



Fagnotat

Vår ref.
2023/8470

Vår dato
12.12.2024

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Fagnotat - Brøsetekra 5, 7 og 13, r20230033, detaljregulering- høring og offentlig ettersyn.

1. Hva gjelder notatet

Notatet gjelder planforslag til detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13 til høring og offentlig ettersyn. Hensikten med planen er å transformere området fra næringsområde til boligområde med boligblokker, parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Granåsveien 13 AS. Komplette planforslag forelå 9. september 2024.

Planforslaget har utfordringer knyttet til bokvalitet, adkomst for gående og syklende, tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet, støy fra E6, plassering av renovasjonsløsninger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Det har vært enighet om utsatt saksbehandlingsfrist for å bearbeide planforslaget.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger omtrent fire kilometer øst for Midtbyen, og omtrent en kilometer fra både Valentinlyst og Moholt, som er nærliggende lokalsentre.

Planområdet er totalt på ca. 22,5 daa, der ca. 3,5 daa utgjør samferdselsanlegg. Planområdet omfatter eiendommene: gnr. 51, bnr. 137, 239, 249, 252 og 290, samt deler av tilgrensende eiendommer til bnr. 305 og til Brøsetekra.



Oversiktskart

Ønsket utbyggingsareal er sammen

med Brøsetekra 1, 3 og 9 del av et eksisterende næringsområde på om lag 40 daa med flere mindre og mellomstore bedrifter. Eiendommene Brøsetekra 5, 7 og 13 er per dags dato i bruk som næringsbygg og parkeringsareal.



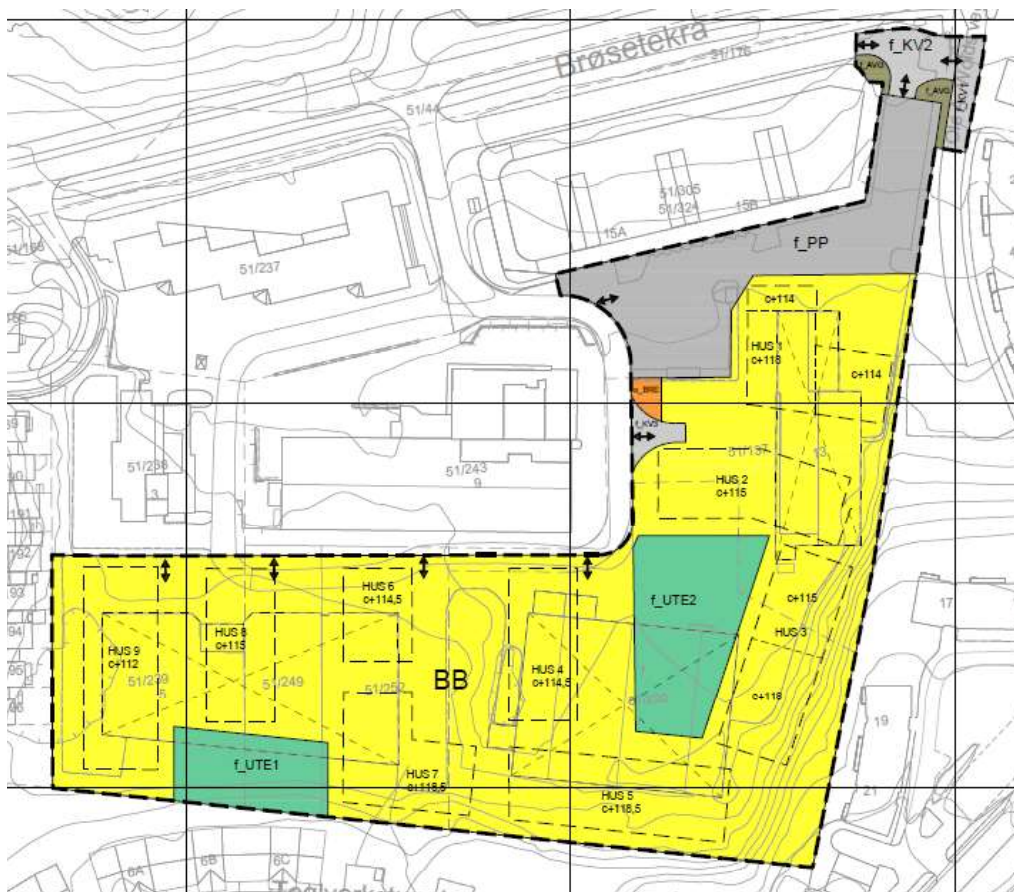
Flyfoto

Planområdet er både i gjeldende KPA 2012-2024 og vedtatt ny KPA 2022-2034 (ikke rettskraftig per 12.12.24) avsatt til areal som kan benyttes til boligbebyggelse. I ny KPA er området vedtatt som *byggesone 2*. Dette formålet har imidlertid innsigelse fra Statsforvalteren:

Punkt 30: Ny Byggesone 2 på Brøsetekra

Formålsendring fra byggesone 3 til 2. Området har i dag underdekning på leke- og parkarealer. Byggesone 2 stiller lavere krav til uteoppholdsarealer, samt at halvparten av felles uteareal kan etableres på tak. I et område med kjent underdekning av leke- og parkarealer vil det være uheldig å åpne opp for ytterligere reduksjon av uteoppholdsarealer. Statsforvalteren med sektormyndighet for folkehelse og barn og unges interesser har innsigelse til at området settes av til byggesone 2.

Planforslaget legger til rette for ni boligblokker på tre til seks etasjer. Det oppgis i planmaterialet at det planlegges for ca. 279 boenheter. Planforslaget tillater en utnyttelse på opptil 24.000 m² BRA, som tilsvarer 126 % BRA. I realiteten vil dette kunne romme langt flere enn 279 boenheter, særlig med tanke på den boligsammensetningen som ligger i planforslaget: Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA, minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA, minimum 10 % skal være fireroms eller større, og det tillates maksimum 10 % ettromsleiligheter. Gitt en bruttostørrelse på 70 m² per leilighet åpner planen for ca. 340 leiligheter, og med åpning for så mange små leiligheter vil tallet også kunne bli høyere.



Plankart



Fugleperspektiv sett fra sørvest. Rød strek er byggegrensen for blokk D i pågående reguleringsplanarbeid for Brøsetekra 1, 3 og 9. Illustrasjonen viser feil plassering av denne bygningen.

Planen sikrer at to områder er forbeholdt opparbeidelse som større felles uteoppholds- og lekeområder, felt f_BUT1 og f_BUT2.

Areal til renovasjon er sikret i felt o_BRE med tilhørende vendehammer f_KV2. Ny bebyggelse skal koble seg på framtidig avfallssuganlegg på Brøset når dette er etablert.

Det skal anlegges parkeringskjeller med nedkjøring fra Brøsetekra via Ole A. Wolds veg eller fra eksisterende felles avkjørsel. Gående og syklistar skal ha adkomst via nytt fortau vest for Brøsetekra 15, som reguleres i detaljregulering for Brøsetekra 1,3 og 9. Regulert parkeringsplass f_PP tilhører eksisterende kontorbebyggelsen i Brøsetekra 15, utenfor planområdet.

Parkeringsplasser for bil foreslås i hovedsak lagt i kjeller. Det planlegges per boenhet / per 70 m² BRA for minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil, og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel. Minst 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak med nærhet til bebyggelsens hovedinnganger, og minst 5 % skal tilrettelegges for transportsykler.

Trafikkrapporten viser til at forventet trafikk på Brøsetekra like øst for krysset med Teglverket, forventes å øke med 17 %. Fra 1800 i dag til 2100 etter utbygging i planområdet, utbygging på nabotomtene Brøsetekra 1,3 og 9, samt utbygging av Brøset sør.

Forhold til detaljregulering for Brøsetekra 1,3 og 9

Planen grenser til og henger tett sammen med detaljregulering for Brøsetekra 1, 3 og 9 som er planlagt politisk sluttbehandlet i januar 2025.



Sammenstilling av reguleringsplan for Brøsetekra 1,3 og 9 og Brøsetekra 5,7 og 13. Sammenstillingen er ikke

nøyaktig.

Brøsetekra 1, 3 og 9 regulerer en kjøreveg (felt f_SKV3) ut til vegen Teglverket fra planområdet. Dette for å ivareta adkomst til:

- midlertidig returpunkt for avfall som ikke går i avfallssuganlegget, avsatt innenfor bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsareal #4
- næringseiendommen i Brøsetekra 5 inntil det etableres boliger der i tråd med planforslag for Brøsetekra 5, 7 og 13 Bestemmelsesområde #3 på plankartet for Brøsetekra 1,3 og 9 skal opparbeides som uteoppholdsareal og gang- og sykkelforbindelse over regulert veg f_SKV3, dersom næringsvirksomheten i Brøsetekra 5 og renovasjon ikke har behov for vegen lengre. Dette er foreslått av hensyn til boligene i Teglverket som ikke ønsker å ha kjøreveg tett opptil sine boliger, og ikke ønsker økt trafikk inn på vegen Teglverket (felt o_SKV2). Videre er det sett et behov for en forbindelse for myke trafikanter her.

Veien vil bli liggende og vil være i bruk så lenge næringseiendommen i Brøsetekra 5 har behov for denne for utkjøring av lastebiler. Selv om planforslaget for Brøsetekra 5, 7 og 13 regulerer eiendommen til boligformål medfører dette ikke noen plikt til at eiendommen må opparbeides til boligformål eller at bedriften må flytte.

Planforslag for Brøsetekra 5, 7 og 13 følger opp bestemmelsesområde #3 i Brøsetekra 1,3 og 9 ved at det er satt rekkefølgekrav (§ 7.3) om opparbeidelse av uteoppholdsareal, gangveg og sykkelveg her i tråd med bestemmelsene i planforslag for Brøsetekra 1,3 og 9, når det blir gitt brukstillatelse til boliger innenfor gnr. 51, bnr. 239, 249 og 252.

Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsareal #4 i Brøsetekra 1,3 og 9 opphører og skal opparbeides til uteoppholdsareal når felles løsning for offentlig returpunkt i Brøsetekra 5, 7 og 13 er tatt i drift, felt o_BRE.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

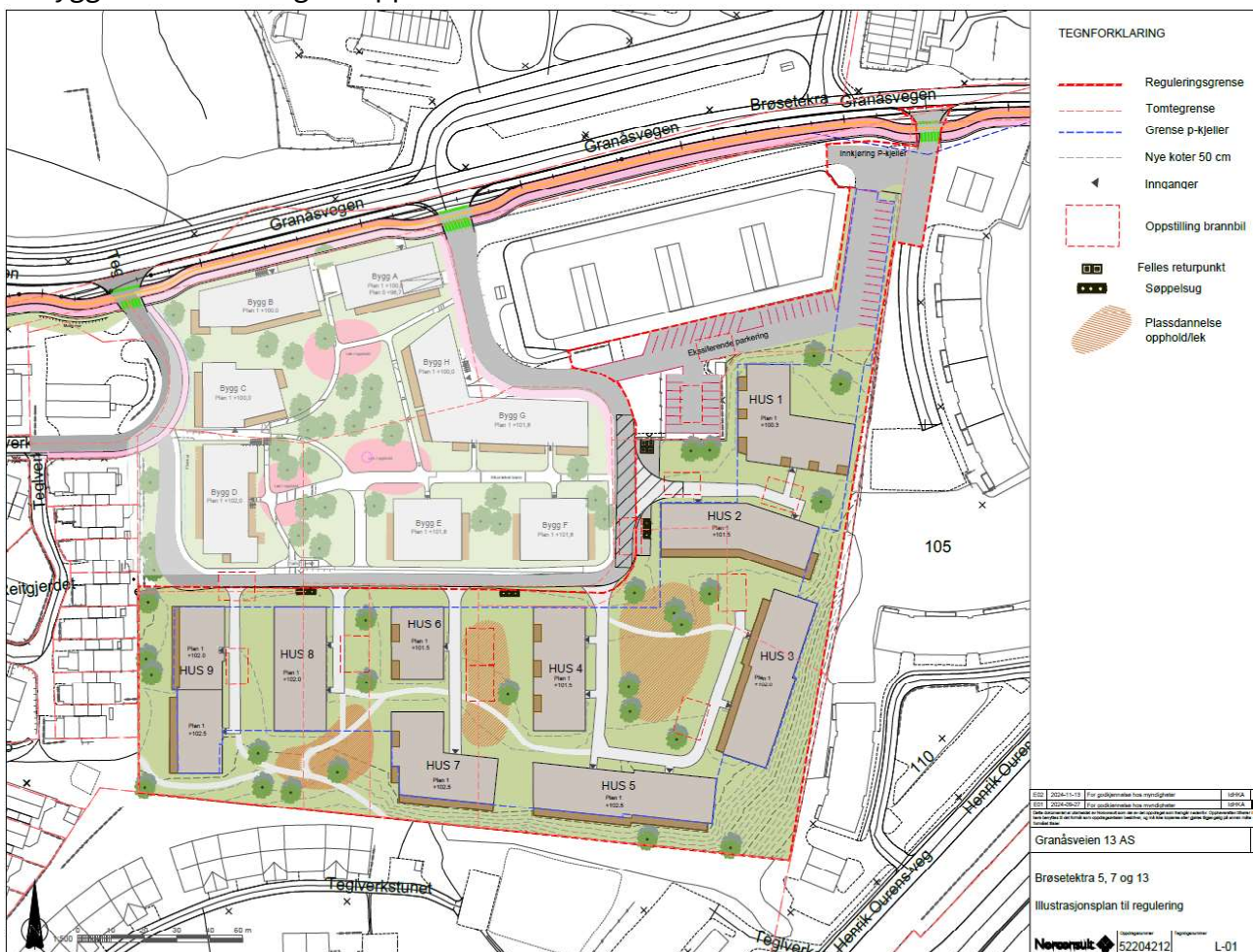
- Bidrar til fortetting i tettbygd del av kommunen, med middels god kollektivdekning.
- Legger opp til et bilfritt internt boligområde.
- Reduserer parkeringsdekning for bil og øker parkeringsdekning for sykkel i forhold til krav i KPA 2012-2024.
- Sikrer bruk av grønne tak, tilknytting til fjernvarme, overvannshåndtering og stiller krav om klimagassberegning

Argumenter mot planforslaget:

- Bygger ned et velfungerende næringsareal.
- Uterommene i den vestre delen av planområdet er små og skyggefulle.
- Planforslaget legger opp til for mange små leiligheter.
- Legger ikke til rette for innendørs felles møteplasser på tross av at det planlegges for mange små leiligheter.

- Foreslår rivning av siste gjenstående tegelverksbygning med lokal kulturhistorisk verdi.
- Gangforbindelser mot omkringliggende områder mot vest, sør og øst er ikke sikret.
- Har høyere parkeringsdekning for bil enn krav i ny KPA 2022-2034.
- Mangler vurderinger av mulighet for åpning av Brøsetbekken.
- Støynivået fra E6 er ikke tilfredsstillende håndtert i planen.

Bebyggelsesstruktur og uteoppholdsarea



Illustrasjonsplan.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 126 % BRA, som ansees som svært høyt. De foreslåtte byggehøydene vurderes som akseptable, men bebyggelsens omfang gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende uteoppholdskvaliteter og bokvaliteter.

Det er positivt at det er lagt til rette for et større uterom i den østlige delen. I området øst for blokk 6-7 mangler tilsvarende kvalitet. Blokkene her ligger tett på hverandre, og uterommene oppfattes som små, trange og oppdelte. Dette gjør at de ikke vil fungere som gode oppholdsarealer.



Situasjonsplan som viser planområdet med lys grønt uteoppholdsareal rundt. Hvit tekst på bygningene angir blokknummerering og antall etasjer.

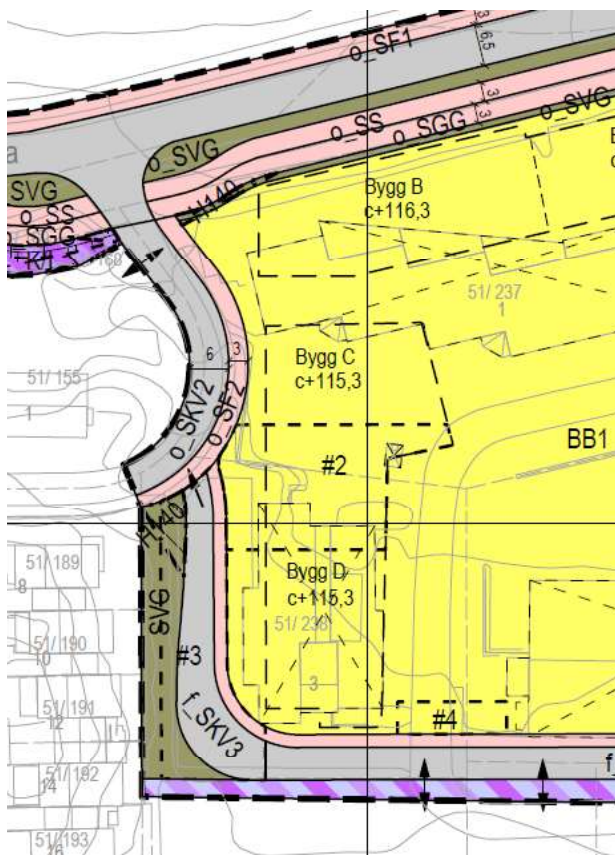
At blokkene ligger tett inntil hverandre medfører også at det blir skyggefullt mellom dem. Spesielt mellom blokk 8 og 9. Innsyn i leilighetene mellom blokkene blir også en stor utfordring. Byplankontoret anbefaler at dette løses ved at utnyttelsen justeres ned og at f.eks. blokk 8 tas ut. Da vil det bli frigjort plass, og det blir mulig å etablere et større, samlende uterom med god kvalitet også i denne delen av området.



*Sol- og
skyggeanalyse 23.
juni kl 18:00.*

Planforslaget innebærer også noe redusert soltilgang om morgenen for naboer i vest og om kvelden for naboer i øst.

Byplankontoret mener at hus 9 er foreslått plassert for nært rekkehusene i Teglverket og for nært deres felles lekeplass. Hus 9 bør derfor flyttes og legges i flukt med der eksisterende bygning i T. Ligaards lokaler er i dag, som også er på linje med byggegrensen for blokk C og D i reguleringsplan for Brøsetekra 1,3 og 9.



Plankart for naboplanen, Brøsetekra 1,3 og 9, til venstre viser byggegrensene for Bygg C og D på linje.

Flyfoto til høyre som viser at det er stiforbindelser fra Teglverket borettslag i sør, til lekeplassen tilhørende rekkehusene og gjennom planområdet ut til svingen ved Teglverket i nord.

T. Ligaards lokaler er markert med rød ring, der hus 8 og 9 er tenkt plassert



Illustrasjon sett fra krysset i svingen i Teglverket (O_SKV2 i figur 5). Det gjøres oppmerksom på at bygg D er plassert feil på illustrasjonen, da den skal være mer tilbaketrukket og på linje med bygg C. Det skal anlegges uteoppholdsareal og en gang- og sykkelforbindelse mellom rekkehusene og blokk C og D når planlagt midlertidig veg f_SKV3 fjernes.

Gangforbindelser

Byplankontoret ser det som positivt at det er satt krav om at det skal etableres en gangforbindelse mellom Teglverkstunet borettslag i sør og fortau f_SF i planforslaget til Brøsetekra 1,3 og 9. Det er i planmaterialet ikke vist hvor denne skal ligge. Byplankontoret anbefaler at forbindelsen vises i plankartet. Dette er en mye brukt trase og snarveg for beboerne i Teglverkstunet, og den vil bidra til å binde sammen områdene på en god måte. Med fremtidig utvikling på Brøset vil det være enda viktigere å sikre gode forbindelser i den retningen.

Det finnes i dag ikke tilrettelagte gangforbindelser til planområdet mot sør og øst. Planforslaget sikrer heller ikke slike. Det sikres kun gang- og sykkeladkomst til planområdet fra nordvest, og eventuelt via Teglverkstunet mot vest. Byplankontoret mener dette gir planområdet dårlig tilgjengelighet for gående og syklende. Det er for eksempel ikke sikret gangforbindelser mot sør/Teglverkstunet Borettslag, mot øst/Granåsvegen Borettslag eller mot de som ankommer langs Brøsetekra fra øst.

Leilighetssammensetning

Bestemmelsene åpner for at det kan bli en høy andel små leiligheter, og utelukkende leiligheter som er på rundt 50 m² og mindre. For å sikre en mer variert leilighetssammensetning som imøtekommer behovene til flere ulike typer husholdninger, bør det stilles flere krav til fordelingen av leilighetsstørrelser. I tillegg til å si noe om fordeling av 1-, 2-, 3- og 4-roms bør det stilles minstekrav til størrelse på leilighetene i forhold til antall rom. Dette for å sikre at de får god

nok bokkvalitet. Det bør sikres at det legges opp til flere større leiligheter som kan fungere for familier.

Leiligheter i første etasje inn mot terreng

Bebyggelsen er lagt tett på omkringliggende eiendommer og terreng. Noen av leilighetene ser ut til å kunne bli liggende inn mot høye terrengformasjoner eller murer opp mot tilliggende boligområder i øst og sør. Dette gjelder spesielt hus 3 og 5. Dette fremgår både av plankartet og noen av 3D-illustrasjonene. Dette vurderes som uheldig for bokkvaliteten, både med tanke på tilgang på sol og lys, men også med tanke på innsyn, og følelse av å bo under terrengnivå. Bygningene bør enten trekkes lenger unna terrenget, eller få en sokkelløsning inn mot terrenget. Se illustrasjonene under.



Illustrasjon som viser bygg 5



Utsnitt av illustrasjonsplan som viser bygg og terreng.

Riving av teglverksbygning

Det er uheldig at planforslaget innebærer riving av eksisterende teglverksbygning, som er siste rest av Strinda teglverk (under hus 1 og 2). Selv om det er allerede gjort moderniseringer av bygningen har den likevel en stor lokal kulturhistorisk verdi for området. Byplankontoret mener bevaring eller transformasjon av denne ville bidratt til å skape kvalitet og en identitet til området. Byplankontoret mener det er uheldig at det ikke er gjort vurderinger om det er mulig å bevare bygningen eller transformere den. Bygningen og vurderinger rundt bevaring, gjenbruk eller transformasjon er ikke omtalt i planmaterialet.



Bilde av Teglverksbygning som var del av Strinda Teglverk. Bebyggelsen brukes til kontorbebyggelse og skal rives.

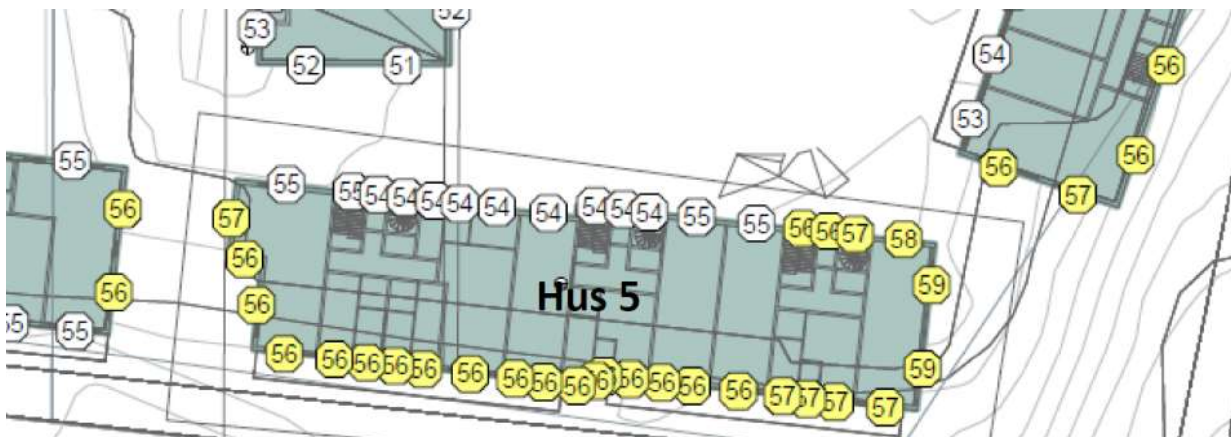
Støy

Støyanalysen viser at deler av bebyggelsen nærmest E6 Omkjøringsveien vil ha støynivåer opp til $L_{den}=59$ dB på de mest utsatte fasadene. Bestemmelsene følger ikke opp anbefalingene fra støyrapporten og åpner opp for større avvik enn anbefalt i T-1442/2021. Byplankontoret vurderer at støy ikke er tilfredsstillende ivaretatt i planbeskrivelsen eller i bestemmelsene.

Det foreslås at opptil 3 % av leilighetene kan fritas fra kravet om en stille side, forutsatt bruk av dempet fasade. Dette gjelder spesielt for Hus 5, som er det mest støyutsatte bygget i prosjektet. I dette bygget planlegges det ettromsleiligheter med kun én yttervegg.

Byplankontoret vurderer dette som uheldig og kan ikke anbefale en slik løsning. Støyforholdene i prosjektet er ikke så utfordrende at de ikke kan løses innenfor retningslinjenes anbefalte avvik. Å tillate ytterligere avvik krever at alle andre løsninger er utprøvd uten å lykkes, jf. ny KPA § 19.3.3. Byplankontoret mener det kun gjelder én hjørneleilighet i Hus 5 som vil ha behov for dempet fasade selv om den blir gjennomgående.

Byplankontoret mener støyutfordringene enkelt kan løses ved å tilpasse planen, for eksempel ved at berørte leilighetene i gul støysone blir gjennomgående, slik at de får en stille side. Det kan eventuelt være akseptabelt at det åpnes for at enkelte hjørneleiligheter i Hus 5 får unntak fra krav om stille side, men dette gjelder kun en til to leiligheter. Byplankontoret anbefaler at bestemmelsene endres slik at det angis konkret antall leiligheter og plassering av disse som kan få unntak fra kravet om stille side.



Utsnitt fra støykart som viser støy på fasade for hus 5, der åpner planen for ettroms ensidige leilighet mot støyutsatt side.

Uenighet om rekkefølgekrav om sykkelveg med fortau langs Brøsetekra (Brøsetruta)

Byplankontoret mener det er nødvendig å sette rekkefølgekrav om etablering av sykkelveg med fortau langs Brøsetekra, fra krysset ved Brøsetvegen og frem til planlagt innkjøring til planområdet i Ole A. Wolds veg. Anlegget er regulert i Brøsetekra 1,3 og 9.

Begrunnelsen for dette er at planforslaget legger til rette for omfattende boligbygging som vil føre til en betydelig økning i trafikk i området, inkludert fotgjengere og syklistene. Det er avgjørende at nødvendig infrastruktur sikres for å håndtere denne trafikkveksten på en trygg og effektiv måte. Byplankontoret mener dette som en nødvendig del av å tilrettelegge for en bærekraftig

og funksjonell utvikling av området, anser ikke kravet som urimelig forutsetning.

Forslagsstiller har innvendt at rekkefølgekravet ikke er nødvendig for utbyggingen, med henvisning til at dagens gang- og sykkelveg i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til myke trafikanter. Videre argumenterer forslagsstiller med at rettspraksis stiller krav om at rekkefølgekrav må være direkte knyttet til behov utløst av den aktuelle utbyggingen. Byplankontoret vurderer imidlertid at den eksisterende infrastrukturen ikke har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere det økte trykket fra utbyggingen, og at mangelen på en dedikert sykkelveg og fortau langs Brøsetekra utgjør en svakhet i trafikksystemet som bør utbedres i forbindelse med utbyggingen.

For å sikre at området utvikles i tråd med målsettinger om bærekraftig transport og trygg ferdsel for alle trafikanter, anbefaler byplankontoret derfor at rekkefølgekravet om sykkelveg med fortau sikres i planforslaget.

Uenighet om midlertidig renovasjonsløsning

Byplankontoret og kommunalteknikk har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at det må sikres i planen at brukstillatelse for midlertidig avfallshåndtering kun kan gis for inntil 60 boliger, inntil fremtidig avfallssuganlegg på Brøset er etablert. Dette vil tilsvare 120 boenheter totalt innen detaljregulering for Brøsetekra 1,3 og 9 og Brøsetekra 5,7 og 13.

Begrensningen er satt ut ifra følgende begrunnelser:

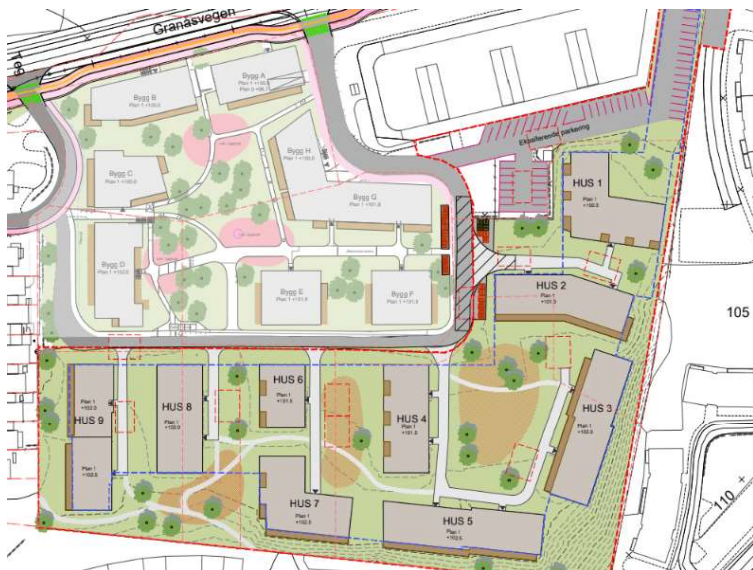
- Midlertidige løsninger gir ingen forutsigbarhet for verken beboere eller TRV, da varigheten er ukjent.
- En midlertidig løsning er svært arealkrevende. Det kan være utfordrende å finne egnet plassering for mange containere, i tillegg til manøvreringsareal til renovasjonsbilen.
- Brukerne får ofte lang vei å gå til renovasjonspunktet.
- Likebehandling av forslagsstillere. Det vil skape uheldig presedens dersom det gis tillatelse til at flere boenheter kan bygges med midlertidig renovasjonsløsning.

Forslagsstiller stiller seg kritisk til bestemmelser som begrenser antall boliger før en permanent renovasjonsløsning er etablert. Forslagsstiller har følgende begrunnelser:

- Midlertidig renovasjonsløsning vurderes best i forbindelse med igangsettingstillatelse og bør ikke begrenses til et visst antall boliger i planen.
- Begrensning vil forsinke utbyggingen. Ferdigstillelsen av avfallssuganlegget er knyttet til Brøsetutbyggingen, som har en usikker tidsplan.
- Medfører at eksisterende næringsvirksomhet med tilhørende tungtrafikk kan bli værende tett inntil boligområdene i lang tid.
- Å flytte næringsvirksomhetene kan bli svært dyrt. Gevinsten ved å kun bygge 60 boliger vil ikke kunne forsvare dette.
- Investeringer i infrastruktur (vann, avløp, avfallssug osv) for hele området må gjøres uansett hvor mange boliger som bygges. Med beregnet utbygging blir gapet mellom utgifter og inntekter for stort.

- Kravet om antallsbegrensning kom for sent i planprosessen og ble ikke diskutert i oppstartsmøtet.

Forslagsstiller har foreslått en midlertidig løsning med containere for ca. 500 boenheter (antall boenheter for Brøsetekra 1,3 og 9 og Brøsetekra 5,7 og 13 samlet), som de mener vil kreve 19 containere. Kommunalteknikk mener 19 nedgravde containere ikke oppfyller kravene for 500 boenheter, men at det bør/ må være 25 containere.



Utsnitt av Illustrasjon som viser forslag til plassering av 19 nedgravde containere markert i rødt.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget bidrar ikke til sosial bærekraft utover hva man minimum kan forvente av et planforslag som inneholder så mange boliger.

Planen sikrer at det skal opparbeides varierte uteoppholdsareal for ulike aldergrupper og mennesker med ulike behov, med høy kvalitet og med trær/ vegetasjon. Byplankontoret vurderer imidlertid at det ikke er sikret uteareal med tilstrekkelig størrelse, kvalitet og tilfredsstillende solforhold i den vestre delen av planområdet. Byplankontoret mener også at det i et stort nytt boligfelt, hvor det planlegges mange små leiligheter, bør legges til rette for innendørs felles møteplasser.

Planforslaget sikrer ikke minstekrav til størrelse på leilighetene i sammenheng med hvor mange rom de skal ha. Dette kan medføre at det for eksempel blir mange små leiligheter fra rundt 50 m² og nedover, og få 3- og 4-romsleiligheter med tilfredsstillende størrelse.

Deler av planområdet er støyutsatt og planen legger opp til ensidige leiligheter vendt mot støy som vil ha negativ påvirkning på folkehelsen.

5. Konsekvenser for næring

Næringsbebyggelsen i området består av ca. 22.000 m² BRA og brukes i dag hovedsakelig til kontorbebyggelse, atelier, utsalg og lagervirksomhet. Reguleringsplanen medfører tap av et næringsareal innenfor tettstedsbebyggelsen uten at dette sikres erstattet andre steder. Dette vil sannsynligvis gi økt behov for nytt areal for disse næringsfunksjonene.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget legger ikke opp til miljøkrav utenom hva man minimum kan forvente.

Planområdet består i dag av asfalt og harde flater. Planforslaget innebærer en forbedring av dette da det legges opp til grønne uteareal mellom bebyggelsen. Planen sikrer at overvann skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Terrenget i vestre del av gnr. 51, bnr. 239 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3 % og sammen med tilliggende areal få en terrengform som kan fungere som flomveg.

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet innspill om at det må vurderes gjenåpning av Brøsetbekken som ligger åpen nedstrøms planområdet. Brøsetbekken har dårlig økologisk potensial og ligger kun i korte strekninger åpen i de øvre delene. Byplankontoret mener det er uheldig at bekkeåpning ikke er vurdert i planforslaget. Forslagsstiller henviser til at det ikke blir gjort for naboplanen Brøsetekra 1,3 og 9.

Det er positivt at det er satt bestemmelser om at det skal etableres vegetasjon på minimum 50 % av takflaten som ikke skal være felles takterrasser og at bestemmelsene åpner opp for etablering av solceller på tak. Det er ikke satt noen begrensning på utbredelsen av takterrassene bortsett fra at de skal trekkes en meter inn fra fasadelivet. Det er derfor usikkert hvor stort omfanget av takvegetasjon vil bli.

Det er positivt at planen sikrer tilknytning til fjernvarmenettet og krav om klimagassberegninger.

Det er uheldig at planforslaget medfører at Teglverksbygningen med adresse Brøsetekra 13 rives. Bevaring av eksisterende bygninger er mer klimavennlig enn nybygg, og bevaring av eldre bygg bidrar til å ivareta området historie og karakter.

Det er positivt at reguleringsplanen legger opp til fortetting i et forholdsvis sentralt område som er vurdert til å være middels lett å leve i uten bil i henhold til byutviklingsstrategien. Området ligger med en gangavstand på 400 meter til nærmeste bussholdeplass i Teglverkskrysset med avganger til sentrum hvert 10. minutt i rushtid og hvert 20. minutt utenom rushtid. Planforslaget ligger imidlertid ikke innenfor områder prioritert til fortetting i byutviklingsstrategien, da det ikke ligger inntil et lokalt sentrum eller en sentral kollektivlinje. Valentinlyst lokal sentrum ligger over 1,1 km unna i gangavstand.

Planen innebærer en reduksjon i parkeringskravet for bil, fra minimum 1,2 plasser per pr. 70 m² BRA /boenhet i KPA 2012-2024 til 0,6-1,0 plasser i denne planen. Byplankontoret mener at planen minimum bør redusere parkeringsdekningen tilsvarende byggesone 3 i ny KPA, og dette innebærer maks 1,1 per 100 m² BRA. Til sammenlikning tilsvarer 1,1 plass per 70 m² BRA ca 1,6 plasser per 100 m² BRA, og 1 parkeringsplass per boenhet betyr til opptil 3 plasser per 100 m² om

leilighetene er små. Planen foreslår altså betydelig høyere parkeringsdekning enn i ny KPA.

Byplankontoret anser det som positivt at planen sikrer etablering av parkeringsplasser for sykkel i tråd med ny KPA..

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Drift og vedlikehold av avfallsløsning og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsledninger vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er begrenset skolekapasitet i området. Det er stilt rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før utbygging kan starte.

8. Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Brøsetekra 7 og 13 ble sendt ut 13.03.2024 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Varsel ble annonsert 15.03.2024 i Adresseavisa. Varsel om utvidelse av planområdet til også å omfatte Brøsetekra 5, samt deler av Brøsetekra 15 og adkomstveg Ole A. Wolds veg, ble sendt ut 06.08.2024.

Det er til sammen kommet 6 skriftlige innspill til planarbeidet ved første varsling og 5 skriftlige innspill ved varsling utvidet planområde. Forslagsstillers merknadsbehandling og uttalelsene i sin helhet følger den politiske saken i eget vedlegg.

Innspillene kommer fra Teglverket velforening, Trym Eiendom, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Tensio, Statens vegvesen, Sør- Trøndelag fylkeskommune og Statsforvateren i Trøndelag. Merknadene omhandler i hovedsak krav til utnyttelse og parkeringsdekning, og flere innspill som påpeker viktigheten av å sikre tilstrekkelig utnyttelse og begrense parkeringsdekningen. Flere innspill har fokus på klima og miljø, og understreker behovet for å følge statlige planretningslinjer, redusere klimagassutslipp og vurdere miljøvennlige tiltak.

Støy og forurensning er også viktige temaer, spesielt med tanke på nærheten til E6 og eventuell grunnforurensning. Trafikksikkerhet og infrastruktur, spesielt for myke trafikanter og skolebarn, er også fremhevet i merknadene. Videre er det bekymringer knyttet til bokvalitet og bomiljø, med fokus på å sikre tilstrekkelige solforhold og gode uterom. Universell utforming og behovet for en risiko- og sårbarhetsanalyse blir også påpekt.

Flere av merknadene knyttet til Brøsetbekken som har dårlig økologisk tilstand, og det blir bedt om å vurdere gjenåpning av bekken.

9. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget, med forbehold om at endringene i foreslåtte til vedtakspunkter innarbeides før sluttbehandling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Brøsetekra 5, 7 og 13* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Følgende endringer bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

- Utnyttelsen reduseres slik at det blir mulig å få til større, mer sammenhengende og solfylte uterom i den i vestre delen av planområde. Hus 8 bør tas ut for å muliggjøre dette, eventuelt må det ses på mulighet for endret plassering og størrelse.
- Bygg 9 flyttes østover på linje med ny planlagt bebyggelse i Brøsetekra 1,3 og 9.
- Bebyggelsen plasseres / utformes slik at leiligheter ikke blir liggende «under terreng», og illustrasjonsplan og snitt må illustrere hvordan dette ivaretas på en bedre måte.
- Det sikres etablering av innendørs felles møteplass(er).
- Parkeringsdekningen reduseres til å minimum være i tråd med byggesone 3 i ny KPA 2022-2034.
- Det sikres gangforbindelser ut/inn av planområdet også mot øst og sør, og gangforbindelse mellom Teglverkstunet borettslag og veg f_skv2 sikres i plankartet.
- Bestemmelsene 4.1.2 om utnytting endres slik at det sikres minstestørrelse på leilighetene knyttet til antall rom, og en høyere andel tre- og fireromsleiligheter som egner seg for barnefamilier.
- Bestemmelse 4.1.3 om støy endres slik at det ikke tillates ensidige leiligheter vendt mot støyutsatt side med dempet fasade.
- Det legges inn begrensning på 60 boliger som kan benytte midlertidig avfallsløsning inntil avfallssuganlegget på Brøset er i drift.
- Etablering av sykkelveg med fortau langs Brøsetekra, fra krysset ved Brøsetvegen og frem til planlagt innkjøring til planområdet i Ole. A Wolds veg sikres i rekkefølgekrav.
- Mulighet for å bevare og gjenbruke Teglverksbygning i Brøsetekra 13 vurderes.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Norge AS, datert 04.10.2024, sist endret 11.11.2024, plankart under grunnen datert 04.10.2024, bestemmelser sist endret 27.11.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.11.2024

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Plankart på grunnen
- Vedlegg 2: Plankart under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Planbeskrivelse

- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Illustrasjoner
- Vedlegg 7: Terrengsnitt og gateopprikk
- Vedlegg 8: Terrengsnitt
- Vedlegg 9: ROS-analyse
- Vedlegg 10: Forslagsstillers merknadsbehandling

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 11: Stedsanalyse
- Vedlegg 12: Arealoversikt
- Vedlegg 13: Oversikt felles og private uteareal
- Vedlegg 14: Plan 2 – hele området
- Vedlegg 15: Kjellerplan
- Vedlegg 16: Illustrasjonsplan – midlertidig renovasjon
- Vedlegg 17: Klimagassbudsjett
- Vedlegg 18: Støyutredning
- Vedlegg 19: Luftkvalitet
- Vedlegg 20: Notat - Områdestabilitet
- Vedlegg 21: Notat overordnet Va-plan
- Vedlegg 22: Sol-skygge 3D
- Vedlegg 23: Trafikkanalyse
- Vedlegg 24: Sporing