

# Saksfremlegg

## Brøsetekra 5, 7 og 13, detaljregulering – høring og offentlig ettersyn

2024/37368

### Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Før sluttbehandling skal følgende innarbeides i planen:

1. Utnyttelsen reduseres slik at det blir mulig å få til større, mer sammenhengende og solfylte uterom i den vestre delen av planområdet. Hus 8 bør tas ut for å muliggjøre dette, eventuelt må det ses på mulighet for endret plassering og størrelse av bebyggelse.
2. Bygg 9 flyttes østover på linje med ny planlagt bebyggelse i Brøsetekra 1,3 og 9.
3. Bebyggelsen plasseres / utformes slik at leiligheter ikke blir liggende «under terreng», og illustrasjonsplan og snitt må illustrere hvordan dette ivaretas på en bedre måte.
4. Det sikres etablering av innendørs felles møteplass(er) i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034.
5. Parkeringsdekning regnes om og reduseres til å minst å være i tråd med parkeringskrav for byggesone 3 i ny KPA 2022-2034.
6. Det sikres gangforbindelser ut/inn av planområdet også mot øst og sør, og gangforbindelse mellom Teglværkstunet borettslag og veg f\_SKV2 sikres i plankartet.
7. Bestemmelsene 4.1.2 om utnytting endres slik at det sikres minstestørrelse på leilighetene knyttes til antall rom, og gir en høyere andel tre- og fireromsleiligheter som kan egne seg for barnefamilier.
8. Bestemmelse 4.1.3 om støy endres slik at det ikke tillates ensidige leiligheter vendt mot støyutsatt side med dempet fasade.
9. Det legges inn begrensning på 60 boliger som kan benytte midlertidig avfallsløsning inntil avfallssuganlegget er i drift.
10. 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.
11. Mulighet for å bevare og gjenbruke Teglværksbygning 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.



Orienteringskart

## Sammendrag

Innsendt forslag til detaljregulering ligger rett sør for det større utbyggingsområdet Brøset. Området er i dag regulert til og brukes som næringseiendommer, for bl.a. Ligaard AS - men var avsatt til "nåværende boligbebyggelse" i kommuneplanens arealdel 2012-2024, og byggesone 2 i KPA for 2022-2034. Det foreligger imidlertid en innsigelse fra statsforvalteren mot at området kan reguleres som byggesone 2. Dersom den ikke blir løst gjennom mekling, kan det være aktuelt for bystyret å vurdere en endring til byggesone 3 for å få innsigelsen frafalt. Planforslaget skal legges ut på offentlig ettersyn og seneste tids bearbeiding av prosjektet må også ses i sammenheng med kommende sluttbehandling av tilstøtende reguleringsplan for Bromstadekra 1, 3 og 9. Planområdet foreslås regulert til 24.000 m<sup>2</sup> BRA med boligblokker og tilhørende formål for vegatkomst, parkering, renovasjon og felles uteoppholdsareal. Byrådet anbefaler å legge saken ut på høring i tråd med anbefalingene i fagnotatet som foreligger.

## Bakgrunn

Brøsetområdet har lenge vært i fokus mht. transformasjon og utbygging. Innledningsvis med tanke på å etablere en miljøby, senere i revidert form i nylig vedtatte og pågående plansaker bl.a. for både nordre og søndre deler av området. Dette har igjen gitt grunn til å se på arealutvikling også sør for vegen Brøsetekra - først ut med plan for nr. 1, 3 og 9 - som til en viss grad økte nærføring av boliger inn mot resterende næringsarealer. Framlagt plan kommer delvis som en naturlig følge av at nye boligområder blir en tydeligere premiss mht. videre næringsdrift. Foretaket Ligaard AS søker allerede etter ny lokasjon, men vil forbli i planområdet inntil videre - noe som medfører enkelte midlertidige hensyn i både dette planforslaget og det for nr. 1, 3 og 9.

Det er faglig uenighet mellom utbygger/planforslagsstiller og Byplankontoret på noen felt.

I samband med rullering av kommuneplanens arealdel har altså deler av arealet i området blitt foreslått som byggesone to. Videre vurderinger om utnyttingsgrad forankret i byggesone to må derfor ses i lys av at det foreligger innsigelse som motsetter seg slik tetthet, med bakgrunn bl.a. i

folkehelse samt barn og unges interesser. Kommunen finner likevel at man kan legge ut forslaget på høring, men med vedtakspunkt om bl.a. utnyttingsgrad og uteromskvalitet.

## Fakta

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 vegen Brøsetekra.

Ønsket utbyggingsareal er sammen med tilstøtende areal Brøsetekra 1, 3 og 9 del av et eksisterende næringsområde på om lag 40 daa med flere mindre og mellomstore bedrifter. Det er to reguleringsplaner som behandles samtidig nå, den for nr. 1, 3 og 9 har kommet lengst og skal snarlig til sluttbehandling. Planområde og eiendommer i denne saken er Brøsetekra 5, 7 og 13 som per dags dato er i bruk som næringsbygg og parkeringsareal.



*Flyfoto med eiendommene Bromstadekra 5 (til venstre), 7 og 13 (til høyre) markert med rødt.*

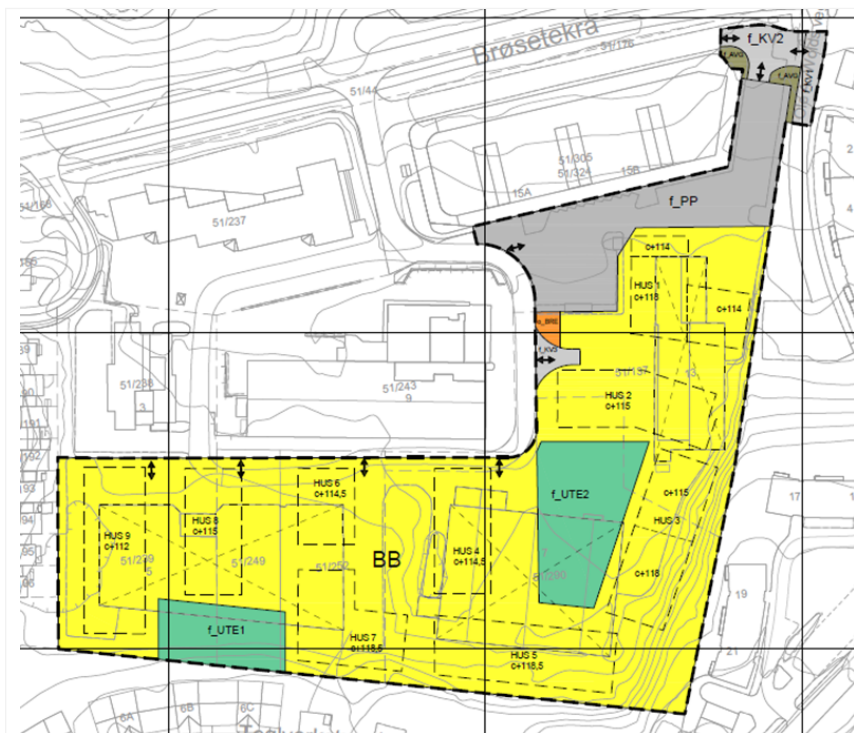
Planområdet er både i gjeldende KPA 2012-2024 og vedtatt ny KPA 2022-2034 (ikke rettskraftig per 12.12.24) avsatt til areal som kan benyttes til boligbebyggelse. I ny KPA er området vedtatt som *byggesone 2*. Dette formålet har imidlertid innsigelse fra Statsforvalteren:

### *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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BRA, minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 10 % skal være fireroms eller større, og det tillates maksimum 10 % ettromsleiligheter. Gitt en bruttostørrelse på 70 m<sup>2</sup> per leilighet åpner planen for ca. 340 leiligheter, og med åpning for så mange små leiligheter (i prinsippet inntil 80% toroms leiligheter) vil tallet også kunne bli høyere.



Plankart.



*Fugleperspektiv sett fra sørvest med omfanget av inkluderte blokker antydnet innenfor gul markering. Rød strek er byggegrensen for blokk D i tilstøtende og pågående reguleringsplan for Brøsetekra 1, 3 og 9 (inngår altså ikke i denne planen). Illustrasjonen viser dessverre feil plassering av den blokken. Tilpassing til den andre planens bebyggelsesmønster (merk: den røde linjen) er et diskusjonstema.*

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 er tenkt krevet koblet på framtidig avfallssuganlegg 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 kontorbebyggelse i Brøsetekra 15, utenfor planområdet.

