



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak

NR: FBR BU2 113/19

Vår saksbehandler  
Tone Bergsmyr

Vår referanse  
16/47388-15  
L12 oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
15.09.2019

## Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av detaljregulering av Peder Morsets veg 21, r20180013

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Peder Morsets veg 21 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 05.11.2018, sist endret 10.09.2019, i bestemmelser sist endret 13.09.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.09.2019.

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

### SAKSFRAMSTILLING



Oversiktskart

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 409

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

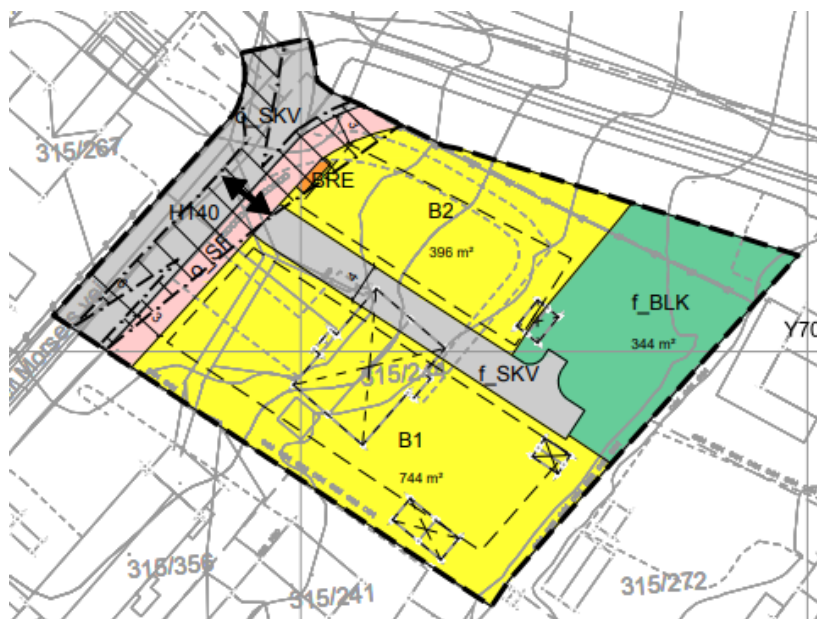
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byplan/](http://www.trondheim.kommune.no/byplan/)

## Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Zolen og Månen AS. Komplette planforslag forelå 01.07.2019.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Eksisterende enebolig skal rives for å kunne etablere 7 nye rekkehus.



Plankart

Boligene skal oppføres i tre etasjer, fordelt på to husrekker orientert i øst-vestlig retning. Det planlegges to hus i nord (B2) og fem hus i sør (B1). De to husene i nordlig rekke er universelt utformet ved at alle hovedfunksjonene ligger på inngangsplanet. Volumene henger sammen med hverandre, men er "sakset" noe i forhold til fasadelivet. Det tas hensyn til høydeforskjell på tomta ved å øke ca. 0,5 meters kote høyde per enhet. Alt dette er sikret i bestemmelsene.

Det er planlagt og lagt til rette for totalt 900 m<sup>2</sup> uteareal. Av dette er 344 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på nordøst-sida av tomta. Arealet er godt skjermet fra vegtrafikk og har gode solforhold på kjernetidspunktet 23.juni kl.18. På kjernetidspunktet 21.mars kl.15 har noe mindre enn 50 % av fellesarealet sol. Da har imidlertid store deler av privat uteareal sol.



Illustrasjon

Fellesarealet har gode solforhold 21.mars kl. 12, store deler av dagen 22.april, samt helt fram til kvelden 23.juni.

Kommuneplanens arealdel angir minimumskrav på 6 boliger per daa innenfor bestemmelsesområde kollektivåre. Planområdet er på 1861 m<sup>2</sup> og det stilles krav om 67 boenheter. Dette gir 3,2-3,7 boliger per daa. Dersom man imidlertid regner med oppgitt BRA (1077 m<sup>2</sup> BRA) og en gjennomsnittstørrelse på 70 m<sup>2</sup> per boenhet, gir dette 8,3 boliger/daa. Det reguleres én parkeringsplass i garasje/carport til hver bolig. I tillegg er det én oppstillingsplass til bil utenfor hver bolig innenfor B1.

Tiltaket vil medføre noe økning i trafikk, men utbyggingen er beskjeden og økningen i støy er marginal og vil ikke utløse krav til støyskjerming. Grunnforholdene er tilfredsstillende. Utbyggingen vil ikke føre til noen større negative konsekvenser for naboeiendommene.

Utbyggingen vil bidra til fortetting innenfor eksisterende infrastruktur, noe som er positivt ved at man sparer bruken av dyrkamark og benytter eksisterende strukturer. Dette er også et område som ligger nært metrobusstrasé og fortetting langs kollektivknutepunkt er en ønsket utvikling og positivt i et klimaperspektiv. I tillegg fører utbyggingen til at det blir ryddet opp i forurensning i grunnen.



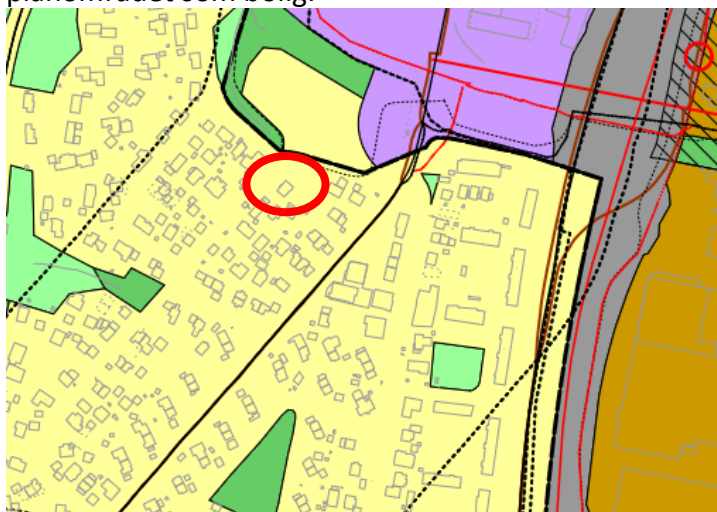
Illustrasjonsplan

### Vurdering

Den nye bebyggelse vil bryte med eksisterende eneboligbebyggelse, men fungere som en overgang mellom eneboligstrøket og blokkbebyggelsen nord for planområdet. Tettheten og høyden på ny bebyggelse er mye høyere enn nabobebyggelsen, men inntrukkede og oppdelte fasader vil minske effekten av store og lange vegger mot nabobebyggelsen.

Planområdet ligger i et område som har gode kvaliteter for et godt bomiljø. Sol-/skyggeanalysen viser at det er gode solforhold internt i området, uten at det vil gå på bekostning av naboenes solforhold.

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) vist som eksisterende boligbebyggelse. Den ligger innenfor ytre sone og bestemmelsesområde kollektivvare. Gjeldende reguleringsplan r1059b, viser planområdet som bolig.



Utsnitt fra KPA 2012-24

Per i dag er det ikke er ledig kapasitet ved Stabbursmoen skole. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at det må dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse til tiltak kan gis.

Den delen av Peder Morsets veg som ligger utenfor nr. 21, er tatt med i planområdet. Dette er i dag en grusveg. Dagens vegbredde på 4,7 m opprettholdes, og i tillegg reguleres det inn et fortau på 3 meter forbi eiendommen. For å kunne opparbeide fortauet må hele vegbredden asfalteres forbi eiendommen. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at veg og fortau innenfor planområdet, skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Plansforslaget viser parkering foran hver bolig. Felles p-plass har vært vurdert, men vil redusere størrelsen på felles lekeareal. P-kjeller vil fordyre prosjektet, men bør vurderes før sluttbehandling.

Innenfor en begrenset del av planområdet har det vært en smøregrav og oppbevaring av kjøretøy. Trondheim kommune har godkjent et tiltaksplan for området. Det er tatt inn rekkefølgekrav om at tiltaksplanen skal følges ved opprydding av området, før tillatelse til tiltak kan gis.

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.05.2017. Det kom inn ni merknader. Fylkesmannen peker blant annet på at tetthetskravet i KPA må opprettholdes, og at det på grunn av nærhet til metrobuss bør være kun én p-plass for bil per boenhet. Det må redegjøres for folkehelse tema som trafiksikkerhet og gode uteareal. Naboer til planområdet peker på forhold som skolekapasitet, adkomst og parkering. Dette er forhold som er ivaretatt i planforslaget.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Gnr/bnr. 315/1 nordøst i planområdet, er kommunal eiendom og deler av denne må erverves av utbygger.

**Konklusjon**

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling bør det vurderes å legge inn krav om parkeringskjeller.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjefTone Bergsmyr  
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift***Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg:
- Vedlegg 4: Miljøteknisk grunnundersøkelse - datarapport med tiltaksplan
- Vedlegg 5: Godkjenning av tiltaksplan
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Illustrasjoner
- Vedlegg 8: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 9: Datarapport fra grunnundersøkelser
- Vedlegg 10: VA-notat
- Vedlegg 11: Ledningskart
- Vedlegg 12: Plassering VA-ledninger