

Saksfremlegg

Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6,10,12 og 14, detaljregulering til offentlig gjennomsyn

2025/24457

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6,10,12 og 14 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter AS, datert 28.11.2024, sist endret 03.07.2025, i bestemmelser sist endret 06.08.2025, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 06.08.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

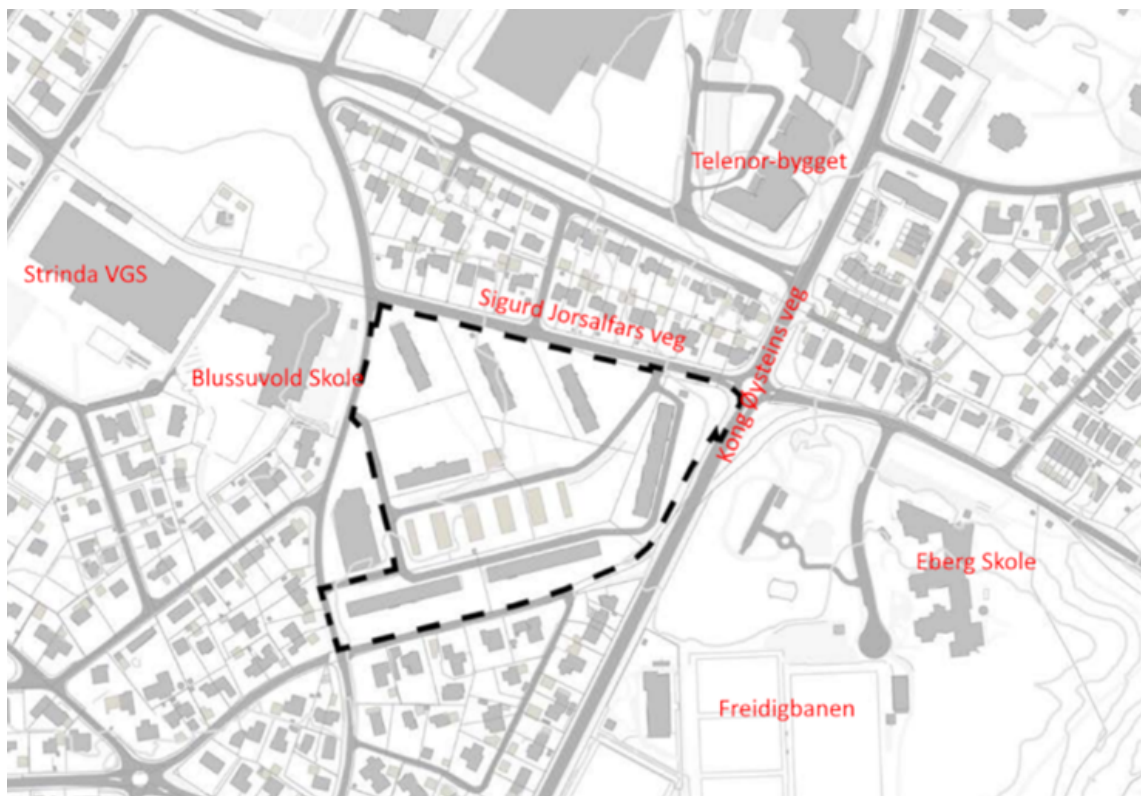
Sammendrag

Notatet gjelder vedtak om høring og offentlig ettersyn for detaljregulering av Sigurd Jorsalfars veg 21. m.fl. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av boliger og høyere utnyttelsesgrad i eksisterende boligområde, Blusuvold Borettslag. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (forkortes heretter KPA), hvor området er avsatt til byggesone 2.

Nybygging skjer i stor grad på dagens parkeringsarealer, men også noe av eksisterende grønt bygges ned. Parkeringsdekning reduseres, likeså kan uteareal og solforhold oppleves noe redusert for dagens beboere. Nedkjøring til parkeringskjeller er relativt lang som kan påvirke de tilstøtende arealenes brukbarhet og senkning av terreng avdekker mye grunnmur.

Temaene parkering/besøksparkering og vegetasjon/trær kan bearbeides videre etter høring, men det vil også være opp til borettslag å forvalte i bruksfasen. Foreslått antall boenheter kan gi behov for ytterligere utvikling av trafikkanalyse og klimaprofil.

Det pågående planarbeidet for Lillebergvegen 8 - der Bunnpris ligger, kan påvirke arealene vest for planavgrensingen til dette prosjektet. Reguleringsplanforslaget er ellers utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse og vi viser til fagnotat i sin helhet .



Planområdet vist med svart stiplet strek, med tilgrensende områder omtalt i rødt.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Blussuvold Utvikling AS. Tomta eies av Blussuvold Borettslag, og planforslaget utarbeides etter avtale med dem. Komplette planforslag forelå 26.03.2025. Reviderte plandokumenter ble innsendt 07.07.2025, etter innspill fra byplankontoret, og med mindre justeringer 06.08.2025.

Bakgrunn

Blussuvold Borettslag består i dag av 210 leiligheter, fordelt på 6 blokker à fire etasjer og en lavblokk. Borettslaget har romslige grøntarealer med mange store trær. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med ytterligere ca. 212 nye boliger internt på borettslagets eiendom. Planområdet er et brytningsområde mellom småhusbebyggelse og større offentlige bygg. Arealet som bygges ned er for det meste borettslagets garasjer og trafikkareal, men også en del grøntarealer (bygg 5 og 6, se illustrasjon neste side).

Dagens adkomst mot Sigurd Jorsalfars veg videreføres, mens dagens adkomst mot Lillebergvegen stenges for privatbiler, men opprettholdes for renovasjon og gående/syklende. Planforslaget har rekkefølgekrav om nytt fortau ved rundkjøringen i Kong Øysteins veg, og snarveg fra planområdet til bussholdeplass i Kong Øysteins veg.



Illustrasjon av nåsituasjon: Området som bygges ned er i hovedsak parkeringsareal.

Faksimiler: for større illustrasjoner se vedlagt fagnotat.



Utsnitt av illustrasjonsplan: Grå felt mot vest illustrerer bebyggelse i planinitiativet på Lillebergvegen 8, som ikke er del av denne plansaken, men som er relevant for vurderingen.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet

Planforslaget er bearbeidet med tanke på redusert i fotavtrykk, bygg 3/4/5 er senket en etasje helt eller delvis, og takterrasser samt byggehøyder er bearbeidet. Bestemmelser sikrer grøntområder og trær i anleggsfasen, og at de bevares på sikt. Redusert fotavtrykk til bygg 5 og utforming av torg har også vært tema, men dette er ikke endret siden oppstart.

Forholdet til eksisterende bygg i planområdet

Dagens borettslag inngår i planområdet og byggene har antikvarisk verneklasse B. Ingen av de opprinnelige boligblokkene skal rives som følge av planforslaget. Nybyggene kan inngå som en del av borettslaget. På noen områder som uteareal og solforhold påvirkes de eksisterende byggene av planforslaget:

- Ny parkeringsdekning blir noe lavere enn dagens, og eksisterende boliger kan dermed få færre parkeringsplasser enn i dag, noe borettslaget må forvalte videre internt.
- Kravene i KPA til utendørs og innendørs fellesareal er gjeldende på hele planområdet. Borettslaget vil avgjøre hvordan dette fordeles mellom nye og eksisterende boliger.
- Renovasjonsanlegg for nybygg planlegges som felles for hele planområdet, men planen kan ikke pålegge de eksisterende byggene å gå over til en ny løsning.
- VA-plan beskriver én ny, samlet løsning for hele borettslaget, men sanering av det eksisterende anlegget kan ikke sikres i planen (følger av eget lovverk). VA-planen må uansett revideres før endelig planvedtak, jamfør krav fra Kommunalteknikk.



Perspektiv fra sørvest: Dagens borettslag vist i hvitt, nybygg vist med fargepalett som er sikret i planen.

Lillebergvegen 8 i forgrunnen er under regulering, eksisterende butikk er vist med fotavtrykk og planinitiativet er vist transparent

Byplankontorets vurderinger

Sammendrag

Planforslaget er i stor grad omforent med byplankontoret. Behovet for både fleksibilitet og forutsigbarhet er godt avveid i bestemmelser og plankart. Spesielt utforming av utomhusløsningene er gitt hensiktsmessig fleksibilitet.

Byplankontoret vurderer at det er mulighet for forbedring ved nedkjøring til parkeringskjeller, og utformingen og plassering av bygg 5. At noe av parkeringen legges på bakken er forståelig ettersom den vil tilhøre de eksisterende boligene. I lignende saker kunne disse boligene vært holdt utenfor planområdet, så å sette kravene i denne saken også til dem fremstår noe vilkårlig.

Den relativt lave utnyttelsen for hele planområdet er satt gjennom gode avveininger og må forstås utfra at eksisterende bebyggelse videreføres. Dette borettslaget har store uteområder som regnes med, og som er en viktig kvalitet ved området.

Det er ikke mulig å unngå usikkerhet knyttet til reguleringen av Lillebergvegen 8, slik framdriften er for disse to prosjektene. Dette bør ikke belaste eller forsinke denne planen.

Utnyttingsgrad, utforming og byggehøyder

Konsekvensene for naboene utenfor borettslaget vurderes akseptable, og overgangen til småhusområdene rundt er skånsom, siden eksisterende bebyggelse i borettslaget ligger mellom som en buffer - og gir relativt sett mindre endring utad for borettslaget som helhet. Byggegrenser og maks byggehøyder i plankartet er vist i illustrasjonsplan og snitt, mens byggene tilsvarer skisseprosjektet. Det er satt krav om maks m² BRA som tilsvarer skisseprosjektet. Byggegrensene ligger tett på skisserte fasader.

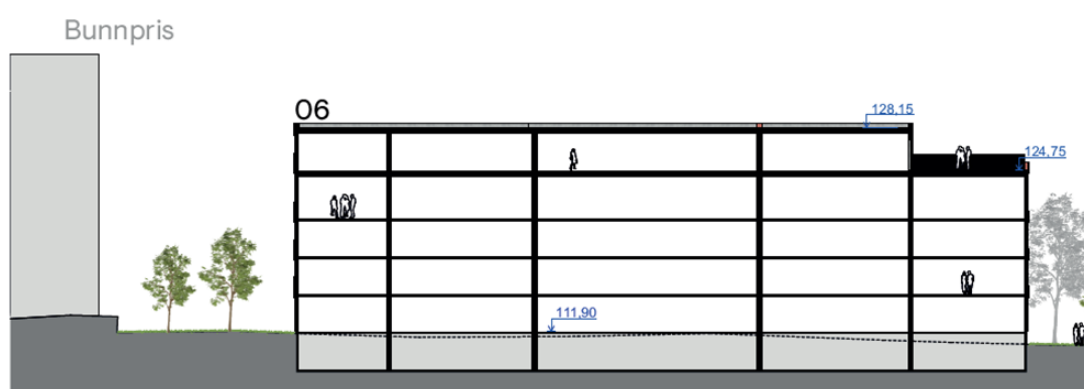
Bygg 6 - Forholdet mellom Bygg 6 og prosjektet på Lillebergvegen 8 har vært et tema, særlig med tanke på KPA's føring om at tomter i Byggesone 2 ikke skal utnyttes på en måte som hindrer tilsvarende fortetting på nabotomt. Her er det uklart hvordan nabotomta skal utvikles. Snitt i denne saken viser planinitiativet for Lillebergvegen 8, men tilstøtende planinitiativ slik det foreligger er ikke omforent med Byplankontoret. Høyder på Lillebergvegen 8 vil måtte tilpasses videre både til de nære småhusområdene og med tanke på fjernvirkning. Vurderingen er at Bygg

6 ikke påvirker mulighetene for utvikling på nabo- tomta, da bygget er trukket unna tomtegrensen og ligger nordvest for nabobebyggelsen.



Fra planinitiativet for Lillebergvegen 8. Bygget lengst mot venstre (nord) er likt som snittet under, og er på sju etasjer.

Det er avholdt oppstartsmøte, men byplankontoret anser det lite sannsynlig at prosjektet vil videreføres uten revisjoner av høyde/utnyttelse.



Utsnitt av snitt som viser bygg 6 (til høyre), og foreløpig siste versjon av prosjektet på nabotomten Lillebergvegen 8 (til venstre). Situasjonen vil oppfylle TEK-krav til dagslys.

Bygg 5 og #2 Torg - Fagenheter har gitt tilbakemelding om at Bygg 5 enten bør tas ut av prosjektet, eller i det minste reduseres i størrelse, da både plassering og størrelse reduserer muligheten for et større og sentralt samlende uteareal for hele borettslaget.

Det er levert en grundig «torganalyse» som del av illustrasjonsmaterialet og utfra dette foreslått et «torg» med et grønt område/lekeplass ved siden av.

Arkitektur og terrengtilpasning

Med planforslaget følger en designmal, og det er satt bestemmelser om utforming, noe som gir forutsigbarhet for det endelige prosjektet i byggesaken. Skisseprosjektet viser god variasjon, kvalitet med balkonger og tilpasning til de eksisterende byggene i området.

Nedkjøring til parkeringskjeller følger delvis terrenget, men eksponert kjellermur er relativt lang, og det vil være en klar fordel om den kan reduseres, og utformes slik at det blir plass til mer opphold og bevegelse ved bygg 4. Byplankontoret ber om ytterligere bearbeiding av terrenget før andregangsbehandling, eventuelt konkretiseres i byggesaken.



Perspektiv fra utkjøring mot nordøst, med nybygg vist mellom to av borettslagets eksisterende blokker.

Nybygg vil ligge med god avstand til omkringliggende gater, med dagens blokker som en visuell buffer.

Grønnstruktur og trær

Planen sikrer med hensynssone i plankartet og bestemmelse § 7.2 at trær og grøntområder som ikke bygges ned hensyntas i anleggsfasen. Planen sikrer et sammenhengende grøntdrag (en gangbar “akse”, ref. reguleringsbestemmelsenes § 4.4) gjennom planområdet, fra krysset Sigurd Jorsalfars veg / Lilleberg-vegen, til sørøstre hjørne hvor ny bussholdeplass er under regulering.



Bildet viser Bygg 4 lengst til venstre (lysbrun/rosa) med eksponert parkeringssokkele foran, og Bygg 5 i grønt. Den grønne aksen blir i dette området trang, oppbrutt og lite sammenhengende.

Byplankontoret er positive til idéen om en grønn akse, men mener samtidig at aksen forbi Bygg 5 og sørover ikke vil bli tydelig eller oppleves som en faktisk grønn korridor. Dette skyldes stor eksponert sokkelvegg ved innkjøring til parkeringskjeller, i tillegg til at aksen deles opp av adkomstveien inn til planområdet, samt lang rampe inn mot parkeringskjelleren (se egen sammenstilling av illustrasjoner i byrådets vurdering). I tillegg må aksen «sno» seg øst for bygg 5. Dette bør som minimum utbedres ved å bearbeide terrenget ved nedkjøring til kjelleren.

Mobilitet og trafikk

Anslag i vedlagt trafikknottat viser at planforslaget vil øke biltrafikken fra 300 til 400 ÅDT. Det vil uansett være en bedre løsning å føre all biltrafikk ut mot Kong Øysteins veg enn dagens kjøremønster. Byplankontorets vurdering er at det konservativt bør tas høyde for en fremtidig trafikkmengde som tilsvarer 200 flere daglige bilturer og en ÅDT på 600 for planforslaget. Økningen tilsier at det lokalt vil bli økt trafikk til veinett rundt planforslaget.

Området har kort veg til daglige tjenester og skole, og har et godt busstilbud og tilrettelegging for gående og syklende. Holdeplassene Østre Berg 1, 2 og 3 ligger i 500 meter gangavstand fra planområdet og betjenes av metabuss. Metabusslinje 3 kjører direkte til sentrum uten bytte, med reisetid 11 minutter.

Ny hovedsykkelveg langs Kong Øysteins veg (Nardoruta) er under regulering, mens ny hovedsykkelveg øst-vest i Sigurd Jorsalfars veg (Brøsetruta) er nylig regulert.

Referanse til fagnotat og kommunale enheter som har innspill/er uenige i saken

Vi viser til fagnotatets fulle beskrivelser av fakta og utvida vurderinger for parkering, trafiksikkerhet, uterom, fellesrom samt vann og avløp. Kommunalteknikk, Byggesak, Byantikvar, Kommunalteknikk og Klima og Miljø har hatt innspill til saken fra tidlig oppstart.

Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Mindre justeringer i tråd med Byplankontorets vurderinger i dette fagnotatet bør gjøres før sluttbehandling.

Fakta

Det er gjennomført nabomøte på nett i forbindelse med oppstarten (20. januar 2025). Tema som går igjen i innspillene fra oppstarten er strøkskarakter, byggehøyder, økt trafikk, tap av grøntområder, støy og belastning i anleggsperioden, villparkering, og helhetsvirkning sammen med prosjektet på Lillebergvegen 8.

De mest direkte berørte naboene bor selv i borettslaget, som via borettslagets styre også er grunneier og planbestiller, og de vil dele fellesarealer. Disse beboerne er forståelig nok mer positive til planforslaget, da gjennomføring av det vil medføre muligheter for renovering av eksisterende boligblokker.

