

## Saksframlegg

### **Detaljregulering av Sigurd Slembes veg 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17 (20/67582), r20220003, sluttbehandling**

Arkivsaksnr.: 2023/7958

---

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Sigurd Slembes veg 14 og 16 og Øvre Bergsvingen 17 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, senest datert 17.10.2023 med bestemmelser senest datert 17.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 16.10.2023. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

#### **SAKSFRAMSTILLING**

##### **Bakgrunn**

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PKA Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Berg Bolig AS.

##### **Beskrivelse av planforslaget**

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting ved å erstatte tre eksisterende eneboliger med tre leilighetsbygg i to og tre tellende etasjer, der den øverste etasjen er under saltak og har knevegger. Det tillates maksimalt 23 boenheter. Ny bebyggelse skal ivareta strøkskarakteren og hagebypreget. Bebyggelsen organiseres rundt et felles uterom. Kjøreadkomst er fra sør, fra Valentinlystvegen.

På østsiden av bebyggelsen anlegges en universelt utformet gangforbindelse mellom Valentinlystvegen og Øvre Bergsvingen. Her er hovedadkomst til boligene. Parkering legges under bakken med unntak av én HC-parkeringsplass på bakkenivå. Planforslaget regulerer 2,0 meter bredt fortau langs alle veger.



*Fugleperspektiv. Planområdet sett fra sør*



*Planavgrensning*

To edelløvtrær i nord skal bevares. Tre trær langs Sigurd Slembes veg skal bevares inntil ny vegetasjon har etablert seg.



*Utsnitt reguleringsplankart på grunnen*

Planen legger til rette for relativt høy utnyttelse for dette området. Maksimal BRA er 1730 m<sup>2</sup>. Tomten er på 2700 m<sup>2</sup>. Med maksimalt 23 leiligheter blir tettheten 8,5 boenheter per dekar. Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m<sup>2</sup>, som benyttes som sammenligningsgrunnlag med andre planer, gir dette en tetthet på ca. 9,1 boliger per dekar.

### Hovedutfordringer i planforslaget

#### *Tilpasning til strøkskarakteren og hagebypreget*

En av hovedutfordringene i planarbeidet har vært tilpasning til strøkskarakteren. Planområdet ligger i et av de viktigste store småhusbeltene i Trondheims nære omegn, med mye antikvarisk interessant bebyggelse. Hus som ikke har antikvarisk klassifisering har likevel kvaliteter i form av

dimensjoner, preg av områdets historikk og en gammel grønnstruktur med hagebypreg som har blitt til over lang tid.

Gjennom fotavtrykk, bygningshøyder, sideforskyvning av bygningsvolumer og valg av saltak tilpasser planforslaget seg til stedets bygningsmiljø. Bestemmelser om material- og fargebruk støtter opp under ivaretagelsen av strøkskarakteren.



*Fugleperspektiv. Planområdet sett fra sørvest.*

De lavere volumene med to etasjer gir bedre overganger til nabobebyggelsen og til gaterommet. Videre skal de hensynta solforhold i barnehagen og hos de andre naboene.

Hagebypreget blir ivaretatt ved at Hus 2 er trukket tilbake, slik at det gis rom for et felles uteareal mot Sigurd Slembes veg. Bevaring av to store trær i nord, midlertidig bevaring av tre trær langs Sigurd Slembes veg og bestemmelser som sikrer planting av trær i uterommet og av hekk eller busker mot vegen bidrar til et grønt preg.

#### *Naboskap til barnehage*

Berg barnehage grenser mot planområdet i øst, og må tas spesielt hensyn til. utfordringene er knyttet til økt skyggevirksomhet på barnehagens utearealer, økt trafikk og ulemper i forbindelse med bygge- og anleggsfasen.

For å sikre barnehagen best mulige solforhold i åpningstiden er deler av hus 2 redusert til to etasjer. Barnehagen vil bli permanent berørt av tiltak etter planen, men i liten grad i åpningstiden. Solstudier viser at skyggevirksomheter på utearealer først og fremst vil være på ettermiddag/kveld. Påvirkning fra ny bebyggelse vil gi små endringer sammenlignet med eksisterende bebyggelse.

21. februar kl. 10 er solforholdene f. eks. uendret i forhold til dagens situasjon, mens planlagt bebyggelse gir noe mer skygge enn i dagens situasjon på 21. februar kl. 15, jf. illustrasjon til høyre.