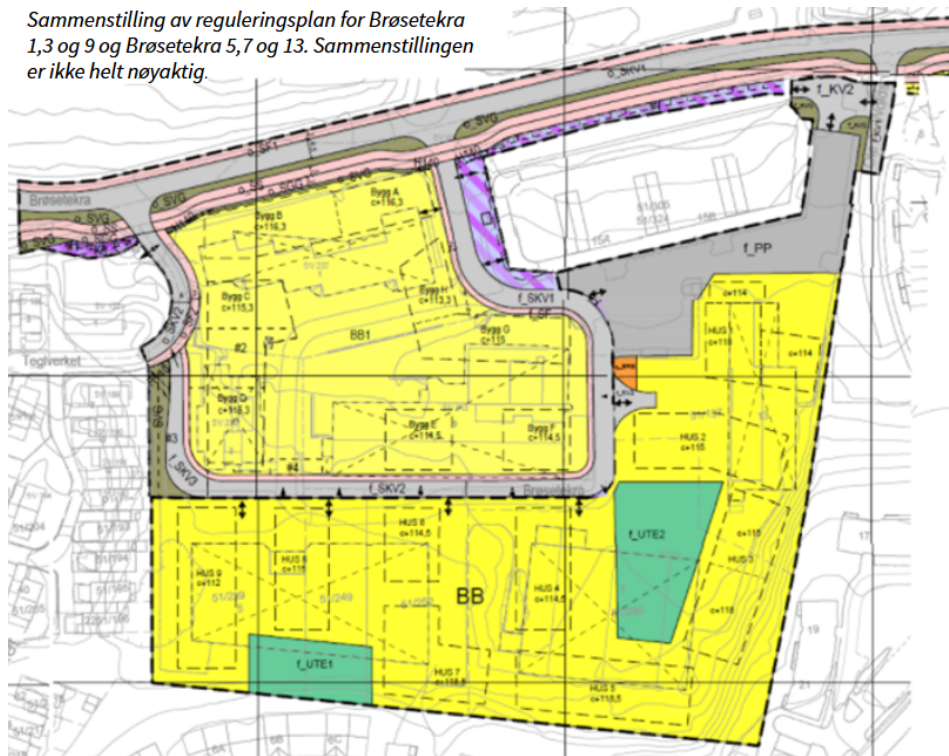
Parkeringsplasser for bil foreslås i hovedsak lagt i kjeller. Det planlegges per boenhet / per 70 m<sup>2</sup> BRA for minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil, og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel. Minst 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak med nærhet til bebyggelsens hovedinnganger, og minst 5 % skal tilrettelegges for transportsykler.

Trafikkrapporten viser til at forventet trafikk på Brøsetekra like øst for krysset med Teglvirket, forventes å øke med 17 %. Fra ÅDT på 1800 i dag til 2100 etter utbygging i planområdet og utbygging på nabotomtene Brøsetekra 1,3 og 9 (begge liggende sør for Brøsetekra) samt utbygging av planområdet som heter Brøset Sør (nord for Brøsetekra).

### 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 helt nøyaktig.*



Brøsetekra 1, 3 og 9 regulerer en kjøreveg (felt f\_SKV3) enveiskjørt nordover til veggen Teglvirket 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. Denne løsningen først med veg og deretter gang/sykkelforbindelse/uteareal er foreslått av hensyn til boligene i Teglverket som verken ønsker å ha kjøreveg tett opptil sine boliger, og heller 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 - varighet er altså ikke avklart.

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 satt i drift, i felt o\_BRE.

