



VOLL ARKITEKTER AS
Olav Tryggvasons gate 51
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Andreas Berggren Kjønsvik

Vår ref.
2023/8913
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
12.03.2026

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Stavnevegen 25, 27 og 29 og gnr/bnr 95/578, detaljregulering, r20120010r20120010

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Stavnevegen 25, 27 og 29 og gnr/bnr 95/578 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

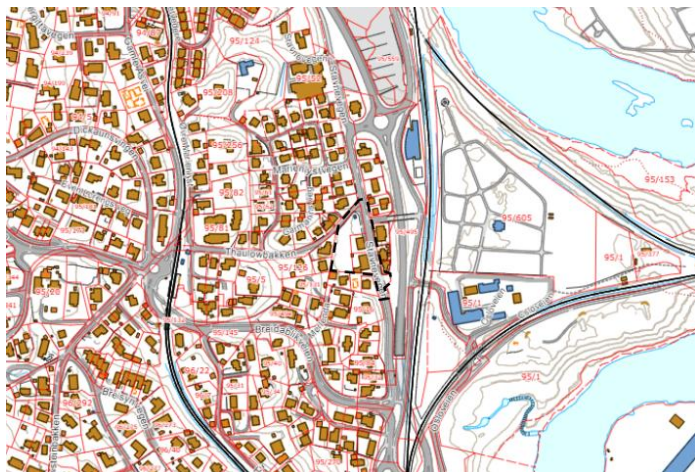
Reguleringsplanforslaget er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:500, merket Voll Arkitekter AS, der kart på grunnen er datert 07.07.2012, sist endret 30.12.2025, mens kart under grunnen er datert 14.11.2024, sist endret 30.12.2025, og i bestemmelser sist endret 06.02.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.12.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

SAKSFRAMSTILLING

Hva saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger i tre nye bygg med tilhørende anlegg samt samferdselsformål. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet i Stavnevegen 25 og 27 og 29 skal bevares.



Figur 1 Planområdet markert med svart stiplet linje

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller ECO Eiendomsforvaltning AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen utarbeidet av Voll Arkitekter AS.

Bakgrunn

Planforslaget var på offentlig ettersyn og høring i perioden 17.12.2019 til 15.02.2020, men legges ut til nytt offentlig ettersyn og høring som følge av at det er over 6 år siden forrige høringsperiode uten at planen har blitt fremmet til sluttbehandling, samt at det er gjort flere endringer i planforslaget.

Det er uheldig at planprosessen etter høring har tatt såpass lang tid, men årsaken til dette er sammensatt. Det var først uenighet med forslagsstiller om det var rimelig å stille rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Stavnevegen i tråd med et vedtakspunkt fra den første høringen. Forslagsstiller mente dette burde vært ivarettatt av Statens vegvesen som hadde ansvaret for tilgrensende reguleringsplan (r0426 fra 2006) der det aktuelle fortauet ble regulert, men ikke etablert i tråd med dette. Uenigheten ble løst ved at Mobilitets- og samferdselsenheten i kommunen ønsker å koordinere et Miljøpakkeprosjekt for oppgradering av bussholdeplasser og fortau langs Stavnevegen med planforslaget. Det ble her enighet om en fordeling av opparbeidelsesansvar for samferdselsanleggene der forslagsstiller kun får krav om opparbeidelse av fortau o_F01, mens Miljøpakken opparbeider det øvrige i sitt prosjekt. Dette vil gi forslagsstiller sitt prosjekt en kostnadsbesparelse. Planområdet er som følge av dette utvidet som vist under.



