



HUS ARKITEKTER AS
Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ingvild Kvikne

Vår ref.
2024/10253
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
28.06.2024

Brøset sør, detaljregulering Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Det ble gjennomført et formøte 19.02.2024, og senere mottatt planinitiativ og anmodning om oppstart av planarbeidet 18.03.2024. Det ble mottatt nytt materiale med utvidet planavgrensning, den 02.04.2024.

Med utgangspunkt i dette ble det holdt oppstartsmøte med Byplankontoret den 28.05.2024.

Planarbeidet gjelder den sørlige delen av Brøset.



Oversikt over planområdet hvor planavgrensningen er marker med rød stiplet linje.

Planens navn er Brøset sør.

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Planident skal være r20240018.

Plankonsulent er HUS Arkitekter v/Rune Tonstad Andersen - Nordre gate 10, 7011 Trondheim, rt.andersen@husark.no, mobil: 923 40 332 .

HUS arkitekter, Marit Wangensteen, m.wangensteen@husark.no

HUS arkitekter, Monika Damås, m.damaas@husark.no

Sweco Architects (LARK), Ellen Leinonen, ellen.leinonen@sweco.no

Forslagsstiller er Brøset Utvikling AS, kontaktpersoner er:

Diana van der Meer / Trym bolig, Diana.Meer@trym.no, mobil: 928 26 133.

Børge Aunaas / Heimdal bolig AS, borge.aunaas@heimdal.no

Geir Saltvik / Fredensborg Bolig AS, geir.saltvik@fredensborg.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Ingvild Kvikne, saksbehandler, ingvild.kvikne@trondheim.kommune.no,

mobil: 986 46 210

Pall Tomasson, partner, pall.tomasson@trondheim.kommune.no, mobil: 474 41 756

Hanne Nordgård, hanne.nordgard@trondheim.kommune.no, mobil: 482 96 055

Solrunn Paasche, solrunn.paasche@trondheim.kommune.no, mobil: 412 25 532

Hensikten med planarbeidet

Det oppgis i planinitiativet at hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp, og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, og frodige uterom med plass til dyrking. Området skal ha flere funksjoner, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet.

Planforslaget skal legge til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, nærmiljøanlegg, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og arealer til næringsbebyggelse i første etasje mot Brøsetjordet. I tillegg legges det til rette for større friområder, naturområder og parkanlegg.

Det planlegges for om lag 130.000 m² BRA boligbebyggelse (om lag 1.800 boliger à 70m²), om lag 1.200 m² BRA felleshus, og om lag 2.000 m² BRA næringsareal. Det oppgis ikke i planinitiativet hvilken type næring som vil være aktuelt. Forretning er ikke nevnt. Eksisterende bebyggelse utgjør om lag 10.000 m² BRA.

Forholdet til overordnet plan

Planinitiativet er i hovedtrekk i samsvar med rammer i overordnet områdeplan, vedtatt 13.06.2013. Planinitiativet er i strid med områdeplanens parkeringsløsning og utnyttelsen er høyere. Foreslåtte bygningshøyder strider med områdeplanen på flere felt.

Viktige utfordringer i planområdet

Kulturminner og kulturmiljø:

Det er flere fredede kulturminner innenfor planområdet: Reitgjerdet hovedbygg, sykepostbygg, og gangen mellom disse. Videre er parken foran hovedbygget, tre-alleen og «overlegeboligen» vernet etter plan- og bygningsloven. Andre eksisterende bygninger innenfor planområdet som har antikvarisk verdi er et hus i sveitserstil og boliger til ansatte på Reitgjerdet.

Det kan være en utfordring å planlegge en ny bydel med forholdsvis høy utnyttelse rundt de fredede bygningene og de andre kulturminnene, uten at de mister sin kontekst og betydning. Dette særlig når man går utover de begrensninger som områdereguleringsplanen har satt for høyder og utnyttelsesgrad.

