspill fra internt samråd. Området er så stort at det både bør finnes et større felles overordnet uterom, og arealer som kan fungere som møteplasser for de enkelte bygg, typisk ved inngangspartiene. Overordnet fellesområde må sikres i plankartet med formålet *uteoppholdsareal*.

Det fremgikk i møtet at både eksisterende og ny bebyggelse på sikt skal inngå i ett borettslag. Utformingen bør speile behovet for å samles og møtes som oppstår når så mange er spredt på relativt mange bygg, men allikevel har et fellesskap. Dette må balanseres mot behovet for spredte småbarnslekeplasser, og hvordan uteområdene virker inn på ferdselsårer og inngangspartier. Planforslaget må sikre de viktigste valgene som tas.

Utomhus

Det småkuperte terrenget er et viktig særtrekk i området, og Byplankontoret støtter opp om forslaget om å måle det inn. Om det skal bygges parkeringskjeller må det jobbes spesielt med hvordan dette vil påvirke landskapet, og det må unngås at området fremstår som et flatt dekke

etter bygging. Det bør unngås avslutning av kjeller med mur mot luft/over bakkeplan, og dette må framgå på utomhusplan. Dekke over evt. parkeringskjeller må ha tilstrekkelig jordoverdekning.

Byplankontoret er positive til idéen om en grønn akse fra NV til SØ. Jamfør innspill i internt samråd vil det bli behov for å koble gange og sykling gjennom planområdet på omtrent samme areal.

Det må leveres en plan for bevaring av trær, og settes bestemmelser for vern av rotsystem og trær, samt settes bestemmelser for anleggsfasen som sikrer hensynet til trærne. Det er per i dag usikkert hvor mange trær som må tas i forbindelse med r20210011 og r20210019.



Over: foreløpig skisse av en grønn akse gjennom området, som ble lagt fram i møtet.

Blågrønn faktor

Jamfør § 12.2 i Kommuneplanens arealdel 2022-34 må komplett planforslag dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Det må i plansaken fremlegges en gjennomførbar mulig løsning. Hovedgrepene må sikres i planen og det settes rekkefølgekrav om videre leveranse i byggesaken.

Fellesarealer innendørs

Det må sikres felles innendørs oppholdsareal i henhold til Kommuneplanens arealdel § 10.3. Antall nye enheter i planområdet legges til grunn for størrelsen på samlet innendørs oppholdsareal. Retningslinjene til bestemmelsen i KPA 2022-2034 skal legges til grunn.

Plassering av fellesbygg må ses i sammenheng med uteoppholdsarealene. Jamfør samtalen i oppstartsmøtet er det potensiale for samspill mellom uteoppholdsarealer og fellesrommene, så

de bør ses i sammenheng.

Forholdet til detaljregulering “Brøsetruta”, r20210019

Planforslaget grenser mot Sigurd Jorsalfars veg, hvor det er vedtatt ny reguleringsplan, og det pågår prosjektering. Fullt plannavn er «Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen». Merk at dette både er et VA-prosjekt og et sykkelprosjekt.

Planen regulerer bort to av dagens fire avkjørsler fra Blusuvold Borettslag mot Sigurd Jorsalfars veg, endrer kjøreretning og har bestemmelse om vern på deler av borettslagets grøntareal. Forhold fra r20210019 som må vurderes videre er bruken av adkomst mot nordvest, videreføring eller konkretisering av vernebestemmelsen for borettslagets areal, og nytt fortau mot nordøst.

Det er per nå noe uklart hva Brøsetruta medfører for trærne langs vegen. Dette bør avklares med Mobilitet og samferdsel så snart de har prosjektert ferdig og løsning foreligger. Se for øvrig innspill fra samråd.

Forholdet til detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 37, r20210011

Detaljreguleringen her er i slutfasen. Det reguleres ny busslomme, ny gang- og sykkelveg og veggrunn, og alle disse elementene kan påvirke prosjektet. Det oppfordres til tidlig dialog med Eierskapsenheten, spesielt om utforming av gang- og sykkelveg, da denne sannsynligvis kobles på anbefalt snarveg fra borettslaget og ned til busslomma. R20210011 legger også opp til støyskjerming som kan påvirke en framtidig snarveg, og gjør muligens at borettslagets trerekke ved framtidig busslomme må tas ned.

Trafikksikkerhet

Det må settes rekkefølgekrav om nytt fortau langs Sigurd Jorsalfars veg, nye bussholdeplasser i Kong Øysteins veg, og opparbeiding av snarveg til disse. Se for øvrig innspill fra samråd.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Utover ordinær medvirkning må det avholdes nabomøte ved oppstart.

Som nevnt i oppstartsmøtet ber vi forslagstiller om å komme tilbake til oss planforslaget er bearbeidet ut fra Byplankontorets tilbakemeldinger, og i god tid før oversendelse av komplett planforslag. Vi kan da mer konkret vurdere hvilke av de kvalitetene området har i dag som vil videreføres, hvilke nye kvaliteter planforslaget medfører, og hvor høy utnyttelse området tåler. Byplankontoret vil da vurdere hvorvidt vi kan anbefale planforslaget eller ikke. Slik det foreligger nå vil det ikke anbefales.

Merk at planforslaget må vurdere interessene til beboerne i de eksisterende byggene i borettslaget, også når de faktiske beboerne stiller seg bak planen.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget, og setter pris på at forslagstiller ønsker et arbeidsmøte før ferdigstilling av forslaget. Dette vil komme i tillegg til kart- og bestemmelsesmøte.

Byplankontoret har mål om en effektiv planprosess, og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Planinitiativet er relativt enkelt illustrert; prosjektet må derfor belage seg på en viss usikkerhet i tilbakemeldingene fra Byplankontoret fram til planforslaget er bedre belyst. På lignende vis vil den forventede plansaken på Lillebergvegen 8 gi noe usikkerhet om framdrift og saksbehandling.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlinga hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlinga og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om foreløpig framdrift

- Arbeidsmøter: Enighet om arbeidsmøte om arkitektur straks det foreligger noe mer konkret.
- Forslagstiller sender inn utkast til kart og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte - en gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Saksbehandler skal varsles senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplett planforslag er stipulert innsendt 1. mars.
- Førstegangsbehandling: det tas utgangspunkt i at 12-ukersfristen skal gjelde, men det tas forbehold om behov for utvidet frist dersom spesielle forhold dukker opp.
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Maler for vedlegg og vedleggsliste ligger som vedlegg til brevet.

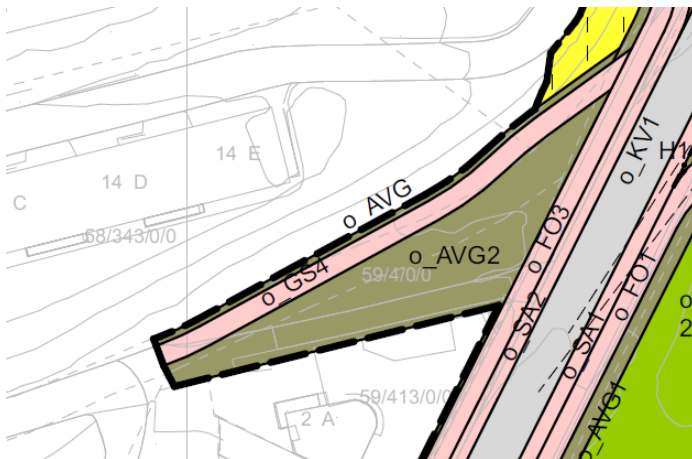
Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Planavgrensning

Planavgrensningen ved varsel om oppstart går stort sett til vegmidt i omkringliggende veger. I Lillebergvegen må det i tillegg tas inn areal slik at hele planområdet til r0146b dekkes. Dette av hensyn til planmosaikken, og en eventuell endringer av fortau/veg.

Mot sørøst må det varsles oppstart på hele arealet avsatt som AVG2 og GS4 i siste forslag til plankart for r20210011 Sigurd Jorsalfars veg 37 m.fl. Dette for å sikre handlingsrom i forbindelse med overvann og snarveg, samt planmosaikken.

Vi ber om at endelig planavgrensning oversendes før det varsles oppstart.



Over: tilstøtende planforslag for r20210011 Sigurd Jorsalfars veg 37 m.fl. Andregangsbehandling ventes høsten 2024.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

- (ekstrem)nedbør
- Veg, bru, kollektivtransport
- Skole, barnehage
- utrykningskjøretøy
- Ulykke i av/påkjørsler
- Ulykker med gående og syklende
- Ulykke ved anleggsgjennomføring
- Kraftforsyning
- Slukkevann
- Vannforsyning
- Masseras/skred

ROS trenger ikke vurdere radongass, forurenset grunn eller støv/støy fra trafikk (jf. s. 56 i DSBs veileder).

Utredningen og prosjekteringen vil tilsi om brann må behandles i ROS-analysen.

Se merknad fra Klima og miljø om nedbør i ROS-analysen. Merknaden går kun på ett punkt, men det samme gjør seg gjeldende for flere tema. I tabellen over uønskede hendelser er risiko jf. DSBs metodikk produktet av sannsynlighet og konsekvens, mens dere har lagt til et "ja/nei" i kolonnen for risiko, som ser ut å være frikoblet fra den utregnede risikoen.

Vi tar forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes når innspill kommer inn ved varsel om oppstart.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#). Anmodningen er noe tynt illustrert, og vi ber derfor om et møte straks forslaget er mer konkret, spesielt med tanke på kvalitet på uterom og arkitektur. Foruten standardkravene må eventuell nedkjøring til kjeller og steder der kjeller kommer over dagens terreng framgå spesielt.

Det må legges vekt på løsninger og arealbruk som i tillegg til den nye bebyggelsen ivaretar de eksisterende enhetene og behovet for en akse nordvest-sørøst. Dette må illustreres.

Illustrasjonsplanen skal som minimum vise eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, adkomster, gangsoner, oppholdssoner, leke- og aktivitetsareal, vegetasjon, parkering for sykler, renovasjonsløsning, overvannshåndtering, plassering av innendørs fellesareal, større trær, adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Byggegrenser i plankartet må også gjengis i illustrasjonsplan.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen i utgangspunktet skal gjelde, men at det er flere eksterne forhold i saken som kan påvirke framdriften, og dermed utløse behov for utsatte frister. Dette gjelder spesielt de to pågående naboplansakene Kong Øysteins veg 37 og Lillebergvegen 8. De tre planene vil delvis kobles direkte gjennom rekkefølgekrav, og delvis ha overlappende konsekvenser.

Det er avtalt at det skal avholdes et kart- og bestemmelsesmøte minst to uker før komplett planforslag sendes inn, og at forslag til kart, bestemmelser og gjerne den delen av planbeskrivelsen som beskriver planforslaget må sendes inn minst to uker før møtet. Dette slik at vi har mulighet til å gå gjennom materialet og gi best mulig tilbakemelding i møtet.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller *Blusuvold Utyvikling AS* i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Tormod Osen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ med forslag til ROS
- Planomriss på kart i målestokk 1:5000
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd
- Detaljert innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

- Fredensborg bolig
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Blusuvold Borettslag



PKA Arkitekter AS

Vår dato:	08.01.2025	Vår referanse:	202452235-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	03.12.2024	Deres referanse:		Marthe Mollan Sesseng

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Blussuvold borettslag - Sigurd Jorsalfars veg 21, ,23, 25 og 27 - Lillebergvegen 6, 10, 12, og 14, Trondheim kommune

Trøndelag fylkeskommune mottok 03.12.2024 varsel om oppstart av detaljregulering for Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14 i Trondheim kommune til uttalelse. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde med seks nye boligblokker, samt bidra til oppgradering av eksisterende Blussuvold borettslag.

Overordnet plan og overordnede føringer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Planområdet ligger innenfor Byggesone 2 i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, og innenfor formål Bolig i kommuneplanens arealdel 2012-24.

Fylkeskommunen støtter de vurderinger som Trondheim kommune har gjort i oppstartsmøtereferatet i saken.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, skal legges til grunn ved all planlegging. Gjennom føringer i retningslinjene skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, samt legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, som fremmer god helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Friluftsliv, nærmiljø, barn og unge, universell utforming

Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivare tatt bør fremgå av planforslaget. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

På vanlig måte i fortettingssaker vil vi tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte. Fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.

Det vurderes at noe fortetting i planområdet er mulig, men at ny bebyggelse må hensynta omgivelsene og de grønne kvalitetene i området. Ny bebyggelse bør ikke være høyere og mer ruvende enn eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og bør gis en god tilpasning til eksisterende bygg og miljø.

Fylkesveg, trafikksikkerhet

I planforslaget foreslås det fortetting i eksisterende boligområde. Planområdet inkluderer deler av Kong Øysteins veg/fv. 6664, som i dag er en høyt trafikkert fylkesveg med flere viktige busslinjer og gang-/sykkeltreaser. Løsninger for buss, syklende og gående må utformes på en best mulig og trafikksikker måte.

Foreliggende plan grenser til planarbeidet for Sigurd Jorsalsfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl - PlanID r20210011. Denne planen har vært på offentlig ettersyn, men foreløpig ikke til sluttbehandling i kommunen. Fylkeskommunen, avdeling veg, har vært i dialog med forslagsstiller vedrørende utforming av holdeplasser langs Kong Øysteins veg. Det er ennå ikke konkludert, men det kan ende opp med etablering av en kantstopp langs nordsiden av fylkesvegen.

Kollektivholdeplassen vil ligge innenfor arealet som varsles oppstart for detaljregulering for Blussuvold borettslag. Kommende planarbeid må holde seg oppdatert på hvilke løsningen som vil bli foreslått gjennom den tilgrensende planen for Sigurd Jorsalsfars veg 37. Løsninger som dette arbeidet legger til grunn, må innarbeides i foreliggende plan/plankart for Blussuvold borettslag før det sendes på høring/offentlig ettersyn. Vi gjør samtidig oppmerksom på at etablering av holdeplass innebærer at vi trenger areal til å etablere leskur.

Fylkeskommunen er i gang med et prosjekt i tidlig fase (konseptvalg) hvor vi skal vurderer ulike systemløsninger for sykkel langs Kong Øysteins veg. Vi har ikke tatt stilling til hvilke løsninger vi ønsker for syklende, men dette må hensyntas i videre arbeid med detaljregulering for Blussuvold borettslag. Med en så stor andel syklende som det er her, ønsker vi den best mulige løsningen på strekningen med færrest mulig systemskifter for den syklende.

Varslede planavgrensning inkluderer deler av et krysningsspunkt på Kong Øysteins veg. Gangfeltet over fylkesvegen bør utføres med fartsdempende tiltak, spesielt av hensyn til barn og unge som skal ferdes til og fra skole og idrettsanlegg på motsatt side av veien. For de minste barna er signalregulert gangfelt den mest trafikksikre måten å krysse en hovedveg på. Kommende reguleringsplan må sørge for at det er avsatt plass til å etablere dette.

Av hensyn til fremtidig utvikling, drift og vedlikehold av fylkesvegnettet må areal på fylkeskommunens eiendom reguleres til «annen veggrunn - grøntareal».

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Kulturminner nyere tid

Ingen nyere tids kulturminner berørt.

Kulturminner eldre tid

Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: *Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.*

Avslutning

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

For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre råd og drøftinger dersom forslagsstiller har behov for dette.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Marthe Mollan Sesseng
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Fylkesveg: Tone Wikstrøm
Kulturminner nyere tid: Heike Schmidtko
Kulturminner eldre tid: Knut Harald Stomsvik

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED

PKA ARKITEKTER AS
Brattørgt 5
7010 TRONDHEIM

Vår dato: 11.12.2024

Vår ref.: 202421934-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Tormod Hagerup/
22959915/torg@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om planoppstart - Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14 - Trondheim kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 03.12.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

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.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PKA ARKITEKTER AS



Statens vegvesen

PKA ARKITEKTER AS
Brattørgata 5

7010 TRONDHEIM

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
24/331307-2

Deres referanse:

Vår dato:
11.12.2024

Fylkesveg 6664 i Trondheim kommune – Uttalelse til varsel om planoppstart – Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14 – Blussuvoll/Eberg – planid: r20240037

Viser til deres oppstartsvarsel av 03.12.2024.

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. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veier, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting og bidra til oppgradering av Blusuvold borettslag med 6 nye boligblokker. Parkering skal skje i kjelleretasje. Området er rett vest for Kong Øysteins veg (fylkesveg 6664).

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen er opptatt av trafiksikkerhet og framkommelighet samt bærekraftig utvikling. Det må etableres gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Her er også gode bussforbindelser langs Kong Øysteins veg og vi forventer at dette vektlegges for å få en lav parkeringsdekning, jf. nullvekstmålet. Gode snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må også ivaretas.

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

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

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Dersom våre signaler om lav parkeringsdekning ikke tas til følge, må vi vurdere innsigelse. Statens vegvesen stiller gjerne opp til dialog om planen.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Fra: Berg Terje <Terje.Berg@statkraft.com>

Sendt: torsdag 19. desember 2024 14:12

Til: Firmapost PKA <pka@pka.no>

Emne: Merknader til "Detaljregulering for «Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14.» PlanID: 20240037"

Hei,

Statkraft har følgende merknader til "Detaljregulering for «Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14.» PlanID: 20240037":

- Prosjektet er planlagt gjennomført i et område med eksisterende fjernvarmenett.



- Det er ledig fjernvarmekapasitet, og kan forsyne det kommende prosjektet med termisk varme.
- Statkraft ønsker å involveres tidlig og tett på, i planarbeidet, for å kunne vurdere eventuelle behov for tiltak og være en rådgiver til prosjektet vedrørende eventuell rørtrasé og framføring av fjernvarme.
- Fjernvarme er klimavennlig med høy fornybarandel, og utnytter spillvarmekilder som ellers ville ha gått tapt i samfunnet.
- Ved å benytte fjernvarme til oppvarming avlastes også effektbelastningen på strømmettet, og fristiller samtidig strøm til andre klimavennlige tiltak som kan fortrenge fossilt brensel (elektrifisering av samfunnet).

Mer informasjon om fjernvarme finnes på www.statkraftvarme.no eller ved å kontakte undertegnede direkte.

Med vennlig hilsen

Terje Berg

Key Account Manager, **Marked**

MOBIL +47 906 56 280

SENTRALBORD +47 915 02 450

Statkraft Varme AS

Sluppenvegen 17B, Postboks 2400, 7005 Trondheim

www.statkraftvarme.no



PKA ARKITEKTER AS
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av detaljregulering for Sigurd Jorsalfars veg 21 - 23 - 25 og 27 og Lillebergvegen 6 - 10 - 12 - 14 - Trondheim kommune

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

Landbruk

Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at sentrale utbyggingsområder utnyttes på en god måte. En effektiv arealbruk her vil på sikt redusere presset på dyrka jorda rundt byen. Samtidig vil det kunne utløse utfordringer for omgivelsene. Fortetting med kvalitet blir derfor viktig. Vi merker oss tilbakemeldingen fra kommunen etter oppstartsmøtet der følgende står: «Eksisterende bebyggelsesstruktur gjør at minstekrav til % BRA utnyttelse i KPA 2022-2034 ikke nødvendigvis skal være et mål for mye ny bygningsmasse som bør legges til. Utnyttelsesgraden må vurderes utfra uteoppholdsareal, sol og en helhetlig faglig vurdering, jf. forbeholdene i KPA 2022-2034 § 23.4.1 Utnyttelsesgrad.» Når byplankontoret har vurdert hvor høy utnyttelse området tåler, vil det være viktig å sikre dette i reguleringsbestemmelsene, og begrunne eventuelle avvik fra overordna plan konkret.

Det er positivt at parkering reguleres i ett samlet mobilitetshus eller i kjeller. Vi henstiller til at dette sikres i planen.

Klima og miljø

For statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av nasjonalt og regionalt viktige interesser på miljøområdet som klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltning. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig. Hva som er nasjonale og vesentlig regionale interesser på miljøområdet og som er grunnlaget for miljøforvaltningens innsigelsespraksis, er beskrevet i Rundskriv T-2/16.

SPR-BATP

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting. Dette innebærer blant annet krav om minimum antall boliger pr dekar og effektive parkeringsløsninger med maksimumskrav for parkeringsplasser pr. boenhet.



Fortettingen skal skje med kvalitet. Høy utnyttning må ikke gå på bekostning av viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser, naturmangfold og overvannshåndtering.

Parkering

Planen må oppfordre og legge til rette for bruk av grønne reisevalg. Valg av parkeringsløsning er ikke tydeliggjort i det oversendte materialet, men i tilbakemeldingsbrevet fra kommunen nevnes både mobilitetshus og parkeringskjeller. Uavhengig av hva som velges, forutsetter vi at det legges opp til en parkeringsdekning i samsvar med gjeldende plan, men anbefaler i likhet med kommunen at parkeringsdekningen reduseres i samsvar med ny KPA selv om planen ikke enda er rettskraftig. Videre må det settes av tilstrekkelig arealer for sykkelparkering. Parkeringsrestriksjoner i områder med god kollektivdekning, samt tilrettelegging for sykkel- og gange vil være viktig for å nå nullvekstmålet.

Det er viktig at det legges opp til effektiv arealbruk, og uheldig dersom det åpnes for mer bakkeparkering. Vi mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til mobilitetshus/parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for mer bakkeparkering. Bakkeparkering gir lite effektiv arealutnyttelse, tilrettelegger for økt bilbruk, reduserer trafiksikkerheten og gir mindre attraktive utearealer.

I tilbakemeldingsbrevet fra kommunen anbefales det å fjerne to boligblokker av hensyn til bedre uterom, og det er samtidig vurdert å etablere et mobilitetshus i stedet for parkeringskjeller. Planinitiativet legger også opp til en høy andel parkeringsplasser. Kommunen påpeker at dersom parkeringskjeller velges, må det jobbes spesielt med hvordan dette vil påvirke landskapet ettersom det småkuperte terrenget er et viktig sætrekk i området. Vi støtter kommunen i dette. Planmaterialet må utrede for de ulike parkeringsløsningene og vurdere hvordan disse bidrar til effektiv arealutnyttelse, fremmer grønne reisevalg og samtidig ivaretar områdets landskap. Valg av parkeringsløsning må begrunnes.

Naturmangfold

Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes. Samlet belastning og avbøtende tiltak er også del av denne vurderingen, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.

Arter

Det er registrert flere rødlistede og sårbare (VU) arter i nærheten av planområdet, som kornkråke, fiskemåke og gulspurv. Artene kan benytte et større areal enn der hvor punkregistreringen er plassert, og planforslagets virkning på artene må vurderes.

Bevaring av eksisterende trær

Planen bør inneholde vurderinger om hvordan deler av naturen i området kan tas vare på og hvordan byggingen kan gjennomføres med minst mulige terrenginngrep. Vi anbefaler at det lages bestemmelser som sørger for at stedegne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet og at det ikke kjøres unødvendig eller i sårbar natur, at det ikke hogges, sprenges, fylles ut osv. i forbindelse med tiltaket mer enn det som er nødvendig og at det sikres at dette formidles til alle som er involvert i prosjektet.

Fremmede arter

Det er registrert fremmede arter i og nær planområdet, som *tromsøpalme* og *blankmispel*. Begge artene er registrert som SE – Svært høy risiko på fremmedartslista. Planen må derfor inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Det skal sikres



gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.

