



Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Regional



ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår dato: 13.03.2020 **Vår referanse:** 202007885-4 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 27.02.2020 **Deres referanse:** 622608-01 Vegard Hagerup

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Bakkehellet 5, Trondheim kommune. Frist 19.03.2020

Etter vår 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. Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, ber vi om at arbeidet stanses og at Trøndelag fylkeskommune blir varslet. Denne anmodningen må formidles til de som skal foreta de konkrete grunnarbeidene.

For øvrig minner vi om plan- og bygningslovens §1-1, som sier at estetisk utforming og universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

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. Boligene på Bakkehellet 1 og 3 samt Klæbuveien 155 og 157 er ikke markert i kommunens aktsomhetskart for kulturminner, men utgjør likevel et arkitektonisk enhetlig område med en viss bevaringsverdi.

Vi forutsetter at grunnforholdene er tilstrekkelig sikre for et nybygg.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim
seksjonsleder

Vegard Hagerup
rådgiver

Trøndelag fylkeskommune
Seksjon Regional

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopimottakere:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG
BYPLANKONTORET



Asplan Viak AS
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Bakkehellet 5 - Trondheim kommune

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

Landbruk

Det legges opp til en betydelig fortetting med ca. 20 nye leiligheter i stedet for dagens enebolig. Videre legges det opp til parkering under bakken. Fortetting av eksisterende utbyggingsområder er positivt med tanke på å redusere det totale arealforbruket, og derigjennom redusere presset på dyrka marka omkring byen. Det er likevel viktig at fortettingen skjer med kvalitet. Vi har i den forbindelse forståelse for rådmannens anbefaling om å tilpasse planen til KPA's føringer for formålet eksisterende boligbebyggelse, og ikke sentrumsformål.

Vi støtter også rådmannen i at nullvekstmålet må svares ut. Det er uansett viktig at reguleringsbestemmelsene sikrer den planlagte utbyggingen, både når det gjelder antall boenheter og parkeringsdekning, inklusive føringer for overflateparkering.

Det fremgår at kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim og ber derfor forslagsstiller vurdere om det kan være aktuelt i denne planen. Dette er noe vi støtter.

Klima og miljø

Referat fra oppstartsmøte gir en god beskrivelse av utfordringer og muligheter i planarbeidet. Ivaretagelse av grønnstruktur er et viktig element i å etablere gode bokvaliteter. Støy er plantema og krav til støytiltak må fremgå av planbestemmelsene, blant annet kravet til stille side for alle boenheter og tilgang til uterom med Lden <55dB. Parkering legges under bakken og følger normen i KPA for indre sone på min. 0,5 p-plass per 70m² boenhet. Krav til maks antall p-plasser bør vurderes i planprosessen.



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.

Ved detaljregulering er det viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema. Ved omfattende regulerings- og utbyggingsplaner vil det i stilles særlige krav til en helhetlig og langsiktig plan som tar høyde for utviklingsmuligheter i forhold til arealdisponering. 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

Trondheim kommune har i sin tilbakemelding etter varsel om oppstart tatt opp viktige temaer som må være ivaretatt i når planen kommer på høring. For folkehelsen er det viktig å fortette med kvalitet hvor sosial bærekraft i tillegg til klima og miljø må ivaretas. Hvordan folkehelsen skal ivaretas må fremkomme tydelig når planen kommer på høring.

Utearealer og trafiksikkerhet

Utformingen av selve planområdet inkludert bebyggelsen har betydning for trivsel og helse. Det er positivt at det ikke er gitt anledning til å bygge på areal satt av i KPA som grønstruktur. Variasjon i boligstørrelser er viktig for å sikre en god demografisk sammensetning og variert bomiljø. Utearealene må utformes slik at de er trafiksikre og attraktive å bruke og oppholde seg på. Det bør etableres utearealer på bakken, hvor det legges til rette for varierte aktiviteter og tilgjengelighet for alle aldersgrupper. Tilgangen på lys og sol bør prioriteres på uteområdet og det må fremkomme av sol/skyggediagram at utearealer sikres tilfredsstillende lysforhold. Det bør videre tilstrebes gode lysforhold i alle boenhetene.

SPR-BATP legger til grunn at planlegging skal styrke sykkel og gang som transportform. Gode trafiksikre adkomstveger for mange trafikanter er viktig både for klima og folkehelsen.

Trafiksikkerhet bidrar til å skape trygghet og særlig trygg skoleveg er sentralt. Det er ikke etablert gang/sykkelvei tilknyttet boligområdet, som innebærer at mange trafikanter må gå langs Bakkehellet frem til Sorgenfri bussholdeplass. Langs Bakkehellet er det blandet trafikk, som innebærer at gang- og biltrafikk har felles ferdselsåre. Etablering av 2,5 m bredt fortau på sørsiden av Bakkehellet fram til Klæbuveien bør sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Barn er ikke i stand til å lese trafikkbildet i den grad voksne kan og det foreligger anbefalinger fra trygg trafikk om at barn ikke bør sykle alene på steder der det er biler og andre kjøretøy før de er 10-12 år. Når planen kommer på høring må det foreligge vurderinger som viser at trafiksikkerhet for mange trafikanter er ivaretatt. De må særlig redegjøres for trygg skoleveg. Trygg skoleveg er også



knyttet til ledig skolekapasitet ved nærscole – ledig skolekapasitet må sikres i rekkefølgebestemmelsen.

Støy:

Det er en klar sammenheng mellom helse og trivsel og støy og Nasjonale forventninger om regional og kommunal planlegging vektlegger bokvalitet i samfunnsplanlegging gjennom følgende presisering «kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstvilkår, frie for skadelig støy og luftforurensning». Fremskrevet ÅDT ved endring av trafikkmønster langs Sorgenfri vegen, Klæbuvegen og Bakkehellet må ligge til grunn i støyutredning. I utgangspunktet vil planområdet ligge i gul støysone og det er viktig å vise hvordan tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/16, støy i arealplanlegging, tabell 3. Fylkesmannen anbefaler at det settes ytterligere kvalitetskrav for boliger i gul sone, slik at bokvalitet for fremtidige beboere sikres.

Universell utforming:

I Meld. St.15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Samtidig skal flest mulig eldre bli boende i egen bolig. I meldingen fokuseres det blant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig. (jf. håndbok aldersvennlig stedsutvikling). Et universelt tilrettelagt nærmiljø 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.

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 og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Bygge og anleggsfasen:

Utbygging av planområdet bør sees i sammenheng med planlagt aktivitet for å sikre god gjennomføring slik at naboer ikke utsettes for helsemessig ulempe.

Det må stilles krav om at det er utarbeidet en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, særlig med tanke på at det her planlegges for bebyggelse i nærheten etablert boligområde. Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og som sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Videre skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, kap. 4 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap. 6. skal ligge til grunn og hjemles i reguleringsbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Fylkesmannen påpeker at kommunen som planmyndighet er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven § 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 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 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra **2017** (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekklister med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnet i tillegg til NVE og NGU med flere
- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken

Fylkesmannen vurderer innsigelse (JF. DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkryssing uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnis 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

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarslet. 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

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnsikkerhet: Isabell Engvik Lykke – 73 19 92 24

Oppvekst og velferd: Knut Dypvik – 74 16 83 74



Statens vegvesen

ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 9041 2554

Vår referanse:
20/51991-2

Deres referanse:
622608-01

Vår dato:
05.03.2020

Tilbakemelding på varsel om oppstart av planarbeid – Reguleringsplan for Bakkehellet 5 – Trondheim kommune

Viser til deres brev av 27.02.2020.

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 føringar blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Statens vegvesen er opptatt av trafiksikkerhet og framkommelighet. Vi informerer om at det finnes planer under arbeid som foreslår å stenge Valøyvegen mot Holtermannsveg og dermed vil det sannsynligvis skape økt trafikk i Sorgenfriveien og Klæbuveien. Disse momentene må vurderes nærmere i planarbeidet. Vi viser ellers til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

June Stubmo
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

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

Telefon: 22 07 30 00

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE, Fylkets hus Postboks 2560, 7735 STEINKJER



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Asplan Viak AS
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Joar Ølmheim	20/5330-3 (11517/20) oppgis ved alle henv.	Ida Haukeland Janbu	18.03.2020

Varsel om oppstart av planarbeid for Bakkehellet 5 - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak.

Hensikten med planen er å legge til rette for en videreutvikling av eiendommen. Det planlegges ca. 20 nye boliger med variert sammensetning av leilighetsstørrelser og tilhørende fortausanlegg, renovasjon og parkering. Dagens enebolig foreslås revet. Parkering planlegges under bakken, med adkomst fra Bakkehellet.

Brann- og redningstjenesten minner om følgende:

- Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette innebærer også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slukkevannskapitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slukkevannskapiteten. 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 byggt teknisk forskrift (TEK 17) §§ 11-1, 11-17 og 15-7 med veiledning. I henhold til plan- og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. § 4-3.
- Det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når bygget/byggene tas i bruk (blant annet skal brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet).
- Under og etter anleggsperioder skal også tilgjengelighet for innsatsmannskaper til omkringliggende bygninger opprettholdes. Det må sikres at sprinkleranlegg og slukkevannsforsyningen fungerer som forutsatt. Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompensierende 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.

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

- 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 fremkomstmidler (som sykler og el-biler) i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor **ikke** parkering av gassdrevne kjøretøy i parkeringskjeller under bakkenivå.
- 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.
- Alarmorganisering for brannalarmanlegget (herunder plassering av brannsentral med bisentraler, nøkkelbokser, varsellamper, merking og orienteringsplaner) må være utført på en slik måte at brann- og redningstjenesten kan gjøre en rask og effektiv innsats uten unødig tidsopphold.
- 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 boligbygg, 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

TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Hilde Sivertsen
avdelingsingeniør

Joar Ølmheim
brannmester

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:

Trondheim kommune, Byplankontoret, e-post: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Ida Haukeland Janbu, e-post: idahaukeland.janbu@asplanviak.no

Varsel om oppstart av planarbeid Bakkehellet 5

Som beboer i området varsler jeg herved at videre planarbeid må hensynta en rekke kritiske forhold i området som må få konsekvens for omfanget av utbyggingsprosjektet.

Dette gjelder følgende forhold:

Beklageligvis har Trondheim kommune akseptert en «klattvis» utbygging uten at området sees i sammenheng. Nardoskrenten, Sunnlandsskrenten og Sunnlandsvegen utgjør et avgrenset naturlig naturgitt område (i form av et platå) som nå behandles reguleringsmessig stykkevis og delt. Dette også på tross av at utbyggingsområdet er vedtatt som grønnstruktur i Trondheim kommunes kommuneplan/arealdel og dermed sees hverken dette forholdet eller trafikale forhold som utbygginger i Bakkehellet helt åpenbart påvirker, i sammenheng.

Denne manglende overordnede og helhetlige behandlingen av området gir svært negative utslag samlet:

- Lekeområder/grøntareal begrenses

Heldigvis ble utbyggingsplanene for området på motsatt side av Bakkehellet 7 stoppet av Trondheim kommune, bl.a med henvisning til at grøntarealet har stor betydning for dyre- og fugleliv.

- Betydelig trafikkøkning i boområde

Trafikkmengden vil med en betydelig utbygging av Bakkehellet 5 øke ytterligere i et bolig- og skoleområde. Betydelig nybygging av boliger skjer nå i området Kringsjøvegen/Nardovegen/Torbjørn Bratts veg. Jeg finner det nødvendig å understreke at det kun er to «innkjøringer» til hele Sunnlandsplatået; hhv. via Torbjørn Bratts veg/Nardovegen og opp Bakkehellet. Siste registrering av ÅDT (årsdøgntrafikk) er fra 2011, og viser 700 biler i døgnet i Bakkehellet allerede for 7 år siden¹. Siden den gang er Bakkehellet 7 bygget ut. Mange bruker også Bakkehellet som «snarvei» over til Torbjørn Bratts veg. Dette er en realitet i et område med svært smale fortau og mange skolebarn (gående og syklende). Nardo skole er som kjent en barneskole. Bakkehellet benyttes av skolebarn, syklister og gående i stor grad, og er trafikkfarlig i utgangspunktet pga. helling. Vinterstid er situasjonen naturlig nok enda mer krevende – ikke sjelden må kjøretøy rygge ned igjen fordi det er for glatt til å komme opp, og fordi området utenfor nr. 7 er stedet for å øke farten for ikke å tape fart i bakken ovenfor. Tilsvarende på veg nedover på sykkel på vinterstid. Det er ikke lett å stoppe for folk som rygger ut fra P-plassene i nr. 7 og rett inn i svingen. En større utbygging av nr. 5 vil ytterligere øke risikoen.

1

Utbyggingen av Bakkehellet 7 har allerede gitt en avkjøring i en innersving. Krysset Bakkehellet – Sunnlandsskrenten er allerede i dag uoversiktlig, og trafikkulykker skjer også med dagens trafikkmengde.

Det er daglig jevn trafikk av skolebarn som bruker Bakkehellet som sin skoleveg. I tillegg foregår betydelig bygging av boliger på Tempe og Sorgenfri, hvilket vil føre til en økning av antall barn langs denne traseen.

- Manglende parkeringsareal:

Utbyggingen av Bakkehellet 7 bekrefter at utbyggere konsekvent synes å underdimensjonere parkeringsutfordringer. Allerede i dag benyttes grøntområdene til parkering pga. manglende parkeringskapasitet i Bakkehellet som følge av utbyggingen av nr. 7. Området preges også allerede av betydelig gateparkering som vanskeliggjør brøyting om vinteren, gir vanskelig sikt i det daglige – og alt i alt dårlig trafiksikring i et område der det både bor og leker mange barn. Dette vil ytterligere forverres ved økt utbygging.

- Byggehøyder – byggeform - estetisk utforming av områder – arkitektoniske løsninger.

Mangelen på helhetlig plan for hele plataet resulterer i dårlige og til dels gale byggehøyder med betydelige konsekvenser for eksisterende bebyggelse og beboere. Dette har både estetiske så vel som andre konsekvenser for enkeltindivid som opplever at utsikten nå er en murvegg. Sol- og lysforhold påvirkes også i betydelig grad. Det forutsettes at dette er forhold planarbeidet hensyntar av hensyn til nabobygg nedenfor.

Planforslagets omfang:

I planforslaget skriver dere at *«Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en videreutvikling av eiendommen. Planforslaget skal legge til rette for fortetting i et attraktivt, sentrumsnært boligområde og bidra til fornyelse i en bydel under transformasjon. Det planlegges ca 20 nye boliger med variert sammensetning av leilighetsstørrelser og tilhørende fortausanlegg, renovasjon og parkering».*

I tillegg til forhold nevnt ovenfor påpeker jeg her flere forhold som tilsier at en langt mindre utbygging bør tillates:

1. Hvilken bydel legges om referansepunkt?

Boligomgivelsene er med to unntak (Bakkehellet 7 og Sintefs område) preget av mindre boliger – ikke minst gjelder dette de nærmeste boligene på nedsiden. Tilsvarende er området i Klæbuvegen preget av til dels eldre eneboliger.

2. Områdets grøntstruktur og dyreliv

Det er også relevant å påpeke (igjen) at Bakkehellet er en del av et sammenhengende grøntdrag. Det er viktig at dette grøntarealet ikke ytterligere reduseres ved at en større utbygging av nr 5 i sammenheng med allerede foretatt utbygging av nr 7 blir nærmest en sammenhengende vegg.

Vi har observert rådyr, elg, rev, hare, ekorn og grevling i området. Det er dyretråkk over planlagt utbyggingsområde i dag.

Naturmangfoldloven gir rimelig sterke føringer på ansvaret vi har for god forvaltning av natur.

I artsdatabanken foreligger det observasjoner av i alt 48 fuglearter i området, og mange av dem hekker her. Noen er spesifikt knyttet til løvskog. Av rødlistearter er stær, fiskemåke, gulspurv, kornkråke og taksvale observert i grøntområdet. Løvmeis er en sjelden art i Trøndelag, men den er observert her. I tillegg har området vært tilholdssted for flaggermus som antas å ha tilhold i hule trestammer.

Konklusjon:

Fra foreløpig planprogram av 28.06.19 skriver dere:

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde eksisterende bolig-bebyggelse (gul farge) og fremtidig grønnstruktur. Eiendommen ligger på grensen til fremtidig sentrumsformål. Det kan derfor argumenteres for at utnyttningen bør ligge over 10 boliger per dekar.

Dere viser til kommuneplanens § 27 om krav til arealutnyttelse:

§ 27.1 Ved regulering av områder på 1,5 dekar – 6 dekar i eksisterende boligbebyggelse skal det være arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.

§ 27.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar.

Tomta ligger i eksisterende boligbebyggelse, og da gjelder kravet om minimum 3 boliger per dekar. En mer begrenset utnyttelse av tomten må være eneste riktige konklusjon. Det at tomten ligger i nærheten av en annen sone, kan ikke være et argument for å fortette ytterligere. Den ligger fortsatt i eksisterende boligbebyggelse. Hva er grunnlag for å hevde at Bakkehellet er område for sentrumsformål?

Prosjektet må derfor reduseres betraktelig i omfang og da til et nivå som angitt i kommuneplanens arealdel §27.1, gjeldende for eksisterende boligbebyggelse.



Karen Espelund

From: [Irene Wormdahl](#)
To: [Ida Haukeland Janbu](#)
Subject: Innspill til planarbeid for Bakkehellet 5
Date: torsdag 12. mars 2020 20.16.14

Hei!

Viser til kunngjøring med varsel om oppstart av planarbeid for Bakkehellet 5. Vi vil komme med følgende innspill til planarbeidet:

Påberopelse av naboskap

Vår tomt grenser ikke direkte til Bakkehellet 5, men utforming på tiliggende tomter og skråning mellom oss og Bakkehellet 5 gir et opplevd naboskap. Vi ønsker derfor å bli behandlet som naboeiendom, og ha lik rett som naboeiendom i fht. nabovarsler, uttalelser, klagerett osv. Det at vi er sterkt berørt av de geologiske forholdene i skråningen ned mot Bakkehellet 5, samt nærhet til grøntbeltet tilsier også at vi blir regnet som nabopart.

Geotekniske forhold

I forbindelse med utbygging av Bakkehellet 7 ble det foretatt grunnundersøkelser, som viste kritiske funn vedrørende grunnforholdene i skråningen opp mot vår eiendom Sunnlandsskrenten 43. Rapporten slo fast at grunnforholdene her er utfordrende i fht. å opprettholde stabiliteten til skråningen opp mot vår tomt, og store endringer måtte gjøres i det opprinnelige utbyggingsforslaget. For å sikre at utbyggingen skjer innenfor sikre grenser for skråningsstabilitet, forutsetter vi at det før en utbygging i Bakkehellet 5 gjøres en utredning/vurdering av grunnforholdene, og at utbyggingen gjennomføres i hht. eventuelle begrensninger og anbefalinger som gis av en uhildet geoteknisk part.

Grøntareal/vegetasjonsområde

Vi synes det er positivt at planforslaget ikke har til hensikt å legge til rette for etablering av boliger i grønnstrukturen.

Utbyggingens størrelse

Det er også viktig for oss at utbyggingsskala ikke blir for stor og at høyden på bygning(er) ikke overstiger høyden på blokken i Bakkehellet 7.

Mvh,

Irene Wormdahl og Bjørn Slåen
Sunnlandsskrenten 43
7032 Trondheim

Til
Ida Haukeland Janbu
Asplan Viak

INNSPILL TIL PLANARBEID FOR BAKKEHELLET 5

Som beboer på Sunnlandsplatået vil jeg komme med innspill angående aspekter som påvirker oss som bor i området og ferdes i Bakkehellet, samt andre effekter på lokalmiljøet. Slik prosjektet er planlagt, med rundt 20 boenheter og høy utnyttelsesgrad, kommer det i konflikt med viktige hensyn i området. Nedenfor vil jeg gjøre rede for noen av disse aspektene.

1. TRAFIKKFORHOLD

Bakkehellet fungerer som veiforbindelse mellom Klæbuveien/Tempe/Lerkendal og Sunnlandsplatået, og er ikke først og fremst ment som boliggate, selv om det ligger noen boliger langs veien. Trondheim kommune har i tidligere år vært tydelige på dette, ved at søknader om å skille ut tomter og bygge boliger på nordøstsiden av Bakkehellet har blitt avslått med begrunnelse i at utkjøringer i Bakkehellet ikke er ønskelig. At kommunen for få år siden godkjente bygging av en stor blokk i Bakkehellet 7 var et brudd på denne praksisen. På mange måter var dette et uheldig prosjekt. Utkjøringer av mange biler midt i Bakkehellet har gjort trafikksituasjonen mer uoversiktlig. Særlig kan syklistene som kommer kjørende nedover bakken oppleve strekningen som utrygg, og det har vært flere nestenulykker mellom syklistene og biler som kjører ut fra Bakkehellet 7. Ytterligere utbygging med enda flere kjøretøyer som skal kjøre ut og inn i Bakkehellet vil gjøre trafikforholdene enda mer uoversiktlige. Utkjøringen fra Bakkehellet 5 vil komme bak en sving for de som kjører ned bakken.

Bakkehellet er en av to veiforbindelser ut og inn til Sunnlandsplatået. Den andre er fra Nardoveien ut til Torbjørn Bratts vei, et allerede sterkt belastet trafikpunkt. I tillegg til ut- og innkjøring fra Sunnlandsplatået er det her innkjøringer til Kiwibutikk og bensinstasjon. I dette området foregår det storstilt boligutbygging, og trafikken må kunne forventes å øke i årene framover. Da vil Bakkehellets funksjon som veiforbindelse bli viktigere ved at flere bilister velger denne kjøreveien. I planleggingen av dette prosjektet er det viktig at Bakkehellet ikke sees isolert fra utviklingen i resten av lokalområdet med tanke på vei- og trafikforhold. Jeg vil hevde at Bakkehellets funksjon som transportetappe er viktigere enn som boliggate. Her vil jeg føye til at tomte Bakkehellet 5 ikke er spesielt attraktiv for boligbygging, spesielt med tanke på solforhold og egnede uteareal, i og med at tomte ligger på skyggesiden i en liten ravinedal. Det kommer ikke fram i kunngjøringen hvordan boligene er tenkt bygget, og ikke har jeg funnet videre opplysninger på den nettsiden dere viser til. Men slik tomte ligger mot en bratt skråning i sør(vest) og ei svær boligblokk med tilhørende høy mur i sør(øst), vil man ikke få utearealer av god kvalitet hvis man skal presse inn rundt 20 boenheter.

Bakkehellet har i dag store utfordringer med parkering. Blokkene i Bakkehellet 7 har for få parkeringsplasser i forhold til antall biler som parkerer, noe som medfører utstrakt villparkering. Det står nesten alltid biler parkert på nordøstsiden av veien, i grønnstrukturen. Bygging av mange boenheter i Bakkehellet 5 vil trolig øke dette problemet, og dette er også et argument for å redusere byggeprosjektet i omfang. Jeg ser fra foreløpig planprogram 28.06.19 at dere argumenterer for at parkeringskravene for indre sone skal gjelde for prosjektet, selv om tomte ligger i ytre sone. Dette argumentet er ikke begrunnet. Ved å se på parkeringsforholdene som de er i dag, virker det

ufornuftig å bygge etter absolutte minimumskrav. Vi må huske at det ikke er tillatt å parkere langs veien i Bakkehellet, og derfor må det også legges godt til rette for ekstra parkering for besøkende.

2. GRØNNE VERDIER

Bakkehellet 5 ligger i et område med et av de større sammenhengende grøntområdene sentralt i byen. Deler av tomta er regulert som grøntområde, resten til boligformål. Nå står det ett lite bolighus på tomta, og det er et romslig uteareal. Derfor kan tomta fungere som en grønn korridor, med dyretråkk, mellom grøntarealene i skråningene nedenfor Nardoskrenten og Sunnlandsskrenten. Blant annet blir det jevnlig observert rådyr som krysser tomta. Som grønn korridor er Bakkehellet 5 blitt enda viktigere i de siste par årene, etter at blokka i Bakkehellet 7 ble bygd og stengte for ferdsel der. At tett boligbygging og bygde barrierer endrer på tråkk, ser vi også ellers i nabolaget, blant annet på Nardoskrenten. Tidligere beveget dyrene seg gjerne i bakkant av hagene, ut mot skråningen. Etter utbyggingen på Nardoskrenten 17, med fire hus liggende helt på kanten mot skråningen, og omfattende terrengendringer med tilhørende støttemurer og høye gjerder, blir opprinnelig dyretråkk blokkert, og vi ser flere rådyr som krysser hager og veier. På Nardoskrenten finner dyrene alternative ruter, men hva med Bakkehellet? Siden det er et definert mål for dette grøntområdet at de økologiske funksjoner opprettholdes, mener jeg at bygging i Bakkehellet 5 bør gjøres på en måte som ivaretar tomtas funksjon som grønn korridor. Med en massiv utbygging på tomta, vil Bakkehellet 7 og 5 sammen danne en effektiv barriere mot naturlige dyretråkk, og det planlagte prosjektet vil gå på bekostning av grønne verdier i området. Det føres i Trondheim en fortettingspolitikk, men det understrekes at fortetting ikke skal gå ut over grønne og blå verdier. Et stort sammenhengende grøntområde rundt Sunnlandsplatået kan bli forringet ved at det i større grad blir fragmentert. Selv om mesteparten av Bakkehellet 5 er regulert til boligformål, er mye av tomta vegetasjonsdekt, og utgjør ikke en barriere for dyr og planter, slik en stor bygningsmasse vil gjøre.

Deler av tomta er regulert til grønnstruktur, og dere skriver i kunngjøringen at «*Planforslaget har ikke til hensikt å legge til rette for etablering av boliger i grønnstrukturen*». Mitt spørsmål er da: hvilke planer foreligger for den delen av tomta som er grønnstruktur? Skal den bestå som den er i dag, eller planlegges det inngrep? Erfaringer fra byggeprosjektene Bakkehellet 7 og Nardoskrenten 17 viser dessverre at kravene knyttet til grønnstrukturen ikke har blitt respektert og etterfulgt. Etter store inngrep er opprydding, revegetering og tilbakeføring til slik området opprinnelig var, ikke blitt utført. Det er derfor store felt av det definerte grøntarealet langs Bakkehellet som er betraktelig forringet, og det vil være uheldig hvis dette prosjektet fører til ytterligere ødeleggelser av den opprinnelige grønnstrukturen.

Fra foreløpig planprogram 28.06.19 skriver dere:

I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som byggeområde eksisterende bolig-bebyggelse (gul farge) og fremtidig grønnstruktur. Eiendommen ligger på grensen til fremtidig sentrumsformål. Det kan derfor argumenteres for at utnyttningen bør ligge over 10 boliger per dekar.

Dere viser til kommuneplanens § 27 om krav til arealutnyttelse:

§ 27.1 Ved regulering av områder på 1,5 dekar – 6 dekar i eksisterende boligbebyggelse skal det være arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.

§ 27.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar.

Bakkehellet 5 ligger i eksisterende boligbebyggelse, og da gjelder kravet om minimum 3 boliger per dekar. En utnyttelse på dette nivået virker mye fornuftigere, da man kan ivareta flere kvaliteter ved tomte. At tomte ligger i nærheten av en annen sone, er ikke i seg selv ikke et gyldig argument for å fortette mer. Den ligger fortsatt i eksisterende boligbebyggelse. Hva ligger til grunn for at dere mener at Bakkehellet skal defineres som et område for sentrumsformål?

KONKLUDERENDE BEMERKNINGER

Prosjektet bør reduseres betraktelig i omfang. Eiendommen ligger i eksisterende boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur. Da er det naturlig at arealutnyttelsen ligger mye lavere, jfr. § 27.1 i kommunens arealdel. Utfordringene med trafikk og parkering vil bli betydelig mindre, og hensynet til grønne verdier kan bli bedre ivaretatt.

Trondheim 11.03.2020

Liv Antonsen
Nardoskrenten 15

Kopi: Trondheim kommune v/Byplan

Innspill vedr. Oppstart av planarbeid Bakkehellet 5

Viser til brev sendt undertegnede 19.02.2020

Styret v/ styreleder i Sameiet Bakkehellet 7 har følgende innspill til planarbeidet i forbindelse med utbygging av Bakkehellet 5.

Byggegrense.

Minimum 4 meter fra eiendom 71/78.

Høyde nybygg.

Nytt bygg må ikke være høyere enn Kotehøyde 45. Taket på fremtidig bygg vil da flukte med grunnplan 1. etasje i Bakkehellet 7.

Her er det viktig at et fremtidig bygg i forlengelsen av Bakkehellet 7 ikke fremstår som en sammenhengende vegg som stenger all grønnstruktur inne for allmenheten.

Viser til tidligere saksbehandling vedrørende Plansak: Klæbuvegen 159.

Saksnummer 16/44457-9.

Dato: 16.09.2018

Sitat: Selv om det ikke bygges i grønnstrukturen (Sundlandsskrenten) vil de viste byggehøydene påvirke områdets visuelle karakter ved å skjule grøntdraget, og konsekvensene av det viste prosjektet må reduseres. Planforslaget må redegjøre for nær- og fjernvirkninger for Sundlandsskrenten.

Vedtaket fra Trondheim Kommune mener vi gir en sterk presedens for videre utbygging og fortetting i området.

Parkeringsproblematikk.

I dag ser vi tendenser til «villmannsparkering» i Bakkehellet. Dette har allerede ført til farlige trafikksituasjoner der biler står parkert til hinder for myke trafikanter og den øvrig trafikk. Trondheim kommune legger kraftige føringer for antall parkeringsplasser fordelt på antall leiligheter, som igjen lett fører til at mange beboere uten godkjent parkeringsplass parkerer utenfor egen eiendom.

Oppfordrer til at man tidlig i planprosessen forsøker å finne gode løsninger som begrenser omfang av «kreative» parkeringer.

Trafikale utfordringer.

Bakkehellet og Sunnlandsskrenten er allerede i dag en farlig skolevei fra Klæbuvegen og fram til Nardo skole. Et smalt gangfelt (knappt 1 m) fra eiendommen til Sintef og helt fram til skolen, utgjør en stor fare for alle myke trafikanter, ikke minst våre barn. Etter snøfall blir veien brøytet men ikke fortauet. Dette fører til at ungene er henvist til å gå ut i veien. Det er riktignok ikke utbygger sitt ansvar å utbedre et gangfelt fra Sintefbygget og helt fram til skolen så spørsmålet blir: Kjenner dere til om det foreligger planer for utbedring av eksisterende gangfelt fra kommunen sin side?

Framtidig samarbeid.

Styret i Sameiet Bakkehellet 7 ønsker en konstruktiv tilnærming og åpen dialog både i Planprosessen og i fortsettelsen av denne til felles beste for alle beboere i vårt nærområde.

Med hilsen

Leif Ove Borgen

90893535

Styreleder Sameiet Bakkehellet 7.

Sign.

From: [Sten Erik Skog](#)
To: [Ida Haukeland Janbu](#)
Subject: Innspill utbygging Bakkehellet 5.
Date: søndag 8. mars 2020 12.36.36

Hei.

Jeg ser av Varsel om oppstart av planarbeid for Bakkehellet 5, at Innspillsdata er 13 Mars 2020, så jeg har noen spørsmål angående dette før fristen utgår..

Jeg er nærmeste nabo i Bakkehellet 7 og bor rett opp fra Bakkehellet 5 i første etasje.

Nå lurer jeg på hvordan dette prosjektet vill bli både i høyde og størrelse.

Har sett på tegninger på kommunen ,men de er mer som en skisse og viser ikke hvordan dette blir i detalj.

Jeg lurer da på om Dere har utarbeidet detaljerte tegninger for prosjektet som viser hvordan dette blir seende ut i terrenget.

Det kommer vell også nabovarsel med nødvendig dokumentasjon og dato for oppstart.

Oversikt kan sendes via Cadtegninger om ønskelig.

Da jeg ganske snart har tenkt å selge min leilighet, så kan utbygger tenke på eventuell interesse for kjøp,så har Dere full kontroll over prosjektet fra toppen der.

Jeg venter da på svar fra Dere før jeg går ut i det åpne marked for salg.

Dere er velkommen opp når det måtte passe til en hyggelig prat.

Med Hilsen
Sten Erik Skog

[Tel:45450157](tel:45450157)

[Tel:96907272](tel:96907272)

Email:s-eskog@online.no

Email:s-eskog@outlook.com

From: [Toril Larssen](#)
To: [Ida Haukeland Janbu](#)
Subject: Re: SV: SV: Riving av Bakkehellet 5
Date: tirsdag 3. mars 2020 13.46.51

Hei igjen

Ja blir litt engasjert vet du når det gjelder eiendommen , vi mener at fortauet er bredt nok som det er i dag.

Det er bredere fortau på andre siden, vi har fått ei ny stor blokk rett ovenfor der det planlegges og det er svært lite folk som går Bakkehellet.

Vi har Nardo skole bak oss og det er svært lite barn rundt oss som går forbi her. Det er ikke ett barnevennlig strøk dette her , barn som bor i nærheten går snarveier gjennom skogen , der ligger det en asfaltert gangsti som er kjempeflott, derfor ser vi lite med folk/gående i Bakkehellet , vi har også en gangsti bak oss litt lengre opp i Klæbuveien som blir brukt, snarvei .

Vi mener derfor at det ikke er nødvendig med ett større/bredte fortau .

Hilsen

Toril Larssen

Sendt fra min iPhone

3. mar. 2020 kl. 09:30 skrev Ida Haukeland Janbu <IdaHaukeland.Janbu@asplanviak.no>:

Hei igjen!

Dette er i første omgang et varsel om at det igangsettes planarbeid i området. Vi har ikke tegnet fortauet enda. Når vi har laget ferdig forslag til reguleringsplan vil denne sendes ut til dere på nytt, der vil både boligene og et eventuelt fortau være tegnet inn. Men det er lettere for oss å lage gode planer dersom vi får innspillene før vi begynner å tegne, derfor sendes det ut varsel om at planarbeidet startes opp.

Fint med innspill om at det pågår annet planleggingsarbeid av fortau i området, vi tar kontakt med kommunen for å få nødvendig grunnlag på dette.

Mvh Ida Janbu

Fra: Toril Larssen <larssentoril@gmail.com>

Sendt: mandag 2. mars 2020 20.27

Til: Ida Haukeland Janbu <IdaHaukeland.Janbu@asplanviak.no>

Emne: Re: SV: Riving av Bakkehellet 5

Hei

Dersom det blir fortau som berører oss må det komme frem hvor mye eiendommen vil bli berørt , blir det en meter to meter , ser også av tegningen at sving mot Klæbuveien vil bli tatt mere av pga sikkerhet trafikken.

Vi har også fått beskjed om at fra Øystein M vei , krysset , til Klæbuveien skal utbedres med sykkel/fortau mens en del fra Bakkehellet/Øystein M vei blir stående

igjen, dette har jeg varslet om at det blir en liten helhet , det blir stående igjen 50 meter uten ordinær fortau kun grus belagt, så kommer dere inn og skal avslutte i svingen, lurer virkelig på hvordan dette vil bli seende ut !!!

I mitt hode er det lite plan , liten helhet .

I første omgang blir ikke denne 50 meteren med men den er nå blitt lagt inn på tegnebrettet etter varsel fra meg!!!!

Hilsen

Toril Larssen 

Sendt fra min iPhone

2. mar. 2020 kl. 16:11 skrev Ida Haukeland Janbu

[<IdaHaukeland.Janbu@asplanviak.no>](mailto:IdaHaukeland.Janbu@asplanviak.no):

Hei!

Vi har tatt med den delen av deres eiendom dersom det i planprosessen blir stilt krav til etablering av fortau på sørsiden av Bakkehellet. Kommunen har allerede varslet at dette er ønskelig, men vi skal gjøre trafiksikkerhetsvurderinger for å avdekke om det er tilstrekkelig med fortauet som allerede er etablert på andre siden av veien.

Dersom det viser seg at det er nødvendig med fortau langs sørsiden av Bakkehellet, vil det i etterkant av at planforslaget er vedtatt, bli en egen prosess mellom Trondheim kommune og dere, med mål om å komme frem til en enighet om grunnavståelse og erstatning.

Dersom du har noen synspunkter rundt etableringen av fortau er det fint om du vil sende oss dette, så vi kan ta det med i arbeidet vårt. Innspillet vil også ligge ved planforslaget når politikerne skal behandle det.

Med vennlig hilsen

<image001.gif>

Ida Haukeland Janbu

Master i arkitektur

Plan

T: [926 80 186](tel:92680186)

E: idahaukeland.janbu@asplanviak.no

Asplan Viak AS

Abels gate 9

7030 Trondheim

Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)

www.asplanviak.no

Vi har kontor i Abels hus – et kontorbygg i Teknobyen.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Toril Larssen <larssentoril@gmail.com>

Sendt: mandag 2. mars 2020 14.17

Til: Ida Haukeland Janbu <IdaHaukeland.Janbu@asplanviak.no>

Emne: Riving av Bakkehellet 5

Hei

Har fått tilsendt plan over Bakkehellet 5.

Ser at dere mest sannsynlig kommer til å ta av vår eiendom i forhold til fortau og da går vår hekk.

Hva tenker dere om d?

Ny hekk?

Erstatning?

Hilsen

Toril Larssen

Kløbuveien 155 AS

Formann

90695065

Sendt fra min iPhone

Asplan Viak AS
Sivilarkitekt Ida Haugland Janbu
Abelsgt.9
7030 Trondheim

15.03.2020

REGULERINGSPLAN FOR BAKKEHELLET 5

Det vises til varsel om oppstart av planarbeid for ovennevnte eiendom samt foreløpig planbeskrivelse for detaljregulering av gnr.71 bnr.13.

Varslet og planbeskrivelsen er behandlet av styrene i h.h.v.Klæbuveien 155 AS, Sundlandsflaten AS og Sundlia AS, som hermed inngir felles merknader til prosjektet og dets virkninger på eiendommene.

Uttalelsen fordeler seg slik :

- Innledende merknader,
- Bebyggelsen/estetikk samt sol og varme,
- Etablering av fortau og
- Avsluttende merknader.

1.Innledende merknader

Det er flere forhold som det er grunn til å undres over i denne saken.

For det første undrer vi på hvorfor vi ikke tidligere er blitt varslet om planarbeidet. Dere sendte 01.07.19 anmodning til kommunen om *oppstartsmøte*, jfr plan- og bygningslovens § 12-8 første ledd. Vi antar at den foreløpige planbeskrivelse, versjon 01 , datert 28.06.19 fulgte med som vedlegg til anmodningen.

Når møtet ble holdt fremgår ikke av kommunens database, men vi antar det må ha vært i oktober.

Fra møtet er det heller ikke skrevet et *møtereferat* slik loven krever. Selv om plikten påligger kommunen burde Asplan Viak påsett at lovens regler ble fulgt.

Slik vi forstår lovens § 12-8 første ledd jfr.tredje ledd burde Asplan Viak ha sendt ut varslet høsten i fjor. I stedet skjer det først i slutten av februar i år.

Dernest ser det grunn til å undres noe over presisjonsnivået til forslagsstiller. I varslet står det på side 1 at det «....planlegges ca. 20 nye boliger med variert sammensetning av leilighetsstørrelser...» I planbeskrivelsen side 12 står det «Planen vil legge til rette for boligbygging med ca.12 boliger per dekar. Det vil si samlet ca.30 boenheter.....»
Ja, hva da? Snakker vi om 30 eller 20 boenheter?

I punkt 4.4 Renovasjonsløsning, s 14, hevdes det bl.a. om at det ville være en fordel om en « firemannsbolig på nabotomt» ble med på renovasjonsløsningen. Til det bemerkes at boligen er en seksmannsbolig (Sundlia AS),og de er ikke interessert i den skisserte løsningen

2.Bebyggelsen/estetikk samt sol og varme.

Merknadene under dette punkt refererer seg til:

- Høyde og bredde (også i kombinasjon med Bakkehellet nr.7)
- Parkering,
- Byggegrensen mot Bakkehellet nr.3 (Sundlia AS)
- Grøntområdet,
- Lys og sol,
- Støy og
- visuell opplevelse.

Figur 15,Snitt, i planbeskrivelsen er noe tilslørende hva gjelder angivelsen av høyden på bygningene.

Det står 3 ½ + sokkel, hvilket er feil ettersom sokkelen er på bakkeniva og det gir en høyde på 4 ½ pluss sokkel .Både i høyde og bredde medfører dette en mastadont fasade inn mot Bakkehellet 3.

Grunnet den begrensende faktor som ligger i tomtens størrelse, er det all grunn til å tro at man vil forsøke å ende opp med en plassering av kolosen nærmere byggegrensen enn 4 m. Følgene går langt ut over det man kan akseptere ved en fortetning, -sol og lysforholdene forringes enormt.

Forøvrig er vi kjent med at bebyggelsen opprinnelig var planlagt lagt opp mot Bakkehellet nr.7.Etter protester som gikk ut på at de ikke vill ha en vegg mot boligkomplekset ble bebyggelsen flyttet slik den i dag er plassert.

Det må understrekes at våre innsigelser ikke er mindre kvalitative enn de som beboerne i nr.7 kom med !

På våre eiendommer har vi greid å opparbeide det nødvendige antall parkeringsplasser. I planforslaget er det angitt parkering for 11 biler. Uansett om det blir 20 eller 30 leiligheter vil følgen for prosjektet bli den samme som den i dag er for Bakkehellet nr.7.Der er det bygd 38 leiligheter med 26 parkeringsplasser. Følgen er en svært uryddig parkeringssituasjon utenfor nr.7.Det parkeres på fortau og delvis i veibanen. Ingen vil vel tro at parkeringssituasjonen for dette prosjektet blir bedre med 30 leiligheter og 11 parkeringsplasser ?Heller ikke med 20 leiligheter. I Bakkhellet er det allerede skapt trafikkfarlige forhold

Vi som bor her vet at naturverdien for området omfatter mer enn en « gråtrost», se s.8. Områdets karakter av grøntområde kan by flere fuglearter enn trost, bl.a. ringduer, samt dyr så som rådyr, grevling og rev. At elg er observert er vel mer et uttrykk for fordrivelse grunnet fortetning.

Til sist; prosjektet slik det er skissert innebærer at en større del av Bakkehellet vil fremstå som en betongvegg i disharmoni med grønnområdet i nord.

3. Fortau.

Per i dag er det fortau på begge sider av Bakkehellet. Det som ligger på sørsiden har en litt mindre bredde enn det på nordsiden. Det hindrer imidlertid ikke bruken også av søndre fortau.

Etter at nr.7 ble tatt i bruk har det skjedd en økning i trafikken. Området er bebodd med en blanding av langtidsboende, og korttidsboende studenter

De som føder barn flytter ganske umiddelbart, og veien brukes av noen få som skolevei til Nardo skole.

En asfaltert vei/sti som starter ved S.P.Andersens vei og som går opp til Sundlandsflata er betydelig flittigere i bruk av de som sokner til området.

4.Følgen av en utvidelse av søndre fortau.

Vi legger til grunn at fortauetableringen skal skje ved at bredden på søndre fortau blir økt ved ta areal/legge fortauet inn på våre eiendommer.

Det vil føre til :

- Alle tre eiendommer mister hver to parkeringsplass, dvs. samlet 6 plasser
- En redskapsbu må flyttes.
- Trafikken kommer nærmere boligene, noe som gir økt støy
- Friareal går tapt ved at nye parkeringsplasser må etableres
- Alle eiendommer må ta av friareal til ny plass for Renholdsverkets containere.

5.Et godt forslag til fortausløsning.

Slik det fremgår av pkt.4.vil den antydede løsning bli svært inngripende for våre eiendommer. Derfor har vi et godt forslag som går ut på :

- Bredden på søndre fortau økes i nordlig retning til standard bredde. Dermed unngår de følger som er beskrevet i pkt.4
- Nordre fortau flyttes tilsvarende inn på gnr.66 bnr.77.

Ved denne løsning berører man areal som for NTNU verken i nåtid eller fremtid er noe annet enn dødt areal. Flytting av fortauet vil altså ikke få noen negative konsekvenser for NTNU, i motsetning til om det skal skje mot våre eiendommer, se pkt.5.

Der grunnleggende spørsmål blir dermed : Hvilken hensyn gjør det riktig å regulere inn et bredere fortau på gnr.71, bnr.15,17 og 19, i stedet for på gnr.66 bnr.17,?

6. Avslutning. Konsekvensutredning

Det er på det rene at virkingene av dette prosjektet er inngripende ,og på mange måter ikke berørt av forslagstiller. Derfor kreves en konsekvensutredning.


.....
Styreleder Klæbuveien 1155 AS


.....
Styreleder Sundlia AS


.....

. Sundlandsflaten AS