



PIR2 AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Vår dato:	11.03.2025	Vår referanse:	202508796-3	Vår saksbehandler:
Deres dato:	11.02.2025	Deres referanse:		Monica Jensø

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om planoppstart: Rønningsvegen 26, Rydningen - Trondheim kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 11.02.2025, der det varsles oppstart av reguleringsplanarbeid Rønningsvegen 26, Rydningen, i Trondheim kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en bolig med tilhørende anlegg i Rønningsvegen 26, med arealformål: Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Tomten har et areal på ca. 0,27 daa, og er pr i dag ubebygd. Den er uten adkomst og opparbeidet som gressplen, avgrenset av hekkvegetasjon. Tomten ligger langs kommunal veg; Rønningsvegen, på nord-vestsiden, og privat veg; Henrik Angells gate på sør-vestsiden.

Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning, og det er derav ikke stilt krav om planprogram eller konsekvensutredning i tilknytning til planarbeidet.

Overordnet plan

Ny KPA 2022-2034 for Trondheim kommune er lagt til grunn for planinitiativet. Her ligger planområdet innenfor byggesone 3. Iht. bestemmelsen §23.5 åpnes det for fortetting i byggesone 3, men nye bygninger og tiltak skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og det skal legges stor vekt på ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier.

Kommunen har i referat fra oppstartmøte presisert at ny bebyggelse ikke bør være større enn eksisterende, og bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Grønn karakter og landskapstrekk bør ivaretas.

Kommunen skriver også følgende: «*Gjeldende reguleringsplan (r0001 Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunvegen, stadfestet 12.05.1949) danner grunnlaget for dagens bebyggelsesstruktur, og det er relevant å se til prinsippene i denne for å vurdere om hensikten bak bestemmelsen i KPA om tilpasning til områdets strøkskarakter er ivaretatt i et nytt planforslag.*»

Overordnede føringer

Vi viser til retningslinje i [Regional plan for arealbruk](#) om at fremtidig vekst i all hovedsak bør styres til eksisterende sentre. Se flere retningslinjer i RPA: regional-plan-for-arealbruk vedtatt i ft 09.03.2022.pdf (trondelagfylke.no).

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner. Gjennom føringer i retningslinjene skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, samt legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, som fremmer god helse, miljø og livskvalitet. Et viktig mål er at utviklingen skal begrense utflytende arealbruk og bidra til kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klimavennlige transportformer.

I planforslaget må det redegjøres for hvordan overordnede føringer er ivaretatt.

Fortetting med kvalitet

Fylkeskommunen viser til veiledende råd for omforming, fortetting og bokvalitet fra regional plan for arealbruk (RPA). Her oppfordres det blant annet til å tilpasse utnyttelsesgrad og utforming til omgivelsene, slik at fortettingen ikke forringer eksisterende kvaliteter, men supplerer og tilfører nye. Fortetting bør ikke gå på bekostning av bo- og steds kvalitet.

Det foreslås en bebyggelse med 2 etasjer over bakken, samt kjelleretasje for sekundære boligfunksjoner. I referat fra oppstartmøte anføres det at kommunen ser utfordringer knyttet til utnyttelsesgrad, høyde og forholdet til nabobebyggelsen. De mener at ny bebyggelse bør underordne seg eksisterende bebyggelse i større grad og at det bør etableres økt luftighet rundt bygget. Det påpekes også at bygningen foreslås plassert svært nært nabobygg mot nordøst; «*Ny bebyggelse må sikre god bokvalitet for eksisterende boliger. Det bør vurderes å redusere fotavtrykket.*»

Forslag til ny bebyggelse må sikre solfylte utearealer med kvalitet på egen og naboens eiendom. Når planforslaget kommer på høring må det kunne dokumenteres at krav til uteareal er ivaretatt, og det må som en del av plandokumentene oversendes sol/skyggediagram som dokumenterer at kravet til tilgang til sol/dagslys kan ivaretas for både nye og eksisterende uteoppholdsarealer og boliger. Konsekvensene for eksisterende nærliggende boliger i området må synliggjøres.

Det påpekes også i referatet fra oppstartmøtet utfordringer knyttet til avkjørsel til eiendommen: «*Planinitiativet forutsetter avkjørsel fra Rønningsvegen i nord, tett på offentlig veikryss og et allerede uoversiktlig trafikkbilde med mange avkjørsler. En ny reguleringsplan kan ikke bidra til å forverre trafiksikkerheten, og det må vurderes alternativer. Plassering av avkjørsel har stor innvirkning på plangrepet.*»

Trøndelag fylkeskommune støtter kommunens vurderinger knyttet til utfordringer vedrørende forholdet til nabobebyggelsen, solforhold, samt til trafiksikkerhetsmessige forhold ved avkjørselen.

Fylkeskommunen viser også til bestemmelse 8.2 i den nylig vedtatte arealdelen som sier at «*nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og steds karakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye*

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

kvaliteter». Fylkeskommunen som planfaglig veileder forventer at kommunen følger opp intensjonene i KPA.

Barn og unge, universell utforming

Barn og unges oppvekstsvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1. Fylkeskommunen oppfordrer til at alle uteområder, snarveier og andre interesser som barn og unge har i planområdet kartlegges tidlig og ivaretas gjennom planprosessen. Dette for å sikre områder med god kvalitet, lavt støynivå og lite støv. Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør fremgå av planforslaget.

Friluftsliv, nærmiljø

Planområdet ligger i kort avstand fra og med god forbindelse til Rønningsvegen lekeplass, som av kommunen er klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde. Dette er et leke- og rekreasjonsområde med høy grad av tilrettelegging, og vil være et område som bidrar til god bokvalitet og som fremmer god folkehelse.

Fylkesveg, trafikksikkerhet

Fylkeskommunen som vegeier har ingen merknader til forslaget på nåværende tidspunkt i prosessen.

Kulturminner, eldre tids

Etter vår foreløpige vurdering vil det være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med realisering av planen. Det bør imidlertid tas inn en bestemmelse som viser til aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 i planens reguleringsbestemmelser: *Dersom det under opparbeiding skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Trøndelag fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.*

Kulturminner, nyere tids

Ingen nyere tids kulturminner eller kulturmiljø er berørt, og det er ingen merknader fra nyere tids kulturminner.

Oppsummering/ avslutning

Fylkeskommunen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/offentlig ettersyn. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

På vanlig måte er fylkeskommunen til disposisjon for videre utdyping, avklaringer, råd og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Monica Jensø
Seniorrådgiver

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kontaktpersoner i Trøndelag fylkeskommune:

Vegforvaltning, Tone Wikstrøm,
Kulturminner, eldre tids, Knut H Stomsvik,
Kulturminner, nyere tids, Heike Schmidtko,

e-post: tonwi@trondelagfylke.no

e-post: knust@trondelagfylke.no

e-post: heisch@trondelagfylke.no

Kopimottaker:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
BYPLANKONTORET



Statens vegvesen

PIR2 AS
Fjordgata 21

7010 Trondheim

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan-Kristian Janson / 90412554

Vår referanse:
25/41448-2

Deres referanse:

Vår dato:
17.02.2025

Riksveg 706 i Trondheim kommune – Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan – Gnr. 9 bnr. 39 og 899 – Rønningsvegen 26 – Rydningen

Viser til deres oppstartsvarsel av 11.02.2025.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikk sikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse av typen enebolig i Rønningsvegen 26, vest for Persaunet.

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen er primært opptatt av forholdet til riksveg 706 og Strindheimtunnelen. Forslagsstiller sier i oppstartsvarselet at de anser at tunnelen ikke berøres og at varsling ikke er nødvendig. Vi kan ikke se at det foreligger dokumentasjon bak denne påstanden. Trondheim kommune sier da også i sitt tilbakemeldingsbrev av 28.01.2025 at veieier må varsles slik at eventuelle hensyn til tunnelen tas inn i planarbeidet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Strindheimtunnelen er regulert i plan fra 2006 og bestemmelsene knyttet til restriksjonsområdet sier at det ikke tillates utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan føre til rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser. Statens vegvesen forutsetter at nevnte momenter blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring. Statens vegvesen stiller gjerne opp til dialog om planen.

Transportforvaltning midt 1

Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAGE, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER



PIR2 AS

Fjordgata 21

7010 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Rønningsvegen 26 - Rydningen - Trondheim kommune

Statsforvalteren har mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Klima og miljø

For Statsforvalteren som miljømyndighet vil ivaretagelse av klima, naturmangfold, landskap og friluftsinnteresser være sentrale tema i arealforvaltningen. Problematikk knyttet til forurensning blant annet i form av støv og støy er også viktig for Statsforvalteren som miljømyndighet. Se også rundskriv T-2/16. Bygge- og anleggsfasen må sikres med tydelige bestemmelser.

Overvann

Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. statlige planretningslinjer for klima og energi. Vi anbefaler at VA-plan med beskrivelse av overvannshåndtering legges ved til høring.

Klimatilpasning

Ved planlegging av arealbruk er det viktig å se på hvilke effekter klimaendring vil gi, hvilke områder som vil være utsatt innenfor og rundt tiltaket, og vurdere konsekvensene det vil ha for de aktuelle områdene. Det omfatter både å definere områder som ikke bør bygges ut, og å dimensjonere anlegg. Les mer i [Miljødirektoratets veileder til Statlige planretningslinjer for klimatilpasning](#).

Massehåndtering

Overskytende jord- og steinmasser fra anleggsarbeider vil normalt være å anse som næringsavfall. Forurensningsloven inneholder regler om håndtering av slike masser. Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, skal vurderes i planprosessen, jf. Veileder M-1243.



Barn og unge og Helse og omsorg

Sentrale plantema som skal ivaretas i planprosessen på folkehelseområdet finner dere på Helsedirektoratet sin [nettside](#).

Fortetting av små tomter, kan være utfordrende for bokvalitet, både for ny bolig og for eksisterende bebyggelse. Plan på høring må kunne dokumentere at krav til uteoppholdsarealer kan ivaretas, samt at gode lysforhold på eksisterende bebyggelse og uteområder kan ivaretas i henhold til gjeldende KPA.

Det må følge en trafikkkyndig vurdering, slik at en trafiksikker løsning kan sikres, herunder at plassering av avkjørsel ikke bidrar til et mer uoversiktlig trafikkbilde.

Samfunnssikkerhet

Planområdet ligger i en aktsomhetssone for kvikkleireskred (NVE atlas). Eventuell skredfare må avklares i planfasen.

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen. Risiko- og sårbarhetsanalysen bør også baseres på kommunens egen helhetlige risiko og sårbarhetsanalyse samt en forutgående klimasårbarhetsanalyse.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.



Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvareselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Sofie Johannessen – 73 19 90 26

Samfunnssikkerhet: Kjersti Dalen Stæhli – 73 19 93 34

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune
Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen

Postboks 2300 Torgarden
Fylkets hus, Postboks 2560
Postboks 1010 Nordre Ål

7004	TRONDHEIM
7735	STEINKJER
2605	LILLEHAMMER

Merknader til reguleringsplan i Trondheim kommune

1. Innledning

Jeg viser oppstart av reguleringsplanarbeid for Rønningsvegen 26, gnr/bnr. 9/899 og 9/39, Trondheim, sendt ut av PIR2 AS på vegne av forslagsstiller Heimdal Sag Prosjekter AS. Jeg ønsker å komme med følgende merknader til planen.

