



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD PLN 10/23

Vår saksbehandler  
Jon Sivert Granhaug

Vår referanse  
21/10834-25  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
17.03.2023

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Gulbrandsvegen 1, detaljregulering, r20220021

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gulbrandsvegen 1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Asplan Viak AS, datert 07.06.22, sist endret 01.02.23, i bestemmelser sist endret 15.03.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.03.2023.

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

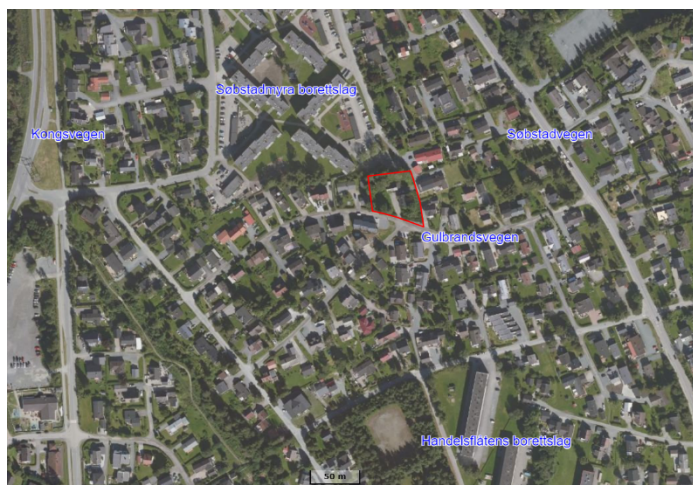
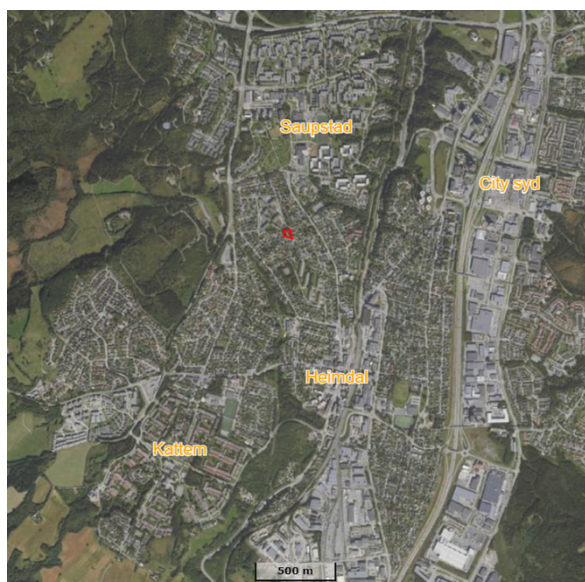
Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

## SAKSFRAMSTILLING



*Rød flate viser planområdet i småhusområde på Heimdal.*

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagsnekkern Robert Hilstad AS. Komplette planforslag forelå 01.02.2023. Grunnet bytte av plankonsulent og endring av prosjektet, har det tatt lengre tid enn normalt å få komplettert materialet.

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (6-8 rekkehus) med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr/bnr 197/96 og 197/232. Eksisterende bebyggelse på eiendommen foreslås revet.



*Fugleperspektiv sett fra sørvest (venstre illustrasjon) og fra nordøst (høyre illustrasjon) (Asplan Viak AS)*

Rekkehusene foreslås med to etasjer og saltak ut mot Gulbrandsvegen, og med tre etasjer og saltak mot nord. Samtlige boliger er gitt romslige balkonger eller markterrasser. Bestemmelse sikrer god materialbruk og varierte farger på fasadene. Felles uterom etableres mot sørvest.



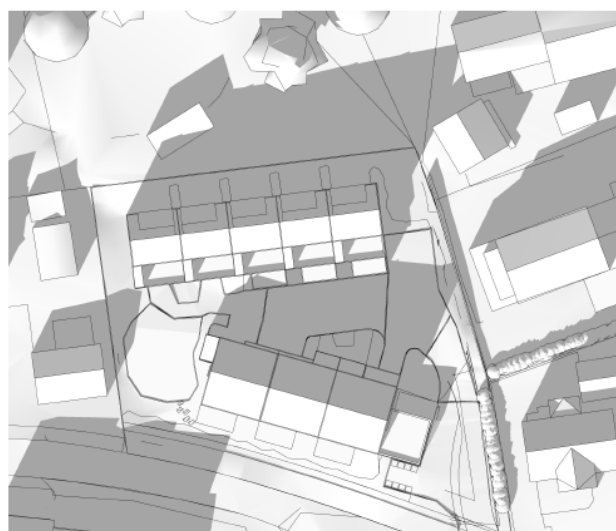
*Oppriss sett fra Gulbrandsvegen i sør (Asplan Viak AS)*

Bebyggelsens høyder er tilpasset terrenget og bebyggelsen i området. Tettheten blir på cirka 4,2 boliger per daa beregnet ut fra BRA boligformål. Størrelsen og kvaliteten på uterom er i tråd med krav i gjeldende KPA.

Felles lekeareal i sørvest og alle de sørvendte private utearealene får god soldekning. Planlagt bebyggelse tar også hensyn med tanke på slagskygge til naboenes uteareal.



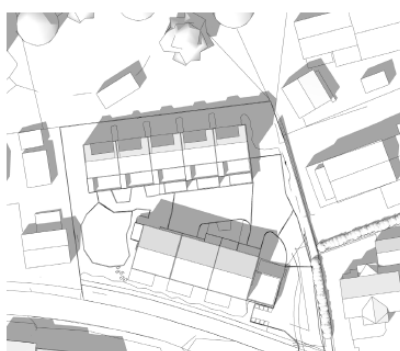
21 mars 1200



21 mars 1500



21 juni 1200



21 juni 1500



21 juni 1800

Planen sikrer

maksimumskravet til bilparkeringsplasser i KPA (nøkkel 1,2) og utgjør 10 stykk hvorav én skal være HC-plass. Alle bilparkeringsplasser får lademulighet for el-bil. For sykkelparkering foreslås det minimum 2 plasser per boenhet i tråd med KPA.

Det legges til rette for avfallsbeholdere på hjul i tråd med kommunens krav. Overvannshåndtering skal løses lokalt ved detaljutforming av utomhusplanen.

For mer utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

### **Vurdering**

Planen vurderes å ha god utforming og kvalitet.

#### Vurdering av foreslåtte avvik fra bilparkeringsnormen

Kravene i KPA for bilparkeringsplasser (ytte sone) er minst 1,2 bilparkeringsplasser per. 70 m<sup>2</sup> BRA el. boenhet. Planforslaget avviker med bilparkeringskravet da det foreslås et maksimumskrav på 1,2 isteden for et minimumskrav. Byplansjefen vurderer at dette er et marginalt avvik som kan aksepteres da det i større grad kan medføre at byveksttalen med nullvekstmålet imøtekommes ved at flere kan velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel.

#### Byveksttalen (nullvekstmålet) og virkninger for ønsket byutvikling

Planforslaget vurderes å gi middels måloppnåelse (utfra kommunens metode) med tanke på nullvekstmålet med bakgrunn i avstand til lokalsenter, kollektivtilbudet i området og tilrettelegging for gange og sykkel. Planforslaget gir fortetting innenfor eksisterende småhusbebyggelse og er i tråd med de overordnede føringene for byutvikling. Planforslaget vil bidra til å styrke bydelen Heimdal med flere attraktive boliger, og tilpasser seg eksisterende småhusmiljø med etablering av rekkehus.

#### Folkehelseperspektivet

Planen regulerer romslige rekkehus som åpner opp for gode innvendige planløsninger. Innenfor planområdet etableres et stort og solrikt felles lekeareal skjermet for støy og trafikk, og i tillegg vil alle rekkehus ha sørvendte private uteareal på veranda/balkong. Fortetting skjer i et etablert småhusområde der det i dag er trygt å ferdes i området. Det er cirka 500 m gange til bussholdeplasser, og Saubstadvegen i øst har gang- og sykkelveg til Saupstad og Heimdal lokalisert cirka 1 km unna.

#### Naturmangfold

Tiltaket vil ikke få betydning for registrerte naturverdier.

#### Konsekvenser for klima

Planforslaget åpner opp for utgraving av løsmasser og myr på tomte, samt at eksisterende bebyggelse på tomte rives. Isolert sett vil dette være negativt for klima. I en større sammenheng, og i tråd med ønsket byutvikling, vil planforslaget gi en arealeffektivisering med fortetting og bruk av eksisterende infrastruktur og kollektivtransport uten at dette går ut over eksisterende landbruksjord eller gir behov for større infrastrukturtiltak.

#### Skolekapasitet

Innenfor Stabbursmoen og Huseby skolekrets er det begrenset kapasitet i dag. Bestemmelsene sikrer at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis, jf. §6.3. Det pågår planarbeid for Stabbursmoen skole.

#### Vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav

Planen sikrer nødvendig oppfølging av spesielt geoteknikk og vann- og avløpsforhold.

#### Vurdering av medvirkningsprosessen

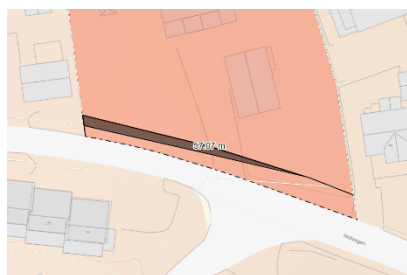
Det ble avholdt oppstartmøte den 29.06.21. Planen ble varslet i Adressa og per brev til grunneiere, naboer, berørte og andre parter den 15.11.21. Det kom inn 8 merknader ved oppstart og en merknad er ettersendt. Planforslaget er justert etter varsel om igangsetting.

Merknadene omfattet i hovedsak følgende temaer:

Klimatilpasning med overvannshåndtering, VA-forhold, geoteknikk, framkommelighet, trafiksikkerhet og drift, boligkvalitet og steds karakter, utearealer og skyggekonsekvenser.

Alle merknader er grundig vurdert/fulgt opp i planbeskrivelsen.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen



Planforslaget muliggjør framtidig etablering av fortau forbi planområdet etter at Gulbrandsvegen – Holtvegen oppgraderes (asfalteres) ved at dette reguleres i planen. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse.

### Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jon Sivert Granhaug  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 15.03.2023
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 07.06.2022 og sist revidert 01.02.2023
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser 15.03.2023
- Vedlegg 4: ROS-analyse Gulbrandsvegen 1 datert 30.01.2023
- Vedlegg 5: ROS-analyse vannledning datert 25.01.2023
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning datert 23.09.2021
- Vedlegg 7: Overordnet VA-plan datert 25.01.2023