For de fredede og vernede bygningene ligger det allerede føringer på at disse skal bevares og ivaretas på en god måte gjennom områdeplanen. Det kan være en utfordring å gi disse en ny bruk (på grunn av deres innvendige struktur og romfordeling), at bygningene får nok rom rundt seg og ny bebyggelse blir godt tilpasset.

Alleen er en klassisk allé som føyer seg inn i Trondheim sin allé-signatur som ble etablert på 1700 og 1800-tallet (tiden hvor flere lystgårder ble etablert). Byggegrensene/planlagt bebyggelse er lagt veldig nært alleen. Det er viktig at trærne får tilstrekkelig plass.

Flyfoto fra 1937 er et godt utgangspunkt for å forstå verdiene som finnes på Brøset, og den historiske bruken av området. Se under, hentet fra «Norge i bilder».



Flyfoto fra 1937

Naturmangfold - raviner

De to bekkedalene på Brøset er viktige strukturer for det biologiske mangfoldet i området. I dagens situasjon er den østre ravinedalen et svært viktig området for dyre- og plantelivet.

Det er flere rødlistede fuglearter som jevnlig bruker jordbrukslandskapet på Brøset til fødesøk og/eller hekking. I tillegg til vipa, gjelder dette først og fremst kornkråke (sårbar – VU) og gulspurv (VU) som er arter knyttet til kulturlandskapet. Mulighetene for hekking og fødesøk for kornkråke og gulspurv vil sannsynligvis reduseres, og vipe vil sannsynligvis ikke forsøke hekking i planområdet i framtiden, gitt en bruk av arealet tilsvarende formålene i vedtatt områdeplan.

Det er mange store og gamle trær i planområdet som har stor verdi for det biologiske mangfoldet. En utbygging av området kan ha en negativ påvirkning på disse, og i verste fall føre til at de må fjernes.

Skolekapasitet

Det er i dag ikke skolekapasitet i området. Det planlegges imidlertid en ny skole og større barnehage innenfor planområdet. Ny skole på Brøset er høyt prioritert i kommunens skolebehovsplan. Det må være rekkefølgekrav knyttet til tilstrekkelig skolekapasitet. Dette kan påvirke når boligene kan tas i bruk/igangsettes.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Det er viktig at hele Brøset-området, med nord- og sørdelen, blir et helhetlig område når det er ferdig utbygd.

Kravene i områdeplanen for Brøset må følges opp i detaljplanen for Brøset sør.

Gjennom detaljplanen for del av Brøset med tilliggende veger, ble utformingen av rundkjøringen inn til området fra Tunga avklart. Detaljplanen regulerer også bruk av Brøsetjordet som adkomstveg, snumulighet langs Brøsetjordet i vest, hensynssone naturmiljø og gang- og sykkelforbindelser på tvers av områdene. Dette vil også gjelde for Brøset sør.

Kulturminner og kulturmiljø:

Områdeplanens bestemmelser beskriver hvordan planområdets antikvariske hensynssoner skal håndteres og bevares. Dette må følges opp gjennom alle tiltak som kan påvirke antikvariske verdier i planområdet.

Hovedbygningen, verksted med garasje og sykepostbygningen er fredet og skal bevares. Forbindelsen mellom hovedbygget og sykepostbygget er også fredet etter kulturminneloven. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning. Tiltak for istandsettelse og/eller bruk av bygningene skal skje i henhold til kulturminneloven og Riksantikvarens forskrifter og retningslinjer for fredete bygninger.

Å ta vare på antikvarisk, verdifull bebyggelse og strukturer er viktig for å skape identitet og kontinuitet. Dette må medføre en lavere bebyggelse og mer rom inn mot hovedbygget enn

planinitiativet viser.

Boligbebyggelsen som ble benyttet av ansatte på Reitgjerdet, kommer i konflikt med foreslått utbygging og bør vurderes flyttet innenfor planområdet. All bebyggelse som ikke gjenbrukes må beskrives.

Det er positivt at det planlegges å ta vare på Ortenbygget/hagebruksbygget i parken. Ortenbygget hadde grønnsakshager mot vest, og historisk vil det være riktig på ha parselhage der. Det betyr at byggegrense/bygninger må trekkes noe mer tilbake enn hva planinitiativet viser, for å gi plass for dette.

Landskap og grønnsstruktur:

Det er viktig å sikre grønne verdier med gode bestemmelser for hele planområdet. Generelt må foreslått utbygging tilpasse seg eksisterende terreng og vegetasjon. Det er positivt at det fokuseres på alleen som et hovedelement i området.

Det er mange store trær i planområdet. Det forventes at alle store trær, trær som har stammeomkrets over 60 cm målt 1,3 meter over bakken, måles inn og kvalitetsvurderes. Størrelsen på eksisterende trekroner og trærnes høyde skal vises. Vitalitet og forventet levetid skal vurderes. Trær som har kulturminneverdi må markeres spesielt.

Også i østre ravinedal skal alle store trær som berøres av tiltak i dalen dokumenteres og verdivurderes på samme måte.

Trær som skal bevares må vises på reguleringsplankartet og tilknyttes bestemmelser. Det må stilles krav om skjøtelsesplan.

Grønnstrukturen nord og sør for hovedbygget må utformes med hensyn og referanse til hovedbygget. Nærmiljøanleggets beliggenhet slik det nå foreslås i planinitiativet må vurderes flyttet lengre unna hovedbygget. [I kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder](#) følger en beskrivelse av store parker. De store parkene må imøtekomme denne beskrivelsen.

Byantikvaren ønsker en tett dialog om utstrekning og utforming av parkanlegget, som bør utformes som en klassisk bypark. Viser til møte med Fylkeskommunen og Byantikvaren den 07.06.2024, der spesielt utforming og bevaring av parken ble diskutert. Både Byantikvaren og Fylkeskommunen påpeker at seks til åtte etasjer om mot parken er mye, og at det vil medvirke til at hovedbygningen mister sin effekt som hovedattraksjon i området. De mener det er viktig at det fokuseres på opplevelsen av bygget, sett i sammenheng med omgivelsene.

I illustrasjoner som følger områdeplanen (vedlegg 5) ser man at hovedbygget tydelig står frem som et viktig landemerke og navigasjonspunkt i området.

Tverrsnitt og gatesnitt som viser høyder mot park, alleen og eksisterende bebyggelse vil bli veldig viktig for å få et innblikk i hvordan området vil bli påvirket av høydene.

Områdeplan for Brøset
Illustrasjoner fra 3D-modell



Fugleperspektiv fra nord (illustrasjon: VISUALIS)

Arkitektonisk kvalitet og utforming av bebyggelse

Det må sikres arkitektonisk kvalitet i planarbeidet. Vi viser til forslaget til ny arkitekturstrategi (ikke vedtatt enda) for utdypende informasjon om arkitektonisk kvalitet i byutviklingen. Gjennom planprosessen vil dette være et tema som må belyses. Det skal sikres særskilt god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom.

Kjellere må løses slik at bebyggelsen møter terrenget uten store sokler. Det må angis maks høydeforskjell fra terreng til gulvnivå i første etasje. Eventuelle ramper til parkeringskjellere må løses innvendig i bygningsvolumene.

Det er viktig at skalaen på den nye bebyggelsen relaterer seg til eksisterende sted og bebyggelse.

Utnyttelse

Planinitiativet for Brøset sør foreslår flere boliger enn områdeplanen la til grunn for hele Brøset. Områdeplanens bestemmelser beskriver i detalj tillatte bygningshøyder, hvor all bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser og høyder som vist i vedlegg 1 til bestemmelsene (jf. 4.1.1 i områdeplanen). Dette var viktige forutsetninger for å gi variert boligsammensetning – med et tilstrekkelig antall boliger for å utbytte området godt - og samtidig gode uterom og solforhold.

Generelt er det positivt at planinitiativet viser hus av ulik høyde, som gir et variert/organisk uttrykk.

Bebyggelsen i planforslaget er foreslått to til tre etasjer høyere enn det som er lagt til grunn i områdeplanen. Denne høydeforskjellen vil ha stor påvirkning på hvordan området oppleves, både nærvirkninger og fjernvirkninger. Blokkbebyggelse på åtte etasjer vil i stor grad vil ha

negativ påvirkning på by- og bomiljø i form av skyggelegging på ute-/grøntområder, fremtredelse i landskapet sett utenfra, innbygging av kulturminner og en unaturlig skala som oppleves fremmedgjørende i eksisterende bebyggelse.

Fjern og nærvirkninger må illustreres nøyaktig, med realistiske utgangspunkt og perspektiver, for å vise hvilken påvirkning bebyggelsen har på området og hvordan høydene oppleves.

Fremstillingen av høydene i nåværende illustrasjoner fremstår som villedende, hvor bebyggelsens høyder (tre og åtte etasjer) er illustrert relativt likt uten at høydeforskjellene kommer frem.

Integreringen av historiske bygg gir tidsdybde og karakter. Det må ses på siktlinjer inn mot disse bygningene, fra ulike steder i området.

I områdeplanen er det regulert en høyere bebyggelse mot Omkjøringsvegen i øst. Også her foreslås høyere bygg enn områdeplanen åpner for. Sammenhengende, lange bygninger – gir mindre kontakt mot naturområdene i ravedalen.

Gode solforhold må oppnås både på felles uteoppholdsareal og offentlige arealer.

Planlegging av ny barneskole på Brøset har kommet langt. Valg av konsept og videre føringer hensynstas. I planinitiativet er bebyggelsen vest for skolen vist med seks etasjer. Dette er høyere enn områdeplanen og må reduseres. Bebyggelsen som grenser til skolen – og andre offentlige formål – må særlig ivareta dette hensynet, både ved å gi gode solforhold, men skolen bør også fremstå som en samlingspunkt i området, og dette må den gis rom for.

Det er positivt at temaet bokkvalitet, herunder høyder, er satt opp i møteplanen. Vi ønsker å diskutere dette særskilt da planinitiativet ikke følger områdeplanen når det gjelder høyder og tetthet, og det kan utfordre bokkvaliteten og andre kvaliteter i området. Vi mener en økning i høyde og utnyttelsesgrad utover det som er foreslått i områdeplanen vil ha negativ påvirkning på bokkvaliteten på Brøset.

Kvalitetsprogram:

Det bør utarbeides et kvalitetsprogram for denne delen av Brøset. Programmet må ha til hensikt å beskrive kvaliteter og prinsipper for utforming og gi føringer for det videre arbeidet med utforming av landskap, byrom og arkitektur innenfor planområdet.

Renovasjon:

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet. Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse. Permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

Klimavennlig, klimaregnskap:

Forutsetningene om Brøset skal bli en klimanøytral bydel, jamfør bestemmelsene i områdeplanen § 2.2, må videreføres i detaljreguleringen.

Forutsetningene i områdeplanen innebærer at det må utarbeides en klimagassberegning allerede i planfasen, og vedlegges som en del av komplett planmateriale.

I tråd med vedtakspunkt ved førstegangsbehandlingen av del av Brøset med tilliggende veger, bygningsrådsmøte 14.06.2023, sak 96/22 (ledd 5) må konsekvensene ved valg av mobilitetskjellere for massehåndtering utredes. Viser til Klimaveileder for plan- og byggesaker, som følger forslaget til ny KPA.

Det oppfordres til å utarbeide ombrukskartlegging allerede i planfasen.

Landbruk:

Det må utarbeides matjordplan iht. [Veileder matjordplan](#). Planen må foreligge senest ved høring av planforslaget. Det anbefales at matjordressursen brukes til opparbeiding av ny dyrkajord framfor forbedring av eksisterende.

Naturforvaltning:

Kantvegetasjonen langs ravinedalen i øst skal bevares. Turveien som er planlagt inntil kanten av ravinedalen må planlegges på en slik måte den ikke vil medføre inngrep i vegetasjonen her. Det må gjøres en vurdering av områder innenfor planområdet som kan bevares for å ta vare på egnede områder for fugl i området. Arealer som skal forbli urørt, vil være viktige elementer.

Hensynssone naturmiljø i reguleringsplan for del av Brøset med tilliggende veger, må videreføres i planen for Brøset sør.

Vipe står oppført som sterkt truet, og ikke kritisk truet, i planbeskrivelsen i avsnittet om naturverdier og må rettes opp.

Klimatilpasning:

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes og dersom andre løsninger velges *skal* det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jamfør statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Det må tydeliggjøres videre i planprosessen.

For at mest mulig av overvannet skal tilbakeføres til grunnen og vegetasjonen, jamfør § 16.2 i gjeldende kommuneplanens arealdel, skal det velges permeable overflatematerialer på uteområdet. Dette er spesielt viktig da planen medfører en mye større andel tette flater enn dagens situasjon. Dette må sikres i bestemmelsene.

Ved utarbeiding av utomhusplan må overvannshåndtering og dreneringslinjer inkluderes.

I områdeplanen for Brøset står det i innledningen på s. 4 “Krav om lokal overvannshåndtering i åpne systemer og en høy andel grønne overflater – for å sikre mot framtidig økte nedbørsmengder samtidig som uterommene får et grønt preg”. Bruk av for eksempel regnbed, grønne forsenkninger (vadi), grønne fasader/tak og gressarmeringsstein må sikres i bestemmelsene.

Det skal sikres en minimumsverdi for grønn overflatefaktor (GOF) i henhold til tabellen vist i områdeplanens bestemmelser.

Det er bra at store nedbørsmengder og urban flom/overvann er listet under mulige uønskede hendelser. Disse må tas med videre i risiko- og sårbarhetsanalysen og sannsynligheten må vurderes til middels til høy.

Bevaring av eksisterende trær og etablering av nye trær, er et positivt verktøy i overvannshåndteringen.

Miljø og folkehelse:

Plassering og utforming av boliger må hensynta støyutredning og det må sikres at bygningsmasser og opparbeidet uteoppholdsareal får akseptabelt støynivå. Det kan forekomme samvirke mellom luft og støy for eventuelle boliger mot øst - da må det utarbeides en helsekonsekvensutredning.

Forurensning:

Med bakgrunn i eventuell lokal forurensning fra driften av gårdsbruk/gartnerier må det som et minimum gjennomføres en innledende studie i henhold til Miljødirektoratets veileder:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/forurenset-grunn/for-naringsliv/forurenset-grunn---kartlegge-risikovurdere-og-gjore-tiltak/kartlegge-forurenset-grunn/innledende-studie/>.

Tilgjengelige kart indikerer at ravinedalen tidligere har gått inn i vestlig del av planområdet, og ble gjenfylt i slutten av 1970-tallet. Dokumentasjon på om grunnen er forurenset eller ikke skal sendes til forurensningsmyndigheten i kommunen.

Samferdsel og trafikkplanlegging:

Gjennom behandlingen av reguleringsplan for nordre del av Brøset, ble det avklart at det store parkeringshuset som skulle romme hovedandelen av parkeringsplassene for alle boligene i områdereguleringsplanen, ikke skal etableres. Parkering skal i stedet løses med parkeringsanlegg under bakken.

For sykkelparkering i kjeller kan det være behov for flere egne sykkelramper for å gi syklende atkomst til kjelleren fra flere retninger.

Det er viktig at planen kobler seg opp mot planforslaget for Bromstadruta på en god måte. Bromstarute er hovedsykkelvegen som planlegges mellom Fernanda Nissens veg og Sildråpevegen.

Alle de ulike funksjonene innenfor offentlig tjenesteyting bør ha felles løsning for varelevering og parkering.

Universell utforming:

Parkering for sykkelvogner og elektriske uterullestoler med lademulighet må sikres i bestemmelsene. Dette også under tak. Elektriske uterullestoler bør sikres plassering nær blokkene.

Tilgjengelige boenheter med variasjon i boligtyper må tilstrebes. I blokkbebyggelsen må det sikres et stort antall tilgjengelige boenheter.

En viss prosentandel av leilighetene bør sikres størrelse på over 50m², og det bør sikres et minimumsareal (m²) på fellesrom (stue/kjøkken) i boligen som samsvarer med antall soverom.

Felleshus må sikres med stor nok plass for felles oppholdsareal, kjøkken og toaletter.

Materialbruk bør sikre variasjon og bruk av ulike farger på bygningsmassen. Dette gir bedre orienterbarhet.

Det er viktig at det tidlig i planleggingen etableres adkomst langs koter og trinnfri adkomst til bygningsmassen. Det bør tilstrebes en stigningsgrad på maks 1:15 til inngangspartier og opparbeidet uteareal. Aktivitetsareal bør etableres på horisontale plan.

Vann og avløp:

Innspill fra kommunalteknikk VA er samlet i et eget dokument. Ved utarbeidelse av planforslaget skal det legges til grunn.

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 veilederen, og i 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](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Detaljplanen er i hovedsak i tråd med områdeplanen. Konsekvenser av detaljplanen skal ikke utredes som en egen konsekvensutredning med KU-metodikk, men virkningene skal beskrives i planbeskrivelsen eller som egne rapporter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med kommunens illustrasjonsveileder for plansaker.

Planen skal grunngis med følgende illustrasjoner og utredninger:

- 3D-illustrasjoner som forklarer bygningsvolumer, terreng, veier m.m.
- Fjernvirkning
- Planer, snitt, oppriss, landskapsnitt. Det er ønskelig å se målsatte tverrsnitt gjennom gater og hus der husene står nært veg eller gate. Dette gjelder blant annet mot kollektivtrase (Brøsetjordet) og E6 (bussholdeplass).
- Fotomontasjer fra siktpunkter på bakkeplan.

I tillegg bes det om at vegnavn vises på alle illustrasjoner, slik at det blir lett å orientere seg i dem. I alle illustrasjoner skal både eksisterende og planlagte trær vises i fullvokst størrelse. I sol-/skyggeillustrasjonene må store trær markeres, og skyggevirksomhet for sommer- og vintersituasjon vises.

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med 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 under *Forskrifter og veiledninger*.

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 riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Samarbeid

Vi viser til oversendte møteplan hvor følgende tema er listet opp:

- Bekkeåpning / overvannshåndtering
- Bærekraft + energi
- Mobilitet (mobilitetskjeller, delemobilitet mm.)
- Merknadsbehandling
- Veg + trafikk + støy + luftkvalitet
- Vann og avløp + renovasjon
- Bokvalitet (leilighetssammensetning, solforhold, høyder mm.)
- Helhetlig vurdering / utkast komplett planforslag

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget, og vil involvere aktuelle kommunale enheter i dette. Vi ber om at dere kaller inn til arbeidsmøtene når dere er klare for det, og at vi mottar grunnlagsdokumenter en uke i forkant der det ønskes tilbakemeldinger i møtet.

Oppstart

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med vedlegg, adresseliste og annonse med dato.

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.

Byplankontoret oppfordrer plankonsulent/forslagsstiller til å holde åpent informasjonsmøte med berørte naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Saken er omfattende og vil sannsynligvis kreve behandlingstid utover 12 uker. Det er enighet om at behandlingsfristen økes fra 12 til 16 uker.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller Brøset Utvikling AS i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Ingvild Kvikne
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

- Brøset Utvikling AS
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag