



PIR2 AS
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Pall Tomasson

Vår ref.
2024/28342
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
14.01.2026

Rønningsvegen 26, detaljregulering til offentlig ettersyn

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Rønningsvegen 26 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir2, datert 11.6.2025, sist endret 2.12.2025, i bestemmelser sist endret 19.12.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 17.11.2025.

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

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet, av forslagsstiller, i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir2 AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Heimdal Sag prosjekter AS.

Tomta ble fradelt i 2014. Utbygging av eiendommen har med et noe annerledes prosjekt vært omsøkt og godkjent som byggesak av Trondheim kommune, byggesakskontoret i 2018, 2019 og 2020, men vedtakene ble påklaget av naboer og medførte opphevelse av vedtak. Klagene handlet i hovedsak om strøkskarakter og tap av sollys/skygge på nabotomter.

Byggesakskontoret ga 14.07.2023 avslag på ny søknad om oppføring av enebolig og avkjørsel. Det ble vurdert at ulempene som påvirker området som helhet, samt nærliggende naboer ved en slik fortetting vekter tyngre enn de økonomiske fordelene tilknyttet tiltakshaver, og dermed at fordelene

ikke var klart større enn ulempene. På bakgrunn av denne vurderingen ga Byggesakskontoret ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Statsforvalteren i Trøndelag har, den 24.5.2024, i forbindelse med klagebehandling av kommunens vurdering, stadfestet kommunens vedtak fra 14.7.2023

Tidligere vurderinger fra kommunen, i forbindelse med fradeling og byggesaker, konkluderer med at tomte kan bebygges. Byplankontoret mener utbygging på tomte bør vurderes gjennom en reguleringsplanprosess, da dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan ikke kan godkjennes.

Beskrivelse av planforslaget

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



Rønningsvegen 26, tomte vist med blå farge

Planområdet er på 0,6 daa, tomten er på 270 m² og ligger i etablert boligområde på Persaunet. Tomtearealet er i dag opparbeidet med plen, og framstår som hage tilhørende Rønningsvegen 26.

Det er gjort en alternativs-vurdering med 3 ulike plasseringer og utforminger av huset:

- A. Saltakshus i to etasjer med møneretning lik nabobyggelsen, og innkjøring fra Rønningsveien
- B. Saltakshus lik nabobebyggelsen, Carport som tilbygg, og innkjøring fra Henrik Angells gate.

- C. Saltakshus som er snudd med møneretning som følger Rønningsvegen, og innkjøring fra Henrik Angells gate.

Alternativ C er vurdert til å være best tilpasset og underordnet strøkskarakteren langs Rønningsvegen. Saltakshus med møneretning langs Rønningsveien forholder seg i større grad til området, istedenfor isolert til bebyggelsen innenfor kvartalet.

I bestemmelsene sikres utforming og plassering av bebyggelsen slik:

3.1-5 Utforming og materialebruk

Bebyggelsen skal være utformet med et enhetlig arkitektonisk preg, tilpasset strøkskarakteren i omkringliggende boligområde. Bebyggelsen skal ha rektangulær hovedform med saltak, og møneretning langs Rønningsvegen. Fasadene skal ha trekledning i lyse farger.



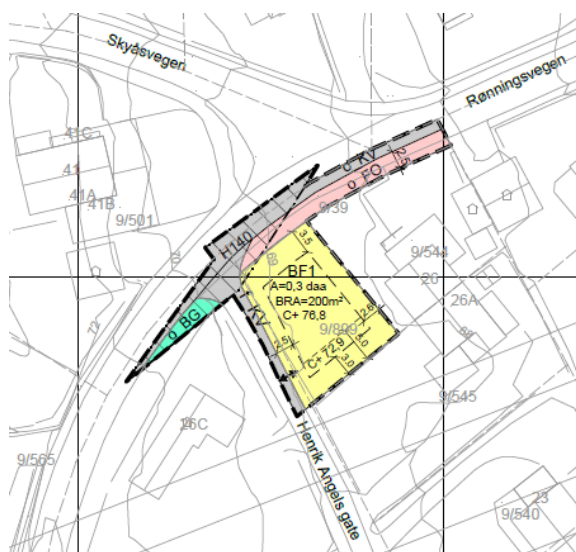
Illustrasjon utforming A

Illustrasjon utforming B

Illustrasjon utforming C

Vesentlige utfordringer i planarbeidet er at tomten er veldig liten og et nytt bygg vil komme svært nært nabobebyggelsen i Rønningsvegen 26. I Rønningsvegen 26 ligger en tomannsbolig hvor primært den nordlige delen blir berørt. Planlagt bebyggelse vil kaste mye skygge på nabotomta, og medføre innsyn.

Kjøreadkomst til tomta kan ikke legges i Rønningsvegen på grunn av trafikksikkerhet. Dette på grunn av kort avstand til kryss ved Skyåsvegen.



Forslag til plankart



Illustrasjonsplan og perspektiv av ny bebyggelse sett fra sør.

Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget

- En ny boenhet, egnet også for familier, tilføres i et attraktivt nabolag.
- Bygningshøyde som er lavere enn nabohuset gjør at nybygget «underordner seg» nabolaget.
- Det vil ikke bli skygge på terrasse i andre etasje på nabobebyggelsen.

Argumenter mot planforslaget

- Ny bebyggelse bryter med eksisterende bebyggelsesstruktur i kvartalet.
- Bebyggelsen vil kaste betydelig skygge på nabotomta i øst.
- Det vil bli innsyn fra nært hold til nabobebyggelse i øst.
- Ny bebyggelse er planlagt å ha 200 m² BRA, som er noe høy utnyttelse på så liten tomt.

Plassering av bygg på tomte, slik det er foreslått i planforslaget, er vurdert å være den beste av de alternativene som er utredet.

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom vilkår for gjennomføring og rekkefølgekrav. Det sikres krav til anleggsperioden som skal ivareta trafikkavvikling, driftstider, støvdemping, støyforhold og annet som kan forventes av som konsekvens av utbyggingen.

Utnyttelsen på tomte er forholdsvis høy, med tanke på tomtas størrelse, og den foreslåtte bebyggelsen vil endre situasjonen for nærmeste nabo betraktelig, da den skal etableres på det som tidligere var et åpent hageareal for naboen. Dette er en typisk situasjon ved «eplehagefortetting». En ny tomt etableres på bekostning av et romslig hageareal, og dette er et valg som tas av grunneier, forutsatt at kommunen finner å kunne godkjenne etableringen av

den nye tomte. Byplankontoret legger vekt på at tomte allerede er godkjent og fradelt, og at naboeiendommen (som tomte ble fradelt fra) på tross av betydelig skyggevirkninger på gjenværende hagearealer, vil ha et uteoppholdsareal som oppfyller kravene i kommuneplanens arealdel.



21.mars kl. 12:00



21.mars kl. 13:00



21.mars kl. 15:30



21.mars kl. 17:00

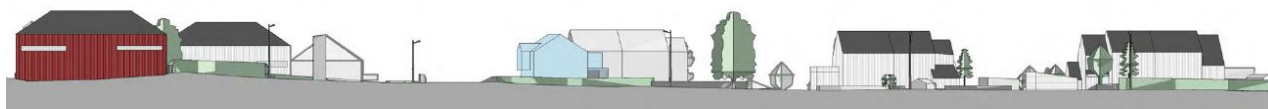


23.juni kl. 18:00

Skyggevirkninger og tilgjengelig uteoppholdsareal for nærmeste nabo (gule felt), henholdsvis 21. mars kl 12, 13, 15:30 og 17, samt 23. juni kl 18.



Gateoppriss Rønningsvegen (ny bebyggelse i lyseblå farge)



Gateoppriss Henrik Angells gate (ny bebyggelse i lyseblå farge)



Ny bebyggelse i lysegrønn



Fjernvirkning



Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget vil tilføre en familiebolig i et småhusområde. Samtidig vil det redusere kvaliteten og på uteoppholdsarealet til nærmeste nabo og gjøre nabotomta mindre attraktiv. For øvrig vurderes planforslaget ikke å ha konsekvenser for sosial bærekraft.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget, på grunn av sin størrelse, vurderes til ikke å ha vesentlige konsekvenser for klima og ytre miljø.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes til ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Planforslaget har, på grunn av sin størrelse, ikke merkbare konsekvenser for skolekapasitet i området.

Medvirkning og innspill til planarbeidet

Oppstart av reguleringsarbeidet er varslet med brev datert 11.2.2025, til naboer og berørte. Prosjektet hadde da en annen utforming, og en annen møneretning og plassering på tomte. Det må derfor tas høyde for at ikke alt innholdet i merknadene kan overføres til planforslaget på høring.

Det er kommet tre innspill fra offentlige instanser og tre innspill fra berørte naboer, ved varsel om planoppstart. Kommunale enheter har gitt innspill til oppstart av planarbeidet. Matrise fra internt samråd er lagt ved plansaken til offentlig ettersyn og høring.

Trøndelag fylkeskommune: Planområdet er innenfor byggesone 3, der fortetting er mulig, men må tilpasses områdets karakter og eksisterende bomiljø. Kommunen har uttrykt bekymring for bygningens høyde, utnyttelsesgrad og nærhet til naboer, samt trafiksikkerhet ved avkjørsel. Fylkeskommunen støtter disse vurderingene og understreker viktigheten av stedstilpasning, bokvalitet, universell utforming og hensyn til barn og unge.

Det er ingen innvendinger fra fylkeskommunen knyttet til kulturminner eller fylkesveger.

Kommentar: Områdets karakter, byggehøyde, utnyttelsesgrad, nærhet til naboer og lysforhold har vært sentrale tema i planarbeidet. Byplankontoret mener prosjektet nå har fått en utforming som er akseptabel i forhold til å ivareta naboeiendommen. Planforslaget vil gi tap av

sollys og økt innsyn for nabo, men kravet til uteoppholdsareal med sol i henhold til KPA vil fortsatt være oppfylt på nabotomta. Trafikksikkerhet er vurdert og dokumentert i planforslaget, og adkomsten er flyttet til sidevegen.

Statens vegvesen: Statens vegvesen har vurdert forholdet til riksveg 706 og Strindheimtunnelen, da denne tunnelen går under nabotomta i sør. De påpeker at det ikke foreligger dokumentasjon for at tunnelen ikke berøres, og at det må tas hensyn til restriksjonsområdet rundt tunnelen. Eventuelle arbeider som kan påvirke tunnelen krever tillatelse fra vegvesenet.

Kommentar: Geoteknisk tilstand er skrevet inn i § 3.7 i planbeskrivelsen. 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.

Bestemmelsene § 2.4 stiller følgende krav: *Dersom det ved utgraving av tomt avdekkes behov for sprenging, kreves ingeniørgeologisk vurdering. Det skal framgå av vurderingen om det er behov for annen geoteknisk prosjektering og oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.*

Byplankontoret vurderer det slik at bestemmelsen sikrer at i og med det stilles krav til ingeniørgeologisk vurdering er dokumentasjon om tunnelen og restriksjonsområde ivaretatt.

Statsforvalteren i Trøndelag: Statsforvalteren vektlegger miljøhensyn som klima, naturmangfold, friluftsinnteresser og forurensning (støy og støv), samt overvannshåndtering og klimatilpasning.

Det stilles krav til risikovurdering gjennom en grundig ROS-analyse, særlig med tanke på kvikkleireskred og klimaendringer.

Fortetting må ta hensyn til bokvalitet, uteoppholdsarealer og trafikksikkerhet. Det må følge en trafikknydig vurdering.

Kommentar: Planforslaget inneholder tilstrekkelig dokumentasjon og vurderinger av de tema som statsforvalteren lister opp. Trafikkanalyse, VA-plan og ROS-analyse følger saken til høring.

Nabo Rønningsvegen 26A Torbjørn Gjervan: Påpeker at planen bryter med gjeldende reguleringsbestemmelser og kommuneplanens krav om tilpasning til områdets karakter.

Det uttrykkes bekymring for tap av sollys, økt innsyn, dårlig bokvalitet, redusert trafikksikkerhet og forringelse av områdets særpreg.

Det pekes også på at tidligere søknader om dispensasjon har blitt avslått. Avsenderen ber om at planen avsluttes og at videre utvikling tar hensyn til miljø, trafiksikkerhet og naboskap.

Kommentar: Prosjektet er revidert i forhold til det som var vist i tidligere byggesaker og skisser vist ved varsel om oppstart av planarbeidet. En ny detaljregulering for eiendommen vil gjelde foran eksisterende reguleringsplan. Kommunens handlingsrom er større i en plansak enn i en byggesak, og det er ikke gitt at Statsforvalterens vurdering fra klagesakene er relevant for plansaken. Statsforvalteren skal uansett uttale seg på nytt når de nå får denne plansaken på høring.

