



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Lund Hagem Arkitekter AS  
Filipstadveien 5

N-0250 OSLO

Vår saksbehandler  
Pall Tomasson

Vår referanse  
23/119-2 (36388/23) L12  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
17.4.2023

## Travbanevegen 4A og B og 6B, m.fl., tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

### Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 2.1.2023 og til møte med kommunen 28.3.2023.

Planarbeidet gjelder Travbanevegen 4A-B og 6B, m.fl.

Planens navn er Travbanevegen 4A og B og 6B.

Planident skal være r20230011.



Planavgrensning

Plankonsulent er Lund Hagem Arkitekter AS v/Kristine Strøm-Gundersen og Espen Hofsvang e-post [Espen.Hofsvang@lundhagem.no](mailto:Espen.Hofsvang@lundhagem.no) , mobil: 982 33 589.

Forslagsstiller er Koteng Eiendom v/Ingrid Sætherø, e-post [ingrid@koteng.no](mailto:ingrid@koteng.no), mobil: 482 53 804.

Kontaktperson er på Byplankontoret er:

Pall Tomasson, e-post [pall.tomasson@trondheim.kommune.no](mailto:pall.tomasson@trondheim.kommune.no) , mobil: 47441756

Hanne Nordgård, e-post [hanne.nordgard@trondheim.kommune.no](mailto:hanne.nordgard@trondheim.kommune.no) , mobil: 48296055

### Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommene Travbanevegen 4A og B og 6B til næringsformål og noe bolig som en forlengelse av den planlagte byomforming på Leangen travbane.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

Planarbeidet omfatter også en endring/justering av de tilgrensende boligfeltene B7 og B8, og felt KB med kombinert bolig og næring, i vedtatt reguleringsplan for Tungavegen 1 (r20170034). Planforslaget omfatter videre deler av tilgrensende reguleringsplan for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 (r20190010) vedtatt 3.2.2022.

### **Forholdet til overordnet plan**

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan KPA 2012-2024, og vedtatt planprogram for Tungavegen 1 med tilgrensende områder, fastsatt 21.1.2018.

Med dette planarbeidet vil omforming av hele det området som inngår i planprogrammet være ferdigregulert.

### **Viktige utfordringer i planområdet**

Planen er en del av et bybilde ved en hovedveg inn til byen. Det er flere planer og planforslag i området som må ses i sammenheng. Foreslåtte bygningshøyder i planforslaget, og i nærliggende planer, er en stor utfordring. Næringsbygg i vedtatt plan for Tungavegen 1, og allerede oppførte bygninger ved Innherredsveien, danner en presedens for bygningshøyder i området. Maksimal høyde på disse bygningene er seks og sju etasjer, og danner en balansert silhuett inn mot byen.

Travbanevegen er en gate med forskjellige funksjoner i bygg, næringsbygg og boliger. Det vil bli en del av dette planarbeidet å utforme gatesnitt, fasader på gateplan, og beplantning slik at gata kan få kvaliteter som er viktig for å støtte opp under et godt byliv.

Tetthet mellom næringsbygg og boligbebyggelse vil ha stor betydning for bokvalitet. Det må utformes med avstand som kan medvirke til gode solforhold på uterom og en god åpen sammenheng mellom uterom. Næringsbygg må ikke virke «påtrengende» ved at det blir for kort avstand til boligbebyggelsen.

Det går en flomveg gjennom planområdet og flere forsenkinger som kan gi oppstuvning av vann. VA-løsninger/utredninger må sees i sammenheng med planer for overvannshåndtering innenfor planområdet og i nærliggende planer.

Det er både kjent forurensning og mistanke om forurensning i området rundt eiendommen. Vi gjør også oppmerksom på at det ved eksisterende bygning på Travbanevegen 4B er registrert en nedgravd oljetank i kommunens oversikt.

Det må dokumenteres med støyberegninger hvilken virkning ny utforming/plassering av kontorbebyggelse får for boligene (punktverdier på fasadene).

Området hører under Strindheim skolekrets ved Strindheim barneskole. Skolekapasitet er en utfordring, det gjelder først og fremst kapasitet for barneskoletrinn. Per i dag er det ikke ledig kapasitet på Strindheim barneskole.

Når det gjelder skoleveg til Strindheim skole så bør denne planen sees i sammenheng med pågående plansak for detaljplan for Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen (r20210058).

### **Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan**

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Følgende råd og anbefalinger er gitt ut fra innsendt planinitiativ:

- **Geotekniske forhold/grunnforhold**

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

- **Vann og avløp / klimatilpasning**

Det vises til vedlagt notat fra Kommunalteknikk VA, herunder hva som må hensyntas/ utredes og sikres i plankart og bestemmelser.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes, og dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, jf. § 12.1 i ny KPA).

Flomveger og oppstuing av vann må utredes og det må redegjøres for planer for framtidige flomveger i området. Overvannshåndtering bør utformes slik at de også bidrar til økt kvalitet i uteområder.

Dersom det planlegges parkeringskjeller under bakken bør det sikres områder med full terrengdybde hvor overvann kan infiltreres i grunnen.

- **Byrom og grønstruktur**

Det bør etterstrebes at mest mulig av eksisterende trær i området bevares. Større trær har en viktig økologisk funksjon for blant annet fugler.

Uterommet må ha tilstrekkelig gode solforhold, jf. Trondheim kommunes veileder for uterom. Gode gangforbindelser og trygg skoleveg har vært utfordrende i tilliggende planer, viktig å sikre et helhetlig godt gangsystem og samsvar mellom de aktuelle planer.

Det bør vurderes å etablere grønne tak, da dette bidrar til lokal håndtering av overvann. Etablering av grønne tak bør sikres i planbestemmelser.

Planen må vise hvordan den skal ivareta og bidra til opparbeidelse av den felles og offentlige grønstrukturen i eksisterende plan for Leangen travbane (r20170034).

- **Renovasjon**

Avfallsløsninger for næring skal løses innomhus på egen grunn. Viktig at adkomst til returpunkt vest i Travbanevegen sikres gjennom anleggsperioden og etter bygging.

Næring skal ha egen løsning for avfall innomhus. Dersom de selv ønsker å koble seg på avfallssuget, kan vi ha en dialog om det. Men de må uansett legge opp til egen løsning.

Boliger skal kobles på avfallssuget.

- **Trafikk, vegutforming, adkomst og parkering**

På grunn av klimagassutslipp ved massetransport og bygging av parkering under bakken, bør parkering vurderes lagt i parkeringshus på bakken. Slik løsning bør integreres på best mulig måte i bygg med andre funksjoner. På grunn av at bilbruken i Trondheim skal ned bør parkeringshus konstrueres slik at det kan transformeres til ny bruk når bilandelen minker.

Ramper som eventuelt legges i parkeringshus eller til P-kjeller må legges innvendig. Alle avkjørsler bør samles til én for å begrense antall kryssinger av planlagt sykkelveg med fortau på sørsiden av Travbanevegen, færrest mulig avkjørsler gir bedre trafikksikkerhet.

Bilvegen til dette området er allerede høyt belastet og vil øke med nye boliger og næringsareal som planen legger opp til. Trafikksituasjonen må utredes, og sørg også for at det blir gode sykkelforbindelser og fasiliteter tilknyttet kontorene.

Det er viktig hvordan Travbanevegen utformes. Sykkelveg med fortau på sørsiden av Travbanevegen er regulert i plan for Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 (r20190010). Kjøreveg og fortau på nordsiden planlegges i planer nord for Travbanevegen.

Reguleringsplaner for Travbanevegen må samordnes. Hele gatetverrsnittet må derfor ses i sammenheng med planer nord for Travbanevegen. Det bør utredes et felles tverrsnitt som ivaretar alle funksjoner: gående, bil, sykkel og beplantning (trær må sikres). Det må tas hensyn til snøopplag og hvordan adkomster for bil kan nedprioriteres i forhold til gående trafikk (fortau sammenhengende over kjøreadkomst). Her er det viktig at alle parter samarbeider for å oppnå best mulig resultat, og at Travbanevegen kan bli en trivelig gate å ferdes i for alle trafikanter.

- **Plassering og utforming av bygg**

Foreslått utnyttelse er høy, og det kan føre til dårlig bokvalitet. Ved så høy utnyttelse er det viktig å sørge for gode, grønne, åpne områder. Byplankontoret mener at høyder ikke skal overstige det som gjelder for næringsbygg som er under oppføring nå, det vil si seks-sju etasjer. Det at landskap går noe nedover mot vest behøver ikke å jevnes ut med bygningshøyder, men skal bidra til variasjon. Dette anbefales for å ivareta størst mulig himmel mot nord (mot fjorden) for de boligene som skal ligge sør for foreslått kontorbygg.

Når det skal oppføres så mye næring tett på boligbebyggelse, blir det vanskelig å sørge for at området får en tydelig identitet/stedskarakter. Områder med kontorbebyggelse i nærhet av boliger kan oppleves som utrygge på kveldstid.

Næringsbygget er langt og sammenhengende, men er tenkt brutt opp av en passasje på midten, atskilt fra varelevering. Flere oppbrudd i fasade bør vurderes for at bebyggelsen ikke skal framstå som «en mur».

Innendørs gangforbindelser mellom bygningsmassene bør ikke plasseres lavere enn tredje etasje.

Det må sikres åpne og gode sammenhenger mellom boligområdene, ved at næringsbygningene ikke trenger seg inn i det som er sammenhengende uterom til næring og boliger.

Sørg for at leiligheter mot øst/nord blir gjennomgående.

- **Universell utforming**

Det anbefales separat heis i hvert bygg, og at dette sikres i bestemmelsene. Det bør sikres fellesareal innendørs i blokkbebyggelsen, fellesrom med kjøkken og tilhørende HC-toalett.

Det bør sikres inngang til alle blokker fra bakkeplan. Orienterbarhet for alle brukergrupper bør sikres i planen.

- **Støy og luftkvalitet – folkehelse**

Det må dokumenteres med støyberegninger hvilken virkning ny utforming/plassering av kontorbebyggelsen får for boligene (punktverdier på fasadene).

- **Bokvalitet**

Kvaliteter som aktiv førsteetasje, utadrettede virksomheter, restaurant, butikker m.m. offentlige møteplasser, skal etterstrebtes og belyses i saken.

Solforhold er viktig for folkehelse, og det bør unngås skyggelegging av boligfasader i det minste midt på dagen i mars og på kveldstid i juni.

Endring av eksisterende plan kan med fordel analyseres og sammenliknes med den som er fra før: fordeler/ulempes med spesialfokus på uterom og skygge.

- **Skolekapasitet**

Skolekapasitet, både for barneskoletrinn og ungdomsskoletrinn må sikres i planen. Rekkefølgekrav i detaljplan for Tungavegen 1 og for Travbanevegen/Gildheimsvegen må videreføres i planen.

- **Uterom**

Uterom skal følge krav i KPA med 50 m<sup>2</sup> per bolig eller per 100 m<sup>2</sup> boligbebyggelse. Minimum halvparten av uterommene skal være felles og plasseres på bakken. Minimum halvdelen av felles uterom skal være solbelyst og egnet til opphold og lek.

Uterom bør være mest mulig åpne og sammenhengende. Det skal være tilstrekkelig fellesuterom på bakkeplan med gode solforhold. Skyggevirkning på uterom som konsekvens av planforslaget må illustreres tydelig, også virkninger på fasader. Felles uterom på bakken må være egnet til lek og opphold.

Det bør også tilrettelegges for gode uterom knyttet til kontorarbeidsplassene/annen næring.

Uterom på øverste tak tillates ikke.

- **Byutviklingsstrategi**

Det må redegjøres for på hvilken måte saken er i tråd med/ikke i tråd med byutviklingsstrategi for Trondheim.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

### **Krav til komplett planmateriale**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>.

### **Planprogram og konsekvensutredning**

Det foreligger et fastsatt planprogram for Tungavegen 1 med tilgrensende områder, fastsatt 21.1.2018.

Det planlegges om lag 16 500 m<sup>2</sup> ny næringsbebyggelse, hvilket utløser krav til konsekvensutredning i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 6 vedlegg 1 ledd 24, hvor kravet gjelder for nye næringsbygg over 15 000 m<sup>2</sup>.

Det ble i oppstartsmøtet enighet om at en oversikt over utredningstema skal fastsettes i samråd med Byplankontoret.

### **Planbeskrivelsen**

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte tema belyst i fastsatt planprogram, og i tråd med forslag i anmodning til oppstart fra

forslagsstiller.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker.

### **Annet**

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil.

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se [www.tbirt.no](http://www.tbirt.no) under forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med bystyrets vedtak av 02.09.2021.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder rivning av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger må unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

### **Samarbeid**

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med tomteeiere ved Travbanevegen. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt

detaljplanlegging.

### **Behandlingsfrist**

Det er enighet om at 12 ukersfristen skal gjelde.

### **Gebyr**

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Pall Tomasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg:

Planinitiativ/planbeskrivelse/forslag til tema i ROS-analyse

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Plan og studier

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Innspill fra Kommunalteknikk VA

### Kopi:

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag