

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum, r20190029, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/93-217

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rett Hjem Arkitekter senest datert 17.01.2022 med bestemmelser senest datert 10.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.10.2022.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget legges frem for ny sluttbehandling med en liten justering av planbestemmelsene for å imøtekomme innsigelser fra Statsforvalteren, slik at reguleringsplanen kan vedtas av bystyret med rettslig bindende virkning.

Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret 21.04.2022 i sak 86/22 med to uløste innsigelser, og ble derfor vedtatt uten rettsvirkning. Etter mekling har Statsforvalteren trukket begge innsigelsene, forutsatt at det legges ved en prinsippskisse til planens bestemmelser som viser hvordan bestemmelsen om ensidige belyste leiligheter skal tolkes. Forslagsstiller har akseptert denne løsningen.

##### Beskrivelse av planforslaget

Dette saksframlegget tar kun for seg resultatet fra mekling med Statsforvalteren. For mer utfyllende beskrivelse av reguleringsplanen vises det til vedlagt planbeskrivelse og [saksframstillingen til sak 86/22 i Bystyret 21.04.2022](#).

I vedtatt reguleringsplan var det to uløste innsigelser. Etter vedtaket gikk kommundirektøren i mekling med Statsforvalteren for å avklare innsigelsene. Etter meklingsmøtet ble følgende vurdert for de to uløste innsigelsespunktene:

Statsforvalterens innsigelse knyttet til uterom ble trukket med følgende begrunnelse:

*Etter en helhetlig vurdering av bokvalitet kan mindre uteoppholdsareal enn kravet i KPA godtas her, med bakgrunn i følgende kvaliteter:*

## Trondheim kommune

- *Ligger i lokalt sentrum med metrobuss og et bredt tilbud med blant annet offentlige møteplasser, som torg, bibliotek, kirke, ungdomsklubb, idrettsanlegg og svømmebasseng*
- *Trygg gangveg til sammenhengende offentlige friområder. Avstanden er i overkant av 200 meter fra deler av planområdet, men overskridelsen i forhold til retningslinjen til KPA er liten.*
- *Friområdene brukes også av skolene, men vil være tilgjengelige store deler av døgnet og i helger og ferier. Kapasiteten er derfor tilfredsstillende.*
- *Gangavstand til marka og nærliggende leke- og friområder.*

Statsforvalterens innsigelse om bokkvalitet knyttet til støy og ensidig belyste leiligheter ble trukket forutsatt at planens bestemmelser suppleres med en prinsippskisse som viser hvordan ensidig belyste leiligheter skal tolkes.

I reguleringsplanen som ble vedtatt av bystyret 21.4.22 står det i bestemmelse §4.1.16 om bokkvalitet:

“Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.”

For å imøtekomme statsforvalteren legges det ved en prinsippskisse til bestemmelsene som tydeliggjør hensikten. Bestemmelse §4.1.16 foreslås også supplert med følgende:

“Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger. Boenheter som har hovedorientering mot nord eller øst skal ha fasade med vindu mot minimum to himmelretninger. Ved bruk av innglasset balkong regnes innglassingen som ytterste fasade i tråd med prinsippskisse vedlagt planbestemmelsene.”

Konsekvensen av tillegget er at man sikrer at det ikke bygges ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst.



*Til venstre: illustrert løsning til høring med ensidig belyste leiligheter mot Saupstadringen. Til høyre: Prinsippskissen som viser hvordan reguleringsplanen kan bygges ut med lysinnslipp fra to sider.*

## Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at endringen fortsatt ivaretar bystyrets vedtak i sak 86/22, 21.04.2022. Forslagsstiller har ingen innvending til at prinsippskissen legges ved planen.

## Trondheim kommune

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med vedlagt prinsippskisse for å imøtekomme statsforvalterens innsigelse, slik at planen kan vedtas med rettsvirkning.

Kommunedirektøren i Trondheim, 24.10.2022

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bjørnar Sandberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:

Lysplan for Saupstad-Kolstad, datert mars 2018

Prinsippskisse for ensidig belyste leiligheter, datert 07.03.2022

Vedlegg 4: Referat fra meklingsmøte med Statsforvalteren i Trøndelag

**Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**