

---

## Planinitiativ

---

Jf. PBL § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, og prop. 149 L

### Detaljregulering Stubbanvegen 95



**Forslagstiller:** SR Kvalitet Eiendom  
**Fagkyndig:** Arkplan Arkitektkontor  
**Adresse / Gbnr.:** Stubbanvegen 95 / **85/181**

## Kort presentasjon av planinitiativet

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12 – 8 fremmes herved et planinitiativ for detaljregulering av Stubbanvegen 95. Planinitiativet legger grunnlag for oppstartsmøte med Trondheim kommune.

I oppstartsmøte ønsker vi å diskutere et planforslag om transformasjon av en eksisterende eiendom, avsatt til bolig i gjeldende reguleringsplan, som vil bli en forlengelse av det eksisterende småhusbebyggelsen i boligfeltet.

Foreslått planområde er i tråd med plangrense diskutert i formøte og er omfattet av eiendomsgrensene til Stubbanvegen 95 inklusive en vurderende buffersone. Området er i dag regulert til bolig med inntil to boenheter med antydnet plassering i plankart. Kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune viser at området ligger i utkanten av bydelssentrum S4 Risvollan i byggesone 3, med de føringer som er satt for dette området.

I byggesone 3 stilles krav om at grad av utnytting skal tilpasses eksisterende strøkskarakter. Videre at ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved planlegging av nye byggeprosjekter. Dette skal bidra til å ivareta eksisterende bomiljø og kvaliteter i disse byområdene, som for en stor del består av småhusområder.

Planinitiativet mener å tilstrekkelig vise at planene som foreligger er i tråd med krav stilt i byggesone 3. Det er ønskelig at Trondheim Kommune i oppstartsmøtet også redegjør for sitt syn på vår innledende vurdering av krav stilt i byggesone 3.

Det bes om samtidig behandling av rammesøknad jf. PBL §12-15.

## Kontaktinformasjon

<b>Fagkyndig</b>	Firma	Arkplan Arkitektkontor
	Kontaktperson	Nils S. Klykken
	E-post	<a href="mailto:nsk@arkplan.no">nsk@arkplan.no</a>
	Telefon	958 69 941
<b>Forslagstiller</b>	Firma	SR Kvalitet Eiendom
	Kontaktperson	Jostein Storøy
	E-post	<a href="mailto:Jostein.storoy1964@gmail.com">Jostein.storoy1964@gmail.com</a>
	Telefon	930 34 316
<b>Hjemmelshaver</b>	Navn	SR Kvalitet Eiendom
	E-post / Telefon	<a href="mailto:Jostein.storoy1964@gmail.com">Jostein.storoy1964@gmail.com</a> / 930 34 316

## Beskrivelse av planer

### **1 Arealbruk**

Dagens arealbruk som bolig videreføres med en transformasjon til noe tettere bebyggelse og antall boenheter. Innledende er det vurdert at Stubbanvegen 89-91, 93, 95, 97 og 99 i dag er en overgang til den tettere blokkbebyggelsen øst for disse og utgjør samtidig en naturlig forlengelse av tettere småhusbebyggelse i Bratsbergvegen 100-110. Dette må allikevel skje i takt med omgivelsene og i tråd med strøkskarakteren til området.

### **2 Formålet med planen**

Byggesak har blitt forsøkt i to omganger, sist i 2023, hvor Trondheim Kommune stilte seg positive til planene. Saksbehandlingen og vurderingene gjort i denne, ble imidlertid underkjent av Statsforvalteren og bruk av reguleringsplan som virkemiddel, ble anbefalt.

Formålet med reguleringsplanen er å følge anbefalingen gitt i siste byggesak, hvor planene for etablering av en to- og en tre-mannsbolig på eiendommen, gjennomgår en planbehandling. Planene legger opp til å forholde seg til føringer gitt i gjeldende kommuneplanens arealdel for byggesone 3.

### **3 Konsekvens for gjeldende planstatus**

Gjeldende planstatus vil ved detaljregulering bortfalle for planområdet, samtidig som øvrige overordnede planer videreføres ved motstrid. Det planlegges for tilsvarende funksjon / formål, samme adkomst og en utnyttelse i tråd med det som ellers er i området. Plassering av de nye boligene vil tilpasses strøkskarakteren og topologien på eiendommen og vil med dette oppnå en tunfom, med fellesarealer og utearealer mellom.

Reguleringsplanen vurderes å ikke gi en vesentlig konsekvens og endring av dagens situasjon, utover å tillate ytterligere fortetting av området. (se også mer rundt fortetting i punkt 5)

#### 4 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Planområdet ligger på Risvollan, ca. en kilometer sør for bydelsentrumet. Planområdet ligger i randsonen til gjeldende reguleringsplan og boligstrøket, hvor en gang- og sykkelveg skiller eiendommen og tettere bebyggelse i øst. Ellers omkranset av flermannsboliger og eneboliger med eller uten tilleggsdel i sør, nord og vest.

Viktige friluftslivsområder er i umiddelbar nærhet, og hele 5 lekeplasser er tilgjengelige innenfor en radius på 250m.

Det er gangavstand og trygg adkomst til både Stubban Barnehage og Utleira barneskole, ca 250-300m i ganglinje. Nærmeste dagligvarebutikk ligger 900m i ganglinje fra planområdet på Risvollan senter, mens nærmeste bussholdeplass (Stubbanvegen / Øvre Tverreggen), ligger i 2-3 minutters gange langs Bratsbergvegen. Også disse i trygg gange eller sykkelavstand fra planområdet.



Figur 1 – Sosial infrastruktur

## 5 Bebyggelse

Bebyggelsen planlagt i planområdet er vertikaldelte to- og tremannsboliger, hvor både sokkel- og loftplan utnyttes, i tillegg til inngangsplanet.

Fra tunet mellom boligene, vil bebyggelsen oppfattes som et bygg over to plan, ikke ulikt eksisterende tomannsbolig i nord (figur 2). Mot øst og vest, vil sokkelen medføre at byggene vil kunne oppleves som det samme, men med et utnyttet loftsareal. Sistnevnte er også tilfellet hos nærmeste nabo i nord, dog uten takopplett.

Fasadene mot øst bærer et moderne slektskap til flermannsboligene nord-øst

(figur 3) for planområdet, med sine tre utnyttede etasjer og ensartet utforming. Mot vest planlegges en to-mannsbolig med et tydelig skille i en fasadeknekk, som følger eiendommens form. Dette medfører at volumet dempes betraktelig, samtidig som det gir en dybde og nysgjerrighet estetisk.

I sør, langs Bratsbergvegen, bærer bebyggelsen preg av åpenbar tettere bebyggelse. Her er det en overvekt av to-mannsboliger, men også tettere bebyggelse lengre øst i form av blokk.



Figur 2 - Bolig Nord (tomannsbolig)



Figur 3 Eksisterende bebyggelse i Øst



Figur 4 – Typologi

Det er nærliggende å tro at fortettingspotensialet langs Bratsbergvegen og opp langs randsonen til planområdet og videre nordover (se markert i gult figur 4), er både høyere og mer sannsynlig utvikling enn innover i boligområdet. Dette er vår oppfatning, ettersom man med god planlegging, som i planforslaget, både kan henvende seg til den tettere bebyggelsen i øst og bakenforliggende eneboligområde.

### 5.1.1 Utnyttelse og høyder

Utnyttelsen for planområdet er planlagt høyere enn dagens situasjon (33% vs. ca. 17,3%), men er allikevel tilsvarende det som ellers er å finne i strøket – spesielt sammenlignet med nyere omsøkte tiltak (på dispensasjon). Stubbanvegen 91 har eksempelvis ca. 30% BYA, mens Neptunvegen 35 (figur 5) er utnyttet med ca. 46% BYA. (beregnet fra kart)



Figur 5 - Beregnet utnyttelse område (Aksetøy Arkitektur)



Figur 6 - Neptunvegen 35

Høyder vil oppleves ulikt, avhengig om du iakttar tiltaket fra adkomst i nord eller fra øst eller vest. Gesims er lagt på normal høyde for to etasjer, mens opplett medfører at det i høyst sannsynlig vil oppleves som en lav tredje etasje på øst og vestsiden. Ulik materialbruk, oppbrutte fasader med både balkonger og fasadedetaljering, er ikke kun et estetisk grep for å gjøre boligen interessant. Dette medfører også at høydene vil kunne dempes visuelt, samtidig som andre elementer forsterkes.

**Både høyder og utnyttelse er aktuelle tema for detaljreguleringen og vil redegjøres for ytterligere her.**

#### 5.1.2 Trafikk, adkomst og parkering

Gata eiendommen har adkomst via (Stubbanvegen) er adkomstveg for 5 boliger, i tillegg til eiendommens nåværende og fremtidige bolig(er). Boenheter registrert i området skulle tilsa at denne vegen i dag gir adkomst til 8 boenheter, mens reguleringsplanen åpner for ytterligere 3 boenheter. Prosentvis gir dette en økning på 37%, noe som kan oppfattes som forholdsvis høyt. Adkomstvegen er imidlertid oversiktlig og har lav hastighet, samtidig som bredden på 5-5,5m medfører en potensiell høyere kapasitet enn både nåværende og planlagt bruk tilsier. Vegen er registrert som privat veg, men eies av Trondheim

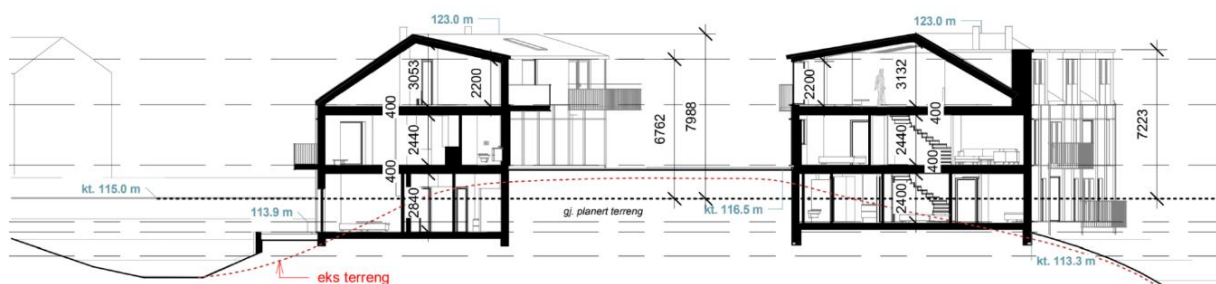


Figur 7 - Adkomstveg

Kommune og er klassifisert som en samlegate for tett bebyggelse (S3), uten mulighet for gjennomkjøring fra Neptunvegen.

Parkering gjøres på egen eiendom og er i dag i stor grad i egen garasje og på gårds plass. Nytt tiltak legger opp til bakkeparkering, uten garasje / carport, og planlegges anlagt i tråd med krav gitt for området i Kommuneplanens Arealdel for Trondheim Kommune. Her vil det bli lademulighet for både elbil og elsykler.

Det planlegges med høyder opp til opp til kote 123 og et terreng på inngangsplan rundt kote 116,5. Planforslaget vil vektlegge en tilpasning av høyder på både gesims og møne, som tilpasser seg omgivelsene og strøkskarakter på en god måte.



Figur 8 - Høyder planlagt tiltak (forprosjekt)

**Trafikk, adkomst og parkering vil bli aktuelle tema for detaljreguleringen og vil redegjøres for ytterligere her.**

### 5.1.3 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Planlagte tiltak på eiendommen er prosjektert etter topografiske forhold, hvor nettopp topografien gjør det naturlig å oppta terrenget med en sokkel. Eiendommen ligger på et naturlig høydedrag og vil slik sett ha (og få) noe fjernvirkning.

Topografien på eiendommen åpner for terrengtilpasset bebyggelse og funksjonell utnyttelse av høydeforskjellen, hvorpå planene legger opp til et solfylt midte hvor uteoppholdsareal og balkonger ledes ut til.

Se også vedlagt stedsanalyse.

**Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser vil bli aktuelle tema for detaljreguleringen og vil redegjøres for ytterligere her.**

## 6 Skredsikkerhet

Det er gjennomført geoteknisk undersøkelser (vedlagt planinitiativ) og analyse av eiendommen, hvor på det konkluderes med at området har gode grunnforhold egnet for prosjektert tiltak. Det er ikke påvist sprøbruddsmateriale eller kvikkleire i tiltaksområdet.

## 7 Dyrket og dyrkbar mark

Stubbanvegen 95 ligger i et etablert boligområde og omfattes ikke av og har ikke tilgrensende dyrket eller dyrkbar mark.

## 8 Jordkvalitet

Stubbanvegen 95 ligger i et etablert boligområde og omfattes ikke av og har ikke tilgrensende dyrket eller dyrkbar mark. Jordkvalitet ansees dermed som ikke relevant.

## 9 Skogsbonitet

Stubbanvegen 95 ligger i et etablert boligområde og omfattes ikke av og er ikke tilgrensende skogsområde.

## 10 Naturmangfold og Artsforvaltning

Det er gjort et avgrenset søk i NGU's Naturbase, uten funn av naturtyper av bevaringsinteresse. Dette er ikke overraskende, ettersom eiendommen ligger godt inne i et etablert boligstrøk og allerede er bebyggt pr. i dag.

Det er ikke gjort funn arter av særlig stor forvaltningsinteresse på eiendommen. Det er imidlertid observert grønnfink på en tilgrensende eiendom i vest, observert i 2012-2013. Grønnfink har status som sårbar. Det forventes ingen spesifikke tiltak knyttet til denne observasjonen i planbehandlingen.

## 11 Friluftsliv

Stubbanvegen 95 ligger i et etablert boligområde og omfattes ikke av og er ikke tilgrensende til særlig viktige områder for friluftsliv. Det er imidlertid flere kartlagte friluftslivsområder i umiddelbar nærhet, både i nordvest (Saturnvegen lekeplass) og øst (Utleira – Steinåsen). Alle områdene er kategorisert som svært viktige friluftslivsområder og ansees som svært positivt med sin nærhet til prosjektert tiltak.



Figur 9 - Friluftslivsområder, lekeplasser og idrettsanlegg (GISlink)

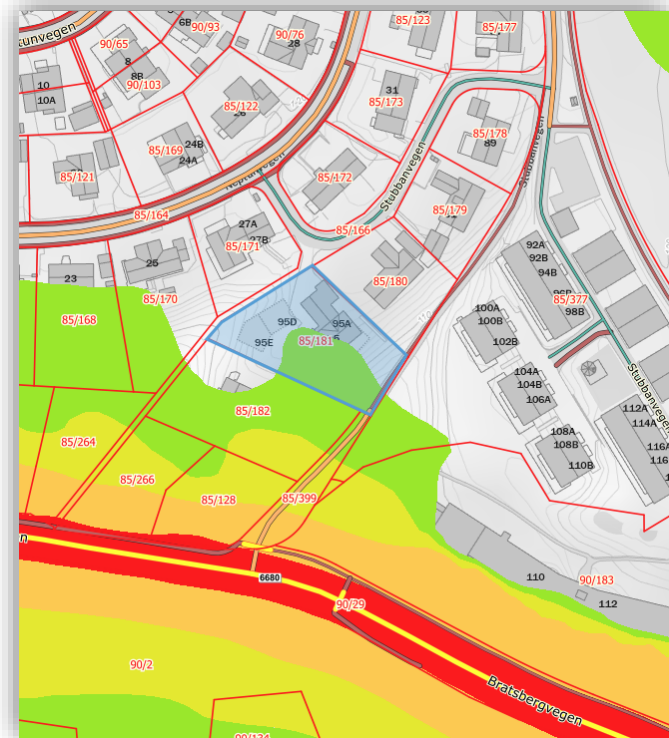
Kombinert med nærhet til andre lekeplasser, idrettsanlegg, skole og barnehage, ansees dette som svært verdifulle kvaliteter for området.

## 12 Støy

Eiendommen ligger i nærhet av Bratsbergvegen (FV 668o), som potensielt kan avgis støy inn på eiendommen.

Statens Vegvesen sine støykart, viser imidlertid at eiendommen omfattes av grønn sone og er dermed i tråd med krav gitt i T-1442(2021), for behandling av støy i arealplaner.

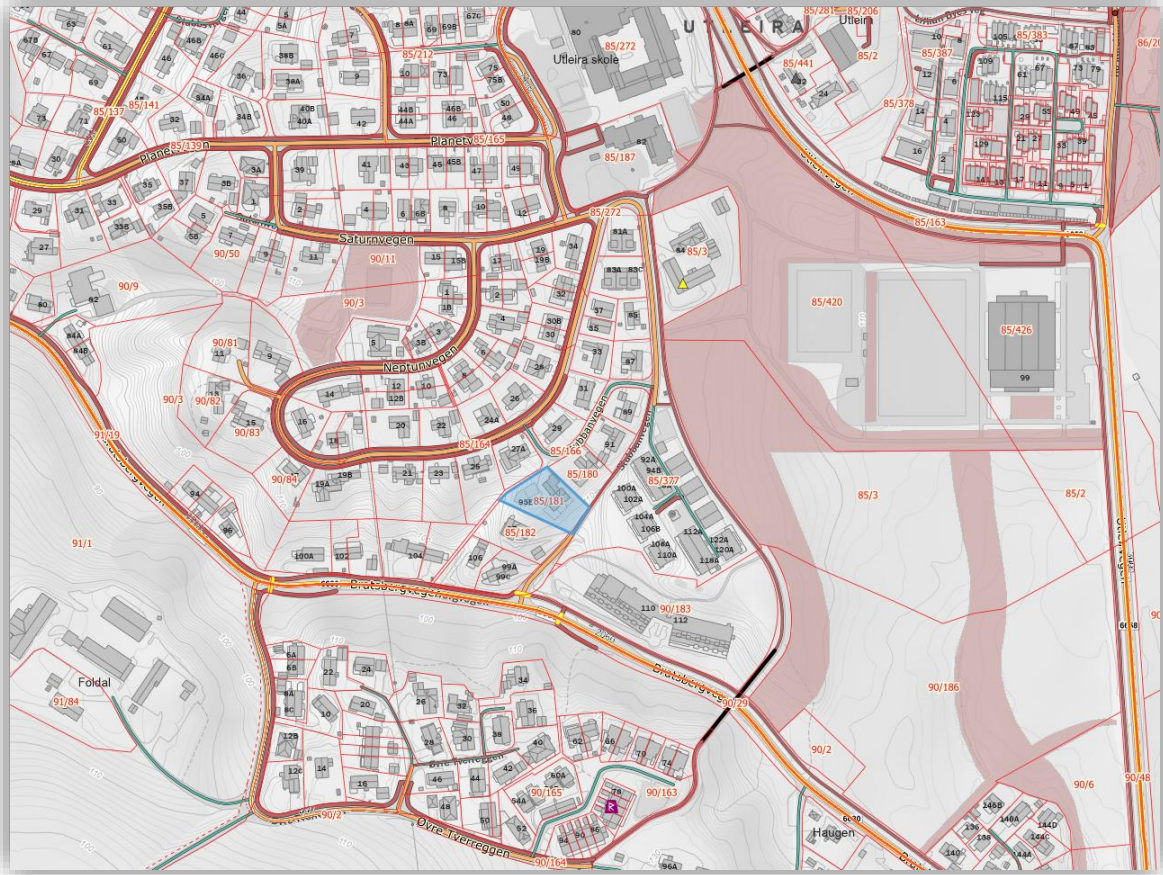
Det forventes ingen spesifikke tiltak knyttet til behandling av støy i planleggingen.



Figur 10 - Støykart Statens Vegvesen (GISLink)

### 13 Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommen omfattes ikke av eller tilgrenser mot kjente kulturminner. Nærmeste registrerte kulturminne ligger 200m sør for eiendommen og bestod (nå bebyggt) av en enkelt påvist kokegrop.



Figur 11 - Kulturminneregistreringer

### 14 Overvann

Det foreligger, etter det vi er kjent med, ingen spesifikke nyere tiltak knyttet til overvann i området. Behandling av overvann vil bli et tema i planbehandlingen og vil følge Trondheim Kommunes egne retningslinjer for dette, også sett opp mot klimaambisjon, fordrøyningsmetoder og naturlige åpne løsninger, der det er mulig.

### 15 Klimaregnskap

Se vedlagt Klimaambisjon for tiltaket.

### 16 Grunneiere

Eiendommen som omsøkt, har kun en grunneier, samme som forslagstiller. Vi har i vedlegg 6 vedlagt forslag til varslingsliste for oppstartsvarsel, hva angår grunneiere i nærområdet.

## 17 Interessekonflikter

Vi er kjent med at det gjennom byggesak i 2023 ble fremsatt merknader for omkringliggende naboer. Merknadene gikk i hovedsak ut på at omsøkte tiltak var for høyt og dermed ville fremstå som ruvende på grunn av topografiske forhold. Det ble videre uttrykt bekymring for at solforhold ville påvirkes negativt på omkringliggende eiendommer, økt trafikk i gaten(e) samt at strøkskarakteren (estetikk) ble brutt, som følge av tiltaket. Det ble også poengtert at skolekapasiteten i området (Hoeggen Skole) var dårlig og at eiendommen lå i nærheten av en kvikkeleiresone. Det ble uttrykt et klart ønske om at saken ble behandlet som en detaljregulering. Alle merknader ble svart ut og markert som tilfredsstillende av Trondheim Kommune og søknaden ble godkjent.

Statsforvalteren omgjorde i ettertid vedtaket med basis i at kommunens vedtak ikke var tilstrekkelig begrunnet.

Vi er altså kjent med at det foreligger interessekonflikter og forventer at tilsvarende interessekonflikter vil oppstå i planprosessen, spesielt ettersom planlagt tiltak ikke er vesentlig endret fra byggesak ved oppstartstidspunkt. Konsekvenser av tiltaket vil bli utredet, som del av planbeskrivelsen.

**Konsekvenser av tiltaket, for eiendommen og omgivelsene, vil bli utredet som del av planprosessen.**

## 18 Utredninger

Klima og miljø / [Blå-grønn faktor](#)

Estetikk og strøkskarakter

Adkomst og trafiksikkerhet

Nær og fjernvirkning av tiltaket inkl. landskap og omgivelser

Luftforurensning

## 19 ROS-tema

Tiltaket imøtekommer kommunens målsetting om fortetting i allerede bebygde strøk, og det er god skolekapasitet på nærskolene. Tiltakets størrelse vil ikke bidra til en betydelig økning av trafikkbelastningen i området og det der godt utbygd infrastruktur fra området til skole og kollektivtrafikk.

Vi kan ikke se at det er særskilte tema i ROS som krever mer oppmerksomhet i planleggingen enn normalt, spesielt ettersom geoteknikk og støy allerede er avklart.

## Gjeldende planstatus

### **20 Kommuneplanens samfunnsdel**

«Trondheimsløftet», som tar for seg hvordan man kan bidra til bosetting av 3000 nye innbyggere hvert år og at Trondheim Kommune når sine klima- og bærekraftsmål (klimanøytral), gjennom en klimavennlig utbygging med fokus på bærekraft i flere ledd.

Her ligger også økt sosial bærekraft, gjennom økt livskvalitet, hvor planforslaget tilnærmer seg:

- Livskvalitet i form av nye boliger tilpasset dagens krav, både med tanke på utforming, energibruk og vedlikehold.
- Kort vei til kollektivtilbud, skoler og barnehager
- En bydel i transformasjon, flere grønne lunger, flere uformelle møteplasser, større tilbud til bydelen.
- Bidrar til å unngå utenforskap, gjennom et sosialt utbyggingsprosjekt, hvor naboer møtes både i sosiale soner og attraktive uteoppholdsareal
- Kunne bidra til å demme opp ressursgapet, gjennom å samle flere beboere på et kompakt areal.

Vi er av oppfatning at dette vil kunne bidra til at kommunens sine ressurser kan benyttes mer effektivt over tid.

**Dette vil bli et tema i planbehandlingen.**

### **21 [Kommuneplanens arealdel](#)**

Byggesone 3 vil være gjeldende for området.

**Dette vil bli et tema i planbehandlingen.**

### **22 Gjeldende reguleringsplan**

*ro210b Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. og deler av Stubban øvre og Utleiren gnr. 85, bnr. 2, 3, 5*

Reguleringsplanen er vedtatt 4. oktober 1960 og legger føringer for antall boenheter, høyder og plassering på boligene. Trondheim kommune er av oppfatning at planen er utarmet med senere års transformasjon, mens Statsforvalteren mener vurderingen lagt til grunn er for svak.

**Dette vil bli et tema i planbehandlingen.**

### **23 Tilstøtende planer**

Direkte tilstøtende:

[ro412a](#) - Boligområde B1, ved kryss Stubbanvegen – Bratsbergvegen

[ro210b](#) - Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, gnr. 85/2,3,5

Tilstøtende gjeldende reguleringsplan:

[r0210](#) - Flatheim, Tvereggmoen, Karlgård, Stubli m.fl. Deler av Stubban Øvre og Utleiren, gnr.85/2,3,5

[r0411](#) - Bratsbergvegen, Venusvegen og Stubbanvegen.

## 24 Kommunale vedtekter og retningslinjer

Dette vil bli et tema i oppstartsmøte og planbehandlingen.

## 25 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2025)	SPR-BATP
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging (2024)	SPR-KEP
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (2021)	T-1442
Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019)	NVE 1/2019
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (2019)	RPR-BU

### Krav til planprogram og konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med gjeldende planverk hva angår formål, men er ikke i tråd med antall boenheter og plassering. Dette vurderes ikke å kreve planprogram eller særskilt konsekvensutredning.

### Varsling og planavgrensning

## 26 Forslag til planavgrensning

Se vedlegg 1.

## 27 Eiendomsforhold

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver(e)
85/181	SR Kvalitet Eiendom AS