Rekkefølgekrav ivaretar relevante forhold under bygge- og anleggsfasen, særlig støy, adkomst og sikkerhet.

Foreslått bebyggelse  
21. februar kl 15.00

Over 50% av felles  
uteareal har sol  
(654 m<sup>2</sup>)

Ekstra skygge fra foreslått  
bebyggelse  
Ca. 123 m<sup>2</sup>

Skygge fra eksisterende  
bebyggelse



*Soldiagram for 21. februar kl 15.00*

### *Uavklart samferdselsløsning for Jonsvannsveien*

Kommunedirektøren arbeider med en samferdselsplan som kan medføre store endringer av trafikkmønsteret i området. Denne planen er ikke vedtatt enda. Miljøpakken planlegger sykkelveg med fortau langs Jonsvannsveien. Det foreligger i dag to alternative løsningsforslag og valg av løsning avventes til samferdselsplanen er vedtatt. Det har medført større utfordringer for å finne en god løsning for kjøreadkomst til planområdet. Foreslått avkjørsel fra Valentinlystvegen til planområdet og parkeringskjeller er vurdert å kunne fungere bra og ikke være til hinder for de to foreliggende alternative løsningsforslagene.

### *Høy støybelastning*

Den uavklarte situasjonen for trafikkavviklingen i Jonsvannsveien skaper også uforutsigbarhet med tanke på støybelastningen som i dag er høy. Tiltak som følger av samferdselsplanen kan medføre store endringer i samferdselsmønsteret og med dette også reduksjon av støybelastningen. I dag ligger deler av planområdet innenfor gul og oransje støysone. Hus 3 i sør vil være støyutsatt mot sørvest og sørøst, men alle boenheter sikres tilgang til naturlig stille side. Hus 3 skjermer bakenforliggende bebyggelse og deler av uterommet mot støy fra Jonsvannsveien. Langs Sigurd Slembes veg er det tillatt å sette opp en støyskjerm med en vanlig hagegjerdehøyde på inntil 1,0 meter for å gi tilfredsstillende kvalitet i det felles uterommet, dersom støysituasjonen krever det.

## **Vurdering**

### Tilpasning til strøkskarakter og hagebypreg

Kommunedirektøren mener at strøkskarakteren med småhusbebyggelse og hagebypreg er tilstrekkelig ivaretatt.

Dette oppnås gjennom plassering, volum og utforming av bebyggelsen.

Et stort uterom som henvender seg mot Sigurd Slembes gate, sikring av eksisterende trær og bestemmelser om trær i uterommet og hekk eller annen sammenhengende vegetasjon langs fortauet støtter opp under et hagebypreg. Et eventuelt støygjerde på opp til 1 meter høyde skal plasseres på innsiden av hekken.

Fargesetting av bebyggelsen og eventuelt gjerde eller støyskjerm skal skje i samråd med Byantikvaren.



Utsnitt fra situasjonsplanen

### Bomiljø/bokvalitet

Det foreslås en variert boligsammensetning, der ettroms leiligheter ikke tillates og tre- og fireroms leiligheter skal utgjøre minimum 50% av leilighetene. Det er flere små leiligheter, og leilighetsstørrelsen foreslås variert fra minimum 40 m<sup>2</sup> for toromsleiligheter til minimum 75 m<sup>2</sup> for fireromsleiligheter. Alle leiligheter er sikret tilgang til privat uterom. Privat og felles uteoppholdsareal planlegges plassert for å sikre gode sol- og støyforhold. Støykrav er ivaretatt. Universell utforming av adkomsten til alle hovedinngangene og til felles uterom, samt utforming av uterommet er sikret gjennom bestemmelser.

### Forhold til byvekstavtalen av 25.06.2019/ nullvekstmålet for persontrafikk

Planforslaget avviker fra gjeldende KPA 2012 – 2024 ved at minstekravet til parkeringsdekning på minimum 1,2 parkeringsplasser per 70m<sup>2</sup> eller boenhet reduseres til et minstekrav på 0,5 og det maksimalt tillates 1,0 parkeringsplasser pr. boenhet. Redusert parkeringsdekning for bil kompenseres med økt parkeringsdekning for sykkel, der det foreslås minimum tre sykkelplasser pr. boenhet.

En utbygging i planområdet vurderes å gi god mulighet for å nå nullvekstmålet, med en gangavstand til Torvet på ca. 2,6 km og nærmeste lokale sentrum på ca. 1,1 km. Avstand til nærmeste høyfrekvente kollektivtilbud er under 300 meter og avstand til planlagt sykkelnett i Jonsvannsveien er på 50-100 meter. Planområdets beliggenhet gjør at det er stort potensial for at beboerne velger miljøvennlige transportmidler. Redusert parkeringsdekning i kombinasjon med økt krav til sykkelparkering støtter opp under dette målet.

### Trafikkøkning/ trafiksikkerhet

Trafikkøkning som følge av prosjektet er vurdert å være så lavt at det ikke utløser krav til tiltak og at det ikke vil ha negativ innvirkning på kapasiteten i vegsystemet. Ved å redusere dagens tre avkjørsler til en felles avkjørsel og ved å utvide eksisterende fortau langs Sigurd Slembes veg og etablere nytt fortau langs Øvre Bergsvingen vil trafiksikkerheten for myke trafikanter forbedres.

### Forhold til byutviklingsstrategien



I strategikartet for byutviklingsstrategien ligger planområdet i et område der fortetting skal skje med hensyn til eksisterende karakter, men grenser mot område for bymessig fortetting og transformasjon. Dette er fulgt opp i forslag til ny KPA 2022- 2034, der planområdet er vist som byggesone 3, og grenser i sør mot byggesone 2.



Utsnitt: Strategikartet til byutviklingsstrategien. Planområdet vist med rød prikk.

Selv om planforslaget har en noe høy utnyttelse vurderer Kommunedirektøren at det har en utforming som tilstrekkelig ivaretar strøkskarakteren.

#### Skole- og barnehagekapasitet

Det er i dag ledig kapasitet på skoler i området. Uansett skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres før det gis rammetillatelse.

#### Klima, miljø og bærekraft

Planforslaget fortetter langs kollektivåre der infrastrukturen er etablert. Andel boliger øker fra tre til 23. Planforslaget tilrettelegger for grønn mobilitet ved å regulere fortau langs alle omkringliggende veger. Minimum 10% av parkeringsplassene skal ha el-bil lader.

Øvre Bergsvingen 17 og Sigurd Slembes vei 14 er i relativt god stand, og det er en intensjon å flytte bygningene. Dersom bygningene likevel skal rives er det satt krav om å kartlegge bygningene og lage en plan for ombruk og gjenbruk av materialer og bygningsdeler.

Plan for beskyttelse mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal også inneholde en beskrivelse av klimagassutslipp knyttet til rivning, anleggsvirksomhet og massetransport.

#### Medvirkningsprosess

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart 12.06.2021. Det ble avholdt to digitale informasjonsmøter med naboer og velforeninger. Det kom inn fem innspill til planforslaget. Innspillene gikk stort sett ut på stedstilpasning, bevaring av trær/vegetasjon, grad av utnyttelse, høyder og typologi.

Ved offentlig ettersyn er det i høringsperioden, med frist 07.07.2023, kommet inn tre innspill fra offentlige myndigheter, fire fra organisasjoner/ foretak, én fra velforening og fire fra grunneiere og naboer, derav en merknad på vegne av seks naboer.

Statsforvalteren som støymyndighet fremmet innsigelse knyttet til håndtering av støy i anleggsperioden. Etter endring av den aktuelle bestemmelsen ble innsigelsen trukket.

Innspill i høringsperioden viser en stor motstand mot planforslaget slik det ble lagt på høring og offentlig ettersyn. Merknadene i høringsperioden gikk i hovedsak ut på stedstilpasning, bevaring av trær/vegetasjon, grad av utnyttelse, høyder og bygningstypologi, trafiksikkerhet ved plassering av renovasjon i Øvre Bergsvingen og spørsmål om bærekraftsperspektivet ved riving av de tre

eneboligene.

Planforslaget ble justert i henhold til innkomne merknader, ved at den delen av hus 1 som ligger nærmest Sigurd Slembes veg ble redusert med en etasje. Antall maks tillatte leiligheter er redusert fra 25 til 23 og maks tillatt BRA er redusert fra 1800 m<sup>2</sup> til 1730 m<sup>2</sup>. Renovasjon er flyttet fra Øvre Bergsvingen til sør i planområdet. Flere av de eksisterende trærne langs Sigurd Slembes veg bevares til ny vegetasjon har etablert seg, og minst i fem år.

Oppsummering av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentar følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Trondheim kommune vil få noen økonomiske konsekvenser knyttet til drift og vedlikehold av nytt fortau. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.10.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Elisabeth Schöttler  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen og reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummering av innkomne merknader og Kommunedirektørens svar