

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 18.05.2017  
**Sak:** 91/17

**Tittel:** **Saksprotokoll - Detaljregulering av Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl., r20160003, sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 15/53188

**Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:500, merket PLAN arkitekter, datert 15.8.2016, sist endret 10.3.2017, i bestemmelser sist endret 13.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.3.2017.

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

**Behandling:**

**Votering:**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl., r20160003, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/53188

#### Forslag til innstilling:

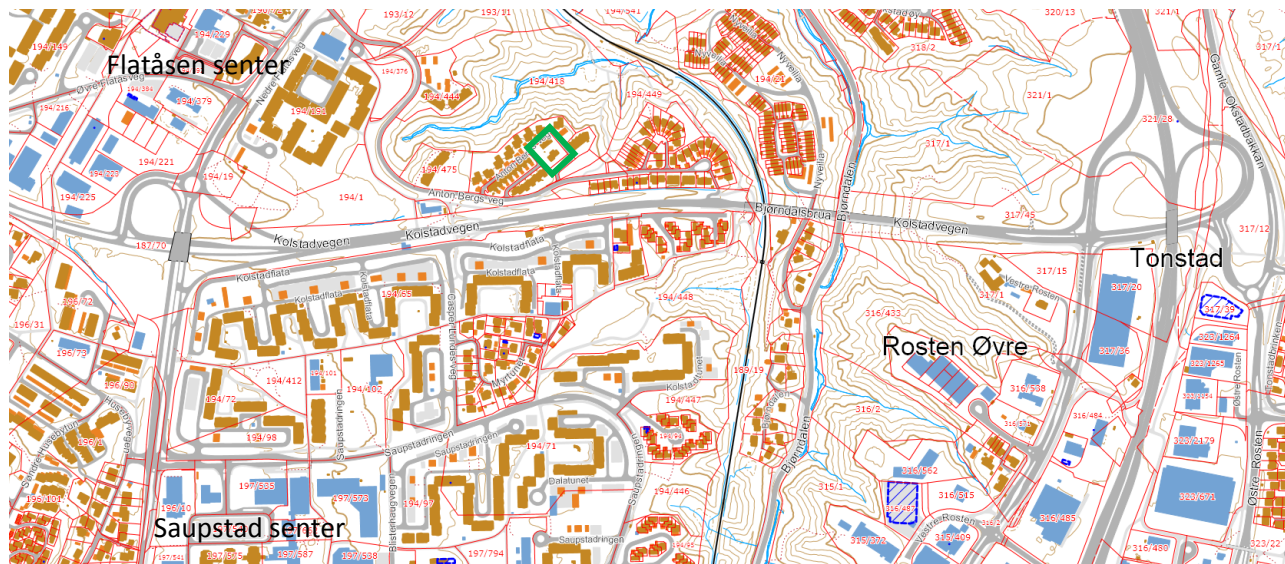
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:500, merket PLAN arkitekter, datert 15.8.2016, sist endret 10.3.2017, i bestemmelser sist endret 13.3.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.3.2017.

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

#### Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av PLAN arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Maison eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 29.8.2016. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og økt utnyttelse av planområdet.



Figur 1 – Planområdet (markert med grønt) ligger på Kolstad

## Trondheim kommune

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### Planstatus

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og hovedtrekk i gjeldende regulering. Et lite areal avsatt til felles lek omreguleres til andre formål. Det er nærmere redegjort for under.

#### Tidligere vedtak i saken

Det innsendte planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i delegasjonsvedtak FBR DR 3469/16 datert 24.11.2016.

### Planområdet

Planområdet på 2,8 daa ligger på Kolstad, syv kilometer fra Trondheim sentrum. Området er i gangavstand til lokalsentrene Saupstad og Flatåsen. Tomta ligger på et platå som er avgrenset av bratte ravedaler mot nord hvor det renner en bekk. Planområdet er i kvikkleiresone med høy faregrad. Deler av området er også i gul støysone. Omkringliggende bebyggelse består av rekkehus og leilighetsbygg.



Figur 2 – Planområdet er 2,8 daa stort

### Beskrivelse av planen

Det planlegges tolv rekkehus plassert i tunformasjon. Boligene foreslås i to etasjer, samt loftstue, takterrasse og kjeller. Tettheten er 12,6 boenheter/daa, ved omregning til enheter med snittstørrelse 70 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse skal rives.

Ny bebyggelsen får gangadkomst fra tunet. Det planlegges felles parkeringskjeller med innkjøring fra sørøst, hvor terrenget er en etasje lavere. Renovasjon legges på samme nivå som innkjøring til garasjeanlegg for å få minst mulig kjøring inn i eksisterende boligområde.



Sett fra ØSØ

## Trondheim kommune

### **Virkninger**

Planområdet ligger over kvikkeleiresone med høy faregrad. Ifølge de geotekniske undersøkelsene er området bebyggbart. Bestemmelsene stiller krav til videre geoteknisk prosjektering.

Prosjektet vil ikke gi vesentlig skyggevirksomhet for naboene. Solforholdene for naboene i nordvest er bedret siden førstegangsbehandling ved at foreslått bebyggelse er flyttet 1,5 meter mot sørøst.

Solforholdene på tunet er ikke optimale. Avstanden mellom husrekkene er økt med 1,5 meter etter førstegangsbehandling. Uteromsregnskapet er oppfylt, og var også det før endringen.

Deler av bebyggelsen får fasader i gul støysone. I bestemmelsene sikres soverom på stille side.

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

Planforslaget får ingen vesentlige konsekvenser for klima og det ytre miljø. Tolv nye rekkehus vil medføre noe bilkjøring, men det veies opp av nærhet til kollektivtransport, gåavstand til lokalsentre og fordelen med å benytte eksisterende infrastruktur framfor å bygge ny andre steder.

### **Vurdering**

#### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Forslaget er utført i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Illustrert prosjekt har fått en god utforming, og det kan bli et godt boligområde. Noe knappe solforhold på felles uterom kompenseres med solfylte takterrasser, verandaer, opparbeiding av leke- og oppholdsareal sørøst for planområdet og andre rekreasjonsområder i nærheten. Samlet sett vurderes mulighetene for uteopphold, lek og rekreasjon å være gode og med stor bredde.

En liten del av areal avsatt til felles lek i gjeldende plan omreguleres for å sikre hensiktsmessig adkomst til parkeringsanlegg og areal til renovasjonsanlegg. Plassering gjør at bilene ikke kjører inn i eksisterende eller nytt boligområde. Det blir også kort innkjøring til parkeringskjeller fordi terrenget er en etasje lavere her. Det er positivt at all beboerparkering er lagt under bakken med rasjonell adkomst.

Som kompensierende tiltak for reduksjon av areal avsatt til felles lek, skal deler av areal FC/D (R378e) sørøst for planområdet opparbeides for lek og opphold, slik at det får større bruksverdi enn det har i dag. Planområdet vurderes derfor å ha positiv virkning på barn og unges oppvekstvilkår.

#### **Avveining av konsekvenser**

Planen tilfører byen boliger på et område godt egnet for boligbygging. En gjennomføring av planforslaget vil endre sol- og utsiktsforhold for naboer, men endringene vurderes som akseptable. Etter førstegangsbehandling er foreslått prosjekt flyttet 1,5 meter lenger unna naboene i nordvest for å redusere skyggevirksomhet for disse. Området har gode rekreasjonsmuligheter, noe som er positivt for folkehelsen. De negative virkninger av planen er små og oppveies av de mange positive virkningene.

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

Planforslaget medfører ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

## Trondheim kommune

### **Medvirkningsprosess**

Vilkår for egengodkjenning av planen er oppfylt.

Innspill fra naboer og offentlige instanser har ført til følgende endringer før sluttbehandling:

- Foreslått bebyggelse er flyttet mot sørøst
  - Husrekken mot nordvest er flyttet 1,5 meter mot sørøst
  - Husrekken mot sørøst er flyttet 3 meter mot sørøst
- Areal for lek og opphold i f\_G1, sør i planområdet, er tatt ut
- Krav til opparbeiding av et areal sørøst for planområdet til lek og opphold er tatt inn
- Krav til soverom på stille side er tatt inn

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 21.3.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Trine Gjessen  
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: Geoteknikk, tredjepartskontroll
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: Luftkvalitetsrapport
- Vedlegg 9: VA-plan (notat)
- Vedlegg 10: VA-plan (kart)
- Vedlegg 11: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 12: Prinsippskisse nedkjøring
- Vedlegg 13: Illustrasjonsvedlegg