**Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS**

Enhet: Tilsyn Trondheim sentrum
Saksansvarlig: Joar Ølmheim
Telefon: +4791640856
Dato: 11.03.2024
Sak: 24/9670-2

Frost Eiendom AS
Ane Tinmannsvik
Teglgården
Hornebergvegen 7A
7038 TRONDHEIM

**Høringsuttalelse - igangsatt arbeid med reguleringsplan - Kyvannsvegen 34 - 5001/103/277 og 757**

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak, lagt ut til høring.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligfortetting, der det legges opp til rekkehusbebyggelse rundt et felles tun. Det planlegges for totalt 16 rekkehus enheter på 2 etasjer med evt. sokkeletasje og inntrukken toppetasje. Parkering vil være i garasje/carport i sammenheng med boliger og felles garasje/carport.

**Vi har følgende innspill:**
Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:

- kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- vannforsyning til brannslokking.

Premisser for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats finner dere her: Retningslinjer tilrettelegging.

Legg merke til følgende:

- Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg.
- Solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.
- Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofylt. Brannfarlig gass må derfor ikke lagres i kjellere og/eller på loft. Vi viser til forskrift om håndtering av farlig stoff.

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstillelse.

Med hilsen

Christian Widén-Björk
branningeniør

Joar Ølmheim
brannmester

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

*Kopi til*
Ane Tinmannsvik
Trondheim kommune,
Byplankontoret

# Innspill til kunngjøring om igangsatt arbeid med reguleringsplan for Kyvannsvegen 34 - planidentitet r20230043

Reidar Hindrum <reidarhindrum75@gmail.com>

ti. 12.03.2024 22:57

Til:Ane Tinmannsvik <ane@frost.no>
Kopi:Statsforvalteren i Trøndelag <sftlpost@statsforvalteren.no>;postmottak@trondelagfylke.no <postmottak@trondelagfylke.no>;Byplan Postmottak <byplan.postmottak@trondheim.kommune.no>;trondelag@fnf-nett.no <trondelag@fnf-nett.no>;friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no <friluftsradet.postmottak@trondheim.kommune.no>;trondelag@naturvernforbundet.no <trondelag@naturvernforbundet.no>;trondelag@birdlife.no <trondelag@birdlife.no>; bymarkanatur-bhg.postmottak@trondheim.kommune.no <bymarkanatur-bhg.postmottak@trondheim.kommune.no>;ugla-bhg.postmottak@trondheim.kommune.no <ugla-bhg.postmottak@trondheim.kommune.no>;Kjell Stokke <kjelljohanstokke@gmail.com>;Elfrid Lund <effalura@gmail.com>;Kari Johanne Aglen Johansen <kari.johanne.johansen@gmail.com>;mrosand@roros.net <mrosand@roros.net>

Vi viser til oversendelse av varslingsbrev av 4/3-2024 om at det er satt i gang planarbeid for Kyvannsvegen 34, Gnr/bnr 103/277 og 103/575, og deler av Gnr/bnr 103/1 på Ugla i Trondheim (planidentitet r20230043), med mulighet til å komme med innspill.

Vi støtter Trondheim kommunes anbefalinger i brev av 15/2-2024 med tilbakemelding etter oppstartsmøtet om reguleringsplanarbeidet. Dette gjelder spesielt om å hensynta det offentlige grøntdraget Gløttrenna som er avsatt som en del av eksisterende og framtidig grønnstruktur i Trondheim. Gløttrenna er mer enn et turdrag. Det har også naturtype-kvaliteter og representerer en sammenhengende vegetasjonskorridor som har betydning for naturmangfold lokalt, bl.a. som hekke-, skjul-, trekkområde og spredningskorridorer for dyr og planter. Det er derfor viktig å bevare området som grønnstruktur og ikke gjøre tiltak som forringer naturverdien. Vi er imidlertid blitt kjent med at utbygger allerede har fjernet all vegetasjon på tomta. Det er i så fall svært uheldig, men bør ikke åpne for å gjøre ytterligere tiltak som endrer dagens bruk av området.

Artsdatabankens artskart inneholder ikke registreringer som tyder på at området er tilfredsstillende kartlagt. Vi anser det som nødvendig at områdets fuglefauna blir kartlagt, spesielt som hekkeområde. Undersøkelsene må gjennomføres av kvalifiserte ornitologer. Dette vil også gi grunnleggende informasjon for å planlegge og gjennomføre tiltak for miljøsertifisering, f.eks. BREEAM (Internasjonal miljøsertifiseringsordning for bygg).

Mvh.
Reidar Hindrum
Naturvernkontakt for BirdLife Norge, avd. Trøndelag

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Ugla barnehager - Myra barnehage
v/Samarbeidsutvalget ved Myra bhg og enhetsleder Ingvild Solhjem
Olaf Grilstads Veg 1
7025 Trondheim

Frost Eiendom AS,
Hornebergvegen 7a,
7038 Trondheim

Trondheim 18.mars 2024

**Innspill til planarbeidet Kyvannsvegen 34.**

Samarbeidsutvalget ved Myra barnehage og enhetsleder Ingvild Solhjem har følgende innspill til planarbeidet ved Kyvannsvegen 34:

> Barnehagen benytter Gløttrenna mye, både som eget turmål og som gjennomfartsåre til andre turmål. Gløttrenna brukes også som gangvei til barnehagen ved levering og henting, da flere familier bor i området og vi oppfordrer til å la bilen stå når de skal i barnehagen.
>
> I bildet ser det ut som det er tenkt å plante nye trær ved Gløttrenna, og dette håper vi gjennomføres da det allerede er tatt ned mye av opprinnelig vegetasjon. Det er også viltvoksende bringebærbusker langs Gløttrenna som hadde vært fine og beholde.
>
> Basert på tegningene kan det se ut som det blir en del anleggstrafikk i løpet av anleggsperioden. Vi ber om at Uglaveien benyttes i størst mulig grad, da den er bedre sikret med tanke på trafikksikkerhet.
>
> Dersom Gløttrenna ikke blir gjort om til helårs gangveg før anleggsperioden starter, bør denne trafikken begrenses til tider utenom levering og henting. Dette er spesielt viktig på vinteren når eneste mulige gangveg er Kyvannsvegen.

