



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Rønningsvegen 26, Rydningen Trondheim kommune

PLANID: 20240039

OPPDRAAG	Reguleringsplan for Rønningsvegen 26, Rydningen i Trondheim
EMNE	PLANBESKRIVELSE
TILTAKSHAVER	Heimdal Sag Prosjekter AS, Reidar Grenstad, 957 09 809, reidar.g@heimdal-sag.no
PLANRÅDGIVER	PIR2 AS, Maryann Tvenning, 932 06 884, maryann.tvenning@pir2.no
DATO	18.06.2025. 1.revisjon 17.11.2025

Innholdsfortegnelse

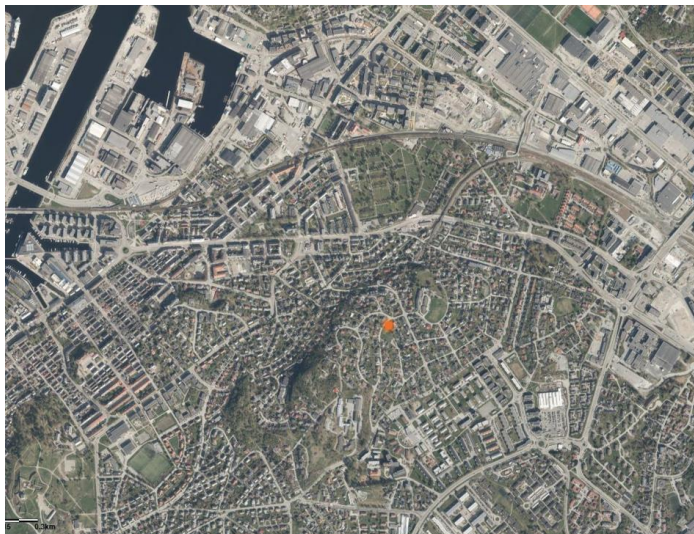
1	Bakgrunn	3
1.1	Plankonsulent, forslagsstiller	3
1.2	Hensikten med planen	3
1.3	Historikk	3
1.4	Vesentlige utfordringer med planen	4
2	Planstatus og rammebetingelser	5
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
3.1	Berørte eiendommer	7
3.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	7
3.3	Stedets karakter; struktur, estetikk / byform, eksisterende bebyggelse	8
3.4	Landskap; solforhold, blågrønn faktor	8
3.5	Trafikkforhold; kjøreadkomst, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud	8
3.6	Teknisk infrastruktur; vann, avløp og energiforsyning	8
3.7	Grunnforhold; geoteknikk	9
3.8	Forurensing (støy og støv)	9
3.9	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	9
4	Beskrivelse av planforslaget	9
4.1	Planlagt arealbruk, reguleringsformål	9
4.2	Planlagt plassering og utforming, herunder tilpasning til bylandskap og terreng	10
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder	10
4.4	Bokvalitet	11
4.5	Grad av utnytting	13
4.6	Parkeringsdekning	13
4.7	Tilknytning til teknisk infrastruktur	13
4.8	Trafikkløsninger	13
4.9	Tilgjengelighet og universell utforming	13
4.10	Uteoppholdsareal	14
4.11	Blågrønn faktor	14
4.12	Overvannshåndtering	15
4.13	Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)	15
5	Virkninger av planforslaget	15
5.1	Tilpasning til byform, steds karakter og viktige siktlinjer	15
5.2	Virkningsperspektiver	16
5.3	Sol- / skyggevirkning	18
5.4	Uteromsregnskap med sol- / skyggevirkning for naboer	19
5.5	Trafikkøkning, vegforhold, trafiksikkerhet	20
5.6	Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo	20
5.7	Virkninger som følge av klimapåvirkninger (ytre påvirkning)	20
5.8	Samlet vurdering av virkninger for bomiljø og folkehelse	21
5.9	Nullvekstmålet for personbiltransport, byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2023-2029.	21
5.10	Anleggsperioden	21
5.11	Oppsummering; hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.	21
6	Planlagt gjennomføring	21
6.1	Gjennomføring	21
6.2	Økonomiske konsekvenser	21
7	Planprosess og innkomne innspill	22
7.1	Planoppstart og medvirkning	22
7.2	Sammendrag innkomne innspill.	22

1 Bakgrunn

Gjeldende regulering r0001 er vedtatt 17.3.1948. Tomten som ønskes regulert ligger som del av boligområde, der det tillates en bolig pr tomt.

Fradeling av ny eiendom 9/899, fra opprinnelig eiendom 9/544 ble gjennomført i 2014. Delegasjonssak NR: FBR BU2 535/14 av 2014.

Det er laget ny reguleringsplan for tomten for å avklare og legge rammer for ny enebolig i 2 etasjer på den allerede fadelte eiendommen.



Figur 1. Trondheim øst, Rydningen. Eiendom markert med oransje.

1.1 Plankonsulent, forslagsstiller

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet PIR2 AS som er fagkyndig plankonsulent på vegne av tiltakshaver Heimdal Sag AS. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Rambøll AS som rådgivere for tekniske fag.

Komplett planforslag er innsendt og datert 18.06.2025. Revidert planforslag er datert 17.11.2025.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig med tilhørende anlegg i Rønningsvegen 26, gnr/bnr. 9/899. Planen vil være i samsvar med fradelingsvedtak for tomten; Delegasjonssak NR: FBR BU2 535/14 av 2014.

1.3 Historikk

Utbygging av eiendommen har vært omsøkt og godkjent som byggesak av Trondheim kommune, byggesakskontoret i 2018, 2019 og 2020, og hvor vedtakene har blitt påklaget av naboer.

Statsforvalteren i Trøndelag har ved behandling av naboklager, opphevet alle nevnte vedtak Trondheim kommune har fattet i byggesaken for Rønningsvegen 26. I tillegg har statsforvalter også avslått byggesaken direkte.

Vi viser til møte 22.10.2024 med byplankontoret og byggesak, der det ble oppsummert at det ikke er mulig å bygge ut tomten uten dispensasjon fra gjeldende regulering, eller omregulering.



Figur 2. Kart Trondheim kommune med eiendom 9/899 med lyseblå markering.

1.4 Vesentlige utfordringer med planen

Relevante problemstillinger det er jobbet med i planforslag for ny enebolig på tomta, er:

- Liten tomt
- Utnyttelsesgrad, høyde og forhold til nabobebyggelse
- Trafikk / avkjørsel.
- Byggelinje / stedstilpasning.

Det er gjort en alternativs-vurdering med 3 ulike plasseringer og utforminger av huset, se tabell med på neste side;

A) Saltakshus i 1-2 etasjer. Møneretning lik nabobebyggelsen i kvartalet, todelt med lav del av bebyggelse mot nabo. Innkjøring fra Rønningsvegen.

B) Saltakshus. Møneretning lik nabobebyggelsen i kvartalet. Carport som tilbygg. Innkjøring fra stikkveg (Henrik Angells gate).

C) Snudd saltakshus. Møneretning følger Rønningsvegen. Innkjøring fra stikkveg (Henrik Angells gate).

Alternativ C er vurdert til å være best tilpasset og underordnet strøkskarakteren i området. Saltakshus med møneretning langs veien forholder seg i større grad til området istedenfor isolert til bebyggelsen innenfor kvartalet. Det oppleves luftigere rundt husene med laveste tak-kant mot uterommene, som lettere deles i soner på den ene og andre siden av huset og økt avstand til nabotomten.

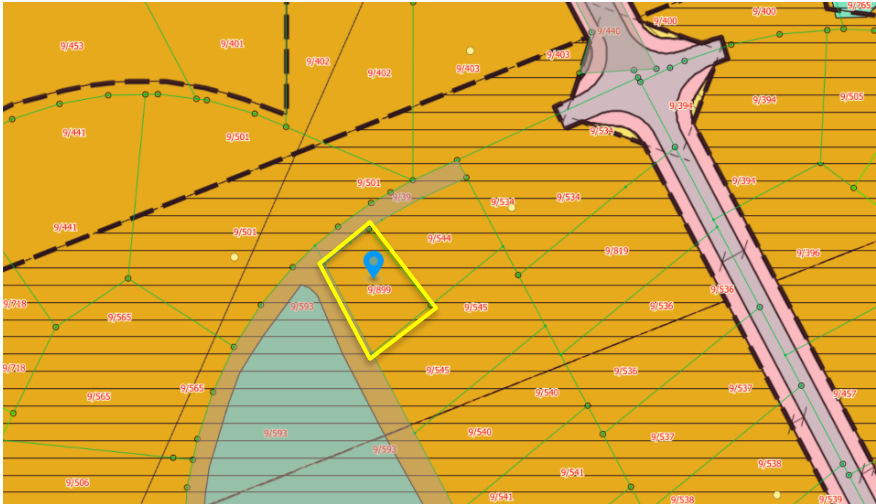
PLANINITIATIV, 12.12.2024	KOMPLETT PLAN, 18.06.2025	JUSTERT KOMPLETT PLAN
		
A) Saltakshus i 1-2 etasjer. Møneretning lik nabobebyggelsen i kvartalet. Innkjøring fra Rønningsvegen. Forholder seg i for stor grad til eksisterende bebyggelse i kvartalet. Virkningen er at huset framstår som en unaturlig addering av antall hovedhus i kvartalet med lik takform, møneretning og carport i form av tilbygg. Løsningen er utfordrende med tanke på avkjørsel i kryss, og ikke vurdert videre. Alternativ C gir bedre tilpasning til bebyggelsesstrukturen i området.	B) Saltakshus. Møneretning lik nabobebyggelsen i kvartalet. Forholder seg i for stor grad til eksisterende bebyggelse i kvartalet. Virkningen er her, som for alternativ A, at huset framstår som en unaturlig addering av antall hovedhus i kvartalet med lik takform, høyde, møneretning og carport i form av tilbygg. Innkjøring fra stikkveg (Henrik Angells gate) gir en bedre løsning for trafiksikkerheten. Alternativ C gir bedre tilpasning til bebyggelsesstrukturen i området.	C) Snudd saltakshus. Møneretning langs Rønningsvegen. Forholder seg i for større grad til eksisterende bebyggelse i området / langs Rønningsvegen. Virkningen av endret møneretning og tilbaketrekning fra naboens hage, redusert høyde er at huset underordner seg hovedhusene i kvartalet i større grad, og framstår som en del av øvrig bebyggelse langs vegen. <u>Legges til grunn for planforslaget.</u>

2 Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel KPA 2022-2034 er lagt til grunn for planinitiativet. Planområdet ligger i byggesone 3. I byggesone 3 skal grad av utnyttning tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

R20140042 Hans Finnes gate fra Persaunvegen til Bakkaunvegen (nærliggende reguleringsplan)

Miljøpakken skal bygge fortau langs Hans Finnes gate – fra Persaunvegen til Bakkaunvegen. Strekningen er ca. 680 meter. Det er regulert fortau langs hele gata. Fortauet skal gi tryggere skolevei for barna i Strindheim skolekrets. Grunnerverv og prosjektering pågår. Prosjektet er forsinket.



Figur 3. KPA 2022-2034 og gjeldende reguleringsplan i nærheten (r20140042)

Reguleringsplan (1949) r0001 del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien

Gjeldende regulering er en av de gamle villaplanene i gamle Strinda kommune, som viser tomtedeling med store tomter og har bestemmelser om «ett våningshus» på hver tomt, der garasjer og uthus skal bygges i «arkitektonisk sammenheng med våningshuset».

Kvartalene i reguleringsplanen er i stor grad bygget ut på en annen måte enn planens bestemmelser punkt 1 og 3 tilsier:

- Punkt 1:** «Tomteinndelingen må foregå etter de delelinjer som er vist i planen. Husene legges i et slikt forhold til regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.»
- Punkt 3:** «På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må ikke bygges frittliggende, men i arkitektonisk sammenheng med våningshuset»



Utklipp av plankart r0001, med kvartalet planforslaget berører.

- Type bygg aktuelt i kvartalet er 1- og 2-mannsboliger jf. tegnforklaringen i r0001.
- Kvartalet er inndelt i 8 tomter med ett bygg på hver tomt.



Utbygging av kvartalet er ikke i samsvar med r0001:

- Kvartalet er inndelt i 12 tomter, og ikke 8 tomter med til sammen 12 boliger der flere har fått tilbygg.
- Flere følger ikke møneretningen som er anvist i r0001.
- Det er bygget frittliggende garasjer og uthus.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte eiendommer

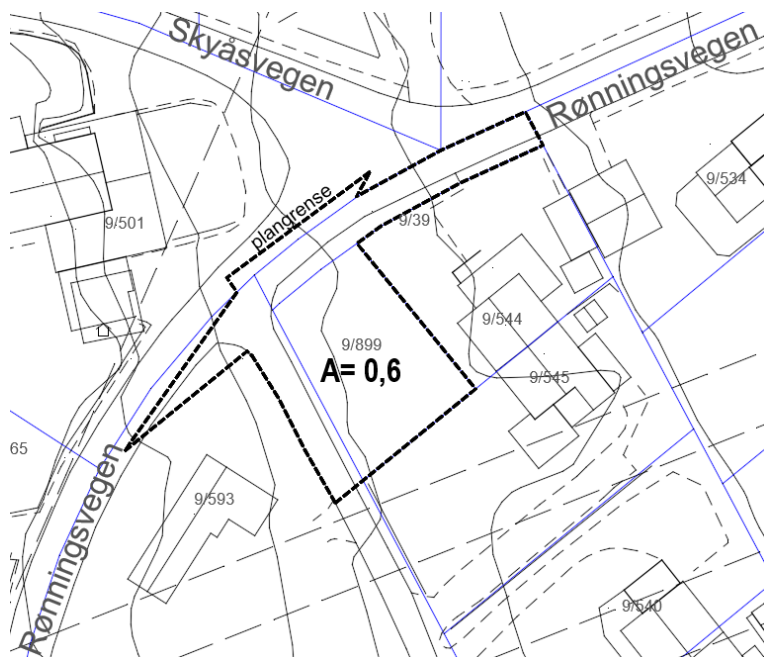
Planforslaget omfatter boligeiendom gnr./bnr. 9/899, og vil gi virkninger for de nærmeste private naboeiendommene gnr./bnr.; 9/544, 9/545, 9/501 og offentlig eiendom 9/39, 9/593.

3.2 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på 0,6 daa. Tomten ligger i et etablert boligområde på Rydningen, er 0,3 daa og ubebygget. Den er i dag opparbeidet som gressplen avgrenset av hekkvegetasjon.

Tomten ligger langs kommunal veg; Rønningsvegen på nord-vestsiden, og privat veg; Henrik Angells gate på sør-vestsiden.

Planen omfatter privat eiendom, deler av kjøreveg og fortau langs Rønningsvegen. Etter varsling ble planområdet utvidet til å omfatte hensynssone friskt mot Rønningsvegen, deler av kommunal grunn 9/593. Utvidet planområde varsles ikke på nytt fordi det kun er innlemmet for å sikre at det ikke etableres sikhindrende elementer i denne sonen.



Figur 4: Planavgrensning.

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk / byform, eksisterende bebyggelse

Husene i området er frittliggende småhusbebyggelse fra 50-60-tallet i hovedsak, med innslag av nyere bebyggelse. Mange av byggene i området har tilbygg på hovedhus og det er bygget frittliggende garasjer / boder. Nyere huse er i stor grad tilpasset strøket med trepanel, med saltak eller valmatak. Det er tomannsboliger, eneboliger og flerfamilieboliger i området.

3.4 Landskap; solforhold, blågrønn faktor

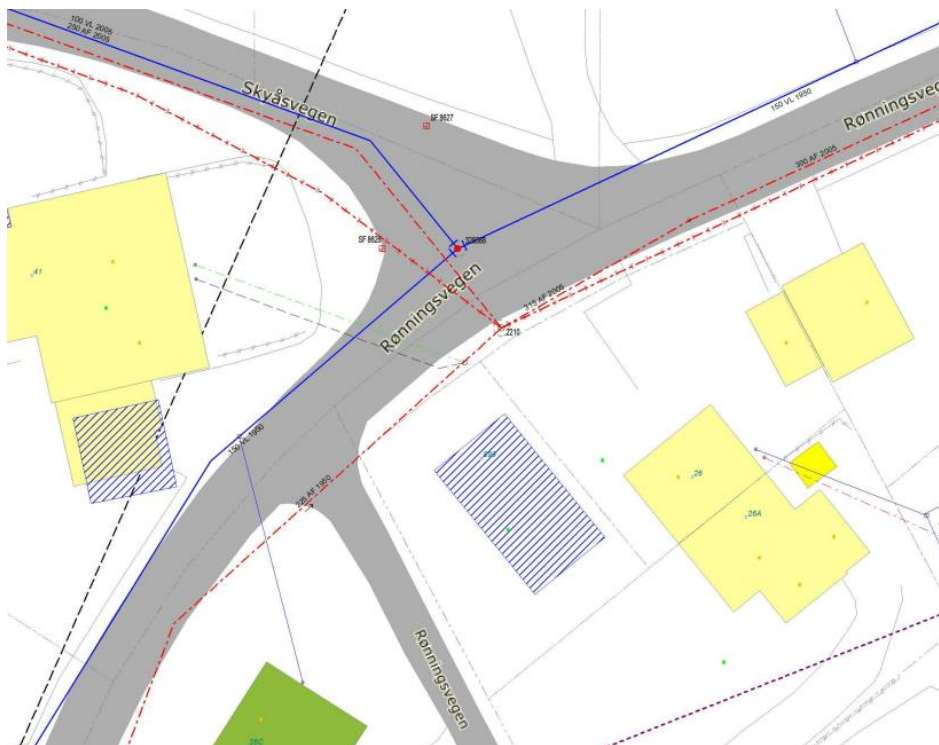
Eiendommen er tilnærmet flat, og har fall på ca. 1m mot øst. Solforholdene er gode både dag og kveld, med få hindringer og ingen nær bebyggelse mot sør og vest. Tomten er i dag gressplen avgrenset med hekker.

3.5 Trafikkforhold; kjøreadkomst, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud

Hovedveg forbi planområdet er Rønningsvegen, kommunal veg med lav trafikk og årsdøgntrafikk estimert til <200 ÅDT. Eksisterende tomannsbolig i Rønningsvegen 26 og nærmeste nabo i Hans Finnes gate 31 har adkomst fra Rønningsvegen. Andre eksisterende boliger innenfor planområdet mot sør har tilkomst fra arm av Rønningsvegen, med gjennomkjøring forbudt.

Kollektivdekningen i området er god. Eiendommen ligger nært Persaunet Leir bussholdeplass (400 m), som ligger i krysset Hans Finnes gate / Persaunvegen. Buss 22 har avganger 3-6 ganger i timen fra denne holdeplassen. Det er 750 m til bussholdeplass i Innherredsvegen (Rønningsbakken), som er hovedtrasé for kollektivtrafikk med metabuss, regionbusser og flybuss.

3.6 Teknisk infrastruktur; vann, avløp og energiforsyning



Figur 5: VA-plan eksisterende anlegg / Trondheim kommune

Eksisterende avløpsledning 225 mm ligger på skrått langs tomtegrensa mot Rønningsvegen.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.7 Grunnforhold; geoteknikk

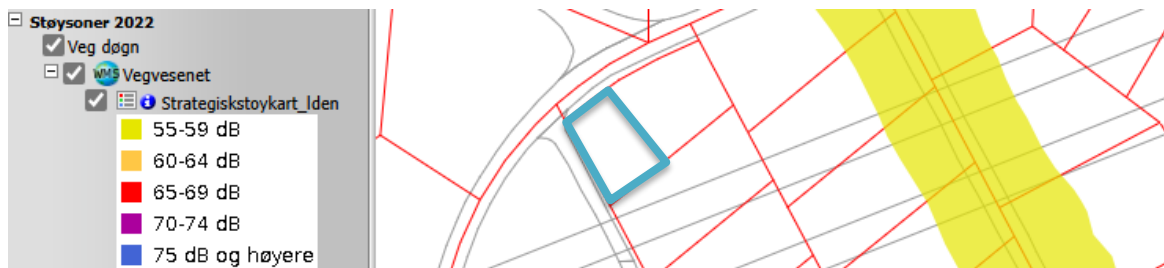
Trondheim kommunes temakart for grunnboringer og løsmasser viser at det er løsmasser på tomt. Det er foretatt enkel sondering langs Rønningsvegen. Rapporten viser at det er finkornet marin avsetning, sammenhengende dekke inntil fjellkontakt på 2,8m i Rønningsvegen ved planområdet.

Planforslaget ligger utenfor registrerte kvikkleireområder eller område med fare for andre skredtyper jamfør NVE og Statens Vegvesens temakart. Planområdet ligger utenfor kommunedelplanens faresone for ras og skredfare.

3.8 Forurensing (støy og støv)

Planområdet ligger ikke i et støyutsatt område, og har henvendelse mot blå-grønn struktur/ friområde og boligtomter på tre sider. Statens vegvesens støysoneskart 2022 viser at støy fra biltrafikk er under 55 db Lden. Trafikkrådgiver har vurdert årsdøgntrafikken på Rønningsvegen til lav, ca. < 200 ÅDT, og arm av Rønningsvegen til ca. 6 ÅDT.

Hans Finnes gate har 1.100 ÅDT (Statens vegvesens vegkart, 2021) og ligger i gul støysonesone 55-59dB Ldn forbi kvartalet til planområdet.



Figur 6: Støypåvirkning fra trafikkviser gul sone i Hans Finnes gate. (Statens vegvesen, 2022)

Med denne beliggenheten der støyverdiene under gjeldende retningslinjer, er det ikke funnet beslutningsrelevant å utarbeide egen støyrapport.

Planområdet er ikke innenfor aktsomhetssone forurenset grunn.

3.9 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

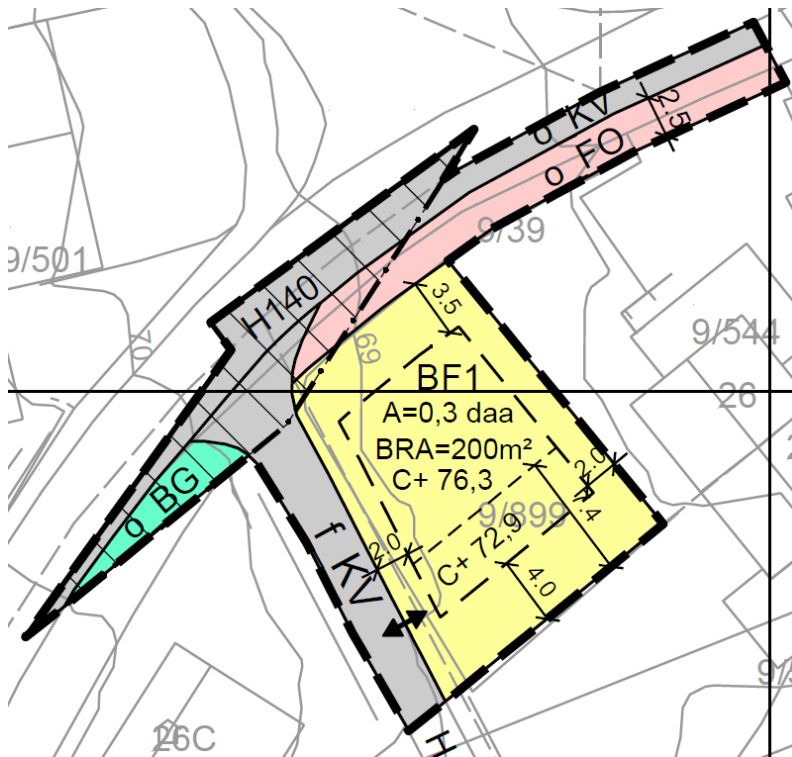
Tomta var tidligere en del av Rønningen gård, og har ikke vært utsatt for virksomhet som medfører forurensning. Det er ikke avdekket risiko i forbindelse med graving og fundamentering i finkornet marin avsetning. Overvann i Rønningsvegen går i dag i rennestein over arm til Rønningsvegen og videre ned til Hans Finnes gate. Tiltaket er ikke av en størrelsesorden som vil gi negative konsekvenser for klima. Området ligger ikke i område med størst nedbørsmengder, og heller ikke langs bekke- eller elvedrag som kan være utsatt for framtidig flom.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (sosi 1111)

Innenfor planområdet åpnes det for enebolig med inntil 200m² BRA, med tilhørende funksjoner.



Figur 7: Utsnitt plankart med plangrense og arealformål / PIR2

4.2 Planlagt plassering og utforming, herunder tilpasning til bylandskap og terreng

Bebyggelsen har et enhetlig arkitektonisk preg, tilpasset strøkskarakteren i området. For å passe inn, blant eneboliger og 2-mannsboliger fra 50-/60 tallet med nyere tilbygg og frittliggende garasjer, er bygget planlagt mindre enn sine naboer, og er trukket mot Rønningsvegen for å frigi areal og luft foran Rønningsvegen 26. Carport og karnapp i stue er utformet som tilbygg. Tomten er liten, men det er luftighet rundt bygget slik som i øvrig bylandskap.

Avstand mellom planlagt byggegrense og vegkant kommunal del av Rønningsvegen: 3,5 meter.

Avstand mellom planlagt byggegrense og vegkant stikkveg: 2 meter.

Minsteavstand mellom planlagt byggegrense og fasaden til nærmeste bolig: 5,1 meter.

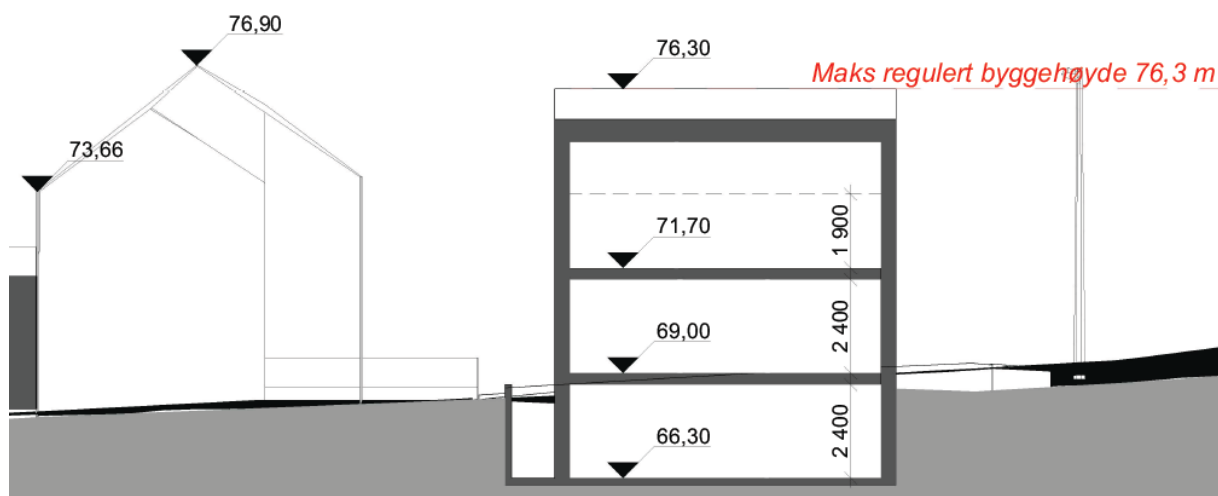
4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Hovedformen er rektangulær, har saltak og takvinkel tilsvarende øvrige bygg i kvartalet.

Møneretning er motsatt av hovedhusene kvartalet, noe som bidrar til at nytt hus framstår som underordnet. Takflatene skråer ned mot utearealene på hver side av huset og slipper sola ned.

Det tillates utbygg for carport i en etasje, med flatt tak /takterrasse som sammenhengende del av hovedformen mot sør. Utbygget har slektskap med tilbygg til eksisterende tomannsboliger i området.

Terrenget i planområdet ligger en liten meter høyere enn ved eksisterende tomannsbolig i Rønningsvegen 26. Planlagt enebolig har gesimshøyde ca. c+ 74,3 og mønehøyde ca. c+ 76,3 moh. Terrenget på tomten varierer mellom c+68,0 og c+68,5, og tilpasses langs huset. Inngangspartiet planlegges på ca. c+69 og høyde fra terreng til møne er ca. 7,3 meter.



Figur 8. Snitt som viser høyder for eksisterende og planlagt bebyggelse, PIR2

4.4 Bokvalitet

På grunn av at boligen bare er tett på nabo på en side og har friområde, veg og nabohage på de øvrige, oppleves boligen som et *frittliggende småhus* med gode kvaliteter både ute og inne. Boligen kan organiseres slik at alle hensyn til private soner, inn- og utsyn og solforhold kan ivaretas både på egen tomt og naboens. Det er illustrert utebod på terrasse som skjermingstiltak mellom naboer.

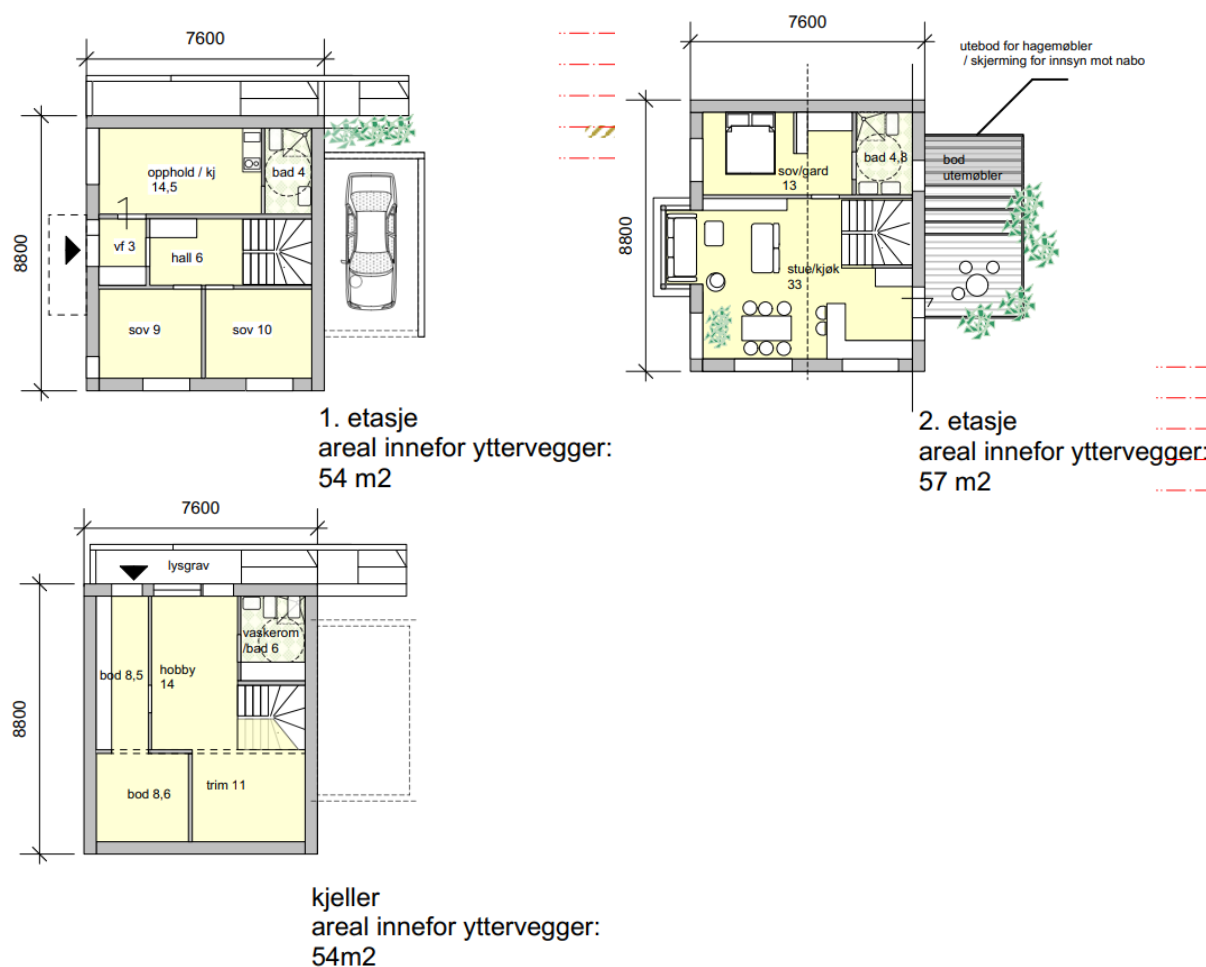
Rause uteoppholdsarealer ligger mot sørøst og nordvest, og sikrer gode solforhold. Fasadematerialet er lys trekledning som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.



Figur 9. Illustrasjonsplan / PIR2

Eneboligen er av en størrelse som gjør at en familie kan bo over tid, uten behov for utbygging. Den er fleksibel med tanke på periodevis utleie av hybel dersom man i perioder ikke har bruk for hele boligen selv. For å komme frem til hvordan det best kan gjennomføres er det testet utenfra og inn og innenfra og ut.

Hoveddelen ligger i 2.etasje der det er mest attraktivt for opphold. 1.etasjen har adkomstsone, soverom og bad. Kjelleren kan tas i bruk til sekundærfunksjoner som alle typer bod, lager, verksted, ekstra bad/vaskerom mv. og har nedgang direkte fra carporten.



Figur 10. Eksempel på mulig romlig organisering, PIR2



Figur 11. Utklipp av modell sett fra øst. Hvit pil viser adkomst fra vest. PIR2

4.5 Grad av utnytting

Tomten er ca. 270 m² og planforslaget tillater en enebolig med bruksareal BRA 200 m² (inkludert kjelleretasje og 18 m² carport). Boligen har 2 etasjer over bakken og kjelleretasje.

4.6 Parkeringsdekning

Det planlegges 2 bilparkeringsplasser, hvorav en i carport, og 4 sykkelparkeringsplasser.

4.7 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Dagens ledningsnett i området for vann og avløp er forutsatt som tilfredsstillende i forhold til dagens bebyggelse.

Energiforsyning er strøm.

Eksisterende renovasjonsløsning for området er avfallsbeholdere langs veg (maks avstand 10 m). Boliger innenfor planområdet planlegges for eksisterende renovasjonsløsningen med henting fra stikkveg til Rønningsvegen. Plassering av avfallsbeholdere vil løses i forbindelse med avkjørsel.

4.8 Trafikkløsninger

Avkjørsel med friskt for inn- og utkjøring etableres fra Rønningsvegen i vest og fram til ny bolig. Dette er samme adkomst som flere andre boliger i samme kvartal.

4.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Tomten er så å si flat, og har trinnfri tilgjengelig adkomst fra carport til inngangsparti. Dersom alle hovedfunksjoner legges på bakkeplan, skal 1.etasje utformes som tilgjengelig boenhet. Boenheter

med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet, skal opparbeides som tilgjengelig boenhet.

4.10 Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 75 m² iht. KPA 2022 - 2034. Tomta har fall på 1:20 fra vest til øst.

Opparbeidet privat uteoppholdsareal på terreng mot sør og vest er ca. 120 m². I tillegg er det mulighet for uteoppholdsareal på takterrasse ca. 14 m², totalt 134 m². Det er åpen lekeplass med lekestue som nærmeste nabo mot vest. Rønningen gård med grønt områder ligger 150 m mot øst.



Figur 12. Uteoppholdsareal

4.11 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy som brukes for å kvantifisere og kvalitetssikre graden av natur- og vannhåndtering i et prosjektområde. For dette prosjektet, på Rønningsvegen 26 i Trondheim, er det utarbeidet en plan for blågrønn faktor i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer. Dette innebærer en systematisk vurdering av ulike arealtyper som grønne overflater, permeable dekker og effektive overvannstiltak, samt spesifikke kvalitetselementer som plantefelt og trær av ulik størrelse.

Rønningsvegen 26 regnes innen kategorien «boligbebyggelse» og har geografisk beliggenhet innenfor sone 3. Dette medfører et normtall for blågrønn faktor på 0,9 etter Trondheim kommunes veileder.

Den beregnede blågrønne faktoren på **0,9** indikerer en tilstrekkelig grad av integrering av natur- og vannhåndteringsløsninger. Dette indikerer økt biologisk mangfold, forbedret mikroklima, og robust håndtering av overvann, noe som sikrer et bærekraftig og attraktivt utemiljø.

Se vedlegg blågrønnfaktor, utarbeidet av PIR2.

4.12 Overvannshåndtering

Håndtering av overvann med utgangspunkt i tretrinnsstrategien er sikret i planforslagets bestemmelser. Tretrinnsstrategien innebærer at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt med kun begrenset tilførsel til overvannssystem. Det innebærer at alternative transportsystemer skal velges dersom forholdene ligger til rette for det (VA-norm, Trondheim kommune).

Aktuelle naturbaserte løsninger som er lagt til grunn er naturlig fordrøying på grønne arealer, bruk av permeable dekker og ledning av vann fra harde flater (som tak) til grønne arealer.

4.13 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Vannforsyning og avløpsnett

Detaljreguleringen skal følges av en kartlegging av tilstand og kapasitet på VA-nettet. Minsteavstand mellom planlagt byggegrense og eksisterende avløpsledning: 3,3 meter.

Klimaendring; ekstremvær/ overvannsflom, erosjon

Planområdet vil ikke bli berørt av evt. flom jfr. Flomsonekartet fra NVE og Aktsomhetskart flomfare og havstigning, Trondheim kommune. Håndtering av overvann med utgangspunkt i tretrinnsstrategien er sikret i planforslagets planbestemmelser. Planforslaget har blågrønn faktor 0.96.

Grunnforhold, stabilitet

Planområdet ligger i boligstrøk med etablerte kjellere og synlig berg flere steder. Planforslaget ligger høyere enn eksisterende tomannsbolig, og fundamentering vil ikke kreve undergraving. ROS-analysen konkluderer med at dette ikke medfører risiko.

Miljøforurensning

Området er ikke utsatt for støy eller luftforurensning. Planområdet ligger utenfor aktsomhetssoner for forurenset grunn.

5 Virkninger av planforslaget

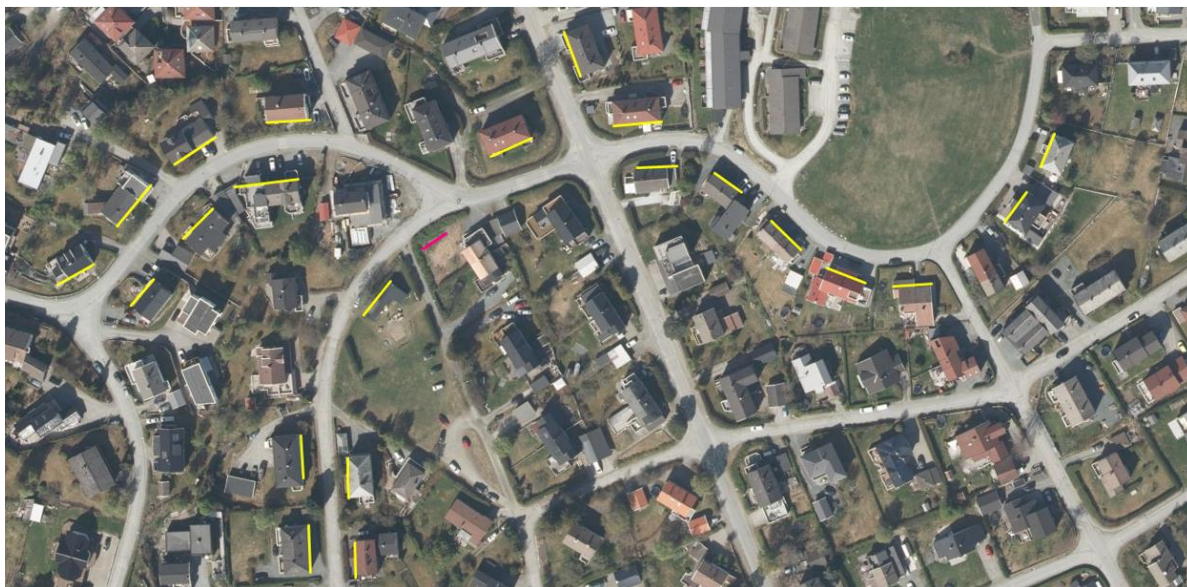
Planforslaget er i tråd med overordnede planer, men vil medføre visuelle virkninger og virkninger på solforhold hos nabo, som er dokumentert her.

5.1 Tilpasning til byform, steds karakter og viktige siktlinjer

Planlagt bebyggelse tilpasser seg byggelinjer langs Rønningsvegen / Skyåsvegen. Bygningsvolum, takvinkel og møneretning passer inn i områdets varierte småskalabebyggelse med tilbygg og frittliggende garasjer på Rydningen.

Planlagt enebolig har saltak og møneretning parallelt med vegen lik mange av husene langs Rønningsvegen / Skyåsvegen. Selv om terrenget stiger mot sørvest, er mønehøyden omtrent én meter lavere enn nabobebyggelsen i Rønningsvegen 26, og underordner seg hovedhusene i kvartalet.

Tomten er uvanlig liten, men det er lagt vekt på luftighet rundt bygget slik som øvrig bylandskap. Møneretning vinkelrett på eksisterende bygg gjør at laveste takkant (gesimsen) ligger mot hagen, og gir mer luft foran nabohuset. Orienteringen av huset gir mulighet for uterom på begge siden av huset, som lettere kan skjermes mot nabo.



Figur 13. Forhold til eksisterende byggelinjer i området (ny byggelinje langs veg i rosa)



Figur 14. Terrengsnitt / gateopprikk Rønningsvegen med planforslag i blått / PIR2



Figur 15. Terrengsnitt / gateopprikk – stikkveg Henrik Angells gate / PIR2

Virkningsperspektiver



Figur 16. Standpunkter for virkningsperspektiver

1) Hans Finnes gate, eksisterende situasjon



1) Hans Finnes gate, ny situasjon



2)

2) Skyåsvegen, eksisterende situasjon



2) Skyåsvegen, ny situasjon



3)

3) Rønningen barnehage, eksisterende situasjon



3) Rønningen barnehage, ny situasjon



4)

4) Henrik Angells gate, eksisterende situasjon



4) Henrik Angells gate, ny situasjon



Se illustrasjonsvedlegg for større virkningsperspektiver.

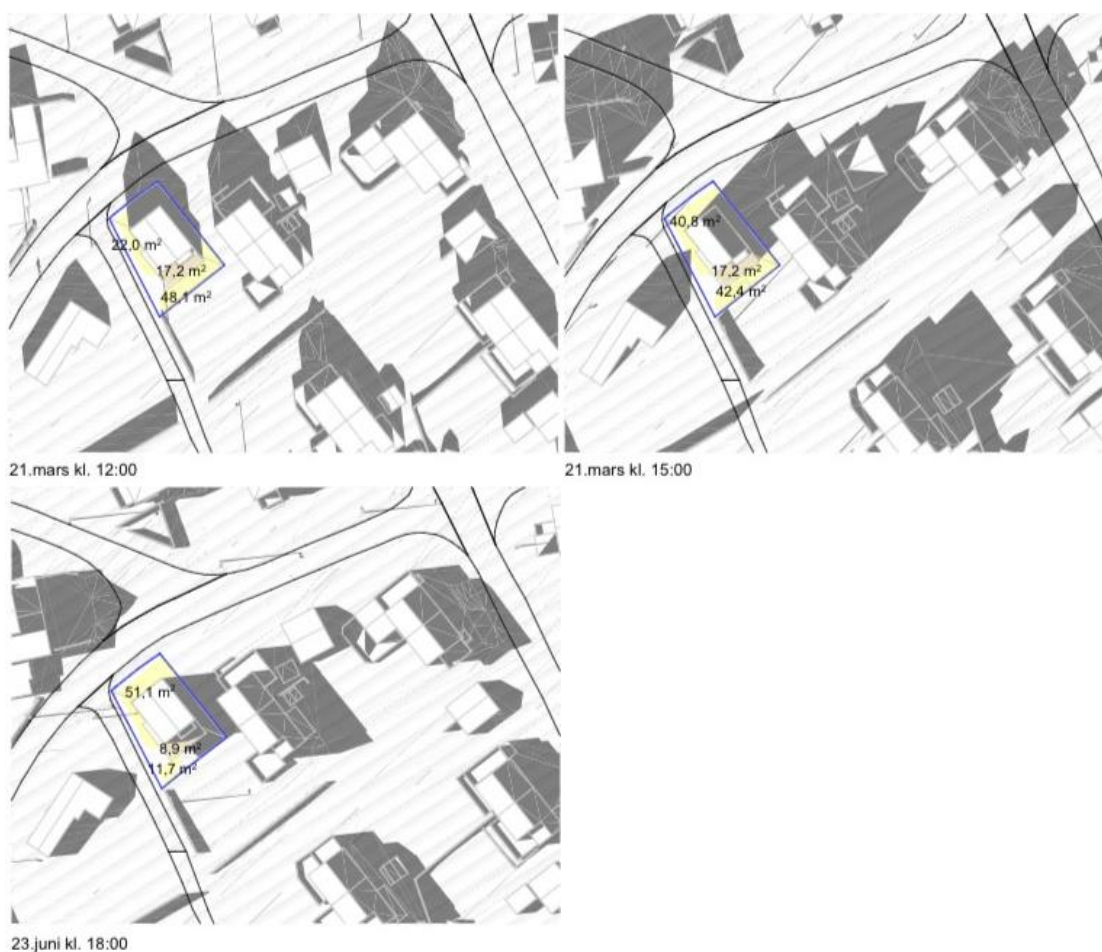
Virkningsperspektivene viser at ny bolig oppleves underordnet eksisterende boliger i kvartalet. Boligen ligger med omtrent lik forskyvning til Rønningsvegen 26, som Rønningsvegen 26 har til Hans Finnes gate 33. Tiltaket er ikke synlig gjennom trærne fra Henrik Angells gate.



Figur 17. Oversiktsbilde sett fra vest med planforslag i grønt / PIR2

5.2 Sol- / skyggevirkning

37,5 m² (halvdelen av MUA) skal ha sol 3 timer vårjevndøgn i 3 timer etter kl.12 og midtsommers kl.18. Sol- / skyggediagram viser meget gode solforhold på tomten på alle målte tidspunkter.



Figur 18. Sol- / skyggestudie

Se illustrasjonsvedlegg for utvidet sol- / skyggediagram med supplerende tidspunkter for april og juni, og for større diagrammer.

5.3 Uteromsregnskap med sol- / skyggevirkning for nabo

Uteromsregnskap for nabo i Rønningsvegen 26 viser 128 m² uteoppholdsareal på terreng. I tillegg er det takterrasse på 34 m², til sammen 162 m² uteoppholdsareal.



Figur 19. Uteoppholdsareal for Rønningsvegen 26

Planlagte tiltak har virkning for solforhold hos naboer i Rønningsvegen 26 og 26A. I tidsrommet ca. kl.14-15 reduseres solarealet på denne datoen til så vidt under kravet til solfylt uteoppholdsareal, noe som kompenseres med meget gode solforhold og over 60 m² kl.17. Fra april (sommertid) er solforholdene for Rønningsvegen 26 gode på både tomt og terrasse. Se illustrasjonsvedlegg for supplerende tidspunkter.



Figur 20. Sol-/skyggeforhold på uteoppholdsareal for Rønningsvegen 26

Sol-skyggestudien viser at naboene har sol på uteoppholdsareal på alle nøkkeltidspunktene, og oppfyller kvalitetskravene i KPA.

5.4 Trafikkøkning, vegforhold, trafiksikkerhet

Ulike alternativer for avkjørsel til tomte er vurdert, og å benytte den private stikkvegen fra Rønningsvegen legges til grunn fordi den gir best trafiksikkerhet. Dette er samme adkomst som flere andre boliger i samme kvartal.

Årsdøgntrafikk i stikkveg økes fra 6 til 9 ÅDT / biler per døgn. Stikkvegen er en blindveg som har svært lite trafikk og det gjør det mulig å utnytte den til også til å manøvrere inn på tomten, slik at behov for å snu på egen grunn utgår.

Rambøll er engasjert som trafikkrådsgiver. Vurderingene er kort oppsummert i tabell under. Alternativ 3 er vurdert som det beste for trafiksikkerheten, og ligger til grunn for illustrasjonsprosjektet.

1) Rønningsvegen Ligger i kryssområdet Rønningsvegen / Skyåsvegen. Trafikk fra tiltaket vil være i konflikt med trafikk i Rønningsvegen fra sørvest og med høyresvingende trafikk fra Skyåsvegen. Konfliktene vurderes å være lave. Siktforhold kan løses med fortau 2.5 m, men kryssområdet blir uoversiktlig.	2) Privat stikkveg fra Rønningsvegen. Bil kommer over i motsatt kjørefelt ut Rønningsvegen. Kan unngås ved motsatt kjøremønster (rygge ut i arm av Rønningsvegen), men skaper ny konflikt med gående og syklende.	3) Privat stikkveg fra Rønningsvegen, tilbaketrukket fra kryss. Gir mulighet for å kjøre inn forbi egen adkomst og rygge inn på tomte uten konflikt. Utkjøring til samlevegen og videre ut i Rønningsvegen skjer da med normerte siktforhold og uten rygging. Fortau rydder i eksisterende siktforhold mellom stikkveg / Rønningsvegen. <u>Anbefalt og valgt adkomstløsning.</u>

Se vedlagt trafikkanalyse Rambøll, mai 2025

5.5 Kapasitet på infrastruktur for vannforsyning, avløp og nettstasjon/trafo

Tiltaket tilkobles kommunal infrastruktur for vann, avløp og elektrisitet.

Det planlegges for naturbaserte løsninger med naturlig fordrøying på grønne arealer. Det kan også være aktuelt å etablere terrengforsenkninger, eksempelvis regnbed eller åpne vannrenner. Dersom andre løsninger velges, skal det i byggesaken begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

5.6 Virkninger som følge av klimapåvirkninger (ytre påvirkning)

Overvann i Rønningsvegen går i dag i rennestein fra gata ovenfor prosjektet og ned til Hans Finnes gate. Ved framtidig nedbørsøkning kan vannmengdene bli større enn i dag, og det vil bli en risiko for overvann kan flomme inn på Rønningsvegen 26 og eiendommene lenger unna Rønningsvegen. For å

unngå dette er det i bestemmelsene sikret at det gjøres mindre terrengjusteringer i stikkvegen i krysset med Rønningsvegen, slik at flomvann ikke renner inn i kvartalet.

Detaljregulering for miljøprosjektet Hans Finnes gate vil sikre mottak av ekstraordinært overvann slik at oppstuvning av vann hindres.

Det er ikke avdekt andre risikofaktorer ved klimaendringer for tomta.

5.7 Samlet vurdering av virkninger for bomiljø og folkehelse

Planlagt bolig er fleksibel med tanke på ulike / endrede familiestrukturer. Dette bidrar til en stabil eiergruppe i området og gir trygghet i bomiljøet.

Det ligger til rette for en bolig med god tilgang til solrike, store grønne friområder rett utenfor døra, og 150m unna planområdet (Rønningen gård). Området er sentralt og med god kollektivdekning. Strindheim er nærmeste lokalsenter 1 km mot, med et rikt handels- og tjenestetilbud, som gir gode muligheter for et hverdagsliv uten bruk av bil.

Bestemmelser sikrer at uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligen. Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

5.8 Nullvekstmålet for personbiltransport, byvekstavtalen for Trondheimsområdet 2023-2029.

Parkeringsdekningen er i tråd med overordnede føringer i KPA 2022-2034 og nærhet til hverdagsfunksjoner som skole, arbeidsplasser, kollektivholdeplass og lokalsenter reduserer behovet for personbiltransport.

5.9 Anleggsperioden

Bestemmelsene sikrer at det lages plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjøre rede for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støvdemping og støyforhold.

5.10 Oppsummering; hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Prosjektet kan ikke sies å ha en størrelse som har vesentlige virkninger for klima, samfunn og miljø. Det er foreslått avbøtende tiltak ved eventuelt flomvann ved ekstremnedbør.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Gjennomføring

Tidspunkt for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet er ikke fastsatt. Tidsplan avklares nærmere etter vedtatt planforslag.

6.2 Økonomiske konsekvenser

Planlagt utbygging forventes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

7 Planprosess og innkomne innspill

7.1 Planoppstart og medvirkning

Planoppstart ble varslet i perioden fra 11.02.2025 til 14.03.2025.

Det har kommet 6 innspill til saken: 3 innspill fra offentlige myndigheter og 3 innspill fra naboer, som er oppsummert kort her. I tillegg vedlegges matrise som også har kommentarer og forslag til behandling av innspillene.

7.2 Sammendrag innkomne innspill.

- Trøndelag fylkeskommune støtter kommunens vurderinger knyttet til utfordringer som gjelder forholdet til nabobebyggelsen, solforhold, samt til trafikksikkerhetsmessige forhold ved avkjørselen.. De understreker viktigheten av stedstilpasning, bokvalitet, universell utforming og hensyn til barn og unge. Ingen merknader til kulturminner eller fylkesveger.
- Statens vegvesen krever dokumentasjon på at prosjektet ikke påvirker riksveg 706 og Strindheimtunnelen. Restriksjonsområdet rundt tunnelen må hensyntas, og eventuelle inngrep krever tillatelse. Åpne for videre dialog.
- Statsforvalteren vektlegger miljøhensyn som klima, naturmangfold, friluftsliv, forurensning og overvannshåndtering. Krever en grundig ROS-analyse med særlig fokus på kvikkleire og klimaendringer. Fortetting må ivareta bokvalitet, uteoppholdsarealer og trafikksikkerhet. Oppfordrer til tidlig dialog.
- Nabomerknader uttrykker motstand mot planforslaget og mener det bryter med reguleringsbestemmelser og områdets karakter. Hovedbekymringene gjelder dårlig bokvalitet (tap av sollys, økt innsyn), trafikksikkerhet, miljøhensyn og tidligere avslag på lignende tiltak. Det bes om at planen avsluttes, og at videre utvikling tar større hensyn til naboer, miljø og trafikksikkerhet.

Oppsummering av innspill og forslagsstiller sine kommentarer til disse er vedlagt planforslaget.