



## Statens vegvesen

Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Torgarden  
7434 TRONDHEIM

Behandlende enhet:  
Region midt

Saksbehandler/telefon:  
Jan-Kristian Janson / 9041 2554

Vår referanse:  
19/141446-2

Deres referanse:

Vår dato:  
12.06.2019

### Tilbakemelding på varsel om igangsatt plan – Reguleringsplan – Øvre Marienlyst 3 – Gnr. 95 bnr. 82 m.fl – Trondheim kommune

Viser til deres brev av 07.06.2019.

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Planforvaltningsseksjonen  
Med hilsen

Tor-Erik Jule Lian  
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

*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

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



Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Sluppen  
7434 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tor Sæther, 73 19 92 82

## Uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 på Byåsen - Trondheim kommune

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

### Landbruk

Ingen merknad.

### Klima og miljø

#### Fortetting med kvalitet

Det er viktig at fortettingen skjer med kvalitet. Planlagte utbygging gir en boligtetthet på 7,1 boliger per dekar. Dette er over kravet til 6 boliger per dekar som er angitt i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig med effektiv arealutnyttelse, men høy tetthet må heller ikke gå på bekostning av kvalitet. Det må være en balanse mellom høy arealutnyttelse og at nye boliger får god bokvalitet med akseptable støyforhold, god luftkvalitet, tilgang til grøntarealer og sollys.

#### Parkeringsdekning

Planområdet har god kollektivdekning og et godt utbygd gang- og sykkelvegnett.

Det er sentralt at planforslaget tilrettelegger for sykkel- og gange som transportform, noe som vil være viktig for å nå nullvekstmålet. Parkeringsrestriksjoner og krav til antall sykkelparkeringsplasser må sikres gjennom bestemmelsene. Bestemmelsen må sikre at sykkelparkeringen i hovedsak etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende, samt sikre at det settes av noe plass til sykkelvogner og transportsykler. Fylkesmannen mener det også bør tas inn minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene, og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det kan enkelt kan oppgraderes til å håndtere en høyere andel el-biler etter hvert som behovet for lading økes.

#### Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) skal benyttes ved utarbeiding av arealplaner. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.



### Lokal luftkvalitet

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

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Det er viktig å sikre gode boforhold og god og sikker trafikkavvikling 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.

Anleggstrafikk fra planområdet går ut i Gamle Åsveien. Det er viktig at det for utbyggingsprosjektet lages en god plan for bygge- og anleggsarbeidet som redegjør for tidspunkter for anleggsarbeid, slik at naboer får forutsigbarhet og vet hvilke tidspunkter på døgnet det er anleggsarbeid og når det er stille. Det bør vurderes om det skal være restriksjoner for arbeid i helgene for å skjerme naboene og redusere ulempene. Planen bør også sikre parkeringsrestriksjoner innenfor eksisterende boligområde slik at anleggsarbeidet ikke medfører mye villparkering av anleggsbiler i bolig gatene og dermed reduserer trafiksikkerhet og framkommelighet for eksisterende beboere.

### **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**

Viser til uttalelse fra klima og miljø. Det er videre gitt utfyllende tilbakemelding fra byplankontoret i Trondheim med videre anbefalinger. For folkehelse er trafiksikkerhet viktig både med tanke på ulykkesstatistikk og for å legge til rette for fysisk aktivitet i alle aldre. Det er viktig at det fremkommer hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter skal ivaretas i videre planarbeid og at trygg skolevei sikres. Videre bør aktuelle tiltak tas inn rekkefølgebestemmelsene. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet for myke trafikanter under anleggsfase og ved ferdigstilling må belyses godt når planen kommer til høring. Eksisterende ferdselsåre gjennom planområdet bør tilstrebes videreført.



Ved fortetning er bokvalitet viktig og hvordan området utformes vil ha betydning for folkehelse. Tilgang til sosiale møteplasser og grøntområder, aktivitets/lekeplasser med tilstrekkelig tilgang til sol/lys er viktig for gode bomiljø. Det må således også hensyntas nærliggende boliger slik at også de sikres tilstrekkelig tilgang på lys på sine uteområder.

#### 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. 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.

#### **Samfunnsikkerhet**

Ingen merknad.

#### **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](mailto: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](mailto:plantrondelag@kartverket.no)

Med hilsen

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

Tor Sæther  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Saksbehandlere:  
Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95



Landbruk: Aino Holst Oksdøl – 74 16 82 00  
Samfunnssikkerhet: Henning Irvung - 73199179  
Oppvekst og velferd: Margareth Halle – 74 16 83 79  
Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 82 14

Kopi til:

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



## Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Sluppen  
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Joar Ølmheim	19/15253-2 (23396/19) oppgis ved alle henv.	Runar Walberg	12.06.2019

### Varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - gnr/bnr 95/82 m. fl. - Høringsuttalelse

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 3 leilighetsbygg med ca. 16 leiligheter på eiendommen Øvre Marienlyst 3.

#### **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 innbefatter også en 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 15-7 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 eksisterende og nye 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.
- Kjeller (parkeringskjeller eller andre rom under terreng) som bygges utenfor bygningskropp,

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](mailto:postmottak@tbrt.no)  
Internettadresse: [www.tbrt.no](http://www.tbrt.no)

- 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. Det vises til utarbeidede rapporter.
  - Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. Det anbefales derfor **ikke** parkering av gassdrevne kjøretøy 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.
  - 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 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

TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS

Hilde Sivertsen  
avdelingsingeniør

Joar Ølmheim  
brannmester

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopi: Runar Walberg, e-post: [runar@selberg.no](mailto:runar@selberg.no)

Nyboli Invest AS  
v/Selberg Arkitekt AS  
Postboks 6094 Sluppen,  
7034 Trondheim

Att: Runar Walberg

Trondheim, 26.06.2019

***Vedr. varsel om igangsatt planarbeid for gnr/bnr 95/82 m.fl.***

Henviser til deres brev datert 7.6.2019.

Vi vil komme med følgende vesentlige bemerkninger på nåværende tidspunkt i planarbeidet slik det er framlagt i nevnte brev:

**1 Solforhold / innsyn**

Som nærmeste nabo på gnr 95/bnr 254 vil vi med framlagt plan få vesentlig redusert lys- og solforhold på vår sørvendte altan (og for øvrig på den sørlige delen av vår eiendom). I tillegg vil vi få et utilfredsstillende innsyn til vår stue (som vender mot sør) og altan fra de nye byggene. Begge disse forhold forsterkes av at vårt hus ligger betydelig lavere enn planlagte bygg. Dette blir særdeles merkbart pga bygningen som legges nærmest vår eiendom (den nordligste bygningen i planen). Vi ønsker dette bygget fjernet fra planen. Sekundært at dette bygget ikke får noen vindusflater mot vår eiendom for å hindre innsyn/sjenanse. Vår oppfatning er at framlagte plan ikke tar tilstrekkelig hensyn til disse forhold og at dette må endres og hensyntas i planen.

**2 Verdiforringelse av vår eiendom**

For oss som nærmeste nabo framstår det som helt opplagt at vår eiendom vil få en vesentlig verdiforringelse som følge av utbyggingen som er planlagt, både pga antall beboere og pga innsyn/solforhold (og kanskje også pga forringet adkomst). En eventuell takst fra fagpersoner vil kunne dokumentere dette. Vi ønsker eventuelt en slik dokumentert verdiforringelse kompensert av utbygger om planen gjennomføres.

**3 Adkomst til nye bygninger**



Det framkommer av planskisse «A100» at adkomst/vei skal legges helt inn mot vår eiendom (gnr 95/bnr 254). Det ser faktisk også ut av planskissen at adkomsten delvis går inn på vår eiendom. Det er helt uaktuelt å tillate at adkomsten går inn på vår eiendom, vi vil ikke avstå deler av vår eiendom til dette formålet. Vi kommer eventuelt til å sette opp gjerde i tomtegrensen for å sikre at adkomsten ikke går inn på vår eiendom hvis denne planen følges. Det vil heller ikke bli aktuelt å akseptere helt eller delvis hindring av vei og adkomst til vår eiendom, verken permanent eller i en eventuell byggeperiode (for øvrig en tinglyst rettighet vi har for vår eiendom). Vårt forsalg er at adkomsten til de nye byggene legges på en annen måte, f.eks. at den legges mellom byggene eller på annet vis som ikke kommer i konflikt med vår eiendom og adkomsten dit.

