

Innkomne innspill til varsel om oppstart – vedlegg til planbeskrivelsen

a) 8.11.2017 Statens vegvesen

Vegvesenet anbefaler at minimumskravet for sykkelparkering økes. Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det må også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

Forslagsstillers svar

Det stilles i planens bestemmelser krav til sykkelparkering i tråd med KPA. Det avsettes ikke i planen spesifikke områder for sykkelvogner/transportsykler, men bakgårdsarealet i Thomas Angells gate avsettes til fellesareal for begge prosjektene, og dette arealet kan benyttes til slike formål.

b) 10.11.2017 Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK)

STFK orienterer om at Riksantikvaren må kontaktes dersom tiltaket innebærer inngrep i grunnen. STFK viser til kommunens tilbakemelding av 5.9.2017 etter oppstartsmøte og støtter de synspunkter som kommer fram i denne.

For å bevare Midtbyens karakter, er det viktig at bebyggelsen ikke blir for høy og dominerende i forhold til den lavere trehusbebyggelsen. Spesielt Nordre gate 18-20 kan virke massiv i og med at gesimshøyden på bygget heves såpass mye. Slik vil vi anbefale at det ses på muligheten for en etasjes påbygg, tilbaketrukket fra dagens gesimslinje.

Forslagsstillers kommentar

Skisseprosjektet er revidert etter samrådsmøte med antikvariske myndigheter, vedlegg 4 a.

c) 10.11.2017 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (FMST)

Landbruk og bygdeutvikling og miljøvern

Utbygging i sentrale områder er positivt med tanke på å redusere bilbruk. Effektiv arealbruk bidrar til å redusere presset mot landbruk- og naturområder i et langsiktig perspektiv. Kommuneplanens krav til arealutnyttelse må legges til grunn, og det må innarbeides bestemmelser som ivaretar dette.

Miljøvern

Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god kvalitet. Det må i planen gjøres rede for hvordan nye boliger skal sikres kvalitetsmessig gode nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

Støy og luftkvalitet

Det må gjøres vurderinger av støy og luftkvalitet for nye boliger iht. retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-144/2016 og T-1520.

Bygge og anleggsfasen

Det må gjøres rede for gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomhet for nytt boligprosjekt. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2016 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. FMST ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i

kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T- 1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Samfunnssikkerhet

FMST forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3.

Barn og unge

FMST minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna.

Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene

Forslagsstillers svar

Skisseprosjektet er beskrevet i vedlegg 4.a, samt i kapittel 4. Utredning av støy følger som vedlegg 8, og luftkvalitet i vedlegg 9. Vurdering av trafikkavvikling følger i vedlegg 10, i tillegg stilles det i planens bestemmelser krav til plan for bygge- og anleggsfasen.

Det stilles krav til ventilasjon i bolig for å sikre god bokvalitet uten å måtte lufte med åpent vindu mot gul støysone. I prosjektet legges det opp til et fellesareal på tak ved Nordre gate, men det stilles ikke spesifikke krav til utforming av nærlekeplass på dette arealet. Alternativet til nærlekeplass er Dronningparken som ligger under 150 m gange fra planområdet.

d) 11.11.2017 Thomas Angells gate 13 AS (ThA13)

ThA13 mener en forhøyning av bygningsmassen gir en vesentlig reduksjon av fri utsikt fra leiligheten i andre etasje i deres bygg, og at det vil påvirke lysforholdene for denne. Videre mener ThA13 at lysforholdene i butikklokalene bli påvirket. Ut fra dette mener ThA 13 at den foreslåtte utbyggingen vil ha negative konsekvenser for deres eiendom, og bokvaliteten for leilighetsarealet i denne. ThA13 uttrykker bekymring for butikkdriften under evt. anleggsperiode, da erfaringer fra tidligere gravearbeider i Thomas Angells gate viser at dette påvirker omsetningen negativt. ThA13 anmoder derfor om at det tas hensyn til disse forholdene i videre planarbeid.

Forslagsstillers svar

Prosjekt er på nordsiden av en bygate hvor ThA13 er på sørsiden. Det vesentligste av dagslys kommer langs gaten fra øst og vest og prosjekt kaster dermed ikke direkte slagskygge på ThA13.

