



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

## Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 12/20

Vår saksbehandler  
Pall Tomasson

Vår referanse  
20/140-8  
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato  
30.4.2020

### Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Lilleby B5, gnr/bnr 415/20, 22 og 24, detaljregulering, r20190017

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

#### VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lilleby B5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byplansjefen mener alle rekkefølgekrav fra områdeplanen som enda ikke er gjennomført må tas med i planen før sluttbehandling.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II AS, datert 7.2.2020, sist revidert 26.3.2020, i bestemmelser sist endret 24.4.2020, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 24.4.2020.

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

#### Saken gjelder

Planen omfattes av gnr/bnr 415/20, 22 og 24 på Lilleby i Trondheim. Planområdet er siste delfelt innenfor områdeplan for Lilleby som detaljreguleres.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Pir II AS på vegne av Lilleby Eiendom/Veidekke.

Bebyggelsesstruktur fraviker noen krav i områdeplanen, ved at bebyggelsen reguleres med en større variasjon i boligtyper og høyder, og at grønt område ved varmesentralen utgår på grunn av økt behov for plass til manøvrering av gassbil ved levering av gass til sentralen. Bestemmelsene mangler en del av rekkefølgekravene fra områdeplanen.

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:

### **Heinsikten med planarbeidet**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging av felt B5 i områdeplan for Lilleby. Det planlegges boligblokker og rekkehus med kjeller for bilparkering, boder og sykler.

### **Utfordringer og hovedtema i planarbeidet**

Hovedutfordringer i planen er støyskjerming mot jernbanen og mot eksisterende varmesentral, med større gassanlegg, som grenser mot området i øst. Hovedtema i planarbeidet er å etablere gode uterom og gode forbindelser internt i området, til offentlig grønnstruktur, og til nærliggende boligfelt.

### **Tidligere vedtak og planpremisser**

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er Lillebyområdet vist som sentrumsformål. Lilleby B5 er definert som boligfelt i områdeplan for Lilleby r20090017, vedtatt 26.9.2013.

### **Planområdet**

Eiendommen ligger på Lillebyområdet. Planområdet som er vist som boligbebyggelse er om lag 5,4 daa og har vært brukt til industri. Planområdet er omdisponert til boligformål i områdeplan for Lilleby.

Planområdet omfatter planlagt boligfelt med tilliggende offentlig grøntområde og ekspressykkelveg.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Komplett planforslag er registrert i kommunen 4.3.2020.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Det planlegges blokkbebyggelse opp til sju etasjer mot tilstøtende boligområder og rekkehus i tre etasjer mot jernbanen i sør. Planlagt utnyttelse på 9450 m<sup>2</sup> er i tråd med områdeplanen. Tillatt utnyttelse kan, med gjennomsnittsstørrelse 70 m<sup>2</sup> per bolig, gi opp mot 140 boliger totalt.

All parkering for biler og større andel sykler plasseres i kjeller med adkomst fra Stjørdalsvegen. Det legges opp til en betydelig mindre bilparkering enn det kommuneplanens arealdel tilsier. Her legges opp til minimumskrav på 0,3 plasser og maksimum 0,8 plasser per 70 m<sup>2</sup> bolig. Det er planlagt 2-3 p-plasser for sykler, per 70 m<sup>2</sup> bolig, hvorav halvdel er i kjeller, og 10 % er planlagt for større transportsykler.

Kvalitetskravet til uteoppholdsareal vurderes til å være oppfylt i planforslaget for sola i juni. I mars vil det bli en del skygge på det sentrale fellesområdet på bakken, fellesuterom på tak vil få gode solforhold. Offentlig felles uteareal som regnes med som en del av uteromskrav på B5 (definert i bestemmelsene til områdeplanen), har gode solforhold i mars. Sammenhengende uterom med god kvalitet oppfyller krav om solforhold i juni. En høyere bebyggelse langs Stjørdalsvegen gir noe skygge på bebyggelse på nordsiden av veggen spesielt i vinterhalvåret.

### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Foreslått bebyggelse er utformet som et kvartal rundt felles uterom. Lav bebyggelse mot vest slipper sola inn til uterommene, fra sør og sørvest. Høydene justeres opp der det gir mindre konsekvens for solforhold. Minimumskrav til felles uterom er løst på bakkeplan med tilstrekkelig

solforhold. I regnskap for felles uterom legges til grunn bestemmelse i områdeplanen som sier at B5 kan regne 500 m<sup>2</sup> av offentlig parkområde, som en del av felles uterom. Det er foreslått flere mindre private og felles uterom på tak, som kan gi et bra taklandskap og variasjon. Det tillates ikke uterom på øverste tak. Store åpninger i fasaderekke og mellom bebyggelsestyper gir planen en åpen karakter, og støtter opp under forbindelser på Lilleby generelt.

#### *Skolekapasitet*

Potensialet for elevtallsvekst i Lillebyområdet er betydelig. Høsten 2017 ble boligbyggingen i Lilleby skolekrets begrenset fordi skolen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet *på barnetrinnet*. I vedtatt handlings- og økonomiplan ble det satt av midler for å øke kapasiteten på Lilleby skole fra 210 til vel 300 elever. Da skolekapasitetskartet ble oppdatert 10.1.2018 var det ikke lenger tilstrekkelig kapasitet i Rosenborg skolekrets *på ungdomstrinnet*. Formannskapet vedtok i sak 141/18 den 5.6.2018, at Ringve benyttes som avlastnings- eller interimsskole, og at det derfor åpnes for videre boligbygging i Lillebyområdet.

#### *Konsekvenser for klima, det ytre miljø og nullvekstmålet*

Det er positivt at et sentrumsnært område kan planlegges helhetlig og ha høy tetthet. Parkeringsdekning for bil er satt til minimum 0,3 og maksimum 0,8 parkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> boenhet. Området ligger 2,5 km fra sentrum, og 200 til 350 meter sør for City Lade. Området har god kollektivdekning og gode sykkelforbindelser, og byplansjefen vurderer at dette samlet sett kan bidra til at man velger andre transportmidler enn bil.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Kommunen vil, som framtidig eier av de offentlige kommunaltekniske anlegg som VA, samferdselsanlegg, friområder og avfallssug, bli belastet med kostnader til drift og vedlikehold av disse anleggene.

Det vil bli behov for en ny (utvidet) Lilleby skole uavhengig av flytting av skolegrenser. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må den nye skolen etableres mellom 2025 og 2030 avhengig av elevtallsutvikling.

#### **Konklusjon**

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Pall Tomasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

#### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: VA- utredning
- Vedlegg 8: Illustrasjonskart og 3D illustrasjoner
- Vedlegg 9: Miljøoppfølgingsprogram
- Vedlegg 10: Trafikknotat
- Vedlegg 11: Sammendrag av innspill
- Vedlegg 12: Designmal for Lilleby