

FORHOLD SOM AVVIKER FRA OMRÅDEPLANEN

Tema:

1. Høyder
2. Tetthet, utnyttelse og leilighetsfordeling.
3. Formål
4. Trafikkløsning/Parkering

1. Høyder

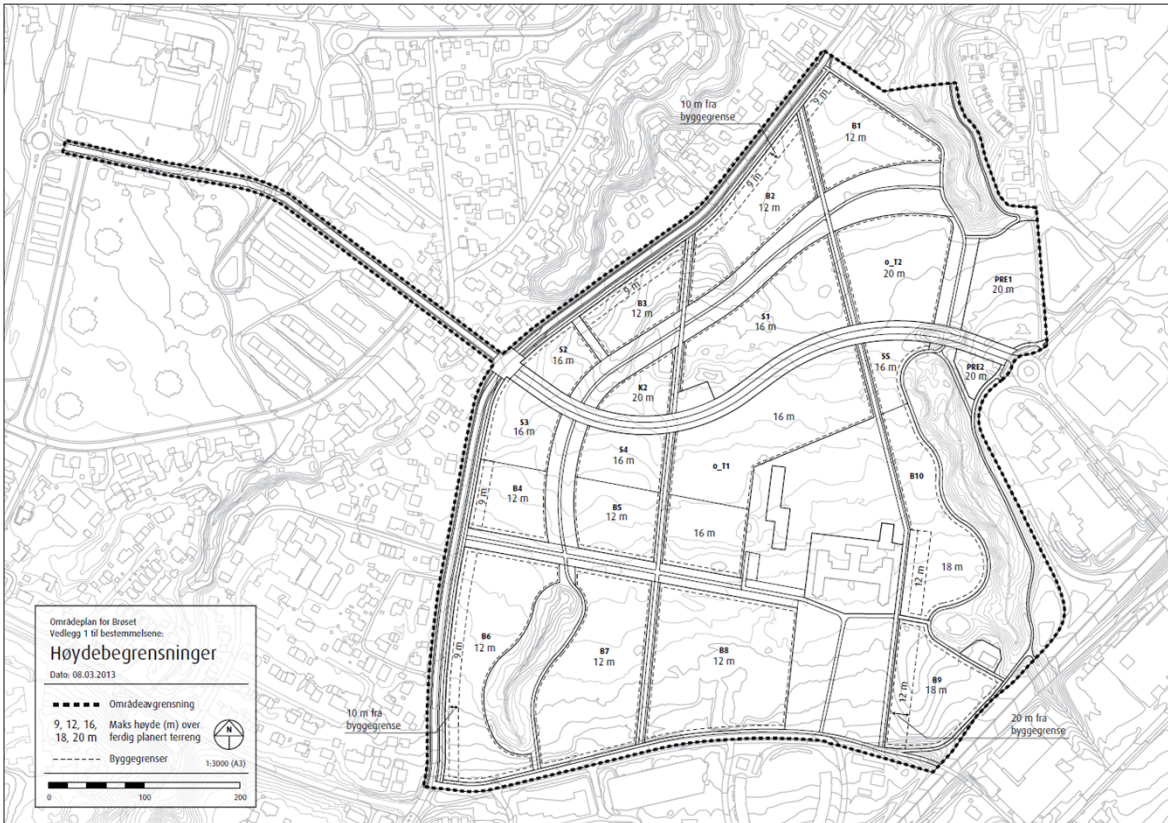
Områdeplanens bestemmelser beskriver i detalj tillatte bygningshøyder og tetthet.

Planforslaget viser endringer i høyder i kvartalene S2/BS4, K2/BS3, S1/BS1, T2/BOP1 og PRE1/BS5 i forhold til områdeplanen.

