



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 24/23

Vår saksbehandler  
Elisabeth Schöttler

Vår referanse  
20/67582-47  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
16.05.2023

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Sigurd Slembes vei 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17, detaljregulering, r20220003

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sigurd Slembes veg 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart på grunnen og kart under grunnen i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, datert 06.10.2022, sist endret 03.05.2023, i bestemmelser sist endret 02.05.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 02.05.2023.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Prosjektet startet som en byggesak i 2020, byggesaksnr 20/88765. I forbindelse med forhåndskonferansen kom det inn massive naboprotester som gikk ut på manglende strøkstilpasning, for stor utnyttelse og trafikale utfordringer. Siden det var store avvik fra gjeldende reguleringsplan ble det konkludert med at det må utarbeides en reguleringsplan.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Berg Bolig AS.

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:

Komplett planforslag forelå 09.03.2023.

## Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting ved å erstatte tre eksisterende eneboliger med tre leilighetsbygg i en og to etasjer pluss loft for maksimalt 25 boenheter. Ny bebyggelse med tilhørende parkering- og uteoppholdsareal skal ivareta strøkskarakteren og hagebypreget.



Fugleperspektiv. Planområdet sett fra sør



Foreslått planavgrensning

Bebyggelsen organiseres rundt det store felles uterommet. Balkonger tillates kraget ut inntil to meter over byggegrensen, men ikke utenfor boligformålet. Kjøreadkomst er fra sør, fra Valentinlystvegen. Parkering legges under bakken med unntak fra en gjeste-/ HC-parkeringsplass som plasseres ved siden av nedkjøringsrampen til parkeringskjeller. På østsiden av bebyggelsen anlegges en universelt utformet gangforbindelse mellom Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen. Denne gangvegen er også hovedadkomst til alle boligene. Planforslaget regulerer 2,0 meter bredt fortau langs alle veger. Renovasjon løses med nedgravde containere nord i området. To edelløvtrær nord i planområdet skal bevares.



Utsnitt reguleringsplankart på grunnen



Utsnitt situasjonsplan

Planen legger til rette for relativt høy utnyttelse for dette området. Maksimal BRA er 1800 m<sup>2</sup>. Tomten er på 2700 m<sup>2</sup>. Med en gjennomsnittstørrelse på 70m<sup>2</sup>, som benyttes som sammenligningsgrunnlag, gir dette en tetthet på ca. 9,5 boliger per dekar.

### Hovedutfordringer i planforslaget

#### *Tilpasning til strøkskarakteren og hagebypreget*

En av hovedutfordringene i planarbeidet har vært tilpasning til strøkskarakteren. Planområdet ligger i et av de viktigste store småhusbeltene i Trondheims nære omegn, med mye antikvarisk interessant bebyggelse. Hus som ikke har antikvarisk klassifisering har likevel kvaliteter i form av dimensjoner, preg av områdets historikk og en gammel grønstruktur med hagebypreg som har blitt til over lang tid.

Gjennom fotavtrykk, bygningshøyder, sideforskyvning av fasadelinje og valg av saltak tilpasser planforslaget seg til stedets bygningsmiljø. Bestemmelser om material- og fargebruk støtter opp under ivaretagelsen av strøkskarakteren.

Hagebypreget blir ivaretatt ved at bebyggelsen er trukket tilbake, slik at det gis rom for et felles uteareal mot Sigurd Slembe's veg. Bevaring av to store trær og bestemmelser som sikrer planting av trær i uterommet og av hekk eller busker mot vegen bidrar til et grønt preg. Parkeringskjelleren er trukket lengst mulig inn mot øst for å sikre at størst mulig del av uterommet kan ligge på naturlig terreng, med gode forutsetninger for etablering av trær og annen høyere vegetasjon.



#### *Naboskap til barnehage*

Naboskapet til Berg barnehage, som grenser mot planområdet i øst, må tas spesielt hensyn til. Utfordringene er knyttet til solforhold, økt skyggevirking på barnehagens utearealer i åpningstiden, økt trafikk og ulemper i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. For å sikre barnehagen best mulige solforhold i åpningstiden er deler av hus 2 redusert til en etasje. Barnehagen vil bli berørt av tiltak etter planen, men i liten grad i åpningstiden. Solstudier viser at skyggevirkinger på utearealer først og fremst vil være ettermiddag/kveld. Påvirkning fra ny

bebyggelse vil gi små endringer sammenlignet med eksisterende bebyggelse. 21. februar kl. 10 er solforholdene f. eks. uendret i forhold til dagens situasjon, mens planlagt bebyggelse gir noe mer skygge enn i dagens situasjon på 21. februar kl. 15:



Rekkefølgekrav ivaretar relevante forhold under bygge- og anleggsfasen.

### *Uavklart samferdselsløsning for Jonsvannsveien*

Miljøpakken planlegger sykkelveg med fortau langs Jonsvannsveien. Det foreligger i dag to alternative løsningsforslag og det er ikke avklart hvilken løsning som vil velges. Det har medført større utfordringer for å finne en god løsning for kjøreadkomst til planområdet. Foreslått avkjørsel til planområdet og parkeringskjeller fra Valentinlystvegen er vurdert å kunne fungere bra og ikke være til hinder for de to alternative løsningsforslagene.

### *Høy støybelastning*

Høy støybelastning har vært en annen hovedutfordring. Deler av planområdet ligger innenfor gul og oransje støysone. Hus 3 i sør vil være støyutsatt mot sørvest og sørøst, men alle boenheter sikres tilgang til naturlig stille side. Hus 3 skjermer bakenforliggende bebyggelse og deler av uterommet mot støy fra Jonsvannsveien. Det er foreslått en støyskjerm med en høyde på 1,5 meter langs Sigurd Slembes veg for å gi det felles uterommet tilfredsstillende støyforhold.

## **Vurdering**

### Tilpasning til strøkskarakter og hagebypreg:

Kommunedirektøren mener at strøkskarakteren med småhusbebyggelse og hagebypreg er tilstrekkelig ivarettatt. Dette oppnås gjennom plassering av bebyggelsen, valg av fotavtrykk, høyder, oppbryting av bygningsvolum og takform samt sikring av eksisterende trær og bestemmelser om trær i uterommet og hekk eller annen vegetasjon mellom støyskjerm og offentlig veg.



### Bomiljø/bokvalitet

Det foreslås en variert boligsammensetning, der ettroms leiligheter ikke tillates og tre- og fireroms leiligheter skal utgjøre minimum 50% av leilighetene. Leilighetsstørrelsen varierer fra minimum 40 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>. Støykrav er ivaretatt. Privat og felles uteoppholdsareal planlegges plassert for å sikre gode sol- og støyforhold. Universell utforming av adkomsten til alle hovedinngangene og til felles uterom, samt utforming av uterommet er sikret gjennom bestemmelser.

### Forhold til byvekstavtalen av 25.06.2019/ nullvekstmålet for persontrafikk

Planforslaget avviker fra minstekravet i KPA om parkeringsdekning på minimum 1,2 parkeringsplasser per 70m<sup>2</sup> eller boenhet og legger opp til en parkeringsdekning på min. 0.5 til maks 1 parkeringsplasser pr. boenhet. Redusert parkeringsdekning for bil kompenseres med økt parkeringsdekning for sykkel der det foreslås minimum tre sykkelplasser pr. boenhet. En utbygging i planområdet vurderes å gi god mulighet for å nå nullvekstmålet, med en gangavstand til Torvet på ca. 2,6 km og nærmeste lokale sentrum på ca. 1,1 km. Avstand til nærmeste høyfrekvente kollektivtilbud er under 300 meter og avstand til planlagt sykkelnett i Jonsvannsveien er på 50-100 meter. Planområdets beliggenhet gjør at det er stort potensial for at beboerne velger miljøvennlige transportmidler. Redusert parkeringsdekning i kombinasjon med økt krav til sykkelparkering støtter opp under dette målet.