Byplankontoret mener prosjektet er i tråd med prinsippene i KPA for byggesone 3 når det gjelder tilpasning til strøkskarakteren. Foreslått enebolig skiller seg ikke fra bebyggelsen i området med tanke på størrelse og form, og møneretning er orientert langs Rønningsvegen, lik øvrig bebyggelse langs gata.

Sol- / skyggestudie følger planforslaget og gjør rede for virkningen for naboene. Det er også utarbeidet nærvirkninger for å synliggjøre konsekvensene for de nærmeste naboene. Planforslaget vil gi tap av sollys og økt innsyn for nabo, men kravet til uteoppholdsareal med sol i henhold til KPA vil fortsatt være oppfylt på nabotomta. Altan på nivå med andre etasje, som går strekker seg rundt nordvest-/østre hjørne på nabobebyggelsen, får i liten grad skygge fra ny bebyggelse.

Trafiksikkerhet er dokumentert ivaretatt i trafikkrapport utarbeidet av Rambøll: *... arm av Rønningsvegen sør, har samme kjøremønster som eksisterende adkomster til to boliger sør for tiltaket. Adkomst til en bolig her, gir marginal økning av biltrafikk i adkomstvegen og marginal økning i konflikt med gående og syklende som gjennomgangstrafikk og som trafikk til lekeplass og ball-løkke. Siktforhold i kryss med Rønningsvegen bedres ved etablering av fortau og flytting av gjerde.*

Nabo Rønningsvegen 21, Ruth Våpenstad: Uttalelsen uttrykker sterk motstand mot bygging på tomta, som tidligere var en del av en tomt for en tomannsbolig.

Det pekes konkret på trafikkfarlige situasjoner ved utkjøring, uharmonisk byggehøyde, dårlig bokvalitet for naboer, utfordringer med overflatevann.

Det understrekes at området ikke er prioritert for fortetting, og at politikere har lovet større hensyn til naboer. Det foreslås at Persaunet velforening involveres i prosessen.

Kommentar: Viser til kommentar til Trøndelag fylkeskommune, og kommentar til nabo i Rønningsvegen 26A. Persaunet velforening kan uttale seg til planforslaget ved høring, dersom de ønsker.

Nabo Rønningsvegen 26, Eirik Olsen og Andrea Forbord: Uttalelsen argumenterer for at tiltaket bryter med gjeldende reguleringsplan, tidligere avslag fra Statsforvalteren og kommunen, samt at det skaper uheldige konsekvenser for naboer og bomiljøet.

Det pekes konkret på manglende adkomst, økt trafikksikkerhetsrisiko, forringelse av grøntområder og dårlige bokvaliteter for barnefamilier.

Innsender mener at planen er et forsøk på å omgå tidligere avslag uten at faktiske forhold har endret seg, og anmoder om at gjeldende reguleringsplanen opprettholdes og planforslaget avvises.

Kommentar: Prosjektet er endret i forhold til det som var vist i tidligere byggesaker og skisser vist ved varsel om oppstart av planarbeidet. Bebyggelsen er snudd 90 grader og flyttet lengere nord på tomte (mot Rønningsvegen), som gir reduserte negative virkninger for naboboligen. Det vises også til kommentar til Trøndelag fylkeskommune og nabo i Rønningsvegen 26A.

Rekreasjonsområder i nærheten er lekeområdet til Persaunet Velforening 'Rønningen Lekeplass'. Det legges vekt på at ny bebyggelse i liten grad vil påvirke solforholdene på og utsyn fra lekeplassen.

Konklusjon

Byplankontoret vurderer planforslaget som utfordrende fordi det foreslås en ny enebolig på en svært liten tomt. Utbygging vil medføre konsekvenser for nabo i øst, både med skygge og innsyn, men krav til uteoppholdsareal og sol vil fortsatt være oppfylt for alle parter. Forslaget har videre fått lavere mønehøyde enn nabobebyggelsen, og en møneretning som gjør at ny bebyggelse underordner seg og tilpasser seg nabolagets strøkskarakter i tilstrekkelig grad.

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

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg 1: Planbeskrivelse
Vedlegg 2: Reguleringskart
Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 4: ROS analyse
Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg
Vedlegg 6: Innledende stedsanalyse

- Vedlegg 7: Blågrønn faktor
- Vedlegg 8: Trafikkanalyse
- Vedlegg 9: Matrise fra internt samråd 3.2.2025
- Vedlegg 10: Samlet innspill ved planoppstart