

PLANBESKRIVELSE

Detaljert reguleringsplan for Sigurd Jorsalfars veg 21 m. fl.

Plan ID: 20240037

Dato for siste revisjon: 06.08.2025



Figur 0-1 Nye bygg illustrert med enkle volumer, perspektiv sett fra sør-øst.



Figur 0-2 Foto fra google maps, med eksisterende situasjon sett fra sør-øst.

Sammendrag

Planinitiativet er utarbeidet etter «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1» i henhold til BPL §12.8.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde. Hensikten er i tråd med forslag til ny KPA 2022-2034, med byggesone 2 for området.

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R146b, stadfestet 01.04.1957. Eiendommene er regulert til boligblokker og garasjer.

Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning.
Planprosessen og medvirkningsprosessen utføres etter krav som er satt i PBL.

1 Bakgrunn

1.1 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Blusuvold Utvikling AS

Plankonsulent: PKA arkitekter AS

1.2 Planens hensikt

Formålet med planen er å detaljregulere området til boligområde med større utnyttelse enn dagens situasjon. Planarbeidet utløses av Blusuvold Borettslags behov for optimalisering av eiendommene fremover. De står foran store behov for oppgradering av eksisterende bygningsmasse for å imøtekomme vedlikeholds- og energikrav, og har derfor behov for en optimalisering av eiendommen.

1.3 Tidligere vedtak

Det er ikke gjort tidligere vedtak i planarbeidet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning «Planer og tiltak som omfattes av forskriften» Det er vurdert at planforslaget ikke faller inn under reglene for planprogram og konsekvensutredning.

1.5 Samråd og medvirkningsprosess

Samråd- og medvirkningsprosess er avholdt etter de krav som stilles i PBL.

Planoppstart ble varslet 03.12.2024 til naboer, grunneiere, private og offentlige høringsinstanser og andre berørte. Omfanget av varslings var i tråd med råd fra Trondheim kommune. Nabomøte ble avholdt digitalt mandag 20. januar 2025.

Det var ved varsel om oppstart ikke avklart om Bunnpris-butikken (gnr/bnr 58/339) ville være med i planområdet for ferdig plan. Lillebergvegen 8 har eget pågående planarbeid, og har sendt inn eget planinitiativ for Bunnpris tomten.

2 Planstatus og rammebetingelser

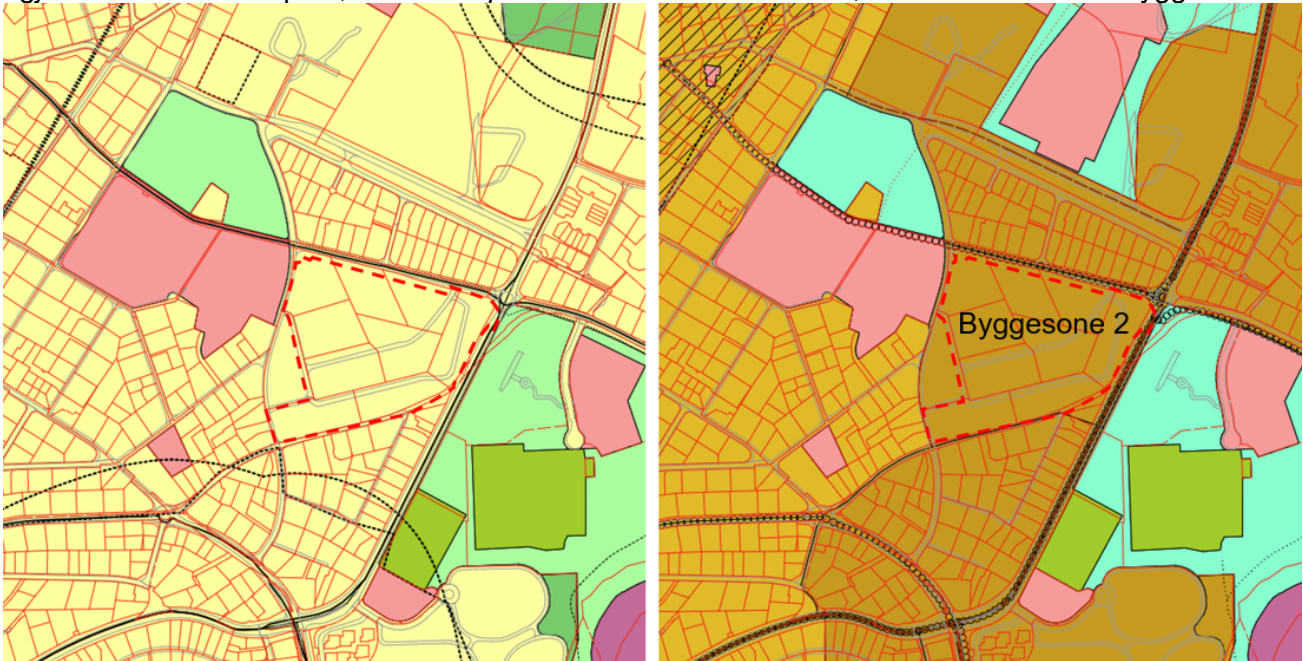
2.1 Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til Klimaforliket på Stortinget er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

2.2 Overordnede planer / KPA

I gjeldende kommuneplan, *Kommuneplanens arealdel 2022-2034*, er arealet satt som Byggesone 2.



Figur 2-1 Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (venstre) og Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (høyre)

2.3 Kommunale overordnede vedtak og temaplaner

Byutviklingsstrategien:

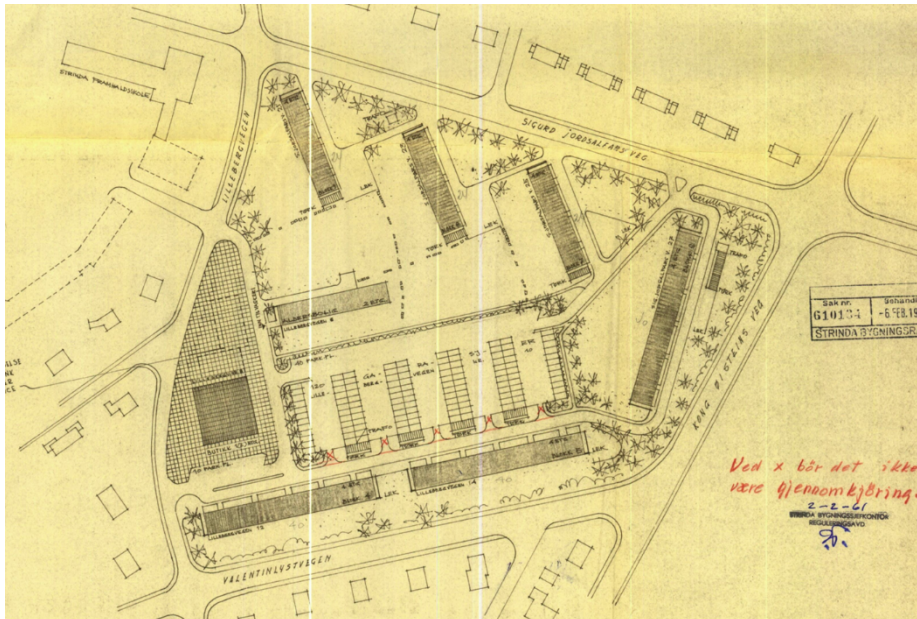
Et strategidokument som beskriver hvordan Trondheim kan utvikles fram mot 2050. Forslaget legger opp til en mer kompakt byutvikling - med styrket fokus på boligutvikling i de sentrale deler av Trondheim, ved viktige kollektivknutepunkt og et utvalg lokale sentrum. Strategien bygger opp under eksisterende strukturer, setter mennesket i sentrum og anbefaler delstrategier og virkemidler for gjennomføring.

Bymiljøavtalen:

En avtale mellom Trondheim kommune, Sør-Trøndelag fylkeskommune (nå Trøndelag Fylkeskommune) og Staten. Målet med avtalen er at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykling og gange («nullvekstmålet»).