### Trafikkøkning/ trafiksikkerhet

Trafikkøkning som følge av prosjektet er vurdert å være så lavt at det ikke utløser krav til tiltak og at det ikke vil ha negativ innvirkning på kapasiteten i vegsystemet. Ved å redusere dagens tre avkjørsler til en felles avkjørsel og ved å utvide eksisterende fortau langs Sigurd Slembes veg og etablere nytt fortau langs Øvre Bergsvingen vil trafiksikkerheten for myke trafikanter forbedres.

### Forhold til byutviklingsstrategien

Planområdet ligger i et område der fortetting skal skje med hensyn til eksisterende karakter, men grenser mot område for bymessig fortetting og transformasjon. Selv om planforslaget har en noe høy utnyttelse vurderer Kommunedirektøren at den har en utforming som tilstrekkelig ivaretar strøkskarakteren.



*Utsnitt Strategikartet til byutviklingsstrategien. Planområdet vist med rød prikk.*

### Skole- og barnehagekapasitet

Det er i dag ledig kapasitet på skoler i området. Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

### Klima, miljø og bærekraft

Planforslaget fortetter langs kollektivåre der infrastrukturen er etablert. Andel boliger øker fra tre til 25.

Planforslaget tilrettelegger for grønn mobilitet ved å regulere fortau langs alle omkringliggende veger. Minimum 10% av parkeringsplassene skal ha el-bil lader.

Øvre Bergsvingen 17 og Sigurd Slembes vei 14 er i relativt god stand, og det er en intensjon å flytte bygningene. Dersom bygningene likevel skal rives er det satt krav om å kartlegge bygningene og lage en plan for ombruk og gjenbruk av materialer og bygningsdeler.

Plan for beskyttelse mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til rivning, anleggsvirksomhet og massetransport.

### **Medvirkningsprosess**

Prosjektet startet som en byggesak. I forbindelse med forhåndskonferansen kom det inn massive naboprotester som gikk ut på manglende strøkstilpasning, for stor utnyttelse og Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Adresseavisen 12.06.2021, naboer ble varslet med brev og e-post ble sendt aktuelle myndigheter, organisasjoner m.fl. Det har blitt avholdt informasjonsmøter 26.05.2021 og 23.06.2021 med naboer og velforeninger. Møtene ble avholdt digitalt på «Teams» grunnet Covid-19.

Det er mottatt fem innspill til planforslaget. Innspillene gikk stort sett ut på stedstilpasning, bevaring av trær/vegetasjon, grad av utnyttelse, høyder og typologi. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer følger som eget vedlegg til planbeskrivelsen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Trondheim kommune vil få noen økonomiske konsekvenser knyttet til drift og vedlikehold av nytt fortau. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Elisabeth Schöttler  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Vedlegg til planbeskrivelsen: sammendrag av innkomne merknader med kommentar
- Vedlegg 5: Oversiktskart 1\_5000
- Vedlegg 6: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 7: Kjellerplan

- Vedlegg 8: Oppriss
- Vedlegg 9: Snitt
- Vedlegg 10: Perspektiver
- Vedlegg 11: Perspektiver eksisterende og foreslått
- Vedlegg 12: Solstudier
- Vedlegg 13: Solstudier Barnehage
- Vedlegg 14: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 15: Plantegning VA
- Vedlegg 16: Trafikkvurdering
- Vedlegg 17: Sporing kjøretøy
- Vedlegg 18: Arealoversikt
- Vedlegg 19: ROS-analyse
- Vedlegg 20: Tilstandsvurdering av trær
- Vedlegg 21: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 22: Støyutredning (02.05.23
- Vedlegg 23: Vurdering av luftkvalitet