## **Byplankontorets vurdering**

### Argumenter for planforslaget:

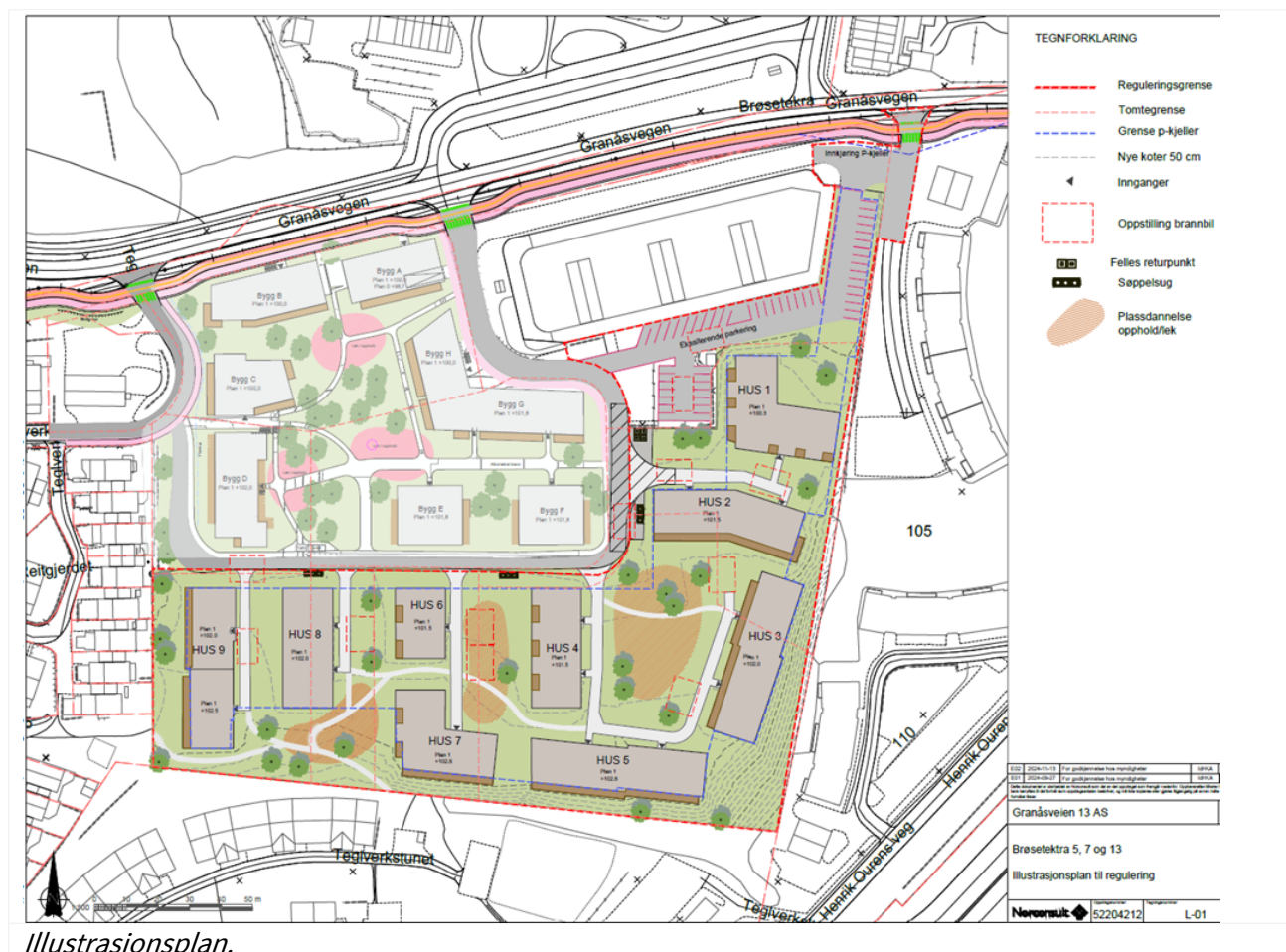
- Bidrar til fortetting i tettbygd del av kommunen, med middels god kollektivdekning.
- Legger opp til et bilfritt internt boligområde.
- Reduserer parkeringsdekning for bil og øker parkeringsdekning for sykkel i forhold til krav i KPA 2012-2024.
- Sikrer bruk av grønne tak, tilknytting til fjernvarme, 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 som kompensasjon for dette.
- Foreslår å rive siste gjenstående teglverksbygning med lokal kulturhistorisk verdi.
- Gangforbindelser mot områder omkring 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 uteoppholdsareal



Illustrasjonsplan.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 126 % BRA, som ansees som svært høyt. De foreslåtte byggehøydenes vurderes som akseptable, men bebyggelsens omfang og til dels tetthet gjør det vanskelig å oppnå tilfredsstillende uteoppholds-kvaliteter og bokkvaliteter.

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, samlet uterom med god kvalitet også i denne delen av området.

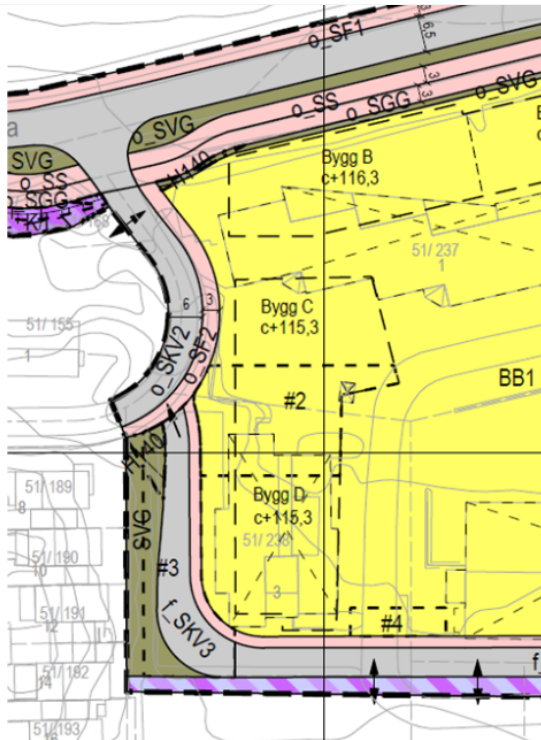


23 juni kl 18

*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 vil være på linje med byggegrensen (ref. rød linje på ill.) for blokk C og D i planen 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 (0\_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 m<sup>2</sup> 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 bokvalitet. 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 bokvaliteten, 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 av bygg 5 (over til venstre) Utsnitt av illustrasjonsplan som viser bygg og terreng (t.h.).*

### 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 allerede er 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.



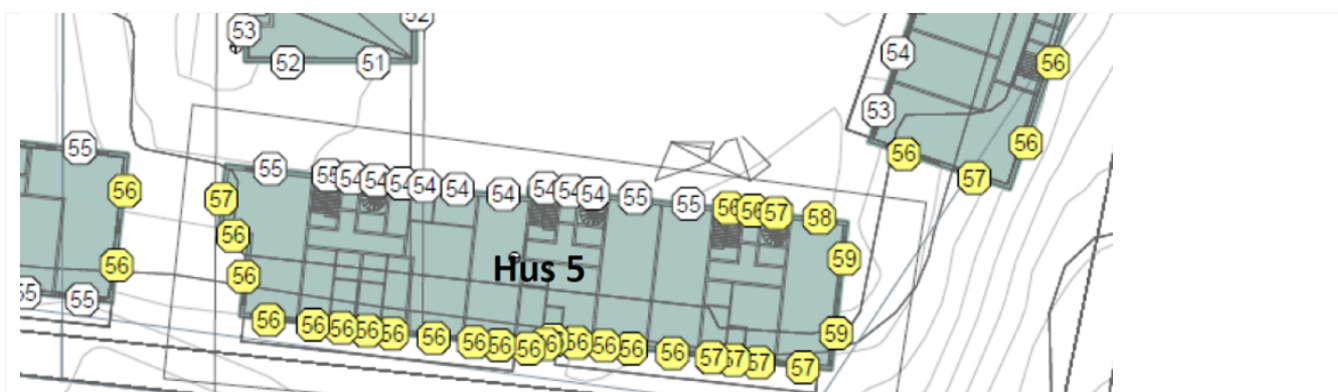
*Bilde av Teglverksbygning som var del av Strinda Teglverk.  
Bebyggelsen brukes til kontorbebyggelse og foreslås for riving.*

## 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 ivarettatt 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 ettersom leiligheter 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.



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

Byplankontoret mener støyutfordringene enkelt kan løses ved å tilpasse planen, for eksempel ved at berørte leiligheter 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.

#### 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 syklister. Det er avgjørende at nødvendig infrastruktur sikres for å håndtere denne trafikkveksten på en trygg og effektiv måte. Byplankontoret vurderer dette som en nødvendig del av å tilrettelegge for en bærekraftig og funksjonell utvikling av området, og ser ikke kravet som en 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:

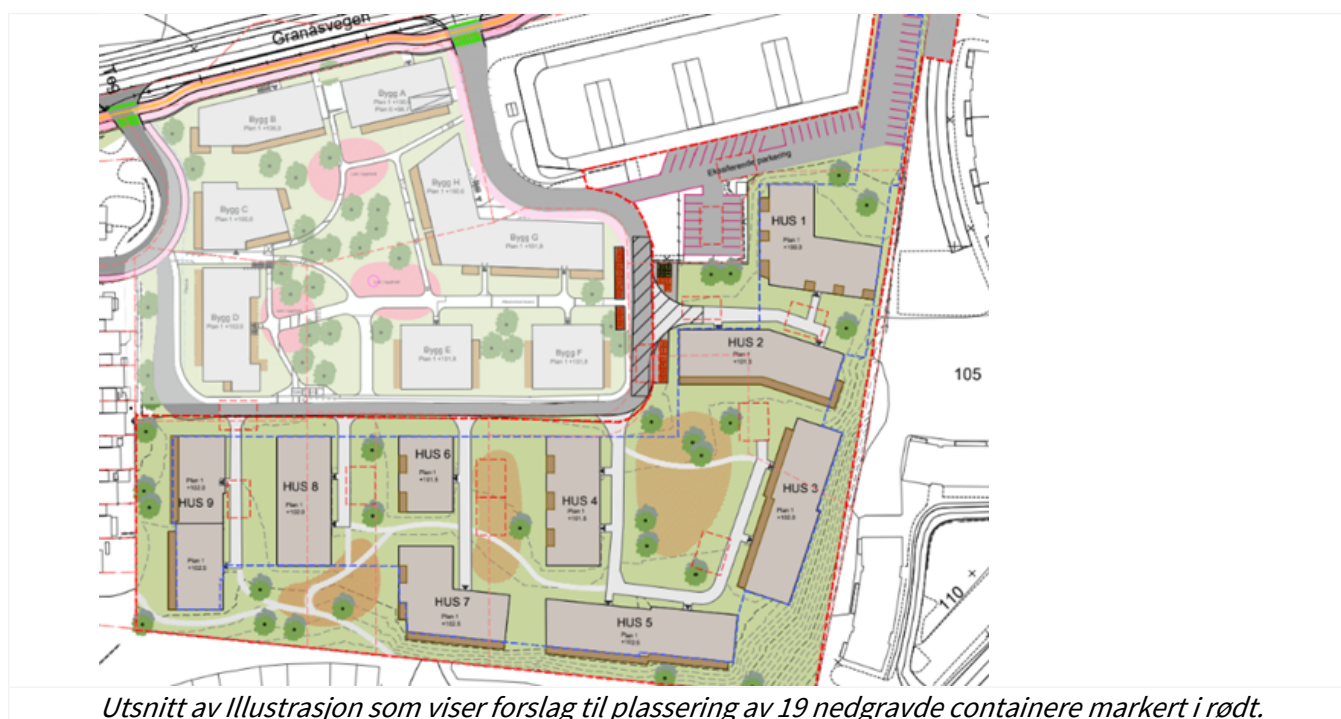
- Midlertidige løsninger gir ingen forutsigbarhet for verken beboere eller TRV, da varigheten er ukjent.

- 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 og kan gi fravik fra KPA dersom det gis tillatelse til at flere boenheter kan bygges med midlertidig renovasjon.

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.



## **Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling**

Næringsbebyggelsen i området består av ca. 22.000 m<sup>2</sup> 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, og en prosess med å undersøke mulighet for enten bygge- eller plansak er allerede startet.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA. Til sammenlikning tilsvarer 1,1 plass per 70 m<sup>2</sup> BRA ca 1,6 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, og 1 parkeringsplass per boenhet betyr til opptil 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> 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.

### **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.

### **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 Statsforvalteren 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 bokkvalitet 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 er knyttet til Brøsetbekken som har dårlig økologisk tilstand, og det blir bedt om å vurdere gjenåpning av bekken.

### **Byplankontorets anbefaling:**

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

### **Byrådets vurdering**

Byrådet støtter i all hovedsak vurderingene i fagnotatet. Særlig vestre deler av området har en utnyttelse som med utgangspunkt i folkehelse og hensyn til særlig barn og unge bør reduseres slik at det blir mulig å få til større sammenhengende og solfylte uterom. Dette kan oppnås ved å undersøke utbygging med færre bygg og endret plassering, også med tanke på bedre samspill med tilstøtende planarbeid og omkringliggende bebyggelse samt terrengtilpassing - og for å unngå ensidige og i verste fall også støyutsatte boenheter (dempa fasade med begrenset luftemulighet) tett inn mot stigende terreng.

Gange og sykkel - Illustrasjonsplan viser mulighet for gode gangforbindelser internt i området og ut mot omkringliggende eksisterende boligfelt, dette bør sikres med tilhørende bestemmelser og/eller i plankart. Det planlegges mulighet for mange boenheter som i tillegg gir økt behov for bedre infrastruktur for gående og syklende *utenfor* plangrensen. Etablering av sykkelveg med fortau langs Brøsetekra, fra krysset ved Brøsetvegen og frem til planlagt innkjøring til planområdet i Ole. A Wolds veg må derfor sikres i rekkefølgekrav.

Boligkvalitet - Bestemmelsene har med punkt om ettroms- og fireroms leiligheter, med 10% avgrensning for hver - altså er 80% av boligantallet fritt å velge nedad til to-roms planløsninger. Minstestørrelse på leilighetene knyttet til antall rom, og en høyere andel tre- og fireroms-leiligheter som kan egne seg for barnefamilier bør sikres. Med risiko for høy andel leiligheter med få rom, kan det oppstå høyere grad av sosial isolasjon enn ønskelig og det bør sikres etablering av innendørs felles møteplass(er) i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034.

Parkering - Planforslaget legger opp til høyere parkeringsdekning enn ønskelig. Dette er angitt med annen beregningsmåte og parkeringsfaktor er dermed vanskelig sammenlignbar. Det bør regnes om og reduseres til minst å være i tråd med parkeringskrav for byggesone 3 i ny KPA 2022-2034.



Renovasjon - Det er faglig uenighet mellom kommunen og utbygger med hensyn til tidspunkt for etablering og tilkobling til renovasjon med avfallssug. Det foreslås tilrettelagt for midlertidig løsning i form av nedgravde containere. Kommunen, som skal ha teknisk godkjenning av løsningen, mener foreslått antall er underdimensjonert.

Ny KPA legger opp til intervall på 6 - 310 boenheter for nedgravde containere, og at innslagspunktet for stasjonært avfallssug starter ved 250 boenheter. Her er det illustrert og beskrevet konsekvenser ved ca. 500 boenheter for begge de tilstøtende planområdene, men det er rom for betydelig flere boliger. Det er med andre ord normalt krav om avfallssug for dette utbyggingsområdet også uavhengig av resten av Brøsetområdet, hvor det kan være mulig med framtidig tilkobling til avfallssugsentral.

Midlertidig løsning vil legge økt press på renovasjonshenting, og det kan bli lengre veg enn normalt for beboere å kaste avfallet sitt. Kommunen mener at midlertidig løsning er uheldig og foreslår at planforslaget høres med en begrensning på 60 boliger som kan benytte midlertidig avfallsløsning inntil avfallssuganlegg kan settes i drift.

Muligheten for å bevare eller transformere teglverksbygning i Brøsetekra 13 eller gjenbruke tegl bør vurderes. Bygningen har stor lokal kulturhistorisk verdi for området. Byrådet støtter byplankontorets vurdering av at bevaring eller transformasjon av denne kan bidra til å skape kvalitet og en identitet til området.

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

Ingen uvanlige følger for klima eller ytre miljø. Planforslaget gir økte grønne utearealer mellom byggene mot dagens situasjon. Overvann skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm, mens åpning av Brøsetbekken er ikke tatt inn. Terrenget skal ha fall som ivaretar flomveg.

### **Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling / arbeidsmiljø**

Reguleringsplanen tilrettelegger for boligbygging, som er positivt, men medfører tap av næringsareal innenfor tettstedsbebyggelsen uten at det er sikret erstattet andre steder. Dette vil sannsynligvis gi økt behov for nytt areal for disse næringsfunksjonene, og en prosess med å undersøke mulighet for enten bygge- eller plansak er allerede startet. Inntil videre vil noen arbeidsplasser videreføres midlertidig.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

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

## Byrådets konklusjon

Planforslaget har kommet langt i tilpasning til og samspill med tilstøtende planarbeid i Brøsetekra. Endring fra næring til bolig gir egne utfordringer, særlig med hensyn til behov for midlertidig hensyntaking til noe videre næringsdrift, transport og renovasjon. Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring, men at flere punkter må avklares til sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 01.01.2025

Kristian Dahlberg Hauge  
byrådsleder

Lars Viko Gaupset  
byråd byutvikling

### Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Brøsetekra 5, 7 og 13, r20230033, detaljregulering - høring og offentlig ettersyn
- 2 Plankart på grunnen
- 3 Plankart under grunnen
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Illustrasjonsplan
- 7 Illustrasjoner
- 8 Terrengsnitt og gateoppriss
- 9 Terrengsnitt
- 10 ROS-analyse
- 11 Innkomne innspill - forslagstillers kommentarer