



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR 93/18

Vår saksbehandler  
Páll Tómasson

Vår referanse  
14/1178-35  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
6.7.2018

## Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Lillebyområdet B6-1, Ladeveien 7B, detaljregulering, r20180024

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lillebyområdet B6-1, Ladeveien 7B, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Myrseth AS Arkitektkontor, datert 20.4.2018, sist endret 20.4.2018, i bestemmelser sist endret 3.7.2018, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 3.7.2018.

Byggegrenser mot Stjørdalsveien skal vurderes til sluttbehandling

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

### SAKSFRAMSTILLING

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

### Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor, som plankonsulent på vegne av forslagstiller Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 24.4.2018.

### Hensikten med planen

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
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: [www.trondheim.kommune.no/byplan/](http://www.trondheim.kommune.no/byplan/)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 40 boliger av variert størrelse i blokkbebyggelse på fire til seks etasjer med parkeringskjeller.

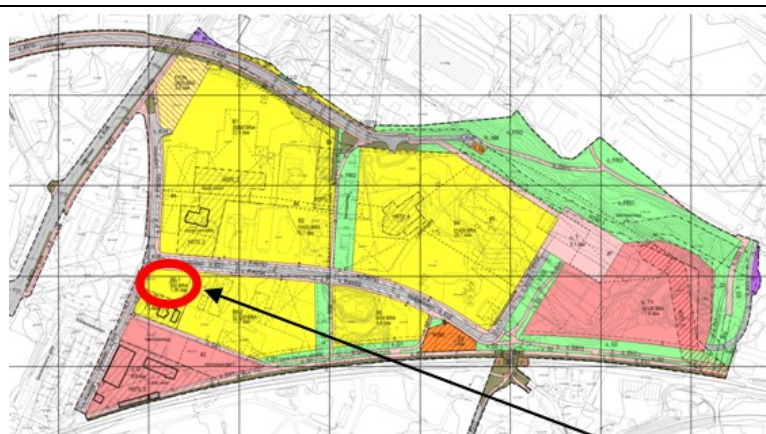
### Tidligere vedtak og planpremisser

Lilleby er avsatt til boligområde i Kommuneplanens arealdel, og omfattes av områdeplan for Lilleby r20090017. Planområdet har felles adkomst til parkeringskjeller med B6-2, r20130012.

Formannskapet vedtok i sak 141/18 i møte 5.6.2018 hvordan skolekapasiteten for ungdomstrinnet på Lilleby kan løses. Det skal ses på en løsning der elevene i Lilleby barneskolekrets flyttes fra Rosenborg til Lade på ungdomstrinnet. Ringve skal benyttes som avlastnings- eller interimsskole.

### Planområdet

Planområdet ligger syd for og mot krysset Ladeveien/ Stjørdalsveien i Trondheim. Området relaterer seg til etablert bygg i øst, regulert i B6-2, og har fellesadkomst til parkeringskjeller med denne. Sør for området ligger Sandstad med verneverdig bygg og hensynssone kulturmiljø.



Områdeplan for Lilleby. Planområdet for B6-1 markert med rødt.

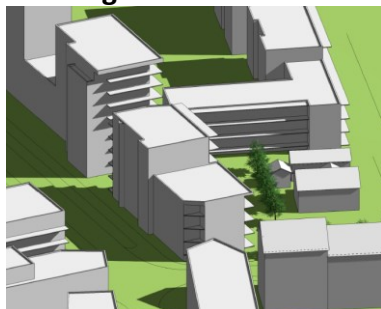
### Beskrivelse av planen

Planforslaget legger til rette for inntil 40 leiligheter i en boligblokk på henholdsvis fire og seks etasjer. Planlagt boligblokk er anlagt med uterom mot sør og vest, med gode solforhold.

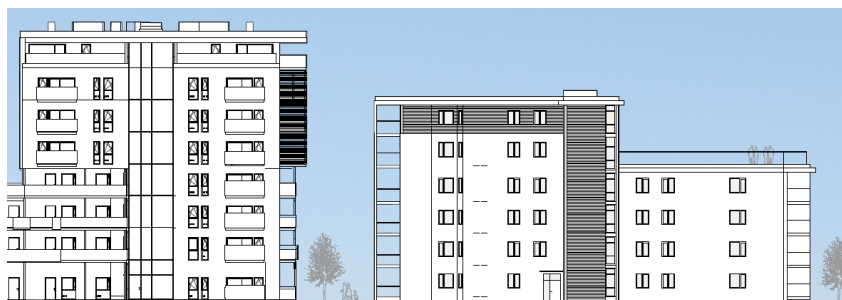
Uteoppholdsarealer tifredsstilles på egen grunn. Fellesutearealer dekkes delvis på bakken og på felles takterrasser over fjerde etasje.

Planlagt ny boligblokk på B6-1 vil ligge mot ny boligblokk-bebyggelse i øst, nord og nordvest, og mot eksisterende bebyggelse i vest. B6-1 er vist med seks etasjer mot øst hvor tilstøtende bebyggelse på begge sider av Stjørdalsveien vil være åtteetasjes boligblokk. Mot vest avtrappes B6-1 til fire etasjer som tilsvarer planlagte nye boligblokker mot nord og nordvest, mens eksisterende murhusbebyggelse i vest er i fem etasjer.

### Virkinger



3D Illustrasjon



Fasade mot Stjørdalsveien, sett fra nord

Planforslaget innebærer en liten økning av trafikk i området som vurderes til ikke å endre dagens trafiksikkerhet.

Området sokner til Lilleby Skole på barnetrinnet og Rosenborg Skole på ungdomstrinnet. Lilleby skole planlegges nå gjennom omdisponering og oppgradering av eksisterende bygninger utvidet fra 210 til 350 elevplasser for å dekke behovet på barnetrinnet også i fremtidig situasjon. Med vedtaket i formannskapet sak 141/18, kan skolekapasiteten for ungdomstrinnet også forbedres slik at boligbygging kan fortsette på Lilleby. Atkomst fra planområdet vil være trafiksikker i kort gangavstand.

Private og felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet plasseres slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året.

#### Nullvekstmålet

Lilleby B6-1 er innefor minimumsavstand til torget, til handelssentrum, til hovedsykkelnett og til Metrobuss/bussholdeplass med 10 minutters frekvens i rushtiden, som er kriteriene som brukes i vurdering av om nye planer bidrar til å nå nullvekstmålet. Lilleby B6-1 er med bakgrunn i dette et meget godt område å bygge ut. Dette er en bydel som kan bidra til at færre velger å kjøre bil, men i stedet bruker sykkel, gange og kollektivt til sine reiser.

#### **Vurdering**

I områdeplanen er planområdet B6-1 regulert med 500m<sup>2</sup> BRA. Planlagt bygg er 2800 m<sup>2</sup>, men vurderes allikevel å være i tråd med utnyttelse ellers i området og forutsetninger i vedtatt områdeplan for Lilleby. Boligblokken virker som naturlig avslutning av bebyggelsen sør for Stjørdalsveien, og en del av nabobebyggelsen som allerede er bygd. Bebyggelsen tar hensyn til verneverdig bygg i sør (Sandstad), i tråd med bestemmelser i områdeplanen. Solforhold på uterom er ivaretatt, og bygningen vil bare i begrenset grad berøre solforhold på tilstøtende naboers uteareal.

