

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Byåsveien 158, r20200004, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/193 (26009/23)

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Byåsveien 158 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult AS, datert 27.06.2022, sist endret 01.02.2023, i bestemmelser sist endret 23.03.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 23.03.2023.

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

#### SAKSFRAMSTILLING

##### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Byåsveien 158 AS.

Endelig komplett planforslag forelå 31.01.2023.



Figur 1 Oversiktskart.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting i Havstad lokale sentrum. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse av tomta. Med gangareal og felles fortau er tomtearealet ca. 4,0 daa, og med de planlagte 73 boligene betyr det 18,3 boliger/daa. I tillegg kommer forretning, tjenesteyting og næring i første og delvis andre etasje.

Bebyggelsen foreslås plassert ut mot Byåsveien i vest og mot Karolinerveiein i nord. Bebyggelsen er fra 7 til 5 etasjer. Bebyggelsen deles opp av et lite torg tilknyttet metrobussholdeplassen. Det stilles krav om at innganger til forretning og tjenesteyting henvender seg til torget. Det forutsettes utadrettede fasader mot Byåsveien.

Tomta heller svakt mot nord. Innkjørsel til parkering skjer på sørsiden av planområdet ca en etasje over nivået på torget. Det legges opp til parkering i kjeller og i sokkeletasje. Det foreslås lavere parkeringsdekning for bolig og næring enn kravet i gjeldende KPA.

Fra torget går det trapp opp til uterommet i bakkant. Det åpnes også for at det etableres uteservering bak bebyggelsen på etasjen over torget. Uterom for boligene ligger mot vest, med gode solforhold. Bebyggelsen skjermer uterommet for støy fra Byåsveien.



Figur 2 Perspektiv fra sør-vest.

Illustrasjonsprosjektet viser 74 leiligheter. Leilighetene ligger med fasade mot støy i Byåsveien, men sikres tilgang til stille side. Det åpnes for maksimalt 40% boenheter under 40 m<sup>2</sup>. Minimum 35 % av leilighetene skal være over 65m<sup>2</sup>. De aller fleste boenhetene i prosjektet vil ligge ut mot rød og gul støysone. Det er sikret avbøtende tiltak i bestemmelsene sånn at boenhetene blir gjennomgående og får privat uterom mot stille side.

Planforslaget påvirker tilgjengelighet til metrobuss. I dag er det mulig å krysse tomta diagonalt, uten større barrierer. Med foreslått bebyggelse, inkludert parkeringssokkel, må man bruke trapp for å komme seg over tomta diagonalt.

Bebyggelsen reduserer utsynet mot øst og Byåsveien for bebyggelsen i bakkant. Det er ingen vesentlige skyggevirksomheter på omkringliggende bebyggelse.

## Trondheim kommune

### Vurdering

Oppstart av planarbeidet ble først varslet 29.11.2019. Det ble varslet utvidelse av planområdet 9.3.2021. Innspillene til varsel om oppstart er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Byarkitekten utalte seg til prosjektet slik det forelå 9.12.2022. De uttalte blant annet.

*«Planforslaget fremstår uforløst og virker lite gjennomtenkt og gjennomarbeidet. Fasade mot gate er svært lukket og samtidig for lang og monoton. Dette gir et dårlig gatemiljø. Bebyggelsen forholder seg i svært liten grad til omgivelsene. Havstad er definert som et lokalt bydelssentrum og skal være et møtested for folk som bor i området. Her bør det legges opp til en type bebyggelse som i mye større grad representerer en helhetlig utvikling av stedet, og som setter en standard for hva slags gate Byåsveien skal være. Foreslått løsning påfører stedet ulemper som klart overstiger fordelene»*

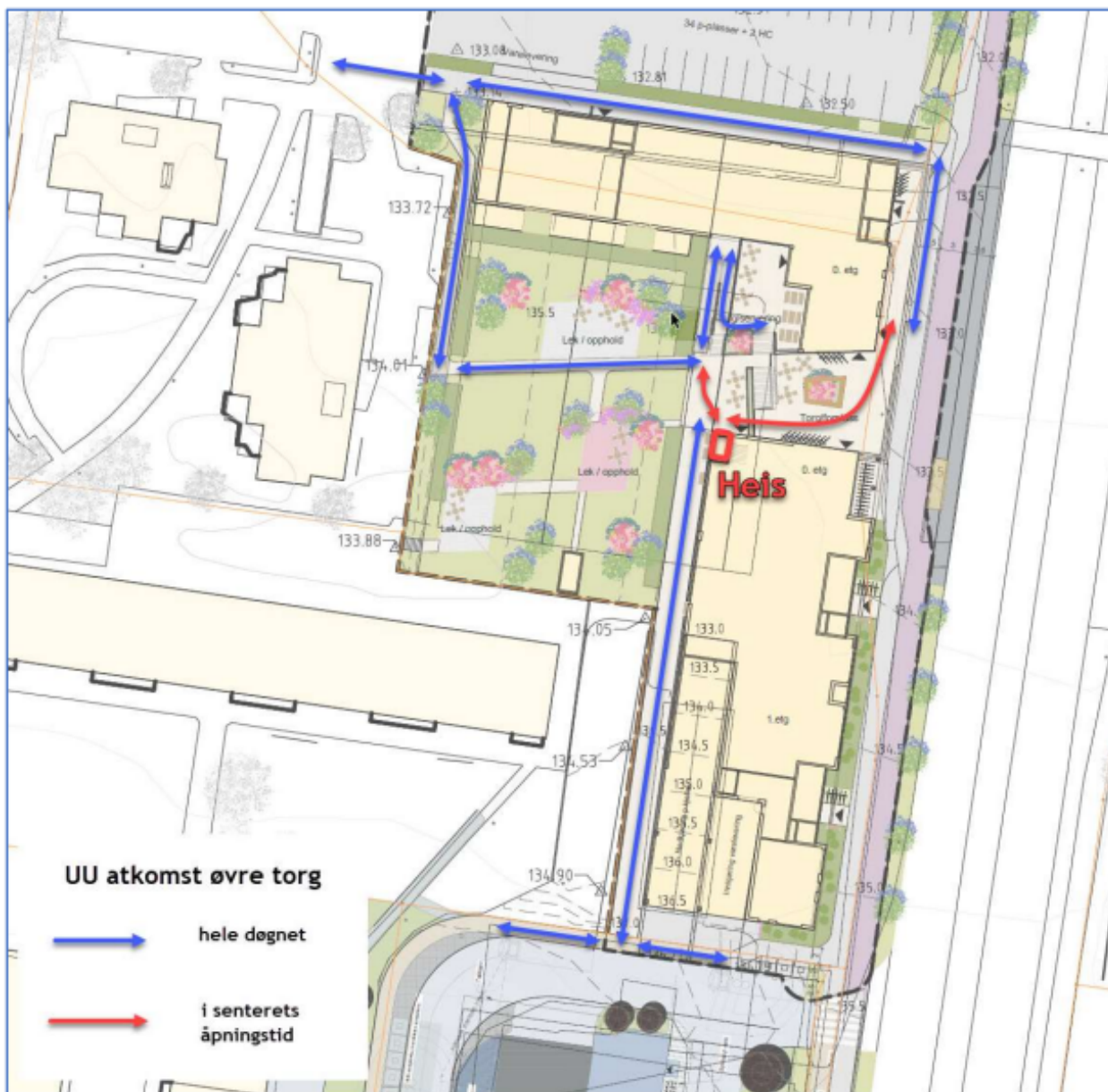
Prosjektet er omarbeidet etter Byarkitektens uttalelse, ved at fasadene har en tydelig oppdeling og gir mer liv til gatenivået.

	
Opprinnelig planforslag, med lang fasade og dominerende sokkel mot Byåsveien	Planforslag til høring, med oppdelte bygg og fasader som går ned til bakken.

Planforslaget gir fortetting langs metrobussholdeplasser og hovedsykkelrute i Byåsveien, i tråd med byutviklingsstrategien og vedtatte mål for reduksjon av personbiltrafikk. Det legges opp til et lite torg og innganger til forretning rett ved holdeplass som gjør det mer attraktivt å handle på vei til/fra bussen. Det sikres utadrettede og aktive fasader mot Byåsveien, som vil bidra til et attraktivt gatemiljø.

Samtidig reduserer planforslaget tilgjengelighet til metrobussen for beboere i vest, siden torget og uterommet er adskilt med trapp. For å komme seg trinnfritt til metrobuss fra sørvest må man gå rundt bebyggelsen. Dette skyldes at parkeringssokkelen vil ligge omtrent 1,5 meter over terreng i vest og 3 meter over terreng mot torget.





Figur 3 Universell adkomst til øvre del av torget.

Ved å redusere antall parkeringsplasser vil man kunne fjerne deler av parkeringssockelen. Dette ville gjort det mulig å få til trinnfri adkomst på tvers av planområdet. Planforslaget åpner opp for maksimalt 3 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> næringsareal. Dette er under makskravet i gjeldende KPA som er på 4 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> næringsareal. Forslagsstiller for Byåsveien 158 frykter at mye lavere parkeringsdekning vil gi konkurransefordel for dagligvarebutikken som er etablert i Byåsveien 162, hvor det er stilt maksimumskrav i tråd med gjeldende KPA.

Kommunedirektøren mener generelt at tilgjengeligheten til metrobuss og kvalitet på uterom bør vektas tyngre enn parkeringsplasser, men at det ikke er rimelig å kreve mye lavere parkeringsdekning for Byåsveien 158 enn kravene i gjeldende KPA og i naboeiendommen, Byåsveien 162.

Det foreslås lavere uteromskrav enn kravet i gjeldende KPA. Planforslaget sikrer minimum 40m<sup>2</sup> uterom per boenhet, mens kravet for ytre sone i KPA er 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Uterommet får gode solforhold og ligger skjermet for støy fra Byåsvegen. Det er også god tilgjengelighet til idrettsflater

## Trondheim kommune

og turområder. Kommunedirektøren vurderer at noe redusert uteromskrav her er akseptabelt, siden det er viktig å få til fortetting tilknyttet metrobussholdeplass og hovedsykkelveg.

### Konsekvenser for klima

Det planlegges for parkeringskjeller og omfattende nybygg som vil gi klimagassutslipp. Samtidig legges det opp til fortetting og servicetilbud rett ved metrobussholdeplass, som vil gi flere grønne reiser.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ikke kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.03.2023

Bente Næverdøl  
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: Illustrasjonsplan

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

- Vedlegg 5: 3d Illustrasjoner og snitt
- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: ROS-VA
- Vedlegg 8: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 9: Trafikknotat
- Vedlegg 10: Støyrapport
- Vedlegg 11: Luftrapport
- Vedlegg 12: Notat: Sporing

**Trondheim kommune**

**Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**