Figur 2 Plankart ved førstegangsbehandling i 2019 (til venstre) sammenlignet med nytt plankart (til høyre)

Det har videre vært behov for å revidere den geotekniske vurderingen, med tredjepartskontroll, i tråd med NVE sin veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» da planområdet ligger innenfor en kvikkleiresone. Det har vært lang ventetid på geotekniske fag, noe som har ført til et lengre opphold i planarbeidet. Nye geotekniske vurderinger har også ført til at det måtte gjøres justeringer i planforslaget. Det har i tillegg vært uforutsette hendelser hos forslagsstiller som har medført lengre opphold. Til slutt har det vært lagt arbeid i å oppdatere planforslaget for å i større grad være i tråd med nye føringer i KPA 2022-2034, som ble rettskraftig underveis i arbeidet med planforslaget. Byplankontoret berømmer forslagsstiller og plankonsulent for å være tilpasningsdyktig i en lang og krevende planprosess.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde på Stavne. Planområdets størrelse er totalt ca. 5,9 dekar. Utbyggingsområdet på eiendommen gnr/bnr 95/578 består i dag hovedsakelig av tett vegetasjon. Terrenget på vestsiden av planområdet er relativt bratt mot vest. Planområdet inkluderer også to eksisterende bygg i Stavnevegen 25 og 27 (gnr/bnr 95/43 – felt B4) og Stavnevegen 29 (gnr/bnr 95/42 – felt B5) med antikvarisk verdi C som skal bevares. Ellers består planområdet av offentlige samferdselsanlegg (ca. 2,7 dekar) samt at det er tatt med striper av eiendommene gnr/bnr 95/27, 28, 239, 314, 466, 476 og 588 pga. behov for midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av samferdselsanleggene. Berørt areal skal tilbakeføres i tråd med tidligere arealbruk etter avsluttet anleggsarbeid.

Det foreslås tre nye bygg innenfor utbyggingsområdet. I felt B1 skal det oppføres et bygg som vil danne en forlengelse av fasaderekken til de to eksisterende byggene i Stavnevegen 25 og 27 og

Stavnevegen 29. Bygget blir på 3 etasjer med kjeller. Vest i planområdet skal det oppføres to nye bygg i skrenten bak eksisterende bebyggelse i B4 og B5. I planforslaget er disse vist som en 4-mannsbolig (B2) og en 6-mannsbolig (B3). Byggene blir på 2 etasjer med sokler med parkering og boder. Ny bebyggelse skal ha formet tak.



Figur 3 Planforslaget sett fra sørøst (til venstre) og sørvest (til høyre)

Samlet bruksareal for ny bebyggelse over terreng (uten areal i kjeller og sokkel) skal ikke overstige 1300 m² BRA. Det skal innenfor felt B1, B2 og B3 etableres minimum 7 boliger. Planforslaget illustrerer 19 boliger.

Adkomst til nye boliger og til B4 blir fra Stavnevegen via en oppgradert avkjørsel mellom felt B1 og B4, inn til felt f_SK. Felt f_SK skal være felles for nye boliger i B1-3 samt B4.

Parkeringsanlegget (f_P i plankart under grunnen) ligger i sokkel under bebyggelsen i B2. Det skal også være bakkeparkering innenfor felt f_SK. Renovasjonsløsningen (f_RA) består av nedgravde containere som plasseres ved avkjørselen og denne skal være felles for nye boliger i B1-3 samt B4. I bestemmelsene åpnes det for at også B5 kan inkluderes.

Planforslaget regulerer offentlig fortau langs begge sider av Stavnevegen, og langs sørsiden av Thaulowbakken, samt oppgraderte kollektivholdeplasser i Stavnevegen.

Eksisterende energianlegg i felt EA nord for B1 videreføres i planforslaget. Avstanden mellom energianlegget og planlagt nybygg er tilstrekkelig til at magnetfelter ikke skal påvirke nybygg. Det er også bestemmelser som sikrer boligene mot risiko fra en eventuell utblåsning av nettstasjonen.

Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealdel (KPA)

I KPA 2022-2034 ligger planområdet i byggesone 3, mens i KPA 2012-2024 var det angitt som boligformål. Planprosessen har pågått helt siden 2012, riktignok med flere lengre opphold (forslag til komplett planforslag ble første gang sendt inn i 2016), og har inntil ny KPA ble rettskraftig forholdt seg til KPA 2012-2024. Forslagsstiller har likevel prøvd å tilpasse planforslaget til ny KPA. Planforslaget vurderes å hovedsakelig være i tråd med ny KPA, enkelte avvik beskrives i avsnittene under.

