



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200036

Arkivsak:23/8472

## Granåsvegen 51 og 51 B, detaljregulering, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 02.07.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### Innledning

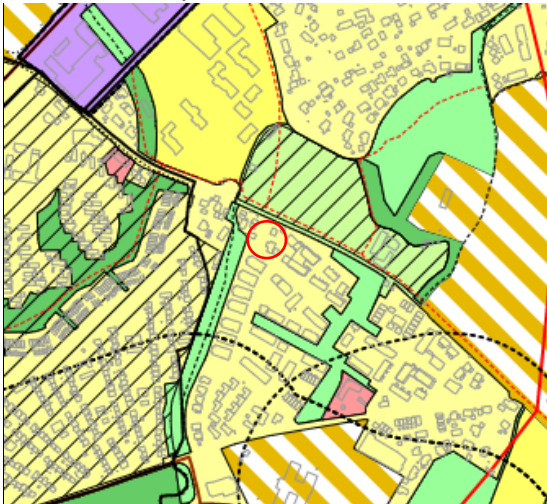
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Siv ing. Godhavn som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller PWS Godhavn Utbygging AS (PGU). Arkitekturfabrikken AS har utarbeidet illustrasjonsmaterialet og SWECO har laget plankartet.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med 3 rekkehuslameller på to eiendommer som i dag er bebyggt med to eneboliger. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.

### 2.PLANSTATUS

Planforslaget vurderes å være i samsvar med føringer om samordnet areal- og transportplanlegging og nullvekstmålet for biltrafikk ved å legge til rette for fortetting innenfor eksisterende bystruktur med gode gang- og sykkelforbindelser, nærhet til buss, barnehager og skole.

#### 2.1 Kommuneplanens arealdel 2012-2024



Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024.

På motsatt side av Granåsvegen ligger hensynssone kulturminne 3.5 Granåsen gård.

Bestemmelsene til KPA setter krav om

- en arealutnyttelse på minimum 3 boliger per dekar.
- minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller per boenhet. Ved småhus, 70 m<sup>2</sup>, om det er lenger enn 200 m til nærmeste offentlige lekeplass.
- minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet

## 2.2 Byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050, vedtatt 09.12.2020

Byutviklingsstrategien har mål om å utvikle Trondheim til en attraktiv og klimavennlig by fram mot 2050. Kartet til Byutviklingsstrategien viser at planområdet ligger i et område der fortetting forutsettes å skje med hensyn til eksisterende karakter.

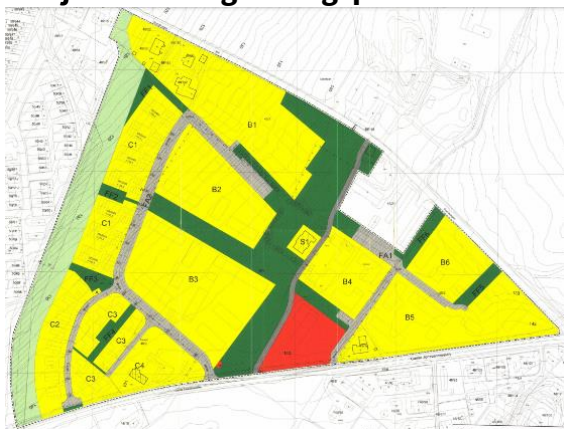
## 2.3 Byveksttalen

Trondheim kommune, Melhus, Malvik og Stjørdal kommuner, fylkeskommunen og staten signerte en ny byveksttale 25. juni 2019. Det overordnede målet for byveksttalen er å sikre at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Byveksttalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk.

## 2.4 Trondheim kommunes nullvekstmål

Planområdets beliggenhet er vurdert i forhold til Trondheim kommunes utarbeidede metode: "Potensial for miljøvennlig transportmiddelvalg- en metode. Boligområder med potensial for gange, sykling og kollektivtrafikk". Prosjektet oppnår et resultat på 5, på en skala fra 0 til 14, der 14 er best. Det plasserer prosjektet i kategori "Middels". Det betyr at det her er middels enkelt/vanskelig å leve uten bil.

## 2.5 Gjeldende reguleringsplaner

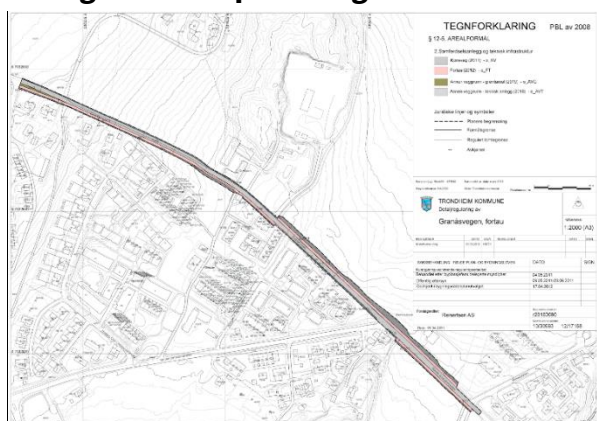


Gjeldende reguleringsplan for området er r431, reguleringsplan for Granås, Høiset og Aasheim.

Planen ble stadfestet i 2002. KPA gjelder derfor foran denne.

Planområdet ligger innenfor felt B1 i gjeldende reguleringsplan.

## 2.6 Tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



Fortauet langs planområder er etablert i henhold til reguleringsplanen.

Tilgrensende plan til planområdet er r20100080 - Granåsvegen fortau.

## 2.8 Avvik fra gjeldende planer

Planforslaget foreslår flere etasjer og høyere gesimshøyde enn fastsatt i gjeldende reguleringsplan r431: Rekkehus er planlagt i tre etasjer, der den øverste etasjen er trukket inn fra gårdsrommet og har utgang til takterrasse. Maksimal gesims/ mønehøyde er likevel under tillatt kote 151.

## 2.9 Tidligere vedtak i saken

Byplansjefen vedtok 02.08.2021 på delegasjon å legge detaljplan for Granåsvegen 51 og 51B ut til offentlig ettersyn med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling skal følgende avklares:

1. Kjøreadkomsten for nytte- og servicetrafikk med større biler
2. Parkeringsdekning for bil
3. Justering av BRA slik at uteromskravene oppfylles.

Ved sluttbehandling av planen vedtok Bygningsrådet i møtet 20.04.2022, sak 63/22: "Bygningsrådet sender saken tilbake til administrasjonen, og ber om at det utredes et alternativt forslag med adkomst fra Granåsvegen, og småhus-/rekkehusbebyggelse på hele planområdet, før saken legges frem på nytt for sluttbehandling."

I møte 27.09.2022, sak 185/22, behandlet bygningsrådet en prinsipp sak om hvordan vedtaket av 20.04.2022 skal håndteres i praksis. Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

Vedtaket fra bygningsrådets møte 27.09.2022

«Bygningsrådet viser til vedlegg "Vegnotat A-02 som viser at adkomst til Granåsveien for 12 boenheter kan etableres uten at trafiksikkerheten settes til side. Siktforholdene er tilfredsstillende og vegens kapasitet vurderes å være god nok.

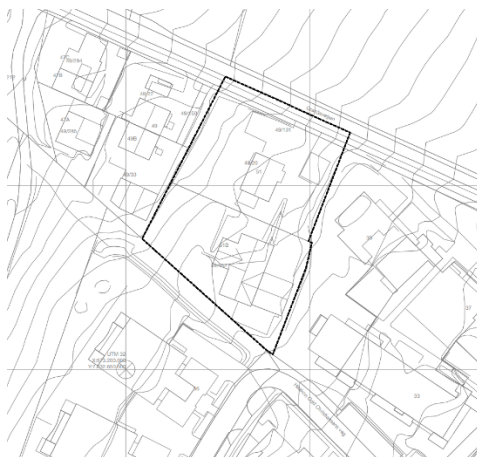
Bygningsrådet ber om at det utarbeides et komplett planforslag med utgangspunkt i vedlagt skisseprosjekt. Planen skal sendes på høring, eventuelt begrenset høring dersom Kommunedirektøren vurderer det som tilstrekkelig, før det sendes til sluttbehandling».

PWS Godhavn Utbygging AS har utarbeidet prosjektet i tråd med bygningsrådets vedtak fra 27.09.22.

## 2.10 Planprogram/ konsekvensutredning

Planen faller ikke innenfor krav til konsekvensutredning.

### 3. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD



Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 49/20 og 49/152 og deler av gnr/ bnr 48/3, 48/112, 48/118 og 49/131.

#### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Granåsen, ca. 4,4 km fra Trondheim sentrum, og avgrenses av Granåsvegen i nord. Mot øst og sør avgrenses planområdet av lav blokkbebyggelse, og mot vest av et mindre småhusområde.

Størrelse på planområdet er ca. 2 329 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet omfatter to eneboligtomter. Øst og sør for planområdet er det boligbebyggelse; leilighetsbebyggelse fra tidlig 2000-tall, og et større rekkehusområde fra 1960-tallet. I vest er det småhusbebyggelse. Nord for planområdet ligger dyrka mark tilhørende Granåsen gård.

#### 3.3 Stedets karakter



Området preges i dag av lav blokk- og rekkehusbebyggelse på to til fire etasjer, småhus og noe spredt jordbruksareal som gir stedet et åpent og grønt preg. Planområdet danner en naturlig avslutning av blokkbebyggelsen både mot øst og sør. Vest for planområdet er det småhusbebyggelse.

Det gjenværende åkerlandskapet er tilknyttet Granåsen gård som ligger for seg selv på en høyde langs Granåsvegen. Gården har historie tilbake til middelalderen og har betydning for stedets identitet.

Planområdet har gode solforhold fra sør og vest.

*Planområdet sett fra nordvest*

#### 3.4 Landskap

Granåsen er en del av et større åpent lavlandsområde som strekker seg fra Nidelva mot høyereliggende platåer sørøstover mot Estenstadmarka.

Planområdet ligger i skrått terreng med helning mot nordvest og med utsikt mot nord og vest. På motsatt side av Granåsvegen ligger dyrket mark tilhørende Granåsen gård mot øst. Mot nordvest ligger Strinda Hageby som avgrenser åkerlandskapet nedenfor Granås gård.

### **3.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner, bygninger med antikvarisk klasse eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Planområdet grenser mot hensynssone for kulturmiljø pkt. 3.5 – *Granåsen gård og åkerskråningen nedenfor (vestenfor)* i KPA.

### **3.6 Naturverdier**

Det er ikke registrerte naturverdier på planområdet.

### **3.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Det er gang- og sykkelavstand på ca. 1,5 km til Estenstadmarka.

Langs planområdet, i sør, går det i dag en snarveg som forbinder området med omkringliggende boligområder og turdrag mot Estenstadmarka.

I henhold til «Plan for friluftsliv og grønne områder» ligger planområdet ikke innenfor gangavstand til en offentlig lekeplass eller nærmiljøanlegg. Tilrettelagte lekearealer finner man på Brundalen skole, avstand ca. 1 km, og flere barnehager i nærheten. Det er ca. 1,7 km til de nærmeste idrettsanleggene på Leangen og Eberg. Det er planlagt et større offentlig grøntdrag vest for prosjektet Strinda Hageby som vil legge til rette for rekreasjon i nærheten av planområdet.

### **3.9 Trafikkforhold**

Kjøreadkomst for de eksisterende eiendommene er fra Granåsvegen som har ensidig fortau på sørsiden og en ÅDT på 3900. Vegen har gjennomgangstrafikk og er en viktig ferdselsåre for myke trafikanter. Ved planområdet har vegen en stigning på ca. 1:8,5.

Sildråpevegen er nærmeste bussholdeplass til planområdet, som betjenes med mellom fire og seks avganger i timen.

### **3.10 Barns interesser**

Planområdet er en privat eiendom, og brukes ikke av barn og unge i dag.

### **3.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagedekning, annet**

Planområdet tilhører Åsvang barneskole og Blussuvoll ungdomsskolekrets. Begge skolene har skolekapasitet.

Det ligger flere barnehager i nærområdet.

### **3.12 Universell utforming**

Planområdet er i dag privat eiendom, og er ikke universelt utformet.

### **3.13 Teknisk infrastruktur**

#### **Vann og avløp**

Innenfor planområdet finnes i dag kun stikkledninger fra eksisterende bebyggelse som skal rives. Det ligger kommunal og privat infrastruktur i og ved Granåsvegen, mens planområdet grenser til private vann- og avløpsledninger i sør.

Det er ingen registrerte flomveger eller flomsoner i umiddelbar nærhet til planområdet.

## Fjernvarme

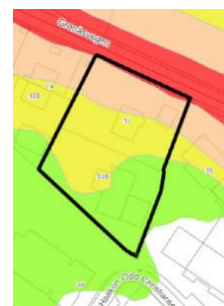
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

### 3.14 Grunnforhold, stabilitetsforhold, ledninger, rasfare, forurensning

Tidligere utførte grunnundersøkelser viser stabile grunnforhold og det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire i undersøkelsene rundt tomte. Det er ingen kjente kvikkleiresoner eller registrerte skredhendelser i umiddelbar nærhet av planområdet. Fare for skred innenfor planområdet eller fare for at området rammes av skred utenfra er vurdert til å ikke være en risiko. Det er ikke grunnlag for å mistenke forurenset grunn innenfor planområdet.

### 3.15 Støyforhold

Støysonekart fra Trondheim kommune viser at deler av planområdet ligger i oransje og gul støysone. Granåsvegen ligger i rød støysone.



Støysonekart,  
Trondheim Kommune

### 3.16 Luftforurensning

Planområdet ligger i et boligområde og ikke ved høyt trafikkert vegnett.

Det er registrert god luftkvalitet på nærmeste målepunkt pr. 18.10.2020. Luftrapport 615981-RILU-RAP-001 utarbeidet av Multiconsult (2015) for reguleringsplan r20130067 Granås gård øst, dokumenterer tilfredsstillende luftkvalitet etter fullført prosjekt: «Beregningene viser at konsentrasjonen av NO<sub>2</sub> og PM<sub>10</sub> i hele området ligger under både nasjonale mål og gul sone i henhold til luftretningslinjen T-1520». Planen for Granås gård øst ligger 120 meter øst for Granåsvegen 51.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til (feltnavn i parentes):

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B)
- Kombinert formål bolig/parkering (B/P)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Fortau (o\_F)
- Sykkelveg (o\_S)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_VG)
- Parkeringskjeller (f\_P)

#### HENSYNSSONER

- Frisikt (H140)



## 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming/ Bebyggelsens høyde

Det planlegges tre rekkehus med til sammen 12 rekkehusleiligheter og parkeringskjeller på nedre del av tomta. Maks byggehøyder er angitt i plankartet.

Fire rekkehusleiligheter foreslås langs Granåsvegen (rekke A), fire rekkehusleiligheter plasseres langs eiendomsgrensen i vest (rekke B) og fire rekkehusleiligheter plasseres langs østre eiendomsgrense (rekke C).

Leilighetene langs Granåsvegen er på tre etasjer. Rekkehusene langs grensen i vest og øst er i to etasjer pluss sokkel. Alle rekkehus har inntrukket toppetasje.



*Planområdet sett fra sørvest*

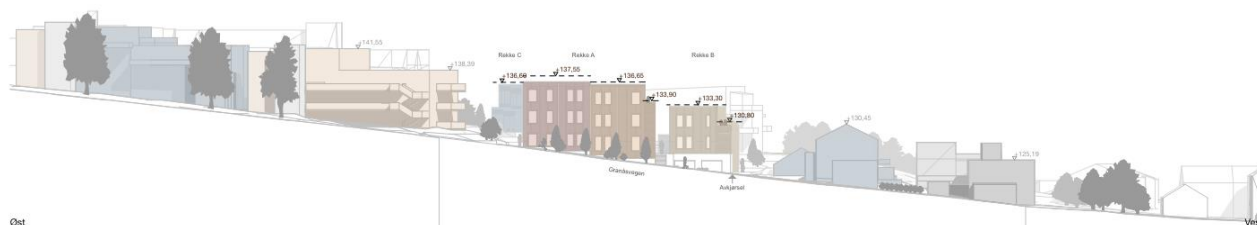
Parkeringskjeller ligger under rekke B i vest, hovedsakelig skjult bak sokkel med boligareal.

Rekke A følger bebyggelsesstrukturen fra lavblokkene mot øst og ligger langs Granåsvegen med tilsvarende bygningshøyde. Rekken avsluttes i vest med et adkomsttorg for biler og renovasjonsløsning.

Rekke B og C ligger orientert nord-sør, og er plassert i terrenget slik at begge har en terrengtilpasset sokkeletasje. Bebyggelsen følger da terrengformen og gir en naturlig overgang til småhusbebyggelsen i vest.

Rekke A skjermer uteoppholdsareal for støy fra veien, og utearealene vender mot sør som gir gode solforhold. Utearealet er tydelig avgrenset og åpner seg mot sammenhengende grøntarealer i sør. Alle boenhetene har sine innganger ut mot tunet på midten av tomten, slik at utearealet blir et samlet fellesareal.

Kjøretrafikk ankommer planområdet via et adkomsttorg i vest. Her er det avsatt snuareal for liten lastebil (LL - lengde 8.0m). Fra adkomsttorget er det dirkete adkomst til parkeringskjelleren. HC-plass for større biler er lagt innvendig. Fra parkeringskjeller kan man ta heis som leder til felles tun på inngangsplanet. I kjelleren skal det avsettes plass for 6 lastesykler. Sykler og HC-parkering er plassert nærmest utgang. Vanlige sykler parkeres i sykkelbod og oppstillingsplasser på tunet. Dette gjør sykkelen til et tilgjengelig og enkelt alternativ. Øst for rekke A er det en egen gangadkomst til tunet, slik at sykkel/gange i all hovedsak kan holdes adskilt fra biltrafikken. Med dette oppnår man god trygghet for grønn mobilitet.



Situasjonssnitt Granåsvegen øst/vest

Rekkehusene foreslås med flate tak som er et gjennomgående trekk ved eksisterende lavblokker og rekkehus i resten av området. Intrukne toppetasjer gir takstuer med takterrasse, som bidrar til god bokvalitet og boliger med tilgang på mye lys og utsikt.



De lave volumene gir en jevn avslutning på lavblokkene i Haakon Odd Christians veg. Rekkehusene føyer seg etter landskapstrekkene i skråningen fra lavblokk i øst, til småhus i vest.

Perspektiv sett fra sørøst, ved Haakon Odd Christiansensveg 29 og 33

#### 4.3 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 1500 m<sup>2</sup> BRA. Areal helt eller delvis under bakken regnes ikke med i BRA.

KPA (2021 – 2024) stiller krav til minimum 3 boliger per dekar. Dagens to boligtomter er på til sammen 2165 m<sup>2</sup>. Det er illustrert et prosjekt med totalt 12 boenheter som gir 5,2 boliger per dekar. Regnet i 70 m<sup>2</sup> - ekvivalenter er boligtettheten på 9,9 boliger per dekar.

#### 4.4 Fordeling av enheter

Det er foreslått 12 rekkehusleiligheter på tre ulike størrelser. Boligene er samlet rundt et felles tun, der alle boenheter har adkomst fra tunet. Rekkehusene har krav om minimum 80m<sup>2</sup> BRA per boenhet.

#### 4.5 Bomiljø/Bokvalitet

Foreslått typologi vil tilføre eksisterende borettslag i området flere rekkehus, som da vil danne en overgang til småhusbebyggelse lenger vest.

Utsikt mot Tyholt, Bymarka, Fosnalpene og siktlinjene gjennom området gir kvalitet i form av lys og utsyn, både for rekkehusene og uterommene. Adkomsttorget for bil og transportsykel ligger på nedre plan og er tydelig adskilt fra utearealet.

Det skal legges vekt på overgangssoner og man skal oppleve at det er ulik grad av offentlig-private soner i prosjektet. Rekkehusene skal ha en sone mellom inngangsdør og fellesareal som



oppleves som privat. Utvendige boder er foreslått som romdannende og soneavgrensende ved inngangsdører og uteplasser. I fallende terreng er to rekker terrengtilpasset for å ta opp høydeforskjellen og skape mest mulig sammenhengende uteareal med UU-tilgang.

### Støy

Støykart viser at planområdet ligger i rød støysone mot nord og samtlige boenheter er derfor planlagt med stille side. Ingen av boenhetene er innenfor rød sone.

Bebyggelsen mot Granåsvegen vil skjerme felles uteoppholdsareal på tunet for støy.

De private uteoppholdsarealene oppfyller støykravene i retningslinje T-1442/2021, tabell 2.

Vedlagt støyrapport AKU-01, oppdragsnr: 72092-10, utarbeidet av Brekke Strand, viser tilfredsstillende støyforhold for planlagt situasjon.



Støykart med foreslått bebyggelse, utarbeidet av Brekke Strand 13.12.2022

### Solforhold

Plasseringen av bebyggelsen er planlagt med tanke på mest mulig sol både i uterom og på fasader.

### Vindforhold

Rekkehusene i nord vil skjerme felles uteoppholdsareal for vind i sommermånedene, mens øvrige rekkehus og bebyggelse i sør (Haakon Odd Christiansens veg 56) vil skjerme i årets øvrige måneder.

## 4.8 Parkering, antall parkeringsplasser for bil og sykkel

All bilparkering foreslås lagt i parkeringskjeller. Det tillates en parkeringsplass på bakkeplan. Adkomst til parkeringskjeller skjer via privat adkomstorg fra Granåsvegen.

Det foreslås en parkeringsdekning for bil på minimum 0,8 og maksimum 1 parkeringsplass per bolig.

For å kompensere for reduksjon i parkeringskravet for bil, økes kravet til sykkelparkering til minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m<sup>2</sup> BRA. Minimum seks av disse skal være tilrettelagt for transportsykler.

Minst 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Det foreslås sykkelparkering i eget sykkelrom inn mot adkomstorg, sykkelbod på gavl til Rekke C og sykkelparkering i parkeringskjeller. Resterende sykler plasseres ved inngang til boliger.

## 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

### Vann og avløp

Tilknytning til kommunalt overvannssystem foreslås utført i Granåsvegen. Planområdet har et nedslagsfelt for overvann på ca. 2155 m<sup>2</sup>. Dette overvannet skal håndteres og fordrøyes innenfor planområdet. Spillvann foreslås tilknyttet kommunalt spillvannssystem.

#### Renovasjon

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes eksisterende stasjonært avfallssug ved Granåsen gård vestre (Strinda hageby) og østre. Nedkast etableres på adkomsttorget utenfor parkeringskjeller. Returpunkt for glass/metall og papp finnes på Bunnpris Angelltrøa, 300 meter vest for planområdet.

Avfallssuget ved Granåsen gård vestre er ikke dimensjonert for matavfall, men kan bli det på sikt. Matavfall løses derfor med egne småbeholdere på hjul som hentes av renovasjonsbil. Det legges til rette for at renovasjonsbil på 8 meter kan snu på adkomsttorget.

Dersom avfallssuget kan dimensjoneres for matavfall eller det etableres en felles ordning for flere eiendommer i Haakon Odd Christiansens veg, vil planområdet kunne koble seg på denne.

#### Elektrisitet

Det er pr. nå ikke stilt krav til etablering av ny trafo innenfor planområdet.

#### Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes denne.

### **4.10 Trafikkløsninger for kjørende, gående og syklende**

#### **Kjørende**

Kjøreadkomst til planområdet er lagt til Granåsvegen og trafikkhåndtering gjøres på eget adkomsttorg i nordvestre hjørne av tomte. Dette gir tydelig programfordeling og åpner sikt mot Granåsvegen og til planområdet.

Snuarealet på adkomsttorget vil også kunne benyttes til midlertidig oppstilling av service- og nyttetraffic ved behov.



Utsnitt illustrasjonsplan veinotat

### Gående

Hovedadkomst for gående er fra Granåsvegen og derfra kan målpunkt som butikk, bussholdeplass, returpunkt, post mv, nås. Adkomsten fra gangvegen i Granåsvegen til alle hovedinnganger er universell utformet. Det skal være universelt utformet adkomst til renovasjonspunkt fra alle hovedinnganger.

### Syklende

Det planlegges sykkeladkomst fra Granåsvegen og det settes av areal til fremtidig sykkelvei med fortau på sørsiden av Granåsvegen mellom veien og bebyggelsen.

### 4.13 Universell utforming

Tiltaket utformes i henhold til TEK17. Løfteplattform fra parkeringskjeller gir trinnfri adkomst til samtlige rekkehusinnganger. Andel tilgjengelige boenheter skal være 30% i samsvar med KPA §28.1.

Det er mulig å etablere felles uteoppholdsareal som er tilrettelagt for ulike brukergrupper og med muligheter for universell utforming og likestilt deltakelse.

Adkomst for brannvesenets biler blir fra offentlig veg rundt planområdet og fra tunet i nordvest mot Granåsvegen. Fra disse vegene/plassene er avstandskrav til inngangsdør ivaretatt. Kummer med slukke vann er under 50 meter fra bebyggelse og ettersom alle enhetene har rømningsvei på bakkeplan er det kun krav om slukningsbil og bakkemannskap. Plan for brann og redning er detaljert beskrevet i vedlegg situasjonsplan brann og notat brann.



Utsnitt illustrasjonsplan

#### 4.14 UTEOPPHOLDSAREAL

Beregning av uterom er som følger:

	Krav i KPA og uteromsveileder	Vist/ Illustrert	Avvik
Samlet BRA for rekkehus fratrukket balkong og overdekt uterom		1476 m <sup>2</sup>	
samlet uteoppholdsareal Krav: 70m <sup>2</sup> pr 100 m <sup>2</sup> BRA eller bolig	840 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	+130 m <sup>2</sup>
Felles uteoppholdsareal på bakken Krav min. 50%	420 m <sup>2</sup>	517 m <sup>2</sup>	+97 m <sup>2</sup>
Solfylt felles uteareal 21. mars kl 15.00 Krav: min. 50%	210 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>	+179 m <sup>2</sup>
Solfylt felles uteareal 23. juni kl 18.00 Krav: min. 50%	210 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	+172 m <sup>2</sup>

Se illustrasjon under for visualisering av solfylt uteoppholdsareal

Det planlegges at samtlige boenheter innenfor planområdet vil få privat takterrasse eller markterrasse.

Samtlige boenheter vil ha direkte adkomst til felles uteoppholdsareal fra hovedinngang, uten å måtte krysse kjørbare adkomst. Felles uteoppholdsareal legger til rette for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper og mennesker med ulike behov. Lekearealet vil være skjermet for støy og vil ha gode solforhold.



Solfyllt uteoppholdsareal 23.juni kl 18:00

Krav: 50% av felles uteoppholdsareal skal være solfylt. = 210m<sup>2</sup>

Illustrasjonsprosjektet oppfyller kravet til solfylt fellesareal, 210m<sup>2</sup> er markert i gult.  
Kravet er oppfylt med godt monn, ekstra solfylt fellesareal er vist med gule skrålninger.  
Markert med sort stiplet linje er felles uteareal

Felles uteareal

Privat uteareal



Solfyllt uteoppholdsareal 21.Mars kl 15:00, vintertid.

Krav: 50% av felles uteoppholdsareal skal være solfylt. = 210m<sup>2</sup>

Illustrasjonsprosjektet oppfyller kravet til solfylt fellesareal, 210m<sup>2</sup> er markert i gult.  
Kravet er oppfylt med godt monn, ekstra solfylt fellesareal er vist med gule skrålninger.  
Markert med sort stiplet linje er felles uteareal

Felles uteareal

Privat uteareal

Sammen med første søknad om tiltak som ikke gjelder riving skal det foreligge en overordnet og kotesatt utomhusplan. Denne planen skal vise hovedgrep for bruk, utforming og kvalitet av utearealet.

#### 4.15 Snøopplag

Snø på adkomsttorg må håndteres for å sikre god sikt til Granåsvegen ved ut og innkjøring.

#### 4.16 Sosial infrastruktur

Gjennom bestemmelsene sikres det at søknad om tiltak for boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

#### 4.17 Plan for anleggsperioden

Det er en intensjon at adkomst for anleggstrafikk skjer fra Granåsvegen. Lager for materialer og utstyr skal håndteres innenfor planområdet, og det skal utarbeides en plan for anleggsaktiviteter som skal følge søknad om første tiltak.

### 5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

#### 5.1 Overordnet plan

Planområdet er i KPA avsatt til boligformål og planforslaget er i tråd med overordnet plan.

En redusert parkeringsdekning bygger opp under Trondheim kommunes nullvekstmål og Byvekstavtale, og ansees som en god løsning her, da det er gode sykkelforbindelser i området og god tilgjengelighet til et godt kollektivtilbud.

#### 5.2 Landskap, geoteknisk, geografisk

##### Geoteknikk

Planområdet har ingen kjente geotekniske utfordringer.

### Geografi

Planområdet lokaliserings er ansett som god grunnet nærhet til servicetilbud, tjenester, sosial infrastruktur, kollektivtilbud og Trondheim sentrum (4,4 km).

### **5.3 Stedets karakter/ 5.4 Byform og estetikk**

Planforslaget er tilpasset området med hensyn til bebyggelsesstruktur og høyder, samt legger opp til videreføring av trapping med terreng. Planforslaget avslutter et blandet utbyggingsfelt med rekkehus mot eksisterende småhusbebyggelse i vest.

### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrøm**

Planområdet grenser opp mot hensynssone for kulturmiljø pkt. 3.5 – *Granåsen gård og åkerskråningen nedenfor (vestenfor)* i KPA. Planforslaget griper ikke inn i hensynssonen for gårdsanlegget. Det er søkt løsninger som ivaretar siktrømmet for Granåsen gård.



Bildet viser virkninger av planforslaget sett fra Granåsenvegen ved Granåsen gård.

### **5.6 Rekreasjonsinteresser/ bruk / folkehelse**

Planområdets beliggenhet med nærhet til friområder, marka og idrettsanlegg gir muligheter for rekreasjon og trening, som er forutsetninger for å ivareta folkehelse.

Nærhet til barnehage, skole, service og tjenester bidrar til redusert transportbehov og økt aktivitet i form av gange og sykling. Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

### **5.7 Uteområder**

Felles uteområdet foreslås utformet og programmert med rekreasjonsmuligheter for alle aldre. Ved å plassere all parkering i kjeller blir det mer uteopphold og beplantning på bakkeplan. Parkeringskjeller er lagt i nedre del av tomte, under rekkehusrekke i vest for å gi minst masseutgraving på tomte, og mest mulig jordsmonn på areal satt av til uteopphold.

Ny bebyggelse vil ikke gi vesentlig skygge på naboers uteareal, dette med unntak av noe morgensol for tomannsbolig vest for planområdet, og noe ved kveldssol i grensearealet mot øst.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

### **5.9 Trafikkforhold, kjøreadkomst, vegforhold, trafikkøkning og kollektivtilbud**

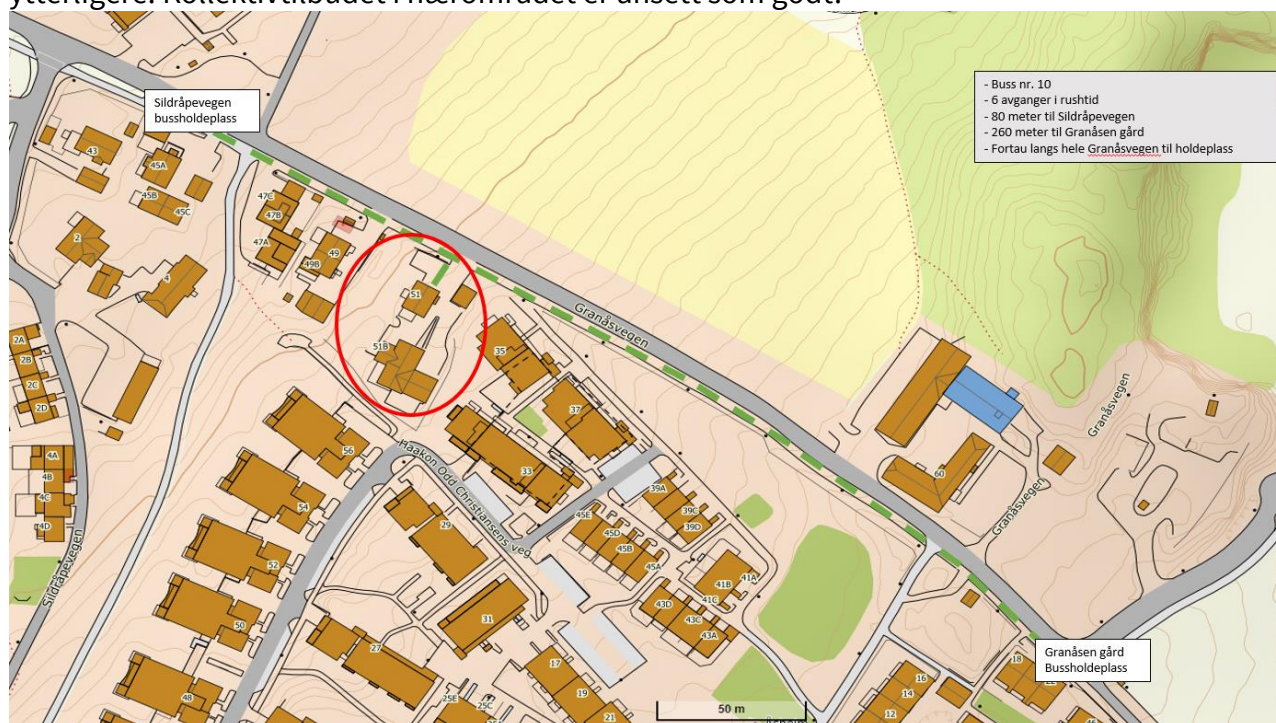
Planforslaget etablerer tilstrekkelig trafikkikkerhet langs Granåsenvegen ved å flytte eksisterende avkjørsel for nr. 51 lenger vest. Adkomstene til nr. 51 og nr. 49 vil da ligge ved siden av hverandre

som gir ett krysningspunkt istedenfor to slik det er i dag. Dette gir større forutsigbarhet for myke trafikanter på framtidig sykkelveg med fortau langs Granåsvegen.

Kjøreadkomst for all trafikk får adkomst fra Granåsvegen. Granåsvegen har hastighet 30km/t, og en økning på 25 bilbevegelser i døgnet anses som uproblematisk.

Adkomsttrafikken fordeles på et adkomststorg nordvest i planområdet og adkomst for myke trafikanter fra fortau nordøst på planområdet. Tun ligger adskilt fra adkomsttorget på et øvre plata.

En etablering av boliger vil gi et større kundegrunnlag og slik styrke kollektivtransporten ytterligere. Kollektivtilbudet i nærområdet er ansett som godt.



Bildet viser oversikt over kollektivholdeplasser i nærheten, antall avganger og trygg gangvei med avstandsmål

### 5.10 Barns interesser

Planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer for å sikre barns interesser.

Det er avsatt plass til større utearealer og planområdet kobler seg på eksisterende gang- og sykkelforbindelser, slik at det er mulig å komme seg til ulike uteoppholdsarealer i nærmiljøet, uten å måtte krysse vegger.

### 5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

I bestemmelsene stilles det krav om at søknad om tiltak for boliger ikke kan godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Planforslaget gir konsekvenser i form av noe større belastning for sosial infrastruktur, men i svært begrenset grad.

### 5.12 Universell utforming

Den planlagte bebyggelsen vil ha trinnfri adkomst til alle hovedinnganger via heis/løfteplattform fra parkeringskjeller, samt universelt utformet utearealer. Renovasjonsløsning er

universelt tilgjengelig fra alle hovedinnganger. Konsekvensene av planforslaget vurderes å være positive.

### **5.13 Energibehov, energiforbruk**

Bebyggelsen vil utføres iht. krav i TEK17. Energibehov og energiforbruk forventes ikke å avvike fra tilsvarende ny bebyggelse.

### **5.14 ROS**

Risikoforhold i permanent fase etter utbygging av Granåsvegen 51 og 51B er i hovedsak knyttet til trafiksikkerhet i forbindelse med av- og påkjøringer og flom. Samlet vurdering er at planområdet er egnet for planlagt utbygging, med de tiltak som er sikret i planforslaget for å unngå mulige uønskede hendelser.

### **5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, elektrisitet, annet**

#### Vann og avløp

Overvannssystem skal utformes iht. Trondheim kommunes VA-norm. Tilknytning til kommunalt overvannssystem foreslås i Granåsvegen. Spillvann foreslås tilknyttet kommunalt spillvannssystem, og vannforsyning tilknyttet ny vannkum som etableres på eksisterende kommunal vannledning i Granåsvegen.

#### Trafo

Det stilles ikke krav om etablering av nettstasjon for strømforsyning til området. Det forutsettes at det ikke er behov for etablering av trafo som følge av utbyggingen.

#### Renovasjon

Prosjektet skal tilknyttes eksisterende avfallssuganlegg som er etablert på Strinda Hageby. Det er lagt rør med avgreining opp langs Granåsvegen slik at prosjektet enkelt kan kobles på når den tid kommer. Matavfall håndteres med containere på hjul, plassert i eget rom i bebyggelsen. Returpunkt for øvrige avfallsfraksjoner ligger i 300 meter gangavstand fra planområdet.

Planforslaget gir ingen negative virkninger for teknisk infrastruktur.

### **5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover etablering og drift av offentlig sykkelveg med fortau.

### **5.18 Konsekvenser for næringsinteresser**

Forretninger og tjenester i området får økt kundegrunnlag.

### **5.19 Interessemotsetninger**

Forholdet til Granåsen gård er ivaretatt.

### **5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø**



Planforslaget legger opp til en fortetting tilsvarende som i andre utbyggingsområder i nærheten. En effektiv arealbruk her vil på sikt bidra til å redusere presset på dyrka marka omkring byen.

Det er lagt vekt på å skape et funksjonelt og godt bomiljø med gode uterom. Dette er kvaliteter som står seg over tid, og vil bidra til at området har lang levetid.

### **Grønn mobilitet**

Planlagt gang- og sykkelveg kobler planområdet til eksisterende og planlagte strukturer for myke trafikanter. Det legges til rette for god kapasitet og enkelt tilgjengelige muligheter for sykkelparkering. Dette vil bidra til at det vil være lett å bruke sykkel.

#### **5.21 Gjennomførbarhet for tiltak i planen**

Det vurderes ikke å være utfordringer i forbindelse med gjennomførbarhet for planforslaget.

#### **5.22 Avveining av virkninger**

Planforslaget legger opp til en bærekraftig byutvikling med fortetting i et allerede etablert boligområde med god kollektivdekning. Det kobler seg til gode gang- og sykkelforbindelser som leder til lokalsenter, skoler, barnehager, idrettsanlegg og marka.

Sosial og teknisk infrastruktur er i all hovedsak allerede etablert, og det ligger derfor godt til rette for utvikling av planområdet.

Planforslaget vil føye seg godt inn i området med hensyn til bebyggelsesstruktur og høyder.

Planforslaget har i hovedsak positive virkninger.

## **6. Planprosess og innkomne innspill**

### **6.1 Planoppstart**

Oppstart av planarbeid på eiendommene Granåsvegen 51 og 51B ble kunngjort og annonsert i Adresseavisen 16.04.2020. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 14.04.2020. Planprosessen for dette planforslaget ble kjørt helt fram til sluttbehandling i bygningsrådet 20.04.2022. Offentlig ettersyn og høring for var i perioden 02.08.2021 til 27.09.2021.

### **6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer**

I forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn/ høring kom det inn ni merknader, derav fem fra offentlige myndigheter. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen fordi den ikke sikret universelt utformet parkeringsmulighet for personer med nedsatt forflytningsevne

Hovedtema i innspillene var for høy utnyttelse og dårlig stedstilpasning med tanke på bygningenes plassering, høyde og volum med medfølgende uløste problem knyttet til bokvalitet, uterom, sol og utsikt og parkeringsbehov i kombinasjon med lav parkeringsdekning. Et annet sentralt tema var utfordringer knyttet til trafikksikkerhet, uoversiktlige adkomstforhold ved adkomst fra Haakon Odd Christiansens veg, lite parkeringsdekning, forventede ulemper knyttet til bilheis og krevende vegforhold, spesielt om vinteren.

Også det bearbejdede planforslaget møtte sterke naboprotester, i hovedsak knyttet til strøkstilpasning og trafikale utfordringer ved bruk av privat adkomstveg som adkomst til

planområdet. Ved sluttbehandling av det bearbejdet og reduserte planforslaget vedtok bygningsrådet i møte 20.04.2022, sak 63/22 å sende planforslaget tilbake til administrasjon og ba «om at det utredes et alternativt forslag med adkomst fra Granåsvegen, og småhus-/rekkehusbebyggelse på hele planområdet, før saken legges frem på nytt for sluttbehandling.»

Prosjektet har nå blitt tatt ned til 12 rekkehus. Adkomst til planområdet er flyttet til Granåsvegen og nordvestlige hjørne med vesentlig bedre sikt til sykkel og gange. HC-parkering er ivaretatt. Forslagsstiller anser derfor at merknader til forrige planforslag og bestillingen fra Bygningsrådet er svart ut.

### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.