2. Henvisning til gjeldende reguleringsplan

I henhold til gjeldende reguleringsplan for området (R1 vedtatt 12.05.1949), er det fastsatt at tomteinndelingen skal følge de delelinjer som er vist i planen. Videre tillater gjeldende regulering kun oppføring av én bolig pr. tomt. Vi ber om at disse bestemmelsene følges nøye for å sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av området.

Forslagsstiller har i flere omganger søkt om rammetillatelse til å få oppført enebolig på eiendom på 268 m² (fraskilt fra gnr/bnr 9/554 i 2014). Undertegnede har som nærmeste nabo i Rønningsvegen 26 A (gnr/bnr 9/545) god innsyn i hvordan tiltaket gir store ulemper for nærmeste naboer og området for øvrig og har ved disse anledningene sendt inn merknader og klager. Merknadene har gått på: 1) Tap av sol og økt innsyn 2) Dårlig kvalitet på uteareal til omsøkt parsell og nabotomt 3) Trafikale hensyn 4) Forringelse av områdets særpreg.

Både Byggesakskontoret og/eller Statsforvalteren har vurdert og konkludert at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Det er dermed et godt grunnlag for å si at det ikke er egnet å oppføre en enebolig på den aktuelle eiendommen.

3. Henvisning til kommuneplanens arealdel KPA 2022-2034

Eiendommen ligger innenfor byggesone 3. Selv om det åpnes for fortetting i byggesone 3, skal nye bygninger og tiltak alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og det skal legges stor vekt på ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier (§ 23.5). Ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende, og bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Grønn karakter og landskapstrekk bør ivaretas.

Forslagsstillers skisse til innplassering av foreslått enebolig (Figur 1) viser tydelig hvordan denne bryter med eksisterende bomiljø. Det planlagte bygget er tenkt oppført i det tidligere hagearealet til en vertikaldelt tomannsbolig som er en del av en samling av seks tomannsboliger oppført av Forsikringsfunksjonærenes byggelag på 50-tallet (omkranset av Rønningsvegen, Hans Finnes gt. og Henrik Angells gt.). Byggene er godt planmessig oppført med tanke på god fortetting, gode solforhold og uterom. Jeg mener at det planlagte bygget vil bryte med områdets historiske preg og forringe den opprinnelige bokvaliteten (uterom, solforhold, etc.) og estetiske uttrykk. Tiltaket vil dessuten skape ytterligere presedens slik at flere ønsker å fradele tomt (som illustrert i Figur 1), selge og flytte fra området. Det bemerkes at forrige eier som fradelte tomte i 2014 ikke lenger bor på eiendommen, men har solgt til utbygger (forslagsstiller).



Figur 1: Forslagsstillers skisse til venstre og min illustrasjon til høyre

4. Spesifikke merknader

Trafikksikkerhet:

Boligen er tenkt plassert på en begrenset parsell (268 m²) i et veikryss og ser ut til å være i strid med veiloven om avstand til vei. I tillegg til biltrafikk i Rønningsvegen og Skyåsvegen, løper det en gang- og sykkelvei i adkomstvegen til Rønningsvegen 26 A til Henrik Angells gate som benyttes hyppig hver dag til jobb- og skole. Trafikkbildet er her uoversiktlig for myke trafikanter, noe kommunen også har tatt konsekvensen av ved å nylig innføre parkeringsforbud i denne delen av Rønningsvegen. Oppføring en ny enebolig og etablering av oppstillingsplass for bil nær veikrysset vil redusere trafikksikkerheten i området. Jeg har selv to barn i barneskolealder (6 og 8 år) som daglig benytter Rønningsvegen og krysset som en del av skoleveien. I nabolaget er det også andre barn i barnehage og -skolealder som benytter samme vei. Krysset er allerede i dag ganske uoversiktlig, og innplassering av enebolig vil dramatisk forverre sikkerheten.

Dårlig kvalitet på uteareal:

Jeg kan ikke se at kvaliteten på uterommet er ivaretatt (dvs. ha "gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning"). I tillegg til manglende uterom ved planlagt enebolig, vil gjenværende halvpart i Rønningsvegen 26 (Gnr 9, Bnr 544) få begrenset uterom som vist i Figur 1. Sistnevnte vil bli helt bygget inn, miste alt av kvalitetsmessig uteareal og sitte igjen med et nordvendt hus eksponert for motorisert trafikk. Det planlagte huset vil være omkranset av vei og oppstillingsplass og ligge nært et veikryss. Dette vil være en stor begrensning med tanke på uformell kommunikasjon med naboer og begrense utelek for barn.

Tap av sol og innsyn:

Den planlagte eneboligen er tenkt plassert svært nære naboer i nordøst (Rønningsvegen 26) og i øst (Rønningsvegen 26A) og begge eiendommer vil få mye dårligere solforhold, noe som kan dokumenteres med sol- og skyggediagram eller befaring på eiendommen. Tilgang til sollys er en vesentlig kvalitet for boliger som ligger så langt nord som Trondheim, og dette bør tas med i betraktning for å sørge for god kvalitet på ønsket fortetting i kommunen. Oppføring av bygg vil gi innsyn til begge disse boligene, noe som vil forringe verdien på boligene betraktelig.

5. Avslutning

Jeg håper at mine merknader blir tatt til etterretning og at reguleringssaken og videre plan for oppføring av enebolig avsluttes, med tanke på at dette er en sak som har vært til vurdering over flere år og det er brukt mye ressurser på. Jeg ser frem til en positiv utvikling av området som ivaretar både miljø, trafikksikkerhet og naboskap.

Med vennlig hilsen,

Torbjørn Gjervan
Rønningsvegen 26 A
7045 Trondheim
Tlf: 915 81 466
e-post: torbjorn.gjervan@gmail.com

NABOMERKNAD
Detaljeregulering

RØNNINGSVEIEN 26; Rydningen, Trondheim
Arealplan – ID r20240039
Gnr./Bnr. 9/899
Utskilt tomt fra tomannsbolig.

Kommentarer nummerert etter arkitektkontorets punkter:

1. Viser til tidligere avslag om tomta.
2. Tomta er neppe «ubebygd». Den er endel av en eksisterende tomannsbolig, der tidligere eier profittmaksimerte tomta ved å skille ut 0,27 daa av hagen, og samtidig selge sin egen halvpart av tomannsboligen.
- 3.
4. Utkjøring vil skape trafikkfarlige situasjoner i et veikryss. Blir erfaringsmessig trafikkfarlige, ulovlige gjesteparkeringer i og ved krysset.

BYGGEHØYDE er for stor, den vil ta min utsikt mot Forbordfjellet. I realiteten vil høyden ikke bli lavere enn eksisterende hus, fordi gata er i en bakke. Å trekke huset nærmere veibanen og krysset vil bli verre for meg, og også for sikten for de som kommer ned fra Luftkrigsskolen, dvs. Rønningveiens øvre del.

Vil virke voldsomt for strøkskarakteren og rett og slett uharmonisk.

5. Fortauet på 2, 6 meter vil det vel neppe bli plass til rundt hele tomta? MUA på min. 75 m² er muligens inkluderte arealet under trappa? En terrasse med mest skygge som ser rett i naboens stuevinduer er neppe ønskelig.

8.Området er ikke i prioritert område for fortetting, med nærhet til metrobuss. Politikerne har sagt at naboer i større grad enn før skal bli hørt, etter uvetting eplehagefortetting.

6.7.8.

9. Naboer vil bli negativt berørt av planinitiativet.
10. Overflatevann etter kraftig regn har tidligere rent mot kjeller på opprinnelig tomt, Kuhaugen skråner ned mot tomta.
- 11.

12. Faktafeil: Rønningen barnehage i nærheten er ikke nærmeste nabo. Det er det Persaunet velforenings Lekepark- område med sandkasse og lekeapparater som er. Barnehager, som for eksempel Aastahagen besøker ofte lekeområdet med sine turgrupper om formiddagen. Figur ni er sett fra Jebeveien-siden, dvs ikke fra alle vinkler, som kjørende ned fra Luftkrigsskolen. Persaunet velforening bør derfor bli invitert til evt. nabomøte om en tomt som aldri skulle blitt utskilt, og søm nabo har tilbudt seg å kjøpe som hage.

Trondheim 5.mars 2025

Ruth Våpenstad
Rønningsveien 21
7045 Trondheim

Mobil 46892970

PIR2 AS Fjordgata 21 7010 Trondheim

firmapost@pir2.no

Trondheim kommune Byggesaksavdelingen [Adresse] [E-post]

Dato: 9/3-2024

Merknader til reguleringsplanarbeid for Rønningsvegen 26, gnr/bnr. 9/899 og 9/39, Trondheim

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Rønningsvegen 26, gnr/bnr. 9/899 og 9/39, Trondheim, sendt ut av PIR2 AS på vegne av tiltakshaver Heimdal Sag Prosjekter AS.

Med dette fremmer vi følgende innsigelser mot planforslaget basert på følgende punkter:

1. Brudd på gjeldende reguleringsplan

- Planinitiativet er i strid med gjeldende reguleringsplan (r0001) vedtatt 17.03.1948, som fastsetter at tomteinndelingen skal følge de delelinjer som er vist i planen. Videre tillater gjeldende regulering kun oppføring av én bolig pr. tomt.
- I rekken av eksisterende hus har reguleringsplanen i stor grad blitt fulgt, selv om enkelte momenter har mindre avvik. Dette planforslaget representerer en ny reguleringsplan for kun én bolig, noe som ikke er forankret i en helhetlig byutviklingsplan.
- Selv om området opprinnelig var tegnet for åtte hus, har de seks eksisterende tomannsboligene blitt plassert planmessig for å bevare lys og luft. Et nytt hus vil fundamentalt avvike fra denne planmessige utformingen og medføre en forringelse av den etablerte strukturen.

2. Statsforvalterens tidligere vedtak om avslag

- Tidligere søknader om utbygging på tomten har blitt avslått, og disse avslagene har blitt stadfestet av Statsforvalteren. Det har dermed allerede blitt vurdert at tiltaket ikke er i samsvar med reguleringsplanen og at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon.
- Det nå omsøkte tiltaket er større enn tiltak som tidligere er avvist av Statsforvalteren, Byggesakskontoret og Byutviklingsutvalget.

3. Tidligere vedtak fra Kommunedirektøren og Byutviklingsutvalget

- Byutviklingsutvalget i Trondheim kommune har tidligere vurdert saken og nedstemt byggesøknaden.

- Kommunen har tidligere anbefalt å ikke starte planarbeid.
- Byggesakskontoret avslo søknaden om dispensasjon fordi tiltaket bryter med reguleringsplanens krav til tomteinndeling og oppføring av kun én bolig pr. tomt.
- Vedtaket peker på at tiltaket vil føre til **uheldig fortetning, økt trafikk, redusert sol- og lysforhold for naboer, samt tap av sammenhengende grøntområder.**

4. Manglende adkomst og infrastruktur

- Tomten det søkes om regulering for er ubebygd og har per i dag ingen etablert adkomst. Det fremgår ikke av varselet hvordan adkomst skal løses uten å påvirke nærliggende eiendommer og bomiljø.
- Eventuell etablering av adkomst vil medføre inngrep i eksisterende bebyggelse og grøntstruktur, noe som vil påvirke naboene negativt.

5. Trafikksikkerhet og barn i nærområdet

- Vi har barn i husstanden, og det aktuelle krysset der boligen ønskes plassert, er et trafikalt farlig punkt. Vi ser at bilder tatt av området er vinklet for at veien skal fremstå oversiktlig og trygg. Imidlertid er dette er kryss som er sterkt trafikkert, og det holdes høy fart. På vinteren må vi gå langt ut i veibanen for å kunne se evt biler grunnet snø, og det er svært mange avkjørsler.
- Ytterligere en utkjørsel fra tomten vil øke risikoen for trafikkfarlige situasjoner, spesielt for barn som ferdes i området. Det er ikke aktuelt for oss med noen samlet utkjøring gjennom vår tomt da dette vil ødelegge tomten vår fullstendig.
- Det ligger en lekeplass like ved dette krysset, og økt trafikkmengde vil skape en ytterligere risiko for de minste.
- Området mangler fortau, og barna har dermed ingen trygg ferdselsvei til verken lekeplass eller skole. De vil kun ha uteplass foran huset, som vender ut mot en sterkt trafikkert vei og som i dag i hovedsak er gruslagt og brukes til parkeringsplass, slik det har vært også før utskilling av tomt. Dersom tiltaket skulle bli godkjent vil barna bli omringet av biler på vårt grøntareal fra vår egen parkeringsplass, trafikkert vei og det nye tiltakets parkeringsplass.
- Kryssutformingen og eksisterende trafikksituasjon gjør området uoversiktlig, og tilleggsbelastning fra ny bebyggelse vil øke risikoen for ulykker.

- Det er ikke lagt fram noen trafikksikkerhetsvurdering som belyser hvordan man skal ivareta sikkerheten til barn og andre myke trafikanter.

6. Konsekvenser for uteareal og grøntområder

- Planforslaget innebærer en fortetting som vil redusere eksisterende grøntarealer og friområder.
- Vårt uteareal vil bli kraftig forringet, og det resterende utearealet vil være nordvendt mot trafikkert vei og derfor få betydelig dårligere solforhold.
- Området i dag er preget av sammenhengende grøntområder som fungerer som rekreasjonsområder for beboere, samt lekeplasser og turstier. En reduksjon av disse arealene vil svekke bomiljøet og livskvaliteten for beboerne.
- Det fremgår av KPA 2024-2032 at det skal sikres gode utearealer for beboere. Tiltaket bryter med dette prinsippet ved å forringe det eksisterende uteområdet.
- En slik utbygging vil drastisk forringe boforholdene for barnefamilier ved å redusere trygg tilgang til utearealer, skape økt trafikksikkerhetsrisiko, og gjøre området lite egnet for barn å vokse opp i. Det bemerkes at personen som eide huset og skilte ut tomte selv flyttet fra området da tomte var skilt ut. En utbygging vil påvirke utearealet og trafikksituasjonen så kraftig at vi ikke lenger anser tomten og området som et trygt oppvekstområde for barn.

Konklusjon:

Basert på overnevnte momenter anmoder vi at reguleringsplanarbeidet for Rønningsvegen 26 avvises, og at gjeldende reguleringsplan opprettholdes. Tidligere avslag stadfestet av Statsforvalteren og Kommunedirektøren viser at tiltaket ikke er forenelig med områdets regulering, og det er ikke presentert tilstrekkelige argumenter for en endring.

Planarbeidet fremstår for oss som et forsøk fra utbygger å presse gjennom en utbygging som tidligere har blitt avslått i alle aktuelle etater. Utbygging har tidligere blitt avslått på bakgrunn av de faktiske forhold. Imidlertid har ikke de faktiske forholdene endret seg med ny måte å fremstille saken på. De utfordringer som tidligere har kommet frem kan ikke løses i et så lite planområde, slik at en reguleringsplan fullstendig mister sin hensikt når den skal se et så lite område i sammenheng.

Det fremstår også uklart for oss om tiltakshaver har lov å bygge inntil 1 meter grensen fra huset vårt, da tidligere godkjenning gitt av tiltakshaver selv var gitt til et annet prosjekt og til da gjeldende reguleringsplan.

Vi ber om en bekreftelse på at merknaden er mottatt, og at jeg holdes informert om videre saksgang.

Vennlig hilsen,

Eirik Olsen, Andrea Forbord

Rønningsvegen 26, 7045 Trondheim

Mobil: 95073637