Friluftsliv

Det er registrert flere rekreasjonsområder nær planområdet. Vi stiller oss positive til etablering av en grønn akse gjennom planområdet som kan forbinde disse områdene, både med tanke på biologisk mangfold og for å fremme og forbedre friluftslivet i området.

Overvann

Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Klimatilpasning

Ved planlegging av arealbruk er det viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder som vil være utsatt innenfor og rundt tiltaket, og vurdere konsekvensene det vil ha for de aktuelle områdene. Det omfatter både å definere områder som ikke bør bygges ut, og å dimensjonere anlegg. Les mer i [Miljødirektoratets veileder til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning](#).

Klimagassutslipp

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, jf. [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#).

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et klimagassregnskap. Vi anbefaler at metode i [Miljødirektoratets håndbok M-1941](#) benyttes. Videre anbefaler vi at plandokumentene gjør rede for

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Forurensning

Forurenset grunn

Med bakgrunn i tidligere bruk av området, er det mulig at planområdet inneholder forurenset grunn. Det må vurderes om det kan være forurensning innenfor planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.

Vi vil i den forbindelse minne om kravet til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider), som gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunn, det finnes tilkjørte forurensede



masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurensset grunn. Kommunen har myndighet etter disse bestemmelsene.

Vann- og avløp

Det må gjøres en beregning av hva planlagt utbygging vi medføre av økt belastning på eksisterende ledningsnett og ikke minst avløpsrenseanlegget. Basert på beregningen må det faglig vurderes om avløpssystemet og renseanlegget er tilpasset økt belastningbehov som følge av ny arealbruk.

Kommunen må sikre at det finnes et tilstrekkelig avløpssystem før de gir tillatelser til nye boliger, i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2. I tilfeller hvor renseanlegg ikke overholder rensekravene, vil det å koble på flere boliger eller andre abonnenter medføre økt belastning på renseanlegget og forverre anleggets mulighet til å overholde rensekravene. Dette vil igjen forsterke belastningen på resipient og representere en ulovlig forurensning jf. forurensningsloven § 7.

Før kommunen gir tillatelse til nye bygninger, skal "bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.", jf. Pbl. § 27-2. Som byggesaksmyndighet skal kommunen altså forsikre seg om at det finnes akseptable løsninger for avløp som en del av byggesaksbehandlingen.

Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at utbygging ikke kan skje før en tilfredsstillende avløpsløsning er sikret.

Bygge- og anleggsfasen

Det er viktig at bygge- og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Planen bør stille krav til utbyggingsrekkefølge som sikrer gode vilkår for beboerne under bygge- og anleggsfasen. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen. Planen bør vise trinnvis beregning av støy under bygge- og anleggsfasen, slik at beboerne sikres god bokvalitet gjennom prosjektet.

For ytterligere merknader vedrørende støy og luftforurensning viser vi til uttalelsen under fra Barn og unge og Helse og omsorg og støtter oss til denne.

Barn og unge og Helse og omsorg

Viser til tilbakemeldingsbrevet fra kommunen etter oppstartsmøte datert 25.11.2024 som ivaretar mange av de tema som er viktig for folkehelse og barn og unge. Vi vil ved høring ta utgangspunkt i Helsedirektoratets oversikt over sentrale tema som skal ivaretas på folkehelseområdet. Denne finner dere på Helsedirektoratets [nettside](#).

For denne planen ber vi om at særlig følgende ivaretas:

Lokal sosial bærekraft, bokvalitet og Universell utforming:

Planen har til hensikt å legge til rette for fortetting av eksisterende borettslag. For å ivareta intensjonen om attraktive bomiljøer og gode fellesarealer for lek og uteopphold er det viktig at planen sikrer kvalitet og i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. Folkehelseloven §4 skal legges til grunn.

Det må gjøres en støytredning som legger dagens og fremtidig ÅDT til grunn. Ved overlapp mellom støy og luftforurensning må det legges ved en vurdering av samspillseffekter fra



kommuneoverlegen. Konsekvensene av tiltaket med økt ÅDT langs adkomstveger må synliggjøres i støyutredningen. Utredningen må vise at kvalitetskriterier gitt i T 1442/21 tabell 2 kan ivaretas. Avbøtende tiltak må innarbeides i planbestemmelsene.

Nærhet til skoler, og eksisterende bebyggelse gjør at det må vies særlig oppmerksomhet til bygge- og anleggsfasen, slik at bokvalitet, helse og sikkerhet ivaretas.

Variert boligsammensetning kan legge til rette for mangfold, men det er viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov. Vi minner om at utforming av boenhetene er et viktig plangrep for å sikre en høyere andel boenheter med tilgang til tilstrekkelig tilgang til lys samt stille side i områder som er støyutsatt.

Planen på høring må vise at krav til uteareal kan ivaretas. Det må sikres buffersone mellom bebyggelsen og arealer avsatt til felles uteoppholdsarealer, dette må tydelig fremkomme av utenomhusregnskap og sikres i kart/bestemmelsene. Høyde og byggenes plassering har betydning for tilgang til sol og lys både for uteoppholdsarealer og boenheter både for planområdet og nærliggende bebyggelse. Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter. Konsekvensene for nærliggende boliger må også synliggjøres tydelig. Vi minner om at kvalitetskrav om tilgang til sol innendørs og på uteoppholdsarealer også skal ivaretas for nærliggende boliger.

For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres. Særlig viktig vil det være at planen sikrer tilstrekkelig felles områder, slik at det kan etableres gode sosiale soner på tvers av generasjoner. Lekearealer bør sikres på tomtas mest solfylte arealer og sikres i bestemmelsene. Kriminalitetsforebyggende tiltak bør synliggjøres.

Kommunen kan stille ytterligere krav knyttet til universell utforming for å sikre at flere kan bo hjemme lengre og at behovet for bistand utsettes, både for boenheter og for uteoppholdsarealer. Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK, herunder må også høyde sikres for mobilitets hus og kunne dokumenteres (frihøyde 2.6 m). Det må sikres universell adkomst til nedkast og returpunkt.

Barns og unge

Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for barn og unge i nærområdet. Uteområdene må være store nok til for lek og opphold og gi rom for ulike typer lek på ulike årstider. Det må fremkomme av planbeskrivelse og planbestemmelser at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T-2/08.

Å skape omgivelser som gir rom for fantasibasert lek, samvær og fysisk utfoldelse blir stadig viktigere, særlig i områder med fortetting. Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtesteder, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser er et viktig folkehelseiltak. Å erstatte lekeområder på bakkeplan med lekesoner på takterrasse, vil kunne kompensere for redusert uteoppholdsarealer, men vil naturlig kunne begrense type aktivitet og mulighet for allsidig lek. Et slik areal vil også kunne utfordre tilgjengeligheten og bruksverdien for alle. Uteoppholdsarealer på tak kan også gi utfordringer med sikkerhet og vind, som kan redusere attraktiviteten. Å sikre tilgjengelige lekeareal også på bakkeplan er således viktig for barn og unge.



Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse kan gis.

Fysisk aktivitet:

Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg og til viktige sosiale arenaer. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter til viktige målepunkter og innad i planområdet, foreslått grønn akse gjennom planområdet er et positivt tiltak og bør sikres i plankart og/eller planbestemmelsene.

Planen vi medføre økt belastning på vegnett, det må foreligge en trafikkanalyse som viser konsekvensene langs adkomstveger. Avbøtende tiltak må beskrives og sikres i planbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Se også NVE veileder nr. 1 /2019.

Vi forutsetter at det foretas en fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister 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.



ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid

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

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren 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 Statsforvalterens 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

Thomas Møller (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Sofie Johannessen – 73 19 90 26

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 93 34

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden	7004	TRONDHEIM
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Uttalelse fra ANJA B ESTENSEN KLAUSEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varsløst om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ANJA B ESTENSEN KLAUSEN, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: r20240037

Plannavn: Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 30.12.2024

Uttalelse

Kommentar

Det er utarbeidet en uttalelse fra Øydis Marie Mo og Eirik Mo som jeg stiller meg bak. Jeg har i tillegg noen egne punkter, se under: Det har i løpet av kort tid kommet to stk «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid». Ett for Blusuvold borettslag, og ett for Bunnpristomten. Begge planinitiativene inneholder skisser, men ingen av dem viser totalbildet for begge initiativene sett samlet. Planinitiativene og totalt antall nye boenheter i to områder som per nå ligger i samme kvartal bør sees samlet: både mtp skisser, uteområder, utnyttelsesgrad, parkering, tilkomst, belastningen på lokalmiljøet i form av trafikk, VA, skolekapasitet, etc. Det er vanskelig å se sammenhengen og helheten i de skissene og planene som foreligger. I planforslaget for Blusuvold borettslag står det: «Forslaget søker å tilpasse seg eksisterende bebyggelses karakter». Som beboer i småhusbebyggelsen på vestsiden av Lillebergvegen er det vanskelig å se hvordan en så kraftig fortetning (planinitiativene sett i sammenheng), og med en etasjehøyde som er flere etasjer høyere enn dagens regulerte etasjegrense, søker å tilpasse seg eksisterende bebyggelses karakter. Der det tidligere har vært horisontlinjer, siktlinjer og store grøntområder vil en nå bli møtt med en mur av høye vegger. Det bør utarbeides skisser som tydelig viser hvordan dagens miljø ivaretas, og hvordan en søker å tilpasse seg eksisterende bebyggelses karakter. Fortetning er en naturlig del av byutviklingen, men dette bør gjennomføres på edruelig vis på grunn av konsekvensene det har, og her håper jeg det er mulig å se begge planinitiativene i sammenheng. Er byggefasen inkludert i ROS-analysen? I så fall savner jeg tilkomst av tungtrafikk i byggefasen samt uønskede hendelser i forbindelse med sprenging for garasjekjeller og fundamentering. Det har vært flere tilfeller av uhell med konsekvenser for naboer i forbindelse med sprengningsarbeid ved Ocean Space Centre (Norsk havteknologisenter) på Tyholt. I ROS-analysen er sikker skoleveg for elever ved Eberg og Blussuvoll ønsket belyst i planforslaget, her bør også Strinda VGS med. Veldig mange Strinda-elever går langs Lillebergvegen til og fra busstoppen på Østre Berg, og i sommerhalvåret er det også stor mopedtrafikk til og fra Strinda VGS. Mvh, Anja Klausen

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ANJA B ESTENSEN KLAUSEN:

Telefon:

Epost:

Adresse: LILLEBERGVEGEN 13

Postnummer og sted: 7052, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra EIRIK MO

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har EIRIK MO, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: r20240037

Plannavn: Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 30.12.2024

Uttalelse

Kommentar

Dette er en oppdatert versjon av kommentarer innsendt av Øydis Marie Mo. Dokumentet er utvidet med noen flere bidragsyttere som ønsket å være med, samt noen justeringer av teksten. Tidsfrist 30. desember og at varselet ble sendt ut like før jul har gjort arbeidet med denne uttalelsen vanskelig. Dette er også nevnt i selve teksten.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for EIRIK MO:

Telefon:

Epost:

Adresse: ØVRE BERGSVINGEN 29

Postnummer og sted: 7052, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Uttalelse fra JAN TORE KLAUSEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har JAN TORE KLAUSEN, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: r20240037

Plannavn: Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 30.12.2024

Uttalelse

Kommentar

Det er utarbeidet en uttalelse fra Øydis og Eirik Mo som jeg stiller meg bak. Jeg har noen tilleggskommentarer: De skriver at de har tilpasset de nye byggene til eksisterende bebyggelse. Jeg syns det er vanskelig skjønne hvordan de kan mene det basert på at de prøver å legge en L-formet blokk i mellom eksisterende blokker som er helt rette. I tillegg har de planlagt høyere bebyggelse enn det som allerede er i eksisterende blokker. Jeg føler at dette ikke er å tilpasse seg eksisterende bebyggelse, jeg vil heller si at det er å dominere eksisterende bebyggelse. Jeg mener at foreslått plan er for ambisiøs mtp antall blokker, høyde på blokker og antall boligenheter. Eneste grunn til at de ønsker å utfordre eksisterende reguleringsplan på 4 etasjer er å få inn flere enheter slik at prosjektet blir mer lønnsomt. Jeg klarer ikke å forstå at de mener at det arkitektonisk er en god løsning å bygge så høyt og så tett. Det er heller ikke lagt ved noe informasjon om hvordan denne planen vil påvirke lysforholdene til de eksisterende blokkene på området, spesielt der det er plassert en L-formet blokk Dette tiltaket sammen med tiltaket i Lillebergvegen 8 (Bunnpris) vil også påvirke sol og lysforholdene i Lillebergvegen på motsatt side. Det er ikke lagt ved noe informasjon om hvordan de to prosjektene vil se ut sammen mtp lysforhold. De to prosjektene sammen vil gi en tilnærmet tett vegg på østsiden av Lillebergvegen.

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for JAN TORE KLAUSEN:

Telefon:

Epost:

Adresse: LILLEBERGVEGEN 13

Postnummer og sted: 7052, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelse fra ØYDIS MARIE MO

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har ØYDIS MARIE MO, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: r20240037

Plannavn: Detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14

Kommune: Trondheim

Uttalelsefrist: 30.12.2024

Uttalelse

Kommentar

Vedlagt er et svarbrev fra engasjerte naboer til Blusuvoll borettslag, se adresseliste til slutt i dokumentet. Mvh Øydis Marie og Eirik Mo

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for ØYDIS MARIE MO:

Telefon:

Epost:

Adresse: ØVRE BERGSVINGEN 29

Postnummer og sted: 7052, TRONDHEIM

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Tilbakemelding på detaljregulering Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25, 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12, 14 - "Blussuvoll borettslag" fra nabolaget (se navneliste bakerst i dokumentet):

Dato: 29. desember 2024

Prosjektet beskriver en massiv fortetting som vil ha flere negative konsekvenser for beboerne og nabolaget i området. Vi er bekymret for økt biltrafikk, og et dårligere bomiljø.

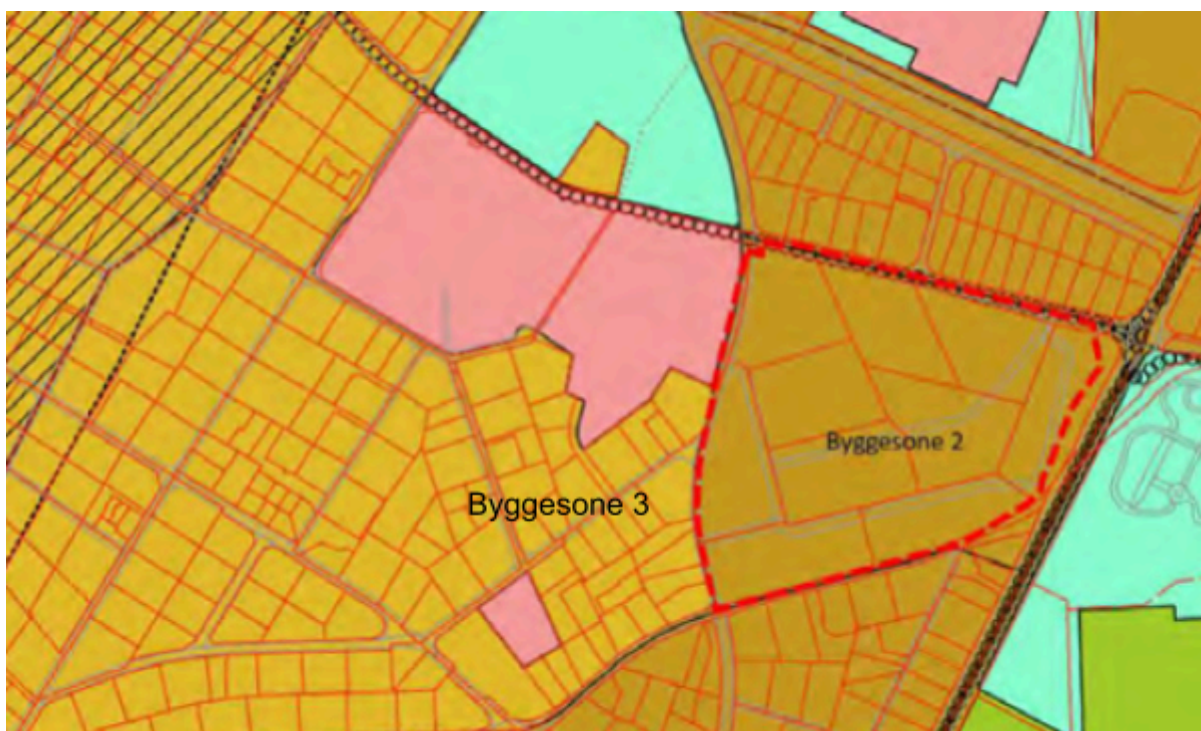
Vi ser at det er mulig med noe fortetting av borettslaget, særlig der det i dag er lave garasjebygg. Men, prosjektet som nå er presentert blir alt for massivt. Det vil føre til økt biltrafikk i smale boliggate, og det vil rasere områdets karakter og vakre parker med gamle, flotte trær som er en berikelse for oss som bor her. Siktlinjer forsvinner, dagslyset og gjennomlyset blir mindre for de eksisterende blokkene. Bomiljøet blir mindre attraktivt og det kan føre til raskere utskifting av folk som bor der, som også er negativt for området og kan bidra til at folk ikke tar eierskap til sine omgivelser og bomiljø, som igjen kan føre til forslumming av hele nabolaget.

Presisering av antall etasjer i gjeldende reguleringsplan

I vedtektene til reguleringsplan R146b for området Blusuvold nordre og østre, og del av Kvilhaugen, stadfestet 1. april 1957 står det i vedtekt 1 og 2 at tomtene på regulert område er delt inn etter delelinjer, og at annen bebyggelse må plasseres slik at det ikke virker skjemmende for strøket, og at det skal bygges i arkitektonisk sammenheng. I vedtekt nummer 5 står det at boligblokkene tillates oppført i 4 etasjer. Frem til ny kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er vedtatt, er det ifølge gjeldende KPA disse vedtektene som gjelder for området Blusuvold nordre og østre, og del av Kvilhaugen. Den nye arealdelen (som ikke er vedtatt per dags dato) har også bestemmelser knyttet til hvordan boligbebyggelse skal bygges i de forskjellige byggesonene. Vi mener bestemt at høyden på 4 etasjer er gitt av en grunn, og at å bygge blokker på 5 og 6 etasjer vil bli et for stort avvik fra gjeldende reguleringsplan R146b.

Forskjellige byggesoner

Blussuvoll borettslag ligger i byggesone 2. Den grenser mot byggesone 3, som har andre krav til utnyttelsesgrad, se KPA 2022-2034, § 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder, og 23.5.1 Utnyttelsesgrad. Hvilke hensyn må tas når et prosjekt ligger helt på grensa til en annen byggesone? Dette må utbygger beskrive nærmere.



Byggesonegrense. Kilde: Utbyggers kart

Økt trafikk vil gi mer støy og flere trafikkfarlige situasjoner

Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen er smale boliggate. Valentinlystveien er helt uten fortau, Øvre Bergsvingen har smalt fortau på én side i bare en liten del av gata. Begge går i retning fra borettslaget mot Jonsvannsveien, som er hovedvei retning sentrum, og vil derfor kunne få kraftig trafikkøkning. Sigurd Jorsalfares veg har bare fortau på én side, Lillebergvegen har et smalt fortau på siden som vender mot borettslaget. Det er i perioder svært mange fotgjengere på disse veiene, særlig like før skolene åpner om morgenen. Små barn har dette som skolevei til Berg skole og Eberg skole, barnehagebarn går og kjøres til Berg barnehage og Berg familiebarnehage.

Det er også svært mange elever som går i disse gatene til Blussuvoll skole og Strinda Videregående skole, ved skolestart, i friminutt og ved skoleslutt. De kommer i spesielt store flokker på samme tidspunkt fordi flere reiser med buss. En del elever kjører også moped og mopedbiler, en del bruker sykkel og elsparkesykkel, og naboer har flere ganger påpekt at det har vært farlige situasjoner for myke trafikanter. Økt biltrafikk i dette området er derfor ikke ønskelig. Kommunen må vurdere tiltak tryggere ferdsel før store utbygginger kan gjennomføres.

Vi ber om at de nye planene for Sigurd Jorsalfares veg (r20210011) gjøres ferdig før dette prosjektet kan settes i gang. Det er ekstremt viktig for oss at myke trafikanter er sikret.

Det finnes også andre planer som vil påvirke trafikken i Lillebergveien, blant annet forslag om enveiskjøring i en del gater i området. Effektene av dette må vurderes mot forslaget om nye boliger. Totalbildet må settes opp, beskrives og risikovurderes før antall boenheter i området økes ytterligere.

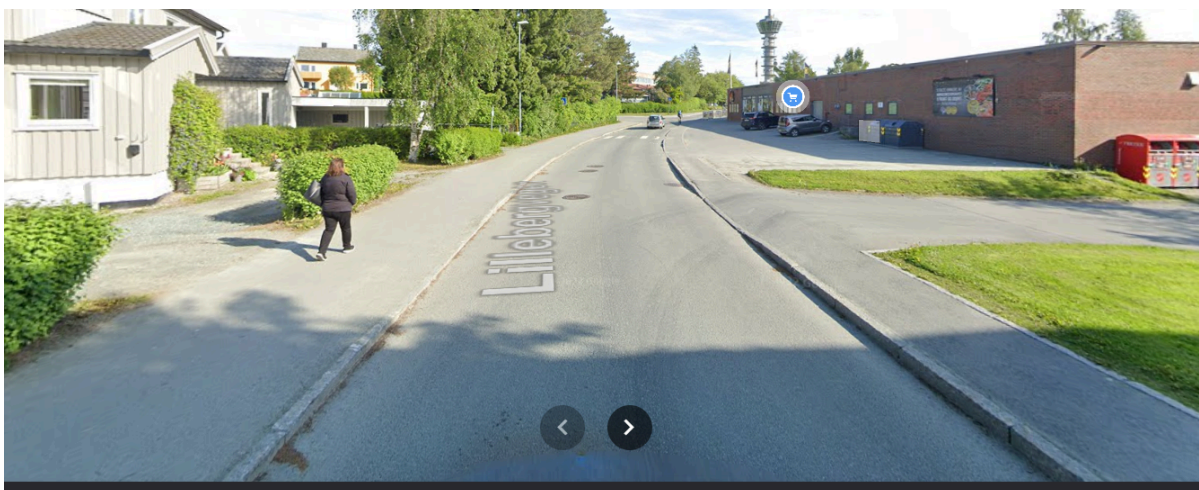
Parkering og villparkering

Vi er bekymret for at det blir mye villparkering i området både i anleggsperioden, men også etterpå. Erfaringer fra andre steder i nabolaget tilsier dette, for eksempel før Strinda videregående fikk utvidet parkeringsareal, og i bolig gatene rundt Havteknologisenteret/Ocean Space senter. Hvor skal de som bor i Blussuvoll borettslag parkere når garasjeanlegg og parkeringsområder har blitt anleggsplass? Trafikkspørsmålet må utbygger si mer om.

Utkjøring fra parkeringskjeller er planlagt å gå ut i Lillebergveien og i Sigurd Jorsalfares veg. Lillebergveien er en smal gate, og utkjøringen kommer rett ovenfor utkjøringen til de som bor i Lillebergveien 13 a og b. Vi frykter at dette kommer til å gi en uoversiktlig utkjøring med store ulemper og vanskeligheter for denne adressen spesielt (se bilde under). Dette må utbygger redegjøre for.



Figur 9-5 Inn-og utkjøring til p-kjeller



Utkjøring fra Lillebergveien 13a til venstre ved personen.

Lillebergveien er i gul støysone. Vi opplever at en del lyd slår mot småhusbebyggelsen fra veggen på butikken og blokkene bak. Med økt biltrafikk og en ny høy vegg nær veien, vil vi få mer ekko av støy.



Støysoner i nabolaget. Kilde: Trondheim kommune

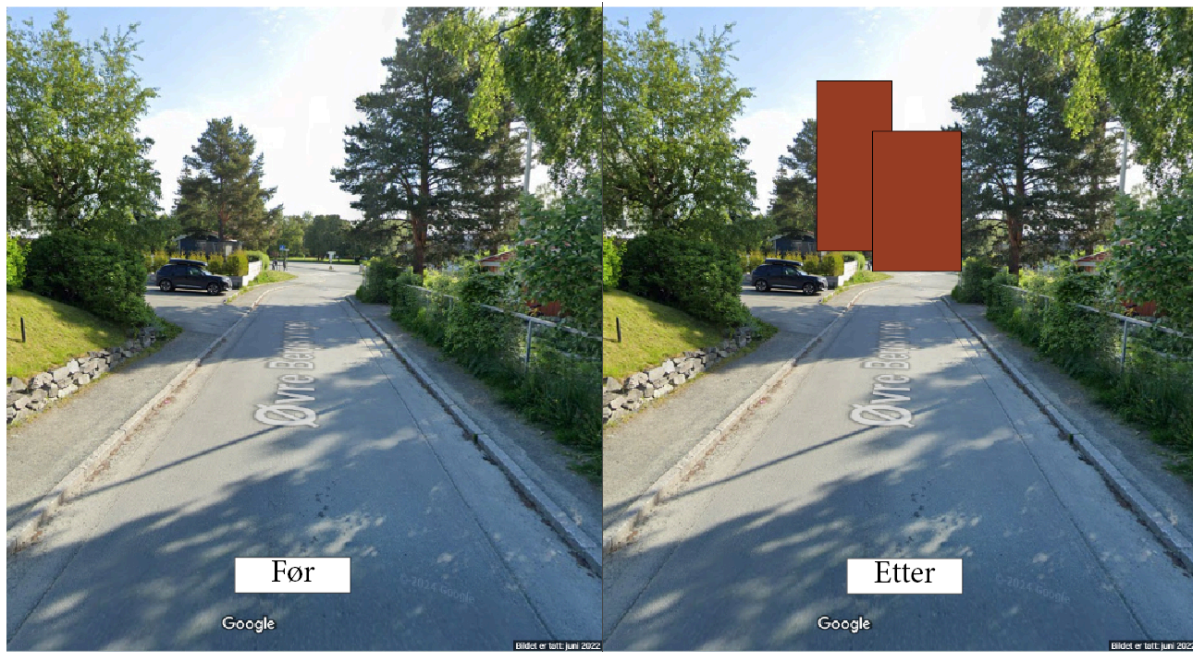
Grøntområdene er viktige

For oss som bor vest for borettslaget, er borettslagets område naturlig sted å passere gjennom til fots eller på sykkel når vi skal retning sykkelbanen, Eberg skole og Valentiniyst. De to små lekeplassene blir også besøkt, og barna våre har klatret i noen av trærne på borettslagets område, men området mangler ellers arealer for barn. Vi kan ikke se at utbyggingen vil gi noe tilbake til nabolaget, tvert i mot forsvinner enda mer hverdagsnatur fra området. Bygging av blokk 5 og 6 i borettslaget er uforenlig med den grønne forbindelsen som er i dag.

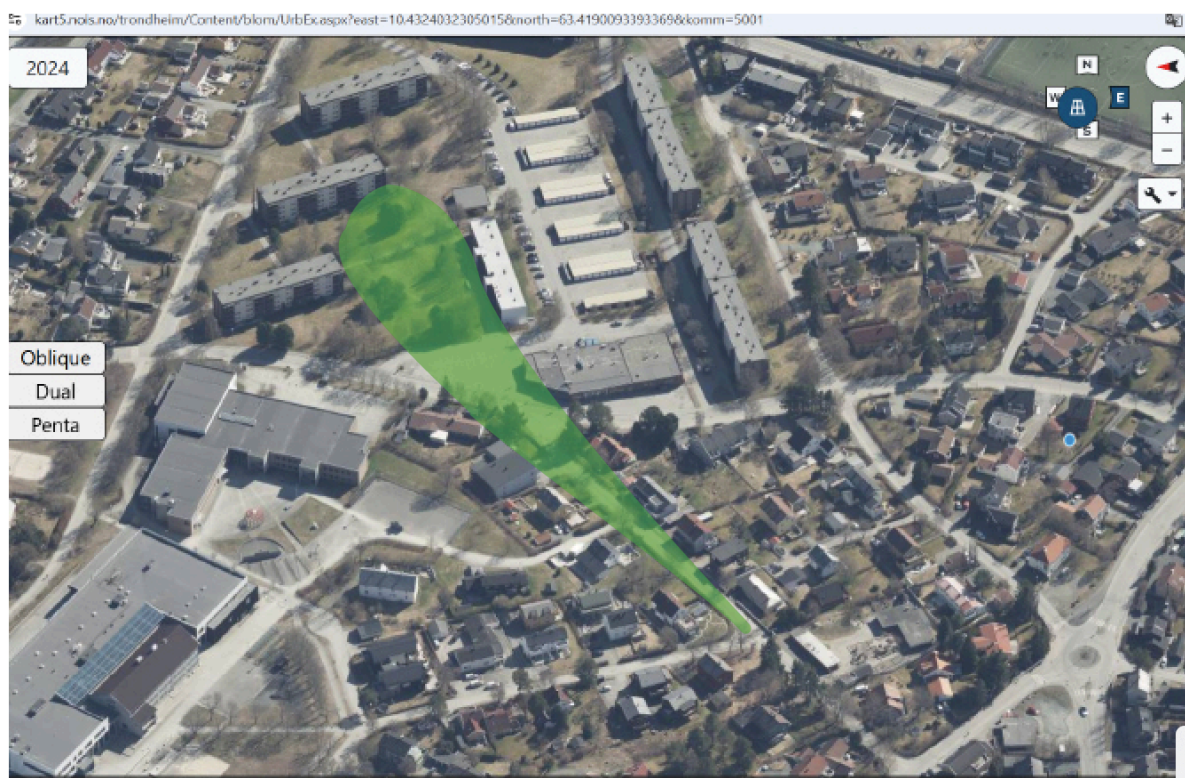
Grøntområdene rundt borettslaget er verdifulle, for folk og fugler, og vi observerer at rev og rådyr bruker den grønne korridoren kommunen har skissert i mottatt referat fra kommunens oppstartsmøte. Korridoren har også vært krysset på ski på vei til løypenettet som starter i Bekkevoll dalen, og Bunnpris har arrangert skirenn på plenen som foreslås bygget ned.

I Øvre Bergsvingen har kommunen lagt vekt på at siktlinjer skal ivaretas, blant annet at bygninger skal ha en viss avstand til veien. Når en ser østover langs veien, ser vi i dag de vakre, gamle og store trærne i uteområdet til Blussuvoll borettslag. Hvis det foreslåtte

nybygget nærmest Blussuvoll skole realiseres, vil denne siktlinjen i stedet ende rett i veggen på en boligblokk.



Siktlinje før og etter bygging.



Siktlinje fra Øvre Bergsvingen skissert med grønt.

Sprengning av parkeringskjeller kan bli dyrt og ubehagelig

Da det ble bygget ny bolig i Øvre Bergsvingen 16, måtte det sprenges mye i fast fjell. Dette førte til kraftige rystelser i hele området, og Øvre Bergsvingen 29 måtte bygge opp et gulv på nytt etter en brist i bærekonstruksjonen under. Utbygger forventet nok at det ikke var

grunnfjell der. Ut mot krysset Lillebergveien - Øvre Bergsvingen er fjellet imidlertid synlig godt over bakkeplan. Vi har fått en vurdering på at dette antakelig er grønnskifer, som visst er en ganske hard bergart. Utbyggingen av nytt Ocean Space Senter har også ført til kraftig sprengningsarbeid og hendelser med stein på avveie. Naboer måtte flyttes unna, også på grunn av støy og støv. Vi undrer på om etablering av parkeringskjeller dermed kan føre til høye kostnader for borettslaget, i tillegg til store negative effekter. Har beboerne i borettslaget vurdert om de må flytte midlertidig i byggefasen? Kan andre naboer også bli så negativt preget at utbyggingen får ekstra kostnader?

Belastende og langvarig anleggsperiode

Beboere i borettslaget bør også tenke på hvordan et langvarig byggeprosjekt vil påvirke livskvaliteten. I tillegg til støy, rystelser og støv som nevnt, er det mange lastebillass med masser som må fjernes, og mye utstyr, brakker, og materialer som må stå på byggeområdet i svært lang tid.

Gjennom media har vi blitt kjent med hvordan et borettslag på Valentinlyst har fått stor gjeld og høye månedlige utgifter etter en tilsvarende utbygging av parkeringskjeller og nye blokker. Dette prosjektet virker på oss å være en kopi av dette. Vi undrer på om det ikke ville være betydelig mindre økonomisk risiko å rive dagens garasjebygg og bygge boligblokker der? Disse nye blokkene kan ha parkering i 1. etg eller delvis nedsenket i bakken slik at det har funksjon som en parkeringskjeller uten at en må sprengte seg svært dypt ned i fast fjell.

I området vårt er det svært mange utbyggingsprosjekter nå, som til sammen skaper en stor belastning. Ocean Space Senter er enormt. Dette prosjektet og forslag til utbygging av Bunnprisområdet blir til sammen også gigantisk. I tillegg skal tre eneboliger ut mot Sigurd Slembes vei mellom Øvre Bergsvingen og Valentinlystveien rives og bli boligblokker med parkeringskjeller, og det er flere mindre byggeprosjekter som nylig er fullført, og andre som er i søknadsprosess.

Fremtiden vår

Hva slags type byggestil er det som kommer til å prege området i fremtiden? Vi har allerede mer enn nok av grelle eksempler på hus og boliger som har blitt "modernisert" og som skal "harmonisere" med nabolaget, hvor oppkjøpere, såkalte eiendomsutviklere, arkitekter og entreprenører gjør at bygningene ender opp som ruvende kolosser i terrenget, firkanta og med flate tak, asfalterte innkjøringer og stygge garasjeporter. Hvor har omtanken for nabolaget, langsiktigheten, estetikken og forskjønnelsen tatt veien? Hvem vil vel akseptere 7 etasjers blokker med flatt tak i et boligstrøk hvor absolutt maks høyde er 4 etasjer, og hvor småhusbebyggelsen er det som dominerer? Ikke de som bor der allerede hvertfall.

Uheldig tidsfrist for innhenting av uttalelser

Varsel om prosjektet ble sendt i en periode hvor folk opplever julestri, med høringsfrist i romjula. I denne perioden er flere beboere på reise. Det er flere som hadde planer om å skrive kommentarer, men ikke allerede 30. desember, og enkelte har ikke fått med seg prosjektet i det hele tatt. Vi ber om at det sendes ut en ny høring eller fristen forlenges slik at dette ikke begrenser hvem som kan uttale seg. Når høringen går over helligdager, hadde det vært bedre om høringsfristen ble utvidet tilsvarende.

Enkelte beboere har også blitt forvirret av at det er to store utbyggingsprosjekter som er varslet omtrent samtidig, og derfor ikke fått med seg denne første fristen. I planprosessen håper vi alle kommentarer til begge prosjektene sees i sammenheng. Vi vil derfor også forbeholde oss retten til å komme med ytterligere kommentarer, selv om fristen går ut.

Én felles plan for begge prosjekt

Til slutt vil vi legge til ønsket om at byggeprosjektet på Bunnpristomta og byggeprosjektet til Blussuvoll borettslag må sees i sammenheng, ha en felles plan og helst ha samme entreprenør, slik at vi berørte naboer har én entreprenør å forholde oss til hvis vi må klage eller i verste fall saksøke byggherre på grunn av skader på bygg, eiendom eller annet.

Denne tilbakemeldingen kommer etter et samarbeid mellom følgende naboer:

Navn	Adresse	Telefon/e-post:
Øydis Marie og Eirik Mo	Øvre Bergsvingen 29	90160696/ oydismarie@yahoo.no , 41106633/ eirikm78@gmail.com
Kristin Lian Berg og Yrjan Tangnes	Lillebergveien 13a	kristinlianberg@gmail.com
Mildrid Selsjord	Valentinlystveien 7	mselsjord@icloud.com
Johanne Arff	Lillebergvegen 15a	Johanne.arff@gmail.com
Nina og Frode Jakhelln Laugen	Øvre Bergsvingen 23	450 31 397 / nina.jakhelln@gmail.com 477 50 448 / frode@laugen.net
Gunnar Dalen og Rebecca Bjørnslett	Øvre Bergsvingen 16b	gunnarkd@hotmail.com
Lars og Ingrid Ursin	Magnus Blindes veg 14A	lars.ursin@ntnu.no / inge_ling@hotmail.com
Anne-Lise og Svein H. Bartholsen	Øvre Bergsvingen 16a	lise.bartholsen@hotmail.com / svebarth@gmail.com / 411 60 906
Greta og Steinar Johnsen	Øvre Bergsvingen 16c	gretaejohnsen@gmail.com / steinarj44@gmail.com
Anne-Britt Dørdal og Håvard Brøtan	Øvre Bergsvingen 18	95149603 / tirbenna@gmail.com 46527089 / havardbro@gmail.com
Björg Stokke	Lillebergveien 16	bj-stokk@online.no
Inger Lerfall	Valentinlystveien 5	481 71 493
Mari Aglen og Halvor Berg	Øvre Bergsvingen 15	aglenmari@gmail.com halvor.magnus@gmail.com
Kari Sofie Kvaal	Knudssøns gate 5A	91116162, karisofiekvaal@gmail.com

Detaljregulering for «Sigurd Jorsalfars veg 21 m.fl.

Notat fra nabomøte

Møtet var gjennomført på teams, kl 19.00 dato 20.02.25.

Deltakere:

Christer, Hege, Line, K. Aune, Andreas, Andrea Vizoni, Tiger Lill Svarholt, Trine Muren, Mari, Håvard Brøtan, Målfrid Lundhaug AALBERG, Margrethe, Trygve L, christer braa, Thomas Kulvik, Joakim, Adrian, Eirik Mo, Lars Abrahamsen, Paulina, Laila Krogseth, Øyvind, Helge Brå, Kristian, Anja Birgitta Estensen Klausen, Erlend RONNEKLEIV, Rasmus Ulfnes, Trygve Moe Lysaker, gunnar, 123, Unni, T.S, Ole
Pernille Schanche, Marit Endresen, Torkild Lenes, Petter Knut Nedregotten

Presentasjon om prosjektet fra PKA Arkitekter. Vedlagt på nettsiden:

<https://pka.no/kunngjoringer/varsel-om-igangsetting-av-arbeid-med-detaljert-reguleringsplan-2>

Naboene kom med spørsmål om og innspill på:

Fellesarealer og bygg 5

Siktlinjer

Grunnforhold p-kjeller

Grønn korridor

Parkeringsplasser i dag og etter utbygging – antall/dekning

Byggestart opp mot rehabiliteringsprosjekt til Borettslaget

Totalt BRA

Kundegruppe nye boliger

Utsikt eksisterende boliger

Mulighet for å bygge nærmere Kong Øysteins veg i svingen, støysoner

Grønn plen, borettslagets «hjerne»

Hvor lang tid tar byggeperiode

Ensidige eller tosidige leiligheter

Utnyttelsesgrad

Omfang første byggetrinn (S-BRA)

Tilrettelegging el-ladere for bilparkering ute og inne

Bærekrafts ambisjoner

Samarbeid med Bunnpris

Flere infomøter

Trondheim, dato 20.01.2025

PKA Arkitekter

Tilbakemelding på varsling oppstart av planarbeid

Kommentar

Dokumentasjon

1	Trøndelag fylkeskommune		
	<u>Overordnet plan og overordnede føringer</u>		
	Fylkeskommunen støtter de vurderinger som Trondheim kommune har gjort i oppstartsmøtereferatet i saken.	Tas til etterretning	
	Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet
	I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet
	<u>Friluftsliv, nærmiljø, barn og unge, universell utforming</u>		
	Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven §1-1.	Ivaretatt i forslaget	Bestemmelser § 8.2 Skolekapasitet Planbeskrivelse p. 5.6, 5.8
	Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv.	Ingen registrerte snarveier eller eksisterende bruksområder utover to mindre lekearealer for eksisterende beboere i dag. Området får flere lekearealer, felles torg og mer bilfrie områder.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Planbeskrivelse p. 5.6, 5.8
	Universell utforming er tatt inn i formålparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.	Tas med i beskrivelse og bestemmelser	Bestemmelser § 6.3 Planbeskrivelse p. 3.11
	Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.	tas med i bestemmelser. Det må ses samlet med aktivitetsområdet på Eberg.	Bestemmelser § 4.4 Uterom
	vil tilrå kommunen som plan- og bygningsmyndighet å finne løsninger som også ivaretar det eksisterende bygningsmiljøet på en akseptabel måte. Fortetting skal ikke gå på bekostning av kvalitet i byutviklingen.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 04 Illustrasjoner, solstudier og arealoversikt
	Det vurderes at noe fortetting i planområdet er mulig, men at ny bebyggelse må hensynta omgivelsene og de grønne kvalitetene i området.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Ny bebyggelse bør ikke være høyere og mer ruvende enn eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og bør gis en god tilpasning til eksisterende bygg og miljø.	Utnytting ligger nå på rundt 70% av tomte, mot mål om 100 % i sone 2 i ny KPA. Vi mener steds karakteren og hensynet til eksisterende bebyggelse er godt ivaretatt, og kan ikke være styrende for en enda lavere utnytting.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse
	<u>Fylkesveg, trafiksikkerhet</u>		
	Løsninger for buss, syklende og gående må utformes på en best mulig og trafiksikker måte.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet
	Kommende planarbeid må holde seg oppdatert på hvilke løsningen som vil bli foreslått gjennom den tilgrensende planen for Sigurd Jorsalsfars veg 37. Løsninger som dette arbeidet legger til grunn, må innarbeides i foreliggende plan/plankart for Blussuvold borettslag før det sendes på høring/offentlig ettersyn. Vi gjør samtidig oppmerksom på at etablering av holdeplass innebærer at vi trenger areal til å etablere leskur.	Planforslaget legges inn til grensene av denne planen, og er ikke til hinder for tilgrensende plan.	Plankart Vedlegg 07 Mobilitet
	Fylkeskommunen er i gang med et prosjekt i tidlig fase (konseptvalg) hvor vi skal vurderer ulike systemløsninger for sykkel langs Kong Øysteins veg. Vi har ikke tatt stilling til hvilke løsninger vi ønsker for syklende, men dette må hensyntas i videre arbeid med detaljregulering for Blussuvold borettslag.	Vanskelig å hensyn ta noe som ikke er tatt stilling til i denne fasen av regulering. Kan justeres i høringsperioden.	
	Varslede planavgrensning inkluderer deler av et krysningspunkt på Kong Øysteins veg. Gangfeltet over fylkesvegen bør utføres med fartsdempende tiltak, spesielt av hensyn til barn og unge som skal ferdes til og fra skole og idrettsanlegg på motsatt side av vegen. For de minste barna er signalregulert gangfelt den mest trafiksikre måten å krysse en hovedveg på. Kommende reguleringsplan må sørge for at det er avsatt plass til å etablere dette.	Vi legger oss inntil grensene av denne planen, med unnta av at vi medtar fortau mellom rundkjøringen og adkomsten til planområdet.	Plankart Vedlegg 07 Mobilitet
	Av hensyn til fremtidig utvikling, drift og vedlikehold av fylkesvegnettet må areal på fylkeskommunens eiendom reguleres til «annen veggrunn - grøntareal».	Vi legger oss inntil grensene for denne planen	Plankart
	<u>Kulturminner</u>		
	Det bør tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: <i>Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.</i>	Tatt med i bestemmelser	Bestemmelser § 8.8 Kulturminner

2	Statsforvalteren		
	LANDBRUK		
	Det er positivt at parkering reguleres i ett samlet mobilitetshus eller i kjeller. Vi henstiller til at dette sikres i planen.	Eksisterende overflateparkering er beholdt for eksisterende boliger innefor planområdet. Parkering for nye boliger og dagens garasjeplasser for eksisterende boliger samles i p-kjeller.	Plankart Bestemmelser § 4.7 Parkering § 5.3 Parkering
	Vi merker oss tilbakemeldingen fra kommunen: «Eksisterende bebyggelsesstruktur gjør at minstekrav til % BRA utnyttelse i KPA 2022-2034 ikke nødvendigvis skal være et mål for mye ny bygningsmasse som bør legges til. Utnyttelsesgraden må vurderes utfra uteoppholdsareal, sol og en helhetlig faglig vurdering, jf. forbeholdene i KPA 2022-2034 § 23.4.1 Utnyttelsesgrad.» Når byplankontoret har vurdert hvor høy utnyttelse området tåler, vil det være viktig å sikre dette i reguleringsbestemmelsene, og begrunne eventuelle avvik fra overordna plan konkret.	Tatt med i bestemmelser	Bestemmelser § 4.3 Grad av utnytting
	KLIMA OG MILJØ		
	SPR-BATP		
	legg vekt på høy arealutnyttelse og fortetting, blant annet krav om min. antall boliger pr dekar og effektive parkeringsløsninger med makskrav for parkeringsplasser pr. boenhet.	Ses i sammenheng med kommentar om utnytting til fylkeskommunen (linje 17)	
	Fortettingen skal skje med kvalitet. Høy utnytting må ikke gå på bekostning av viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser, naturmangfold og overvannshåndtering.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse
	Parkering		
	Planen må oppfordre og legge til rette for bruk av grønne reisevalg.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet Planbeskrivelse
	anbefaler i likhet med kommunen at parkeringsdekningen reduseres i samsvar med ny KPA selv om planen ikke enda er rettskraftig.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet Planbeskrivelse
	tilstrekkelig arealer for sykkelparkering, parkeringsrestriksjoner + god kollektivdekning, tilrettelegging for sykkel- og gange viktig for å nå nullvekstmålet.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet Planbeskrivelse
	mener i utgangspunktet at all parkering kan legges til mobilitetshus/ parkeringskjeller og at det ikke skal åpnes for mer bakkeparkering	Ikke mer bakkeparkering enn dagens. Ny parkering og eks. garasjeparkering plasseres i p.kjeller. Mobilitetshus vil bli stort og ruvende, gå på bekostning av grøntområder og utsikt og vil også være forringende for bomiljøet mht støy.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 07 Mobilitet Planbeskrivelse
	Kommunen påpeker at dersom parkeringskjeller velges, må det jobbes spesielt med hvordan dette vil påvirke landskapet ettersom det småkuperte terrenget er et viktig særtrekk i området. Vi støtter kommunen i dette.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 04 Illustrasjoner, Illustrasjonsplan
	Planmaterialet må utrede for de ulike parkeringsløsningene og vurdere hvordan disse bidrar til effektiv arealutnyttelse, fremmer grønne reisevalg og samtidig ivaretar områdets landskap. Valg av parkeringsløsning må begrunnes.	Tas med i beskrivelse	Planbeskrivelse Vedlegg 07 Mobilitet
	Naturmangfold		
	Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes. Samlet belastning og avbøtende tiltak er også del av denne vurderingen, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7.	Lite naturmangfold i området i dag, jmf artsdatabanken. Vil bli større etter opparbeiding av nye grøntområder. Grønt belte gjennom området som binder området sammen med omkringliggende grøntarealer er sikret i bestemmelser, for å bidra til naturmangfoldet.	Bestemmelser § 4.4 Uterom
	Arter		
	Det er registrert flere rødlistede og sårbare (VU) arter i nærheten av planområdet, som kornkråke, fiskemåke og gulspurv. Artene kan benytte et større areal enn der hvor punkregistreringen er plassert, og planforslagets virkning på artene må vurderes.	Vurderes i beskrivelsen.	Planbeskrivelse p. 3.5
	Bevaring av eksisterende trær		
	Planen bør inneholde vurderinger om hvordan deler av naturen i området kan tas vare på og hvordan byggingen kan gjennomføres med minst mulige terrenginngrep.	Bevaring av trær vil bli utredet og tatt inn i bestemmelser. Øvrig natur består av plen og svartelistede prydbusker.	Bestemmelser § 7.2 Bevaring naturmiljø, Vedlegg 16 Trær på området
	anbefaler bestemmelser som sørger for at stedegne trær, planter og vegetasjon tas vare på så langt det er mulig i prosjektet og at det ikke kjøres unødvendig eller i sårbar natur, at det ikke hogges, sprenges, fylles ut osv. i forbindelse med tiltaket mer enn det som er nødvendig og at det sikres at dette formidles til alle som er involvert i prosjektet.	Se punkt over.	

<u>Fremmede arter</u>		
Det er registrert fremmede arter i og nær planområdet, som tromsøpalme og blankmisjel. Begge artene er registrert som SE – Svært høy risiko på fremmedartslista. Planen må derfor inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter, samt tiltak for å forhindre dette. Det skal sikres gjennom planbestemmelsene at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltakene, jf. forskrift om fremmede organismer.	Medtatt i bestemmelser	Bestemmelser § 3.7 Fremmede arter, § 8.3 Anleggsfasen
<u>Friluftsliv</u>		
Positive til etablering av en grønn akse gjennom planområdet som kan forbinde disse områdene, både med tanke på biologisk mangfold og for å fremme og forbedre friluftslivet i området.	Grønt belte gjennom området er sikret i bestemmelser, for å bidra til naturmangfoldet.	Bestemmelser § 4.4 Uterom
<u>Overvann</u>		
Det må utarbeides en VA-plan som viser hvordan overvann, vann og avløp skal håndteres.	Utarbeidet	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnett.	Utarbeidet	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området.	Utarbeidet	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.	Utarbeidet	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
<u>Klimatilpasning</u>		
Ved planlegging av arealbruk er det viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder som vil være utsatt innenfor og rundt tiltaket, og vurdere konsekvensene det vil ha for de aktuelle områdene. Det omfatter både å definere områder som ikke bør bygges ut, og å dimensjonere anlegg.	Vurderes	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan Planbeskrivelse p. 5.11
<u>Klimagassutslipp</u>		
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, jf.	Tiltak redegjøres for i klimagassberegninger	Vedlegg 13 Klimagass
Anbefaler klimagassregnskap i planprosessen, at metode i Miljødirektoratets håndbok M-1941 benyttes og at plandokumentene gjør rede for • Tiltak for å redusere energiforbruk • Tiltak for å redusere klimagassutslipp • Valg av energiløsninger og byggematerialer	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 13 Klimagass
<u>Forurensning</u>		
<u>Forurensning grunn</u>		
Det må vurderes om det kan være forurensning innenfor planområdet. Dersom det er grunn til å tro at det er forurensning på eiendommen må det gjøres en miljøteknisk undersøkelse av grunnen.	Vurdert, medtas i bestemmelser	Bestemmelser § 8.1 Forurensning grunn Vedlegg 09: Miljøteknisk notat
krav til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften (Opprydding i forurensning grunn ved bygge- og gravearbeider)	Vurdert, medtas i bestemmelser	Bestemmelser § 8.1 Forurensning grunn Vedlegg 09: Miljøteknisk notat
<u>Vann og avløp</u>		
Det må gjøres en beregning av hva planlagt utbygging vil medføre av økt belastning på eksisterende ledningsnett og ikke minst avløpsrenseanlegget.	Medtas i va-beregninger	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
Kommunen må sikre at det finnes et tilstrekkelig avløpssystem før de gir tillatelser til nye boliger, i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2. forurensningsloven § 7.		
Før kommunen gir tillatelse til nye bygninger, skal "bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.", jf. Pbl. § 27-2.	Tatt med i bestemmelser.	Bestemmelser § 8.6 Teknisk plan
Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at utbygging ikke kan skje før en tilfredsstillende avløpsløsning er sikret.	Tatt med i bestemmelser.	Bestemmelser § 8.6 Teknisk plan
<u>Bygge- og anleggsfasen</u>		
Det er viktig at bygge- og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet.	Tatt med i bestemmelser.	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
Planen bør stille krav til utbyggingsrekkefølge som sikrer gode vilkår for beboerne under bygge- og anleggsfasen.	Krav til ivaretagelse av behov for eksisterende beboere i anleggsfasen. Utbyggingsrekkefølge kan ikke låses i planforslag.	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.	Ivaretatt i forslaget	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen

	Planen bør vise trinnvis beregning av støy under bygge- og anleggsfasen, slik at beboerne sikres god bokvalitet gjennom prosjektet.	Vilkår i planbestemmelser	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
	BARN OG UNGE HELSE OG OMSORG		
	<u>Lokal sosial bærekraft, bokvalitet og Universell utforming</u>		
	For å ivareta intensjonen om attraktive bomiljøer og gode fellesarealer for lek og uteopphold er det viktig at planen sikrer kvalitet og i tråd med SPR-BATP, T 1442/21 og T 1520. Folkehelseloven §4 skal legges til grunn.	Ivaretatt i forslaget	Bestemmelser § 4.4 Uterom Planbeskrivelse p. 4.6 Uteoppholdsareal og grøntområder
	Det må gjøres en støyutredning som legger dagens og fremtidig ÅDT til grunn. Ved overlapp mellom støy og luftforurensning må det legges ved en vurdering av samspillseffekter fra kommuneoverlegen.	Støyrapport og luftforurensningsrapport	Vedlegg 10 Støyutredning Vedlegg 11 Vurdering av luftkvalitet
	Konsekvensene av tiltaket med økt ÅDT langs adkomstveger må synliggjøres i støyutredningen. Utredningen må vise at kvalitetskriterier gitt i T 1442/21 tabell 2 kan ivaretas. Avbøtende tiltak må innarbeides i planbestemmelsene.	Ivaretas i støyutredning	Vedlegg 10 Støyutredning Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen, § 3.2 Støy
	Nærhet til skoler, og eksisterende bebyggelse gjør at det må vies særlig oppmerksomhet til bygge- og anleggsfasen, slik at bokvalitet, helse og sikkerhet ivaretas.	Ivaretas i bestemmelser	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
	viktig at bestemmelsene sikrer boligsammensetning med tydelige krav til både rom- og arealfordeling i tråd med områdets boligbehov.	Ivaretas i bestemmelser	Bestemmelser § 4.5 Boligsammensetning ny bebyggelse
	Planen på høring må vise at krav til uteareal kan ivaretas. Det må sikres buffersone mellom bebyggelsen og arealer avsatt til felles uteoppholdsarealer, dette må tydelig fremkomme av utenomhusregnskap og sikres i kart/bestemmelsene.	Ivaretas i utomhusregnskap	Vedlegg 04 Illustrasjoner Bestemmelser § 4.4 Uterom
	Det må følge sol/skygge diagram som viser at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både uteoppholdsarealer og boenheter.	Ivaretas i sol/skyggeberegninger	Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Konsekvensene for nærliggende boliger må også synliggjøres tydelig. Vi minner om at kvalitetskrav om tilgang til sol innendørs og på uteoppholdsarealer også skal ivaretas for nærliggende boliger.	Ivaretas i sol/skyggeberegninger	Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Lekearealer bør sikres på tomtas mest solfylte arealer og sikres i bestemmelsene.	Ivaretas i utomhusplan og bestemmelser	Vedlegg 04 Illustrasjoner Bestemmelser § 4.4 Uterom
	universell utforming sikres uteområder, møteplasser generasjoner	Ivaretas i utomhusplan og bestemmelser	Vedlegg 04 Illustrasjoner Bestemmelser § 4.4 Uterom
	Kriminalitetsforebyggende tiltak bør synliggjøres.	Medtatt i beskrivelse	Planbeskrivelse p.5.11 Konsekvenser for klima, det ytre miljø
	Parkering for mennesker med nedsatt funksjon må dokumenteres og sikres i tråd med TEK	Ivaretas i planen	Vedlegg 04 Illustrasjoner Bestemmelser § 4.7 Parkering
	Det må sikres universell adkomst til nedkast og returpunkt.	Ivaretas i planen	Vedlegg 04 Illustrasjoner Bestemmelser § 3.4 Renovasjon
	<u>Barn og unge</u>		
	Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for barn og unge i nærområdet. Uteområdene må være store nok til for leik og opphold og gi rom for ulike typer leik på ulike årstider.	Tas med i bestemmelser. Det må ses samlet med aktivitetsområdet på Eberg.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse p.5.11 Bestemmelser § 4.4 Uterom
	Må fremkomme av planbeskrivelse og planbestemmelser at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Må stilles tydelige kvalitetskrav jf. RPR-BU pkt 5. Krav til fysiske forhold. Kvalitetskrav må fremkomme av bestemmelsene og plankartet bør synliggjøre plassering av arealer tiltenkt barn og unge jf. T-2/08.	Tas med i bestemmelser. Det må ses samlet med aktivitetsområdet på Eberg.	Planbeskrivelse p.5.11 Konsekvenser for klima, det ytre miljø Bestemmelser § 4.4 Uterom
	Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse kan gis.	Ivaretatt i forslaget	Bestemmelser § 8.2 Skolekapasitet
	<u>Fysisk aktivitet</u>		
	Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg og til viktige sosiale arenaer.	Medtas i prosjektet	Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse p.3.8, 3.9, 5.8 Vedlegg 07 Mobilitet
	Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter til viktige målepunkter og innad i planområdet, foreslått grønn akse gjennom planområdet er et positivt tiltak og bør sikres i plankart og/eller planbestemmelsene.	Medtas i prosjektet	Bestemmelser § 4.4 Uterom, § 9.4 Gangforbindelse
	Planen vi medføre økt belastning på vegnett, det må foreligge en trafikanalyse som viser konsekvensene langs adkomstveger. Avbøtende tiltak må beskrives og sikres i planbestemmelsene.	Medtas i mobilitetsplan	Vedlegg 07 Mobilitet
	SAMFUNNSSIKKERHET		
	Statsforvalteren gjør oppmerksom på at det i alle områder med marine avsetninger må vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Se også NVE veileder nr. 1 /2019.	Geoteknisk vurdering er gjort	Vedlegg 09 Miljøteknisk notat

