

Saksframlegg

Detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, r20210010, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/196

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000 merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, sist endret 08.12.2022, i bestemmelser sist endret 29.11.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 29.11.2022.

Før sluttbehandling skal følgende endringer vurderes:

1. Boligblokk i øst merket G og H trappes ned med en etasje. Det begrunnes med at en lavere høyde vil bedre skyggevirkningene for nabotomten, samt at en lavere byggehøyde vil være mer tilpasset eksisterende og framtidig bebyggelse i området.
2. Boligblokkene i vest merket C og D (mot rekkehus ved Tegleverket) bør vurderes vist med byggegrenser på plankartet for å sikre oppdeling i to volumer med minimum 4 meter avstand. Bestemmelse som sikrer dette kan tas ut, dersom det sikres på plankartet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Trym bolig AS. Komplette reviderte planforslag forelå 29.11.2022.

Planområdet er ca. 25 daa, hvor ca. 10 daa utgjør samferdselsanlegg. Planområdet består i dag av næringsbebyggelse, hovedsakelig kontorbebyggelse. Området omfattes av reguleringsplan r1174f, Tegleverket



Planområdet

industriområde, vedtatt 28.05.1998. Eiendommene er i denne planen regulert til blandet formål (industri / kontor / forretninger). Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som boligbebyggelse innenfor ytre sone og ligger innenfor område vist som kollektivåre i KPA.

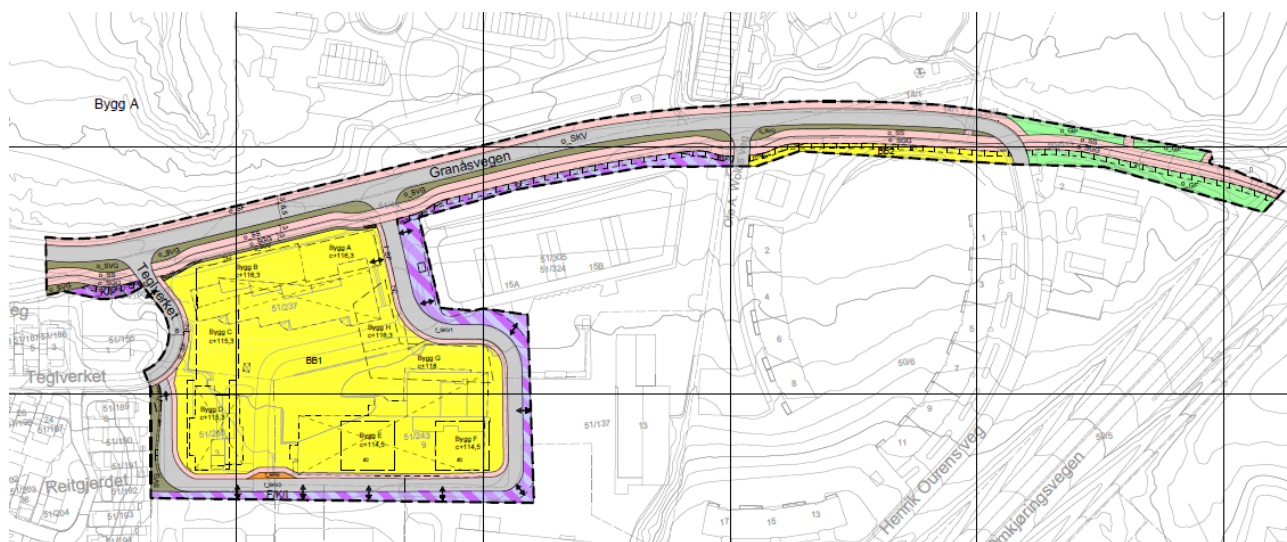
Trondheim kommune

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteareal og adkomster. Del av Granåsvegen tas også inn i planforslaget for å regulere del av forslag til endret gang- og sykkelanlegg langs Brøset-ruta, som strekker seg fra Øvre Bakklandet til Dragvoll.

En utfordring i planarbeidelsen har vært å legge til rette for at deler av et næringsområde gjøres om til et boligområde, samtidig som omkringliggende næringsfunksjoner opprettholdes med tilhørende tungtrafikk. Bebyggelsens tilpasning til eksisterende bebyggelse i Teglverket og fremtidig utvikling på Brøset har også vært en viktig utfordring.

Reguleringsforslaget er utfyllende beskrevet i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget



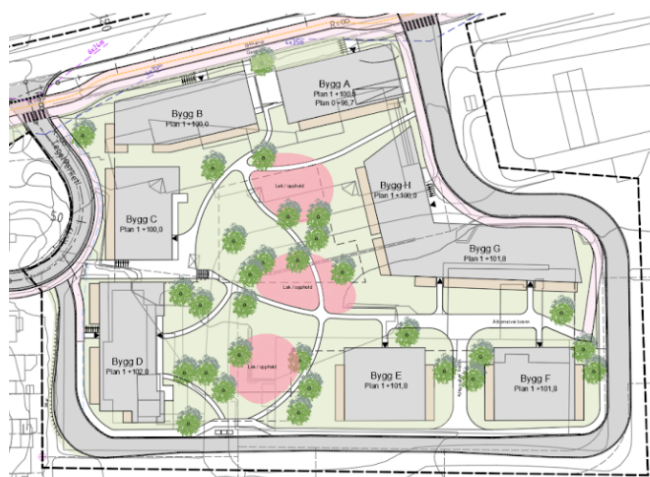
Forslag til plankart

Bebyggelsen er plassert slik at det dannes en åpen kvartalsstruktur rundt uterommet. Felles adkomstveg til området vil gå rundt bebyggelsen. Planforslaget legger opp til ca. 170 leiligheter av variert størrelse, der maksimalt 35 % av boligene kan være mindre enn 45 m². Beregnet utnyttelse av området uten Granåsvegen, ligger på ca. 12 boliger per daa, basert på illustrert antall boenheter.

Det etableres ny veiføring med innkjøring fra Granåsvegen, på samme sted som i dag, og en ny utkjøring til Teglverket. Dette gjør at man unngår at tungtrafikk tilknyttet virksomhetene som deler atkomstveien må snu inne på området.

Parkering for bil løses i parkeringskjeller under bakken. Mesteparten av sykkelparkering skal også løses innendørs i parkeringskjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller skjer innendørs i blokk A. Det planlegges for minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass til bil, og minimum 3 parkeringsplasser til sykkel, per boenhet eller per 70 m² BRA.

Blokkene A og B mot Granåsvegen og G og H mot øst, er illustrert med fire etasjer, med en



Illustrasjonsplan

Trondheim kommune

femte taketasje. E og F mot sør planlegges med fire etasjer med flatt tak, og C og D mot rekkehusbebyggelsen i vest planlegges i tre etasjer med en fjerde taketasje.



Størrelsen på felles uterom på bakken er i tråd med kravene som er satt i KPA, og har gode solforhold på nøkkeltidspunktene i mars og juni.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplaner gjennom endret arealformål fra næring til boligformål og endret gang- og sykkelveganlegg. Formålsendringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ved at kravet til parkering reduseres fra minimum 1,2 biloppstillingsplasser til minimum 0,6 og maksimum 1,0 pr boenhet / 70m² BRA. Med bakgrunn i god kollektivdekning i området forventer ikke forslagsstiller at en reduksjon i minimumskravet vil medføre ulemper for beboerne eller for omgivelsene.

Formålsendringen fra næring til boligformål vil føre til reduksjon av tilbud av næringslokaler i en del av tettbebyggelsen i kommunen.

Vurdering

Dagens næringsbebyggelse er i hovedsak kontorbygg. Det er generelt en god dekning av kontorbebyggelse innenfor tettbebyggelsen i Trondheim. Kommunedirektøren vurderer likevel at endring av deler av et næringsareal til boligformål vil ha betydning for eksisterende nabobebyggelse, som er næringsbebyggelse. Planforslaget vil også på generelt grunnlag medføre at et næringsareal innenfor tettstedsbebyggelsen går tapt i kommunen.

Planområdet ligger ikke i den tettteste delene av byen, og kommunedirektøren har derfor vurdert at foreslåtte høyder kan være problematiske. I forbindelse med planutarbeidelsen har det vært spilt inn at høydene må reduseres til rundt fire etasjer for å harmonere med øvrig nabobebyggelse og næringsbebyggelse. Det har også vært vist til at i områdereguleringen for Brøset er feltene nærmest Granåsvegen satt med høyder tilsvarende tre-fire etasjer. Kommunedirektøren mener derfor at bebyggelsen mot Granåsvegen og mot øst med fordel kunne ha vært redusert med en til to etasjer. Kommunedirektøren gjør også oppmerksom på at flere av byggene er illustrert med en høy sokkel, som gjør det mulig å bygge en ekstra etasje i forhold til etasjeantallene som er

Trondheim kommune

illustrert og beskrevet. Det vises også til at området ligger i byggesone 3 i forslag til ny KPA. Innenfor byggesonen skal utnyttningen alltid tilpasses områdets strøkskarakter, samt at det er ønskelig å begrense fortetting og transformasjon til en viss grad, for å fremme byutvikling i byggesone 1 og 2.

Kommunedirektøren anbefaler at boligblokkene i vest merket C og D (mot rekkehus ved Tegilverket) blir vist med byggegrenser på plankartet for å tydeliggjøre og sikre bedre at bebyggelsen deles opp i to volumer. Dette begrunnes med at det er viktig at det ikke blir en tung og tett fasade mot Tegilverkstunet.

Kommunedirektøren er enig i at parkeringskrav for bil kan reduseres fra minimumskravene som stilles i KPA på 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Foreslått minimumskrav til parkering på 0,6 er lavere enn hva som har vært praksis i lignende områder, der parkeringskravet har vært redusert.

Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 09.09.2021 og på kommunens hjemmesider. Naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet per brev/e-post utsendt 09.09.2021. Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn elleve innspill/merknader. Sammen drag av innspillene med forslagsstillers kommentarer fremgår som del av planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av offentlig veg med tilhørende fortau og sykkelveg, samt avfallsløsning og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsledninger vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler i hovedsak planforslaget, men ønsker at høyden på bebyggelsen vurderes fram mot sluttbehandling, for å bedre sikre tilpasning til eksisterende og fremtidig bebyggelse i området. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 02.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Marte Hakavik Braarud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Plankart

Trondheim kommune

- Vedlegg 2: Planbestemmelser
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse
- Vedlegg 4: Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Snitt, terreng- og gateoppriss

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: *Illustrasjonsplan for brannoppstilling*
- Vedlegg 9: *Luftkvalitet*
- Vedlegg 10: *Geoteknisk vurdering*
- Vedlegg 11: Miljøteknik rapport
- Vedlegg 12: Støyutredning
- Vedlegg 13: Notat - flomvei
- Vedlegg 14: Sol- og skyggeregnskap – arealoversikt
- Vedlegg 15: Sol-og skyggeanalyse
- Vedlegg 16: Utrekning av felles uteareal
- Vedlegg 17: Plan og profil internveg