

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Lillebyområdet B6-1, gnr/bnr 415/37, r20180024, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/1178

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lillebyområdet B6-1, gnr/bnr 415/37, som vist på plankart over grunnen og plankart under grunnen, i målestokk 1:1000, merket Myrseth AS Arkitektkontor, datert 20.4.2018, senest datert 14.12.2018, i bestemmelser sist endret 20.12.2018, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.12.2018.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor, som plankonsulent på vegne av forslagstiller Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for inntil 40 boliger av variert størrelse i blokkbebyggelse på fire til seks etasjer med parkeringskjeller.

Viktige utfordringer i planarbeidet har vært å sikre nok uterom og akseptable støyforhold for boligene i prosjektet.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

##### *Planstatus*

Lilleby er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og omfattes av områdeplan for Lilleby (planid: r20090017). Planområdet har felles adkomst til parkeringskjeller med B6-2 (planid: r20130012).

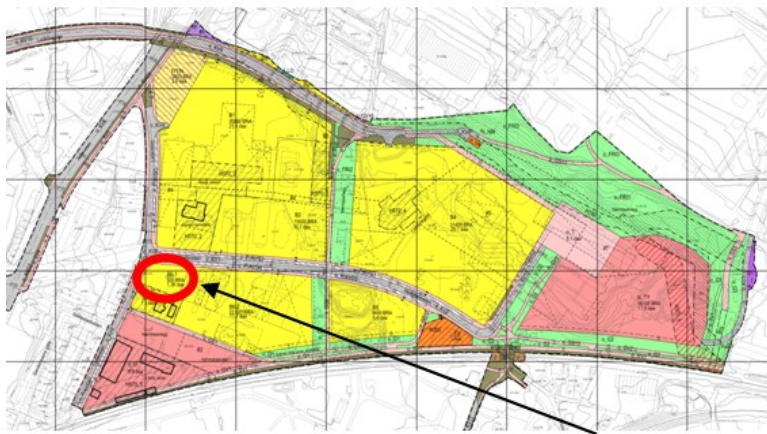
##### *Tidligere relevante vedtak for saken*

Formannskapet vedtok i sak [141/18](#) i møte 5.6.2018 hvordan skolekapasiteten for ungdomstrinnet på Lilleby kan løses. Vedtaket viser til at det skal ses på en løsning der elevene i Lilleby barneskolekrets flyttes fra Rosenborg til Lade på ungdomstrinnet. Ringve videregående skole skal benyttes som avlastnings- eller interimsskole.

## Trondheim kommune

### Planområdet

Planområdet ligger sør for og mot krysset Ladeveien/ Stjørdalsveien i Trondheim. Området forholder seg til etablert bygg i øst og vest. Sør for området ligger eiendommen Sandstad med verneverdig bygg og hensynssone kulturmiljø. Nord for planområdet og veien er det et større utbygd felt med boliger i tre-åtte etasjer, kafé i Finnes barnehjem og restaurant i den gamle maskinhallen.



Områdeplan for Lilleby. Planområdet for B6-1 markert med rødt.

### Beskrivelse av planen

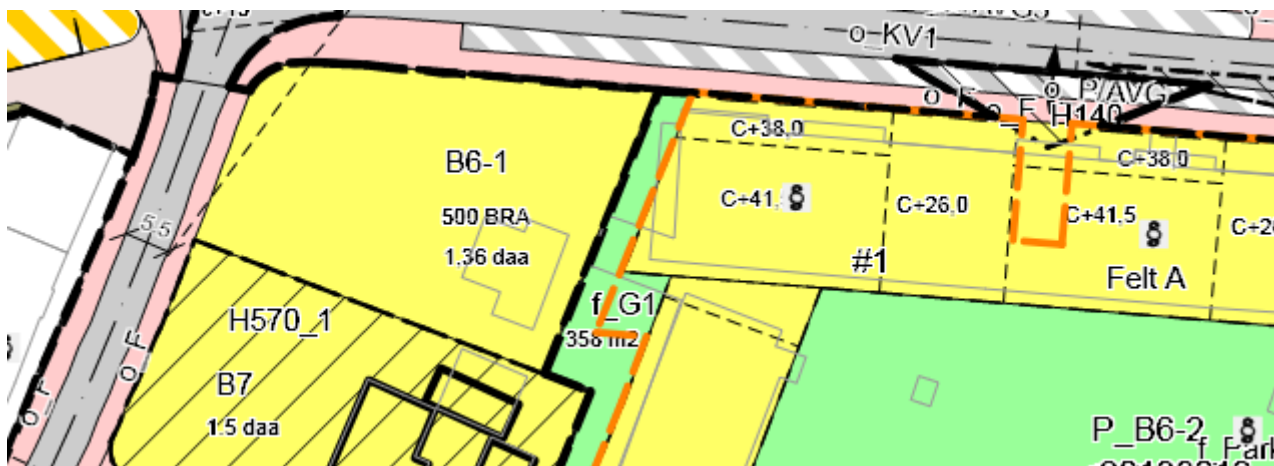
Planforslaget legger til rette for inntil 40 leiligheter i en boligblokk på henholdsvis fire og seks etasjer. Planlagt boligblokk er anlagt med uterom mot sør og vest, med gode solforhold.

Uteoppholdsareal tilfredsstilles på egen grunn. Felles utearealer dekkes delvis på bakken og delvis på felles takterrasser over fjerde etasje.

Planlagt ny boligblokk på B6-1 vil ligge som en naturlig forlengelse av boliger i øst, ovenfor veien for boliger i nord og nordvest, og mot eksisterende bebyggelse i vest. B6-1 er vist med seks etasjer mot øst hvor tilstøtende bebyggelse på begge sider av Stjørdalsveien vil være åtteetasjes boligblokk. Mot vest avtrappes planforslaget til fire etasjer som tilsvarer planlagte nye boligblokker mot nord og nordvest. Eksisterende murhusbebyggelse i Ladeveien er i fem etasjer.

### Byggegrenser

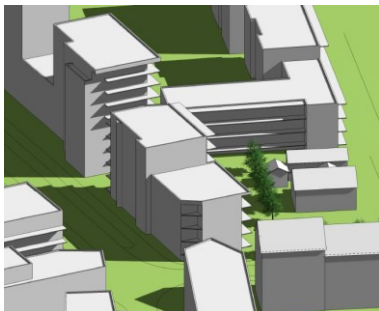
I naboplanen, B6-2, er byggegrensen lagt i fortauskanten mot Stjørdalsveien. Dette er i henhold til områdeplanen. Bygget i naboplan B6-2 er trappet tilbake fra veien. Til sluttbehandling skulle det vurderes om byggegrensen i B6-1 skal sikre en tilsvarende avstand fra Stjørdalsveien som byggene i B6-2. B6-1 har byggegrense i fortauskant slik som i naboplanen B6-2, men siden bygget er vesentlig mindre og i fire og seks etasjer, er vurderingen at det ikke har vært nødvendig å sikre inntrekking av de høyeste etasjene. Bestemmelsene sikrer at bygget utformes slik at det ikke plasseres tiltak eller midlertidige tiltak på fortau.



B6-1 i områdeplanen. I detaljreguleringen er byggegrensen lagt helt ut til fortauskant i nord (rosa felt) slik som det er gjort ved detaljregulering av B6-2 til høyre i bildet.

## Trondheim kommune

### Virkninger



3D illustrasjon sett fra nordvest



Fasade mot Stjørdalsveien, sett fra nord

### Støy

Støyrapport viser at nordsiden av bebyggelsen ligger i gul støysone, mens sørsiden av bebyggelsen i hovedsak er utenfor støysone (under 55dB), og kan regnes som stille side.

### Sol og skygge

Slagskygger fra foreslått ny bebyggelse vil i begrenset grad berøre tilstøtende naboer i vest og nord. I naboblokk i øst går balkongene rundt hjørnet og vender både mot vest og sør. Ved nøkkeltidspunkt 21. juni kl. 18.00 er det noe skygge på den nordligste delen av balkongene som vender mot vest. Fra kl. 19.00 er det skygge på balkongene fra første til femte etasje, mens sjette til åttende etasje fortsatt har sol fra vest. Etter kl. 20.00 begynner det å komme sol på det nordvestligste hjørnet av bebyggelsen øst for prosjektet.

Private og felles uteoppholdsareal innenfor planområdet er plassert slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året.

### Trafikk

Planforslaget innebærer en liten økning av trafikk i området og endrer ikke trafiksikkerheten.

### Skolekapasitet

Området sokner til Lilleby skole på barnetrinnet og Rosenborg skole på ungdomstrinnet. Lilleby skole planlegges nå gjennom omdisponering og oppgradering av eksisterende bygninger utvidet fra 210 til 350 elevplasser for å dekke behovet på barnetrinnet også i fremtidig situasjon. Med vedtaket i formannskapet sak 141/18, kan skolekapasiteten for ungdomstrinnet også forbedres slik at boligbygging kan fortsette på Lilleby. Skolevegen fra planområdet er trafiksikker og med kort gangavstand til skolen.

### Nullvekstmålet

Lilleby B6-1 er 2,8 km fra torget langs gånettet, maksimumsavstand for beste score når nullvekstmålet vurderes er 2,5 km. Planområdet scorer best på avstand til handelssentrum, hovedsykkelnett og til Metrobuss/bussholdeplass med 10 minutters frekvens i rushtiden, når kriteriene til nullvekstmålet vurderes. Lilleby B6-1 er med bakgrunn i dette et meget godt område å bygge ut. Dette er en bydel som kan bidra til at færre velger å kjøre bil, men i stedet bruker sykkel, gange og kollektivt til sine reiser.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning for bil og kort avstand til buss, handelsområder og Trondheim sentrum. En utbygging her vil derfor kunne bidra til at flere ikke trenger å bruke bil til daglige reiser. Planområdet er i dag en grusplass uten lekeareal eller sårbar natur.

## Trondheim kommune

### Vurdering

I områdeplanen for Lilleby (planid: r20090017) er planområdet B6-1 regulert med 500 m<sup>2</sup> BRA. Planlagt bygg er 2 800 m<sup>2</sup>, men vurderes allikevel å være i tråd med utnyttelse ellers i området og forutsetninger i vedtatt områdeplan for Lilleby. Boligblokken virker som naturlig avslutning av bebyggelsen sør for Stjørdalsveien, og en del av nabobebyggelsen som allerede er bygd. Bebyggelsen tar hensyn til verneverdig bygg i sør (Sandstad), i tråd med bestemmelser i områdeplanen. Solforhold på uterom er ivaretatt, og bygningen vil i begrenset grad berøre solforhold på tilstøtende naboers uteareal.

Det sikres i bestemmelsene til B6-1 at det ikke tillates ettroms leiligheter. Dette for å unngå flere ettroms og få inn større leiligheter i området som allerede har mange små leiligheter.

Toroms leiligheter er begrenset til maksimum 55 %, og fireroms eller større leiligheter til minimum 15 %. Dette er vurdert å gi en tilstrekkelig andel store leiligheter innenfor planområdet og en god boligfordeling.

Sikker skoleveg er ivaretatt i planen, ved gangsti, fortau og undergang under jernbaneskiner.

### Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget har fått en god utforming som trapper bebyggelsen langs Stjørdalsveien fra åtte til seks og fire etasjer mot krysset i vest. Alt uterom på bakken vender mot sør. De fleste balkonger vender mot sør, og takterrasse ligger på den vestlige siden av bygget. Uterommene har dermed gode solforhold.

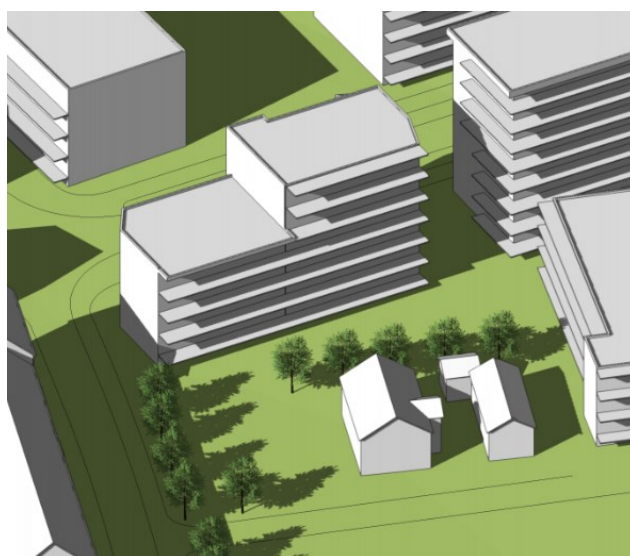
### Avveining av konsekvenser

Lillebyområdet er planlagt med høy tetthet, noe denne reguleringsplanen også viderefører. Området ligger godt tilgjengelig for å kunne leve uten å kjøre mye bil, og kan dermed bygge opp under en bedre folkehelse og kommunens mål om at all økning i persontrafikk tas med kollektiv, gange og sykkel.

Med så høy tetthet som det planlegges på Lilleby, er det vanskelig å planlegge bebyggelsen uten at den gir skyggevirkning for noen. Bygget vil kaste skygge mot nord og øst, og det er spesielt nabobygg i øst som får skygge fra litt før kl. 18.00. Skygge er vurdert å være en akseptabel virkning av bebyggelsen som planlegges.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli behov for utvidet skolekapasitet på Lilleby uavhengig av denne utbyggingen. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må ny skole etableres mellom 2025 og 2030 avhengig av elevtallsutvikling, men per nå er en midlertidig løsning vedtatt.



Sol-/skyggeillustrasjon 21. Juni kl. 18.00

### Medvirkningsprosess

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 6.7.2018 til 8.9.2018. Det kom inn merknad fra fylkesmannen og fylkeskommunen som er svart ut i planmaterialet, og fire merknader fra naboer og sameiet Ladalen B3.

## Trondheim kommune

*Merknader fra naboer i Ladalen B3, øst for dette prosjektet, går på redusert utsikt, solforhold, støv og støy fra anleggsarbeidet, at det planlegges noen nye balkonger mot eksisterende balkonger og at det ikke ønskes at boenhetene i Lilleby B6-1 skal leies ut.*

### *Rådmannens kommentar:*

Boligblokken i B6-1 vil ta utsikt for de som bor i sjettede etasje i Ladalen B3. Utsikten blir borte mot vest og nordvest. Det planlegges også nye boliger nordvest for krysset Ladeveien/Stjørdalsveien som også vil påvirke utsikten i den retningen.

Skygge på naboer i øst, for 21. juni, er beskrevet i planbeskrivelsen for 21. juni, fra 18.00 til 20.00. Balkongene hos naboer er på både vest- og sørside. På vestsiden vil det bli skygge på balkonger og fasade fra før kl. 18.00 i første til femte etasje. Fra 20.00 begynner det å komme sol på nordvestlig hjørne igjen.

Det er sikret i bestemmelsene at det skal godkjennes plan for anleggsfasen som blant annet skal beskrive støy og støvhåndtering.

Om boliger leies ut eller ikke styres ikke i reguleringsplan.

*Merknad fra Sissel Fjelnset i Ladeveien 5 (Sandstad) mener sin eiendom vil bli innbygd og at vernevedtaket for Sandstad bør oppheves. Foreslår å fjerne vestlig del av ny blokk, erstatte denne med grøntareal og i stedet heve den østligste delen av blokken til åtte etasjer. Mener det er fare for at trærne i grensen mot Lilleby B6-1 må erstattes med mindre trær, at Sandstad vil fremstå innklemt og at verneverdigheten ikke kommer til sin rett.*

### *Rådmannens kommentar:*

Vernevedtaket for Sandstad er ikke aktuelt å oppheve. Ny bebyggelse i B6-1 ligger på baksiden av Sandstad og lengre unna enn ny bebyggelse i øst. Planarbeidet har ikke tatt for seg bevaring av trær, men Sandstad er regulert i Lilleby områdeplan med hensynssone – bevaring kulturmiljø. Blant annet hageanlegg kan ikke fjernes med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene skal forelegges kommunens antikvariske rådgivere.

Rådmannen mener at den trappede bebyggelsen fra seks til fire etasjer forholder seg bedre til området enn et punkthus på åtte etasjer vil gjøre. Det vil fortsatt være åpent mot vest og inn mot Sandstad.

Merknadene er utdypende besvart i planbeskrivelsen.

## Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 6.1.2019

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelsene, Designmal Lilleby