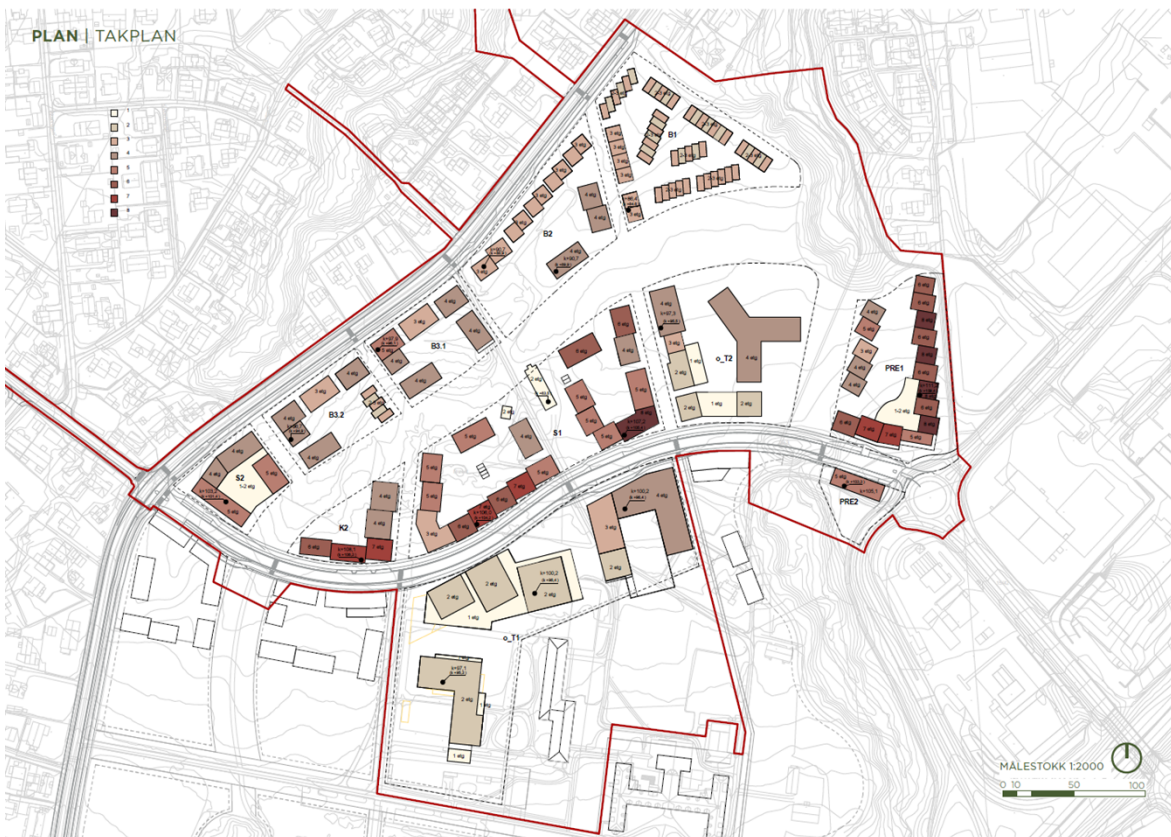
Delområde	Områdeplan		Planforslag
	<i>meter</i>	<i>etasjer</i>	<i>etasjer</i>
B1	9-12	3-4	2-4
B2	9-12	3-4	3-4
B3 (B3)	9-12	3-4	3-4
B3 (B4)	9-12	3-4	2-4
S2(BS4)	16	4	4-5
K2(BS3)	20	5	4-7
S1(BS2/BS1)	16	4	4-8
T2(BOP1)	20	5	1-4
PRE1(BS5)	20	5	3-8
PRE2(SAA)	20	5	5
T1(BOP1)	16	4	4

Forslagstillers argumentasjon:

Planforslaget sikrer viktige parametere for bokvalitet som tilgjengelighet til uterom og fellesfunksjoner innenfor området. En variasjon i høyder er ett av tiltakene for å skape variert skala i bebyggelsen. Planforslaget forholder seg til lave byggehøyder ut mot Brøsetveien og høyere bygg ut mot Kollektivgata og viderefører dermed prinsippet om at området tåler noe høyere utnyttelse i sør. Bebyggelsen trapper seg ned i vest av hensyn til eksisterende småhusbebyggelse



Fra områdeplan: vedlegg-3b---vedlegg-1-til-bestemmelsene---høydebegrensninger-datert-08.03.13

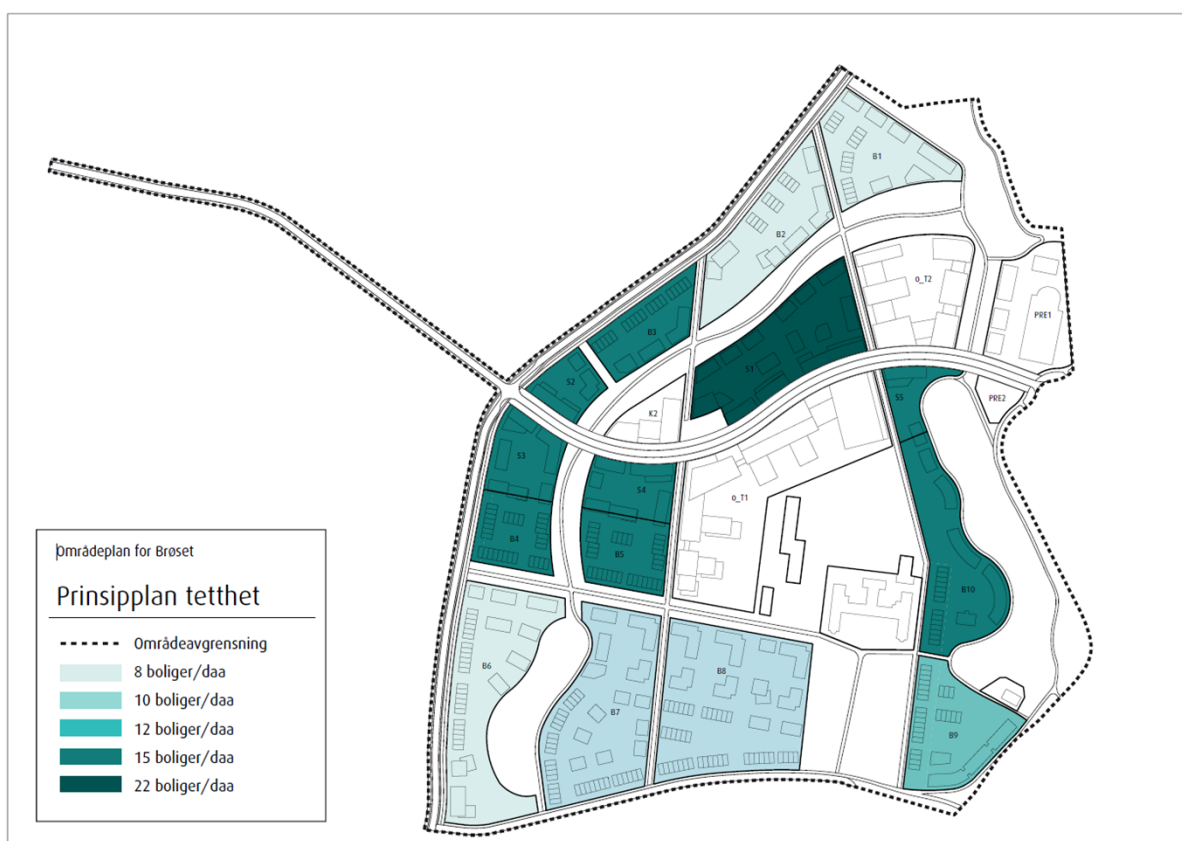


Fra ill. prosjekt: Takplan med etasjehøyder.

2. Tetthet og utnyttelse:

Planforslaget utfordrer områdeplanens føringer for arealutnyttelse. Prinsippplan tetthet følger områdeplanen som vedlegg. Planforslaget legger til rette for økt antall boliger sammenliknet med områdeplanen og åpner opp for sentrumsutvikling også i K2 og PRE1. Hvert område er også utnyttet med flere enheter enn i prinsippplan tetthet.

Illustrasjonsprosjektet viser en bebyggelse med planløsninger som gir ca. 1040 leiligheter. Omregnet med en snittstørrelse på 70m² BRA, i hht kommunens retningslinjer, gir dette 1133 leiligheter. Dette gir en samlet tetthet på ca. 12 boliger per dekar innenfor planområdet.



Fra områdeplanen: vedlegg-6---prinsippplan-tetthet

	TOTALT	REGULERT
BTA OVER BAKKEN	96090	100400
BTA TEKNISK ANLEGG	432	450
BTA NÆRING	6023	6250
BTA BARNEHAGE	904	1000
BTA BOKALER	1776	1800
BTA MOBILITETSHUB	302	400
BTA P-RAMPE	460	500
BTA BOLIG	86193	90000

BRA BOLIG	79298	82800
BRA TOTALT	88403	92400

Fra ill. prosjekt: Foreslått areal for planområdet (ikke medregnet kommunale tomter o_BOP1 og o_BOP2.)

	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt
	B1		B2		BBH		B3		B4		B54
BTA OVER BAKKEN	8427	8500	5827	6000	904	1000	6391	6500	6945	7200	7660
BTA TEKNISK ANLEGG											1604
BTA NÆRING					904	1000					90
BTA BARNEHAGE											117
BTA BOKALER											257
BTA MOBILITETSHUB											5592
BTA P-RAMPE											
BTA BOLIG	8427	8500	5827	6000			6391	6500	6945	7200	5592
BRA BOLIG	7753	7820	5361	5520	0	0	5880	5980	6389	6624	5145
BRA TOTALT	7753	7820	5361	5520	832	920	5880	5980	6389	6624	7047

ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	ill.prosjekt	regulert	TOTALT	REGULERT
B54		B53		B52		B51		B55		SAA			
7660	8000	7911	8200	14716	15300	14014	15500	21135	22000	2160	2200	96090	100400
1604	1680	180	190	406	420	531	560	1574	1650	1728	1750	6023	6250
												904	1000
90	90	350	360	963	970	373	380					1776	1800
117	150							185	250			302	400
257	280							203	220			460	500
5592	5800	7381	7650	13347	13910	13110	14560	19173	19880			86193	90000
5145	5336	6791	7038	12279	12797	12061	13395	17639	18290			79298	82800
7047	7360	7278	7544	13539	14076	12893	14260	19444	20240	1987	2024	88403	92400

Fra ill. prosjekt: Foreslått areal for planområdet, per delfelt (ikke medregnet kommunale tomter o_BOP1 og o_BOP2.)

2R:	500
3R:	285
4R:	163
5R:	16
Rekkehus:	51
Brøsethus:	25
Totalt:	1040

Fra ill. prosjekt: Foreslått leilighetsfordeling innenfor planområdet.

Forslagstillers argumentasjon:

Gjennom kompakt utbygging og en mer effektiv arealutnyttelse vil planforslaget gi en mer bærekraftig utvikling av Brøset Nord enn områdeplanen legger opp til. Planforslaget med tilhørende illustrasjonsmateriale viser samtidig at den foreslåtte utnyttelsesgraden sikrer gode bomiljø, med høy kvalitet på tilliggende uterom. Krav til dagslys og uteareal ivaretas for hele planområdet.

En høy tettet er også viktig for å sikre en god funksjonsblanding på Brøset, noe som er en viktig nøkkel for å oppnå en bærekraftig bydel. Dette forholdet beskrives også i planbeskrivelsen til områdeplanen, (s4): «*En forholdsvis høy utnyttelsesgrad i boligområdene – for å utnytte dette sentrale utbyggingsområdet godt og gi grunnlag for etablering av service i nærområdet*»

Snittstørrelse på leilighetene i planforslaget er noe mindre enn i tilsvarende bydeler i Trondheim. Dette er et bevisst grep for å få ned klimafotavtrykket per innbygger. Det planlegges for rause fellesareal som vil kompensere for reduserte leilighetsstørrelser.

3. Formål

Parkering og serviceanlegg til bolig: Områdeplanen åpner for parkering og serviceanlegg mot Tunga i Felt PRE1 og PRE2. Planforslaget åpner opp for sentrumsutvikling i K2 og PRE1. Områdeplanen vil samle parkering og serviceanlegg i utkanten slik at det skal være lettere å ta buss og sykle, enn å benytte bilen. Administrasjonen har i møter argumentert for at støy fra E6 gjør området uegnet til boligformål.

Kulturformål til sentrumsformål: Området K2 er tenkt benyttet til kombinert formål tjenesteyting/næring («klimasenter») i områdeplanen. Området foreslås til sentrumsformål med bolig og næring i planforslaget.

Flytting gatetun og torg: Det foreslås å endre plassering av gatetun i planforslaget for å danne nye akser og forbindelser. Det tilrettelegges for 4 gatetun ut mot Brøsetveien, istedenfor 3 som i områdeplanen. Torget foreslås flyttet lenger øst i området. Torget bevarer viktig henvendelse mot Kollektivgata.

Forslagstillers argumentasjon:

Parkering og serviceanlegg til bolig: Støyrapporten viser at man klarer å tilfredsstille krav til støy for boliger også ut mot rundkjøring mot Tunga. PRE1 har gode sol- og utsiktsforhold og en fin beliggenhet med friområder i vest og i nord. Vi mener at tomta er godt egnet til utnyttelse til boligformål. Å benytte en tomt på 8,8 mål til bilparkering strider mot planens målsettinger, som tilsier en god arealutnyttelse med redusert arealbruk til bilparkering, for å oppnå lavere klimagassutslipp (jf. klimagassberegning i Kvalitetsprogram Bærekraft).

Kulturformål til sentrumsformål: Forslagstiller ønsker å benytte eksisterende bygg til kulturformål, dette henger godt sammen med ny aktivitetsakse som vil løpe langs torg, skole og flerbrukshall. Etter dialog med bl.a. NTNU virker interessen for å etablere et eget informasjonssenter for klimavennlig byutvikling lav.

Flytting gatetun og torg: Torget er foreslått flyttet for å gi en bedre sammenkobling mellom ravine, stabbur, låve og aktiviteter sør for Kollektivgata som skole, flerbrukshall med uteareal, sykepostbygget og Reitegjerde sykehus. Plassering av torg endres som en del av etablering av aktivitetsaksen. Flere gatetun vil dele opp boligområdene B3 og B2 på en mer hensiktsmessig måte, og skape bedre forbindelse på tvers av planområdet i retning nord-syd.

4. Trafikkløsning/Parkering

Områdeplanen foreslår at 70 % av parkeringen for hele planområdet skal etableres innenfor felt PRE1 og PRE2, med noen unntak for gateparkering i sør og HC parkering. Også gjesteparkering for funksjoner langs hovedgata er vist som bakkeparkering innenfor PRE2. Områdeplanen har samlet parkering og serviceanlegg usentralt i planområdet, slik at det skal være lettere å ta buss og sykle enn å benytte bilen. Planforslaget for «Deler av Brøset med tilliggende veier» legger til rette for flere sentralt plasserte mobilitetskjellere.

Parkeringsplasser: I hht. § 3.3.1 i områdeplanen tillates ikke andre parkeringsplasser enn de som er nevnt i bestemmelsene. I områdeplanen tillates ikke adkomst til parkering fra Brøsetvegen med unntak av adkomst til barnehagen for varelevering og HC parkering. Planforslaget legger til rette for én innkjøring til mobilitetskjeller i planområdet fra nord via Brøsetveien.

Adkomst for bil: Områdeplanen har temakart som belyser dette.

Det skal være mulig kjørbar adkomst til alle hovedinnganger til skole, barnehage og planlagt helse- og velferdssenter. Manøvrering og snumuligheter for kjøretøy må vises med sporingskurver, også hvordan dette skal ivaretas i hovedvegen (o_V1) gjennom området, der det ikke er tillatt gjennomkjøring.

Varelevering: skal løses mest mulig i utkanten av området. Varelevering med større kjøretøy kan skje sentralt innenfor felt PRE1 og PRE2 i hht. områdeplanen. Derfra bør varer hentes med transportsykler eller mindre elektriske kjøretøy. I planforslaget foreslås varelevering og annen nyttekjøring i større grad løst i mobilitetskjellere.

Forslagstillers argumentasjon:

Målet for foreslåtte løsninger er å legge til rette for minst mulig bilkjøring inne i området.

I områdeplanen åpnes det for å etablere overflateparkering i de første byggetrinnene, som senere flyttes til parkeringshuset når 50% av boligene er bygget. Dette vil etter vår vurdering gi utfordringer mht. å legge til rette for en bærekraftig livsstil for de første beboerne i området. Overflateparkering kan bidra til å gjøre det mindre attraktivt å sykle og gå, og bidra negativt til områdets image. Et stort parkeringshus ved inngangsporten til Brøset vil på samme måte kunne virke negativt inn på områdets image.

Med hensyn til arealbruk vil en løsning med mange parkeringsplasser lokalisert over bakken bidra til lavere arealeffektivitet enn en løsning med parkeringsplasser under bakken. Lokalisering av besøksparkering i p-hus bidrar til lange avstander for mobile tjenesteytere, eksempelvis hjemmetjenesten, som i stor grad er avhengig av å benytte bil i sin hverdag. HC-parkering på terreng kan oppfattes som lite funksjonelt for enkelte brukere vinterstid.

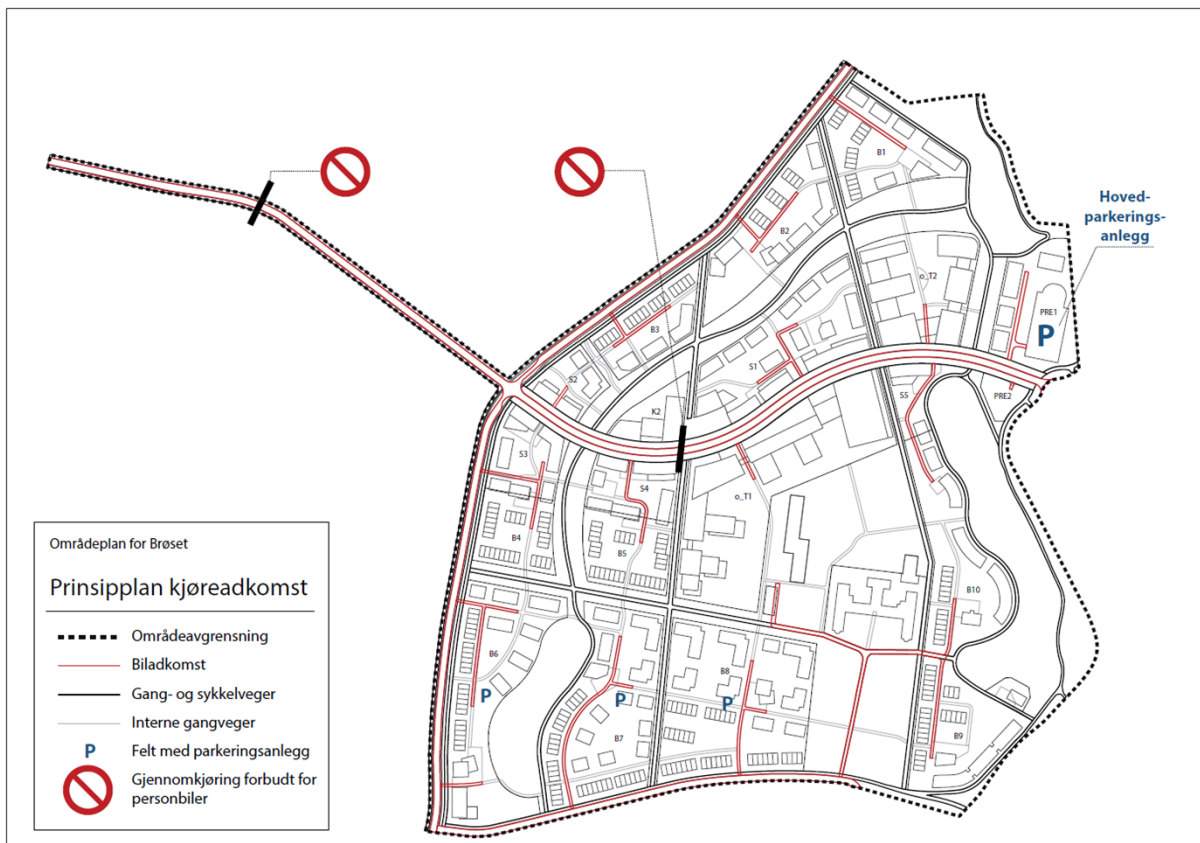
Mobilitetsløsningen i planforslaget, hvor det er lagt opp til å etablere delte mobilitetskjellere under bakken sentralt rundt i området, bidrar til mer effektiv arealbruk sammenlignet med etablering av parkeringsplasser over bakken. Løsningen i planforslaget gir relativt god tilgjengelighet/effektivitet for mobile tjenesteytere, hjemmehjelp og andre som har behov for å bruke bil i sin hverdag. Planforslaget vil videre, i større grad enn områdeplanens løsning, bidra til at det er mulig å legge til rette for en bærekraftig livsstil fra dag en, da mobilitetsstilbud kan etableres med permanent lokalisering under tak, fremfor midlertidige løsninger (overflateparkering) i en overgangsfase. Det muliggjør også reduksjon av p-norm over tid i de siste byggetrinnene.

Planforslaget bidrar gjennom bevist plassering og utforming av mobilitetskjellere også til å skape økt avstand til privat bilparkering sammenlignet med andre transportformer. Dette er et virkemiddel som bidrar til å redusere omfang av bilkjøring på samme måte som områdeplanens løsning med et desentralt parkeringshus.

Delte mobilitetskjellere er et premiss for å kunne tilby attraktive boligområder og for å løse parkeringskravene i områdeplanen. Det foreslås parkeringsanlegg under bakken med få innkjøringer for å sikre seg mot at planforslaget utløser trafikkøkning på Brøsetveien og kapasitetsproblemer i rundkjøringen ved Tunga.

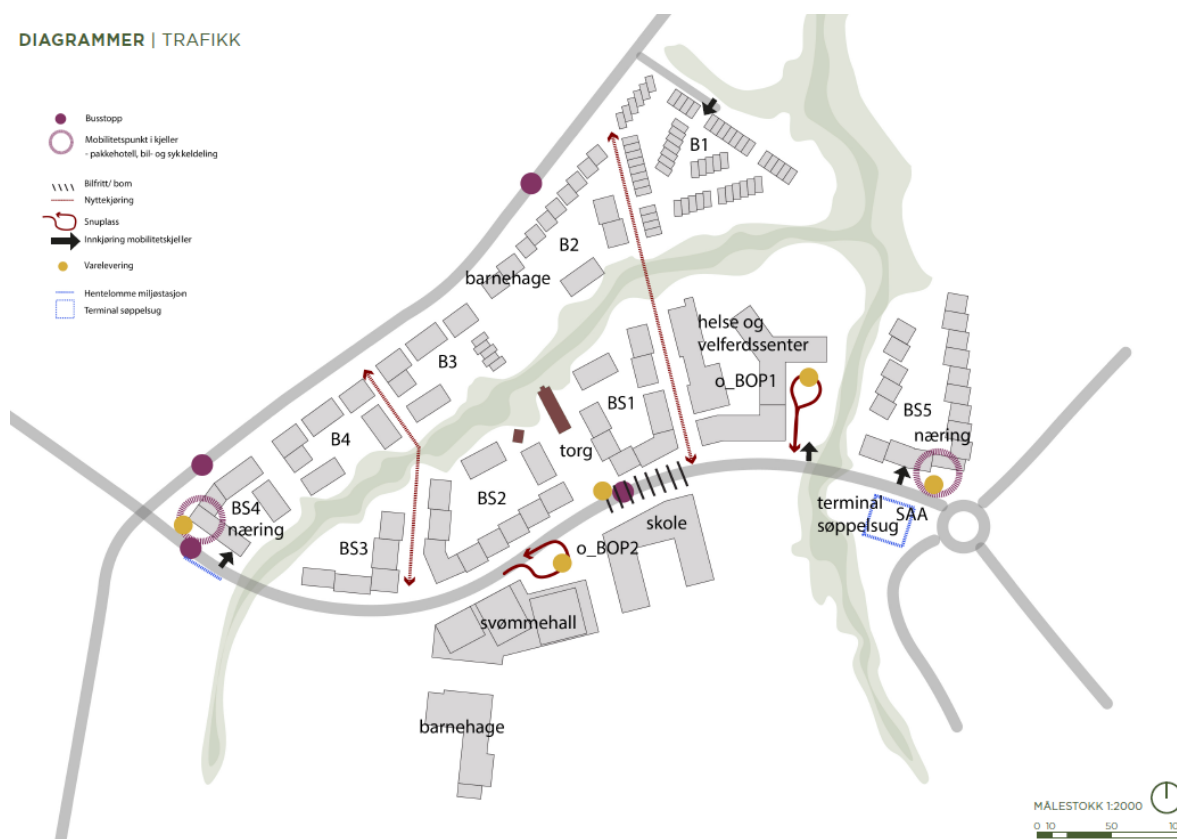
Adkomst for bil: Planforslaget legger opp til kjørbar adkomst til alle hovedinnganger til skole, barnehage og planlagt helse- og velferdssenter. Det tillates ikke gjennomkjøring i Kollektivgata. Det planlegges for snumulighet ved Helse og velferdssenteret for evt. trafikk fra øst, og ved skoletomten for evt. trafikk fra vest. Parkering for bolig vil foregå ved innkjøring nord i Brøsetveien og sør ved Helse- og velferdssenteret. Det tillates innkjøring til parkering for bolig i BS1.

Varelevering: Det tilrettelegges for mobilitetskjellere som vil tilby verksted og parkering for sykkel, gjesteparkering og nyttetransport inn i området. Det kan kombineres med andre fellesløsninger som blant annet pakkehotell for varelevering og delebil- og -sykkelordning.



vedlegg-7---prinsipplan-kjøreadkomst

DIAGRAMMER | TRAFIKK



Fra ill. prosjekt: kjøreadkomst i planforslaget.