

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, r20190011, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/118 (88767/22)

---

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 28.8.2018, sist endret 5.7.2022, i bestemmelser sist endret 4.8.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 4.8.2022.

Før sluttbehandling skal følgende endringer vurderes:

- å redusere bygg C til to og tre etasjer, for å gi en bedre stedstilpasning
- å trekke bygg B tilbake fra bruddkanten, for å gi bedre terrengtilpasning
- å trekke byggegrense for parkeringskjeller fire meter fra eiendoms grensen til gnr/bnr 47/152
- å sikre annen bruk, f.eks. felles oppholdsareal, i første etasje mot f\_GT, for å oppnå bedre bokvalitet

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nidelven Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planforslaget ble første gang sendt inn komplett 11.10.2019. Påfølgende prosess har tatt lang tid, hvor dialogen om utforming av planforslaget resulterte blant annet i en oppdeling av bakre bebyggelse til to enheter, bebyggelsen er lagt lavere i terrenget og høyde på fremre bygg redusert med en etasje. Bredde på turveg/skiløype er redusert og gitt plass til bedre fortaus- og vegløsning.

Nytt komplett planforslag forelå 3.5.2022.

#### Beskrivelse av planforslaget

##### *Planområdet*

Planområdet har i dag tre eneboliger og er på ca. 8 daa, hvorav ca. 3,5 daa er foreslått til boligformål i planen. Med tilhørende adkomst og renovasjon utgjør planlagt bebyggelse ca. 5,1 daa. Mot nord ligger den spesielle blokkbebyggelsen på Bergheim, hvor bebyggelsen ble utformet for å utnytte et gammelt steinbrudd.

## Trondheim kommune

### *Hensikten med planen*

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for tre boligblokker med tilhørende uteareal og parkeringskjeller, samt utbedring av eksisterende offentlig turveg. Det planlegges for en høy utnyttelse, med inntil 3 530 m<sup>2</sup> BRA bygg over bakken, og i tillegg kommer ca. 1 900 m<sup>2</sup> parkeringskjeller og boder. Parkeringskjeller ligger helt eller delvis under terreng og regnes ikke med i grad av utnyttning. 70 m<sup>2</sup> BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. Med utgangspunkt i dette sammenligningsgrunnlaget, ligger utnyttelsen på ca. 10 boliger per dekar. Bestemmelsene sikrer variert boligsammensetning. Det åpnes for ettromsleiligheter.

Det fremre bygget (bygg A) har fasade mot Brit Grytbaks veg. De to bakre blokkene (bygg B og bygg C) ligger i bakkant og høyere opp i terrenget. Felles uteoppholdsareal er foran og mellom bygg B og C. Felles uteområde er delt i to i nivå, forbundet med heis og utendørs trapp. Planforslaget oppfyller krav i KPA om at minimum 50 % av fellesarealene skal være solfylt på gitte nøkkeltidspunkt.



Det reguleres en offentlig turveg hvor turvegen her får en bredde som gjør at den enklere enn i dag kan prepareres til skiløype av kommunens maskiner, det vil si fem meter effektiv bredde.

### **Hovedutfordringer i planarbeidet**

*Terrengtilpasninger.* Utbyggingsområdet er svært bratt og bebyggelsen i planforslaget medfører betydelige terrenginngrep.

*Riktig nivå for tetthet og utnyttelse.* Byutviklingsstrategien viser dette som et område hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Planområdet ligger i overgangen mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen, hvor planområdet i dag og tilgrensende bebyggelse, foruten mot nord, består av småhusbebyggelse.

*Vegadkomst og turveg.* Det har vært utfordrende å få til en god og trafikk sikker atkomst, herunder tilgang for brannbil og renovasjonsbil, og å få til et tydelig skille mellom turveg og atkomstveg, samt nødvendig bredde på turvegen.

## Trondheim kommune

### Vesentlige virkninger

Turvegen er en mye brukt skoleveg. I dag er det en sammenblanding av turvegen og bilvegen som gir farlige situasjoner. Det har derfor vært viktig å forbedre og gi en trygg forbindelse.

Planforslaget bedrer situasjonen ved å lage et skille mellom veg og turveg, samt nytt fortau. På vinterstid vil imidlertid fremdeles skolebarn måtte ferdes i skiløypa før overgang til det nye fortauet.

Planforslaget medfører en økning i trafikkbelastningen i Brit Grytbaks veg. Trafikksikkerheten er bedret ved at det er regulert inn et bredere fortau langs hele vegen ut til Bergheimsvegen i henhold til kommunens norm på tre meter. Det er to avkjørsler langs vegen i dag som har dårlig sikt, hvor økt trafikk vil forverre situasjonen.

Bygge- og anleggsperioden vil være svært krevende for naboer av planområdet. For å muliggjøre boligbyggingen skal mye masse fraktes ut og det er nødvendig å sprengne fjell og etablere nye bergskjæringer. Spesielt byggene B og C, medfører høye bergskjæringer i bakkant. Anleggsarbeidet vil medføre støy og rystelser for nærliggende boliger, samt manglende kjøreadkomst til Brit Grytbaks veg 20 og 24 i deler av perioden.

Planområdet ligger akkurat i overgangen mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen og godt synlig fra store deler av byen. Eksisterende eneboliger innerst i Brit Grytbaks veg og Bjørkhaugvegen på oversiden, får ny bebyggelse tett på og vil i størst grad være påvirket av planforslaget.

### Vurdering

Å bygge boliger her kan være et positivt tilskudd til fortetting da området utnytter eksisterende infrastruktur, ligger vestvendt som gir mulighet for solrike uterom, nært gode rekreasjonsområder og i skolekrets med kapasitet. Kommunedirektøren mener i så måte det er riktig å tilrettelegge for flere boliger her. Samtidig er området svært krevende å bebygge fordi det er så bratt. Det vil bli store terrenginngrep som følge av planlagt bebyggelse og en særlig utfordrende anleggsperiode. Det er dermed argumenter både for og imot utbyggingen.

#### *Bokvalitet, for nye og eksisterende boliger:*

Private og felles uteoppholdsarealer er lagt mot vest slik at alle får uterom med gode solforhold. Oversikten over uteoppholdsareal viser felles uterom med god margin, men totalt er prosjektet synliggjort med kun marginalt oppnådd uteromskrav. Felles uterom har universell utforming, men det varierer hvor god fysisk og visuell kontakt de ulike byggene har med dette. Det er en svakhet at bygg A ikke har visuell kontakt med uterommet, da dette ligger på deres tak. Orienterbarheten inn til bebyggelsen kan oppleves lite intuitiv da hovedinngangen for alle tre bygg er via bygg A.

For noen leiligheter er det ikke oppnådd tilstrekkelig bokvalitet slik det er illustrert. Herunder leilighet på bakkeplan som blir liggende mot renovasjonsområdet med støyen dette medfører, men også med betydelig innsyn liggende mot hovedinngangen hvor alle beboerne skal inn og ut. Kommunedirektøren mener det må tas inn bestemmelse om at dette arealet ikke skal benyttes til bolig, men kan benyttes som felles oppholdsareal for boligene.

Leilighetsfordeling i bestemmelsene åpner for at 10 % kan være ettroms. Det er ingen krav til minimum størrelse i areal på leilighetene. Kommunedirektøren mener dette er en svakhet i planen, og at det ikke bør legges opp til ettromsleiligheter her. Det er vanskeligere å oppnå god bokvalitet for ettromsleiligheter, og planområdet ligger ikke så sentralt at så små leiligheter bør

## Trondheim kommune

tillates. Det er heller ikke lagt opp til fellesfunksjoner/fellesrom i prosjektet som kan kompensere for ettroms- eller små leiligheter.

Skyggevirkningene mot naboene er ikke stor. Det er i reguleringsplanen tatt inn flere konkrete bestemmelser som har til hensikt å i hovedsak ivareta bakenforliggende naboer. Størst virkning har planlagt bebyggelse for Brit Grytbaks veg 20. Eiendommen har sin uteplass nær den foreslåtte innkjøringen, og får ulempene det gir visuelt og med støy. Det foreslås parkeringskjeller som strekker seg langs bakkant av nr. 20. Parkeringskjelleren er stedvis lagt en meter fra eiendomsgrensen. Det mener kommunedirektøren ikke kan tillates. Overgangen mellom eiendommene er bratt, og kjeller så nært vil ha betydning for terrenget og muligheten for tilpasning innenfor nr. 20. En byggegrense på fire meter må derfor opprettholdes.

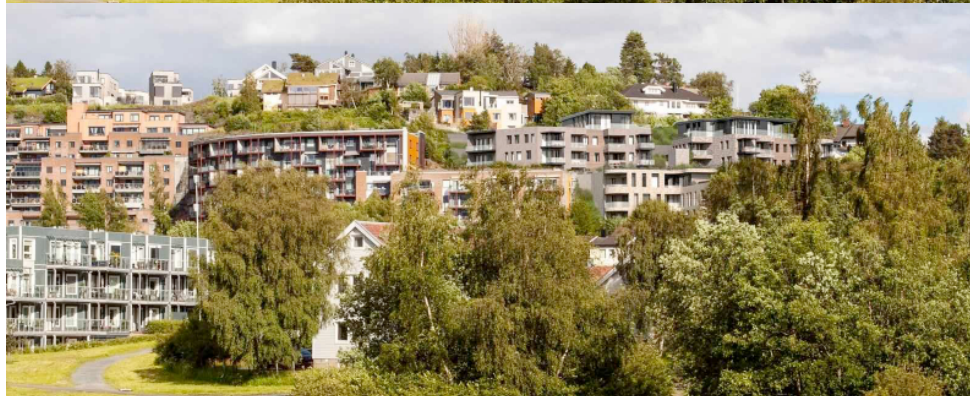
Tre og fire etasjer i bakkant av denne eiendommen mener kommunedirektøren er for høyt. Bygg C ligger nært terrengkanten og en lavere bebyggelse vil gjøre bebyggelsen mindre påtrengende, også for nr. 24. Det ble ikke oppnådd enighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på dette punktet. Se også vurdering knyttet til stedstilpasning.

### *Steds- og terrengtilpasning:*

Det er ulik oppfatning mellom forslagsstiller og kommunedirektøren hvilken strøkskarakter som skal legges til grunn da planområdet ligger inntil blokkbebyggelse med høy tetthet. Området vil endres fra å være et småhusområde med rom og grønt mellom bebyggelsen til en svært tett struktur. Kommunedirektøren mener det skulle vært lagt større vekt på småhusbebyggelsen.



*Eksisterende situasjon og planlagt bebyggelse sett fra gangbru ved Jonsvannsveien.*



*Området vil endres fra å være et småhusområde med rom og grønt mellom bebyggelsen til en svært tett struktur.*

Eksisterende blokkbebyggelse har en henvendelse mer mot nordvest enn planområdet, slik at fra Lohove og Steinhaugen er bebyggelsen lite synlig. Planområdets mer sørvestlige henvendelse medfører en stor visuell virkning fra Steinhaugen. Kommunedirektøren mener dette er et argument for at denne karakteren bør legges vekst på i større grad.

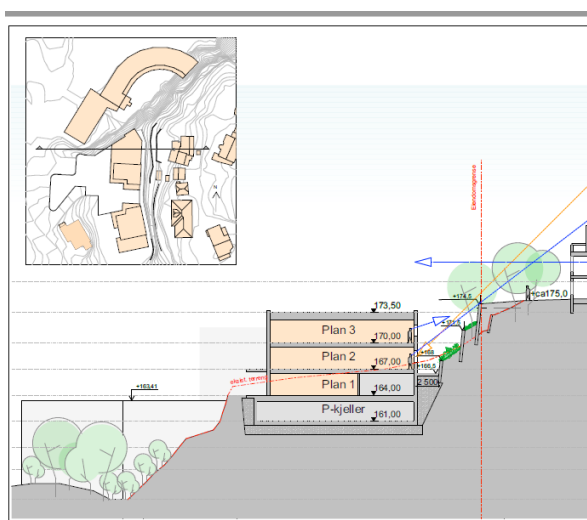


## Trondheim kommune



Visulaisert fra Steinhaugen. Illustrasjonen viser at småhusbebyggelse er hovedtypologien sett herfra. Planlagt bebyggelse vil endre områdets karakter.

Det er krevende terreng rundt bebyggelsen, med en bratt skrent opp mot bebyggelsen i Bjørkhaugvegen i øst og en bratt fjellskjæring ned mot Brit Grytbaks veg 14 i nord.



Det er lagt opp til støttemurer i bakkant av bygg B og C. Det er jobbet med å begrense høyde på murene, slik at de trappes gradvis ned i bakkant av bebyggelsen. Mot nord er imidlertid overgangen brå da bebyggelsen er plassert helt på kanten av skrenten. Dette vil bli nært og svært ruvende mot nr. 14, herunder deres takterrasse.

Kommunedirektøren mener dette er uheldig for eksisterende boliger, samt dårlig terrengtilpassing. Det ble ikke oppnådd enighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på dette punktet, og kommunedirektøren mener dette må endres før sluttbehandling.

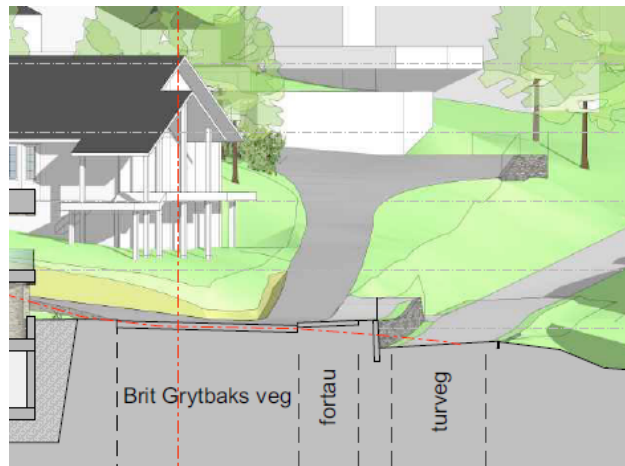


Dagens enebolig i nr. 18 (som skal rives) ligger noe trukket tilbake fra bruddkanten (her sett fra takterrassen til nr. 14). Ved planlagt prosjekt skal terrenget her senkes flere meter. Foreslått bebyggelse er plassert helt mot skrenten og med utkragede balkonger. Kommunedirektøren mener ny bebyggelse må trekkes noe tilbake.

## Trondheim kommune

### Turveg

Turvegen fra Lohove og forbi planområdet er mye brukt turveg og skoleveg. Det er vurdert en bredde på sju meter med parallell turveg og skiløype. Turvegen vil ikke bli brøytet på vinterstid og som skoleveg ville dermed ikke turvegen være alternativ til skiløypa. Parallelt løp ga en veldig trang situasjon, med høye murer og som ikke ga rom for å trekke fortau inn og forbi innkjøring til parkeringskjeller. Det er dermed gått bort fra et parallelt løp og gått videre med en fem meter bred turveg, som vist i planforslaget.



Illustrasjonen viser dagens situasjon til venstre og skisse over planlagt situasjon til høyre. Turveg og bilveg "blandes sammen" på en del av strekket i dag.

Planforslaget bedrer situasjonen med adskilte forbindelser. For å gi forbindelse mellom fortauet og turvegen er det sikret etablering av en trapp fra turvegen opp til enden av fortauet i bestemmelsene, men vinterstid er det usikkert om denne vil gjøres snøfri. Videre reguleres ikke fortauet offentlig forbi planområdet. Kommunen regulerer ikke offentlig fortau som grenser inn mot privat veg. Dette kan ha utfordringer knyttet til rettighet for bruk og tilstrekkelig vinterdrift av denne delen av fortauet. Kommunedirektøren mener likevel løsningen har tatt hensyn til både fortau og skiløype og at dette helhetlig virker som en god løsning, også som skoleveg. Utvidet fortau til tre meter sikrer vinterdrift av fortauet ut til Bergheimsvegen.

### Nullvekstmålet og byutviklingsstrategien

Planforslaget avviker fra byutviklingsstrategien, da området er vist som område hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter i strategikartet. Det vurderes at en utbygging her vil kun i moderat grad bidra til redusert bilbruk pga. avstand til Midtbyen og til Moholt lokale sentrum (ca. 600 - 700 meter). Boligbygging her vil derfor i noe grad føre til behov for bilrestriktive tiltak. Det er foreslått en lav parkeringsdekning. KPA krever minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA/boenhet. Planen foreslår minimum 0,8 plasser og maksimum 1 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA/boenhet. Som kompensasjon for redusert bilparkering økes parkeringsdekning for sykkel til minimum 2,5 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA/boenhet. Det er god kollektivdekning i området og sammen med redusert parkeringskrav og nærhet til sykkelveg, sannsynliggjør dette alternativ til bruk av bil.

### Skolekapasitet

Planområdet hører til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole, som har kapasitet til å ta imot nye elever fra planområdet.

### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen bidrar til en fortetting i et allerede bebygd område. En kompakt utbygging her sparer dyrkamark og grønne områder. Samtidig krever løsningene i planforslaget store terrengingrep,

## Trondheim kommune

transport av masser og riving av tre eksisterende eneboliger som kunne ha vært brukt vider og som vil gi klimagassutslipp fra anleggsfasen.

### Medvirkning

Det har vært stort engasjement rundt planarbeidet fra naboer. I hovedsak handler det om ivaretagelse av bokvaliteter, også under bygge- og anleggsarbeidet, og trafiksikkerhet.

Plankonsulent har hatt dialog med enkelte naboer omkring konkrete tiltak og har gjennomført to innspillsrunder med naboene. Sammenfatning av innspill med plankonsulentens svar, er lagt ved planbeskrivelsen som eget vedlegg.

Byplankontoret har vært på befaring den 31.8.2021 sammen med flere av naboene.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli noen økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift og vedlikehold av nytt offentlig fortau og videreføring av drift på turveg/skiløype. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med de endringene som er lagt inn som innstilling til vedtak.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.8.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Hanne Nordgård  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Situasjonsplaner og uteomhusplan
- Vedlegg 5: Snitt
- Vedlegg 6: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 7: Sol- og skyggevirkninger, dagens situasjon
- Vedlegg 8: Sol- og skyggevirkninger, planlagt situasjon
- Vedlegg 9: Inkomme merknad med plankonsulents kommentar

### Kun beslutningsrelevante dokument legges ved