Behandling av innkomne merknader

Detaljregulering for Hallfred Høyems veg 59, gnr/bnr 49/120

Gnr./bnr. 49/120 i Trondheim kommune | PlanID r20250017

Besvarer innkomne merknader til varslet planoppstart. Planbeskrivelsens merknadstabell er supplert etter kontroll mot originaluttalelsene og naboenes merknader med bilag. Svarene gjelder det bearbeidede planforslaget. Henvisninger til bestemmelser gjelder «2.0 Reguleringsbestemmelser».

1 Statens vegvesen

Dato og referanse: 17.11.2025, 25/317589-2.

Merknad: Slutter seg til kommunens oppfordring om å sette av areal til framtidig fortau langs Hallfred Høyems veg. Har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar: Arealet som tidligere var regulert til fortau, reguleres som offentlig annen veggrunn, o_AVT, i tråd med den senere avklaringen med Byplankontoret som er omtalt i planbeskrivelsen. Planforslaget viderefører dermed ikke et eget fortausformål her. Langs stikkvegen etableres en separat gangpassasje, f_GG. Kjøresporingen viser at vending ikke berører eksisterende fortau langs Hallfred Høyems veg eller gangpassasjen.

Ivaretakelse: Offentlig annen veggrunn er fastsatt i § 3.2-2. Gangpassasjen sikres i § 3.2-4, med opparbeidelse før ferdigattest etter § 6.2. Se planbeskrivelsen under «Fortau» og «Valgt løsning og kjøresporing».

2 Trøndelag fylkeskommune

Dato og referanse: 27.11.2025, 202527698-5.

Merknad: Barn og unges interesser, kartlegging av snarveger og universell utforming. Blågrønne kvaliteter og overvann ønskes sikret i bestemmelsene, sammen med aktsomhetsplikt for kulturminner.

Ferdsel og tilgjengelighet: Snarvegen mellom Anton Furuseths veg og Hallfred Høyems veg opprettholdes. Barns bruk er lagt til grunn for trafikksikkerhetsvurderingen. En separat gangpassasje på ca. 1 meter langs den ca. 22 meter lange stikkvegen skiller gående fra kjøre- og manøvreringsarealet. Det er ikke gjennomført egen barnetråkkregistrering. Krav til tilgjengelighet håndteres etter byggteknisk forskrift; passasjen beskrives ikke som universelt utformet.

Blågrønne kvaliteter og kulturminner: Overvannsdokumentasjonen viser permeable og nedsenkede flater, eksisterende steinmagasin og regnbed i nord. BGF er beregnet til 0,93. Arealet avsettes som #1_OV. Lokal overvannshåndtering og nødvendig kapasitet sikres i § 2.2, BGF på minst 0,9 i § 2.1 og beplantning i §§ 2.4-1 til 2.4-3. § 2.6 fastsetter stans i arbeid og varsling ved mulige automatisk fredete kulturminner, og at utførende skal gjøres kjent med plikten. Dette følger opp fylkeskommunens konkrete forslag til bestemmelse.

Ivaretakelse: Gangpassasjen skal være åpen for allmenn gangferdsel og fri for hindringer, jf. § 3.2-4. Opparbeidelse og planting er knyttet til ferdigattest i § 6.2. Se planbeskrivelsen under «Barns interesser», «Gående og snarveg» og «Universell utforming».

3 Statsforvalteren i Trøndelag

Dato og referanse: 24.11.2025, 2025/14472.

Merknad: Ber om vurderinger av trafikk, støy og luft, avløpskapasitet, klima og energi, overvann, massehåndtering, fremmede arter, naturmangfold, friluftsliv, barn og unge, tilgjengelighet og samfunnssikkerhet. Relevante tiltak skal sikres i planen.

Trafikk og miljøbelastning

Trafikk og arealbruk: I planbeskrivelsen er trafikken beregnet til ca. 7 kjt/døgn i dag og ca. 14 etter full utbygging, basert på 3,5 bilturer per bolig per døgn. § 3.1 sikrer to bilplasser og fire sykkelplasser per bolig og begrenser utnyttelsen til 610 m² BRA inkludert nødvendig parkeringsareal. Fortausinnspillet er besvart i punkt 1; gangpassasjen sikres i § 3.2-4.

Støy og luft etter utbygging: Den begrensede trafikkøkningen vurderes i planbeskrivelsen ikke å gi merkbar økning i trafikkstøy eller lokal luftforurensning for eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger ifølge kommunens støykart utenfor gul og rød støysone og ligger i grønn luftsone, som vist i planbeskrivelsen. § 2.5-1 krever at støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes for boligene og tilhørende uteoppholdsarealer. Se «Støyforhold», «Luftforurensning» og vurderingen av forurensning under planforslagets virkninger.

Bygge- og anleggsfasen: Kravet om planlegging av støy, støv, trafikk og sikker ferdsel er fulgt opp i § 2.5-2. Planen for beskyttelse av omgivelsene skal beskrive anleggsområdets utstrekning, eiendomsgrenser, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, sikkerhet, fremkommelighet, adkomst til nr. 55 og 57 og rutiner for nabovarsling. T-1520 og T-1442/2021 kapittel 6, herunder tabell 4, skal legges til grunn. Ved forventede overskridelser skal støyprognoser og avbøtende tiltak inngå. Planen skal foreligge før igangsettingstillatelse, jf. § 6.1.

Avløpskapasitet: Norconsults VA-notat er grunnlaget for vannforsyning og spillvann. I planbeskrivelsen er kapasiteten i DN125 spillvannsledning vurdert som tilstrekkelig for bebyggelsen.

Klima og ressursbruk

Energi og ressursbruk: Klima- og energidokumentasjonen legger til grunn energirammen i byggteknisk forskrift og elektrisitetsbasert energiforsyning, uten skjerpet energistandard eller krav om lokal energiproduksjon. § 3.1 sikrer tre som hovedmateriale i fasadekledningen og maksimalt 25 kg byggeavfall/m² BTA, unntatt rive- og gravemasser. Avfall følges opp gjennom avfallsplan i byggesaken. Fjernvarme er vurdert i planbeskrivelsen; § 2.5-3 stiller ikke tilknytningskrav.

Klimagassberegning: Anbefalingen er fulgt opp i klimadokumentasjonen kapittel 7 med beregning etter kommunens klimaveileder og prinsippene i NS 3720. For hele prosjektet over 50 år er utslippet beregnet til 154,62 tonn CO_2e mot referansens 159,52 tonn, uten transport i drift (B8). Reduksjonen på om lag 3,1 % skyldes forutsatt materialbruk.

Utslippsfri byggeplass: Fossilfri og utslippsfri anleggsplass er vurdert som ikke oppfylt i klimadokumentasjonen kapittel 6, kriterium 4.2 og 4.3. Grunnarbeidene er allerede gjennomført.

Statsforvalteren fortsetter

Klimatilpasning og overvann: I overvannsredegjørelsen er lokal håndtering beregnet uten tilkobling til kommunalt overvannsnett. Løsningen kombinerer permeable og nedsenkede flater, tilførte drenerende masser, eksisterende steinmagasin og et regnbed på 30 m² i nord. Trinn 1 er beregnet for 5 mm nedbør over 10 minutter, og trinn 2 for 20-årsregn med 40 % klimapåslag. Beregningene i redegjørelsen viser tilstrekkelig infiltrasjons- og fordrøyningskapasitet ved disse forutsetningene. For trinn 3 er flomvei vurdert i Scalgo-analysen ved 100-årsnedbør vest/nordvest for eiendommen, via grøntarealet i nord til kommunalt grøftesystem. D4 og E1 viser løsning og terrengprofil. § 2.2 sikrer tretrinnsstrategien, nødvendig kapasitet og beskyttelse av bebyggelse og naboarealer, særlig i nord, mot skadelig avrenning, oversvømmelse og erosjon.

Massehåndtering: Grunn- og betongarbeidene er i hovedsak gjennomført. Gjenstående massetransport og anleggsområdets utstrekning skal inngå i anleggsplanen etter § 2.5-2. Mellomlagring og sluttdisponering av eventuelle overskuddsmasser håndteres etter relevant miljøregelverk. Avfallsgrensen i § 3.1 gjelder byggeavfall og omfatter uttrykkelig ikke rive- og gravemasser; den brukes derfor ikke som svar på kravene til disponering av slike masser.

Fremmede arter: Statsforvalteren påpeker at manglende registrering ikke utelukker fremmede arter i private hager, og anbefaler bestemmelser om fjerning, tilførte masser og beplantning. Foreliggende plan har ikke egne bestemmelser om dette. Ved gjenstående arbeider, innføring av masser og planting gjelder miljøregelverkets krav til å unngå spredning. Kravene om trær og vegetasjon i § 2.4 er ikke et unntak fra dette regelverket. Anbefalingen om egne rekkefølgekrav er dermed ikke innarbeidet som en særskilt planbestemmelse.

Naturmangfold og samlet belastning: I planbeskrivelsen er naturverdiene på den allerede bebygde og bearbeidede boligeiendommen vurdert som begrensede. Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet, og forslaget gjør ikke inngrep i omkringliggende grøntområder eller kjente viktige økologiske forbindelser. BGF-beregningen viser 0,93 for 1 017,7 m² boligformål, uten poeng for grønne vegger. § 2.1 krever minst 0,9, og §§ 2.4-1 til 2.4-3 sikrer vegetasjonsavgrensning, klatreplanter og minst fem trær, med krav til vekstforhold og erstatning av trær som dør eller fjernes. Se vurderingen av naturverdier under planforslagets virkninger.

Friluftsliv, barn og unge: Granåsen og det kommunale grøntarealet nord for eiendommen berøres ikke av nye boligformål. Snarvegen opprettholdes, og f_GG gir et separat ferdselsareal utenfor kjøretøyenes manøvreringsareal. Gangpassasjen skal være åpen for allmennheten og fri for hindringer, jf. § 3.2-4, og ferdig opparbeidet før ferdigattest, jf. § 6.2. I planbeskrivelsen er tilgangen til leke- og rekreasjonsarealer beskrevet, med ca. 600 meter til Brundalen skole og ca. 750–800 meter til nærliggende barnehager. Ingen eksisterende lekearealer beslaglegges. Det er ikke gjennomført en egen barnetråkkregistrering; kjent bruk av snarvegen er lagt til grunn.

Bokvalitet og universell utforming: § 3.1 sikrer minst 75 m² MUA per bolig. Planbeskrivelsen viser private terrasser og hager med samlet uteoppholdsareal på 260,2 m², og sol- og skyggestudier belyser egne og naboenes utearealer. Småhusskala og terrengtilpasning er vurdert særskilt. Tilgjengelighet for byggetiltakene håndteres etter byggteknisk forskrift. Gangpassasjen er ca. 1 meter bred på en kort og rett strekning. Som et tiltak for tryggere ferdsel.

Samfunnssikkerhet og geoteknikk: ROS-analyse omfatter ekstremnedbør/urban flom, trafikk, grunnforhold og anleggsfase. Norconsults geotekniske vurdering konkluderte med at det ikke foreligger fare for områdeskred. Overvannsfunksjoner, gangpassasje, frisikt og anleggsplan sikres gjennom §§ 2.2, 3.2-4, 4.1 og 6.1. ROS-analysen følger planforslaget som selvstendig faggrunnlag.

4 Patrick Bjørn Myran

Dato og eiendom: 10.11.2025. Anton Furuseths veg 19, gnr./bnr. 49/172.