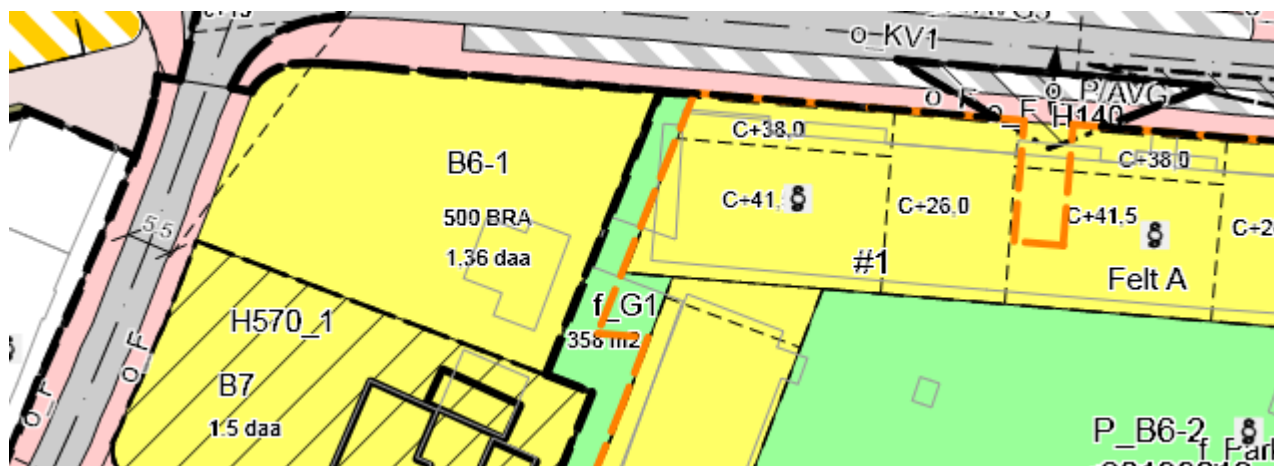
I områdeplanen ble det kun tillatt ettroms leiligheter innenfor ett delfelt (B1) med bakgrunn i levekårsundersøkelsen. For felt B6-1 i områdeplanen var det krav om minimum 20 % fireroms. Bestemmelsene sikrer at det ikke tillates ettroms. Dette for å unngå flere ettroms og få inn større leiligheter i området som allerede har mange små leiligheter, mye flytting, og som scorer dårlig på levekårsundersøkelsen.

Toroms leiligheter er begrenset til maksimum 55 % og fireroms eller større leiligheter til minimum 15 %. Kravet til fireroms eller større leiligheter er redusert fra 20 % i områdeplanen til 15 %. En andel på minimum 15 % fireroms eller større og en begrensnings på 55 % toroms leiligheter er vurdert å gi en tilstrekkelig andel store leiligheter innefor planområdet og en god boligfordeling.

Sikker skoleveg er ivaretatt i planen, ved gangsti, fortau og undergang under jernbaneskiner.

#### Byggegrenser

I naboplanen, B6-2, er byggegrensen lagt i fortauskanten mot Stjørdalsveien. Dette er i henhold til områdeplanen, men bygget er trappet tilbake fra veien. Til sluttbehandling må det vurderes om byggegrensen i B6-1 skal sikre en tilsvarende avstand fra Stjørdalsveien som byggene i B6-2.



B6-1 i områdeplanen. I detaljreguleringen er byggegrensene lagt helt ut til fortauskant i nord (rosa felt) slik som det er gjort ved detaljregulering av B6-2 til høyre i bildet.

### Økonomiske konsekvenser

Det vil bli behov for utvidet skolekapasitet på Lilleby uavhengig. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må ny skole etableres mellom 2025 og 2030 avhengig av elevtallsutvikling, men per nå er en midlertidig løsning vedtatt.

### Medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen den 19.11.2016, samtidig ble naboer og berørte parter varslet direkte med brev. Det kom åtte innspill til saken ved annonsering om oppstart. Seks fra offentlige instanser og to fra private naboer. Innspill er referert og kommentert i planbeskrivelsen, og ivare tatt i planarbeidet.

### Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Páll Tómasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 6: Støyrapport