Dersom det er behov for ytterligere forklaringer, ta gjerne kontakt med barnehagen igjen.

Mvh

Ole Petter Hjelmstad og Lene Eliassen, foreldre repr. Samarbeidsutvalget v/Myra bhg

Enhetsleder Ingvild Solhjem, Ugla barnehager

ane @ frost. no

21. mars 2024

kopi: Tr.heim kommune
thea. cegla @trondheim. kommune. no

Frost Eiendom AS
Hornebergvegen 7a
7038 Trondheim

Innspill til brev og vedlegg 4. mars 2024 om Kyvannsvegen 34
– og Igangsetting av arbeid med reguleringsplan

Som eier og beboere i Kyvannsvegen 32B føler vi at vi kommer dårlig ut av dette.

Nybygget ser ut til å få sokkel-etasje, første etasje og andre etasje. Balkong over 1. etasje blir i høyde med vårt møne. Pga terrenget kommer sokkel i nybygg i høyde med vår andre etasje, og det virker som høyde til gesims på nytt bygg kommer 11 m over vår uteplass.

Den høye og markerte fasaden blir så nær oss at de som bor der får innsyn, ovenfra og ned i våre rom.

Vi ser at den massive fasaden vil legge oppholdsplassen vår ute i full skygge nesten hele dagen. Det vises også på skyggetegningen. Vi synes det er rart at bebyggelsen på vår eiendom nesten ikke er vist på de fleste tegningene.

Så ser vi det er tegnet inn vei med grå farge mellom ny grunnmur og eiendoms-grensen? Dette gjør innsyn enda verre. Folk kan da bruke den som snarvei mellom Gløttrenna og Kyvannsvegen. Veien kommer 1,5 m over bakkenivå. Om turstien/veien blir lagt helt inntil grensen vil de som går på den ha direkte innsyn både ned på stueområdet og inn på soverom hos oss. Dette er forferdelig. Vi forstår ikke hva den gjør der? Det er jo fire inntegnede veier vist på tegningen for nr 34 som alle munner ut i Kyvannsvegen? Vi kan ikke se noen mening i dette? De som bor i nr 34 har vel ingen utgangsdører mot oss? Hvem skal da bruke denne veien?

Grensen har en steinmur på vår side som ble omhyggelig lagt av far og har affeksjons-verdi – vi håper ikke den blir skadet.

Om de nye boligene blir bygd som tegnet, vil de kraftig forringe verdien på vår eiendom. I dag ligger den idyllisk til og har fungert som et midtpunkt i bebyggelsen, - se hvordan den følger skråningen og trærne. Den gedigne nye fasaden skaper en trang, skyggedekt plass. Ingen ville ha bygd et hus her da. Hvilken salgsverdi får vi da, hvis vi må selge en dag?

Trærne er forresten viktige. Vi leste i TK sitt brev at noen furutrær burde bevares. Snauhoggingen ble stoppet av kommunen. Vi venter at de gjenstående furutrærne skal stå der de er og gi myk overgang og luft og trivsel mellom oss og det nye? Men de er bare tegnet inn når de skjuler vår bolig. I plantegning ser vi at de er fjernet, og den høye fasaden blir klemt opp mot oss. Vi er kontaktet av naboer som alle mener at noen trær må bevares.

Vi synes boligene må trekkes lenger tilbake fra grensen, bygges dypere i terrenget og dels opp slike at blir rikelig lys og sikt mellom boligene

Vi er ikke imot at det blir boliger som passer inn i bebyggelsen her, men har ikke tenkt at det kan gjøres plass til mer enn toppen 10 boliger på nr 34. Fra vei i øst tror vi det vil se ut som et blokk-tun med 20-30 boliger.

Med vennlig hilsen

Jan Normann Eggen
Randi Serine Kirkbakk Eggen

Kyvannsvegen 32B

Uttalelse til Frost Eiendom og Eggen Arkitekter:

# «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid» (Kyvannsvegen 34)

Geir og Ingunn Jensen, Kyvannsvegen 33A - 22. mars 2024

Vi har vurdert grunnlaget til høring blant oss berørte. Det er en del gode løsninger som kan aksepteres. Kommunens råd til dette utkastet til "privat reguleringsplanarbeid" har særlig mange gode momenter som bare krever moderat justering, og som vi støtter.

Men det er *én alvorlig* mangel i grunnlaget som virker avglemt (se situasjonen ringet inn med **blå ringer**). Overgangen til bebyggelsen i øst er påpekt av Trondheim kommune, men er ikke hensyntatt overhodet?

Å bygge iht skissene vil gi alvorlige følger for nærmeste naboer som brutalt overskygges, og for estetisk inntrykk fra veien, fra nord-øst og fra øst. Ingen av skissene får fram høyde-forskjellen mellom nr 32B og ny bebyggelse nr 34 som ser ut til å være planlagt 4 m fra grense. Merk at i første og andre skisse under er all eksisterende bebyggelse helt skjult av tett barskog (som umulig kan plantes der iht plan-skissen i praksis). I siste skissen er det vist et fugle-perspektiv som gjør høyde-forskjeller totalt usynlige.

Et 3D-bilde som sett fra vei vil vise at boligene nær grensen rager 3 etasjer og gir den nye bebyggelsen til nr 34 et voldsomt arkitektonisk tungt og tett inntrykk - som en borg som plasserer seg totalt overlegent alt annet. Regnet fra privatvei-dekket er det hele 4 etasjer opp til det nye taket som overskygger livet rundt gården under.

En målsatt snittskisse vil vise at personer på bred veranda i 2. etasje i nummer 34 ser bratt ned i tunet på solsiden av det klassiske bygget i nummer 32B som har dominert området i lang tid. Selv sokkel-nivået i motstående nye bygg i nummer 34 er faktisk i høyde med 2. etasje i eksisterende bolig 32B.

