



Mottaker

Vår saksbehandler

Vår ref.
2024/397
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
08.12.2024

Lillebergvegen 8, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat/offentlig reguleringsplanarbeid



Kartutsnitt som viser planområdet

Adresse	Lillebergvegen 8	<i>Gnr 58 / bnr 339</i>
Planens navn/planident	Lillebergvegen 8, detaljregulering	r20240038
Mottatt planinitiativ	11.10.2024	
Oppstartsmøte	11.11.2024	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Lillebergvegen 8 Eiendom AS	928 295 281	torry.eilertsen@iklykke.no erik.fremstad@iklykke.no
Plankonsulent	Multiconsult Norge AS	918836519	Edvard.Duvsete@multiconsult.no
Saksbehandler	Johan Austin Stormoen	Byplankontoret	johan.austin.stormoen@trondheim.kommune.no
Partner	Ingvild Kvikne	Byplankontoret	ingvild.kvikne@trondheim.kommune.no
Kontaktperson på reguleringsplan for Blusuvold Borettslag	Tormod Osen	Byplankontoret	tormod.osen@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller foreslår å rive eksisterende butikkbygning, og erstatte den med et ny dagligvarebutikk i sør. Det foreslås boliger over ny butikk, med tilhørende utearealer på butikkens tak. I tillegg foreslås det to andre boligblokker nord for butikken. Boligblokkene varierer i høyde, med 5-7 etasjer. Parkering foreslås i en større parkeringskjeller under hele tomten, med innkjøring fra nord. Boligene får uteareal på bakkenivå over denne.



Illustrasjonen viser foreslått bebyggelsesstruktur

Planinitiativets er i tråd med overordnet plan

Planforslaget er hovedsakelig i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan, men avviker fra krav til kvaliteter på uteoppholdsareal i ny Kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Planinitiativet er i tråd med formålet i gjeldende KPA 2012-2024, hvor området er avsatt til Boligbebyggelse. Planområdet ligger i midtre og ytre sone når det gjelder krav til uterom, og i ytre sone i krav til parkering.

I KPA 2022-2034 er området avsatt til Byggesone 2, sentrale byområder, hvor det sammen med Byggesone 1 skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres. Dagligvareforretning på inntil 1500 m² BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2.



Illustrasjonen viser foreslått bebyggelsesstruktur sett fra vest

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, men planforslaget må endres før komplett planforslag. Byplankontoret vil ikke anbefale planforslaget slik det foreligger skissert til oppstart.

Reglene for planprogram og konsekvensutredning kommer ikke til anvendelse for planarbeidet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Fortetting med boliger på tomta
- Ny dagligvarebutikk på tomta
- Hoveddel av uteoppholdsareal på bakkeplan
- Åpenhet på tvers av tomta

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

- Utnyttelsesgrad
- Bygningshøyder

- Kvalitet på uteoppholdsareal

Råd for videreutvikling av planinitiativet

De viktigste endringene som må gjøres

Planinitiativet er problematisk på flere områder, som følge av en utnyttelsesgrad som er for høy for tomta. Før Byplankontoret kan anbefale planforslaget til førstegangsbehandling må bygningshøyder reduseres til en akseptabel høyde, og krav til uteoppholdsareal må oppfylles. Dette utdypes videre i brevet, i tillegg til andre faglige råd til utformingen av reguleringsplanen.

Uteoppholdsareal

Planinitiativet legger opp til en løsning der krav til uteoppholdsareal ikke er oppfylt, da svært mye av foreslått uteoppholdsareal er i gul støysone. Byplankontoret anbefaler at prosjektet setter av mer plass til uteoppholdsareal på bakkeplan utenfor støysone. Støyproblematikken kan også delvis løses med støyskjerming, forutsatt en lav støyskjerm som ikke hindrer kontakt mellom gata og uteområdene.

Det foreslås en del uteoppholdsareal plassert på tak av butikken. Dette arealet vil være skjermet for støy, men det vil ha dårlig kontakt med omgivelsene. Bruken vil derfor bli mer begrenset, særlig for barn.

Størrelsen på fotavtrykkene til foreslått bebyggelse gjør også at uterommene på bakkeplan ser ut til å bli forholdsvis trange, og arealene mellom boligblokkene og Lillebergvegen blir uhensiktsmessig smale. Den korte avstanden mellom boligblokkene og fortauet gjør at disse uterommene får særlig verdi som oppholdsareal, og man får dårlig sammenheng mellom uterommene rundt blokkene. I oppstartsmøtet ble det også diskutert muligheten for å regulere felles uteoppholdsareal på eiendommen til Blusuvold Borettslag, hvor det foregår reguleringsarbeid med plannavn «Sigurd Jorsalfars veg 21 (m.fl.)», planident r20240037. Dette forutsetter en avtale og et samarbeid mellom partene.

Bygningshøyder

I planinitiativet legges det opp til bygningshøyder fra 5 til 7 etasjer. Foreslått bebyggelse vil skyggelegge eksisterende nabobebyggelse i Lillebergvegen 6, tilhørende Blusuvold Borettslag, og større områder innenfor uteoppholdsarealet til borettslaget. Dette er negativt for bokvaliteten på naboeiendommen, og vil også kunne forhindre naboeiendommen i å utnyttes med tilsvarende tetthet. Skyggeleggingen av naboeiendommen må derfor reduseres. Noe skyggelegging av naboeiendom må imidlertid påregnes som følge av utbygging på Lillebergvegen 8, og Byplankontoret oppfordrer til dialog mellom prosjektene i Lillebergvegen 8 og Blusuvold Borettslag.

Med sin høyde vil foreslått bebyggelse bryte med strøkskarakteren i området. Dette er en ønsket utvikling i henhold til ny KPA, da området er avsatt som byggesone 2. Prosjektet må likevel i større grad hensynta småhusbebyggelsen på vestsiden av Lillebergvegen, som ligger i

byggesone 3 i ny KPA. Bygningshøyde på 7 etasjer er særlig problematisk, og bebyggelsen bør for øvrig også vise en nedtrapping mot småhusbebyggelsen langs Lillebergvegen. Dette vil også redusere skyggeleggingen av naboeiendommene på vestsiden av Lillebergvegen, som vil få deler av eiendommen skyggelagt på morgenen.

Byggesone 2 og utnyttelsesgrad

Minimumskravet til utnyttelse i byggesone 2 i ny KPA er 100 % BRA, der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal, jamfør bestemmelse § 23.4.1 i ny KPA. Selv om beregnet utnyttelsesgrad i planinitiativet er 103 % BRA, mener Byplankontoret at utnyttelsesgraden må reduseres for å oppnå god nok bokvalitet og nok uteoppholdsareal. Tomtas form og plassering gjør at det her er vanskelig å oppnå en utnyttelsesgrad over 100 % BRA, slik det fremgår av planinitiativet.

Samordning med planinitiativ for Blusuvold Borettslag

I videre arbeid må planinitiativet endres, slik at det skapes en bedre sammenheng med Blusuvold Borettslag. Det må blant annet vurderes hvordan gangforbindelser og uterom i de to områdene kan få en god sammenheng. Byplankontoret anbefaler koordinering mellom de to prosjektene i utarbeidelsen av komplett planforslag. Det vil være til fordel for alle parter dersom forslagsstillerne kan samarbeide, og det må forsøkes å finne helhetlige løsninger for området.

Byplankontoret ser et stort potensiale i samarbeid om uteoppholdsarealer, overvann, VA, byggehøyder og plassering av bygg, parkeringsløsning og areal for renovasjon/varelevering. Byplankontoret skulle gjerne sett en felles planlegging av de to områdene.

Materiale i planinitiativet

Byplankontoret vil påpeke at noe av materialet i planinitiativet er svært skissemessig, og det er derfor vanskelig å ta stilling til alle forhold foreløpig. Dette gjelder særlig skissert parkerings- og trafikkkløsning, og den arkitektoniske kvaliteten på bebyggelsen over bakken. Byplankontoret forutsetter at disse temaene belyses i videre arbeid, og viser til Illustrasjonsveileder for plansaker

Arkitektur og bokvalitet

Det må i videre arbeid illustreres hvordan foreslått ny bebyggelse tilfører kvalitet til området. Butikken må ha en åpen og aktiv fasade mot Lillebergvegen og plassen på nordsiden. Det må settes av nok areal til møblering og beplantning mellom fasade og fortau.

Det er i planinitiativet illustrert et lite torg foran butikkinngangen, på nordsiden av butikkbygningen. Dette vil kunne bidra positivt med kvalitet til omgivelsene, og størrelse på torget må sikres i planen. Det må illustreres og tydeliggjøres hvordan dette plassrommet skal brukes og av hvem. Et allment tilgjengelig torg tenkt hovedsakelig til bruk av butikkundene kan ikke medregnes i uteromsregnskapet til boligene.

Butikkbygningen bør gis en helhetlig utforming sammen med boligbebyggelsen over, og utendørs trapp opp til uteoppholdsareal på tak over butikk må inngå i den arkitektoniske helheten.

Sol- og skyggestudier

Konsekvens av skyggelegging må vises for alle naboeiendommer gjennom døgnet, på flere tider av året. Dette gjelder også naboer på vestsiden av Lillebergvegen. Det er særlig viktig å belyse eventuelle konsekvenser av skyggelegging av skolen.

Dagslys til de nye boliger må redegjøres for, da flere av boligene i planforslaget ser ut til å få lite dagslys. Dette gjelder særlig de nederste etasjene i blokk A2 og B, i tillegg til boligene i blokk A1. Blokk A1 ligger på nordsiden av blokk A2, og vil dermed være skyggelagt store deler av dagen.

Parkering

Nedkjøring til parkeringskjeller bør løses inne i et bygningsvolum, slik at man unngår ramper og støttemurer utendørs. Disse reduserer kvaliteten på uterommene og er til hinder for gang- og sykkel. Parkeringsløsninger må legges til rette for grønne valg i hverdagen, og gjøre det enklest mulig å velge gange, sykkel og kollektiv som transportform fremfor bil.

Vegetasjon og trær

Planområdet ligger i et område som er preget av store trær, åpne gressarealer og mye vegetasjon langs Lillebergvegen. Planforslaget må legges til rette for etablering av vegetasjon og trær på uteoppholdsarealer. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer og gatetrær må sikres i bestemmelser.

Det er i planinitiativet skissert en stor parkeringskjeller som dekker over hele tomta. Denne bør reduseres i størrelse, da dette vil være problematisk blant annet for overvannshåndtering og etablering av trær og grønt.

Minner om nye krav i KPA 2022-2034 om opp at alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen (§ 12.2).

Rekkefølgekrav

Det må påregnes felles rekkefølgekrav med planen for Blusuvold Borettslag om oppgradering av dagens bussholdeplass «Sigurd Jorsalfars veg» og etablering av ny holdeplass i nordgående retning. I tillegg må det opparbeides fortau og sykkelfelt langs holdeplassene. Det pågår detaljregulering av disse anleggene i planen for Eberg skole og idrettsanlegg, som forventes sluttbehandlet i høst, planident r20210011.

Det vil ikke stilles rekkefølgekrav til etablering av gangforbindelse fra internvegen i borettslaget ned til fortauet og bussholdeplassene i Kong Øysteins veg, mellom blokkene Lillebergvegen 14E og Sigurd Jorsalfars veg 27E. Byplankontoret vurderer at det ikke er tilstrekkelig behov for dette.

Skolekapasitet

Området sogner til Eberg barneskole. Trondheim kommunes kart over skolekapasitet viser at kapasiteten i skolekretsen er begrenset, og må vurderes nærmere ved utbygging. I sak 71/18, Områdevurdering Eberg - Strindheim, oppfølging av Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, vedtok formannskapet at ny Brøset skole på sikt skal avlaste Eberg og Strindheim. Brøset skole er under detaljregulering.

Forholdet til ny KPA

Selv om ny KPA for 2022-2034 er vedtatt er den per i dag ikke rettskraftig, da det foreligger innsigelser til planen. Det betyr at det fortsatt er KPA 2012-2024 som er gjeldende. Inntil et endelig vedtak vil siste revisjon være tilgjengelig på denne nettsiden:

<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen>

Byplankontoret anbefaler likevel at forslagsstiller forholder seg til ny KPA, da vi mener ny KPA sannsynligvis vil være rettskraftig før denne planen kommer til førstegangsbehandling. Dette kan vi imidlertid ikke garantere.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der, og har fått tilbakemeldinger. De er vedlagt i et eget skjema, og innspillene må følges opp i videre arbeid med reguleringsplanen.

Kommunalteknikk-veg, Byplan-trafikk og MoS-samferdsel har innspill om bredde på fortau. Byplankontoret anbefaler at det reguleres 3 meter bredt helårs fortau langs østsiden av Lillebergvegen mot planområdet, og at det sikres plass til snøopplag.

Det er noe konflikt mellom innspill fra Byplankontoret og Byarkitekten om etablering av gateparkering langs Lillebergvegen. Byplankontoret anbefaler at det ikke reguleres gateparkering langs Lillebergvegen, fordi den er en kommunal veg og kommunen ikke har behov for parkering her.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte for naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har mål om en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om foreløpig framdrift

Det ble i oppstartsmøtet avtalt at forslagsstiller/plankonsulent og Byplankontoret skal enes om en fremdriftsplan for planarbeidet etter at det er varslet oppstart og det er kommet inn merknader. Det skal da avtales en foreløpig dato for levering av komplett planforslag, og kart- og bestemmelsesmøte.

Fremdriftsplanen bør ta utgangspunkt i følgende punkter:

- Arbeidsmøter med Byplankontoret underveis i arbeidet mot komplett planforslag. Viktige temaer blir arkitektur, samordning med Blusuvold Borettslag og trafikk.
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang 2 uker før innsending av komplett planforslag
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Krav til materiale i ny KPA

Med ny KPA følger det et sett med krav om materiale til reguleringsplan. Byplankontoret anbefaler at planforslaget følger dette. Utarbeiding av materialet må gjøres i tråd med veiledere på kommunens nettsider.

Det er i enighet om at følgende materiale skal leveres:

- *Stedsanalyse*
Til komplett planforslag skal det utarbeides en stedsanalyse, med tanke på tomtas utfordrende form og plassering. Denne må ta med omkringliggende bebyggelse, inkludert småhusbebyggelsen mot vest og sør, og synliggjøre hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene, jmfør §8.1.

- *Klimagassberegning*
Planforslaget skal vise klimagassberegninger for prosjektet, i tråd med kommunens klimaveileder, jmfør §15.
- *Blå-grønn faktor*
Det skal dokumenteres at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor er oppfylt for planforslaget, jmfør §12.2
- *Utredning av ombrukspotensial*
Ombrukspotensialet i eksisterende bygg skal kartlegges til komplett planforslag. Muligheten for ombruk og materialgjenvinning må vurderes, jmfør §15.3

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen minst skal omfatte følgende tema:

- Urban flom/overvann
- Klimaendring og ekstremnedbør
- Grunnforhold/områdestabilitet
- Ulykke med syklende/gående
- Ulykker i forbindelse med anleggstrafikk
- Ulykker i forbindelse med anleggsgjennomføring

Vi tar forbehold om at det kan bli flere tema som må vurderes. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Nær- og fjernvirkning av foreslått bebyggelse må illustreres grundig, fra flere ulike perspektiver. Viktige punkter for en slik analyse er blant annet gateløpet i Lillebergvegen, påvirkede naboer og borettslagets uteområder.

Tilpassing til eksisterende bebyggelse må også vises i landskapssnitt, minimum ett øst-vest og ett nord-sør, som tar med nabobebyggelse i strøket rundt planområdet. Snitt må ha påskrift og tomtegrenser som gjør dem lesbare for naboer.

Det må illustreres hvordan overgangen mellom Lillebergvegen og butikken utformes. Dette må vises i snittegninger som tar med hele bredden til Lillebergvegen. Prosjektet må også illustreres i flere tverrsnitt øst-vest, gjennom hver boligblokk. Snittene må vise avstand til nabobebyggelse, og rommene mellom bygningene.

Hele prosjektet må illustreres i oppriss sett fra vest og fra øst, hvor også sonen foran fasaden vises.

Illustrasjonsplanen skal som minimum vise eksisterende og nytt terreng, inklusive overgangene til tilstøtende terreng, adkomster, gangsoner, oppholdssoner, leke- og aktivitetsareal,

vegetasjon, parkering for sykler, renovasjonsløsning, overvannshåndtering, plassering av innendørs fellesareal, større trær, adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Byggegrenser i plankartet må også gjengis i illustrasjonsplan.

Planforslaget må inneholde en situasjonsplan og aksonometri/skråfoto over hele området, som også viser planinitiativet/planforslaget for Blusuvold Borettslag. Sammenheng mellom planinitiativene må redegjøres for.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Det er avtalt at det skal avholdes et kart- og bestemmelsesmøte minst to uker før komplett planforslag sendes inn, og at forslag til kart og bestemmelser må sendes inn minst to uker før møtet.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Johan Austin Stormoen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- Planinitiativ, inkludert forslag til ROS-tema
- Skisseprosjekt Lillebergvegen 8
- Solstudie med prosjektinfo
- Planomriss Lillebergvegen 8
- Adresseliste for samrådsparter
- Matrise fra internt samråd
- Skriftlig tilbakemelding fra Kommunalteknikk VA

- Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

- Lillebergvegen 8 Eiendom AS
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag