Statens vegvesen

CK NOR BYGG AS
Postboks 8
2910 AURDAL

Leif Erlend Hjelmen

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan-Kristian Janson / 90412554	25/317589-2		17.11.2025

Uttalelse til oppstart av arbeid med reguleringsplan - «Gnr. 49 bnr. 120 og tilsluttende områder langs Hallfred Høyems veg» - Granåslia - Trondheim kommune

Viser til deres kunngjøring av 07.11.2025.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Initiativtaker foreslår å legge til rette for oppføring av 3 frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur, i tråd med tidligere godkjente tiltak på eiendommen. Løsningen er tidligere behandlet og godkjent av Trondheim kommune gjennom to byggesaker med dispensasjoner, men vedtaket er opphevet pga. lovanvendelsesfeil i dispensasjonene. Boligen lengst vest er lovlig oppført i tråd med byggesaken, da ett av byggene kunne oppføres uten dispensasjon. Den inngår likevel i plansaken på lik linje med de to andre boligene. Området ligger i Granåslia, 200-300 meter i luftlinje øst for E6 (Omkjøringsvegen).

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen viser til referat fra oppstartsmøte datert 27.06.2025 og slutter seg til kommunens oppfordring om å sette av areal til et framtidig fortau langs Hallfred Høyems veg. Vi har ingen ytterligere merknader da vi betrakter saken som en formalitet.

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

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER
TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Statsforvalteren i Trøndelag
Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato: 24.11.2025
Vår ref: 2025/14472
Deres dato:
Deres ref:

CK Nor Bygg AS
Skjellvikaveien 12 C
3237 SANDEFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - varsel om oppstart av arbeid - Reguleringsplan for Hallfed Høyems veg - Trondheim kommune

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

Klima og miljø

Forurensning

Støy og luftforurensning

Støy og luftforurensning for eksisterende bebyggelse rundt planområdet som følge av økt trafikkmengde etter at prosjektet er ferdigstilt, må vurderes. Det må foreligge trafikkanalyse som viser dagens situasjon og fremtidig situasjon basert på nye ÅDT beregninger.

Det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy, luftkvalitet, trafikksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet. Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6.3 i T-1520 og kapittel 6, tabell 4 og 5 i T-1442/2021 må sikres i bestemmelsene.

Avløp

Det bør gjøres en beregning av hva planlagt utbygging vi medføre av økt belastning på eksisterende ledningsnett og ikke minst avløpsrenseanlegget. Basert på beregningen bør det faglig vurderes om avløpssystemet og renseanlegget er tilpasset økt belastningbehov som følge av flere boenheter.

Kommunen må sikre at det finnes et tilstrekkelig avløpssystem før de gir tillatelser til nye boliger, i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2. Dersom et renseanlegg ikke overholder rensekravene, vil det å koble på flere boliger eller andre abonnenter medføre økt belastning på renseanlegget og forverre anleggets mulighet til å overholde rensekravene. Dette vil igjen forsterke belastningen på resipient og representere en ulovlig forurensning jf. forurensningsloven § 7. Før kommunen gir tillatelse til nye bygninger, skal "bortleding av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.", jf. Pbl. § 27-2. Som byggesaksmyndighet skal kommunen altså forsikre seg om at det finnes akseptable løsninger for avløp som en del av byggesaksbehandlingen.

Klima og klimatilpasning

Klimagassutslipp

Planen må innarbeide tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn, og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi. Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et klimagassregnskap. Vi anbefaler at metode i Miljødirektoratets håndbok M-1941 benyttes.

Utslippsfri byggeplass bør vurderes.

Klimatilpasning

Ved planlegging av arealbruk er det viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder som vil være utsatt innenfor og rundt tiltaket, og vurdere konsekvensene det vil ha for de aktuelle områdene. Det omfatter blant annet å dimensjonere anlegg. Les mer i Miljødirektoratets veileder Hvordan ivareta klimatilpasning i arealplanleggingen.

Overvann

Åpne, naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi. Vi anbefaler at VAO-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring.

SPR-AM

Vi legger til grunn at parkeringsdekning, utnyttelsesgrad er i samsvar med KPA. Vi støtter kommunens vurdering om at det bør reguleres inn fortau langs Hallfred Høyems veg. En trygg løsning for myke trafikanter er mer i samsvar med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR-AM) og SPR-Klima og energi.