Naboens innvendinger er forståelige, og det er nok reelt at utbygging påvirker dagslyset/fritt utsyn. Når det kommer til fortetting er det slik at det er vanskelig å unngå å påvirke omgivelsene. ThA13 får ikke økt skyggevirking av utbyggingen, og konsekvensen vurderes i så måte til å være innenfor det man må kunne akseptere ved fortetting.

Det er utarbeidet en trafikkvurdering for anleggsperioden, og det er ønskelig å påvirke eksisterende næring så lite som mulig i anleggsperioden. Utbygger er selv gårdeier, og kjent med problematikken slike anleggsperioder kan medføre. Det stilles i planens bestemmelser krav til plan for bygge- og anleggsperioden.

e) 24.11.2017 Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

TBRT viser relevante tilbakemeldinger fra byplan (5.9.2017), og minner om flere forhold som må følges opp og vurderes av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Det må tas hensyn til at bygningene er planlagt oppført i et eldre tettbebygd strøk med utfordrende bygningsmasse i forhold til brannsikkerhet.

TBRT viser til retningslinjer vedrørende Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i TBRT's kommuner.

Forslagsstillers svar

Det ble avholdt samrådsmøte med TBRT 8.1.2018, se pkt. 6.2.2. Branntekniske ytelseskrav følger som vedlegg 7 a og b.



Statens vegvesen

Plan Arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Behandlende enhet: Region midt	Saksbehandler/telefon: Marthe Fjellheim / 45205288	Vår referanse: 17/181535-2	Deres referanse: 17-093-SJM	Vår dato: 08.11.2017
-----------------------------------	---	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Uttalelse – varsel om oppstart – Reguleringsplan – Nordre gate 18–20 og Thomas Angells gate 20 – Trondheim kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, mottatt 18.10.2017.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger i Midtbyen. Eiendommene Nordre gate 18–20 og Thomas Angells gate 20 ønskes utvidet med henholdsvis to og en etasje. I tillegg er eksisterende fjerde etasje i Nordre gate 18–20 tenkt brukt til bolig.

Stortinget vedtok i 2012 klimaforliket, som har mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Målet er lagt til grunn i NTP 2014–23. Dette er også en viktig premis i bymiljøavtalen som Trondheim kommune og fylkeskommunen har inngått med staten. Vegvesenet anbefaler på bakgrunn av dette at minimumskravet for sykkelparkering per økes. Parkering for sykler bør både etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det må også stettes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

Ut over dette har vi ingen merknader til oppstartsvarselet.

Plan- og trafikkseksjonen
Med hilsen

Erik J. Jølsgard
seksjonssjef

Marthe Fjellheim

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Postboks 4710 Torgarden, 7468 TRONDHEIM

Postadresse
Statens vegvesen
Region midt
Postboks 2525
6404 MOLDE

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

Kontoradresse
Prinsensgate 1
7013 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Postboks



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Hanne Nordgård
Kommunal- og samordningsstaben

Innvalgstelefon
73 19 92 76

Vår dato
10.11.2017
Deres dato
18.10.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/7338-421.4
Deres ref.
17-093-SJM

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Fylkesmannens uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og Thomas Angells gate 20 - Trondheim kommune

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

Landbruk og bygdeutvikling og Miljøvern

Det planlegges for påbygg på eksisterende bebyggelse, fortrinnsvis med tanke på boligformål. Utbygging av boliger i sentrale områder er positivt med tanke på å redusere bilbruk. En effektiv arealbruk vil også bidra til å redusere presset mot landbruk- og naturområder i et langsiktig perspektiv. Vi legger til grunn at kommuneplanens krav til arealutnyttelse legges til grunn, og at det innarbeides reguleringsbestemmelser som ivaretar dette.

Miljøvern

Det er viktig å sikre kvalitet i fortettingsområder. Det er mulig å sikre høy arealutnyttelse og samtidig sørge for at nye boliger får god bokvalitet. Det må i planen gjøres rede for hvordan nye boliger skal sikres kvalitetsmessig gode nok grøntarealer, sollys, god luftkvalitet og tilfredsstillende støyforhold.

Støy og luftkvalitet

Det må gjøres vurderinger av støy og luftkvalitet for nye boliger i henhold til retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1442/2016 og T-1520.

Når planen sendes på høring må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse, både innendørs og utendørs. Tilfredsstillende støyforhold må sikres gjennom bestemmelsene. 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.

