

Saksfremlegg

Detaljregulering av Gnr/bnr 541/14 m.fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsbruvegen, detaljregulering (21/38709), r20220004, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8426

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å ikke legge forslag til detaljregulering av gnr/bnr 541/14 mfl. ved Brøttemsvegen og Tanemsbruvegen ut til offentlig ettersyn og høring.

Bygningsrådet avviser planforslaget fordi planforslagets utforming ikke oppfyller viktige kriterier for god stedsutvikling av Tanem. Planforslaget må justeres på sentrale punkter før det kan legges ut på offentlig ettersyn og på høring.

Følgende momenter tas med i et revidert planforslag:

- Det skal tas bedre hensyn til Tanems steds karakter jf. KPA for Klæbu § 3.2.2 Boligområder.
- Det tillates etablert kun én avkjørsel til planområdet.
- Oppholdsarealer som torg og parker skal lokaliseres på bakkeplan.
- Det tillates ikke etablert kontor.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, datert 07.07.2023, sist endret 20.03.2024, i bestemmelser sist endret 20.03.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.03.2024.

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

SAKSFRAMSTILLING

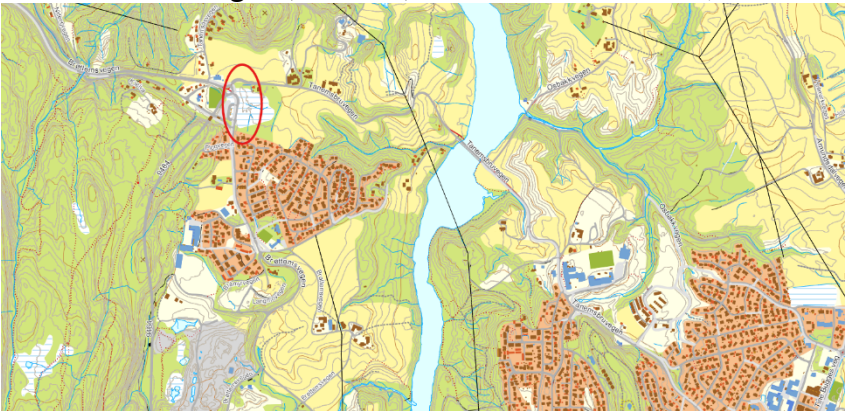
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Forslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HAW Eiendom AS.

Bygningsrådet har tidligere fattet vedtak om at området skal kunne utvikles jf. sak PS 2/2024 *Prinsippsak - Spørsmål om videre arbeid med detaljregulering av Gnr/bnr 541/14 m.fl. ved Brøttemsvegen og Tanemsbruvegen*. Dette spørsmålet var i lys av at planområdet består av myr.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet "Tanemsmyra" ligger ved Tanemskryset, øst for Brøttemsvegen (Fv. 704) og sør for Tanemsbruvegen (Fv. 6694) ved tettstedet Tanem, ca. 4 km vest for Klæbu sentrum.



Over: Kartutsnitt markert med aktuelt område. Klæbu sentrum nederst til høyre

Ny Fv. 704 mellom Tanem og Tulluan er under ferdigstilling. Veien vil føre til at trafikkmengden på Brøttemsvegen vil bli drastisk redusert forbi planområdet og gjennom Tanem. En bussholdeplass med pendlerparkering vest for Brøttemsvegen, vis-à-vis planområdet, har allerede blitt etablert.



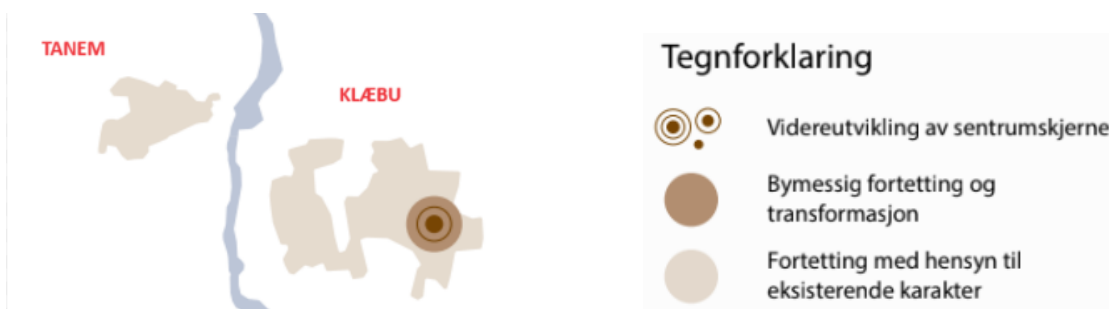
Over: Planområdet med Tanemsbruvegen i nord, Brøttemsvegen i vest og ny avlastningsveg (i tunnel)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning, kontor og tjenesteyting. Boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting er i tråd med gjeldende kommuneplan for Klæbu, mens kontorbebyggelse er i strid med den.



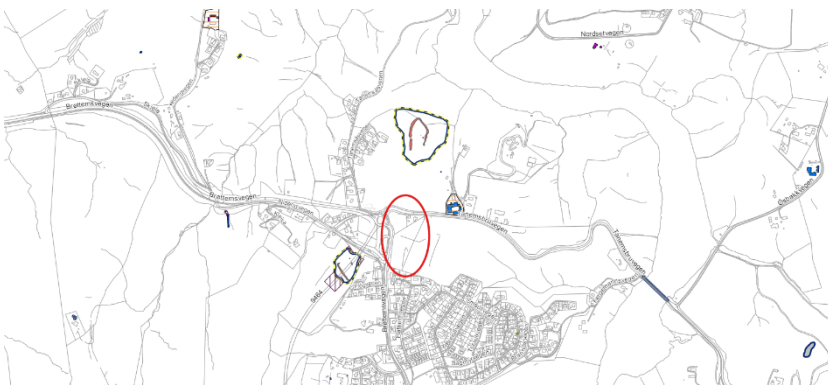
Over: Planområdet til høyre fra Brøttemsvegen. Rundkjøring til venstre og Tanemsåsen bygdeborg i bakgrunnen

Ifølge byutviklingsstrategien skal Tanum fortettes med hensyn til eksisterende karakter, mens Klæbu er planlagt med bymessig fortetting og videreutvikling som et lokalt sentrum.



Over: Kartutsnitt fra Strategikartet for Trondheim mot 2050

Planområdet ligger på ei myr i åpent trøndersk kulturlandskap preget av landbruk og spredt boligbebyggelse. To bygdeborger og et gårdsanlegg i nabolaget har kulturminnestatus.



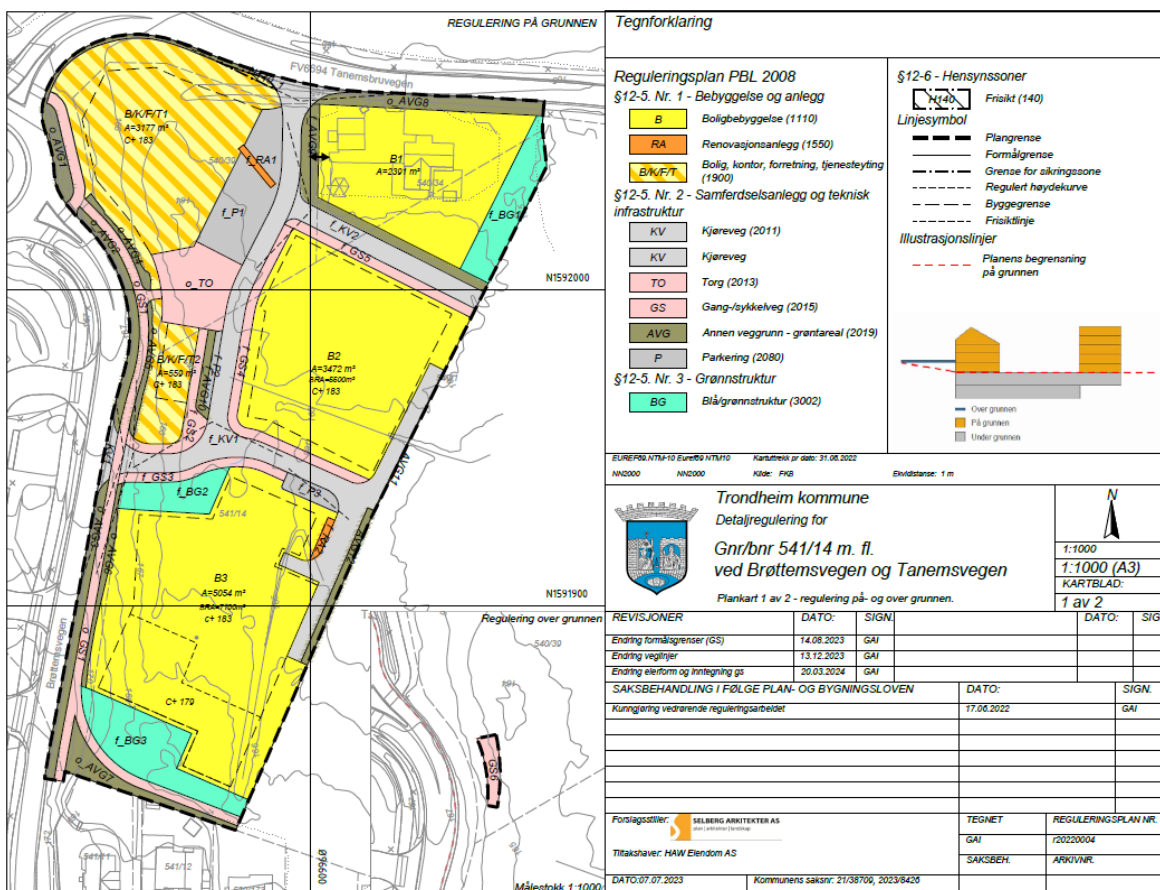
Over: Planområdet markert i kulturminnekartet. Kulturminner i nærmeste nabolag er Tanemsåsen bygdeborg, Litjmyrberget bygdeborg og Tanem Gård

Forslag til detaljregulering

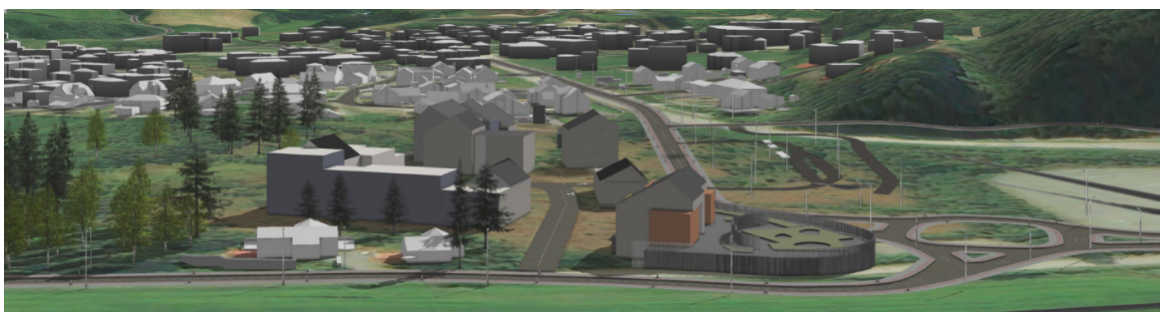
Planforslaget legger opp til avkjøring både fra Brøttemsvegen i vest og fra Tanemsbruvegen i nord. Mot veikrysset er det foreslått kombinert bebyggelse med forretning, kontor og

tjenesteyting i sokkel/ 1. etasje samt boliger og fellesareal på toppen - felt B/K/F/T1. Det er planlagt anlagt støyskjerming langs hele felt B/K/F/T1.

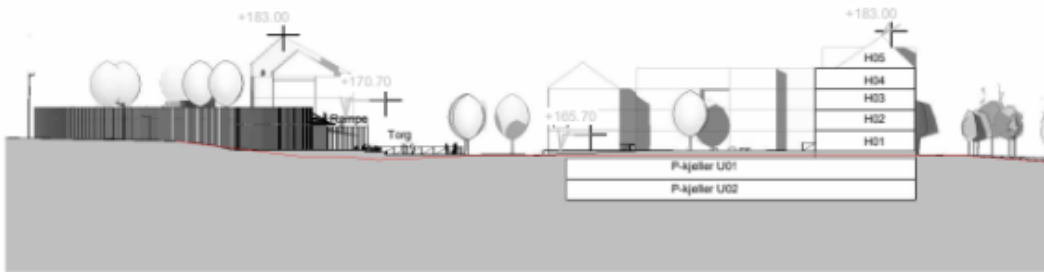
Utnyttelsesgraden er oppgitt til minimum 10 boliger per dekar og byggehøyder er illustrert med opptil 5 etasjer. Det foreslås å oppføre 3 parkeringskjellere, delvis i 2 plan, under bakken. Nedkjøring til parkeringen er vist med frittliggende ramper mot eiendomsgrensen i øst for to av boligfeltene.



Over: Forslag til reguleringsplankart



Over: Illustrasjon sett fra lufta i nord. Eksisterende eneboliger nederst til venstre, rundkjøring nederst til høyre. Fellesarealet er vist på toppen av det store forretningsarealet. En støyskjerm er planlagt langs bebyggelsen



Over: Snitt gjennom torget med rampe opp til fellesareal. Boligkvartal B2 til høyre



Over: Snitt gjennom boligkvartal B2 og B/K/F/T1

Kommunedirektørens vurdering

Det vedlagte planforslaget er utarbeidet av forslagsstiller og ikke redigert av kommunedirektøren.

Det er enighet om at området skal kunne utnyttes i tråd med Tanem sine aktuelle behov som boligområde. Etablering av den nye avlastningsvegen vil gjøre Tanem mindre trafikkert og lokalsamfunnet mangler en dagligvarebutikk med samlingsplass. Selv om planområdet ikke ligger sentralt på Tanem, er beliggenheten gunstig i forhold til den nye bussholdeplassen. Det er derfor naturlig å vurdere området for etablering av dagligvarehandel. Det er også enighet om at området bør kunne utvikles med større grad av tetthet enn Tanem for øvrig.

Det er derimot uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om foreslått utbygging har bra nok kvalitet og om planforslaget ivaretar Tanems karakter på en god nok måte. I tillegg stiller kommunedirektøren spørsmål rundt valg av trafikk-løsninger, bokvalitet for deler av området, plassering av utendørs oppholdsarealer og etablering av kontorbebyggelse.

Tanems steds karakter

Planområdet ligger i et stort og karakteristisk trøndersk landskapsrom. Tanemsåsen bygdeborg, Litjmyrberget bygdeborg og Tanem Gård er godt synlige kulturminner som setter karakter på det åpne landskapet og plassen. Typisk boligbebyggelse på Tanem består, i tillegg til gårdene, i stor grad av lave småhus med saltak. Planlagte byggehøyder bør derfor, slik kommunedirektøren ser det, i større grad forholde seg til kulturlandskapet og omgivelsene enn planforslaget viser. Mønehøyder på de store låvene i Klæbu kommune bør kunne være førende, det vil si bebyggelse inntil tre etasjer med formede tak. Dersom området skal utvikles til et lite lokalt senter med gode offentlige rom, bør det tas hensyn til et utbyggingsmønster som bygger opp under karakteren som hører til et bygdesentrum i større grad enn planforslaget gjør.

Kommunedirektøren viser til gjeldende KPA for Klæbu kommune; 3.2.2 Boligområder (utdrag):

Retningslinjer for fortetting

Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2:

- *Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad*
- *Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger*
- *Trafikksikkerhet*
- *Solforhold, utsikt og innsyn*
- *Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)*

Slik planforslaget foreligger nå, er bebyggelsen plassert og utformet på en måte som gjør utstrakt bruk av støyskjerming nødvendig. Fra utsiden av området vil reisende som kommer til Tanem kunne oppleve den nye bydelen som en lang og lukket vegg. Også på innsiden av området vil innbyggerne bli møtt av lukkede fasader i form av sokler og utstrakt bruk av støyskjerming. For at planområdet skal bli attraktivt bør det vurderes planmessige grep som gjør at man kan unngå å bruke støyskjermer i så stor grad som planlagt.

Kommunedirektøren har forståelse for at eiendommen ønskes utnyttet tett inntil krysset med utfordringene det innebærer, men måten dette er planlagt på anses ikke som god stedsutvikling. Tanem bør utvikles som et attraktivt og inkluderende sted, der bebyggelsen bidrar til å gi beboerne gode opplevelser og et godt nabolag. Utstrakt bruk av støyskjerming vil kunne motvirke disse målene og bidra negativt til stedets karakter.



Over: Torg sett fra sør med forretningsbygg i bakgrunnen *Over: Rampe opp til fellesareal*



Over: Aktivitetssone på tak over næring. Arealet er omgitt av støyskjermer. Illustrasjonene viser at planlagt utbygging er avhengig av utstrakt bruk av støyskjerming. Boligene over næringsbygget er planlagt med støyskjerming både mot krysset og mot parken.

Med minimum 10 boliger per dekar er det foreslått en særdeles tett og meget urban utnyttelse av området. Videre er det foreslått utbygging av området i 5 etasjer (c+183). Kun en mindre del sør i området er regulert til en lavere byggehøyde på 4 etasjer (c+179). Kommunedirektøren stiller spørsmål om det er samsvar mellom illustrasjonene som følger planforslaget og det som faktisk er foreslått regulert – når det gjelder plankartets kotehøyder.

En av konsekvensene med foreslått grad av boligtetthet er at deler av boligbebyggelsen – med tilhørende private oppholdsarealer samt et stort felles oppholdsareal – er lagt på toppen av næringsarealet ved veikrysset. Kombinasjonen av boliger på toppen av næringsbebyggelse er en form for utbygging som ikke vil bygge opp under Tanems karakter og kommunedirektøren er kritisk til foreslått plassering av boligene ved krysset hovedsakelig av to grunner. For det første vurderer kommunedirektøren at en bygningstype der boliger plasseres på en høy sokkel i liten grad vil kunne bidra til et menneskevennlig sted med gode opplevelser i øyehøyde. For det andre vil det ikke være mulig å oppfylle retningslinjer når det gjelder støy, uten utstrakt bruk av støyskjerming og demping av fasader. Kommunedirektøren vurderer fasadedemping som et tiltak som kun bør brukes som en nødløsning når boliger ikke kan plasseres på alternative måter. For planområdet i Tanem vurderes situasjonen slik at nye boliger bør kunne oppføres uten fasadedemping og med minst ett soverom som vender mot stille side.

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse og plassering av boliger i kritisk støyutsatte områder skal kunne unngås der det er mulig. Etter kommunedirektørens syn bør man i dette området prioritere bokvaliteter høyere. De løsningene som er vist her blir noen ganger benyttet i støyutsatte, sentrale områder som er prioritert høyest for fortetting. På Tanem bør vi ta sikte på å unngå det.

Avkjørsel til planområdet og øvrige trafikkløsninger

Trafikkanalysen anslår at utbygging med 143 boliger og øvrig næringsvirksomhet vil kunne føre til en økning av biltrafikk på opptil 2600 bilturer/døgn på virkedager. Det er planlagt avkjøring både fra Brøttemsvegen i vest og Tanemsbruvegen i nord, med mulighet for gjennomkjøring. Tanemsbruvegen i nord er svært trafikkert med hastighetsbegrensning på 50 km/t ved planlagt avkjørsel og 60 km/t øst fra avkjørselen. Innkjøring til planområdet fra nord vil kunne føre til kø på Tanemsbruvegen i en sone med høy hastighet.

Fylkeskommunen, som er vegeier av Brøttemsvegen og Tanemsbruvegen, forventer at én felles avkjøring fra fylkesveg vil kunne dekke hele planområdet. Brøttemsvegen vil snart få en mer underordnet lokalvegfunksjon, og fremstår slik sett som det beste alternativ for avkjøringen til planområdet når det gjelder trafiksikkerhet. Avkjørsel fra Brøttemsvegen vil i tillegg kunne bygge opp under planområdets sammenheng med Tanem sentrum. Manøvrering av større kjøretøy i planområdet vil, på en trygg måte, kunne skje rundt et kvartal inne på eiendommen.

Det er planlagt 3 parkeringskjellere med hver sin innkjøring. I tillegg til innkjøring til forretningen i nord er det planlagt innkjøring til parkeringskjellerre til boligkvartalene. Disse er plassert innerst i området langs eiendomsgrensen i øst, noe som vil føre til mye kjøring langt inn i området. Kommunedirektøren vurderer at antall innkjøringer til parkeringskjellere bør

reduseres og fortrinnsvis integreres i bebyggelsen. Dette for å redusere krysningspunkter mellom biler og myke trafikanter og for å unngå åpne nedkjøringsramper i boligområdene.

Det vist en ny gang- og sykkelvei på østsiden av Brøttemsvegen opp til rundkjøringen. Videre er det vist gang- og sykkelveier ved avkjørselen fra Brøttemsvegen opp til torget og langs boligkvartalene. Det er derimot ikke vist gang- og sykkelveier i den nordlige delen av planområdet, slik kommunedirektøren tolker planforslaget. Kommunedirektøren stiller følgelig spørsmål om trafikksikkerheten for gående og syklende er godt nok ivare tatt nord i planområdet.



Over: Illustrasjonsplan med sporingskurver

Torg og parker til allmenn bruk

Et stort felles oppholdsareal er planlagt på toppen av forretningsbebyggelsen som vender mot krysset. Fellesarealet er planlagt som en aktivitetspark med adkomst via trapper og en rampe fra torget. Parken ligger svært støy- og støvutsatt til og skal skjermes med støyskjerm. Boligene i felt B/K/F/T1 må skjermes mot støy – både fra trafikken og fra parken.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av en aktivitetspark kan være et godt tilskudd til lokalsamfunnet. Det er derimot den foreslåtte beliggenheten som gjør at kommunedirektøren ikke er positiv. Plasseringen av parken på en høy sokkel gir ikke god tilgjengelighet. Arealer som er tiltenkt offentlig bruk bør plasseres på bakkenivå for å sikre alle befolkningsgrupper god tilgjengelighet. Uterom på bakkenivå anses også å kunne ha større brukbarhet for ulike aktiviteter samt mulighet for større variasjon i terrengform og beplantning enn uterom på tak. Videre stiller kommunedirektøren spørsmål ved plassering av et så viktig fellesareal i det mest støy- og støvutsatte området. Planforslaget bør sikre opparbeidelse av solfylte, lett tilgjengelige og naturlig skjermede offentlige møteplasser for folk i alle aldre. Videre ville det vært en stor fordel for Tanem dersom en offentlig aktivitetspark ble plassert sør i planområdet. Da ville den ligge mye nærmere resten av Tanem til glede for flere.

Nullvekstmål

Ifølge trafikkanalysen datert 29.06.23 forventes det at planområdet vil kunne produsere opptil 2600 bilturer per døgn, på virkedager, og slik sett er planen ikke i tråd med nullvekstmålet. Mye av biltrafikken vil være nyskapt, mens noe vil være eksisterende trafikk på vegnettet som endrer reisemål. Det må forventes at folk som bosetter seg i dette området bruker mer bil sammenlignet med mer sentrale områder, dette gjelder også for daglige arbeidsreiser. Samtidig vil etablering av en dagligvareforretning føre til at beboere i Tanem-området kan gå eller sykle ved handelsreiser, i stedet for å kjøre bil inn til Klæbu sentrum. Dette kan følgelig bidra til å redusere noe av biltrafikken på vegnettet.

I planforslaget foreslås det å tillate inntil 500 m² BRA kontor. Etablering av kontorarbeidsplasser på dette stedet er i strid med byutviklingsstrategien og vil påvirke nullvekstmålet negativt. Kontorarbeidsplasser skal ifølge kommunens strategier lokaliseres til Midtbyen og kollektivbuen fordi flest kan reise dit miljøvennlig. Det bør likevel åpnes for lokale servicetilbud som betjener Tanem. Utover en matbutikk kan dette dreie seg om for eksempel frisør eller apotek. Det kan vurderes tillatt formål tjenesteyting som for eksempel kan romme treningssenter eller ulike helsetjenester. Rene kontorarbeidsplasser bør ikke tillates og er planfaglig å fraråde.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Klimagassregnskapet som ble gjort i forbindelse med kartlegging og vurdering av naturmangfold og klimagassutslipp viser at en ytterligere reduksjon av Tanemsmyra vil føre til at den gjenværende myra i øst vil bli forringet. Kartleggingen viser at i løpet av de neste 20 årene vil dette føre til en estimert nettoeffekt på 2204,1 tonn CO₂-ekvivalenter. På generelt grunnlag er nedbygging av Tanemsmyra i strid med regionale og nasjonale mål om å redusere nedbygging av våtmark.

Nedbyggingen vil også forringe området funksjonsverdi for fugl og vilt.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

I planforslaget inngår ca. 2000m² butikkarealer, deriblant etablering av dagligvare. Utbyggingen vil følgelig være av interesse for næringslivet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Medvirkning

Uttalelser avgitt ved oppstart av planarbeidet er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 15, merknadsmatrise. Kommunedirektøren vil spesielt trekke fram følgende forhold:

- Fylkeskommunen forutsetter at det kun etableres en avkjørsel fra fylkesveinettet, dette er ikke fulgt opp.
- Statsforvalterens innspill er ikke kommentert, da dette innkam senere. Dette skjedde fordi forslagsstiller først glemte å varsle. Når det gjelder nedbygging av myra som planforslaget medfører, skriver Statsforvalteren at dette vil være utfordrende å akseptere.
- Nærmeste og mest berørte nabo i Tanemsbruvegen 352 uttaler seg kritisk til forslaget.

Kommunedirektørens konklusjon

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planforslaget ikke oppfyller viktige kriterier for god stedsutvikling av Tanem. Planforslaget må justeres på sentrale punkter før det kan legges ut på offentlig ettersyn og høring. Følgende momenter tas med i et revidert planforslag:

- Det skal tas bedre hensyn til Tanems steds karakter jf. KPA for Klæbu § 3.2.2 Boligområder.
- Det tillates etablert kun én avkjørsel til planområdet.
- Oppholdsarealer som torg og parker skal lokaliseres på bakkeplan.
- Det tillates ikke etablert kontor.

Kommunedirektøren i Trondheim, 06.05.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Anne Lilienthal
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Vedlegg 1: Reguleringsbestemmelser, forslagstiller 20.03.2024
- Vedlegg 2: Planbeskrivelse, forslagstiller 20.03.2024
- Vedlegg 3: Plankartet på og over grunnen, forslagstiller 20.03.2024
- Vedlegg 4: Plankart under grunnen, forslagstiller 07.07.2023
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan med sporing renovasjon, forslagstiller rev. 14.02.2024

- Vedlegg 6: Solstudier, forslagstiller 07.07.2023
- Vedlegg 7: Prinsipp terrengsnitt og oppriss, forslagstiller 07.07.2023
- Vedlegg 8: Illustrasjonshefte, forslagstiller
- Vedlegg 9: ROS analyse, forslagstiller rev. 20.03.2024
- Vedlegg 10: Notat Vurdering naturmangfold og klimagassutslipp, rev. 05.03.2024
- Vedlegg 11: Trafikkanalyse Tanemsmyra rev. 06.12.2023
- Vedlegg 12: Støyfaglig utredning rev. 12.05.2023
- Vedlegg 13: Geoteknisk vurdering rev. 30.06.2022
- Vedlegg 14: VA-plan 31.05.2023
- Vedlegg 15: Merknadsmatrise, 07.07.23