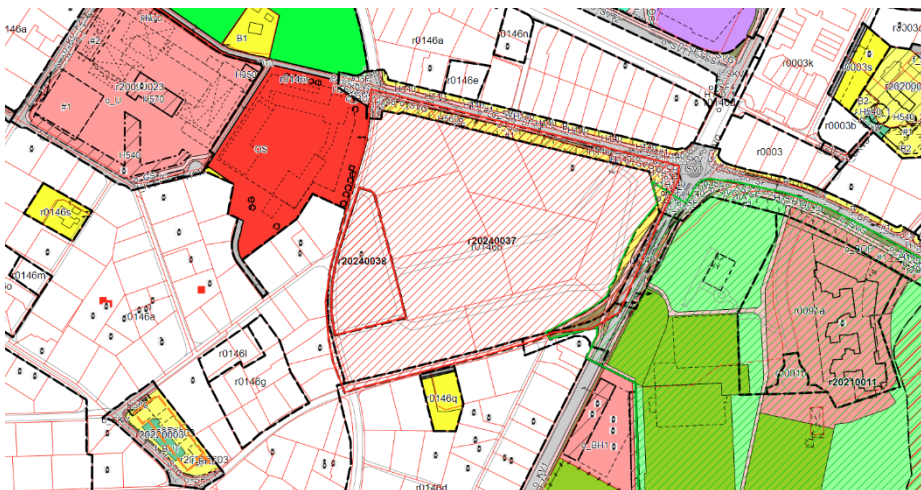
2.4 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene omfattes av reguleringsplan R146b, stadfestet 01.04.1957. Eiendommene er regulert til boligblokker og garasjer. Planen tillater boligblokker på 4 etasjer.



Figur 2-2 Utsnitt fra reguleringsplan R146b

2.5 Tilgrensende planer



Figur 2-3 Planer i nærområdet

PlanID r20210019 - Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen. Planen vil bli overlappet av planforslaget med nytt, foreslått fortau ved rundkjøringen, i tillegg til boligformål langs Sigurd Jorsalfars veg.

PlanID r0146r - Blussuvoll ungdomsskole med tilliggende g/s-veger, boligtomt og friområde.

PlanID r20090023 - Harald Bothners veg 21

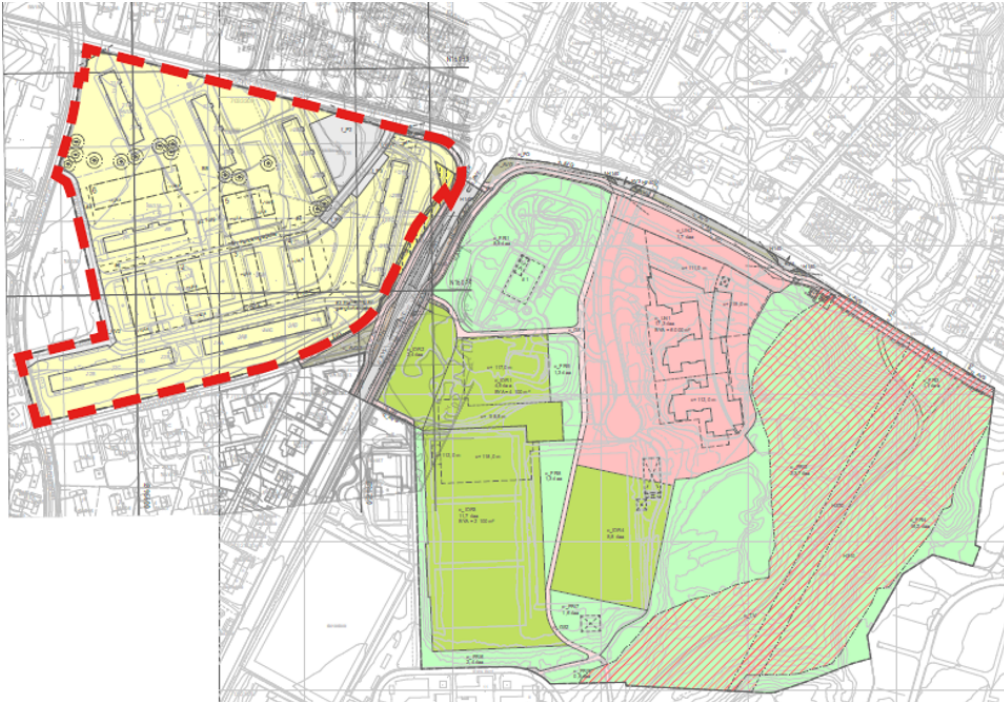
PlanID r0146q - Valentinlystvegen 9

Igangsatte planer og planer under offentlig ettersyn i nærområdet:

PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl

Utdrag fra planbeskrivelsen: «Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall og en fotballhall samt utvidelse av Eberg skole og skolegård med 300 elever til 700 elever.»

Planforslaget legger seg inntil grensen av denne planen.



Figur 2-4 Planforslag med tilgrensende pågående plan: PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37

PlanID r20240038 - Lillebergvegen 8

Utdrag fra planinitiativet: «Plankonsulenten Multiconsult, på vegne av Lillebergvegen 8 Eiendom AS, planlegger å omregulere området til forretnings- og boligformål. Hensikten er å transformere det fra sin nåværende forretningsvirksomhet til en kombinasjon av forretning og boliger. Dagens bebyggelse rives og ny bebyggelse plasseres på tvers av eiendommen, slik at bebyggelsen henger sammen med omkringliggende bebyggelse.» Planforslaget overlapper deler av grensen til denne planen, for å inkludere felles veg Lillebergvegen.



Figur 2-5 Fra planinitiativ til Lillebergvegen 8, med Bunnpris i 1. etasje.

2.6 Forhold til gjeldende planer

Planforslaget reguleres i henhold til gjeldende KPA 2022-2034. Gjeldende reguleringsplan R146b fra 1957 tillater 4 etasjer, noe dette planforslaget utfordrer med opptil 5 etasjer.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Berørte eiendommer

Planområde berører eiendommer gnr/bnr 58/334, 58/335, 58/336, 58/337, 58/338, 58/340, 58/341, 58/342 og 58/343, som eies av Blusuvold Borettslag. I tillegg berøres eiendommer gnr/bnr 58/371, 58/339 og 58/440.

3.2 Beliggenhet, og arealbruk.

Planområdet ligger på Blussuvoll, er på ca. 44,5 daa. Området er hovedsakelig eid av Blusuvold Borettslag. Planområdet blir i dag benyttet til bolig og parkering, med butikk Bunnpris & Gourmet Tyholt som nærmeste nabo i vest. Nord-vest over gaten ligger Blussuvoll skole, og øst for tomtene ligger Eberg Idrettspark.



Figur 3-1 Kart Trondheim kommune 2025

3.3 Stedets karakter



Figur 3-2 Bebyggelsen – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

TEGNBESKRIVELSE

-  Offentlig, næring
-  Bolig, småhusbebyggelse
enebolig, tomannsbolig,,
rekkehus, leiligheter, 1-3 etg
hovedsaklig hus i hage.
-  Leilighetsblokk 3-5 etg
-  Leilighetsblokk 12 etg

På planområdet finner vi 6 leilighetsblokker på 4 etasjer, samt en lavere blokk over 2 etasjer. I tillegg er det garasiebygg mellom boligblokkene.

Planområdet er i et brytningsområde som karakteriseres av småhusbebyggelsen på Tyholt/Valentinlyst og de større enkeltstående, offentlige byggene. Ved Tyholt er dette i hovedsak næring, kontorbygg og skoler som Tyholtårnet, NRK, Telenor og Norsk Havteknologisenter. Leilighetsblokkene på Valentinlyst organiseres med størst tetthet langs Kong Øysteins veg.

3.4 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke registrert meldepliktige SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet (Kilde: kartverk- riksantikvaren).

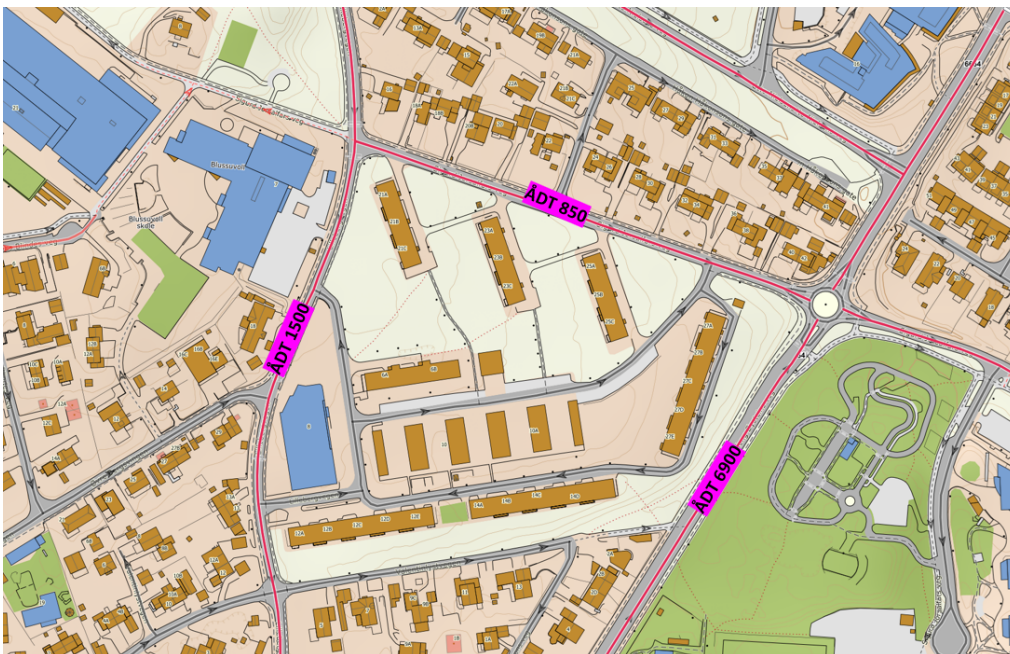
3.5 Naturforhold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i planområdet. Artsdatabasen har en observasjon fra 2017 av en sommerfuglart, men den er ikke på rødlista.

Det er gjort observasjoner av uønskede plantearter (Tromsøpalme, Blankmispel og Leddved) mot Kong Øysteins veg og mot Sigurd Jorsalfars veg. Det er områder som ikke berøres av utbyggingen. Området er preget av store flater med plen som gir dårlig grunnlag for stort artsmangfold.

3.6 Trafikkforhold

Hoved tilkomstvei i dag er Lillebergvegen og Sigurd Jorsalfars veg i nordøst, nær rundkjøringen i krysset med Kong Øysteins veg. Se illustrasjonen under, ÅDT er hentet fra Statens vegvesen.



Figur 3-3 ÅDT

3.7 Luftforurensning

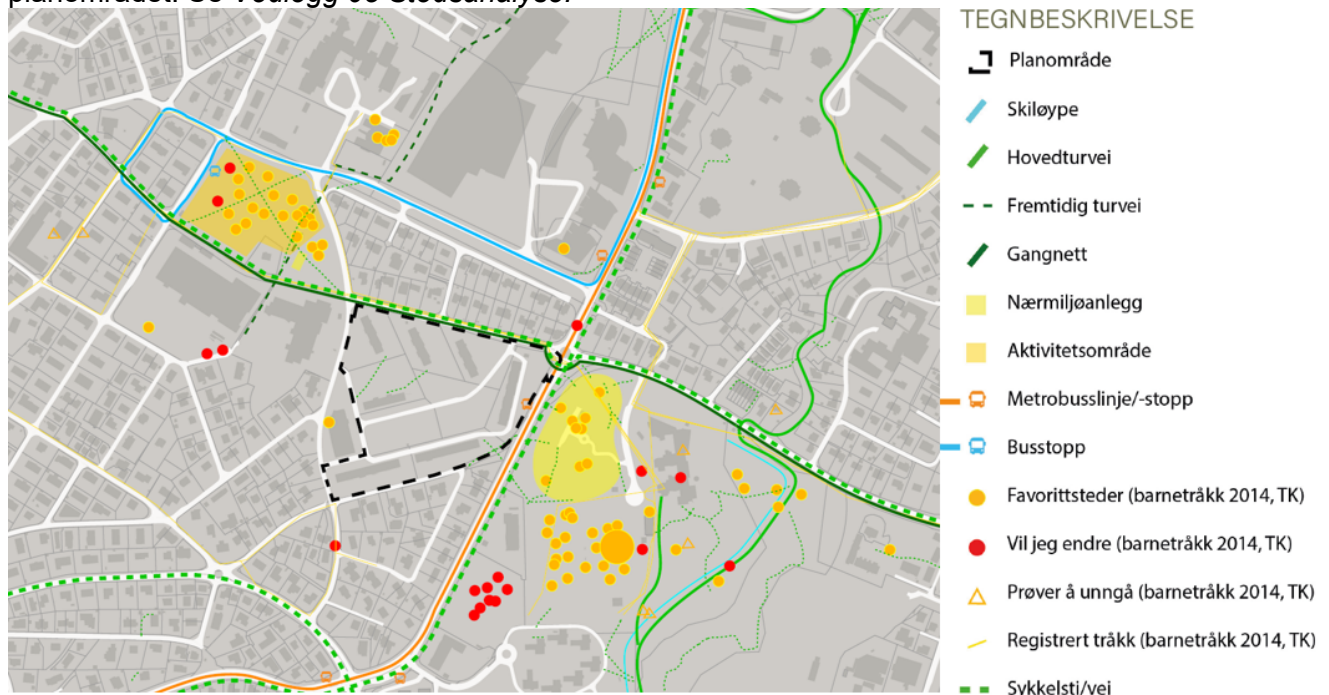
Det er lite luftforurensning i Trondheim kommune (jf Luftkvalitet i Norge). Grensen for Retningslinje T-1520 gul sone for PM10 overstiges på veibanen av Kong Øysteins veg. Øvrige deler av området har god luftkvalitet. Se *Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet*.

3.8 Mobilitet

Området har god kollektivdekning, med busstopp rett utenfor, i Kong Øysteins veg (holdeplass Sigurd Jorsalfars veg), og med nærhet til flere overganger ved knutepunktet Østre Berg. I tillegg går buss 13 til Strindheim for knutepunkt i Trondheim øst.

Fra bussholdeplassen Sigurd Jorsalfars veg går buss nr. 13 Havstad – Lerkendal - Østmarkneset. Den går hvert 10. minutt fra ca. 06.30 til 9, og hvert 15. minutt mellom 9 og 13. Hvert 10. minutt fra ca. 13 til 17, og videre hvert 15. minutt.

Området er tilknyttet sykkelveier i alle retninger; nord, sørøst og vest. Trygg skolevei mot Eberg barneskole går via planområdet og til lysregulert overgang ved rundkjøringen i nordøstre hjørne for planområdet. Se *Vedlegg 05 Stedsanalyse*.



Figur 3-4 Mobilitet – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

3.9 Rekreasjonsverdi/ barn og unges interesse

Det er flere større nærmiljøanlegg, lekearealer og rekreasjonsområder i tilknytning til planområdet, og i nærområdet. Det er ikke registrert større rekreasjonsarealer for barn og unge innenfor planområdet på Trondheim kommunes kart. Se *Vedlegg 05: Stedsanalyse*.



Figur 3-5 Natur og landskap – fra Vedlegg 05 Stedsanalyse

På området til Blusuvold Borettslag er det to små lekeplasser i dag. En mellom Lillebergvegen 12 og 14, sør for garasjebyggene. Den andre er øst på området, ved Sigurd Jorsalfars veg 27. Se eksisterende situasjon på tegningen under, med dagens lekeplasser merket med gul sirkel.



Figur 3-6 Uterom dagens situasjon

3.10 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning

Planområdet ligger innenfor Eberg skolekrets, og er nabo til både Blussuvoll ungdomsskole og Strinda vgs. Det ligger fem barnehager i nærheten av planområdet; Berg barnehage i sør-vest, Læringsverkstedet Sætra Idrettsbarnehage, Eberg barnehager og Lidarende barnehage i sør-øst, samt Tårnet barnehage i nord. Alle disse er mellom 200 og 400 meter fra midten av planområdet.



Figur 3-7 Skolekretser - barneskoler til venstre og ungdomsskole til høyre (Kilde: Trondheim.kommune.no 10.01.2025)

3.11 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt, og universelt tilgjengelig med hensyn til høyder.

3.12 Teknisk infrastruktur

VA: Eksisterende VA- anlegg internt på planområdet er privat og avløpssystemet er fellessystem. Avløpsledninger fra eksisterende boligblokker er tilkoblet Sigurd Jorsalfars veg, vannforsyning er tilkoblet Sigurd Jorsalfars veg og Valentinlystvegen. Avløpsfellesledning er tilkoblet Ladehammeren Renseanlegg i dag.

Eksisterende avløpsfellesledning Ø300 i Sigurd Jorsalfars veg. Eksisterende veg skal oppgraderes i tråd med tilgrensende reguleringsplan for Sigurd Jorsalfars veg fra Blussuvoll skole til Brøsetvegen, og fellesledningen kommer mest sannsynlig til å bli separert.

Trondheim kommunes karttjeneste med kartlagte «Aktsomhetskart klimarelatert risiko» viser at det ikke er noen store flomveger i området. Lokal overvannsevakuering skjer mot nordøst og videre til flomveg i Sigurd Jorsalfars veg. Se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

Fjernvarme: Planområdet er tilknyttet fjernvarme, og ligger innenfor Statskrafts konsesjonsområde. Trafo: Det er tre nettstasjoner på området i dag. En av dem må flyttes i forbindelse med utgraving av p-kjeller. Denne, samt behov for nye boligbygg, vil samles i en ny nettstasjon. Plassering er ikke bestemt. Se *Vedlegg 14: Kraftforsyning*.

3.13 Grunnforhold

Det er ikke registrert utfordrende grunnforhold på eller tilknyttet planområdet.

Det er ikke registrert kvikkleiresone eller skredhendelser på tomten. Det må utføres supplerende grunnundersøkelser for detalj-prosjektering, når det planlegges for kjeller og større bygg.

Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat* og *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

Løsmasser

Ifølge Nasjonal løsmassedatabase fra NGU består løsmassene i områdene av hav- og fjordavsetning. Tiltaksområdet er generelt flatt, med små lokale variasjoner, for eksempel er det en svak helling mot sørøst på tiltaksområdet. Ifølge NGUs berggrunnsdatabase består berggrunnen i området av grønnstein.

Forurensning

Gjennom en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse av løsmasser fra Blusuvold borettslag er det vurdert at lokaliteten ikke regnes å være forurenset over normverdi og da det ikke er mistanke om forurensning vurderes det i utgangspunktet ikke nødvendig med supplerende prøvetaking eller utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn for det kommende gravetiltaket.

Eventuelle overskuddsmasser må sikres at disponeres på et område med tilsvarende bakgrunnsverdier av arsen, nikkel og krom for å oppfylle tiltakshavers plikt til å gjennomføre tiltak for å sikre at disponering av forurenset masse ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø i forurensningsforskriftens § 2-5.

Fremmede arter

Avhengig av hvilke arter som eventuelt finnes innenfor tiltaksområdet, kan det være behov for en massehåndteringsplan for å sikre at infiserte masser ikke medfører spredning av fremmede arter jf. forskrift om spredning av fremmede organismer.

Flom

Eiendommen har tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger (flom og skred) iht. TEK17 § 7-1. Ifølge flomsonekartet som inngår i Trondheim kommunes aktsomhetskartløsning er området ikke i nærheten av et område med flomfare [5]. Overflateavrenning som ikke fanges opp av det lokale

overvannssystemet, vil infiltrere ned i grunnen til grunnvannet og videre ut til resipient. Strømningsretning forventes å være mot Ladebekken mot øst. Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat* og *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

3.14 Støy

Planområdets ytre avgrensning ligger i gul støysone i et belte langs Lillebergvegen, Sigurd Jorsalfars veg og Kong Øysteins veg (Kilde: Statens vegvesen, støyvarselkart). Område for tiltak er utenfor støysoner, foruten en liten del i sør-østre hjørne.



Figur 3-8 Støykart

3.15 Risiko- og sårbarhet

Se punkt 4.10 *Samlet risiko- og sårbarhetsanalyse*.

4 Beskrivelse av planforslaget

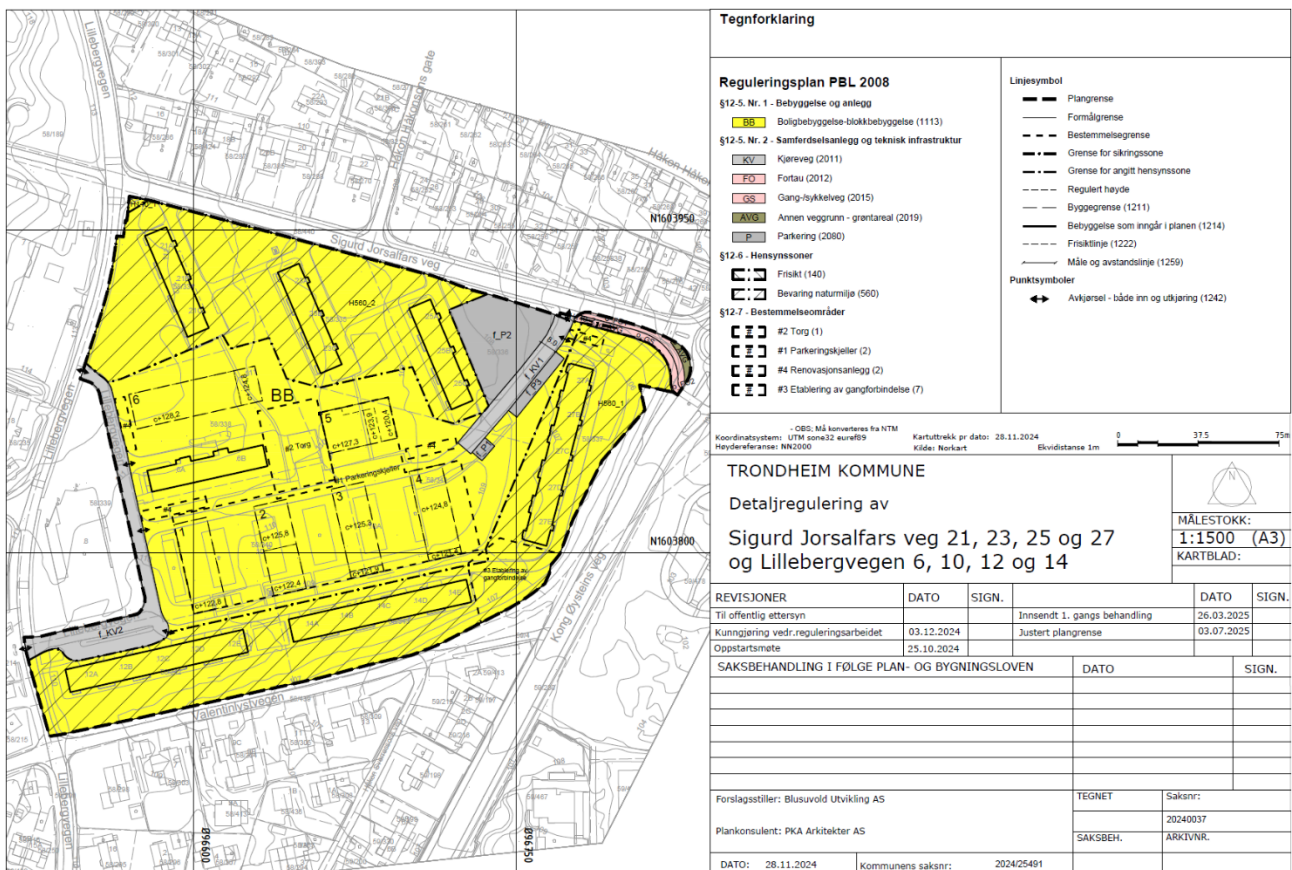
4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det foreslås å detaljregulere området til boligbebyggelse, med formål for tilhørende infrastruktur, torg, parkering, kjøreveg og fortau.

	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Totalt
Grunnareal	40,9 daa	3,7 daa	44,5 daa

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	40,5
Sum areal denne kategori:	40,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	2,3
2012 - Fortau (2)	0,2
2015 - Gang-/sykkelveg	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,1
2080 - Parkering (3)	1,6
Sum areal denne kategori:	4,3
Totalt alle kategorier: 44,8	

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
140 - Frisikt (2)	0,1
560 - Bevaring naturmiljø (2)	22,6
Sum areal denne kategori:	22,7
Totalt alle kategorier:	22,7



Figur 4-1 Plankart

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og utforming

Det planlegges for ca. 210 nye boliger, i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer. Planforslaget ønsker å bidra til et attraktivt boligområde, og opprettholde området grønne preg og eksisterende kvaliteter. Områdets gangbarhet forbedres, bilbruken reduseres, og ny bebyggelse danner flere grønne uterom og varierte møteplasser på området. Gangforbindelse fra bussholdeplass i Kong Øysteins veg i sørøst, gjennom tomten og til nordvest, følger en grønn forbindelse gjennom området.

Plangrep med regulerte volum, gangforbindelser og grønn akse er illustrert og beskrevet nærmere i *Vedlegg 04: Illustrasjoner*.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maksimal byggehøyde for hvert bygg er angitt på plankartet. Plangrep med høyder/regulerte volum er illustrert og beskrevet nærmere i *Vedlegg 04: Illustrasjoner*.

4.4 Grad av utnytting

	Boligareal ny bebyggelse	Overbygd areal (balkonger)	Eksisterende boligareal (over bakken)
Areal BRA	14 795 m ²	700 m ²	16 552 m ²

Medregnet balkonger og overbygd areal legger planforslaget til rette for maksimalt 15 500 m² BRA, ikke medregnet kjeller under og delvis under terreng, og ikke medregnet små tiltak som utebod o.l. Eksisterende boligbebyggelse har et BRA på ca. 16 550 m², ikke medregnet areal under terreng.

Planområdet utgjør 44,5 daa. Grad av utnytting med nybygg og eksisterende boligbebyggelse på området blir totalt 72% BRA.

Grad av utnytting for område for tiltak (nybebyggelse):

BB = 40,5 daa

Bevaring naturmiljø = 22,6 daa

BB eks. bev.naturm. = 17,9 daa > 15 500 / 17,9 daa = 86,6 % BRA

4.5 Bomiljø/bokvalitet

Foreslått fotavtrykk skjermer mot støy fra trafikk og legger til rette for utearealer med gode sol- og dagslysforhold, med passasjer som binder tomten sammen med omkringliggende uterom. Dette er allerede et godt etablert borettslag, og ved å utvikle området søker prosjektet å tilføre nye kvaliteter for nye og eksisterende beboere. Lekeplasser og felles torgplass, sammen med en grønn akse med gangforbindelse gjennom området, gir også nærområdet nye kvaliteter.

Planområdets beboere vil ha umiddelbar nærhet til butikk, kollektivtilbud og rekreasjonsområder. Det vil legges opp til en god fordeling av boligtyper for å sikre et mangfoldig bomiljø. Det planlegges etablert innendørs fellesareal for de nye boligene, i tilknytning til den nye torgplassen.

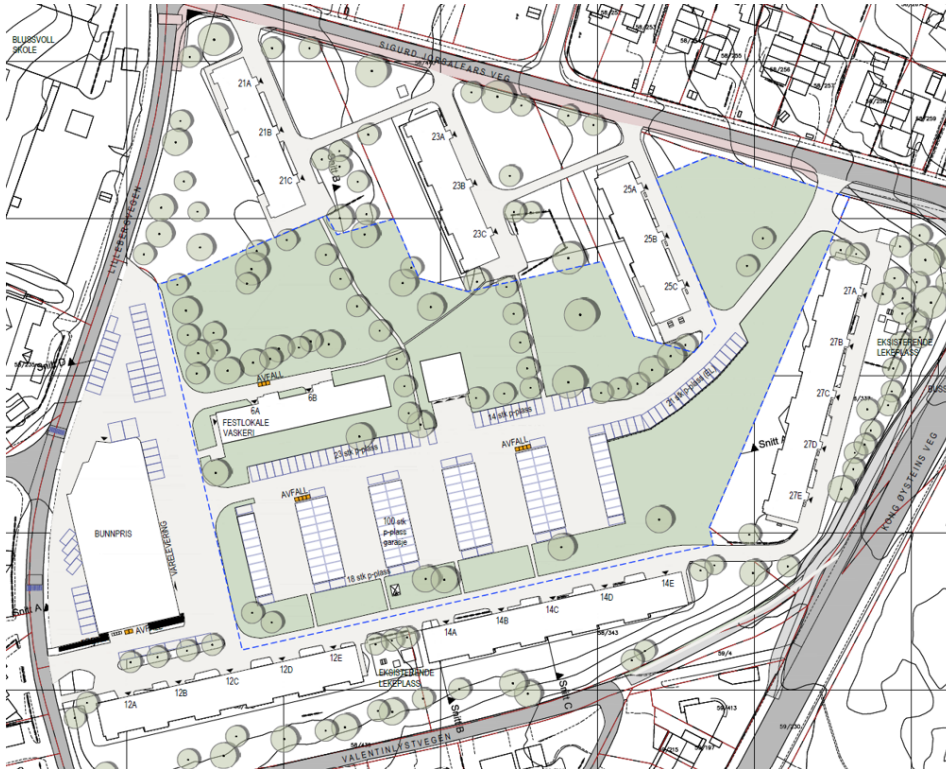
4.6 Uteoppholdsareal og grøntområder

Ny bebyggelse foreslås organisert rundt skjermede uterom og felles grøntareal. Uterommene for ny bebyggelse opparbeides iht. til kommunens norm for lek og uteoppholdsareal.

De nye boligene etableres inne i et eksisterende område med blokkbebyggelse omgitt av relativt store grøntareal preget av plen og trær. Boligområdets grønne preg mot omgivelsene vil beholdes også etter utbyggingen. Mye av området som den nye bebyggelsen plasseres på, er i dag avsatt til parkering.

De grønne strukturene i området beholdes og forsterkes med en diagonal akse sørøst/nordvest hvor det foreslås etablert et belte med vegetasjon i flere sjikt som gir variasjon og økt mangfold til dagens situasjon. Dagens system av stier og gangveger utvikles, slik at det blir mulig å bevege seg i og gjennom området for myke trafikanter. Ved den nye bebyggelsen etableres inngangs- og oppholdssoner som nærområder til blokkene i tillegg til et samlende torg.

I *Vedlegg 16: Trær på området* er forholdet til eksisterende og nye trær redegjort for.



Tegningen over viser grønt areal som ikke er bygg eller kjøreareal i eksisterende situasjon, innenfor tiltaksområdet, på ca. 12 100m².



Tegningen over viser grønt areal som ikke er bygg eller kjøreareal i ny situasjon, innenfor tiltaksområdet, på ca. 12 500m².

Torget

Torget planlegges som felles møte/samlingsplass for boligområdet. Det ligger sentralt plassert, med funksjoner som bidrar til sosialisering og møter mellom mennesker. Torget foreslås som intimt og hyggelig med aktiviteter/funksjoner for alle aldre. Hovedfunksjonen er å legge godt til rette for hverdagens opphold og treff.

Uteromsregnskap



Figur 4-2 Uteromsregnskap

	I prosjekt	Krav	Avvik
Tilgjengelig totalt uteareal	17180 m ²	14492 m ²	2688 m ²
Tilgjengelig total felles uteareal	14644 m ²	7246 m ²	2688 m ²
Felles uteareal på bakkeplan	14644 m ²	3623 m ²	11021 m ²
Privat uteareal	2536 m ²		

*beregninger for utgangspunkt i 40m² pr 100 m² BRA bolig (eksisterende: 19675m² + ny 16555m²= 36230m²)

Uteromsregnskapet følger krav i ny KPA, og er med i bestemmelser §4.4 Uterom. Uterom medregnet i regnskapet er utenfor både gul og rød støysone, og har gode solforhold. Se *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

4.7 Parkering

Bilparkering for nye boliger: Det skal avsettes plass for minimum 0,2 maksimum 0,9 bilparkeringsplasser per boenhet/100 m² BRA. I tillegg skal det avsettes plass til minimum 0,1 p-plass pr boenhet/100 m² BRA til besøkende og nyttekjøretøy. Minimum 5% av plassene skal avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsarealet for ny bebyggelse legges i p-kjeller, med én innkjørsel i øst. Parkeringsdekning for nye boliger er ca. 0,5 plasser per 100m² BRA. Totalt sett for nye og eksisterende boliger er dekingen på ca. 0,7 plasser per 100m² BRA.

Parkering eksisterende boliger: De 100 parkeringsplassene borettslaget har i dag i garasjebygg reduseres til 80 og legges i p-kjeller. De 60 plassene borettslaget har utendørs i dag samles ved innkjørselen til området, langs Sigurd Jorsalfars veg. Plassen er i gul støysone og derfor ikke egnet

til uteareal. Eksisterende garasjer og parkeringsplasser blir byttet ut med boligbygg og grønnere rom sentralt i området.

Sykkelparkering nye boliger: Det skal avsettes plass til minimum 3 sykkelplasser per 100m² BRA. Minimum 50% av disse skal være innvendig i bygg eller overdekket. Minimum 15% av plassene skal være for lastesykler/sykkelvogner. Det skal avsettes areal til vedlikehold og vask av sykkel. Sykkelparkering for eksisterende boliger er uendret.

Parkeringsløsning er illustrert og beskrevet i *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

4.8 Renovasjon

Renovasjon for nye boliger skal løses med nedgravde containere. Disse plasseres hensiktsmessig i henhold til forskrift om renovasjon og krav fra renovasjonsteknisk norm. For eksisterende boliger skal renovasjon som blir flyttet på, erstattes som felles løsning med nye boliger, i nedgravde containere.

Renovasjonsløsning er illustrert i *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

4.9 Trafikkløsninger

Bil: Kjøreadkomst til parkeringsareal foreslås videreført via Sigurd Jorsalfars veg. Det skal tilrettelegges for gående og syklende gjennom planområdet.

Nød/nytte: Det foreslås flere adkomstmuligheter fra Sigurd Jorsalfars vei og Lillebergvegen, for nyttetraffikk og utrykningskjøretøy. Adkomst for utrykningskjøretøy er illustrert på egen plan, i *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

Kollektiv trafikk: Planområdet har kort avstand til kollektivtransport. Busstoppet er rett ved planområdet i Kong Øysteins veg, og er planlagt oppgradert med busstur i egen tilgrensende pågående reguleringsplan (Sigurd Jorsalfars veg 37 m.fl.).

Nye forbindelser/snarveier: Det vil etableres nye gangforbindelser gjennom og i området. I den trafikkerte delen mot Sigurd Jorsalfars veg vil det bli lagt inn en gangbane langs innkjøringsveien. Et grøntdrag gjennom området og ned til bussforbindelsen, i tillegg til flere mindre forbindelser og muligheter for å gå og trille gjennom området. Se mobilitet illustrert i *Vedlegg 05: Stedsanalyse* og *Vedlegg 07: Mobilitet*.

4.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Virkning Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig				
Sannsynlig		8. Nedbør 15. Veg, bru, kollektivtransport 18. Skole, barnehage 48. Fremtidige klimaendringer		
Mindre sannsynlig			19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy 42. Ulykke i av- og påkjørsler 43. Ulykker med gående og syklende 44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	
Lite sannsynlig		9. Sårbar flora 21. Kraftforsyning 24. Rekreasjonsområde	20. Brannslukningsvann 22. Vannforsyning	1. Masseras/skred

Figur 4-3 Oppsummerende tabell fra ROS-analyse

14 hendelser er vurdert å være aktuelle for planområdet. Analysen viser at ingen hendelser havnet i kategorien *høy risiko*. Risiko i forbindelse med tiltaket vil i første rekke knytte seg til trafikale forhold, geoteknikk, nedbør og tilrettelagt vann/avløp.

Anbefalte tiltak: Planbestemmelsene sikrer at nødvendig prosjektering og planlegging av gjennomføringsfasen er i varetatt før igangsettelse. Se også avbøtende tiltak i *Vedlegg 06: ROS-analyse*.

4.11 Støyforhold

Støyrapport er utarbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene for Trondheim kommune (2022-2034) og T-1442/2021. Se *Vedlegg 10: Støyutredning*.

Kvalitetskriteriene iht. T-1442/2021 vil kunne ivaretas:

- Støynivå innendørs kan tilfredsstilles med normal ytterveggsoppbygning
- Boligene vil ha tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå både på bakkeplan og på private uteoppholdsplasser
- Alle boenhetene vil kunne ha stille side dersom leiligheter er gjennomgående der fasadenivåene overstiger Lden 55 dB



Figur 4-4 Illustrasjons fra støyutredning

En liten del av uteområdet sørøst på tomten mot Kong Øysteins veg vil være i gul støysone. Det vurderes som at det totale uteoppholdsareal på bakkeplan i gul støysone er for liten for å utløse skjermingstiltak.

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak (i reguleringsbestemmelser):

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB på fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke etablert boenheter i rød støysone med støynivå $L_{den} \geq 70$ dB på fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Bygge- og anleggsstøy:

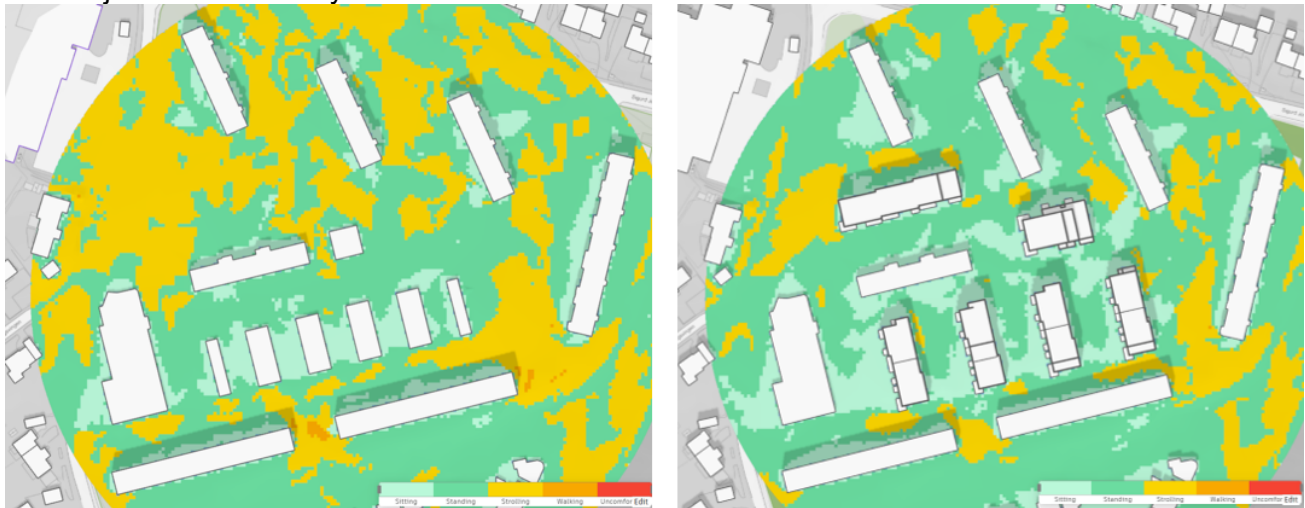
Det skal gjøres vurderinger av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.

4.12 Luftkvalitet

Luftkvalitetsberegningene viser at grensen for Retningslinje T-1520 gul sone for PM10 overstiges kun i veibanen på Kong Øysteins veg. Øvrige deler av området har god luftkvalitet. Spredning ut fra Kong Øysteins veg som går øst for planområdet medfører ikke redusert luftkvalitet på planområdet. Grensen for PM10 rød sone overstiges ved Kong Øysteins veg, men spredningen herfra påvirker ikke den lokale luftkvaliteten på planområdet. Konsentrasjonene av NO2 er lavere enn gjeldende grenseverdier ved Blusuvold Borettslag. Grenseverdiene i forurensningsforskriften kap. 7 overholdes på alle deler av planområdet. Se nærmere beskrivelse i *Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet*.

4.13 Vind

Vindberegninger i programmet Forma viser forbedring etter utbygging av planforslaget. Se illustrasjoner fra vindanalyse i 3D modellen under.



Figur 4-5 Vindanalyse i Forma, dagens situasjon (venstre) og fremtidig situasjon (høyre)

4.14 Tilknytning til infrastruktur

Det foreslås etablert et ringsystem med vannledninger i Sigurd Jorsalfars veg og Lillebergvegen. Se illustrasjonen under, og se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*. Nytt anlegg skal ha tilstrekkelig kapasitet for ny bygningsmasse, og krav til brannvann skal ivaretas.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Tilliggende planer, konsekvens og tilpasning

Tilgrensende planer er vist under punkt 2.5.

PlanID r20210019 - Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen – Brøsetvegen.

Planen vil bli overlappet av planforslaget med nytt, foreslått fortau ved rundkjøringen. Det skal være dialog fremover omkring VA og eventuelle endringer i deres prosjekt som påvirker fortau i planforslaget. Eksisterende boliger i Sigurd Jorsalfars veg 21, 23 og 25 (Blusuvold Borettslag) er avhengig av at brann/utrykning har tilgang direkte fra Sigurd Jorsalfars veg. Dette må opparbeiding av planen for sykkelvegen hensynta. Dialog er opprettet, kommunen er informert og ser på saken. Se innsatsplan for brann i *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

PlanID r20210011 - Sigurd Jorsalfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl.

Planforslaget legger seg inn til grensen av denne planen. Det skal være dialog omkring VA og eventuelle andre hensyn i senere fase. Planforslaget er ikke til hinder for denne pågående planen, som forventes vedtatt i løpet av våren 2025. Se *Vedlegg 07: Mobilitet*.

PlanID r20240038 - Lillebergvegen 8

Planforslaget deler veg med dette pågående planforslaget. Dialog rundt felles hensyn, herunder logistikk, skal fortsette i videre utforming av prosjektet.

5.2 Stedets karakter, byform og estetikk

Forslaget innebærer en fortetting innenfor det eksisterende boligområdet. Lillebergvegen inntil Kvartalet vil fortsatt etter utbygging være preget av karakteren til de eksisterende lange, fire etasjes boligblokkene på de sidene som vender mot Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Valentinlystvegen. Se beskrivelse av eksisterende bebyggelse i *Vedlegg 05 Stedsanalyse*.

Eksisterende område er preget av blokkbebyggelse med store, romslige utearealer mellom. Denne karakteren endres når området fortettes. Utearealene har i dag liten økologisk og bruksmessig verdi, da de består av store åpne upersonlige gressarealer og asfalterte flater. Vi mener derfor at det kan forsvares å endre denne karakteren for å få rikere og frodigere utearealer med mer tilrettelagte oppholds- og lekeplasser, og uten biltrafikk. Fortettingen vil ikke være av en slik karakter at den forringer området i forhold til omgivelsene.

Boligene planlegges med samme typologi som de eksisterende boligene, med felles trapperom. Balkonger vil også i de nye blokkene være et viktig arkitektonisk element. Hovedform og materialbruk følger prinsippene fra de eksisterende blokkene, men vil få litt mer variasjon. Dette er illustrert og beskrevet nærmere i *Vedlegg 04 Illustrasjoner*.

5.3 Uteoppholdsarealer, grønne forbindelser, leke- og rekreasjonsarealer og møtesteder

Kvaliteten på uteoppholdsarealene vil bli oppgradert til glede for hele borettslaget. Det vil bli etablert et nytt, felles sentralt uterom som knytter seg på de nye fellesrommene, og som skal fungere som en sosial møteplass for hele borettslaget og eventuelt for hele nabolaget ved spesielle anledninger. Det vil bli opparbeidet lekearealer i henhold til kommunens veileder, som vil kunne benyttes av hele borettslaget.

Det legges spesielt vekt på hensynet til trær i området, se redegjørelse i *Vedlegg 16: Trær på området*. Ferdig utbygget område vil ha flere trær og mer variert vegetasjon og arts mangfold enn dagens situasjon.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planen vil ikke få konsekvenser for kjente/registrerte kulturminner.

5.5 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven og naturmiljø

Planen er vurdert opp mot relevante bestemmelser i Naturmangfoldsloven, og ikke funnet i strid med disse. Det er registrert svartelistet vegetasjon i området, vesentlig i form av prydbusker. Det stilles krav i bestemmelsene §3.7 om hvordan dette ivaretas i byggeperioden.

Naturmangfold vil styrkes gjennom å opparbeide et grønt vegetasjonsbelte gjennom planområdet, og som sikres i bestemmelsene under §4.4.

5.6 Barn og unges interesser

Planforslaget vil få konsekvenser for barn og unge. Det vil bli mer tilrettelagt for lek og rekreasjon inne på området, og det vil bli fritt for personbiltrafikk foruten nyttekjøring inne på planområdet. Dagens situasjon med parkering i sentrum av området vil forbedres betraktelig med parkering og innkjøring til p-kjeller nær adkomsten til området. Det vil også bli et tryggere område å passere gjennom på vei til skole og rekreasjon utenfor planområdet.

5.7 Konsekvenser for trafikk

Dagens seks kjøreadkomster reduseres. Det planlegges for kun én adkomst med bil fra Sigurds Jorsalfars veg i nordøst, tett på overordnet vegnett i Kong Øysteins veg. Beregningene av biltrafikk viser ÅDT 400 til planområdet med ny utbygging. For dagens situasjon er det beregnet ÅDT 300. Det nye planforslaget medfører dermed en liten økning av biltrafikk til/fra Blusuvold BRL. Samlet sett er det beregnet et lite antall bilturer på grunn av et lavt antall parkeringsplasser. Gitt forutsetningen om at hver beboer reiser like mye som i dagens situasjon, gir dette en mer enn dobling av antall gang-, sykkel- og kollektivturer til og fra Blusuvold borettslag.

Planforslaget viser at uteoppholdsarealene mellom byggene normalt vil være bilfrie, og uterommene mellom byggene utformes som gode gangarealer med gangruter i flere retninger frem til gangvegnettet rundt planområdet. I nord er det flere gangforbindelser mot Sigurd Jorsalfars veg, en viktig forbindelse vestover mot Blussuvoll skole/Strinda vgs, og videre vestover mot Midtbyen. Se *Vedlegg 07: Mobilitet*.

5.8 Konsekvenser for sosial og teknisk infrastruktur

Skole og barnehage

Barnehagedekningen i Trondheim er generelt tilfredsstillende. Planområdet ligger i Eberg skolekrets, som har begrenset kapasitet. Eberg barneskole beregnet til 17 ledige plasser om 6-10 år. Ungdomsskole Blussuvold beregnet til 99 ledige plasser om 10-14 år. Konklusjonen er at kapasitet må vurderes nærmere. Bestemmelse § 8.2 stiller krav om dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

VA

Omlegging eksisterende avløpsfellesledning sør for planområdet:

Eksisterende ledningene til borettslaget kommer i konflikt og må legges om og tilkoblinger ivaretas. Det er muligheter for optimalisering av omlegging ved å koble deler fra sørvest i planområdet via nye traséer i feltet slik at omlegging blir kortere. Dette skal sees på i en senere fase og vurderes i samråd med ledningseier. Se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

Kraftforsyning

Tensio anser dette som en utvidelse i eksisterende område, og har definert tiltaket som «generell vekst». Det er derfor ikke behov for annen utredning/ modenhetsanalyse i forhold til effektbehov utover innmeldt effektbehov i denne fasen.

Det er i dag flere nettstasjoner i området, men det er lite tilgjengelig kapasitet. Garasjebyggene som står på deler av tomten som skal benyttes til de nye boligene, skal rives. Den nettkapasitet som frigis når disse rives, vil ikke gi nok kapasitet i nettet som kan benyttes til nybyggene. Byggeprosjektet vil derfor ha behov for en ny nettstasjon som kan forsyne den nye bygningsmassen. Ny nettstasjon vil plasseres hensiktsmessig i området for ny utbygging, plassering og omfang av hovedfordelinger skal detaljeres og koordineres med RIE, ARK og Tensio (nettselskap). Se *Vedlegg 14: Kraftforsyning*.

5.9 Konsekvenser for områdesikkerhet

Jf. punkt 4.3: Det er ikke registrert utfordrende grunnforhold på eller tilknyttet planområdet, og det er heller ikke vurdert at det er fare for forurensset grunn. Se *Vedlegg 09: Miljøteknisk notat*.

5.10 Konsekvenser for naboer

Visuelle konsekvenser for naboer vil være mest markert fra siktlinjen inn i området fra Lillebergvegen. Det er grunn til å tro at de nye planene for Bunnpris-tomta vil være styrende for områdets karakter sett fra denne siden. Perspektiver fra Valentinlystvegen, Kong Øysteins veg og Sigurd Jorsalfars veg er vist i illustrasjonsvedlegget. Utbyggingen vil fra disse sidene underordne seg eksisterende boligblokker som ligger som randbebyggelse.

Gangforbindelser gjennom området for naboer vil bli beholdt, og bli tilrettelagt og trafikk sikre.

Solforhold er vist i *Vedlegg 04: Illustrasjoner*, kapittel 8 Sol og skyggediagram.

5.11 Konsekvenser for klima, det ytre miljø

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging, med fortetting nært etablerte kollektivknutepunkt og etablert infrastruktur.

Forslagsstiller har vedtatt en klima- og miljøpolicy med egne ambisjoner knyttet til energieffektive boliger, bærekraftige materialvalg og reduksjon i CO₂-utslipp. Overordnet har prosjektet en ambisjon om å redusere CO₂-utslipp med 20% fra referanseverdier i BREEAM (v6.1.1 "Mat 01, M2.1 Reduksjon av klimagassutslipp og M2.2 Referanseverdier). Dette skal søkes oppnådd i samarbeid med totalentreprenør og hovedsakelig gjennom gode materialvalg, eventuelt også fra energi i drift.

Se *Vedlegg 13: Klimagass* som redegjør for hvordan prosjektets egne klima og miljøtiltak stemmer overens med Trondheim kommune sin klimaveileder, og kriteriesettet for klimavennlig planlegging.

1. Sosial infrastruktur og byvekst

Planforslaget støtter opp om et felles mål om en bærekraftig planlegging;

- Sentral byvekst
- Nærhet til servicetilbud, friområder og arbeidsplasser
- Utbygging på tomt som allerede er bebygd

En konsekvens av tiltakets beliggenhet er at transport i stor grad kan skje ved gange eller sykkel. Den sosiale infrastrukturen vil bli forsterket ved at borettslaget får mulighet til oppgradering og det vil bli et større spekter av leilighetstyper innenfor området, bl.a. med universelt utformede leiligheter. Det gir grunnlag for et mer stabilt bomiljø, og mulighet for å bo hjemme lenger i samme område.

Kriminalitetsforebygging

Planforslaget støtter opp under kriminalitetsforebyggende prinsipper som;

- Uteoppholdsareal for alle aldersgrupper, møteplasser
- Fasader med vinduer mot uterom, bygg vender mot hverandre, øker sosial

kontroll/innsyn/utsyn.

- Permeabelt område med gangforbindelser på kryss og tvers gjennom området
- Eierskap styrkes ved å etablere felles torg for nye og eksisterende beboere, og i tilknytning til innendørs fellesrom med direkte visuell kontakt

2. Forholdet til byvekstavtalen (nullvekstmålet i personbiltrafikken)

Planforslaget er i samsvar med Trondheim kommunes nullvekstmål for personbiltrafikk. Området ligger sentralt til med gode sykkelveier mot sentrum, gode forbindelser til rekreasjon og bussholdeplass i tilknytning til planområdet.

Planen inneholder en rekke tiltak som bidrar til å nå nullvekstmålet og Trondheim kommunes mål om 20 prosent reduksjon av biltrafikken fra 2019 til 2025. Lav parkeringsdekning med 0,5 parkeringsplass per leilighet samlet for eksisterende og nye boliger er et viktig tiltak som vil medføre lav beregnet biltrafikk selv om antallet boliger doubles sammenlignet med dagens situasjon. Se *Vedlegg 07: Mobilitet*.

3. Klimaendringer

Det må påregnes villere vær, med mer vindbelastning. Bebyggelsen som er planlagt vil være med å bremse vindpåkjenningen i de åpne, værutsatte områdene mellom dagens bebyggelse. Se punkt 4.13 Vind.

Det må også regnes med at det kan komme oftere store vannmengder over kort tid. Dagens harde overflater i planområdet hensyntar i liten grad håndtering av overvann. Etablering av grønne overflater vil forbedre dagens situasjon betydelig. Interne/lokale overvannshåndtering skjer mot nordøst og videre til flomveg i Sigurd Jorsalfars veg. Det er hensyntatt på foreløpige utomhusplaner og må kontrolleres i en senere fase. Se *Vedlegg 08: Overordnet VA-plan*.

5.12 Støv og støy

Konsekvenser av støy for planområdet er beskrevet under punkt 4.11.

Konsekvenser av luftforurensning er beskrevet under punkt 4.12. Det er ingen overlappende soner for luftforurensning og støypåvirkning innenfor planområdet.

Planen vil ikke medføre endrede støy- eller forurensningsforhold for omgivelsene.

5.13 Konsekvenser i anleggsperioden

Det er satt rekkefølgebestemmelser til anleggsfasen når det gjelder støv, støy og sikkerhet for naboer. Det stilles også krav om å opprettholde parkering tilsvarende planlagt behov i byggeperioden for å hindre villparkering i nabogatene. Se § 8.3 i bestemmelsene.

5.14 Beredskap og ulykkesrisiko

Kjøremønstre for utrykningskjøretøy innad på planområdet er beskrevet under kapittel 4.9. Kjøremønsteret utenfor området vil ikke bli endret.

6 Planlagt gjennomføring

6.1 Tidsplan

Planen ble sendt inn til kommunen for første gangs behandling i mars 2025. Reviderte dokumenter etter arbeidsmøte med kommunen ble sendt inn i juli 2025, med siste revideringer i august 2025.

7 Vedlegg

Vedlegg 01: Varsel, annonse og adresseliste

- Varslingsbrev ved varsel om oppstart
- Kunngjøringsannonse i avisen
- Adresseliste fra kommunen

Vedlegg 02: Kopi av innkomne innspill

- Referat fra oppstartsmøte
- Kopi av innkomne innspill
- Referat fra nabomøte
- Svar på merknader

Vedlegg 03: Oversiktskart, PKA

Vedlegg 04: Illustrasjoner

- Reguleringsplan – ortofoto, PKA
- Høyder og volum, PKA
- Illustrasjonsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Kjellerplan, PKA
- Gateoppriss, PKA
- Snitt, PKA
- Fasader, PKA
- Fasadekonsept, PKA
- Nær og fjernvirkning, PKA
- Perspektiver, PKA
- Torganalyse, Bjørbekk & Lindheim
- Uteromsregnskap, PKA
- Solstudier, PKA
- Arealoversikt, PKA
- Renovasjonsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Brannoppstillingsplan, Bjørbekk & Lindheim
- Innsatsplan, Proveno
- Blå-grønn faktor, Bjørbekk & Lindheim

Vedlegg 05: Stedsanalyse

- Eksisterende landskap, Bjørbekk & Lindheim
- Stedsanalyse, PKA

Vedlegg 06: ROS-analyse, PKA

Vedlegg 07: Mobilitet, Asplan Viak

Vedlegg 08: Overordnet VA-plan, Structor

Vedlegg 09: Miljøteknisk notat, Norconsult

Vedlegg 10: Støyutredning, Proveno

Vedlegg 11: Vurdering av luftkvalitet, Rambøll

Vedlegg 12: Brannnotat, Proveno

Vedlegg 13: Klimagass, Fredensborg Bolig

Vedlegg 14: Kraftforsyning, Norconsult

Vedlegg 15: Blågrønn faktor, Bjørbekk & Lindheim

Vedlegg 16: Trær på området, Bjørbekk & Lindheim