Merknad: Viser til Statsforvalterens tidligere avgjørelse og mener tiltaket gir for sterk fortetting og utilstrekkelig tilpasning til småhusområdet. Etterlyser konsekvensutredning og informasjon om høyder, avstander og terrenginngrep. Er bekymret for lys, innsyn, bokvalitet, trafikk og parkering, og ber om ny varsling ved endringer og informasjon om videre prosess.

Tidligere byggesak og ny planprosess: Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak og avslo byggesøknaden om tre eneboliger 27.01.2025. Dette er redegjort for under «Tidligere vedtak i saken» i planbeskrivelsen. Planforslaget bygger ikke på at den avslåtte søknaden gir byggerett. Det å fremme private initiativ til reguleringsplan er en rettighet som følger av PBL §12-3. Byplankontoret anbefalte oppstart den 27.06.2025.

Utredninger og innsyn: Byplankontoret har vurdert at planen ikke omfattes av krav om konsekvensutredning. Virkningene er likevel belyst gjennom planbeskrivelse, terrengsnitt, illustrasjoner, sol- og skyggestudier og ROS-analyse. Plassering og volum styres av byggegrenser og § 3.1, som tillater maksimalt tre frittliggende eneboliger i inntil to etasjer inkludert underetasje, samlet inntil 610 m² BRA inkludert nødvendig parkeringsareal og høyeste gesims-/mønekote +108,70.

Fortetting og nabohensyn: Forslagsstiller vurderer at tre separate småhusvolumer med grønne mellomrom ivaretar småhusskalaen. Planforslaget gir én økt boenhet enn gjeldende plans adgang til tomannsbolig, og to flere enn dagens situasjon. Bebyggelsen blir tettere og utsynet over tomten endres. Sol- og skyggestudiene og vurderingene av utsyn og innsyn gir etter forslagsstillers vurdering ikke grunnlag for å redusere boligantallet. Krav til uteoppholdsareal, beplantning og BGF følger §§ 3.1, 2.4 og 2.1. Se «Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer» og «Tiltakets virkning på eksisterende terreng og omgivelser».

Trafikk og parkering: I planbeskrivelsen er det beregnet en økning på ca. 7 kjt/døgn i stikkvegen fra dagens situasjon, til ca. 14 kjt/døgn. Bilparkering løses på egen eiendom med to plasser per bolig. Utvidet vendeareal og separat gangpassasje forbedrer manøvrering og skiller gående fra kjørende. Frisikt er regulert i § 4.1. Adkomst og gangpassasje sikres i §§ 3.2-3 og 3.2-4 og skal opparbeides før ferdigattest, jf. § 6.2.

Videre varsling: Merknaden følger planforslaget. Ved offentlig ettersyn får berørte parter anledning til å uttale seg til det bearbeidede forslaget. Behov for ytterligere varsling ved endringer vurderes i den videre planbehandlingen etter gjeldende saksbehandlingsregler.

Konklusjon: Innspillene er fulgt opp gjennom dokumentasjon av nabovirkninger og presisering av trafikk- og uteareallløsningene.

5 Naboer representert ved advokat Hopsø

Dato: Merknad mottatt etter frist, 01.12.2025. Merknaden, inkludert påtegningene i bilag 1, er behandlet i sin helhet uavhengig av spørsmålet om frist.

Avsendere: Tonje og Erik Selbekk, Hallfred Høyems veg 36 (49/128); Katy Grøtte Stene og Torkild Kamsvåg Stene, nr. 57 (49/90); Espen Torlei Olsen og Ann Elida Eide, nr. 38 (49/126); Trude Gravbrøt og Tore Jensen, nr. 55 (49/119); Tove og Øyvind Trettøy, Anton Furusets veg 25 (49/107). Representert ved advokat Ingrid Therese Hopsø.

Merknad: Ber om at planinitiativet stanses. Anfører mangler ved varslingen, misvisende omtale av tidligere vedtak og gjeldende plan, uheldig regulering av en enkelt eiendom og konflikt med KPA og strøkskarakter. Bilag 1 utdyper terrenginngrep, utearealer, innsyn, trafikk, sikt, renovasjon, eiendomsforhold og manglende medvirkning.

Planprosess og faktagrunnlag

Varsling og medvirkning: Varslet viste til plankonsulentens nettside. Advokatens brev bekrefter at planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet var tilgjengelige der, men bestrider at henvisningen var tydelig nok. Forslagsstiller legger til grunn at dokumentene var tilgjengelige for innsyn, og at de innkomne synspunktene nå er behandlet. Tidligere nabomøter og invitasjon til dialog er beskrevet i planbeskrivelsen. Disse erstatter ikke den formelle medvirkningen ved offentlig ettersyn.

Tidligere vedtak og Sivilombudet: I planbeskrivelsen er det presisert at Statsforvalteren 27.01.2025 både opphevet kommunens vedtak og avslo byggesøknaden. Tidligere kommunal godkjenning omtales som sakshistorikk, ikke som gjeldende tillatelse til tre boliger eller forhåndsgodkjenning av planen. Det legges heller ikke til grunn at Sivilombudet har satt reguleringsplan r1049 til side. Planforslaget behandler endringen av denne planen åpent, jf. «Gjeldende reguleringsplan» og «Tidligere vedtak i saken».

Plannivå og behov for planendring: Private kan fremme forslag til detaljregulering etter pbl. § 12-3. Forslagsstiller vurderer dette som et egnet plannivå for tre eneboliger og de tilhørende adkomstarealene. Planområdet omfatter også vegareal fram til Hallfred Høyems veg, og nabovirkninger og gangforbindelser er vurdert utover eiendomsgrensen. Byplankontorets anbefaling om oppstart er grunnlaget for videre planarbeid; den foregriper ikke planvedtaket. r1049 erstattes bare innenfor planavgrensningen, jf. § 2.7.

Byggesone 3 og begrunnelse for fortetting: Gjeldende r1049 åpner for enebolig eller tomannsbolig, som beskrevet i planbeskrivelsen. Forslaget øker dermed mulig boligantall med én boenhet, samtidig som tre frittliggende bygningsvolumer tillates. Forslagsstiller begrunner dette med småhusskala, dokumenterte utearealer og nabovirkninger samt bruk av eksisterende infrastruktur. Økonomisk interesse i utbyggingen er ikke den planfaglige begrunnelsen. Tilpasningen vurderes konkret for eiendommen og de nærmeste omgivelsene; nyere boliger i nærområdet brukes som illustrasjon av variasjonen, ikke som selvstendig grunnlag for godkjenning.

Eksisterende bolig, fundamenter og seksjonering: I planbeskrivelsen er det skilt mellom den ferdigstilte boligen og de to planlagte boligene. Utførte fundamenter gir ikke i seg selv rett til videre bygging. Planvedtak og nødvendige tillatelser må foreligge før ferdigstillelse. Eventuell ulovlighetsoppfølging behandles i byggesaken. Planforslaget bygger ikke på at eiendommen allerede er seksjonert.

Nabovirkninger og konkrete løsninger

Strøkskarakter, volum og terreng: Planen tillater tre frittliggende eneboliger, ikke rekkehus. § 3.1 setter grense på to etasjer inkludert underetasje, samlet 610 m² BRA inkludert nødvendig parkeringsareal og maksimale kotehøyder, og krever samme takform og type hovedkledning. Byggegrenser styrer plasseringen. Terrengsnitt viser hvordan underetasjene tar opp terrengfallet og hvordan bebyggelsen forholder seg til naboene. Forslagsstiller vurderer at småhusskalaen videreføres, selv om tomten utnyttes tettere. Se «Landskap», «Byform, stedskarakter og viktige siktlinjer» og vurderingen av terreng og omgivelser.

Uteareraler, sol, innsyn og eiendomsverdier: § 3.1 krever minst 75 m² MUA per boenhet. Planbeskrivelsen viser samlet 260,2 m², hvorav 86,2 m² terrasser og 174 m² øvrig uteoppholdsareal, hovedsakelig mot sør. Det legges dermed ikke til grunn at smale mellomrom alene dekker utearealbehovet. Sol- og skyggestudier belyser virkningen på naboarealer, også bekymringen for skygge ved nr. 55. Tettere bebyggelse endrer utsynet, men forslagsstiller vurderer de samlede ulempene knyttet til sol, utsyn og innsyn som akseptable og medfører liten påvirkning på nærliggende eiendommer. Bekymringen for eiendommenes bruksverdi og økonomiske verdi er vurdert gjennom de konkrete virkningene for bruk og bomiljø. Kommunens tidligere byggesaksfaglige vurdering av tilsvarende plassering, volum og høyder var at tiltaket ikke medførte vesentlige ulemper i form av lys, skygge, utsyn eller innsyn. Denne vurderingen inngår som supplerende grunnlag.

Adkomst, skoleveg og vending: Stikkvegen er allerede boligadkomst og snarveg. Beregnet trafikk øker fra ca. 7 til ca. 14 kjt/døgn, ikke til tre ganger samlet trafikk i dagens stikkveg. Planen tilfører separat gangpassasje, utvidet avkjørsel og vendeareal. Kjøresporingen dokumenterer vending med L=12 m uten at hjulspor eller overheng berører fortauet eller gangpassasjen. Dette svarer på bekymringen for konflikt mellom større kjøretøy og gående. Adkomst til nr. 55 og 57 skal opprettholdes, jf. § 3.2-3.

Sikt, stigning, vinterforhold og billys: Stikkvegens gjennomsnittlige stigning er oppgitt til ca. 5,9 %. I planbeskrivelsen er kjøremønster, terreng og sikt vurdert samlet; eksisterende sikthindrende vegetasjon ved nr. 55 håndteres separat etter veglovas regler. § 4.1 begrenser sikthindringer i de regulerte frisiktssonene. Snøopplag skal vises i utomhusplanen, jf. § 2.4. Bekymringen for vinterkjøring og billys mot nr. 57, 55 og 36 er tatt med i vurderingen av adkomsten. Forslagsstiller opprettholder adkomsten ut fra den lave trafikkmengden og de dokumenterte forbedringene for sikt, ferdsel og manøvrering.

Alternativ adkomst og arealbruk: Naboenes ønske om parkering direkte fra Hallfred Høyems veg er ikke lagt til grunn. Parkering er integrert i boligenes første etasje/carport og betjenes via stikkvegen. Valgt løsning samler adkomsten og dokumenterer vending og separat gangferdsel. Nødvendig tilleggsareal til utvidelsen tas fra tiltakshavers eiendom. Eksisterende vegareal på kommunal og privat grunn videreføres. Planen etablerer ikke i seg selv nye privatrettslige rettigheter.

Renovasjon og anleggsfase: § 2.3 krever renovasjon på egen tomt. Gjeldende løsning er beholdere på hjul, samlet ved inngangen til eiendommen på tømmedag utenfor gangpassasje og manøvreringsareal. Renovasjonsbilen betjener boligene fra stikkvegen. Planen for anleggsfasen skal ivareta trafikk, naboadkomst, sikkerhet, støy og støv, jf. §§ 2.5-2 og 6.1.

Konklusjon: Forslagsstiller opprettholder forslaget om tre eneboliger. Merknadene er fulgt opp med presisert sakshistorikk, dokumentasjon av nabovirkninger og reviderte løsninger for adkomst, gangferdsel og renovasjon. Anmodningen om å stanse planarbeidet tas ikke til følge av forslagsstiller.