*Snarvei flyttet*: På toppen av dette viser utkastet at snarveien i vest er flyttet og planlagt etablert på den smale stripen mellom grensen til Kyvannsvegen 32B og de 3 etasjer høye fasadene til nye rekkehusene. Det oppleves igjen som grovt hensynsløst: Her skal snarvei-trafikk mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna gå 1.5 m over og inntil hovedinngang og privat opphold på solsiden for 32B?!

Men det er mer: Snarveien har vært inntegnet siden 1965 på vestsiden av 34 (og gjengitt i TK's brev av 15.02.2024), og er hensiktsmessig plassert midt mellom Uglavegen og Kyvannsvegen 30 øst som del av det *jevnt* fordelte snarvei-systemet i området. Bebyggelsen rundt er kjent med snarvei-planen og har bygd og tilpasset seg den. I utkast fra Frost/Eggen 20.03.2023 var parkeringsanlegget plassert med av-satt plass for snarveien, parallelt med innkjøring fra nabosiden i vest iht reguleringsplan – alt ville vært naturlig ved det.

Ved å prøve å flytte snarveien til øst blir trivselen ved å bo i 32B 'ytterligere totalt' ødelagt. Flyttingen ser ut som å skulle tjene kun eget prosjekt, uten noen hensyn til nabo-bebyggelse? Hvis snarvei legges der alle har forventet det iht reguleringsplanen, vil også bebyggelsen i nummer 34 tjene på det: der er nemlig parkerings-anlegget, innkjøringsvegen og uteområdet til nummer 34.

Faktisk får vi inntrykk av at den tunge østre delen av bygge-prosjektet totalt har avglemt at det bor mennesker inntil grensen der. Den trange kløften nybygget skaper mot bolig (i kjellernivå) i øst er skremmende i forhold til den rikelige avstanden til øvrig bebyggelse rundt prosjektet. Delen i øst virker avglemt, ikke hensyntatt.

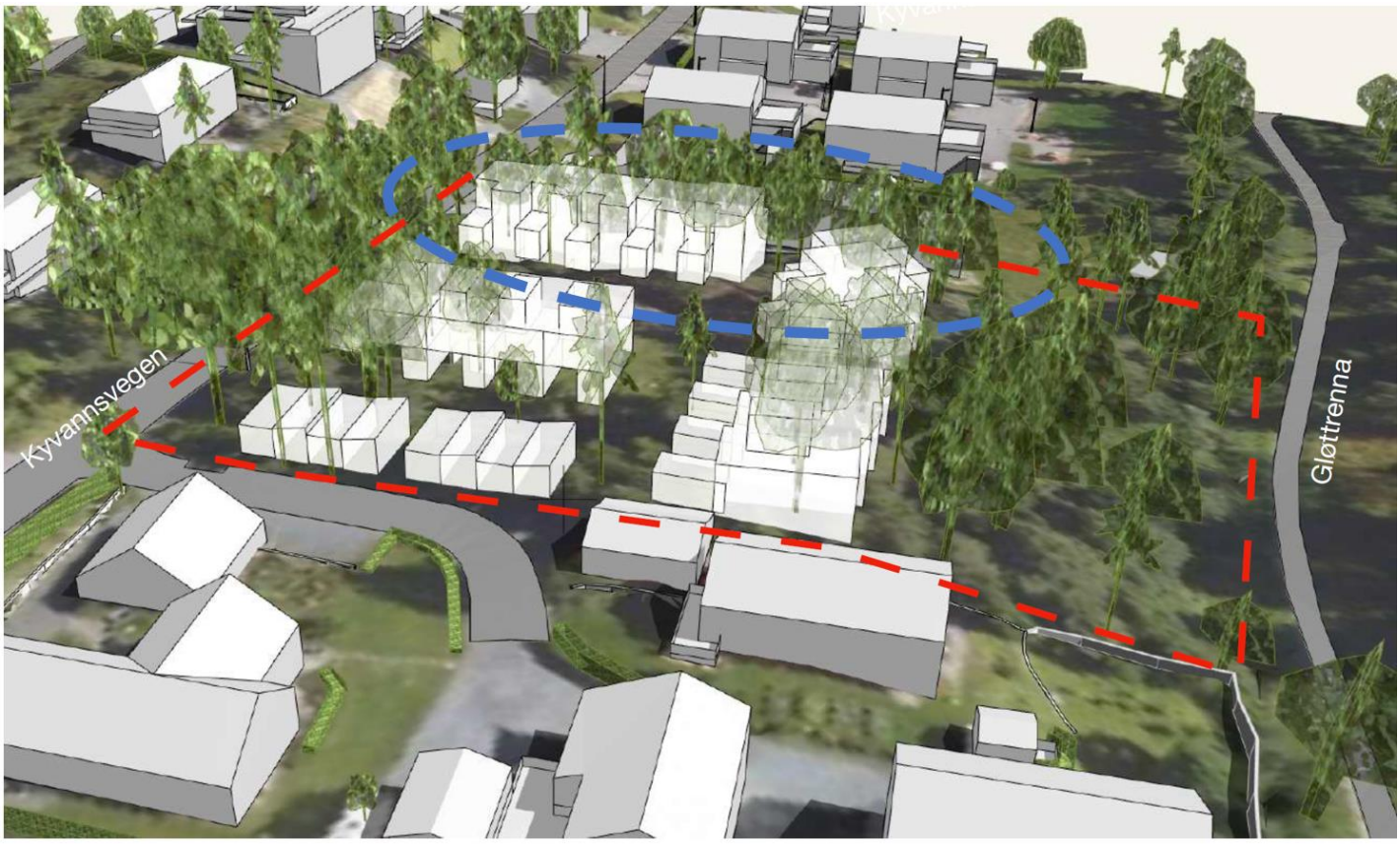
I nabolaget er det sagt at det ser ut som den østre delen i planen, med høyder, utforming, plassering og snarvei bevisst er laget med alle fordeler for utbygger, mens 32B og østlig del i området får alle bakdeler. Nå når vi har tenkt gjennom dette må vi være helt enige. Flere av skissene skjuler jo faktisk 32B, og en kan få inntrykk av at 32B ansees som rivningsklare skur som ikke har krav på noen hensyn?

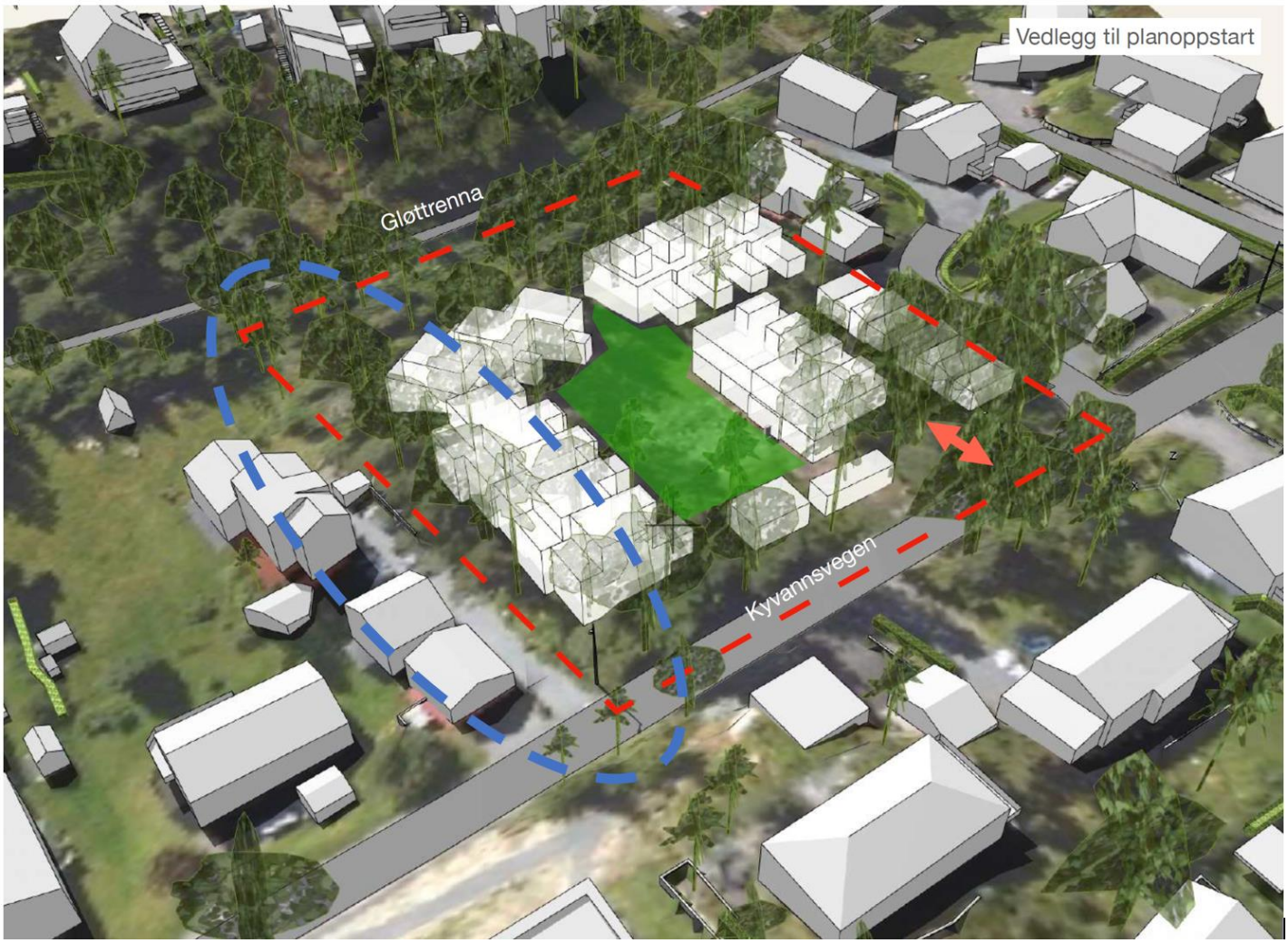
Selv om kommunen utførlig har kommentert at prosjektet har for mange boliger og angir flere grunner, vil vi påpeke at å krympe nettopp tunge delen i øst ved å redusere antall boliger, dele opp med et par gjennomsyn mellom boliger, trekke 'rekke-huset' tilbake inn i feltet, grave det dypere ned i terrenget, og/eller trekke flere etasjer lenger tilbake fra grensen; kanskje er tiltak som kan dempe "tyngden".

Blå ringer markerer problemet som denne uttalelsen beskriver.



*Nr 32B sees ikke pga skissede trær som ennå står der (20. mars 2024). Men ikke kan være der iht situasjonsplanen. Se hvordan 32B drukner i høydeforskjellen (sokkel-etasje i nr 34 er i høyde med 32B sin 2. etasje. Over sokkel i 34 til-kommer to etasjer inkl balkong.*


Kyvannsvegen
Gløttrenna


Vedlegg til planoppstart
Gløttrenna
Kyvannsvegen



*Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kyvannsvegen 34 er markert med grønn nål.*

*Vi har framhevet de to planlagte snarveiene i Kyvannsvegen ved sorte sirkler*  *Vi ser ingen mening å flytte den i vest til østsiden av 34 – de kommer da for tett hverandre og ødelegger forutsetningene som alle naboene har hatt, f eks 32B som får snarveien oppi solplassen sin (tunet de oppholder seg til daglig ute).*




*I siste plan fra Frost/Eggen er snarveien flyttet til østsiden.*

Kopi ane@frost.no
Kopi thea.cegla@trondheim.kommune.no og andreas.sone.gustafsson@trondheim.kommune.no

22.03.2024 15:10:17 AR607372371

# Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

## Uttalelsen gjelder:

| | |
|---|---|
| **Navn på reguleringsplan:** | Kyvannsvegen 34 |
| **Planident:** | r20230043 |
| **Kommune:** | Trondheim |

## Forslagsstiller:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Plankonsulent:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Varsel er mottatt av:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | GEIR JENSEN |
| **Telefonnummer:** | 90783007 |
| **E-post:** | velarms@outlook.com |

| **Adresse:** | **Gårdsnr.:** | **Bruksnr.:** |
|---|---|---|
| Kyvannsvn 33A | 103 | 811 |

## Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Vedlegger vår uttalelse fra Kyvannsvegen 33A, fire sider inklusive skisser.

22.03.2024 15:10:17 AR607372371

# Signert av

GEIR JENSEN på vegne av JENSEN GEIR 22.03.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.03.2024 15:10:17 AR607372371

22.03.2024 15:10:17 AR607372371

Filvedlegg:

Uttalelse fra Geir og Ingunn Jensen 33A til privat reguleringsplanarbeide - Kyvannsvegen 34 .pdf

# Uttalelse til reguleringsplanarbeid – Kyvannsvegen 34 (KV34)

Først og fremst vil jeg påpeke at det er betryggende å lese tilbakemeldingen fra Byplankontoret i forbindelse med disse planene, og samtidig som jeg deler mange av de samme bekymringene som Byplankontoret har ønsker jeg likevel å belyse noen viktige punkter.

- Snarvei mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna
    - Jeg legger merke til at det i utbyggers landskapsplan legges opp til at snarvei skal gå over østsiden av eiendommen KV34, og ikke vestsiden i henhold til reguleringsplan. Tatt i betraktning avstanden mellom eksisterende snarvei mellom KV28 og KV30, og Uglavegen, vil det utvilsomt være mest hensiktsmessig å etablere ny snarvei på vestsiden av KV34 i henhold til reguleringsplan. Den nye snarveien vil da etableres midt mellom eksisterende snarvei og Uglavegen.

- Parkering, trafikksikkerhet og vintervedlikehold
    - Det står i planinitiativet at det planlegges for én parkeringsplass for hver av de 16 boenhetene, i tillegg til to gjeste-/nytteplasser hvorav én av disse forbeholdes handikappede. Et så lavt antall parkeringsplasser pr boenhet, i tillegg til det som i realiteten er kun én parkeringsplass for gjester, vil med stor sannsynlighet føre til gateparkering langs Kyvannsvegen, som pr dags dato ikke har et forbud mot gateparkering.
    - Økt gateparkering langs Kyvannsvegen vil, som Trondheim Kommune og Byplankontoret helt sikkert er kjent med, føre til en ytterligere forverring av trafikksikkerheten for gående og syklende, i tillegg til at et allerede utfordrende vintervedlikehold av Kyvannsvegen også forverres betraktelig. Som kjent er Ugla svært snørik. Sikthindringer som parkerte biler, snøopplag og brøytekanter er allerede en utfordring langs Kyvannsvegen
    - Kyvannsvegen blir en smal veg på vinteren, grunnet store snømengder og parkerte biler langs vegen. Dette kan tidvis gjøre adkomst med bil til egen gårdsplass utfordrende for oss beboere i KV35A (og antageligvis KV33A), da vi har en forholdsvis bratt innkjørsel hvor vi trenger plass til å ta fart for å komme oss opp bakken. På vinteren hender det at innkjørsel og veg er såpass glatt at bilene sklir ut i Kyvannsvegen på veg inn eller ut av gårdsplass, men ulykker unngås ved å være påpasselig med at det ikke befinner seg biler, fotgjengere eller syklister i umiddelbar nærhet. Dersom Trondheim Kommune tillater ønsket antall boenheter, med såpass få parkeringsplasser, vil ikke gateparkering kunne unngås, noe som følgelig gjør det svært problematisk med adkomst til egen eiendom med stor risiko for sammenstøt med parkerte biler.
    - Færre boenheter og økt antall parkeringsplasser på KV34 sin eiendom vil redusere disse utfordringene, og Trondheim Kommune bør samtidig vurdere å innføre forbud mot parkering langs Kyvannsvegen i strekningen fra Vestmarkbakken til Uglavegen. Trondheim Kommune har ingen umiddelbare planer om å innføre et slikt forbud i Kyvannsvegen med det første, etter hva jeg har fått informasjon om.

- Trær natur og dyreliv
    - Byplankontoret uttrykker bekymring i sin tilbakemelding til utbygger for at beboere i planlagte boliger i KV34 vil ønske å felle trær i området mot Gløttrenna for å få mer sol på private uteplasser, og anbefaler også utbygger å bevare eksisterende trær av hensyn til terrenget og virkningen ny bebyggelse får på det offentlige turdraget, samt at disse fullvoksne trærne har en positiv effekt mot store mengder overvann. Ett fullvoksent tre kan alene drikke over 500 liter vann pr dag. Utbygger nevner i planinitiativet at de har forståelse for at Gløttrenna er en viktig grønn forbindelse gjennom Ugla, og jeg reagerer da på at hele området mellom Kyvannsvegen og Gløttrenna likevel allerede er rensket for trær, med unntak av fem trær mot eiendom i øst.
    - Utbygger har som nevnt allerede rensket eiendommen KV34 for store flotte trær, med unntak av fem trær langs eiendomsgrensen mot nabo i øst. Til min forståelse har nabo i øst ønsket å beholde disse flotte furutrærne, og har etter det jeg har observert vært ute og markert disse med merkebånd for å unngå felling. Utbygger har tilsynelatende hensyntatt dette, og trærne står fremdeles. Mitt spørsmål er hvorvidt utbyggers ønskede plassering av snarvei kommer i konflikt med disse trærne, og om trærne er tenkt felt eller bevart.
    - I etterkant av trefelling på eiendommen KV34 er det en svært merkbar reduksjon av antall småfugler på undertegnedes fuglematstasjon. Undertegnede har også lagt merke til at et duepar som har oppholdt seg i området i årevis nå er borte. Ekornene i området har også forsvunnet.

- Utforming og plassering av bygninger
    - Byplankontoret påpeker at gode solforhold må sikres, og nevner at utbyggers sol- og skyggediagram viser at foreslått bebyggelse skyggelegger store deler av eget felles uterom på KV34 sin eiendom. Jeg vil påpeke at gode solforhold også må sikres for naboer av KV34, og spesielt nabo i øst som etter planen vil få en treetasjes høy vegg foran ettermiddags-/kveldssolen. Da disse tre etasjene vil bygges høyere opp i terrenget enn denne naboens hus, vil det ruve svært høyt.

Ove Mevatne og Lena Fjeseth – Kyvannsvegen 35A

**Statsforvalteren i Trøndelag**
*Tröödndelagen Staatehaaltoje*

Vår dato: 25.03.2024
Vår ref: 2024/2878
Deres dato:
Deres ref:

Frost Eiendom AS
Hornebergvegen 7A
7038 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

# Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Kyvannsvegen 34 - Trondheim kommune

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

**Overordnede føringer**
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligfortetting i Kyvannsvegen 34. Planområdet/tomta er på ca. 5,6 dekar, og hovedgrepet innebærer anslagsvis 16 rekkehusenheter i inntil 2 etasjer, samt sokkeletasje, plassert rundt et felles uterom. Det planlegges for flere parkeringsplasser for sykkel enn det kommuneplanens arealdel forutsetter (3 pr boenhet vs. 2 i KPA), samt for noe lavere parkeringsdekning for bil enn det KPA legger til grunn (1,1 mot 1,2 i KPA).

**Landbruk**
Med utgangspunkt i SPR-BATP og skjerpet jordvernet, jf. ny jordvernstrategi vedtatt i 2023, legger vi til grunn at området må utnyttes på en arealeffektiv måte. Dette er ei relativt stor tomt som bør kunne innebære en høg utnytting samtidig som at gode bokvaliteter oppnås. Kommuneplanen differensierer også på utnytting ut fra størrelsen på tomta. KPA tilsier at områder på 1,5 - 6 dekar skal innebære en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar. Ved regulering av mer enn 6 dekar i eksisterende boligbebyggelse skal det være minimum 6 boliger per dekar. Ut fra det skjerpede jordvernet og tomtas størrelse forventer vi at en utnytting må ligge i dette rommet, minimum 3-6 boenheter/da, og med et absolutt minimum i tråd med kommuneplanens arealdel på 3 boenheter/da.

**Klima og miljø og Helse og omsorg**
Støy:
Støy er et plantema som skal være avklart i planfasen. Det må følge en utredning av støyforhold, som viser at kvalitetskrav i henhold til T-1442/21 er ivaretatt, herunder må naturlig stille side kunne dokumenteres. Dempet fasade skal kun benyttes unntaksvis, jf. T-1442/21. Hvordan fortettingen påvirker støy langs adkomstveg må også vurderes. Tiltak og kvalitetskrav må sikres i bestemmelsene.  Nærhet til eksisterende boliger gjør at det er særlig viktig at det stilles krav om plan

for bygge- og anleggsfasen. Planen bør vise hvordan trafikksikkerhet og tilgjengelighet skal ivaretas i tillegg til kvalitetskriterier gitt i T 1442/21 tabell 4 og 5 og T 1520 kap. 6.3.

**Klima og miljø**
For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretakelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet. Se også rundskriv T-2/16: Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.
Vi viser til oversendt materiale og kommunens anbefaling om oppstart av reguleringsplanarbeidet.

Forurensning
*Støy og luftforurensning i anleggsfase*
Det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer blant annet støy og luftkvalitet. 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.

Naturmangfold
Det må undersøkes hvilket naturmangfold som kan påvirkes av tiltaket, og effekten av påvirkningen må vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Se Veileder til naturmangfoldloven kapittel II (T-1554).

Klima og 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

Utslippsfri byggeplass bør vurderes.

Videre ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå FN's bærekraftsmål, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging.

*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 og legge inn buffersoner (overgangsområder/ sikkerhetsmargin) for eksempel i tilknytning til

boligområder, grønnstruktur og turveier. Les mer i Miljødirektoratets veileder til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning.

*Overvann*
Håndtering av overvann må vurderes i planarbeidet. Etablering av åpne og naturbaserte løsninger må vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 4.3. Vi anbefaler at VA-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring.

SPR-BATP
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) skal legges til grunn i planlegging. 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 parkerings-plasser pr. boenhet. Planforslaget bør vise antall boenheter pr dekar.

Fortettingen skal skje med kvalitet. Høy utnytting må ikke gå på bekostning av viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser, naturmangfold og overvannshåndtering.
Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform og det bør legges til rette for lading av elbil i tilknytning til boliger og settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, sykkelvogner osv.

Det må stilles rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveg etableres før utbygging starter.

Massehåndtering
Overskytende jord– og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243.

Fremmede arter
Det er registrert forekomster av fremmede, skadelige arter (spansk kjørvel) i planområdet. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.

Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides bestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet. Se også Forskrift om fremmede organismer.

Friluftsliv
Planområdet ligger delvis innenfor et svært viktig friluftsområde. Områdets verdi for friluftsliv må ivaretas.

**Barn og unge og Helse og omsorg**
Viser til referat fra oppstartsmøtet datert 15.02. 2024 viser utfordringer og sentrale tema som må belyses og vurderes i planprosessen. Det foreligger en oversikt over sentrale plantema som **må** ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet på Helsedirektoratet sin nettside.

Trafikksikkerhet:
Planen på høring må redegjøre for hvordan myke trafikanter skal ivaretas, herunder trygg skoleveg. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer trygge adkomst/ferdselsårer for myke trafikanter. Det bør videre ikke planlegges for renovasjon krever rygging, med hensyn til myke trafikanter.

*Bokvalitet:*
Fortetning må ikke skje på bekostning av bokvalitet, jf. SPR-BATP. I planforslag på høring må det tas høyde for at fortetning må skje med kvalitet og *stedstilpassing* jf. gjeldende KPA samt nasjonale forventninger 2023-2027. 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.

Planforslaget på høring må ivareta kvalitetskrav i henhold til kommunens norm for uterom og ha gode solforhold. Uteområdene må være store nok til for leik og opphold og gi rom for ulike typer leik på ulike årstider. 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. Tilgang til sol/lys i boenhetene må også kunne ivaretas, og det må stilles krav til at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyste fra nord eller øst. Høyde og byggenes plassering har betydning for nærliggende områder og kan forringe kvaliteter i nærmiljøet. Planen må sikre at ny bebyggelse ikke foringer kvaliteter ved nærliggende boliger/uteområder.

Barns interesser
Sosial infrastruktur må dokumenteres og det må foreligge beregning av tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet. Det må stilles rekkefølgekrav som sikrer tilgjengelig skole- og barnehagekapasitet før brukstillatelse kan gis.

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. T2/08. Tiltaket vil ligge nært inntil et viktig friområde («Gløttrenna») og Statsforvalteren vil minne om at De rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (RPR BU) skal ligge til grunn i all planlegging. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, friareal som brukes eller er egnet for lek, skal det iht. RPR BU gjøres en vurdering av de eksisterende leke- og oppholdsarealene og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet (RPR BU punkt 5 d).

Universell utforming:
Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Et aldersvennlig nærmiljø som er universelt tilrettelagt gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings- og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport, herunder kunne bo hjemme lengre. Hvordan universell utforming er ivaretatt må derfor framgå av dokumentene og sikres i bestemmelsene.

**Samfunnssikkerhet**
Vi forutsetter at det foretas en 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 sjekkliste 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.

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 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.

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: Maria Aastum – 73 19 92 25
Landbruk: Anne Berit Lein – 74 16 82 09
Samfunnssikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03
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 |

25.03.2024 18:07:41 AR607691608

# Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

## Uttalelsen gjelder:

| | |
|---|---|
| **Navn på reguleringsplan:** | Kyvannsvegen 34 |
| **Planident:** | r20230043 |
| **Kommune:** | Trondheim |

## Forslagsstiller:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Plankonsulent:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Varsel er mottatt av:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | TORMOD SKROGSTAD |
| **Telefonnummer:** | 48140000 |
| **E-post:** | tskrogst@gmail.com |

| **Adresse:** | **Gårdsnr.:** | **Bruksnr.:** |
|---|---|---|
| Øystein Langsets veg 1A | 103 | 633 |

## Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Vi er enig med kommunen om at det legges opp til en for høy utnyttelse ift både antall enheter og volum. Områdets stedskarakter er etter vår vurdering ikke ivaretatt i planforslaget. Det er viktig at utbyggingen ikke blir et fremmedelement i et etablert bo-område. Vår uttalelse skal også sees i sammenheng ved at aktuelle areal ikke er gitt prioritert av kommunen ift fortetting, og at

25.03.2024 18:07:41 AR607691608

det ligger tett inntil grøntdraget «Gløttrenna». En utbygging vil gi økt trafikk i området hvor det allerede i dag ferdes mange barn til og fra barnehage, skole, idrettsanlegg mv og på ulike tidspunkt av døgnet. Vi ber derfor kommunen vurdere om det skal stilles rekkefølgekrav om å etablere gang- og sykkelvei inkludert belysning. Av illustrasjonsplan er det foreslått boder, renovasjon (skal denne rygge ut i gata ved tømming?), HC parkering, sykkelparkering og felleshus tett plassert inntil Kyvannsvegen. Og da uten at det er tatt høyde for en eventuell gang- og sykkelveg. Samtidig kommer det frem av ROS analysen at det er noe støy fra Kyvannsvegen slik at skjerming må ivaretas. Med andre ord er det grunn til å anta det i tillegg vil bli krav om å etablere en støyskjerm. «Summen av ovennevnte» vil etter vår vurdering utgjøre en betydelig risiko ift trafikksikkerheten og siktsoner i planforslaget. Og må derfor detaljeres før planforslaget kan sluttbehandles. Et naturlig grep vil etter vår vurdering være å flytte bebyggelse og funksjoner lenger inn på planområdet, og bort fra Kyvannsvegen.

Med vennlig hilsen Tormod Skrogstad

25.03.2024 18:07:41 AR607691608

# Signert av

TORMOD SKROGSTAD på vegne av SKROGSTAD TORMOD 25.03.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.03.2024 18:07:41 AR607691608

26.03.2024 15:24:01 AR607847130

# Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

## Uttalelsen gjelder:

| | |
|---|---|
| **Navn på reguleringsplan:** | Kyvannsvegen 34 |
| **Planident:** | r20230043 |
| **Kommune:** | Trondheim |

## Forslagsstiller:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Plankonsulent:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | FROST EIENDOM AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 980127850 |

## Varsel er mottatt av:

| | |
|---|---|
| **Navn:** | OLE CHRISTIAN HERMANRUD |
| **Telefonnummer:** | 99372373 |
| **E-post:** | ole_chermanrud@hotmail.com |

| **Adresse:** | **Gårdsnr.:** | **Bruksnr.:** |
|---|---|---|
| Kyvannsvegen 35 | 103 | 451 |

## Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Dette blir et voldsomt prosjekt. Byggets totale høyde er ut fra det jeg kan se 10m. I søknad er det skrevet på en måte som oppfattes som villedende til å tro at høyden er 7m.
Videre er det særdeles dårlig barnehage Dekning i området som ikke er nevnt i søknaden. Jeg er enig i kommunens uttalelse om at sokkel, 2 etg og takterrasse bryter med bebyggelse i

26.03.2024 15:24:01 AR607847130

nærområde og kommer til å stikke seg veldig ut. Trafikkbildet blir verre på en vei som allerede er tungt trafikkert for en vei uten fortau.

# Signert av

OLE CHRISTIAN HERMANRUD på vegne av HERMANRUD OLE CHRISTIAN 26.03.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

26.03.2024 15:24:01 AR607847130

26.03.2024 15:24:01 AR607847130

Statens vegvesen

FROST EIENDOM AS
Hornebergv 7

7038 TRONDHEIM

| Behandlende enhet: | Saksbehandler/telefon: | Vår referanse: | Deres referanse: | Vår dato: |
|---|---|---|---|---|
| Transport og samfunn | Jan-Kristian Janson / 90412554 | 24/59740-2 | 2023/9903 | 07.03.2024 |

## Uttalelse til kunngjøring om igangsatt arbeid med reguleringsplan - Kyvannsvegen 34 - Trondheim kommune

Viser til deres brev av 04.03.2024.

*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 trafikksikkerhet, 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 veger, gater og løsninger for gående og syklende.*

### Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligfortetting med bebyggelse rundt et felles bilfritt uterom. Det tas sikte på 16 rekkehus i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasjer. Det foreslås flate tak med takterrasser. Planområdet ligger mellom Kyvatnet og Lianvatnet på Ugla.

### Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen prioriterer som kjent trafikksikkerhet og framkommelighet samt bærekraftig utvikling. Vi forventer at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene for universell utforming. Det må også etableres gode snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy.

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.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Kommunal

FROST EIENDOM AS
Hornebergv 7
7038 TRONDHEIM

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Vår dato:** | 20.03.2024 | **Vår referanse:** | 202411229-3 | **Vår saksbehandler:** |
| **Deres dato:** | 04.03.2024 | **Deres referanse:** | | Håkon Hattrem |

# Fylkeskommunens uttalelse til oppstart av planarbeid – Kyvannsvegen 34 – 103/277 m.fl. – Trondheim kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 04.03.2024 med varsel om oppstart av planarbeid for Kyvannsvegen 34 i Trondheim kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligfortetting i Kyvannsvegen 34. Planinitiativet legger opp til 16 rekkehus i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasjer, plassert rundt et felles bilfritt uterom.

**Overordnede føringer**
Planarbeidet er i tråd kommuneplanens arealdel (KPA), hvor størstedelen av området er avsatt til boligbebyggelse. Nedre del av området er vist som fremtidig grønnstruktur og inngår som del av grøntdraget "Gløttrenna". I byutviklingsstrategi for Trondheim ligger planområdet i et område hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter og boligmiljø, og hverken gjeldende eller forslag til ny KPA legger opp til høy utnyttelse.

Planområdet ligger utenfor lokalt sentrum og samtidig et godt stykke unna sentrum. Det er derfor viktig at man i det videre planarbeidet drøfter forholdet til byvekstavtalen og nullvekstmålet for personbiltransporten.

**Barn og unge, universell utforming**
Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. I tilbakemeldingen fra oppstartsmøte skriver kommunen at en trygg og godt fungerende skoleveg er et premiss for bygging av nye boliger, og at det må stilles rekkefølgekrav som sikrer dette i det videre planarbeidet. Fylkeskommunen støtter dette.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør komme frem av planforslaget.

**Fortetting og bokvalitet**
Planområdet ligger i et etablert småhusområde på Ugla som i hovedsak består av frittliggende ene- og tomannsboliger, med saltak i 1-2 etasjer. Det grønne preget, med mange trær, er karakteristisk for området. Planforslaget legger opp til bebyggelse i form av 16 rekkehus i 2 etasjer pluss sokkel, og det er foreslått flate tak med takterrasser.

Regional plan for arealbruk (RPA) anbefaler å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende kvaliteter, men supplerer og tilfører nye. Det er i den sammenheng uheldig at den foreslåtte bebyggelsen vil gi flere uheldige konsekvenser for naboeiendommene. Bebyggelsen vil blant annet kaste skygge på naboene i øst sin eiendom på nøkkeltidspunktene 23.juni kl. 18 og 21.mars kl. 15. Fylkeskommunen støtter derfor kommunen i at det må tas mer hensyn til naboenes bokvaliteter, både når det gjelder solforhold, skjerming mot innsyn og mulighet til å utvikle sin egen tomt. Selv om det å legge til rette for kompakte familieboliger er et positivt tiltak, så bør ikke fortetting gå på bekostning av bo- og stedskvalitet, verken for nye beboere eller naboer.

Vi støtter også kommunen i at antall boenheter bør reduseres og at det bør sikres større åpninger, både mellom bebyggelsen, mot nabobebyggelsen og i fellesområdene. Utnyttelsen innenfor planområdet bør ikke overgå utnyttelsen i resten av området i så stor grad som i det foreliggende planititativet. Til slutt er det viktig at konsekvensene av planlagt bebyggelse illustreres og beskrives nøye i det videre planarbeidet.

**Friluftsliv**
Grøntdraget Gløttrenna strekker seg mellom Lianvatnet og Kyvannet og er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. I planinitiativet er bebyggelsen i øst og sør lagt ut i det skrånende terrenget, nært inntil formålsgrensen til grønnstruktur, flere steder nærmere enn 4 meter. Foreslåtte koblinger mellom planområdet og grøntdraget er et godt tiltak, men som kommunen skriver i tilbakemeldingen fra oppstartsmøtet, vil foreslått plassering av bebyggelse og uterom kunne føre til privatisering av overgangssonen mot det offentlige grøntdraget.

Vi støtter derfor kommunen i at bebyggelsen ut mot Gløttrenna bør reduseres, for å ta bedre hensyn til terrenget, eksisterende trær og virkningen ny bebyggelse får på det offentlige turdraget. Dette bør sikres i plankart og bestemmelser.

**Nyere tids kulturminner**
Etter vår vurdering og kunnskap, kan vi ikke se at nyere tids kulturminner vil være berørt av planen og foreslåtte tiltak.

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

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Håkon Hattrem
Rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

**Kontaktpersoner:**
Nyere tids kulturminner: Heike Schmidtko (heisc@trondelagfylke.no)
Eldre tids kulturminner: Knut Harald Stomsvik (knust@trondelagfylke.no)

**Kopimottakere:**
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED