

Planinitiativ

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

Planinitiativ for: Gbnr. 9/239, Lauritz Jenssens gate 1, 7050 Trondheim
Utarbeidet av: Mestergruppen Arkitekter AS
Datert: 04.05.2026

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Roy Bakken/Marit Heggvoll
	E-post	roy.bakken@mgarkitekter.no / marit.heggvoll@mgarkitekter.no
	Telefon	Roy: 46 41 35 94 / Marit: 920 89 683
Forslagsstiller	Firma	Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS
	Kontaktperson	Odd Olav Berg
	E-post	oob@nyttgjemeiendom.no
	Telefon	970 59 225 / 4114 4114

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

MG Arkitekter er engasjert av Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS for å utarbeide forslag til endring av gjeldende reguleringsplan «r0001 Del av Ryningsmarken og Rydningen til Persaunevegen» for eiendommen Lauritz Jenssens gate 1, gbnr. 9/239 i Trondheim kommune.

Formålet med planinitiativet er å legge til rette for en moderat fortetting av eiendommen gjennom etablering av én ny frittliggende enebolig på egen tomt, nord for eksisterende horisontaldelt tomannsbolig.

2 Bakgrunn for planarbeid

Eiendommen ble godkjent fradelt som egen tomt i vedtak datert 20.03.2024 (s.nr. DELE-23/82395).

Statsforvalteren kommunens vedtak om dispensasjon da dispensasjon til fradeling og ny bebyggelse ville innebære at hensynet bak regulerte tomtegrenser ble «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Dvs. at første vilkåret for dispensasjon ble vurdert som ikke oppfylt.

Vurdering av forenklet reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Tiltaket som omsøkes omfatter etablering av en ekstra bolig på egen tomt. Gjeldende reguleringsplan tillater kun ett våningshus per tomt. Planforslaget innebærer økning fra én til to tomter, fra ett til to våningshus, og fra to til tre boenheter. Dette anses å komme i konflikt med kriteriet for forenklet planprosess, som forutsetter at endringen ikke går utover hoveddrammene i planen.

Dette er samme forhold som Statsforvalteren vektla i dispensasjonssaken, der regulerte tomtegrenser ble ansett vesentlig tilsidesatt. På dette grunnlaget vurderes det at tiltaket må avklares gjennom detaljregulering etter ordinær planprosess.

Herunder fremmes planinitiativ til detaljregulering med anmodning om oppstartsmøte.

3 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Lauritz Jenssens gate 1 ligger i et etablert boligområde i bydel Østbyen/Strindheim i Trondheim kommune. Området kjennetegnes av småhusbebyggelse og grønne hager, med nærhet til både sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud og grøntområder.

Eiendommen heller mot nord og har gode utsiktsforhold mot Lade, Trondheimsfjorden og fjellene på motsatt side av fjorden. Nord for planområdet ligger Innherredsveien, Lademoen kirke og kirkegård. Mot nordøst finnes Sirkus Shopping og Strindheim skole, mens Rønningen grøntområde og barnehage ligger sørvest for tomten, i tilknytning til kulturmiljø i Rønningsvegen.

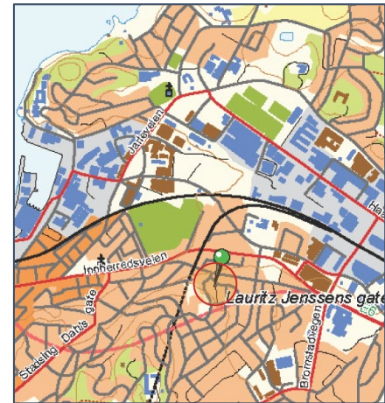


Fig. 1: Oversiktskart

Beskrivelse av planområdet

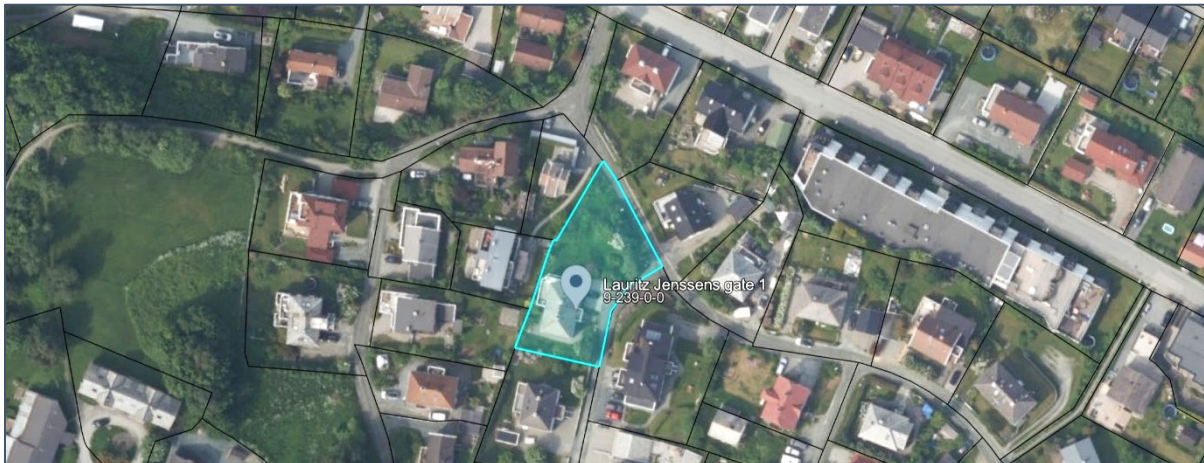


Fig. 2: Flyfoto med eiendommen som er identisk med foreslått planområde (kartutsnitt placepoint.no)

Planen måler 1124 m² og er avgrenset langs eiendomsgrensene for gbnr. 9/239. Mot øst og NØ ligger grensa inne i gaten

Terrenget innen planen stiger 10 m fra nord til sør. De første 20 m stiger da 7 m, dvs 35%. Bratteste parti er 2 m over 2 m. Restende strekning mot sør er 36m stiger 3 m, dvs. 8,3% stigning langs det slakeste terrenget.

Langsgående gate mot øst er bratt de første 12,5 m opp bakken med 19,3 % stigning. Se bilde på fig.4.

Dagens arealbruk

På boligeiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig i søndre del. I nordre del er en hage med trær, hekker og busker hvor det planlegges en ekstra enebolig. Tomten er skrånende fra kote 57 moh i sør ned til kote 48 moh. i nord.

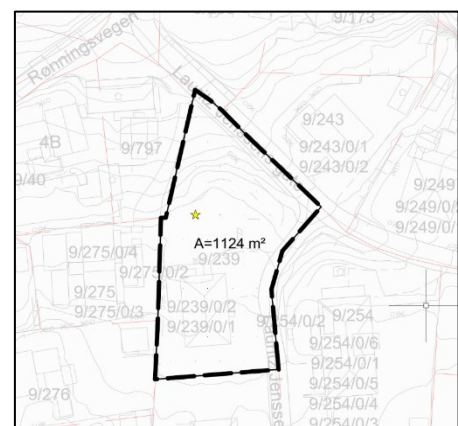


Fig. 3: Planområde



Fig. 4: Foto av eiendommen (Google MAPs)

Eiendomsforhold

9/239: Lauritz Jenssens gate 1 -

Nytt Hjem Eiendomsutvikling AS v/Odd Olav Berg

Tilgrensende eiendommer:

9/235: Rønningsbakken 15

Silje Wormnes Skulstad og Lasse Haugerud

9/240: Lauritz Jenssens gate 3

Maja Brurok Witry og Aslak Fonn Witry

9/243: Lauritz Jenssens gate 2

Heidi E Nielsen Wiken og Jan Wiken (Seksj. 2 enheter)

9/254: Lauritz Jenssens gate 7

Hasle Gjerde (Seksjonert 6 enheter)

9/275: Rønningsvegen 2A

Jürgen Eberhard H. Meinert

9/276: Rønningsvegen 8

Ellen Merete Klemp og Frede J Høeg Jakhelln

9/797: Rønningsvegen 4A

Siv Enni Heiberg

Tilstøtende arealbruk



Fig. 6: Utsnitt av reguleringsplan for Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien, PlanID r0001



Fig. 5: Omgivelsene vist i 3D. Bolig og vegformål

Stedets karakter

Strøket er i etablert nabolag i Rosendal bydel i Trondheim. Dette er et etablert villa- og småhusområde med hovedvekt på eneboliger og tomannsboliger. Strøket er preget av grønne hager med voksne trær. Området har tydelig boligpreg og et helhetlig, stedstilpasset arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen består hovedsakelig av trehus med stående og liggende kledning, samt enkelte murhus. Fargesettingen er variert uten dominerende fargeretning. Taklandskapet domineres av valmtak, med innslag av saltak, flat- og pulttak. Takene er hovedsakelig tekket med takstein eller skifer i rød, grå og sort. Se og vedlagt stedsanalyse.

Landskap

Planområdet ligger i et slakt nordvendt terreng med overordnet jevn helning og lokalt markert skrent. Området preges av grønne omgivelser med etablerte trær, busker og hagepregede utearealer mellom boligene. Terrenget og vegetasjonen gir gode landskapsrom og skjerming, samtidig som det er fine utsiktsforhold mot nord, mot Lade, fjorden og fjellene bakenfor. Bebyggelsen er i hovedsak tilpasset terrenget, med bruk av sokler og terrengbearbeiding fremfor høye murer, noe som bidrar til et helhetlig og naturlig landskapsuttrykk. Se omtale i vedlagt stedsanalyse.

Nærområde/omgivelser/avstander

Kollektiv/Sykkel og gange: Boligvegene nærmest, Lauritz Jenssens gate, Rønningsvegen, Henrik Angells gate og Brian Smiths gate er smale enfelts veger med sambruk og lite og lokal trafikk. Utenfor disse er det større tofelts veger med mer trafikk. Rønningsbakken – Persaunetvegen har fortau ned til busstopp Dahlen-Hageby. Nærmeste bussholdeplasser (Rønningsbakken, Brian Smiths veg og Dalen Hageby) ligger innen ca. 5–10 minutters gange og har hyppige avganger, inkludert metabuss. Togstasjon (Lilleby) nås til fots på ca. 10–12 minutter.

Dagligvarebutikker: God tilgjengelighet. Nærmeste dagligvarebutikk på Persaunet ligger ca. 450 meter unna (ca. 6 minutters gange).

Skoler og barnehager: Svært godt tilbud. Strindheim skole nås på ca. 10–11 minutter til fots. Flere barnehager i nærområdet, blant annet Rønningen barnehage (ca. 300 m) og Saxenborg barnehage (ca. 350 m).

Høyere utdanning: God. Dronning Mauds Minne Høgskole ligger i gangavstand. NTNU og øvrige utdanningsinstitusjoner nås raskt med buss.

Fritidstilbud og idrett: God tilgang. Nær lekeplass (ca. 110 m), grøntområder ved Rønningen og gode gang- og turforbindelser til Lade og Ladestien. Idretts- og fritidstilbud i nærområdet og i Strindheim/Lade-aksen.

Oppsummering: Lauritz Jenssens gate 1 har svært god beliggenhet med korte gangavstander til kollektivtransport, daglige servicefunksjoner, skole og barnehager. Området er godt egnet for både barnefamilier, studenter og voksne, med nærhet til grøntområder, fritidstilbud og sentrale utdannings- og arbeidsplasser.

4 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

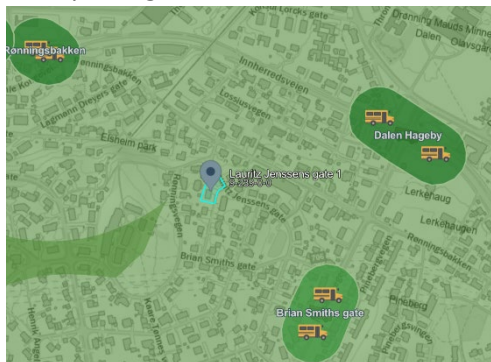
Overordna planer og føringer

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025](#)

○ *Areal og fortetting:*

Trondheim er del av en region med «storbypress» (kategori 1 i vedlegget) og det er spesielle krav til effektiv arealbruk. Retningslinjene krever fortetting og transformasjon fremfor nye utbyggingsområder. Planen er i et etablert boligstrøk med god infrastruktur og godt kollektivtilbud samt korte avstander til skoler og aktiviteter. Planforslaget et eksempel på stedstilpasset fortetting og i tråd med retningslinjens § 4.5 Fortetting og transformasjon. *Utbyggingen gir bedre arealutnyttelse i et etablert boligområde og er slik i tråd med byutviklingsstrategien.*

○ *Transport og mobilitet:*



Planen gjenbruker eksisterende infrastruktur og det er kort avstand til bussholdeplasser innen 10 min gange, fortauer langs overordnede veger og gater.

Prosjektet møter kravene om miljøvennlig mobilitet og lavt transportbehov.

Fig. 7: 3 holdeplasser for buss med hyppige avganger innen 5-10 min gangavstand. (Placepoint.no)

○ *Jordvern og natur:*

Fortetting bidrar til å motvirke utbyggingspress mot dyrket mark.

○ *Naturmangfold og kultur*

Det er i artsdatabanken ikke registrert:

- truede eller sårbare arter innen planområdet.
- fremmede arter med svært høy, høy eller mulig høy risiko.

Det er i Askeladden (kulturminnesøk) registrert at tomannsboligen er del av kulturmiljø.

○ *Kvalitet, lokalmiljø og universell utforming*

Planforslaget søker å tilrettelegge uterom, utsikts- og sol-/lysforhold samt estetikk. Terrenget er mindre egnet for universell utforming pga. skrått terreng. Stigningen langs eiendommer på Lauritz Jenssens gate er inntil 10 %.

Krav til kvalitet i uteområder og universell utforming ivaretas med god planløsning.

[Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging](#)

○ *Trygghet og tilgjengelighet:*

Det er ikke registrert særlig ulykker på underordnede veger i nærheten av planområdet. Det er god tilrettelegging for grønn mobilitet med kollektivtransport, holdeplasser og gang-/sykkelnett i nærområdet.

- **Lek og uteområder:**
 Dette er et småhus/villa område med romslige tomter der nærleik gjerne forutsettes å skje på egen grunn. Balløkke og Elsheim park er innen 130 m gangavstand.
- **Medvirkning:**
 Utbyggingsarealet har ikke vært tilgjengelig for andre. Det er utarbeidet nytt utkast til bolig. Da saken i omfang er begrenset, vurderes at en vanlig varsling av oppstart som tilstrekkelig.



Fig. 8: Kvartalslek innen 130m med balløkke

Regional plan for arealbruk 2022-2030 (RPA)

RPA vektlegger effektiv arealforvaltning, økologisk, sosial og økonomisk bærekraft – med bygging innen eksisterende bosettingsstruktur og bedre utnyttelse av regions- og lokalsentra.

Tiltaket stemmer godt med Regional plan for arealbruk i Trøndelag da det minsker press mot dyrket jord, tilrettelegger for fortetting, er iht. KPA, har god beliggenhet mht, klima, grønn mobilitet og tilgjengelighet og utnytter eksisterende infrastruktur.

Byutviklingsstrategi for Trondheim

Lauritz Jenssens gate 1 ligger i et område der både Byutviklingsstrategien og KPA legger til rette for moderat fortetting. Her er svært godt tilrettelagt for mobilitet og klimavennlig transport innen 11 min gangavstand mens nærområdet har fortau i bolig gatene. Dagligvare nås på 10 min gangavstand. I forhold til bokvalitet, grønt preg og byform er prosjektet tilpasset eksisterende struktur og kvaliteter som lys/sol, uteopphold, støy og nabohensyn er søkt ivaretatt. Skala, lokalkarakter og arkitektur er tilpasset omgivelsene og skal være godt innenfor rammene av det som er oppført i nabolaget, men og gitt et dempet formuttrykk i forhold til en mer historisk kontekst. Tiltaket tilrettelegger for sykkelplasser og lademuligheter. Planen stemmer godt med byutviklingsstrategien.

5 Forholdet til kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2022-2034 -PlanID k20210049 - inngår tomten i Byggesone 3 samt hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø beskrevet 1.23 Rønningsbakken - Rønningen gård.



Fig. 9: Utsnitt av KPA 2022-2034

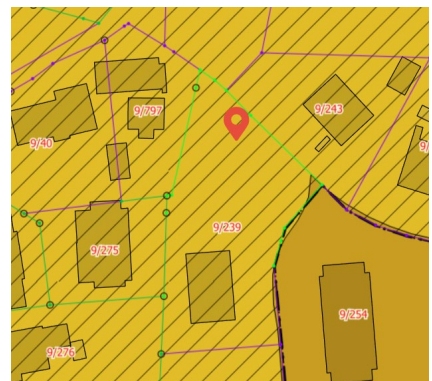


Fig. 10: Forstørret utsnitt for eiendommen

Planområdet ligger i Østbyen, er ikke transformasjonsområde eller bydelsentrum, men inngår i kommunens etablerte boligbebyggelse. Utviklingen skal her skje ved planmessig og kvalitetsorientert fortetting.

Hensynssone kulturmiljø innebærer at:

- Nye tiltak er ikke forbudt, men må tilpasses området kulturhistoriske og landskapsmessige karakter.
- Fotavtrykk, høyder, volum, materialbruk og terrengingrep skal vurderes med stor varsomhet.

KPA understøtter byutviklingsstrategiens føringer om at nye tiltak i etablerte boligområder skal:

- tilpasses eksisterende bebyggelsesmønster,
- bidra til god bokvalitet og gode uteoppholdsarealer,
- ivareta hensyn til sol, lys, grønnstruktur og naboforhold,
- støtte opp under miljøvennlige transportvalg.

Tiltak innenfor planområdet er slik innenfor intensjonen i overordnet arealstrategi, forutsatt at utforming, volum og funksjon tilpasses området karakter og rammer.

Bestemmelsene til byggesone 3, § 23.5, pkt.23.5.1 *Utnyttelsesgrad* sier bla:

«Grad av utnytting skal alltid tilpasses området strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.»

«Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomte mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.»

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Lauritz Jenssens gate 1, gbnr. 9/230 inngår i Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien, PlanID r0001, dat. 12.05.1949.

Dette er en av få eiendommer i reguleringsplanen r0001 Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien som stemmer overens med reguleringskartet fra 1949. Området er vesentlig mer utbygd enn originalt plankart illustrerer. Det er gitt flere dispensasjoner fra reguleringsplanen på eiendommene rundt.

Den viktigste endringen som planinitiativet foreslår i forhold til regulerings-planen er å tillate deling av eiendommen og en ekstra bolig. Bestemmelsene i gjeldende regulering punkt 3 sier her at det kun kan oppføres et våningshus på eiendommen.

Merk: Plangrense r0306 synes feil digitalisert om man ser til originalkartet. Planområdet vurderes ikke å overlappes r0306 selv om den digitaliserte versjonen viser eiendomsgrense som overlapper *Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler dat. 12.06.1914.*

Disse eldre planene er aktuelle for planvask og opphevelse.

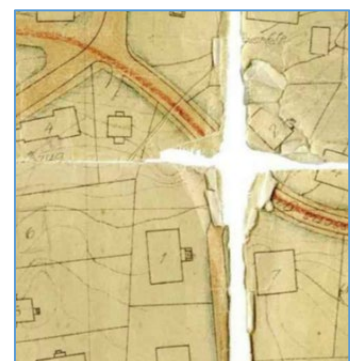


Fig. 11: reguleringsplan r0001.



Fig. 12: Digitalisert r0306

6 Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er ikke registrert pågående detaljplanarbeid i nærheten av planområdet.

TK har imidlertid igangsatt planvask med oppheving av flere eldre reguleringsplaner i nærområdet. Dette grunnet manglende relevans for dagens bebyggelse, u hensiktsmessig antall dispensasjoner etc.

7 Kort presentasjon av prosjektet/plan idéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak - Arkitektens redegjørelse

Tomteeier har hatt et ønske om å få satt opp en ny enebolig på deler av tomta i Lauritz Jenssens gate 1, og det har tidligere vært godkjent en rammetillatelse for det. Da statsforvalter omgjorde vedtaket om å gi dispensasjon, ble det i dialog med kommunen bestemt at det beste ville være å kjøre en reguleringsprosess for denne tomten.

Det er gjort en stedsanalyse og en volumstudie som har vært retningsgivende i det forslaget som tomteeier nå ønsker å gå videre med i en reguleringsprosess. Den tidligere byggesaksprosessen har også vært en del av vurderingsgrunnlaget om hva man skal foreslå på tomten.

- I tidligere byggesak ble avkjøring til nytt hus endret fra nord til øst. Det er derfor valgt å foreslå avkjøring fra øst nå.
- For bygningsvolumet så er det hentet form, høyder, takvinkel og takform fra nabobygg. Det har ikke vært et poeng å lage noen kopi av nabobyggene, men heller hente inspirasjon fra proporsjoner og enkeltelementer som vil bidra til at nytt hus underordner seg og ikke stikker seg ut fra de eksisterende husene. Dette med tanke på at det nylig er lagt en hensynssone for kulturmiljø over eksisterende tomt og noen av nabobyggene.
- Det er valgt å legge til en takterrasse over garasjen mot sørvest for å få tak i mer ettermiddagssol og gi et større uteoppholdsareal. På grunn av tomtens helning og nabobyggenes plassering og høyde hadde vi ikke fått tak i samme solfylte areal på bakkeplan.
- Uteoppholdsareal for både ny og eksisterende bolig er lagt sørvest for boligen for å utnytte solen best mulig, samt på terrasser og balkonger.
- Ny bolig er orientert med langsiden langs vegen, som er et fremtredende trekk i området.
- Ny bolig er planlagt som et trehus, med sokkel i mur/betong og valmtak.
- Med en slik plassering er det gode muligheter for utsikt fra ny bolig. Det er også hensyntatt at eksisterende hus skal beholde noe utsikt fra verandaene.
- Det er valgt å legge renovasjon for begge boligene samlet nærmest vegen i sør. Renholdsverket åpner for henting på to separate punkter, men foretrekker at det står samlet om mulig.
- Det er foreslått 5 meter avstand fra vegkant i nordøst til byggegrense inn på tomta. Avstanden er foreslått med bakgrunn i målinger fra veg til nabobygg langs Lauritz Jenssens gate. Fra vegen i øst er det foreslått en avstand fra vegkant til byggegrense på 3 meter. Dette for å gi en ryddigere grense enn 4 meter fra eiendomsgrensen, da denne ikke samsvarer med vegens midtlinje eller kantlinje.
- Terrenget beholdes for det meste som det er, men justeres noe mot nytt bygg. Det kan argumenteres for at terrenget kan planeres noe på tomtens nordøstlige hjørne for å bedre sikten i vegkrysset.
- Dagens parkeringsløsning for eksisterende hus kjører rett av og på vegen og har ikke snuareal på egen tomt. Dette er også praksisen for flere nabobygg. Det er vurdert som det mest hensiktsmessige for eksisterende hus å videreføre en slik parkeringsløsning og heller prioritere areal for uteopphold. For ny bolig er det lagt til et snumråde på egen tomt. Foreslått antall parkeringsplasser er i henhold til krav i KPA for sone 3. Tilstøtende veier er relativt smale og egnert seg dårlig for gateparkering. Dersom kommunen mener kollektivdekningen i området er god nok, er vi åpne for å diskutere et lavere parkeringskrav.
- Det er ønskelig å beholde deler av dagens beplantning på tomten, samt tilføre nye vekster for å opprettholde et grønt preg på de ubebygde delene av tomten.
- KPA 2022-2034 om kulturmiljø i §§9.2, 9.3 og bokvalitet i §10 mener vi er i ivaretatt av skissert bebyggelse og illustrasjonsplan. Norm for blågrønn faktor (§12.2) og krav til energi og klima (§15) forutsettes løst under planarbeidet før leveranse av planforslag.



Fig. 13: Illustrasjonsplan med tomtedeling og ny bolig markert brun/MGA v Siv. Ark M.K. Heggvoll

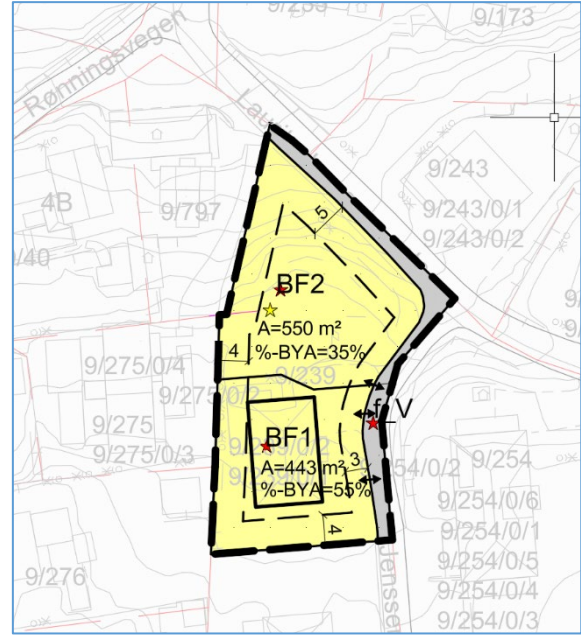


Fig. 14: Utkast til detaljregulering

Foreslått bolig vil tilby en romslig familiebolig i et sentralt og allerede etablert boområde med god tilgang på metrobuslinje. Dette er i tråd med Trondheim kommunes byutviklingsstrategi. Lauritz Jenssens gate 1 reguleres for en ny enebolig sammen med eksisterende to-mannbolig.

Reguleringsplanen regulerer boligformålet som *frittliggende boligbebyggelse* tilsvarende som i opprinnelig reguleringsplan som krevde kun en bolig på arealet. Området deles i to med formålsgrense slik at to arealfelt/tomter kan få ulik utnyttelsesgrad. Det er her å foretrekke pga. ulikt terreng der det i nordre del er mer skrått terreng som er mer eksponert for grønt hagepreg.



Fig. 15: Ideskisse (Denne tegningen er på skissestadiet så det kan bli justeringer)/ Siv.ark. MNAL M.K Heggvoll

Byggegrenser reguleres med 4 m mot nabotomter, 3 m mot vegkant mot øst og 5 m mot vegkant i nord. Avkjørsler reguleres inn med piler mot østre veg. Ny enebolig tenkes med garasje og biloppstillingsplass. Det planlegges 2 P bil parkeringer per boenhet og 2 SP (sykkel P) per boenhet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas sikte på en åpen grønn struktur med byggehøyder tilpasset nabolaget, dvs. 2 etasjer og sokkel. Nabolaget har hovedvekt på valmtak, men også saltak, pulttak, og flate tak. I illustrasjonsplanen er vektlagt å få til gode solforhold på uteoppholdsarealene. Takform bidrar og til det. Skissert er en bolig med valmtak som passer godt med nabolaget.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Barnehage, skole og undervisning

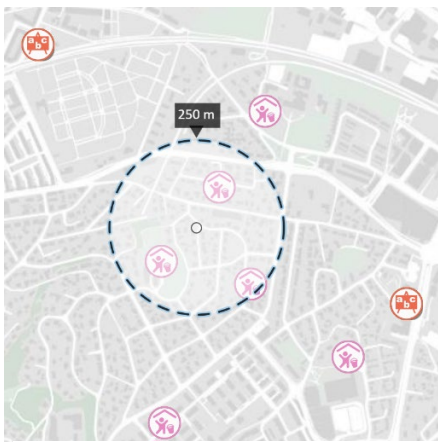


Fig. 16: 3 barnehager innen 250 m avstand
(Kart: Trondheim kommune)

Barnehager: 3 tilbud innen 250m radius.

Rønningen barnehage, Saxenborg barnehage SA og Trondheim International playground.

Grunnskoler:

Strindheim skole - 1-7 trinn og videregående, 750m -11 min gange.

Lilleby skole – 1-7 trinn, 1 km – 13 min gange

Det er ellers et godt og variert skoletilbud med og videregående, idrettsskoler oa.

Friområder lek og aktiviteter:

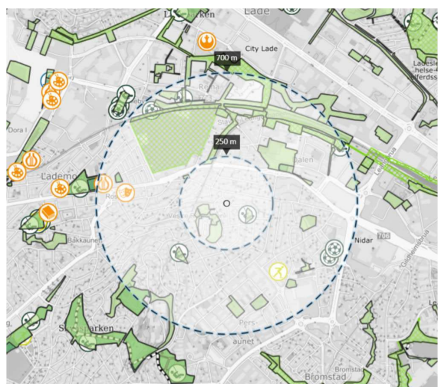


Fig. 17: Friområder, lek og aktiviteter

Kartet viser grøntområder, lek og aktivitet og nærmiljøanlegg i 250m og 700m radius rundt planområdet.

Bussholdeplasser:

Det er 3 holdeplasser innen 5-10 min gangavstand fra planområdet. Se fig.7

Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Den nedre delen av tomten er i dag en stor åpen hage i skrått terreng. Her blir det noe mindre grønt og åpent, men vi mener at dette ikke avvike særlig fra hvordan andre tomter er utviklet i strøket. Boligen vil fremstå med høyreist grønn hageprofil mot mest eksponerte side mot nord.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

- Området er innen bevaringsområde med hensyn kulturmiljø.
- Ellers vil naboer, kommunen ved plan/byggesak og VVA samt regionale høringsparter generelt kunne ha interesse i saken.

8 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Løsmasser/grunnvann:

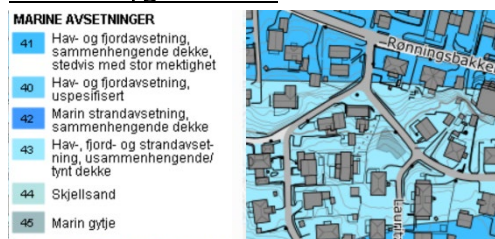


Fig. 20: Utklipp av Nasjonal løsmassedatabase (NGU)

43 - Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Område med ulike typer marine avsetninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.

Ras og flom

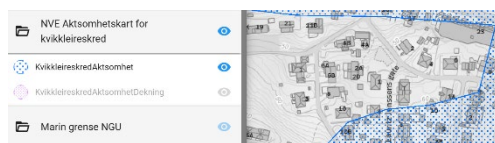


Fig. 21: NVE aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Området er utenfor aktsomhetssoner for kvikkleireskred. Når området er utenfor aktsomhetssone, er det ikke nødvendig å gå videre med prosedyre jf. NVE veileder 1/2019 eller innhente geoteknisk kompetanse.

Det er heller ikke aktsomhetssone for flomfare her.

Grunnforurensning

Miljødirektoratets fagsystem [Grunnforurensning](#) har ikke registreringer i planområdet.

Radon



Fig. 22: Kart: Radon aktsomhet (NGU)

Det er usikker aktsomhet for radon, aktsomhetsgrad 0.

Forurensning (støy og luft)

Støy:

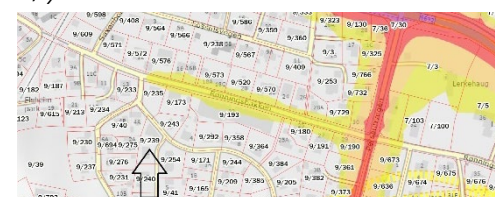


Fig. 23: Støysoner for riks og fylkesveger (Statens vegvesen - kart)

Planområdet er ikke utsatt for trafikkstøy.

Det er ingen virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp i nærheten

Luftforurensning



Fig. 24: Varslet luftkvalitet fra Miljødirektoratet ([Luftkvalitet i Norge](#))

Varslet luftforurensning er nå torsdag 30.4.26 kl.12 **lite** i nærområdet, men forventes å bli moderat kl.12 på fredag pga. veistøv (PM₁₀) og langtransport (O₃). Helse råd er at utendørs aktivitet anbefales for de fleste, også gravide og barn, men de som opplever forverring av symptomer blant astmatikere og folk med luftveisplager, hjerte og karsykdommer, de bør redusere aktivitet i områder med mye trafikk eller høye andre utslipp.

Trafikksikkerhet

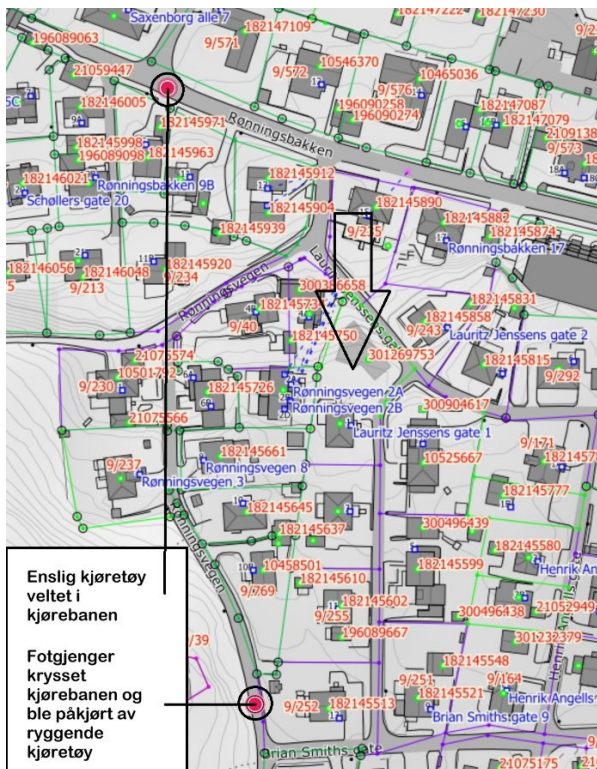


Fig. 26: Ulykkkart (Vegkart Statens vegvesen)

Trafikksikkerheten synes godt ivaretatt med fortau på de større veiene i nærområdet. De nærmeste smale boligvegene har lite trafikk, lav fart og sambruk. Lenger unna er de og koblet med gang- og sykkelveger. Det er få ulykker registrert i nærmiljøet. De som er registrert er vist på fig.26 og har ikke karakter som tilsier tiltak.

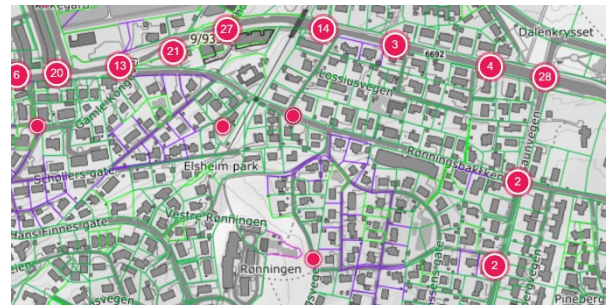


Fig. 25: Oversikt ulykker i større omegn

Lenger unna er det en del ulykker på overordnede veger, spesielt på Innherredsvegen og noen på Persaunet vegen, men disse er mindre relevante for denne saken.

Kulturminner

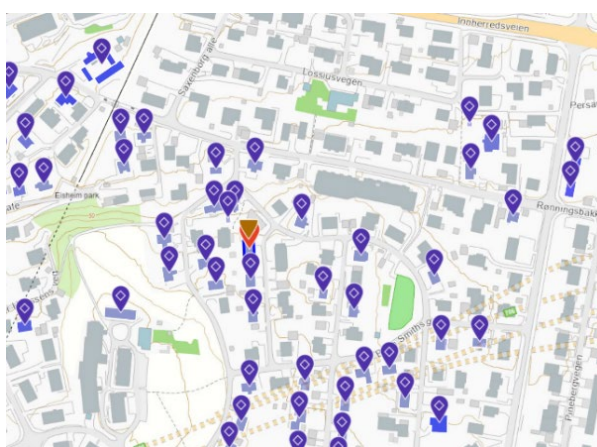


Fig. 27: Utsnitt av kart fra [Kulturminnesøk.no](#)

Lauritz Jenssens gate 1 ligger innenfor bevaringsområde H570 Kulturmiljø og har vernestatus som kommunalt listeført. Eiendommen har påstående horisontaldelt tomannsbolig fra 1926 som vil beholdes i plan jf.KPA § 9.2.

Eiendommen utgjør en viktig del av det samlede trehusmiljøet fra 1920 tallet som ligger rundt Rønningen gård. Kjennetegnet for disse bygningene er valmtak med opprinnelig skifer, stående høvlet kledning og 2 rams vinduer med småruter og kittfals. ([Kulturminnesøk.no](#))

1.23 Rønningsbakken - Rønningen gård



Dette er et stort og godt bevart villa- og småhusområde, for det meste beliggende på sørsiden av Rønningsbakken mellom Saxenborg og Persaunvegen. Sverre Pedersens plan av 1912 (hagebyplanen) ligger til grunn for området nærmest byen. Området ble deretter bygd ut over en lang periode, hovedsakelig i mellomkrigstiden og i tidlig etterkrigstid. Fra hele denne perioden finnes det småhus, villaer og flermannsboliger med stor kulturhistorisk verdi, der det grønne og hagekarakteren også er viktig å ivareta.



Fig. 28: Utdrag fra Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse, vedtatt av 27.mars 2025

Villa og småhusområdet er omtalt rapport *Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse, vedtatt av 27.mars 2025*, til kommuneplanens arealdel 2022-2034.

Vår vurdering er at den planlagte utbyggingen vil kunne passe godt inn i landskapet med den eldre bebyggelsen slik KPA § 9.3 krever. Det planlagte bygget er gitt en klassisk hovedform med valmtak som det er mye av i strøket.

Men strøket er ikke helt homogent. Her er også saltak, pulttak, flate tak og til og med buet tak.

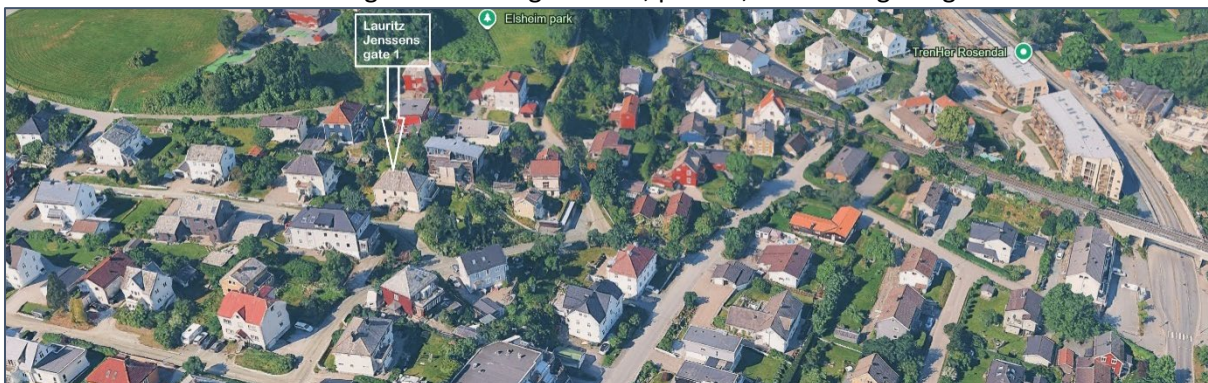


Fig. 29: Strøket sett mot Vest (Google Earth)



Fig. 30: Sett mot Sørsørøst (Google Earth)

9 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Tiltaket er boligformål, helt i tråd med KPA. Planen kommer ikke inn under tiltak i vedlegg I og II til forskrift om konsekvensutredning. Tiltakene vil ikke få vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

Med bakgrunn i dette er det vurdert at tiltakene ikke vil kreve konsekvensutredning eller planprogram etter forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

10 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Det vurderes å ikke være vesentlige interesser som berøres av de foreslåtte tiltakene.

Tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel og byutviklingsstrategien. Tiltaket kan på en boligtomt som er regulert for kun et våningshus, sies å gå ut over hovedrammene av gjeldende regulering. Og det er årsaken til at saken omsøkes som detaljregulering. I forhold til arealutnyttelse, grønt preg, bygningsvolum, høyder og arkitektur synes tiltaket veltilpasset dette strøket.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Offentlige høringsparter:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Statsforvalteren i Trøndelag: | 4. NVE |
| 2. Trøndelag Fylkeskommune | 5. Politiet, Trøndelag politidistrikt |
| 3. Statens Vegvesen | |

Naboer og berørte parter (*Oversikt på naboer er vist på side 3 under eiendomsforhold*)

Vedlegg

1. Illustrasjonsplan
2. Fasadetegninger
3. Snitt
4. Stedsanalyse jf. KPA 2022-2034 § 8.1
5. Planomriss på pdf, SOSI og med kontrollrapport