Massehåndtering

Overskytende jord– og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243.

Fremmede arter

Det er ikke registrert forekomster av fremmede, skadelige arter nært planområdet. Planområdet ligger inne i private hager, og det er ikke usannsynlig at det kan finnes uregistrerte fremmede, skadelige arter i området. Det er ikke tillat å bidra til å spre slike arter ut fra nåværende voksested, jf. Forskrift om fremmede organismer. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang. Se også Fremmedartslista.

Det må utvises stor forsiktighet for å unngå at fremmede, skadelige arter etablerer seg i området. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at masse som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Videre bør det settes bestemmelser om at det ikke skal plantes eller sås fremmede arter i planområdet.

Naturmangfold

Det er lite eksisterende vegetasjon i planområdet. Dersom eksisterende vegetasjon skal fjernes må effekten av tiltaket vurderes, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Samlet belastning og avbøtende tiltak

er også del av denne vurderingen, jf. naturmangfoldloven (NML) § 7. Se Veileder til naturmangfoldloven kapittel II (T- 1554).

Friluftsliv
Planområdet ligger nært et svært viktig friluftsområde i henhold til kommunens kartlegging av slike. Planens konsekvenser for friluftslivet må vurderes.

Barn og unge og Helse og omsorg
Planområdet ligger i byggesone 3 og vi forventer at kvalitetskrav angitt i § 10.4 og § 23.5 i gjeldende KPA. Planområdet ligger i et område med eneboliger og det vil være viktig at planforslaget viser hvordan fortettingen vil påvirke nærliggende boliger og områdets strøkskarakter. Det må følge sol/skyggediagram som viser konsekvensene for uteoppholdsarealer til nærliggende bebyggelse og innenfor planområdet på nøkkeltidspunkt.

De rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging punkt 5a), samt punkt 5d) gir føringer for at det skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet. Det må redegjøres avstand til lekeplasser i området (nær-/område-/kvartalslekeplass) samt hvordan trygg ferdsel fra planområdet til offentlige lekeplasser, skole og andre fritidsaktiviteter ivaretas. Avbøtende tiltak må sikres i planbestemmelsene.

Universell utforming og tilgjengelighet:
Norge er forpliktet av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD), som legger sterk vekt på like muligheter for livsutfoldelse. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen. Selv om mye knyttet til universell utforming, av spesielt bygninger, er sikret gjennom TEK 17, bør det for bevisstgjøring i den mer helhetlige planleggingen stilles krav i bestemmelsene.

Samfunnssikkerhet
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE). Middels mulighet for marin leire (NGU). Vi forutsetter at NVE veileder 1/2019 følges.

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, vi viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 i veilederen for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede klimaprofiler for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når:

- det kun er en sjekkliste med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Videre arbeid
Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Med hilsen

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

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: Maria Aastum – 73 19 92 25
Samfunnssikkerhet: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 93 34
Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden	7004	TRONDHEIM
Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Trøndelag fylkeskommune
Tröndelagen fylhkentjïelte
Seksjon Kommunal

CK NOR BYGG AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Vår dato:	27.11.2025	**Vår referanse:**	202527698-5	**Vår saksbehandler:**
Deres dato:		**Deres referanse:**		Oddveig Hovdenak

Fylkeskommunens uttalelse - oppstart av planarbeid Hallfred Høyems veg - 49/120 - Plan-ID: r20250017 – Trondheim kommune

Vi viser til brev datert 7 november 2025 med varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplanen for Hallfred Høyems veg.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av tre frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur.

Barn og unges interesser
Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen.
Vi vil samtidig minne om at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

Blågrønne kvaliteter og fordøying av overvann
Vi oppfordrer til at planen legger føringer for å håndtere overvannet lokalt, i åpne løsninger. Dette krever at det settes av tilstrekkelig areal tidlig i planprosessen, og at området organiseres på en måte som gjør dette gjennomførbart. Videre vil vi oppfordre til å ta inn håndtering av overvann i bestemmelsene til 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 realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
seksjonsleder

Oddveig Hovdenak
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Areal- og samfunnsplanlegging: Oddveig Hovdenak: oddhov@trondelagfylke.no
Eldre tids kulturminnevern: Knut Harald Stomsvik: knust@trondelagfylke.no

Kopimottaker:
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
BYPLANKONTORET