Vedtakspunkter fra førstegangsbehandling i 2019

Ved Bygningsrådets førstegangsbehandling av saken ([sak 280/19](#)) ble det lagt inn to vedtakspunkt om endringer før sluttbehandling:

1. Gode avbøtende tiltak for å kompensere for redusert parkeringsdekning for bil må innarbeides. Dette kan f. eks. være mer areal til innendørs sykkelparkering og innendørs areal for vask og vedlikehold av sykler.
2. Fortau langs Stavnevegen bør vurderes tatt inn i planområdet.

Planforslaget sikrer nå en noe høyere parkeringsdekning for sykkel og det legges til rette for sykkelvogner og lastesykler. Det skal i tillegg settes av plass i minimum ett bygg til sykkelreparasjon med mulighet for vask av sykkel. Dette vurderes som positivt i et område med relativt sentral beliggenhet, der det i utgangspunktet er enkelt å leve uten egen bil. Fortau langs begge sider av Stavnevegen er også tatt inn i planforslaget. Byplankontoret vurderer derfor at vedtakspunktene er ivarettatt i planforslaget.

Utforming av bebyggelsen

Siden første høring er maksimalt tillatt høyde på bebyggelsen i felt B1 redusert med 0,5 meter. Hjørnet på dette bygget mot felt f_SK er også noe inntrukket for å gi mer plass til manøvrering av renovasjonsbil. Plasseringen til bebyggelsen i B2 og B3 er justert siden første høring, og det legges ikke lenger opp til svalgangsløsninger i disse byggene. Parkeringssokkelen er flyttet fra under B3 til under B2, og som følge av dette legges det til rette for en bedre terrengtilpasning med redusert behov for store støttemurer. Det er redegjort for at alle boenheter oppfyller kvalitetskriterier for bokvalitet iht. KPA § 10.2.

Byplankontoret vurderer at planforslaget er i tråd med flere av målene i Arkitekturstrategien. Blant annet er utformingen av bebyggelsen i planforslaget godt tilpasset steds karakteren med tanke på fotavtrykk, volum og takform. Boliginngang til bebyggelsen i B1 er endret til å ligge ut mot Stavnevegen, dette sammen med en reduksjon i omfanget av større støttemurer lenger inne på tomte vurderes som positivt for gatemiljøet og i tråd med målet om en by i øyehøyde. Dette grepet ivaretar også hensyn til stille side for bebyggelsen.



Figur 4 Bebyggelse i B1 langs Stavnevegen sett fra nord, eksisterende energianlegg vises i forkant

Material- og fargebruk er ikke sikret i planforslaget. Byplankontoret anbefaler at det sikres god materialbruk i tråd med Arkitekturstrategien, og at dette vurderes før sluttbehandling.

Byantikvaren og byarkitekten hadde i sine innspill til kommunens interne samråd innvendinger til blant annet terrengbearbeiding, uteoppholdsareal, bruk av svalgang og takoppbygg. Planforslaget er revidert etter innspillene og Byplankontoret vurderer at innspillene er tilstrekkelig ivaretatt og at utformingen er endret i positiv retning.

Bevaring av bebyggelse i felt B4 og B5

Forslagsstiller eier ikke disse eiendommene, de er kun inkludert i planområdet for bevaring av bebyggelsen. Det reguleres en hensynssone for bevaring av kulturmiljø innenfor felt B4 og B5 der eksisterende bebyggelse skal bevares og tillates ikke revet. Innenfor hensynssonen skal arbeid eller tiltak utføres i samråd med byantikvaren. Opprinnelig utseende og andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Balkonger som kan etableres på vestsiden av byggene, som angitt med byggegrense i plankart, skal utføres i samråd med byantikvaren.

Tilgjengelige boenheter

Utforming av boligbebyggelsen i B2 og B3 medfører ikke krav om heis iht. § 12-3 i TEK17, og som følge av det bratte terrenget på denne delen av tomta vil det ikke være tilgjengelige boenheter i disse byggene.



Figur 5 Snitt som viser bebyggelsen i felt B2 (over) og B3 (under)

Ved førstegangsbehandling var det heller ikke krav om heis til disse to byggene, men det var foreslått en universelt utformet gangforbindelse med stigning 1:15 fra boliginngangene i første etasje i B2 og B3 som slynget seg rundt bygget i B2 og ned til nivået langs Stavnevegen. Forbindelsen var plasskrevende og medførte at terrengtilpasningen ble mer utfordrende. Forslagsstiller har i det nye forslaget derfor valgt å prioritere en mer hensiktsmessig terrengtilpasning og å tilrettelegge for mer uteoppholdsareal foran tilgjengelige boenheter i B2 og B3. Det foreslås fortsatt gangforbindelser fra B2 og B3 til nivået nedenfor, men disse vil ikke være universelt utformet (trapp eller bratt gangvei). Den offentlige veien Thaulowbakken er også for bratt til å gi en universelt utformet adkomst til B2 og B3.



Figur 6 Gangforbindelser fra B2 og B3 ved førstegangsbehandling i 2019 (over) og i nåværende utforming (under)

Byplankontoret vurderer at det er uheldig at det ikke blir tilgjengelige boenheter i B2 og B3 og at det ikke blir universelt utformede gangforbindelser mellom nivåene internt i planområdet i det reviderte planforslaget. Planforslaget ved første høring viser at det er mulig å etablere en universelt utformet forbindelse her, men at dette vil gå på bekostning av andre kvaliteter. Det vurderes likevel at planforslaget kan aksepteres, gitt det bratte terrenget på vestsiden av tomta og at foreslåtte endringer gir bedre terrengtilpasning og mer felles uteoppholdsareal. Det vil dessuten fortsatt være tilgjengelige boenheter i felt B1 der bebyggelsen vil være i 3 etasjer med krav om heis.

Uteoppholdsareal

KPA 2022-2034 § 10.4 sier at det i byggesone 3 skal være minste uteoppholdsareal på 60 m² (over 20 boenheter) eller 75 m² (under 20 boenheter) per boenhet eller per 100 m² BRA. Planforslaget legger til grunn kun minimum 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA. Det vurderes likevel at avviket for arealkravet er akseptabelt. Andelen er i tråd med føringer i KPA 2012-2024 (midtre/ytte sone) som altså har vært gjeldende for dette planforslaget i store deler av den langvarige planprosessen. Det er også gjort grep siden første høring som reduserer samferdselsformål innenfor eiendommen (gatetun med og uten parkeringsplasser) til fordel for mer og bedre uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal (f_UTE) skal være felles for felt B1-3. Illustrasjonen under viser hvilke arealer som er medregnet.



Figur 7 Uteromsregnskap

Uteoppholdsarealet tilfredsstiller krav til solbelyst areal og andre kvalitetskrav iht. KPA § 10.4. Det er medregnet et areal mellom B2 og B3 som er brattere enn 1:3, men arealet er godt skjermet og egner seg til variert lek (for eksempel aking på vinteren).

Eiendommen til Stavnevegen 25 og 27 (felt B4) får noe mindre areal som følge av planforslaget og privatrettslige avtaler som er gjort for å utnytte utbyggingsområdet bedre. Det berørte

arealet er i dag hovedsakelig brukt til parkering. Eiendommen oppfyller krav til uteoppholdsareal dersom man legger til grunn 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA. Dagens situasjon ville heller ikke oppfylt nye krav til uteoppholdsareal i KPA som beskrevet over. Det blir ingen endringer fra dagens situasjon for B5.

Støy

Bebyggelsen i B1 berøres av gul støysone. Det tillates boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Statsforvalteren hadde en innsigelse til støyforhold ved forrige høring om at det må tas inn krav om at alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Innsigelsen ble imøtekommet i brev datert 05.07.2021 under forutsetning om at dette skulle sikres til sluttbehandling. I det reviderte planforslaget har imidlertid forslagsstiller ønsket at det tillates boenheter med dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 3 av enhetene i felt B1. Begrunnelsen er at støyberegningen viser at stille side kan oppnås for samtlige boenheter, men at det er små marginer der kun en mindre endring i trafikk tall vil utløse behov for demping av støy. Byplankontoret vurderer at planforslaget ivaretar stille side for samtlige boenheter, og at dette kan tas ut til sluttbehandling da dempet fasade kun aksepteres i byggesone 1 eller 2 i KPA.

Parkering

Parkeringsanlegget (f_P i plankart under grunnen) er siden første høring flyttet fra en sokkelløsning under B3 til under B2. Anlegget er også redusert i størrelse og er nå illustrert med 4 parkeringsplasser innendørs, mot 10 plasser ved første høring. Dette gjør at sokkelløsningen blir mindre fremtredende. Adkomst til anlegget skjer nå via f_SK og ikke via en avkjørsel sør for B5 slik som tidligere. Arealet som tidligere ga adkomst inn mot anlegget er derfor tatt ut av planområdet. Gatetunet som lå i forlengelse av adkomstveien er følgelig omdisponert til felles uteoppholdsareal. Ved å flytte parkeringsanlegget vil også behovet for større støttemurer reduseres. Parkeringsdekningen for bil er endret til å samsvare med kravet for byggesone 3 i KPA 2022-2034, med en noe lavere dekning enn tidligere. Byplankontoret vurderer at endringene er positive og at de bidrar til en bedre terrengtilpasning.

Forslagsstiller har inngått en privat avtale med grunneier i Stavnevegen 25 og 27, gnr/bnr 95/43 (felt B4) om en felles løsning for adkomst, renovasjon og parkering. Løsningen sikrer eier av denne eiendommen rett til parkeringsplasser innenfor felt f_SK, samtidig som avkjørsel, gangadkomst og renovasjon kan plasseres helt eller delvis på gnr/bnr 95/43. Byplankontoret vurderer at det er uheldig med bakkeparkering innenfor et område som i utgangspunktet er mye bedre egnet til felles uteoppholdsareal, men har samtidig forståelse for at forslagsstiller mener at det er hensiktsmessig med en avtale om dette for å utnytte tomte bedre. Arealet avsatt til bakkeparkering og manøvreringsareal er også noe redusert siden første høring, og det vurderes derfor at løsningene er akseptable.

Offentlige samferdselsanlegg

Stavnevegen reguleres med 6,5 meter bredde, som er bredt nok til at to busser kan møtes. Krysset Stavnevegen/Thaulowbakken blir strammet opp. Det reguleres bussholdeplasser langs begge sider av Stavnevegen, tilpasset kantstopp. Eksisterende holdeplass langs østsiden av veien er i dag utformet med busslomme. De offentlige samferdselsanleggene er planlagt i samråd med Mobilitets- og samferdselsenheten i Trondheim kommune. Det er i planforslaget kun stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau o_FO1 for å gi en trafiksikker adkomst til boligene. Opparbeidelse av de øvrige anleggene langs Stavnevegen planlegges gjort i regi av Miljøpakken. Fortau o_FO3 og o_FO5 skal opparbeides samtidig med holdeplassene.

Det reguleres et fortau (o_FO2) langs Thaulowbakken for å sikre nødvendig areal for fremtidig opparbeidelse. Det stilles ikke rekkefølgekrav til dette fortauet.

Planforslaget regulerer fortau i tråd med normkrav, noe som blir en oppgradering av eksisterende tilbud som er av varierende kvalitet.

Stavnevegen inngår i hovedsykkelnettet, men det legges ikke til rette for et separat sykkeltilbud gjennom planområdet. Hovedårsaken til dette er at det ikke er plass til å ivareta både eget sykkeltilbud, nye fortau og bussholdeplasser innenfor eksisterende gatetverrsnitt i planområdet, og det er derfor ønskelig å prioritere gående på denne strekningen. Det er dessuten lav trafikk langs Stavnevegen der kjøreveien går over til dedikert bussvei like sør for utbyggingsområdet, og hvor det vurderes som tilstrekkelig trafiksikkert å sykle i blandet trafikk. Hovedsykkelveien som kommer ned Breidablikveien kobler seg på en annen hovedsykkelvei langs østsiden av rv. 706 sør for planområdet. Statens vegvesen har i forbindelse med en avklart innsigelse til den nylig vedtatte reguleringsplanen i Osloveien 129 (r20170007) ca. 150 meter nord for planområdet, vurdert at en fremtidig utbygging av hovedsykkelvei vest for rv. 706 kan plasseres langs østsiden av Stavnevegen nord for Thaulowbrua. Dette har Statens vegvesen vurdert at ikke vil komme i konflikt med planforslaget.

Klimagassutslipp

Formålsbestemmelsen mangler beskrivelse av planforslagets klimamål iht. KPA § 15.1, dette bør tas inn før sluttbehandling.

Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger for planforslaget i tråd med krav i klimaveilederen. Byplankontoret mener at dette kan være et akseptabelt avvik fra et dokumentasjonskrav som har kommet underveis i den langvarige planprosessen. Dette vil uansett være et tema i byggesaken. Forslagsstiller har imidlertid fylt ut klimakriterier for planforslaget.

Byplankontoret mener at planforslaget vil medføre klimagassutslipp som følge av noe terrengbearbeiding og massehåndtering. Det er derfor tatt inn en bestemmelse som sikrer at rene masser i størst mulig grad skal gjenbrukes innenfor planområdet.

Blågrønn faktor

Det er utført beregninger av blågrønn faktor som gir et resultat på 0,9304, noe som viser at planforslaget oppfyller kravet til byggesone 3 på minimum 0,9.

Nabovirkninger

Eksisterende bebyggelse i B4 og B5 vil få skyggeeffekter fra ny bebyggelse i B2 og B3. Det er likevel utredet at naboeiendommene vil oppfylle krav til solbelyst areal i KPA. Eksisterende bebyggelse blir i dagens situasjon påvirket av skygge fra eksisterende vegetasjon på vestsiden av planområdet.

Skygge fra ny bebyggelse i B1 vil berøre vestsiden av eiendommene gnr/bnr 95/239 og 314 (Stavnevegen 10 og 12) fra ca. kl. 15 21. mars. Dette arealet er i dag hovedsakelig brukt til garasjer og gårdsplass. Skyggen berører arealer inn mot husveggen fra ca. kl. 16. På sommerstid blir ikke disse eiendommene berørt på samme måte. Eiendommen til gnr/bnr 95/28 (Stavnevegen 14 m.fl.) blir så vidt berørt av skygge 23. juni fra ca. kl. 18. Dette arealet er i dag brukt som adkomst/gårdsplass.

Nærmeste naboer på vestsiden av planområdet vil få endrede utsiktsforhold mot øst, der eksisterende skog vil bli erstattet med ny bebyggelse. Det er likevel relativt god avstand mellom bebyggelsen, ca. 10 meter på det nærmeste, samt at naboeiendommene også ligger noe høyere i terrenget slik at det vurderes å ikke gi vesentlige negative konsekvenser for naboene. Planforslaget påvirker ikke utsiktsforhold mot sør.



Figur 8 Planforslagets B2 og B3 sett sammen med eksisterende bebyggelse i vest

Ved å etablere kantstopp i stedet for busslomme langs østsiden av Stavnevegen vil bussene stoppe med noe lengre avstand til husveggen i Stavnevegen 14 m.fl. sammenlignet med dagens situasjon, noe som vurderes som positivt.

