



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS

Postboks 185 Sentrum  
0102 OSLO

Vår saksbehandler Toril Nordal	Saksnummer BYGG-20/87340 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Lise G. Ellingsen	Dato 06.04.2020
-----------------------------------	---	------------------------------------	--------------------

## Nermarka 2, rammetillatelse for oppføring av lagerbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 16/48/0/0

Ansvarlig søker: WSP NORGE AS  
Tiltakshaver: STATSBYGG

Vurdert dispensasjon: KOM formål  
Vurdert dispensasjon: PLAN byggegrense

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel angående formål og regulert byggegrense etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Toril Nordal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Kopimottaker: STATSBYGG  
EIERSKAPSENHETEN

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

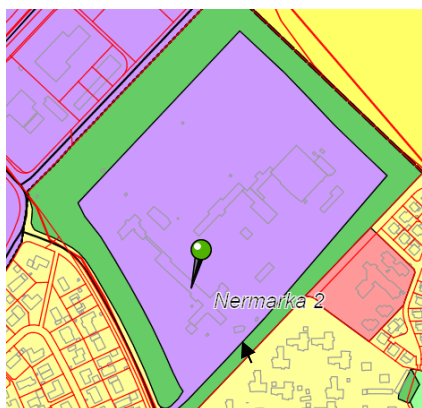
Vi mottok søknad om rammetillatelse 13.02.2020. Det er i tillegg mottatt dokumentasjon tidligere, henholdsvis 22.01.2020 og 06.02.2020.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- Søknaden gjelder lagerbygg til fengsel

### Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Det omsøkte tiltaket plasseres på del av eiendommen regulert til grønnstruktur.



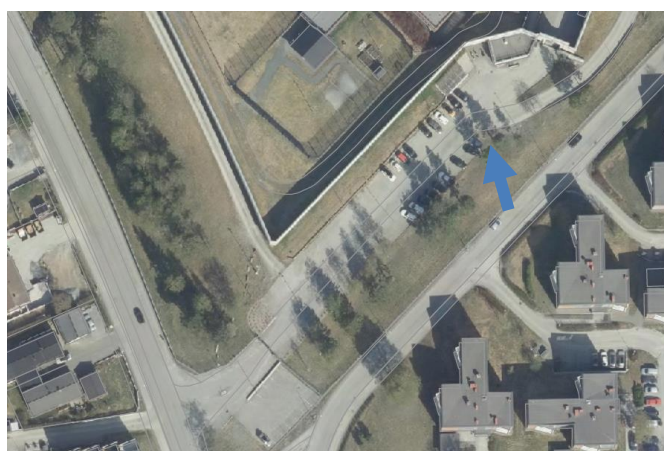
utsnitt kommuneplanens arealdel  
pil viser hvilket areal som berøres av nybygg



utsnitt reguleringsplan R 0207e



utsnitt situasjonskart



flyfoto (pil viser areal som berøres av nybygg)

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan 0207e, *Avkjørsel fra Bromstadvegen til Trondheim kretsfengsel*. Aktuell reguleringsplan er stadfestet 02.09.1969. Eiendommen er regulert til offentlig formål, fengsel.

**Naboer**

Naboer og gjenboere er varslet.

Det er mottatt merknad til søknaden fra Eierskapsenheten med betenkelighet rundt plassering av et bygg innenfor formål grønnstruktur, da den sammenhengende grønne bufferen mellom fengselet og boligene på andre side av veien er viktig.

**Søkers kommenter:**

*Lokaliseringen av bygget er i en eksisterende innsnevring av grøntbeltet. Det gjøres tiltak for å bedre situasjonen; fasade mot General Wibes veg utformes med beplantning og det plantes nye trær. Bygget vil også i seg selv fungere som en skjerming for parkeringen bak for naboer på motsatt side. Til opplysning er det forøvrig foretatt en bred vurdering av alternative plasseringer, som ikke lar seg gjennomføre. Det er videre vurdert at dette er den plasseringen som er mest funksjonell for sitt formål. Tiltak: For å bedre grøntsonen, har vi utvidet denne med 1 m, hvor snuhammer er plassert, slik at avstand til eiendomsgrense til snuhammer er tilsammen 4m.*

**Byggeprosjektet**

Den omsøkte lagerbygningen er på ca 200 m<sup>2</sup>. Byggesakskontoret har ingen vesentlige kommentarer til utformingen i seg selv. Byggesakskontoret anser det som positivt og viktig at fasaden som vender ut mot offentligheten får en vegg med vegetasjon, som omsøkt.

**Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon på følgende punkter:

- Regulert formål i kommuneplanens arealdel, grønnstruktur
- Regulert byggegrense

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

**Regulert formål**

Det står i kommuneplanens arealdel § 11.1: Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

**Søkers begrunnelse**

*Området er registrert i kommunens temadata til grønn korridor. Det sammenhengende grøntarealet som omkranser tomte er på 42,5 daa. Bygget har et avtrykk på ca. 200 m<sup>2</sup> og snuhammer (trafikkareal) 120 m<sup>2</sup>. Til sammen et arealavtrykk på ca. 320 m<sup>2</sup>. Dagens grøntareal ved byggets foreslåtte plassering kan ses på å være en mindre fungerende buffer mellom fengselet og boligene, men heller et tilliggende vegareal. Lokaliseringen av tiltaket er plassert hvor det fra før av er en flaskehals i grøntdraget. Det er ingen tursti der i dag. Det vil plantes tre allé langs etter området hvor lagerbygget og snuhammer oppføres og det vil oppføres en «grønn fasade» som avbøtende tiltak.*

Ansvarlig søker redegjør for naturtype i henhold til kommuneplanens arealdel §11.3. I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltningsbase for naturdata, samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske

*funksjoner søkes opprettholdt.*

Arealet er av kommunen definert som naturtype 195-D, viktig lokal naturtype. I følge miljøenheten berører man ikke kornåkerkråken i foreslått område og det er ikke registrert noen rødlistearter her.

#### Byggesakskontorets vurdering

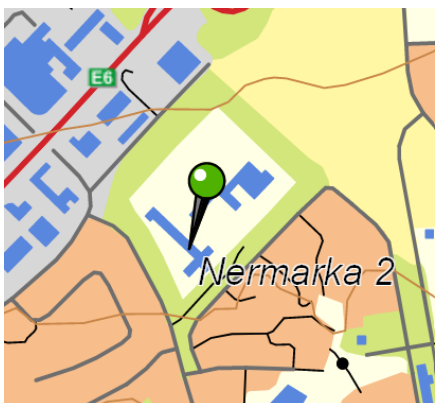
Grønnstrukturen som omgir fengselet utgjør en viktig buffersone på alle sider. Dette gjelder mot bolig- bebyggelsen i sørøst og sørvest, mellom fengselet og næringsbebyggelsen i nordvest og jordene i nordøst. Hele grønnstrukturen er inngjerdet og ingen deler av denne er tilgjengelig for offentligheten.

Lagerbygget ønskes plassert på sørøstsiden av fengselet og berører noe av grøntarealet. På denne siden er eksisterende adkomst med parkeringsplasser og port inn til anlegget. Til sammen 13 av dagens parkeringsplasser fjernes som følge av tiltaket.

Kommunen er samlet om at det er uheldig å legge et bygg innenfor formålet grønnstruktur. En bred sammenhengende grønn buffer mellom fengselet og boligene på den andre siden av General Wibes veg anses som viktig. Bygget og lastesonen som er vist i situasjonsplanen vil punktere noe av denne sammenhengen. Med tanke på grønnstrukturen i seg selv ville andre løsninger/annen plassering av bygg og lastesone vært ønskelig.

Byggesakskontoret må likevel veie disse ulempene opp mot andre samfunnsinteresser, i dette tilfelle fordelene denne plasseringen vil ha for fengselet. Slik Byggesakskontoret forstår er den omsøkte plasseringen avgjørende, ut fra deres behov. Utenfor muren i tilknytning til den eksisterende avkjørselen og parkeringsplassen.

Det står i søknaden at det omsøkte bygget vil få en grønn vegg med klatreplanter langs sørvestfasaden som et avbøtende tiltak. I tillegg nyplantes trær for å styrke grønnstrukturen. Buffersonen på denne sørøstre siden er fra før noe mindre enn på de andre sidene da adkomst og parkeringsplasser ligger her. Lagerbygget vil oppta noe av dette arealet som i dag rommer parkeringsplasser i tillegg til at en del av grønnstrukturen berøres.



*Illustrasjon grønnstruktur*



*foto mot nordøst fra General Wibes veg*

Blokkbebyggelsen på andre side av General Wibes veg ligger noe høyere i terrenget. De er bygd med tette gavlfasader mot nord og utsikt i hovedsak mot vest. Avstanden fra lagerbyggets vegg til vegens midtlinje er målsatt til 12,5 m. Tilsvarende vil minsteavstanden fra vegmidte til blokkbebyggelsen være ca 18 m. Samlet blir det en minsteavstand på omtrent 30 meter mellom lagerbygg og nærmeste blokk.

I denne saken mener Byggesakskontoret at samfunnsinteresser knyttet til fengselet må veie tyngst, selv om det er uheldig å bygge ned grøntareal. Sett i sammenheng med den samlede størrelsen på grønnstrukturen er det en liten del som berøres, og dette på en side av fengselet som allerede er benyttet til adkomst og parkering. Selv om det vil være en ytterligere innsnevring av grønnstrukturen ved det nye lagerbygget vil det likevel være et ubebyggt grøntareal på 8,5 meter mellom lagerbygg og vegareal som vil kunne ivareta karakteren som buffersone.

Med begrunnelse i ovennevnte mener Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side.

Byggesakskontoret mener etter en samlet vurdering at det er en overvekt av fordeler som tilsier at det bør gis dispensasjon.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsplanen angående formål.

### **Byggegrense mot veg**

#### Søkers begrunnelse

*Dispensasjon fra krav om byggegrense og avstand til veg på 12m herunder vegloven §29*

*Bygget er plassert utenfor 12 m grense hovedveg General Wibes veg, men vegareal/lastesone er innenfor denne grensen. Vi ser det derfor nødvendig å søke dispensasjon. Bygget er plassert slik at den ikke forstyrrer siktsoner eller gjør stedet uoversiktlig. I forhold til vedlikehold vil noe av trafikkarealet beslaglegges uten mulighet for større snø-opplag. Samlet sett vil det ikke gå utover sikkerheten og vedlikeholdet å plassere bygget slik. Tilgjengeligheten for allmennheten vil ikke endre seg og de ansatte og besøkende vil få bedret arbeidssituasjon*

*For å få til en god og hensiktsmessig løsning med fengselets funksjoner og plassering av bygget, nevnes det følgende positive virkninger:*

- *Mindre tungbil-trafikk innenfor fengselets murer*
- *Tryggere og mer trafiksikker inngangssituasjon til fengselet*
- *Fengselet får et funksjonelt mottak*
- *Antall parkeringer reduseres med ca. 13 parkeringer*
- *Mindre byggetiltak på 200 m<sup>2</sup> BYA uten vesentlig fortregende virkning*
- *Byggets plassering vil skjerme for noe støy inn mot tunet foran fengselet og det vil skjerme nabobebyggelse for innsyn til parkeringsplass*
- *Hensiktsmessig i forhold til hele arealdisponeringen for tomta*
- *Liten eller ingen påvirkning av villtypen kornåkerkråke*
- *Det er avsatt et stort grøntområde på 42,5 daa rundt fengselet. Nytt areal for dette vil bli 42,18 daa.*

*Negative virkninger:* • *Innsnevring av grøntområde avsatt i kommuneplanen blir innsnevret i dette område.*

*Lokaliseringen av bygget er i en eksisterende innsnevring av grøntbeltet. Det gjøres tiltak for å bedre situasjonen; fasade mot General Wibes veg utformes med beplantning og det plantes nye trær. Bygget vil også i seg selv fungere som en skjerming for parkeringen bak for naboer på motsatt side. Til opplysning er det forøvrig foretatt en bred vurdering av alternative plasseringer, som ikke lar seg gjennomføre. Det er videre vurdert at dette er den plasseringen som er mest funksjonell for sitt formål.*

*Tiltak: For å bedre grøntsonen, er snuhammer blitt trukket 1 m lenger in fra eiendomsgrense, slik at avstand til eiendomsgrense er 4m.*

#### Byggesakskontorets vurdering

I kommuneplanens arealdel er området vist som grønnstruktur, hvor det forutsettes at det ikke skal være bebyggelse. Gjeldende reguleringsplanen viser byggegrense mot veg. På bakgrunn av forannevnte er det søkt om dispensasjon på dette punktet.

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved fremtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien.

Ansvarlig søker redegjør for at det ikke er byggets plassering som utløser krav om dispensasjon, men biloppstilling og lastesone. Tiltaket er utformet for å få til en god og hensiktsmessig løsning for fengselets drift og rutiner. Det argumenteres med at tiltaket samlet sett ikke vil medføre ulemper når det gjelder trafiksikkerhetsmessige hensyn, sikt og vegvedlikehold. Søker fremhever at løsningen er tryggere og mer trafiksikker i inngangssituasjonen ved at tungtrafikk innenfor fengselet unngås.

Byggesakskontoret legger ovennevnte til grunn og finner at fordelene veier tyngre enn ulempene.

Etter en helhetlig vurdering mener Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke settes til side og gir dispensasjon fra regulert byggegrense.

#### **Vurdering/konklusjon**

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

**Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

#### **Plassering og høydefastsettelse**

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet Trondheim lokal som høydesystem.

#### **Foretak med ansvarsrett**

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

### **Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)**

Ved eventuell konflikt med eksisterende ledninger i bakken må dere avklare med ledningseier ([Kommunalteknikk](#) for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

### **Bygg- og anleggsavfall**

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

### **Vilkår for tillatelsen**

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

### **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:  
[www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse](http://www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse).



## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.