

INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING OM PLANOPPSTART FOR SELSBAKKVEGEN 55, GNR/BNR, 100/208 M. FL.

Bent Strand og Kjersti Andresen, brev 26.06.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Bent Strand og Kjersti Andresen er berørte naboer og hjemmelsehaver av eiendommen på Hallsetreina 5. Det vises til tidligere byggesøknader som gjaldt deling av tomt, 3 nye rekkehus m/ boder og dispensasjon fra byggehøyder og plassering. Disse fikk avslag fra kommunen. De mener det er utenkelig at bygningsetaten skal motsi seg selv når det nå planlegges for 18 boenheter. – De mener bebyggelsen er i overkant stor og gir negative konsekvenser for naboer da kveldssol forsvinner, det blir mer innsyn og bomiljøet blir forringet. – De foreslår å vri bygningen slik at vinduene vender direkte mot sør.	– Kommunens avslag på dispensasjonssøknad av 24.10.2016 ble gitt på bakgrunn av gjeldende reguleringsplan. Et nytt planforslag må vurderes på bakgrunn av gjeldende overordnede planer. I dette tilfellet vil planforslaget være godt innenfor disse rammene. Vurdering av høyder og plassering er godt illustrert og vurderer tema som sol/skygge, høyder og omkringliggende bebyggelse og strøkskarakter. – Det er opp til kommunen å kommentere saksbehandling av tidligere byggesaker. På generelt grunnlag bemerkes det at tidligere forslag til bebyggelse lå under minimumskravet til boligtetthet da området ligger innenfor grense for lokalsenteret på Hallset. – Skisseprosjektet har bearbeidet plassering av bebyggelsen slik at skyggevirksomheten på denne eiendommen blir minst mulig belastet. Bebyggelsen er trappet ned mot øst og flyttet 1 meter mot vest. Dette utgjør bedre solforhold på naboeiendommene. Planen skal balansere og møte god utnyttelse sammen med gode solforhold for naboeiendommen. Dette er gjort for å imøtekomme naboene på best mulig måte. – Etter innspill fra Byplan skal bebyggelsen følge gateløpet i Selsbakkvegen parallelt. En vridning av bebyggelsen slik at den ligger direkte mot sør vil bryte med dette prinsippet. – Det er i henhold til kommunens bestemmelser i kommuneplanens arealdel og en politisk vilje i å fortette områder som dette da det ligger i god tilknytning til kollektivtransport og andre servicefunksjoner. De overordnede plangrepene er i tillegg godt forankret i Trondheim kommunenes egne arealplaner og forslagsstiller forholder seg til dette. Dette betyr at det er et ønske om å utnytte arealene godt når det først bygges her. En god utnyttelse vil medføre at flere personer kan dra nytte av et godt utbygd kollektivnettverk samtidig som de bor i et etablert boområde med god sosial infrastruktur og i nærhet til andre servicefunksjoner. Dette er arealpolitikk som bidrar til å nå nullvekstmålet ved at flere velger å gå, sykle eller ta buss.
Direktoratet for mineralforvaltning, brev 30.06.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader til varsel om igangsatt planarbeid.	– Tatt til orientering

Bane NOR, brev 13.06.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– Planområdet ligger ca. 160 meter vest for, og ca. 50 meter høyere i terrenget enn jernbanen. Dovrebanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport. Det minnes på om at Bane NOR stiller krav til planlegging i nærheten av jernbaner og forventer at forslagsstiller setter seg inn i disse før det utarbeides forslag til reguleringsplan. Det nevnes spesielt to forhold som bør vies spesiell oppmerksomhet i det videre planarbeidet. – Det er marine avsetninger innenfor planområdet. Selv om det ikke er registrert kvikkleire i området kan ikke dette utelukkes. NVE-Atlas viser flere kvikkleiresoner i nærområdene. Endret arealbruk kan føre til avrenningshastigheter og drenering som kan føre til økt fare for flom-, erosjon- og utglidningsskader mot/på jernbanen. En fagkyndig vurdering av dette må gjøres i det videre planarbeidet. – I det videre planarbeidet er det viktig å sikre gode løsninger for gående og syklende til Selsbakk stasjonsområde.	– Kommunen har i oppstartsmøtereferatet gitt tilbakemelding på at det ikke vil stilles rekkefølgekrav til grunnundersøkelser – Planområdet ligger under marin grense, men det er ikke registrert fareområder for kvikkleire. Tykk marin avsetning (blått) utgjør løsmassene innenfor planområdet. Tomten er ikke spesielt bratt, og har et tynt lag løsmasse over fjell. – Den korteste gangbar veien til Selsbakk stasjon fra planområdet er på ca. 1 km. Tilkomsten til Selsbakk stasjon anses som god og det legges ikke opp til noen ytterlige tiltak for gående og syklende.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, brev 25.06.2015

Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
Brann- og redningstjenesten minner om følgende: – Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Det må tenkes på plassering og nødvendig antall av brannkummer og slokkevannskapasitet. Det henvises til pbl og TEK17. – Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannsforsyning fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompensierende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet – Avstand mellom bygningene må ivaretas slik at det ved en eventuell brann forebygges urimelig negativ konsekvens. – Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området	– Branntekniske forhold tilknyttet tilkomst for brann- og redningsbil, brannkum og slokkevann er ivaretatt og i samsvar med Trøndelag Brann- og Redningstjeneste sine retningslinjer. Oppstillingsplass for brannbil aksepteres i Selsbakkvegen. Brannvannkapasiteten er tilstrekkelig. – Anleggsperioden og omkringliggende bygninger. – De nærmeste bygningene er 12 til 15 meter unna leilighetsbygget. – Parkeringskjeller går ikke ut over bygningens yttervegger. – Tilrettelegging for lading av el-biler tas i prosjekteringsfasen. Det forutsettes at nødvendig sikkert for både elbil-lading og gassdrevne biler ivaretas. – Nødvendig sikkerhet for radiokommunikasjon må følges opp i detaljeringsfasen. – Solcelleanlegg er ikke aktuelt på dette bygget. – Detaljprosjektering i byggefasen må følge opp håndtering av farlige stoffer. – TEK17 forutsettes fulgt opp i byggefasen.

– Dersom det tilrettelegges for lading av el - biler i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter – Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor ikke parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakkenivå. Det vises til utarbeidede rapporter. – For å sikre brann - og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann - og redningstjenesten kan benytte eget samband. – Dersom det skal benyttes solcelleenergi må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap. – Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boligass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering. – Viser videre til retningslinjer vedrørende <i>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner</i> som bla. beskriver minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 <i>Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap</i> med veiledning	
NVE, brev 26.06.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– NVE gir et generelt innspill der det opplyses om farer ved flom, skred og erosjon, potensielle skader eller ulemper knyttet til vassdrag og grunnvann og at det må tas hensyn til energianlegg. – Det anbefales om å bruke NVE sine kartløsninger for å undersøke de overnevnte tema. – Dersom planen berører NVE sine saksområder skal de ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.	– Merknad er fulgt opp.
Fylkesmannen i Trøndelag, brev 26.06.2015	
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar
– På generelt grunnlag henstilles det om at det legges opp til en effektiv arealbruk for sentrale utbyggingsområde for å redusere press på dyrka mark. Derfor er det viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter slik at	– Det legges opp til en fortetting på 6 boliger pr dekar. Dette er noe lavere enn opprinnelig planlagt for å ta hensyn til naboeiendommer. Denne utnyttelsen ligger på minimumskravet til kommuneplanbestemmelsene.

kommuneplanens krav til boligtetthet imøtekommes. – Støyproblematikk nevnes. Det må gjennomføres støyberegninger for planområdet som dokumenterer at tilfredsstillende støyforhold oppnås. Det må redegjøres for støyreducerende tiltak. – Det er viktig at alle nye boenheter for tilgang til en stille side og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. – I området med god kollektivdekning og nærhet til sosial infrastruktur kan det med fordel vurderes å redusere parkeringsdekning for bil og øke antall sykkeloppstillingsplasser. – For å legge ytterligere til rette for bruk av sykkel fremfor bil anbefaler Fylkesmannen at det tas inn i bestemmelsene at det skal settes av plass til sykkelvogner og transportsykler. – Fylkesmannen forventer at Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen legges til grunn i det videre planarbeidet. – Det må sikres helsefremmende boforhold som ikke utsetter beboere for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet. Det må videre ivaretas tema som trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser. – Bebyggelsen vil kunne påvirke lys- og solforhold for naboer og må tas med i vurderingen. – Hvordan universell utforming ivaretas i planen bør framgå av dokumentene – Det bør inn en konkret bestemmelse som sikrer trygg gjennomføring av bygg- og anleggsperioden, samt hensynta naboer. – Det minnes på om at det må utarbeides en ROS-analyse.	– Støy omtales i eget kapittel 4.6. Støy på uteoppholdsarealene skjerms av bygningsvolumet. Støykrav iht. TEK17 skal følges. Det vises til vedlegg 7. Støytredning til reguleringsplanen. – Det legges opp til en parkeringsdekning på 1,2 plasser pr. 70 m2 BRA som tilsvarer 14 plasser. – Bestemmelser for sykkelvogner og transportsykkel – RPR for Barn og unge – Helsefremmende boforhold, nærhet til lek, rekreasjon osv. er ivaretatt i planen. Det henvises til kapittel om trafikk i planbeskrivelsen 4 og 5.4. – Det er gjort grundige vurdering av sol og skygge og justert deretter for å tilpasse bebyggelsen slik at naboene blir minst mulig berørt. – Bygget vil utløse krav til heis og utearealer er vist med stigningsgrad som tilfredsstiller kravene til universell utforming. – Bestemmelse for trygg gjennomføring i anleggsperioden – ROS-analyse er vedlagt, se vedlegg 9.
---	--

Selberg Arkitekter AS Martin Øverbø Schulte
Pb. 6094 Sluppen
7434 Trondheim

Dato: 13.06.2018
Saksref: 201805304-3
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ole Magne Espås
Telefon:
Mobil: +47 46796942
E-post: Ole.Magne.Espas@banenor.no

Trondheim kommune - Uttalelse om varsel om igangsatt planarbeid for Selsbakkvegen 55 - Gnr/bnr 58/97, 58/294 med flere

Vi viser til brev av 29. mai i år fra Selberg Arkitekter AS.

Planområdet ligger ca. 160 meter vest for og ca. 50 meter høyere i terrenget enn jernbanen. Dovrebanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår [veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging](#) og i vårt [tekniske regelverk](#). Vi forventer at forslagstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan. Vi vil spesielt nevne to forhold, som bør vies ekstra oppmerksomhet i det videre planarbeidet.

I følge NVE-Atlas er det marine avsetninger i planområdet og ned mot Dovrebanen. Selv om det ikke er registrert kvikkleiresoner i dette området, kan det ikke utelukkes at det er lommer med kvikkleire eller andre ustabile masser her. Vi nevner også at NVE-Atlas viser flere kvikkleiresoner i nærområdene.

Endret arealbruk kan føre til endret avrenningshastighet og endrede dreneringsveier, noe som igjen kan føre til økt fare for flom-, erosjons- og utglidningsskader mot/på jernbanen.

I det videre planarbeidet er det viktig at tiltakshaver sørger for fagkyndige vurderinger av om en realisering av arealplanen, vil kunne øke faren for flom-, erosjon og skred mot jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må også beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare. Vi viser i den sammenheng til plan- og bygningsloven § 28-1 og kapittel 7 i TEK17. Sikkerheten for jernbanen må være tilfredsstillende både i anleggsfasen og permanent.

I det videre planarbeidet er det viktig å sikre gode løsninger for gående og syklende til Selsbakk stasjonsområde.

Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Ole Magne Espås
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

Selberg Arkitekter AS Martin Øverbø Schulte

Kopi:

Trondheim kommune Byplankontoret
Driftseiendom, Sissel Bjørkto



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Dato: 30.05.2018
Vår ref: 18/02613-2
Deres ref:

Uttalelse vedrørende varsel om igangsatt planarbeid for Selsbakkvegen 55 i Trondheim kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST mail@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 29. mai 2018.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og har et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivarettatt i plansaker.

Om planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg på 2-4 etasjer. Planen legger opp til ca. 18 boenheter på eiendommen gbnr 100/208.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varsel om igangsatt planarbeid for Selsbakkvegen 55 i Trondheim kommune.

Vennlig hilsen

Kristine Bye
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Bye



Mottakere:

Selberg Arkitekter AS

Postboks 6094 Sluppen

7434 TRONDHEIM

Kopi til:

Fylkesmannen i Trøndelag

Postboks 2600

7734 STEINKJER



Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår dato: 26.06.2018
Vår ref.: 2018/11400

Deres dato: 29.05.2018
Deres ref.:

Uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsplan for Selsbakkvegen 55 - Hallset - Trondheim 58/97 - 58/294

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

Landbruk og Klima og miljø

På generelt grunnlag henstiller vi om at det legges opp til en effektiv arealbruk for sentrale utbyggingsområder. Dette vil bidra til å redusere presset på dyrka mark omkring byen i et langsiktig perspektiv. I den forbindelse er det viktig at det innarbeides minimumskrav til antall boenheter som sikrer at kommuneplanens krav til boligtetthet imøtekommes.

Vi merker oss for øvrig at byplankontoret er skeptisk til den foreslåtte boligtettheten på ca. 9 b/daa og at prosjektet bør bearbeides for å få en bedre stedstilpasning, noe vi har forståelse for. Det er viktig å balansere effektiv arealbruk opp mot kvalitet. Det ser ut til å være en relativt romslig margin ned til kommuneplankravet på 6 b/daa. Dersom det er aktuelt å senke tettheten ytterligere, vil det være viktig at dette begrunnes i planmaterialet.

Klima og miljø

Planområdet ligger i øvre gul sone for luftkvalitet på Statens vegvesens støysonekart. Støy er et voksende miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og trivsel og påvirker folks helsetilstand. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. I henhold til T-1442/2016 må det gjennomføres støyberegninger for planområdet. Når planen sendes på høring, må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2016. Herunder er det viktig å sikre at *alle nye boenheter får tilgang til stille side (støynivå under L_{den} 55 dB) og at uterom plasseres på stille side. Dette må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsene må*

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer
fmltpost@fylkesmannen.no

Besøksadresse:
Steinkjer: Strandveien 38
Trondheim: Prinsensgt 1
www.fylkesmannen.no/trondelag

Telefon:
74 16 80 00
Org.nr.:
974 764 350

Saksbehandler:
Elisabeth Varsi Stubbrud
Telefon:

utformes slik at det klart fremgår hvilke støygrenser som gjelder for uterom og leiligheter.

Det er viktig å sikre kvalitet i fortetningsområder. Det er positivt at det legges opp til høy arealutnyttelse, men dette må balanseres mot hensynet til eksisterende bebyggelse og kvaliteten ved nye boliger. Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys. Det er viktig å fokusere på bomiljø og folkehelse, både for eksisterende og for ny bebyggelse. Det er for øvrig positivt at planområdet også omfatter vegarealet og at det samtidig fortau, trafikkssikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter er en del av planleggingen.

I områder med god kollektivdekning og nærhet til sosial infrastruktur kan det med fordel vurderes å redusere parkeringsdekningen og øke antallet sykkeloppstillingsplasser. Sykkelparkeringen kan med fordel etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende. Parkeringsrestriksjoner i områder med god kollektivdekning, samt tilrettelegging for sykkel- og gange bidrar til miljø- og helsefremmende transport, og kan bidra til å nå nullvekstmålet. For å legge ytterligere til rette for bruk av sykkel framfor bil, anbefaler Fylkesmannen at det tas inn bestemmelser som sikrer at det settes av plass til sykkelvogner og transportsykler.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Her gjøres rede for ulike krav til den kommunale planleggingsprosessen og krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Bl.a. tydeliggjøres krav om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser for de minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Fylkesmannen forventer at retningslinjene legges til grunn i det videre planarbeidet.

Barn har rett til å bli hørt og si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt. Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer til å involvere barn og unge i å bli hørt og å kunne medvirke gjennom planarbeidet. Likeså at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn i alle handlinger som berører barn.

Helse og omsorg

Når planen kommer til offentlig høring, bør det fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt og hvilke vurderinger som er gjort.

De fremtidige beboerne må sikres helsefremmende boforhold og ikke utsettes for helseskadelige miljøfaktorer som støy og dårlig luftkvalitet. Planforslaget må videre ivareta tema som trafikkssikkerhet, tilrettelegging for de myke trafikantene og tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og sosiale møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Utformingen av selve planområdet har også betydning for trivsel og helse og tilgangen på lys og sol bør prioriteres. Bebyggelsen vil også kunne påvirke lys- og solforholdene for naboer, og dette bør også vurderes. Det bør også framgå en

beskrivelse og vurdering av hvordan den nye bebyggelsens omfang og utforming forholder seg til eksisterende bebyggelse i nabolaget.

Universell utforming er en nasjonal strategi som har som mål å gjøre samfunnet best mulig tilrettelagt og tilgjengelig for alle, uansett livsfase eller fysiske forutsetninger. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør framgå av dokumentene.

Da dette er et fortettingsprosjekt, bør det være konkrete bestemmelser som sikrer en trygg gjennomføring av bygge- og anleggsperioden, og at naboene ikke utsettes for helsemessig ulempe.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med Pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017 «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sine veiledere.

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

Fylkesmannen vil påpeke at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3.

For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til NVE, sektormyndighet på skred og flom.

Videre arbeid

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

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

Alf Petter Tenfjord (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Varsi Stubbrud
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Saksbehandlere:

Kommunal og justis: Elisabeth Varsi Stubbrud – 73 19 91 55

Klima og miljø: Merete Gynnild – 73 19 92 08

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Kaja Kristensen – 73 19 91 69

Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79

Helse og omsorg: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden	7004	TRONDHEIM
Trøndelag	Fylkets hus, Postboks	7735	STEINKJER
fylkeskommune	2560		

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår dato: 26.06.2018
Vår ref.: 201835262-3
Arkiv: 323
Deres dato: 29.05.2018
Deres ref.:

Saksbehandler:
Åse Sofie Winther

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Selsbakkvegen 55, GBnr 100/208, 100/413 med flere - Trondheim kommune

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rm@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen

Kari Øvrelid
regionsjef

Åse Sofie Winther
overingeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Joar Ølmheim

Vår ref.
18/1924-3 (9904/18)
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Siv Minna Aastorp

Dato
25.06.2018

Varsel om igangsatt planarbeid for Selsbakkvegen 55 - Gnr/Bnr 100/208 - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak.

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg på 2-4 etasjer med ca. 18 boenheter. Det er planlagt med P-kjeller.

Brann- og redningstjenesten minner om følgende:

- Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innebærer også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapasiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan- og bygningsloven § 27-1 og byggteknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-9 med veiledning.
- Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannsforsyning fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet.
- Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en eventuell brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11-6.
- Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.
- Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp, må vies spesiell oppmerksomhet, særlig med tanke på belastningen ved oppstilling av utrykningskjøretøy, og etablering av nødvendige brannvannskummer i området.
- Dersom det tilrettelegges for lading av el-biler i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter.

Postadresse: Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Sluppenvegen 18
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse: Sluppenvegen 18

Telefon: +47 72547600

Organisasjonsnummer: NO 992 047 364

E-postadresse: postmottak@tbrt.no
Internettadresse: www.tbrt.no

- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor **ikke** parkering av gassdrevne biler i parkeringskjeller under bakkenivå. Det vises til utarbeidede rapporter.
- For å sikre brann- og redningstjenestens radiokommunikasjon, må det i byggverk uten innvendig radiodekning, og hvor det kan bli behov for røykdykking, tilrettelegges med teknisk installasjon slik at brann- og redningstjenesten kan benytte eget samband.
- Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap.
- Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel boliggass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser videre til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* med veiledning.

Med hilsen

TRØNDELAGE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Hilde Sivertsen
avdelingsingeniør

Joar Ølmheim
brannmester

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:

Siv Minna Aastorp, Selberg Arkitekter, e-post: siv@selberg.no

Trondheim Kommune, Byplankontoret, e-post: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Angående Varsel om igangsatt planarbeid for gnr/bnr 58/97, 58294 m. fl

Merknader/innspill:

Disse innspillene gjelder i hovedsak utbygging på eiendommen 100/208, der det er lagt opp til en utbygging på 18 boenheter.

Litt historikk fra tidligere meldinger:

Vi, berørte naboer, fikk nabovarsel fra Prosjektpartner, datert den 16.04.2015 med omfattende beskrivelse/tegninger om søknad som gjaldt utbygging på tomten.

Det var 3 søknader:

1. Deling av tomt.
2. Oppbygging av 3 nye rekkehus og tilhørende boder
3. Dispensasjon fra byggehøyde og plassering.

Konklusjon: Avslag til utbygger fra kommunen, som var enig med innsigelser fra berørte parter.

Den 12.12. 2016 fikk vi nytt brev/tegninger med endringer i plassering av terrasser for å redusere innsyn mot Hallsetreina 1, 3 og 5, samt endring i gesimshøyde.

Konklusjon: Avslag fra kommunen.

Den 31.03.2017 får vi så et nytt brev/tegninger med et helt nytt konsept: to små frittliggende eneboliger, plassert inntil byggegrense 4 meter fra Hallsetreina 1 og 3. Her ble det henvist til reduksjon i bygget areal og redusert gesimshøyde.

Planen var selvfølgelig, dersom disse ble godkjent, å bygge ut området videre med samme typer boliger eller større. Fra dette prosjektet har vi ikke hørt mer, før at det nu kommer melding om igangsatt planarbeid for 18 boenheter på tomten, som tydeligvis er en utvidelse av dette prosjektet.

Det er litt av et sprang fra at kommunen avslår bygging av 2/3 boenheter på 2 ½ etasje, til planlegging av 18 enheter med fra 2-4 etasjer!

Begrunnelsen for avslagene er tilgjengelig hos bygningsetaten.

Bygningsetaten har i tillegg til egne anmerkninger, i hovedsak vært enig med de innvendinger som er kommet fra beboere/velforening. Vi regner med at de innvendingene som bygningsetaten gjorde ved de to tidligere avslagene, fortsatt gjelder. Det er utenkelig at bygningsetaten skulle motsi seg selv.

Når det gjelder innspill fra oss som er nærmeste naboer i Hallsetreina 1, 3 og 5, har vi tydeligvis fått et større prosjekt å forholde oss til. Vi synes at prosjektet er i overkant stort, og kommer til å protestere på det.

Det som er fakta er at tomten til nr. 55 skråner fra høyeste punkt i syd-vest og ned mot grensen til våre hus i nr. 5, 3 og 1. Dette gir konsekvenser for oss som bor der ved en utbygging.

4 meter fra grensegjerdet bak nr. 5, ligger bakkenivået ca 4,5 meter høyere enn bakkeplan i Hallsetreina nr. 5. En bygning der på mere enn 2 etasjer og saltak, ville mørklegge himmelen bak og slukke kveldsola. Samme problemet gjelder for nr. 3 og 1. Det ville i tillegg bli fullt innsyn ovenfra og ned på våre terrasser. Konklusjonen vår er da at bygninger over 2 etasjer må legges nærmest Selsbakkveien for å minimere skadene på etablert bomiljø. For å minimere innsyn vindu mot vindu, er det mulig at den beste løsningen er om nye bygninger blir oppført med front rett mot syd. De vil da være vridt 45grader i forhold til bebyggelsen i Hallsetreina. Eventuelle takvinduer blir da mot nord.

Det er en styrket oppmerksomhet i media og blant selveiere og velforeninger som går på degradering av bomiljø. Det er nu en oppfatning av at hensynet til etablert bomiljø kommer foran utbyggers interesser. Politikerne er omsider blitt oppmerksom på det, og har vært på visitt her i gaten og sett på et skrekkeeksempel av en bygning som er under oppføring bak Hallsetreina nr. 13a,13b, nr. 15, 17 og 19. Beboerne her har fått forringet sitt bomiljø kraftig. Jeg legger ved bilder av dette prosjektet for å vise hvor ille det kan bli. Knappt noen forstår at dette kunne bli godkjent.

Vi regner med det i planlegginga blir tatt hensyn til kjente argumenter og det som er anført her, for i størst mulig grad å bevare etablert bomiljø.

Da avventer vi til det foreløpige planutkastet foreligger, og tar det derfra.

Hallset, 26.06.2018.

mvh

Bent Strand/Kjersti Andresen,

Hallsetreina 5,

7027 Trondheim.





