



Voll Arkitekter AS  
Verftsgata 4

7042 TRONDHEIM  
NO

Vår saksbehandler  
Christoffer Hansen

Vår ref.  
20/47  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
04.02.2021

### **Melding om oversendte klager, Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering**

Byplansjefen har den 31. januar 2021 oversendt klage på bystyrets vedtak av 3. september 2020 i sak 148/21, der kommunen vedtok detaljregulering for Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1 til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig klagebehandling.

Kommunens forberedende klagebehandling følger vedlagt.

Med hilsen  
Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Christoffer Hansen  
jurist

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Oversendelsesbrev

Kopimottaker: Olaf Aune, ,  
Heimdal Eiendom AS, ,  
Naturvernforbundet I Trøndelag, Sandgata 30, 7012 TRONDHEIM  
Per E, Vandbakk, ,



Fylkesmannen i Trøndelag  
Postboks 2600

7734 STEINKJER  
NO

Vår saksbehandler  
Christoffer Hansen

Vår ref.  
20/47  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
31.01.2021

### **Forberedende klagebehandling, Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering**

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet klage på vedtak i følgende sak:

#### **Bakgrunn**

Naturvernforbundet i Trondheim, Søndre Flatåsen borettslag, Nordre Flatåsen borettslag, og Per Vandbakk og Astrid Renaa har påklaget bystyrets vedtak av 3. september 2020 i sak 148/20 der kommunen har vedtatt reguleringsplan for Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1.

Reguleringsvedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. Det vises for øvrig til kommunens vedtak med underliggende dokumenter.

Klagene er inngitt innenfor treukersfristen fra klagerne ble varslet om vedtaket.

Byplansjefen legger til grunn at klagen er fremsatt til rett tid og av klageberettigede personer i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

#### **Klage fra Naturvernforbundet**

Det er i klagen blant annet gjort gjeldende at hensynet til Leirsjøkorridoren ikke er belyst eller ivaretatt i saken.

Det er videre gjort gjeldende at en så tett utbygging som planen legger opp til vil forringe og blokkere Leirsjøkorridoren.

Avslutningsvis er det gjort gjeldende at behandlingen av reguleringsplanen skulle vært utsatt i påvente av behandlingen av politiske saker om utbyggingsrekkefølge og kommuneplanmelding om grønn strek.

Det vises ellers til klagen.

**Klage fra Søndre Flatåsen og Nordre Flatåsen borettslag**

Det er i klagen blant annet gjort gjeldende at innspillene fra beboerne og borettslaget ikke er tilfredsstillende besvart, at vedtaket er i strid med overordnede prinsipper om jordvern og byutvikling, og at vedtaket tar for mye hensyn til utbyggerens økonomiske interesser.

Det er videre gjort gjeldende at utbyggingen ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse og bomiljø. Klagerne gjør gjeldende at det ikke er tilstrekkelig belyst hvordan reguleringsplanen påvirker siktforholdene for nabobebyggelse, og hva som er konsekvenser for infrastruktur, herunder skole- og barnehagekapasitet, og kollektivtransport.

Klagerne gjør gjeldende at det må fastsettes tidspunkter for når byggevirksomheten kan pågå. Klagerne krever at byggearbeider ikke starter før kl. 0700 om morgenen, og er avsluttet kl. 1800. Klagerne gjør også gjeldende at anleggstrafikken ikke kan benytte Nedre Flatåsveg under hele anleggsperioden, og mener at det må bygges midlertidige anleggsveger under byggeperioden.

Det er videre gjort gjeldende at geoteknisk prosjektering må gjøres før utbygging kan starte, og økonomiske konsekvenser for omkringliggende bebyggelse må kartlegges.

Det vises eller til klagen.

**Klage fra Vandbakk og Renaa**

Det er i klagen blant annet gjort gjeldende at den planlagte utbyggingen vil være sterkt negativ for deres eiendom, og forringe deres solforhold og uteplass.

Det er videre gjort gjeldende at det ikke er levert tilstrekkelig dokumentasjon på at solforhold for naboer blir tilfredsstillende. Klagerne mener at bebyggelsen som vender mot deres eiendom må vendes 90 grader slik at deres eiendom får tilstrekkelig sol og utsyn.