Det vurderes at virkningene av planforslaget er akseptable sett i lys av at planområdet har en relativt sentral beliggenhet som er egnet for fortetting i tråd med overordnede føringer.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Flere kommunale enheter hadde innspill til saken i kommunens interne samråd, blant annet til overvannshåndtering, gatetrær, renovasjon, utforming av bebyggelse og terrengtilpasning. Planforslaget er revidert på bakgrunn av innspillene, og Byplankontoret vurderer at mange av forholdene er imøtekommet i tilstrekkelig grad.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget beskriver og illustrerer 13 stk. 2-romsleiligheter og 6 stk. 3-romsleiligheter. Det er ikke sikret noen konkret leilighetsfordeling eller boligstørrelser i bestemmelsene, kun at det skal være minimum 7 boliger samt maksimal m² BRA. Byplankontoret anbefaler at leilighetsfordelingen som er beskrevet gjennom planmaterialet sikres nærmere før sluttbehandling. Det vil trolig bli vanskelig å sikre tilstrekkelig bokvalitet og uteoppholdsareal dersom det legges til rette for flere og mindre boenheter, og KPA sikrer riktig nok en minimumsstørrelse på boenheter utenfor byggesone 1 felt S1 på 30 m². Nærområdet består i dag hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger eller lignende, planforslaget bidrar dermed til en større variasjon i boligsammensetningen i området.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i planområdet.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planområdet har en relativt sentral beliggenhet med nærhet til sentrum og store arbeids- og studiesteder øst for Nidelva, og det er et godt tilbud for gående, syklende og kollektivreisende. Dette kan bidra til at beboerne velger miljøvennlige transportmiddel, i tråd med nullvekstmålet i byvekstavtalen.

Eksisterende vegetasjon/skog innenfor planområdet må fjernes for å oppføre ny bebyggelse. Felling av eksisterende krattskog, og trolig av sterkt truet alm som er registrert i grensen mellom utbyggingsområdet og Stavnevegen 29 (B5), vil ha en negativ effekt på fugleliv og naturmangfoldet. Bestemmelsene sikrer at felles uteoppholdsareal skal beplantes, og at vegetasjon må opparbeides med formål å styrke naturmangfoldet. Ved nyplanting skal det benyttes stedegne arter. Byplankontoret vurderer at fortetting i sentrumsnære strøk vektes tyngre i denne saken og at det er positivt at det stilles krav til nyplanting.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Fortau o_FO1 skal opparbeides av forslagsstiller og er sikret gjennom rekkefølgekrav. Miljøpakken skal opparbeide bussholdeplassene og øvrige tilhørende samferdselsanlegg. Kommunen får drifts- og vedlikeholdsansvar for de offentlige anleggene.

Medvirkning

Det ble varslet planoppstart til berørte naboer 22.02.2012, og til offentlige myndigheter og andre parter 23.02.2012. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen og på plankonsulentens nettside 28.02.2012. Etter ønske fra byantikvaren ble planområdet utvidet til å inkludere Stavnevegen 25, 27 og 29. Dette ble kunngjort på plankonsulentens nettside 02.03.2012 og i Adresseavisen

08.03.2012. Merknadene ved planoppstart ble svart ut i planbeskrivelsen til førstegangsbehandling i 2019.

Planforslaget ble første gang fremmet til førstegangsbehandling 08.08.2017 ([sak 122/17](#)), men ble avvist av bygningsrådet. Planforslaget ble videre bearbeidet og til slutt lagt ut på offentlig ettersyn og høring 17.12.2019. Det kom inn 7 merknader, blant annet en innsigelse angående støy fra Statsforvalteren. Oppsummering av merknadene og Byplankontorets kommentarer følger saken på høring som et eget vedlegg. Merknadene er gitt til en tidligere utforming av planforslaget og det er altså gjort flere endringer siden første høring.

Konklusjon

Byplankontoret vurderer at endringene etter første høring hovedsakelig har bidratt til en mer hensiktsmessig utforming av planforslaget, uten at det medfører vesentlige negative virkninger for det omkringliggende området.

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og sendes på høring.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse utarbeidet av Voll Arkitekter AS
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Innledende vurdering av områdestabilitet – Geoteknisk rapport nr. 1
- Vedlegg 5: Utredning av områdestabilitet – Geoteknisk rapport nr. 2
- Vedlegg 6: Geoteknisk kontrollnotat
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Støyvurdering
- Vedlegg 9: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 10: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 11: Sol-skyggediagrammer
- Vedlegg 12: Blågrønn faktor
- Vedlegg 13: Biologisk mangfold og naturtjenester

- Vedlegg 14: Utfylte klimakriterier
- Vedlegg 15: Matrise fra kommunens interne samråd med forslagsstillers kommentarer
- Vedlegg 16: Merknadsbehandling fra høring i 2019/2020