Lillebergvegen 8 (Bunnpris) startet på omregulering av sin tomt omtrent samtidig med borettslaget, men har ikke kommet like langt. Byplankontoret har oppfordret til samarbeid og samkjøring mellom de to forslagstillerne, men kan ikke pålegge felles planlegging. Siste tilgjengelige utgaver av tegninger for Lillebergvegen 8 er i dette planforslaget vist i en del snitt. Det er uklart når et komplett planforslag for Lillebergvegen 8 vil være ferdig.

Byrådets vurdering

Det er ønskelig at man undersøker videre om grøntområdene som det er knyttet hensynssone til kan gjøres romsligere og til en mer lettlest gjennomgående akse gjennom planområdet.

Det er god arealbruk å prioritere uterom for opphold framfor bakkeparkering. Parkering i kjeller er å foretrekke i slike avveininger. Lange nedkjøringsramper kan imidlertid splitte opp og

redusere brukbarhet og sammenheng mellom tilstøtende uteareal til rekreasjon. I saken er det vist en stor eksponert sokkelvegg ved innkjøring til parkeringskjeller. Videre deles aksen opp av adkomstveien inn til planområdet, samt lang rampe inn mot parkeringskjelleren. I tillegg blir arealet for aksen noe knapt der den må «sno» seg øst for bygg 5.



Utsnitt av illustrasjonsplan, faksimile av tverrsnitt og fasade sør med nedkjøring og sokkelmur ved parkering.

Byrådet støtter fagenhetens vurdering om at det må kunne undersøkes hvordan utforming av parkeringsnedkjøringen kan forbedres eller defineres enten til sluttbehandling eller som retningslinjer i byggesaksbehandling.

Sammenlignet med nyere og helhetlige planer hvor det legges opp til lavere parkeringsdekning, eller mindre bakkeparkering - ser byrådet at man her får noen fordeler ved å regulere et større område, men også bør akseptere at de eksisterende borettslagsleilighetene får en høyere parkeringsfaktor blant annet fordi man kunne valgt å holde disse boligene utenfor plangrensen.

Argumenter for planforslaget:

- Området har store åpne flater som er godt egnet til fortetting
- Ny bebyggelse er planlagt på areal med garasjeanlegg og trafikkareal i dag
- Eksisterende bebyggelse i borettslaget vil fungere som buffer i overgangen mot småhusbebyggelsen. God kvalitet på uteområder og arkitektur sikres.
- Eksisterende grøntområder og trær skal i hovedsak videreføres.
- Planområdet har god tilgjengelighet både med gange, sykkel og buss.
- Nærhet til mange tjenester, idrettsanlegg og lokale sentrum.
- Mer trafiksikker renovasjonsløsning og mulighet for sambruk med eksisterende borettslag

Argumenter mot planforslaget:

- Bakkeparkering på en stor flate mot Sigurd Jorsalfars veg
- Utforming og plassering av bygg 5
- Plasskrevende/dominerende nedkjøring til parkeringskjeller

I likhet med fagenhetene finner Byrådet at planforslaget kan anbefales, men likevel med rom for videre forbedringer til sluttbehandling. Det har kommet langt nok til at man kan fremme saken og legge ut til offentlig høring og dermed få innspill til saken videre. På denne måten kan man ivareta både beboere, andre berørte og få grunnlag for å samkjøre disse to samtidige og nærliggende planforslagene.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Klimagassregnskap er vedlagt planforslaget, jamfør krav i KPA § 15.2.

Prosjektet skårer godt, spesielt på materialbruk og transport i drift. Overordnet har prosjektet en ambisjon om å redusere CO₂-utslipp med 20 % fra referanseverdier i BREEAM. Dette fordrer samarbeid med totalentreprenør og gode materialvalg, eventuelt også fra energi i drift, og er ikke sikret i bestemmelsene. Fjernvarmetilkobling for boligene er sikret i bestemmelsene.

Den fremtidige trafikkbelastninga i planområdet er i det vedlagte trafikknotatet beregnet til 16 %, noe som er svært lavt, men som nevnt er byplankontoret skeptisk til anslaget.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget sikrer gode utendørs fellesarealer, og disse skal være felles for både eksisterende og nye boliger i planområdet. Ved det sentrale uteoppholdsarealet «torget» er det sikret et innendørs areal som oppfyller KPA-krav. Planbestemmelsene sikrer at hele borettslaget har bruksrett til arealet. Ordlyden åpner for ulik bruk, blant annet fellesrom for beboerne og som også kan brukes som gjestebolig for besøkende til borettslaget.

Bestemmelsene sikrer at minst 50 % av de nye boligene blir tre- eller fireroms, og at minimum 10 % skal være fireroms. Byplankontoret vurderer dette som en god fordeling. Størrelsen på de ulike typene leiligheter er ikke sikret. Enkelte av de eksisterende boligene vil få redusert sol og utsikt.

Arealet som bygges ned er i hovedsak trafikkareal og garasjer, men også delvis plen. Uteområdene vil med planforslaget oppgraderes med nye lekeplasser og uteoppholdsområder, og er slik sett positivt for folkehelsen. Økt antall beboere vil også gi grunnlag for et større fellesskap og mer mangfold.

Planforslaget medfører ny, universelt utformet kobling for gående mot bussholdeplass i Kong Øysteins veg, og nytt fortau i Sigurd Jorsalfars veg mot Kongs Øysteins veg.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget påvirker ikke næringsvirksomheter i området, utover å gi et større kundegrunnlag for virksomheter i nærområdet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget sikrer nytt fortau langs Sigurd Jorsalfars veg, som må overtas av kommunen. Det reguleres ellers ikke offentlig vegareal. Planområdet ligger i Eberg skolekrets, som har begrenset

kapasitet, beregnet til 17 ledige plasser om 6-10 år. Blussuvoll Ungdomsskole har god kapasitet. Det er satt rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet.

Byrådets konklusjon

Det er viktig at det bygges ut nok og varierte boliger, med gode rekreasjonsmuligheter, lekeplasser, grøntområder. Å videreutvikle eksisterende borettslagsområder rett utenfor sentrumskjernen er en ønskelig fortetting, og gir i dette forslaget både boliger med en sentral plassering samt nærhet til eksisterende infrastruktur, kollektivløsninger og skoler.

Når det primært er de eksisterende indre parkeringsarealene som bygges ned, betyr det også at dagens blokkbebyggelse blir liggende som en buffer mot naboarealer, og gir mindre påvirkning enn man ellers kan forvente i slike saker. Å beholde gode eksisterende boliger er også svært gunstig for klimaregnskapet sett opp mot rivings- og nybyggsaker.

Dagens borettsshavere får endret parkeringsløsning, men kan også bidra til å forvalte dette og grøntarealene videre selv. Det skal også plantes mye nytt som bidrar til blå-grønn faktor i henhold til KPA. I sum finner byrådet at de forhold som gjenstår å utbedre, kan gi grunnlag for innspill i høringsfasen - og løses fram mot sluttbehandling.

Lokalisering nære lokalsenter, relativt tett på Midtbyen og rett ved en gjennomgående hovedsykkelrute under utvikling samt nærhet til buss gir i sum et ønskelig planforslag.

Det er med unntak av terreng ved, og utforming av nedkjøringsrampe, kjellermur samt omfang av bygg 5 angitt gode løsninger for bebyggelsen. Byrådet forutsetter at prosjektet i videre bearbeiding fortsatt sikres tilstrekkelig samsvar med målene i arkitekturstrategien før saken kommer til sluttbehandling. Byrådet anbefaler med bakgrunn i dette at planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

Byrådet i Trondheim, 27.08.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Sigurd Jorsalfars veg 21, 23, 25 og 27 og Lillebergvegen 6, 10, 12 og 14 - Detaljregulering - fagnotat offentlig ettersyn

- 2 Reguleringsbestemmelser Sigurd Jorsalfars veg 21
- 3 Planbeskrivelse Sigurd Jorsalfars veg 21
- 4 Plankart Sigurd Jorsalfars veg 21_20250703
- 5 Vedlegg 01 Varsel, annonse og adresseliste
- 6 Vedlegg 02 Kopi av innkomne innspill
- 7 Vedlegg 03 Oversiktskart
- 8 Vedlegg 04 Illustrasjoner
- 9 Vedlegg 05 Stedsanalyse_PKA_Bjørbekk & Lindheim
- 10 Vedlegg 6 ROS-analyse Sigurd Jorsalfars veg 21
- 11 Vedlegg 07 Mobilitet_Asplan Viak
- 12 Vedlegg 08 Overordnet VA plan_Structor
- 13 Vedlegg 09 Miljøteknisk notat_Norconsult
- 14 Vedlegg 10 Støyutredning_Proveno
- 15 Vedlegg 11 Vurdering av luftkvalitet_Rambøll
- 16 Vedlegg 13 Klimagass_Fredensborg Bolig
- 17 Vedlegg 14 Kraftforsyning_Norconsult
- 18 Vedlegg 15 Blågrønn faktor_Bjørbekk & Lindheim
- 19 Vedlegg 16 Trær på området