#### **4 Opprusting av Øvre Marienlyst**

Det er skissert en opprusting av de sørlige delene av Øvre Marienlyst. Det er uvisst hva denne opprustingen går ut på og hva den vil medføre, vi etterlyser detaljer. Uansett vil denne få konsekvenser for alle beboere i Øvre Marienlyst (ikke bare de nærmeste naboene), dette er en privat vei som vedlikeholdes av alle beboerne i et veifelleskap (felles vedlikehold, felles brøyting etc). Så langt vi har forstått er ikke alle beboere blitt informert eller konsultert om denne endringen, det mener vi må gjøres i og med at veien er et felles anliggende for alle beboerne. For øvrig vil vi anføre at økt trafikk i krysset mot Thaulowbakken vil medføre større fare for trafikksikkerheten i området. Dette er allerede et svært komplisert og uoversiktlig kryss hvor det er planovergang til Gråkallbanen også. Med stengingen av Thaulowbakken for gjennomkjøring må nødvendigvis all biltrafikk rutes direkte over Gråkallbanen hvor sikten er vanskelig og dårlig. Vi forutsetter at det utredes grundig hva økt trafikk betyr for trafikksikkerheten i område. Spesielt gjelder dette for skolebarn som benytter Øvre Marienlyst som gangvei til Åsveien barneskole. Det foreligger ingen fortau og trafikksikkerheten for barna er særdeles dårlig ivaretatt, med økt trafikk til de nye leilighetene (16 nye enheter) vil denne forverres vesentlig. En god del barn fra Stavne benytter gangsti og Øvre Marienlyst som «trygg» ferdsel til skolen. Vi foreslår at dere konsulterer Åsveien skole og legger en plan for hvordan sikkerheten for gående (og spesielt barn) skal ivaretas med den vesentlige økte trafikken deres utbygging vil medføre.

#### **5 Planforslag i samsvar med kommuneplanens arealdel / reguleringsplan**

Vi er i tvil om at deres påstand i brevet mht. at deres planforslag er i samsvar med kommunens arealdel 2012-2024 og reguleringsplan av 1931 for området er riktig. De nye bygningenes beskaffenhet er av en helt annen type enn nåværende bebyggelse i området. Endringen i Øvre Marienlyst er også vesentlig ift bl.a. trafikksikkerheten i området. Det hadde derfor vært på sin plass å få bekreftet at denne påstanden er riktig fra Trondheim kommune.

Dersom planforslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering (slik vi oppfatter at det kanskje ikke er), skal behovet for planrevisjon og ansvarsfordeling tas opp, jf. Plan- og bygningsloven § 12–1. Det er dere som forslagstiller som er ansvarlig for at kravet i § 4–2 om at alle planer skal inneholde en beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og følger, er oppfylt. Det er mulig dere har tatt dette opp i møter med kommunen, det er vi ikke kjent med. Eventuelt ber vi om å bli orientert og få kopi av møtereftrat fra slike møter med kommunen. Spørsmålet om planen kan ha vesentlige virkninger, og dermed omfattes av § 4–1 om planprogram og § 4–2 andre ledd om konsekvensutredninger, bør slik vi ser det vurderes. Vi er av den formening at en konsekvensutredning burde forefinnes. Dette har dere som utbygger eventuelt ansvar for utarbeiding av.

Vi imøteser dere tilsvar på våre bemerkninger. Vi ønsker skriftlig svar for dokumentasjonen skyld.

Med hilsen

Tove Sømhovd og Svein Grostad  
Øvre Marienlyst 11  
7019 Trondheim

## Runar Walberg

---

**Fra:** Morten Andre Samdal <morfen@gmail.com>  
**Sendt:** 3. juli 2019 10:20  
**Til:** Runar Walberg  
**Emne:** Hørings svar ang. planarbeid for gnr/bnr 95/82

Til Selberg Arkitekter  
v/ Runar Walberg

Hei!

Vi ønsker med dette å rette en formell klage og uttrykke en sterk bekymring vedrørende den planlagte utbyggingen av et leilighetskompleks på Øvre Marienlyst.  
Bak klagen står alle beboere i Nils Stavnes Veg 4, 6, 8 og 10. Alle disse adressene har tomt som ligger tett inntil der den planlagte byggingen skal finne sted.

Først og fremst vil et bygg av en slik størrelse ta bort alt av sårt tiltrengt sol som kommer på disse eiendommene på ettermiddag og kveldstid. Husene ligger slik til at sola per i dag såvidt går over kanten fra ca. kl. 14.00 til 22.00 på sommerstid. En såpass høy bygning som dette vil sperre for all sol i dette tidsrommet. Dette vil forringe livskvaliteten betraktelig for oss som rammes. Nils Stavnes veg 6 og 10 har begge balkong og veranda som kommer i skyggen av et bygg som bygges helt inntil kanten av tomten som forespeilet i plantegningene.

Vi ønsker også å uttrykke stek bekymring på bakgrunn av at det har gått et leirras i området rundt 1987. Vi ser ikke at det er foretatt målinger av grunnen som tilsier at det er forsvarlig å bygge på denne tomten, som ligger i en skråning ned mot våre tomter. Et eventuelt ras eller en ulykke vil med stor sannsynlighet føre til reell fare for oss som bor så tett på nedenfor byggetomten. Det bor flere barn i husene som rammes.

Et tredje element er den økte trafikken i området. Rundkjøringen, Thaulowbakken og området rundt trikketrasséen i Gamle Åsvei er allerede i dag belastet til bristepunktet. Med en så dramatisk økning i ferdsel vil dette føre til en særdeles uoversiktlig og trafikkert vei, som per i dag heller ikke har noen lysregulering. Er det tatt høyde for at hele området må utbedres i takt med økt tilflytting av denne størrelsen? Vi har ikke kunnet finne noen planer om dette. Dette er også et område hvor mange barn går til skolen, og som allerede er for dårlig sikret med tanke på deres sikkerhet. En antatt dobling av beboermasse på Øvre Marienlyst vil være til fare for liv og helse dersom det ikke foreligger planer om en kraftig utbedring av adkomst, fortau, gangveier/tunneler, lyskryss og veinett i området.

Vi krever med dette at planleggingen av et leilighetskompleks på denne tomten av denne størrelsen stanses.

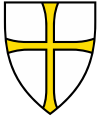
MVH

Morten Samdal

Torun Vaagland Stav

Erik Spjelkavik

Benjamin og Christy Kanter



SELBERG ARKITEKTER AS  
Postboks 6094 Torgarden  
7434 TRONDHEIM

**Vår dato:** 03.07.2019    **Vår referanse:** 201939648-2    **Vår saksbehandler:**  
**Deres dato:** 07.06.2019    **Deres referanse:** Runar Walberg    Eigil Kosi Jaren

### Fylkeskommunens uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - 95/82 med flere - Trondheim kommune

Viser til deres oversendelse om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3.

#### Nyere tids kulturminner

Det er ikke opplyst om bygningen på eiendommen og dens historie. Den knytter seg en egen historie til som byantikvaren har opplyst om i sin uttalelse. Bygget som er fra 1950-tallet, gjenreist med omtrent samme proporsjoner etter brann i det gamle våningshuset, står plassert nøyaktig der Marienlyst gård og våningshuset har stått. Gården med tilhørende hageanlegget og bygninger er del av hensynsonen.

Vi viser til byantikvarens faglige vurdering, støtter den og anbefaler sterkt at plasseringen av 1950-tallet bygget videreføres i fortettingen. Vi har laget et mer kulturhistorisk varsomt alternativ til arealutnyttelsen:



Illustrasjonsplan.

Dette gir økt utnyttelse av eiendommen uten at det går på bekostning av landskapsopplevelsen som knytter seg til den historiske hagen/hagelandskapet og det historiske fotavtrykket til den historiske bebyggelsen.

Bylandskapet på Marienlyst avmerket i Riksantikvarens Askeladden-register har regional verneinteresse.

Planforslaget må drøfte de regionale verneinteressene og det bør fremgå hvordan disse er hensyntatt i planen.

### **Eldre tids kulturminner**

Etter vår vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med reguleringen .

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8. Dersom det under arbeidet i marka 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 arbeidene i marka.

Med vennlig hilsen

Vigdis Espnes Landheim  
Seksjonsleder

Eigil Kosi Jaren  
Rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent*

### **Kopimottakere:**

FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE  
STATENS VEGVESEN REGION MIDT TRONDHEIM KONTORSTED  
BYPLANKONTORET

## Runar Walberg

---

**Fra:** Jane-Kristin Norhagen <Jane-Kristin.Norhagen@tronderenergi.no>  
**Sendt:** 9. juli 2019 14:10  
**Til:** Runar Walberg  
**Emne:** VS: Varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - gnr/bnr 95/82 m. fl.  
**Vedlegg:** Varslingsbrev.pdf; Vedlegg 1 Planavgrensning.pdf; Vedlegg 2 Plan, perspektiv og aksonometri.pdf; Vedlegg 3 Referat fra oppstartsmøte.PDF

Viser til mottatte varsel. Vi har ingen kommentarer. Ut i fra de forelagte opplysningene, vil vi kunne forsyne byggene fra eksisterende nettstasjon.

Med vennlig hilsen

### Jane Kristin Norhagen

overingeniør  
TrønderEnergi Nett AS  
73 50 00 50

---

**Fra:** Olav Krokstad  
**Sendt:** tirsdag 9. juli 2019 13:02  
**Til:** Jane-Kristin Norhagen <Jane-Kristin.Norhagen@tronderenergi.no>  
**Emne:** VS: Varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - gnr/bnr 95/82 m. fl.

---

**Fra:** Runar Walberg <[runar@selberg.no](mailto:runar@selberg.no)>  
**Sendt:** tirsdag 9. juli 2019 12:54  
**Til:** Olav Krokstad <[Olav.Krokstad@tronderenergi.no](mailto:Olav.Krokstad@tronderenergi.no)>  
**Emne:** VS: Varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - gnr/bnr 95/82 m. fl.

Med vennlig hilsen

**Runar Walberg**  
Planlegger

M 92 47 28 13

[www.selberg.no](http://www.selberg.no)



Tenk miljø før du skriver ut denne e-posten!

---

**Fra:** Runar Walberg

**Sendt:** 7. juni 2019 12:39

**Til:** [fmtlpost@fylkesmannen.no](mailto:fmtlpost@fylkesmannen.no); [postmottak@trondelagfylke.no](mailto:postmottak@trondelagfylke.no); [firmapost-midt@vegvesen.no](mailto:firmapost-midt@vegvesen.no); [rm@nve.no](mailto:rm@nve.no); [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no); [postmottak@tbrt.no](mailto:postmottak@tbrt.no); [firmapost@tronderenergi.no](mailto:firmapost@tronderenergi.no); [sfn@telenor.com](mailto:sfn@telenor.com); [Region.midt@posten.no](mailto:Region.midt@posten.no); [firmapost@graakallbanem.no](mailto:firmapost@graakallbanem.no); [dentronderske@fortidsminneforeningen.no](mailto:dentronderske@fortidsminneforeningen.no); [sortrondelag@naturvern.no](mailto:sortrondelag@naturvern.no)

**Kopi:** Knut Selberg <[knut@selberg.no](mailto:knut@selberg.no)>; Brynjar Farstad <[brynjar.farstad@gmail.com](mailto:brynjar.farstad@gmail.com)>

**Emne:** Varsel om igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3 - gnr/bnr 95/82 m. fl.

Hei. Vedlagt følger varslingsbrev for igangsatt planarbeid for Øvre Marienlyst 3. Vedlagt er også planavgrensning, foreløpige tegninger og referat fra oppstartsmøte.

Med vennlig hilsen

**Runar Walberg**

Partner | Planlegger

M 92 47 28 13

[www.selberg.no](http://www.selberg.no)



Tenk miljø før du skriver ut denne e-posten!

Selberg Arkitekter AS  
Postboks 6094 Sluppen  
7434 TRONDHEIM

Vår dato: 01.07.2019  
Vår ref.: 201906301-2  
Arkiv: 323  
Deres dato: 07.06.2019  
Deres ref.:

Saksbehandler:  
Åse Sofie Winther

## **NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Øvre Marienlyst 3, GBnr 95/82 m.fl., Byåsen - 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 nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

### *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. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. 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 er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://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**  
Vangsvæien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



**Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere 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 arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [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](http://www.nve.no/arealplan).

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](mailto: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 eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

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

Med hilsen

Kari Øvrelid  
regionsjef

Åse Sofie Winther  
overingeniør

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