Det vises eller til klagen.

**Uttalelse fra forslagsstiller**

Plankonsulent har vært forelagt klagen, og har i brev av 19.11.2020 gitt en grundig uttalelse til klagen. I hovedtrekk mener forslagsstiller at klagetemaene er både utredet og vurdert i planprosessen.

**Vurdering**

Byplansjefen vil innledningsvis bemerke at formålet med kommunens gjennomgang av klageanførlene ikke er å underlegge saken ny behandling. Hovedhensikten er å se om det er fremkommet nye opplysninger eller forhold som tilsier en endring av det vedtak som er påklaget.

For øvrig er det kommunens oppgave å forberede saken for behandling hos klageorganet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 33. Det skal videre tilføyes at det er opp til bystyret, på bakgrunn av saklige og relevante planhensyn, å bestemme arealbruken i kommunen.

**Planens innhold**

Planområdet ligger ca 7 km sør for Trondheim sentrum, nord i bydelen Flatåsen, ca 700 m fra Flatåsen lokalsenter. I nordvest grenser området mot markagrensa, mot nord og øst grenser området til jordbruksareal og Leirelvkorridoren, i sør grenser området til Nedre Flatåsveg, og mot

vest Høgreina. Planområdet er ca 106 dekar inkludert vegareal i Nedre Flatåsveg, Høgreina og turveg ned mot Leirelva.

Planen legger til rette for utbygging av omtrent 520 boliger med tilhørende anlegg, grøntareal, samt offentlige turveger og gang- og sykkelveg. Planen regulerer en hensynssone for bevaring av naturmiljø med vegetasjonsskjerm mot viltkorridor (Leirelvkorridoren), og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (antikvarisk bebyggelse).

Klagene er behandlet tematisk nedenfor.

#### *Leirelvkorridoren og hensynet til vilt*

I klagene er det anført at reguleringsplanen ikke tar tilstrekkelig hensyn til viltinteresser og den økologiske korridoren benevnt som Leirelvkorridoren. Klagerne anfører at konsekvensen for Leirelvkorridoren ikke er belyst, og utbyggingen vil innebære en blokkering av korridoren.

I planbeskrivelsen på side 4 er det beskrevet at planområdet ligger innenfor Leirelvkorridoren. Korridoren er en av to som forbinder Bymarka/markaområdene i vest med Estenstadmarka/markaområdene i øst. Korridoren har viltverdi B, og er et viktig viltområde.

Videre er det i planbeskrivelsen på side 13 beskrevet hvordan Leirelvkorridoren skal ivaretas:

#### *“Vegetasjonsskjerm – ivaretagelse av viltverdier*

*Mellom bebyggelsen og landbruksarealet etableres det en vegetasjonsskjerm som buffer mot hensynssone naturmiljø -viltkorridor. Vegetasjonsskjermen er 30m bred og knytter seg til vegetasjonen i marka samt eksisterende krattskog nord for gårdsbebyggelsen på felt B7. Høydeforskjellen i terrenget tas også opp i vegetasjonsskjermen slik at byggeområdene B4, B7 og B5 blir liggende som tydelige plataer. Dette forsterker vegetasjonsskjermens avgrensende funksjon.”*

Ved offentlig ettersyn av planforslaget var det vedlagt en utredningsrapport for vilt og Leirelvkorridoren. I rapporten er det anbefalt etablering av vegetasjonsskjerm mellom ny bebyggelse. Rapporten konkluderer med at utbygging av Flatås Nordre vil ha liten påvirkning på viltkorridoren, men at utbyggingen medfører økt menneskelig aktivitet. Det vil være en belastning for viltkorridoren, og derfor konkluderer rapporten med at utbyggingen vil ha en liten negativ påvirkning for viltkorridoren.

I reguleringsbestemmelsen punkt 9.4 er det stilt krav om etablering av vegetasjonsskjerm i naturområdet (N) før bebyggelse innenfor henholdsvis B4 og B5 kan gis ferdigattest.

Etter byplansjefens vurdering er hensynet til Leirelvkorridoren tilstrekkelig utredet og vurdert, og at det gjennom rekkefølgekrav er sikret nødvendige tiltak for å ivareta dens funksjon.

#### *Forhold til overordnede prinsipper og kommunale strategier*

Det er anført i klagene at vedtaket av reguleringsplanen strider imot kommunale strategier og utredninger som kommunen har lagt frem. Særlig er det vist til at området er foreslått omdisponert fra boligformål til landbruk-, natur-, friluftslivsformål av Kommunedirektøren i Trondheim. Etter klagerens syn skulle behandlingen av reguleringsplanen vært utsatt til politiske saker om utbyggingsrekkefølge og omdisponering av området var behandlet.

Byplansjefen viser i denne sammenheng til at planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Gjennom vedtaket av KPA har bystyret vurdert at det er ønskelig med boligutbygging på arealene. Dersom saken skulle blitt utsatt i påvente andre politiske saker ville dette vært i strid med plan- og bygningsloven § 12-12 hvor det fremgår: «*Kommunestyret må treffe vedtak seneste 12 uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet [av administrasjonen]*». Byplansjefen bemerker at det på nåværende tidspunkt ikke er fattet noen politisk beslutning om utbyggingsrekkefølge, og at omdisponering av arealformålet gjennom kommuneplanens arealdel tidligst kan skje ved vedtaket av ny KPA.

Politiske saker om mulig omdisponering av arealer avsatt til boligbygging, og strategiske planer for vern av landbruksjord er ikke juridisk bindende, og endrer ikke arealets status i kommuneplanens arealdel.

Det følger av pbl. § 3-1 at bystyret er den øverste planmyndigheten i kommunen. Det er opp til bystyret å bestemme arealbruken i kommunen basert på saklige og relevante hensyn. Det er videre opp til bystyret å vurdere om det er andre politiske saker som bør behandles før et forslag til reguleringsplan sluttbehandles. Bystyret har myndigheten til å ikke vedta et forslag til reguleringsplan dersom bystyret mener arealbruken ikke er hensiktsmessig. I denne konkrete saken har bystyret vurdert at arealbruken er ønskelig og hensiktsmessig for planområdet.

Etter byplansjefens syn vil det ikke foreligge saksbehandlingsfeil ved at forslaget til reguleringsplan ble behandlet og vedtatt før andre politiske saker som utbyggingsrekkefølge og kommuneplanmelding for vern av jordbruksarealer.

#### *Hensyn til eksisterende bebyggelse og bomiljø*

Det er i klagenes anført at reguleringsvedtaket ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse og bomiljø, og at boligblokker vil være et fremmedelement i området. Klagerne har blant annet vist til at store deler av bebyggelsen i området består av småhus og rekkehus. Det er også anført utbyggingen etter den vedtatte reguleringsplanen vil ha negative virkninger for klagerens utsikt.

Hovedgrepene for planlagt bebyggelse er beskrevet i planbeskrivelsen på side 6. Fra planbeskrivelsen fremgår at planlagt bebyggelse skal ha rekkehusbebyggelse i to etasjer i overgangen fra eksisterende bebyggelse. I reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 er det stilt krav om at det skal etableres konsentrert småhusbebyggelse i feltene i B1-1 og B1-2. Innenfor disse feltene vil det ikke være tillatt å etablere blokkbebyggelse.

I bestemmelsene punkt 4.3 og 4.4 er det stilt nærmere krav om høyde på bebyggelsen, og bebyggelsens utforming og plassering. Det er blant annet stilt krav om minimum 4,5 meter avstand mellom bebyggelsen.

I planbeskrivelsen er dagens situasjon beskrevet på side 3, og det fremgår her at bebyggelsen i området er variert:

*“Omkringliggende bebyggelse er boligbebyggelse. Den nærmeste bebyggelsen i sør er rekkehusbebyggelse med tun fra 70-tallet. Lenger sør, mot Flatåsen lokalsenter, ligger den karakteristiske blokkbebyggelsen som danner store, bilfrie tun. I øst er det spredt eneboligbebyggelse hovedsakelig fra 80- og 90-tallet.”*

Den framtidige situasjonen er beskrevet på sidene 15 og 16 i planbeskrivelsen.

I forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen kom det inn merknader fra flere av klagerne på forhold som gjelder tilpasning til eksisterende bebyggelse og utsiktsforhold. Disse merknadene er kommentert på sidene 16 til 22 i planbeskrivelsen.

Etter byplansjefens vurdering er det tilstrekkelig vurdert hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg eksisterende bebyggelse, og hvordan planlagt utbygging påvirker omkringliggende boliger og utsiktsforhold.

#### *Konsekvenser for trafiksikkerhet, infrastruktur, skolekapasitet, og kollektivtransport*

Det er anført i klagen at konsekvenser for eksisterende infrastruktur, skolekapasitet, og kollektivtransport ikke er godt nok beskrevet eller vurdert. Videre er ikke konsekvenser for trafikk og HMS godt nok redegjort for etter klagerens syn.

Etter klagerens syn er det ikke avklart hvordan det skal sikres tilstrekkelig kollektivdekning, og at utbyggingen ikke vil påvirke nullvekstmålet. Videre mener klagerne at både skole- og barnehagekapasitet må være avklart før utbyggingen kan settes i gang.

Det er i planbeskrivelsen på sidene fire og fem gjort rede for dagens situasjon for infrastruktur og kollektivdekning.

Virkningene av planforslaget fremgår av planbeskrivelsen blant annet på sidene 15 og 16. Her er følgende beskrevet om trafikk, kollektivdekning, infrastruktur:

#### *“Trafikk*

*Det blir økt trafikk i Nedre Flatåsveg, estimert til en økning på 1200 ÅDT (årsdøgntrafikk). Det blir økt støy fra trafikken, men virkningen reduseres av nedsatt hastighet til 40 km/t. Virkningen reduseres videre av støyskjermer estimert til mellom 0,8 og 1,4 meter høye. Innenfor planområdet er det behov for en 1,5m høy støyskjerm ved Buengvegen 95 og 97. Denne er sikret i planen.*

#### *Kollektiv og sykkel*

*Med det nye rutetilbudet fra august 2019 har området 5 avganger i timen i rushtida og 1 avgang i timen ellers, fra bussholdeplassen Nordre Flatåsen, som ligger like inntil planområdet. Flere avganger fra Flatåsen senter eller Høgreina holdeplasser. Med sykkel kan en forholdsvis raskt via Buenget og Selsbakk nå store arbeidsplasskonsentrasjoner sør for Midtbyen, som Sluppen, Gløshaugen og St. Olavs hospital.*

#### *Økonomiske konsekvenser for kommunen*

*Utbyggingen medfører økning av barn innen skolekretsen på Flatåsen. Det er i dag ledig skolekapasitet i kretsen. På lengre sikt kan utbygging på Flatåsen bli utfordret med tanke på skolekapasitet, selv om kapasiteten vurderes å være god i årene som kommer. Planbestemmelsene sikrer at søknad om ny boligbebyggelse ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.*

*Det kan være at kommunens tomt i Høgreina må utbygges med barnehage tidligere enn ellers planlagt som følge av utbyggingen.*

*Kommunen får driftsansvar for offentlig regulert gang- og sykkelveg og turveger.”*

Videre er det i bestemmelsene til reguleringsplanen stilt krav om at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet før utbygging kan settes i gang. Byplansjefen viser her til reguleringsbestemmelsene punkt 9.6.

Fra side 13 i planbeskrivelsen hitsettes følgende om teknisk infrastruktur og trafikk:

#### “Vann og avløp

*Det legges ny overføringsledning i felles adkomstveg, da eksisterende ledning er i dårlig forfatning. Hovedtrasé for vann, avløp og spillvann legges i felles adkomstveg og knyttes til eksisterende kommunalt nett i krysset Nedre Flatåsveg/Buengvegen. Utbygging av jordbruksarealet utløser endring i avrenning fra området. Nye overvannsledninger er ivaretatt i planforslaget ned mot Leirelva. Fordrøyning løses lokalt innen hvert felt.*

#### Fjernvarme

*Bebyggelsen knyttes til fjernvarme.*

#### Nettstasjon

*Eksisterende trafo i Nedre Flatåsveg kan utvides til å forsyne felt B1. For øvrig ny bebyggelse innen planområdet (B2-B6) etableres det ny trafo ved innkjøringen til p-kjelleren for B6, innenfor byggeområde Øvrige anlegg (ØA2) i plankartet.*

#### Avfallsanlegg

*Det etableres stasjonært avfallssuganlegg. Terminal plasseres i byggeområdet Øvrige anlegg (ØA1). Tilkost for renovasjonsbil er regulert i plankart, f\_KV5. Nedkast plasseres maks 50 meter fra hovedinnganger for boligene.*

#### Trafikk

*Trafikkutredningen viser at utbyggingen genererer en ÅDT på ca 1200. Vegnettet i Nedre Flatåsveg har kapasitet til den beregnede trafikkøkningen.”*

Ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen var det vedlagt fagnotat om utbyggingens konsekvenser for eksisterende gang- og sykkelvegnett, og vurdering av kollektivtilgjengelighet og nullvekstmålet.

I reguleringsbestemmelsene punkt 9.5 er det stilt krav om etablering av støydemper, i tillegg til at det i punkt 3.3 stilles krav til maksimal tillatt støy på bebyggelsen utenfor planområdet som blir berørt av trafikkstøy.

Etter byplansjefens vurdering er reguleringsplanens virkning for infrastruktur og nullvekstmålet tilstrekkelig vurdert.

#### Geotekniske forhold

I klagen er det anført at alle geotekniske forhold må være avklart før utbyggingstiltak kan settes i gang, og at prosjekteringen skal prøves av relevante faginstanser.

Grunnforholdene er beskrevet på side 6 i planbeskrivelsen:

*“Planområdet ligger under marin grense, og består av løsmasser i form av hav- og fjordavsetninger, tykt dekke. Nordøst og nedenfor planområdet ligger en kvikkleiresone med høy*

*faregrad. Utførte grunnundersøkelser viser imidlertid ingen indikasjoner på kvikkleire eller leire med sprøbruddmateriale innenfor planområdet. Det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet for reguleringsplanlegging, rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge til byggesaksbehandling”*

Ved offentlig ettersyn av planforslaget var det vedlagt geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult. I rapporten er det konkludert med at planområdet vurderes som skredsikkert for kvikkleire-, jord- og flomskred. I rapporten foreslås det at tas inn egen reguleringsbestemmelse om geoteknisk forhold.

I reguleringsbestemmelsene punkt 8.3 fremgår:

#### *“8.3 Geoteknikk*

*Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.”*

Dersom det ikke foreligger geoteknisk prosjektering ved søknad om utbyggingstiltak vil kommunen måtte avslå søknaden inntil dette er ivaretatt. I tillegg vil byggetiltaket være underlagt de alminnelige reglene i byggteknisk forskrift (TEK 17) og byggesaksforskriften (SAK 10), med hensyn til blant annet plassering av byggverk og kontroll med tiltaket.

Etter byplansjefens syn er geotekniske forhold tilstrekkelig vurdert i bystyrets vedtak av reguleringsplanen.

#### *Økonomiske konsekvenser av utbyggingen*

I klagen er det stilt krav om at økonomiske konsekvenser for naboer må belyses, og at utbygger eller kommunen må stå som økonomisk ansvarlig for økte kostnader som følge av utbyggingen.

Byplansjefen bemerker innledningsvis at eventuelle skader eller økonomisk tap som følge av utbyggingen vil være et forhold mellom den enkelte naboen og utbygger. Det er ikke anledning til å gi bestemmelser om økonomiske forhold i reguleringsplaner.

I reguleringsplanprosessen er det vurdert eventuelle avbøtende tiltak som en konsekvens av utbyggingen. I reguleringsbestemmelsene punkt 8.2 er det stilt krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for blant annet trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, og støyforhold.

Ved gjennomføringen av byggetiltaket vil det være opp til tiltakshaver og ansvarlige foretak at byggeaktiviteten utføres slik at det ikke oppstår skade på omkringliggende bebyggelse.

Etter byplansjefens vurdering er økonomiske konsekvenser av utbyggingen til strekkelig vurdert.

#### *Anleggstrafikk og anleggsfasen*

Det er i klagen anført at anleggstrafikken ikke kan benytte Nedre Flatåsveg gjennom hele byggeperioden, og at utbyggeren skal levere en tidsplan for når det skal skje byggeaktivitet. I tillegg anfører klagerne at utbyggeren må utarbeide en plan for støv- og støymåling og hastighetsmåling, og at det skal foregå daglig rengjøring av vegbanen.



I reguleringsbestemmelsene punkt 8.2 er det stilt krav om at plan for beskyttelse av omgivelsene skal følge søknad om tillatelse til tiltak. I planen skal det redegjøres for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, vasking av kjøretøy, tildekking av last, og vasking av vegnett. Det er videre stilt krav om etablering av nødvendige beskyttelsestiltak før bygge- og anleggsarbeider kan settes i gang.

Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner var det vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det er ikke identifisert risikoer som krever særskilte tiltak i forbindelse med anleggsarbeidet.

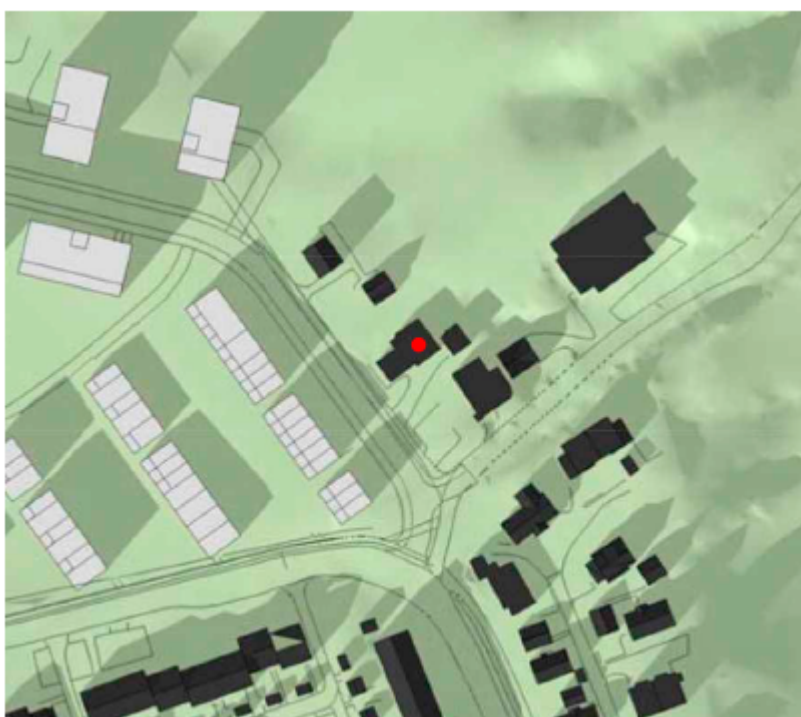
Det er vurdert som forsvarlig at anleggstrafikken kjører langs Nedre Flatåsveg, og det er ikke stilt krav om etablering av egen adkomst fra Øvre Flatåsveg. På sidene 22, 23, og 24 i ROS-analysen fremgår vurderingene.

Etter byplansjefens syn er konsekvenser av anleggsfasen og avbøtende tiltak forsvarlig vurdert i bystyrets vedtak av reguleringsplanen.

#### *Konsekvenser for solforhold og utearealer*

I klagen fra Vandbakk og Rena er det anført at rekkehusene i felt B1-1 som er planlagt nærmest klagerens bolig i Buengvegen 95 vil blokkere sol, lys, og utsikt. Dette mener klagerne gir en urimelig forringelse av deres bokvalitet. Klagerne mener også det ikke er utarbeidet tilstrekkelige illustrasjoner for å vurdere skyggepåvirkning fra ny bebyggelse.

Byplansjefen har i forbindelse med behandlingen av klagen avdekket at det var en feil i materialet til offentlig ettersyn. Det er bekreftet av forslagsstiller Heimdal eiendom at bebyggelsen nærmest Vandbakk og Rena er vist med høyde c+ 146,4 mens det i plankartet ved offentlig ettersyn var tillatt byggehøyde inntil c+ 150,5. Dette medførte at skyggevirkingene på eiendommen Buengvegen 95 fremstod mindre enn realiteten.



*Situasjonen for 23. mars kl. 15 vist ved offentlig ettersyn (klagerens eiendom markert med rød prikk).*



*Situasjonen 21. mars kl. 15 ved sluttbehandling av reguleringsplanen.*

Ved sluttbehandling er skyggevirkningene for Buengvegen 95 større enn ved offentlig ettersyn ettersom bebyggelsen er høyere enn i illustrasjonen (ved offentlig ettersyn). I realiteten er tillatt byggehøyde redusert fra c+ 150,5 til c+ 148, dette er imidlertid ikke synlig på grunn av feilen i illustrasjonene ved offentlig ettersyn.

Feilen i materialet får likevel bare betydning for vedtaket av reguleringsplanen dersom det er grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold jf. forvaltningsloven § 41.

Når byplansjefen vurderer at det ikke er grunn til å tro saksbehandlingsfeilen kan ha virket bestemmende inn på bystyret vedtak av reguleringsplanen, skyldes dette at klagerne har inngitt egen uttalelse om solforhold i flere omganger, og at det ikke forelå feil da bystyret vedtok reguleringsplanen.

Klagerne har etter offentlig ettersyn gitt flere merknader til reguleringsplanen. I henvendelser datert 31. mars 2019, 11. januar 2020 og 9. februar 2020 har klagerne kommet sine synspunkter for reguleringsplanen. Uttalelsen gitt 9. februar 2020 ble gitt til illustrasjoner som viste riktige høyder på bebyggelsen, og sol- og skyggeforhold i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Selv om klagerne ikke fikk sett den riktige situasjonen ved offentlig ettersyn, har de uttalt seg ved flere anledninger og således fremmet sitt syn på saken.

I planbeskrivelsen til sluttbehandling på side 20 og 21 er klagerens merknader inntatt og kommentert. Det fremgår her at klagerne mener bebyggelsen må reduseres i høyde, at

orienteringen på planlagt bebyggelse må endres, og at klagerne mener det ikke er vist tilstrekkelig dokumentasjon på solforholdene.

Virkningene av reguleringsplanen var synliggjort for bystyret ved deres behandling av planforslag, og det fremgikk også at naboene var negative til virkningene. Virkning ble av bystyret vurdert som akseptable.

Orienteringen av bebyggelsen innenfor B1-1 er ikke endelig bestemt i reguleringsystemene. Det er illustrert en mulig plassering i planprosessen, men den endelige plasseringen foretas i byggesaken. Det er utredet og vurdert at den viste plasseringen vil gi akseptable virkninger for eksisterende bebyggelse. Bystyret var ved sitt vedtak kjent med at nærmeste naboer ønsket en annen orientering av bebyggelsen.

Etter byplansjefens syn er sol- og skyggevirkninger tilstrekkelig vurdert i vedtaket av reguleringsplanen. Byplansjefen kan ikke finne saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på bystyret vedtak.

### **Konklusjon**

Trondheim kommune har etter dette gjennomgått klagen og deres vedlegg, men kan ikke se at det er heftet feil ved saksbehandlingen som har hatt betydning for vedtakets innhold, eller at det for øvrig er fremkommet opplysninger som skulle tilsi en oppheving eller endring av kommunens vedtak. Klagen tas ikke til følge.

I medhold av plan- og bygningsloven § 1-9, femte ledd og forvaltningsloven § 33, fjerde ledd, oversendes Trondheim kommunes vurdering sammen med sakens dokumenter til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Christoffer Hansen  
jurist

Vedlegg:  
Saksprotokoll  
Vedtatt planbeskrivelse  
Vedtatt plankart på grunnen  
Vedtatt plankart under grunnen

Vedtatte planbestemmelser

Saksframlegg

Uttalelser fra Vandbakk og Renaa datert 31. mars 2019, 11. januar 2020, 9. februar 2020.

Klage fra Vandbakk og Renaa

Klage fra Naturvernforbundet

Klage fra Søndre og Nordre Flatåsen borettslag

Uttalelse fra forslagsstiller

Sol- og skygge illustrasjoner

Planbeskrivelse ved offentlig ettersyn

Trafikkutredning

Støyutredning

Notat om nullvekst og kollektivtilgjengelighet

Stedsanalyse

Viltutredning

Geoteknisk utredning

ROS-analyse

Med hilsen

Trondheim kommune

Ragna Fagerli  
byplansjef

Christoffer Hansen  
jurist

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottaker: