

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Gnr/bnr 194/419 m. fl., Nedre Flatåsveg, r20190034, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/128 (188301/21)

---

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Gnr/bnr 194/419 m. fl., Nedre Flatåsveg ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 18.12.2018, sist endret 8.2.2022, i bestemmelser sist endret 25.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.3.2022.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Boligbyggelaget TOBB.

Planforslaget ble sendt inn komplett første gang 27.8.2020, men er revidert og endelig komplett planforslag forelå 16.2.2022.

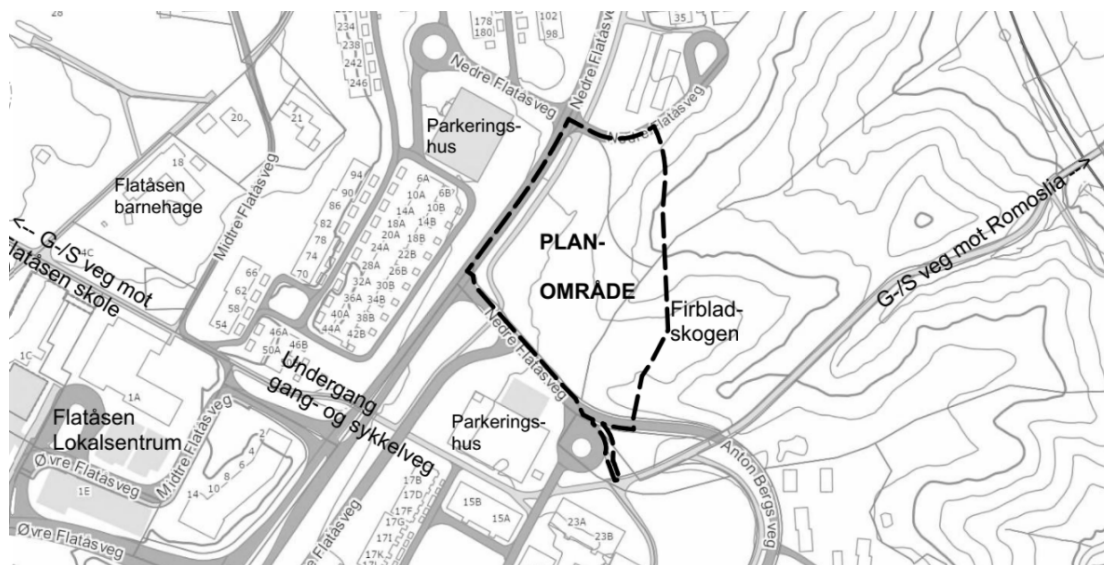
Hensikten med planen er å regulere for bebyggelse med tre blokker, parkeringskjeller og uteareal ved Nedre Flatåsveg. En strømkabel i luftstrek går i nord-sør retning over tomten og forutsettes lagt i grunnen før tomten kan bebygges med boliger. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for lokalsentrum Flatåsen i gjeldende KPA, men ligger på motsatt side av Nedre Flatåsveg i forhold til resten av sentrumsområdet. Planen tilrettelegger for blokkbebyggelse med tre blokker på 4-5 etasjer lagt over kjeller for parkering, bod- og teknisk areal. Planlagt bebyggelse gir ingen skyggevirkninger på nabobebyggelsen, men påvirker utsikten for rekkehusene på motsatt side av Nedre Flatåsveg.

Den planlagte bebyggelsen skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Mot nord er det 2-etasjes rekkehus med saltak, mot vest 3-etasjes rekkehus med saltak og mot sør er det 4-etasjes blokkbebyggelse med saltak. Et fellestrek ved omkringliggende bebyggelse er separerte parkeringsanlegg og gangveier mellom bebyggelsen.

## Trondheim kommune



Figur 1 Oversiktskart

Planforslaget åpner for maks 5150 m<sup>2</sup> bruksareal. Dette gir en tetthet på ca 14 boliger per dekar. Minstekravet i Kommuneplanens arealdel (KPA) er 6 boliger per dekar. Det åpnes for opptil 40% boenheter på 30 m<sup>2</sup> og minimum 60 % over 50 m<sup>2</sup>. Planområdet sikrer uterom i tråd med krav i KPA, men sikrer kun 1 parkeringsplass per boenhet, som er noe lavere enn parkeringskravet i KPA på 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Leiligheter med fasader ut mot Nedre Flatåsveg blir støyuutsatte. Bestemmelsene sikrer at flertallet av leilighetene får tilgang til stille side. Unntaket er hjørneleiligheter i den sørligste blokka. Alle boenhetene sikres tilgang til privat uterom med tilfredsstillende støynivå, selv om dette betyr rekkverk med høyde på 1,2 m og tiltak i himling.

Felles uterom legges vest på tomten, ut mot Nedre Flatåsveg. Dette er et sammenhengende uterom med gode solforhold. For å få tilfredsstillende støynivå planlegges det støyskjerm på 1,2-1,6 m ut mot vegen. Den nordligste blokka har ikke direkte kontakt med uterommet, og for å kompensere for avstand til felles uterom åpnes det for å etablere felles takterrasse her.

Planområdet grenser til viltkorridoren Leirelvkorridoren og turområdet Firbladskogen mot øst. Planen sikrer en grønn buffer mot viltkorridoren. Byggeområdet ligger ytterst på østbrinken av Flatåsen mot ravinedaler i øst, så planlagt utbygging krever store terrengingrep. Der dette skjer innenfor hensynssonen for viltkorridor, skal terrenget revegeteres.



Figur 2 Illustrasjon av maksimal utnyttelse. Farge- og materialbruk er ikke sikret i bestemmelsene.



Figur 3 Situasjonsplan

## Trondheim kommune

En luftkabel går tvers over tomta i dag. Denne forutsettes lagt under bakken før tomten kan bebygges med boliger.

Det er 200-250 meter til holdeplass i Nedre Flatåsveg og omtrent 550 meter til metrobuss i Bjørndalstoppen. Planen grenser til gang og sykkelveg og sikrer nytt gangtilbud langs Anton Bergs veg. Planforslaget sikrer også redusert bilparkering og økt sykkelparkering.

Selv om det er langt til Midtbyen (7 km i luftlinje), er planområdet i tråd med overordnede mål i byutviklingsstrategien om fortetting i nærheten av lokale sentrum. Det er omtrent 350 meter til torget i Flatåsen sentrum. Det er relativt god kollektivdekning, og derfor riktig å legge til rette for noe lavere parkeringsdekning. En utbygging her vil kun i moderat grad bidra til redusert bilbruk.

### Vurdering

Planoppstart ble varslet i 6.9.2019 Det kom inn 9 innspill etter oppstart om blant annet hensynet til viltkorridor, Firbladskogen som turområdet og trafikale konsekvenser av planforslaget.

Planen legger opp til høyere tetthet og ulik bebyggelse enn ellers i området. Kommunedirektøren anbefalte ved planoppstart å redusere tetthet og vurdere andre bygningstyper, som rekkehus. Forslagsstiller har ikke vurdert dette, men i løpet av planprosessen har utnyttelsen blitt noe redusert for å nå krav til uterom og støy.

Planforslaget ligger støyutsatt til mot Nedre Flatåsveg og åpner for stor andel små leiligheter; opptil 40% leiligheter på 30 kvadratmeter. Denne kombinasjonen gjør at det har vært utfordrende å komme fram til et planforslag med tilfredsstillende bokvalitet.

Støyutsatte boliger sikres tilgang til stille side og at minst ett soverom plasseres her. For å få til dette åpner planen for svalgangsløsning på fasaden som vender bort fra Nedre Flatåsveg, med begrensning på hvor mange leiligheter som kan passeres. Det er også gjort tilpasninger for å sikre utsyn fra svalgangen. Støybestemmelsene åpner for at støyutsatte hjørneleiligheter i den sørligste blokka kan nå støykravene med dempet fasade, det vil si uten tilgang til reell stille side. Dette mener Kommunedirektøren er en uheldig løsning, men godtas i høringsforslaget siden det gjelder en liten andel av boenhetene (under 10%) og de ligger nært felles uterom og ligger vendt mot sørvest med gode lysforhold.

For alle boenheter stilles det krav om tilgang til privat uterom med tilfredsstillende støynivå og felles uterom på terreng i tråd med krav i KPA. Forslagsstiller har et sterkt ønske om at planen skal åpne opp for innglassede balkonger, såfremt disse kan åpnes minimum 50 %. Dette mener forslagsstiller at gir rom for å få til et bedre arkitektonisk uttrykk, gir mer støydemping og gir beboere et privat uterom som fungerer bedre i flere sesonger. Bestemmelsene til planen sikrer heller ikke maksimal høyde på balkongskrekverkene, som ifølge støyvurderingen må være 1,2 meter for å nå støykravene. Høyere rekkverk enn dette vil ha noe av dem samme effekten som full innglassing.



Figur 4 Støyutsatte leiligheter. I den sørligste blokka (A) åpnes det for avvik fra krav om minst ett soverom på reell stille side

## Trondheim kommune

Kommunedirektøren er skeptisk til denne løsningen fordi innglassede balkonger har begrensede bruksområder som uterom og gir redusert lysinnslipp til leilighetene. Støybestemmelsen presiserer at eventuell innglassing skal kunne åpnes 50 %, men Kommunedirektøren er tvilende til om dette er tilstrekkelig for å hindre at det i praksis blir permanent innglassede balkonger eller vinterhager. Balkongene vil da ikke fungere som uterom (ref. *Krav til uterom – veiler*, vedlegg 16 til KPA 2012-24). Det er også mulig å trekke inn uterommet uten å åpne for en innglassing, som vil ivareta forslagsstillers ønske om godt arkitektonisk uttrykk. Selv om kommunedirektøren ikke er enige i valgte løsninger, vurderes det at planforslaget kan sendes på høring slik det foreligger.

Samtidig som planforslaget åpner for høy andel små leiligheter i en utfordrende støysituasjon, sikres det nok felles uteoppholdsareal på terreng mot sørvest. Dette får gode solforhold og blir skjermet for støy. Det kan også etableres felles uteoppholdsareal på takterrasse i den nordligste blokka hvor avstanden til felles uterom på terreng er størst. Planforslaget sikrer forbedret tilgang til området for myke trafikanter, og til friluftsområdet Firbladskogen. Kommunedirektøren vurderer derfor at bokvaliteten samlet sett kan ivaretas med planforslaget.

Løsningene i planforslaget krever store terrenginngrep som vil gi klimagassutslipp fra anleggsfasen. Samtidig legger planen opp til fortetting i nærheten av et lokalt sentrum og kollektivtilbud.

Planlagt bebyggelse kaster skygge på viltkorridoren i øst, men har ingen vesentlige skyggevirksomheter for naboene. Ny bebyggelse gir noe redusert utsikt for naboer på andre siden av Nedre Flatåsveg. Virkningene for naboene vurderes å være akseptable.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Kommunen vil få noe økt driftsansvar for ny offentlig infrastruktur.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.3.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bjørnar Sandberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Innspill sammendrag med kommentarer

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Geoteknisk notat
- Vedlegg 7: Støyrapport
- Vedlegg 8: Luftkvalitet-rapport
- Vedlegg 9: Trafikkutredning
- Vedlegg 10: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 11: VA-notat overvann jernbane
- Vedlegg 12: Oppnåelse av 0-vekstmålet
- Vedlegg 13: Situasjonsplan
- Vedlegg 14: Snitt A-A og B-B
- Vedlegg 15: Snitt C-C og D-D
- Vedlegg 16: Enkle 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 17: Solareal 21.3. kl 15
- Vedlegg 18: Solareal 23.6. kl 18

### **Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**