	Vi forutsetter at det foretas en fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk.	Medtas i ROS	Vedlegg 06 ROS-analyse
	ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere.	medtas	ROS-analyse
	Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer) 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.	tas til etterretning	
3 Statens vegvesen			
	Det må etableres gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming.	Beskrives i mobilitetsplan	Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 07 Mobilitet
	Gode bussforbindelser langs Kong Øysteins veg, forventer at dette vektlegges for å få en lav parkeringsdekning, jf. nullvekstmålet.	Ivaretatt i forslaget	Vedlegg 07 Mobilitet
	Gode snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas.	Ivaretatt i forslaget, med forutsetning at tilgang til eksisterende boliger for utrykningskjøretøy beholdes slik det er i dag. Vanskelig å ivareta dersom det ikke blir mulig å krysse fortau/sykkelfelt, kommunen er på løsning til sin plan	Vedlegg 04 Illustrasjoner
4 Statkraft			
	Ledig fjernvarmekapasitet, kan forsyne prosjektet med termisk varme.	tas til etterretning	Planbeskrivelse p. 3.12 Teknisk infrastruktur Vedlegg 14 Kraftforsyning
	Statkraft ønsker å involveres tidlig og tett på, i planarbeidet, for å kunne vurdere eventuelle behov for tiltak og være en rådgiver til prosjektet vedrørende eventuell rørtrasé og framføring av fjernvarme.	tas til etterretning	
	fjernvarme til oppvarming avlaster også e-ektbelastningen på strømmettet, og fristiller samtidig strøm til andre klimavennlige tiltak som kan fortrenge fossilt brensel (elektrifisering av samfunnet).	tas til etterretning	
5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)			
	NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.	tas til etterretning	
	Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/	tas til etterretning	
	NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK).	tas til etterretning	
	Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	tas til etterretning	
6 Nabolagsbrev			
	ARKITEKTUR		
	Mulig å fortette der det er garasjer i dag, mens forslaget er for massivt	Forslaget er hovedsakelig der det er garasjer i dag.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner
	I Øvre Bergsvingen har kommunen lagt vekt på at siktlinjer skal ivaretas, blant annet at bygninger skal ha en viss avstand til veien. Når en ser østover langs veien, ser vi i dag de vakre, gamle og store trærne i uteområdet til Blussuvoll borettslag. Hvis det foreslåtte nybygget nærmest Blussuvoll skole realiseres, vil denne siktlinjen i stedet ende rett i veggen på en boligblokk.	Dette refererer til bygg fra Lillebergvegen 8, Bunnpris sin tomt, og er ikke med i vårt forslag. Men vi illustrerer forslaget i denne siktlinjen både med og uten endringer på Bunnpris tomten, slik at planens virkning blir formidlet tydelig.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 16 Trær på området

	Bekymret for mindre dagslys og gjennomlys for eksisterende boliger		Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Bekymret for mindre attraktivt bomiljø med rask utskiftning og andre følger.	Planforslaget vil bidra til mer attraktive uterom, bedre gangforbindelser og et nytt felles torg. Området blir mer bilfritt som følge av parkeringskjeller, og at dagens bakkeparkering samles nærmest innkjørsel til området.	Planbeskrivelse kap. 5 Virkninger av planforslaget
	Å bygge blokker på 5 og 6 etasjer vil bli et for stort avvik fra gjeldende reguleringsplan R146b	det er redusert til maks 3 - 5 etasjer	Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Ønsker at utbygger beskriver hensyn som må tas når et prosjekt ligger på grense av to byggesone (Byggesone 2 - 3)	Vi bygger ikke på tomter som grenser mot byggesone 3, kun inne i midten av borettslagets områder, ikke mot småhusbebyggelsen. Bunnpris tomten grenser mot byggesone 3, og er ikke med i planavgrensningen.	Plankartet
	TRAFIKK		
	Øker biltrafikk, gir mer støy og farlig situasjoner, flere barn som går til skolen, skolevei	Gangforbindelser gjennom tomten er sikret i planforslaget, og kun nyttekjøring ved behov kjører forbi parkeringsplassen og nedkjøringen for p-kjeller.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 07 Mobilitet
	Andre planer som vil påvirke trafikken i Lillebergveien, blant annet forslag om enveiskjøring i en del gater i området. Effektene av dette må vurderes mot forslaget om nye boliger. Totalbildet må settes opp, beskrives og risikovurderes før antall boenheter i området økes ytterligere.	Økning av trafikk i lillebergvegen begrenses ved at all parkering og hovedinnkjøring til området videreføres til eksisterende i Sigurd Jorsalfars veg.	Vedlegg 07 Mobilitet
	Ønsker at de nye planene for Sigurd Jorsalfars veg (r20210011) gjøres ferdig før dette prosjektet kan settes i gang	Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av infrastrukturen inkludert planene for Sigurd Jorsalfars veg (r20210011)	Bestemmelser
	Bekymret for villparkering i anleggsperioden og etterpå. Hvor skal Blussuvoll borettslag parkere når garasjeanlegg og parkeringsområder har blitt anleggsplass?	Plan for midlertidig parkering under anleggsfasen er krav i bestemmelsene, og vil utarbeides og formidler før anleggsperioden starter. Bestemmelser sikrer at det ikke kan parkeres utenfor regulert område i fremtiden. Antall parkeringsplasser etter fullført prosjekt er innenfor rammer i KPA og etter borettslagets eget ønske/behov.	Bestemmelser § 4.7 Parkering, § 8.3 Anleggsfasen
	Utkjøring fra parkeringskjeller er planlagt å gå ut i Lillebergveien og i Sigurd Jorsalfars veg. Lillebergveien er en smal gate, og utkjøringen kommer rett ovenfor utkjøringen til de som bor i Lillebergveien 13 a og b. Vi frykter at dette kommer til å gi en uoversiktlig utkjøring med store ulemper og vanskeligheter for denne adressen spesielt. Dette må utbygger redegjøre for.	Utkjøring fra Lillebergveien er det fjernet	Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 07 Mobilitet
	Lillebergveien er i gul støysoner. Vi opplever at en del lyd slår mot småhusbebyggelsen fra veggen på butikken og blokkene bak. Med økt biltrafikk og en ny høy vegg nær veien, vil vi få mer ekko av støy.	Ikke påvirket av planforslaget	Vedlegg 10 Støyutredning
	LANDSKAP		
	Mister trær/ grønnpark	Bidrar til mer grønt sentralt i området, der i dag er garasjer og asfalt. Utrekning fra landskapsarkitekt i planbeskrivelsen viser at grønt areal totalt sett øker som følge av planforslaget.	Planbeskrivelse p. 4.6 Uteoppholdsareal og grøntområder, Vedlegg 16 Trær på området
	Borettslagets område naturlig sted å passere gjennom til fots eller på sykkel når vi skal retning sykkelbanen, Eberg skole og Valentinlyst. De to små lekeplassene blir også besøkt, området mangler ellers arealer for barn. Vi kan ikke se at utbyggingen vil gi noe tilbake til nabolaget, tvert i mot forsvinner enda mer hverdagsnatur fra området. Bygging av blokk 5 og 6 i borettslaget er uforenlig med den grønne forbindelsen som er i dag. Grøntområdene rundt borettslaget er verdifulle, for folk og fugler, og vi observerer at rev og rådyr bruker den grønne korridoren kommunen har skissert i mottatt referat fra kommunens oppstartsmøte	Grønn forbindelse ivaretas/styrkes for naturmangfold. Planen tilfører nye lekearealer, samt nytt felles torg og gangforbindelse mot Eberg.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse p. 4.6 Uteoppholdsareal og grøntområder
	UNDER BYGGING		
	Vi undrer på om etablering av parkeringskjeller dermed kan føre til høye kostnader for borettslaget, i tillegg til store negative effekter. (Sprengning)	Blussuvold Borettslag er eier og initiativtaker bak forslaget.	

	Beboere i borettslaget bør også tenke på hvordan et langvarig byggeprosjekt vil påvirke livskvaliteten. I tillegg til støy, rystelser og støv som nevnt, er det mange lastebillast med masser som må fjernes, og mye utstyr, brakker, og materialer som må stå på byggeområdet i svært lang tid.	Ivaretatt	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
	ANNET		
	Ønsket om at byggeprosjektet på Bunnpristomta og byggeprosjektet til Blussuvoll borettslag må sees i sammenheng	Tar høyde for planinitiativet til Lillebergvegen 8, samt etterstreber mer samarbeid videre i prosessen. Vil sees i sammenheng også hos kommunen. Er medregnet i mobilitetsutredning, støy/luft, sol/skygge mm.	Vedlegg 04 Illustrasjoner Vedlegg 07 Mobilitet Vedlegg 10 Støyutredning
7	KOMMENTARER fra Anja B Estensen Klausen		
	Bunnpris og Blussuvoll bør sees samlet: skisser, uteområder, utnyttelsesgrad, parkering, tilkomst, belastningen på lokalmiljøet i form av trafikk, VA, skolekapasitet, etc	Se punkt over.	Vedlegg 08 Overordnet VA-plan
	Tilpasse seg eksisterende bebyggelses karakter, høyder og annet bør vises hvordan ivaretas hensyn bomiljø etc.	Konsepter for stedstilpasning vises i stedsanalysen og planbeskrivelsen, samt illustrasjonsvedlegget. Fortettingen er i tråd med ny KPA, som legger opp till 100% utnyttelse, mens forslaget er på ca 70%.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse kap. 5 Virkninger av planforslaget
	Horisontlinjer, siktlinjer og store grøntområder vil en nå bli møtt med en mur av høye vegger	sikrer viktige siktlinjer mot eksisterende bebyggelse og grønt, men med noen endringer der nybygg oppføres	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Tilkomst av tungtrafikk i byggefasen ROS analyse	Plan for anleggsfasen utarbeides før igangsettingstillatelse, og ikke i planarbeidet. Premisser satt i bestemmelser.	Bestemmelser § 8.3 Anleggsfasen
	Uønskede hendelser i forbindelse med sprenging for garasjekjeller og fundamentering ROS analyse	Ivaretas	Vedlegg 06 ROS-analyse
	Ønsker skoleveg belyst i planforslaget, for elever ved Eberg og Blussuvoll, også Strinda VGS	Illustrert gangforbindelser rundt og gjennom tomten.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner Planbeskrivelse
8	KOMMENTARER fra Jan Tore Klausen		
	hvordan en L-formet blokk i mellom eksisterende blokker som er helt rette er stedstilpasset	Dette er endret til et rett bygg	
	foreslått plan er for ambisiøs mtp antall blokker, høyde på blokker og antall boligenheter	Høyder er tatt ned til 4- 5 etasjer. Antall blokker er fortsatt 6, men blokk 6 har mindre fotavtrykk. Fortettingen er i tråd med ny KPA, som legger opp till 100% utnyttelse, mens forslaget er på ca 70%.	Vedlegg 05 Stedsanalyse Vedlegg 04 Illustrasjoner
	hvordan vil planen påvirke lysforholdene til de eksisterende blokkene på området, spesielt der det er plassert en L-formet blokk	L blokken er rettet ut, og lysforhold til eksisterende blokker er hensyntatt i utformingen.	Vedlegg 04 Illustrasjoner
	Sol- og lysforhold samlet sammen med prosjektet Lillebergvegen 8, også for naboer i Lillebergvegen	Prosjektet på Lillebergvegen 8 er tatt med i modellen vår også for sol- og skyggevurderinger. Det virker sannsynlig at Bunnpris tomtens forslag må endres litt mtp tetthet og høyder, men vi har tatt deres høyeste og tetteste forslag med i beregningen, slik at det ikke er til hinder.	Vedlegg 04 Illustrasjoner