I T-1520 står det at «alle reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning *skal* omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning». Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området, og gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak for å bedre situasjonen og for å sikre så god luftkvalitet som mulig i planområdet. *Nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene.*

Bygge- og anleggsfasen

Det må gjøres rede for gjennomføring av bygge- og anleggsvirksomhet for nytt boligprosjekt. Det er viktig å sikre gode boforhold for eksisterende bebyggelse i bygge- og anleggsperioden. Støy og støv fra bygge- og anleggsdrift kan være utfordrende å håndtere. Fylkesmannen viser her til at både T-1442/2016 og T-1520 har egne kapitler som omhandler bygge- og anleggsdrift. Fylkesmannen ber om at grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanen.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekklister 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.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, 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.

Barn og unge

Fylkesmannen minner om at det avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige areal for lekeområder for barn og unge, herunder areal for nærlekeplasser rettet mot de aller minste barna. Tilrettelegging bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Ved detaljregulering er det viktig å velge utelekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensning. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil også valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Universell utforming

Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune har begge ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har nå inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarelet. Fylkesmannen vil komme

tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Vi tar forbehold om at det ved offentlig ettersyn kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

Sør-Trøndelag er pilot i en forsøksordning der Fylkesmannen skal samordne innsigelser fra statsetater, og der tidlig og god dialog er avgjørende. Dersom det er ønskelig med avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler i kommunal- og samordningsstaben. Vi ber om at forespørsler om dialogmøter går via kommunen som planmyndighet, slik at de kan vurdere behovet for avklaringer.

Med hilsen

Tor Sæther (e.f.)
seniorrådgiver

Hanne Nordgård
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontaktpersoner: Landbruk: Margrethe Halsan, tlf. 73 19 92 73
Miljøvern: Harald Høydal, tlf. 73 19 92 14
Barn og unge: Jostein Magne Krutvik, tlf. 73 19 91 48
Sosial og helse: Jorunn Lervik, tlf. 73 19 93 09
Samfunnssikkerhet: Aleksander S. Pedersen, tlf. 73 19 91 71
Reindrift: Helge Hansen, tlf. 73 19 93 90
Universell utforming: Sør-Trøndelag fylkeskommune
v. Vegard Hagerup, tlf. 73 86 64 46

Kopi:

Trondheim kommune, Byplankontoret	Postboks 2300, Torgarden	7004	Trondheim
Sør-Trøndelag fylkeskommune	PB 2350 Sluppen	7004	TRONDHEIM



PLAN arkitekter

PLAN ARKITEKTER

Vår referanse
201720041-3

Deres referanse
17-093-SJM

Dato
10.11.2017

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og Thomas Angells gate 20 i Trondheim kommune

Hvis tiltaket innebærer inngrep i grunnen, må Riksantikvaren kontaktes.

Vi viser til kommunens tilbakemelding av 05.09.2017 etter oppstartsmøte og støtter de synspunkter som kommer fram i denne.

For å bevare Midtbyens karakter, er det viktig at bebyggelsen ikke blir for høy og dominerende i forhold til den lavere trehusbebyggelsen. Spesielt Nordre gate 18-20 kan virke massiv i og med at gesimshøyden på bygget heves såpass mye. Slik vil vi anbefale at det ses på muligheten for en etasje påbygg, tilbaketrukket fra dagens gesimslinje.

Med hilsen

Vegard Hagerup
Seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi:
fmstpostmottak@fylkesmannen.no

Saksbehandler: Vegard Hagerup, vegard.hagerup@stfk.no,

Postadresse:
Postboks 2350
Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Fylkeshuset
Erling Skakkesgt. 14
7004 TRONDHEIM

Telefon: +47 72 81 10
00
Bankkont 8801.27.27277
o: 938 634 556
Org.nr.:

E-postadresse:
Postmottak@stfk.no
Internett:
www.stfk.no

Innspill til reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og Thomas Angells gate 20

1 message

Bjørn Erik Munkvold <bjorn.e.munkvold@uia.no>

Sat, Nov 11, 2017 at 11:58 AM

To: "plan@plan.no" <plan@plan.no>

Cc: "vidar.vollan@trondheim.kommune.no" <vidar.vollan@trondheim.kommune.no>, Siri Monkan <siri@plan.no>, "sylvmunk@online.no" <sylvmunk@online.no>

Innspill til reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og **Thomas Angells gate 20** fra **Thomas Angells gate 13 AS**

Vi viser til tilsendt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og **Thomas Angells gate 20**, samt tilbakemelding fra kommunen etter oppstartsmøte. Vår familie er eier av **Thomas Angells gate 13**, som vil bli direkte berørt av den foreslåtte utbyggingen. **Thomas Angells gate 13** ble oppført i 1845, og består av 3 etasjer hvorav 2 etasjer med fasade mot **Thomas Angells gate**. 1. etasje består av to butikklokaler. I 2. etasje er det en leilighet som i dag er ubenyttet pga. behov for renovering. I forbindelse med generasjonsskifte på eiersiden er det planlagt oppussing og utleie av leiligheten. Vedlagte bilder viser utsikt fra leiligheten i 2. etasje mot Nordre gate 18-20 og **Thomas Angells gate 20**. Som det fremgår av bildene vil forhøyning av denne bygningsmassen gi en vesentlig reduksjon av fri utsikt fra leiligheten i andre etasje, og påvirke lysforholdene for denne. Videre vil lysforholdene i butikklokalene bli påvirket. Ut fra dette mener vi den foreslåtte utbyggingen vil ha negative konsekvenser for vår eiendom, og bokvaliteten for leilighetsarealet i denne.

Videre vil vi uttrykke bekymring for butikkdriften under evt. anleggsperiode, da erfaringer fra tidligere gravearbeider i **Thomas Angells gate** viser at dette påvirker omsetningen negativt. Små butikker i Midtbyen er sårbare for svikt i omsetning, og vårt familieforetak er avhengig av stabile leieinntekter.

Vi anmoder derfor om at det tas hensyn til disse forholdene i videre planarbeid.

Vennligst bekreft at dette er mottatt.

For **Thomas Angells gt. 13 AS**

Bjørn Erik Munkvold

4 attachments



Utsikt mot Nordre gt 18-20.jpg
68K

Utsikt mot Nordre gt 18-20, 2.jpg



41K



Utsikt mot Ths Angells gt 20.jpg
64K



Utsikt mot Thomas Angells gt 20, 2.jpg
53K



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Ingrid Nergård

N-

Vår saksbehandler Hilde Sivertsen	Vår ref. 16/149-175 (16692/17) M79 oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato 24.11.2017
--------------------------------------	--	------------	--------------------

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nordre gate 18-20 og Thomas Angells gate 20 i Trondheim kommune - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til overnevnte sak.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger i Midtbyen ved å øke antallet etasjer på eksisterende bygninger. Det innsendte materialet viser Nordre gate 18-20 foreslått bygget på to etasjer i et oppbrutt volum, bestående av fire små "blokker", mens Thomas Angells gate 20 er bygget på en sammenhengende etasje tilsvarende den inntrukne femte etasjen i eksisterende bygg. I Nordre gate 18-20 er i tillegg eksisterende fjerde etasje tenkt brukt til bolig.

Det minnes om dokument 17/21283 - 3 (datert 05.09.2017) fra byplan, hvor det blant annet står at:

- rømningsløsning må være enkel og ikke være avhengig av tiltak på andre eiendommer
- reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse som også skal omfatte storbrann og slukkevanns kapasitet/vanntrykk
- det skal avholdes samrådsmøte med Trøndelag brann - og redningstjeneste IKS (TBRT)

Brann- og redningstjenesten vil i tillegg minne om følgende:

- Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette gjelder også hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer, samt ivaretagelse av forskriftsmessig slukkevannskapasitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slukkevannskapasiteten. 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 15-9 med veiledning.
- Det må iverksettes tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverkene dersom avstanden mellom byggverkene er mindre enn 8 meter, 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

- 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.
- Det må tilrettelegges for hensiktsmessig avfallshåndtering på en slik måte at brann i avfall ikke sprer seg til bygningene.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning. Det må tas hensyn til at bygningene er planlagt oppført i et eldre tettbebygd strøk med utfordrende bygningsmasse i forhold til brannsikkerhet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser 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
Forebyggende avdeling

Anna-Karin Hermansen
leder forebyggende avdeling

Hilde Sivertsen
avdelingsingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi: Byplankontoret