

## Saksprotokoll

**Utvalg:** Bystyret  
**Møtedato:** 08.12.2016  
**Sak:** 178/16

**Tittel:** **Saksprotokoll: Detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89, sluttbehandling**

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 13/36018

### **Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 18.11.2015, senest revidert 5.10.2016 med bestemmelser senest datert 7.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.10.2016.

Bystyret vedtar alternativ 1.

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

### **Behandling:**

Lagt ut på innsyn før møtet: Notat fra rådmannen datert 21.11.2016.

### **Geirmund Lykke (KrF) forslag (byggningsrådets innstilling):**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 18.11.2015, senest revidert 5.10.2016 med bestemmelser senest datert 7.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.10.2016.

Bebyggelsen skal maksimalt ha tre etasjer.

Bystyret ber rådmannen om å endre kotehøydene i plankartet og reguleringsbestemmelsene om høyde og grad av utnytting tilsvarende.

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

### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Lykkes forslag ble innstillingen vedtatt mot 4 stemmer (2PP, 2KrF) avgitt for Lykkes forslag.

## **Trondheim kommune**

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 13/36018

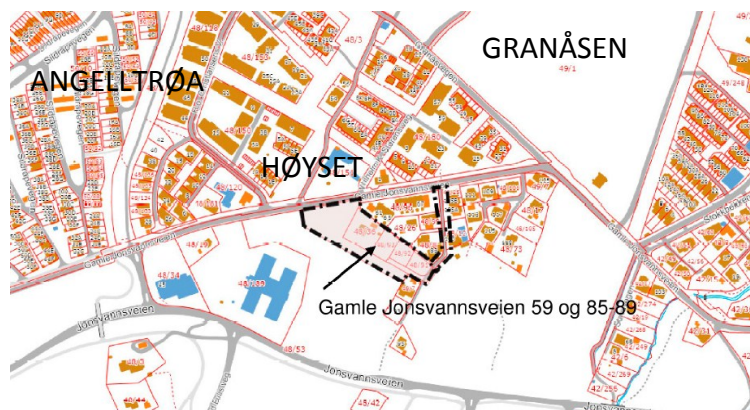
#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 18.11.2015, senest revidert 5.10.2016 med bestemmelser senest datert 7.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.10.2016.

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

#### Saksframstilling

Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.



Figur 1: Planområde er markert på kartet. Området ligger i overgangen mellom Angelltrøa, Granåsen og Dragvoll.

#### Saken gjelder

Innsendt planforslag utarbeidet av Norconsult Solem Arkitektur som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Sommerhaugen AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging med høy tetthet. Planforslaget omfatter tre blokker med 40 leiligheter og to eneboliger i kjede. Blokkene planlegges i fire etasjer og eneboligene i tre etasjer. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes revet.

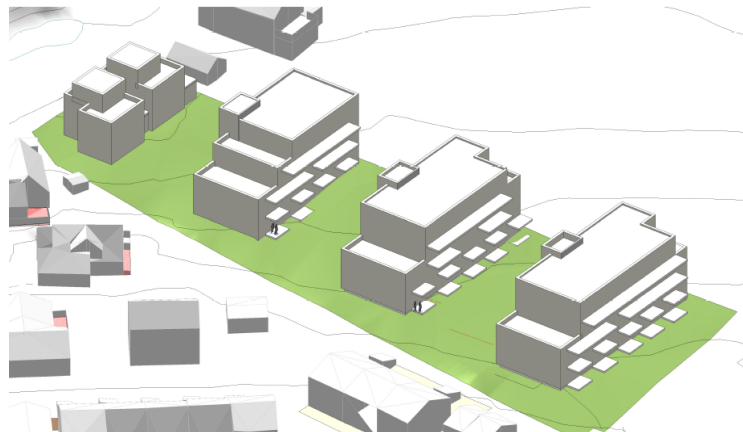
#### Planområdet

Planområdet ligger på Høyset i overgangen mellom Angelltrøa, Granåsen og Dragvoll. Området skråner svakt mot nord med gode solforhold. I øst grenser planområdet til offentlig grønnstruktur, en skogkledd kolle med navn Sommerhaugen.

## Trondheim kommune



Byggeområdet sett fra nord



Foreslått prosjekt sett fra nord

### Beskrivelse av planen

Planforslaget legger opp til høy utnyttelse av tomta begrunnet med at den i kommuneplanens arealdel ligger innenfor bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter.

Planområdet er 5,1 daa stort. Boligtomtene har et areal på ca 3,9 daa. Det er planlagt 42 boliger på boligtomtene, noe som tilsvarer 11 boliger/daa. Ved omregning av BRA til boenheter på 70 m<sup>2</sup> blir tettheten 15 boliger/daa. Det er regulert inn byggegrenser og byggehøyder som trapper seg ned mot nordøst, for å sikre sikt mellom byggene og ivareta solforhold for naboene.

### Tidligere vedtak og planpremisser

#### *Planstatus*

I kommuneplanens arealdel er området satt av til boligbebyggelse. Området ligger innenfor bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter, med krav om arealutnyttelse på minimum seks boliger per daa. Uteroms- og parkeringsnorm for ytre sone skal legges til grunn for planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan er *r1018H, Endring av reguleringsplan for Universitetet i Trondheim, Dragvoll og Stokkan, Nordre del*, vedtatt 25.8.1988. Det aktuelle området er her vist som boligområde med frittliggende ene- eller tomannsboliger i maks to etasjer.

Planforslaget er i henhold til overordnet plan, men med en høyere utnyttelse og byggehøyder enn regulering fra 1988.

#### *Tidligere vedtak i saken*

Det innsendte planforslaget ble ved delegasjon i saksnr. 586/16 den 18.3.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

#### *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalyse er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivaretatt ved utforming av forslag til plan og bestemmelser.

### Vurdering

#### *Planforslagets utforming og kvalitet*

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er foreslått en tetthet på 15 boliger/daa, noe som er langt høyere enn kravet på minst 6 boliger/daa i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er positivt at byggene trappes ned mot naboene i nordøst for å ta hensyn til dem. Byggenes plassering ivaretar sikt mellom dem.

## Trondheim kommune

Nedkjøringen til parkeringskjeller var bratt til førstegangsbehandling, men er bearbeidet før sluttbehandling ved at den er forlenget og gjort slakere.

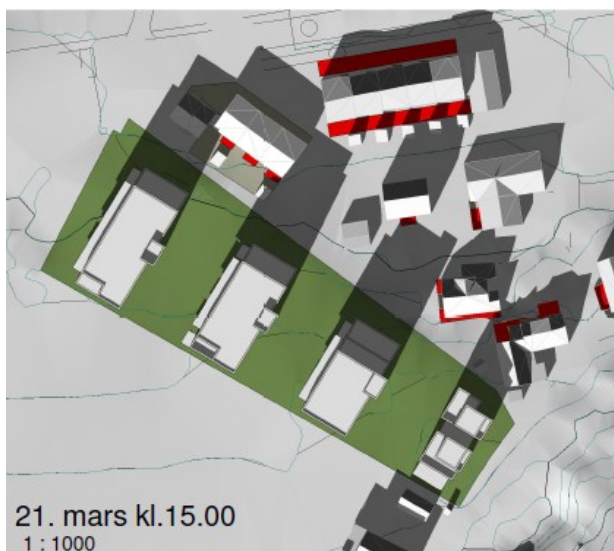
### *Avveining av konsekvenser*

Planområdet er avsatt til boligområde i KPA og fortetting her er i henhold til kommunes fortettingsstrategi. Boligbygging innenfor planområde vil nyttiggjøre eksisterende infrastruktur framfor at det bygges ny infrastruktur andre steder, og kan på den måten bidra til å spare areal og ressurser. Fortetting innenfor planområdet kan også være med å dempe presset på dyrka mark og grøntareal andre steder i regionen.

Planområdet har gode bussforbindelser i dag, og disse vil bedres når de første superbussrutene starter opp i 2019. Med videre utvikling av rutenettet for superbuss vil planområdet være dekket av to superbussruter. På kort sikt vil planen medføre noe økt biltrafikk, men det er sannsynlig at biltrafikken vil reduseres på sikt ettersom kollektivtilbudet oppgraderes.

Den høye utnyttelse i planforslaget vil gi en forringelse av solforhold for naboene. For å avbøte på solforholdene til naboene i nordøst, er det lagt vekt på sikt mellom byggene og tilstrekkelig sol på utearealet på nøkkeltidspunktene. Solforholdene til naboene er også hensyntatt ved å legge byggene på tvers av tomten og ved å trappe byggene ned mot nordøst for å gjøre ulempene minst mulig. Prosjektet var utredet med fire til fem etasjer til førstegangsbehandling. I saksframstillingen til førstegangsbehandling ble det påpekt at prosjektet med fordel kunne bearbeides ytterligere før sluttbehandling for å optimalisere forholdet mellom utnyttelse, byform og hensynet til forringelse av solforholdene for nabobebyggelsen. Prosjektet er redusert i høyde slik at det nå er i fire etasjer, noe som reduserer ulempene for naboene.

Uteareal på egen tomt oppfyller minstekravet i kommunens uteromsveileder til størrelse på areal og til andel solfylt areal.



**Sol- og skyggeforhold. Naboenes uteplasser er markert med rødt.**

### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

Planen medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

## Trondheim kommune

### *Medvirkningsprosess*

Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varslet i annonse i Adresseavisen 19.5.2014, og i brev til offentlige høringsinstanser og berørte naboer 20.5.2014.

Det kom inn åtte merknader ved offentlig ettersyn. Merknadene fra fylkeskommunen, og fylkesmannen er tatt til følge. Merknad fra NTNU er imøtekommet. Merknadene fra naboene er imøtekommet eller svart ut.

Både fylkesmannen og naboene påpeker at planforslaget har høy tetthet og at det gir reduserte solforhold. Den høyeste blokken er redusert fra fem til fire etasjer, slik at alle blokkene er fire etasjer til sluttbehandling.

### **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.10.2016

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Trine Gjessen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Situasjonsplan
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: Ledningskart
- Vedlegg 10: VA-plan
- Vedlegg 11: Sol/skygge 21. mars
- Vedlegg 12: Sol/skygge 23. juni
- Vedlegg 13: Snitt nedkjøringsrampe til parkeringskjeller
- Vedlegg 14: Skisse P-kjeller
- Vedlegg 15: Erklæring NTNU og Sommerhaugen AS