

Saksfremlegg

Søndre del av Brøset, detaljregulering - offentlig ettersyn

2024/36158

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Søndre del av Brøset* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Følgende endringer bør innarbeides i planforslaget før sluttbehandling:

1. B12: Det kan ikke tillates boliger utsatt for støy over 70 dB. Boligbebyggelsen i B12 må endres som følge av støysituasjonen fra E6, og alle boliger må minimum tas ut av det som er foreslått som bestemmelsesområde #5 i ny KPA 2022-2034.
2. SF3: Utformingen av bebyggelsen må gjenspeile resten av planlagt bebyggelse i området, med variasjon i fasade og høyde, og gode uteoppholdsarealer.
3. Det må vurderes om antall parkeringsplasser med adkomst via SF3 kan økes slik at den kan dekke parkeringsbehovet for både dette feltet og B10-12, via Brøsetjordet for å avlaste Brøsetekra.
4. B10: Blodbøken må flyttes. Dersom det ikke lar seg gjøre må det plantes en ny blodbøk et annet sted i planområdet.
5. B11: Rekkehusene må vurderes fjernet for å ivareta omgivelsene rundt de det fredete hovedbygget bedre, og kontakten mot Forvalterboligen.
6. Alléen (o_PA3 - 4): For å ivareta og fremheve alléen bør reduksjon av bygningshøyder langs alléen og større avstand mellom nye bygg og allétrær, vurderes.
7. Plankart, over og under bakken, må samsvare med illustrert prosjekt. Flere åpninger i bebyggelsesstrukturen må legges i plankartet for å sikre de gode kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet.
8. I kvalitetsprogrammet presenteres sentrale grep for å sikre intensjonene for utearealene i boligfeltene, park- og friområdene. Disse grepene må sikres i plankart og bestemmelser.
9. Det må sikres eksisterende og nye store trær som kan tilføre offentlige rom viktige kvaliteter, utover allétrærne og trærne i bestemmelsesområdene.
10. Bestemmelser om tillatte tiltak over regulert høyde, må innskrenkes når det gjelder utstrekning og høyder.
11. Krav til andelen fireroms eller større må økes slik at det blir i tråd med områdeplanen.
12. Gatetun mellom B7/8 og B9 (o_GT3) må i sin helhet endres fra offentlig til privat. Offentlige forbindelser mellom boligfeltene i sør (B5-8) og langs skole- og barnehagetomtene bør ikke være offentlige gatetun med møblering, kun offentlig gang-/sykkeltraseer.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket HUS Arkitekter, datert 23.09.2024, sist endret 22.11.2024, i bestemmelser sist endret 22.11.2024 beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.11.2024

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

Sammendrag

Saken gjelder planforslag for detaljregulering av Søndre del av Brøset til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget for Brøset er omfattende og har både positive og negative sider. Det vil føre til en stor forandring av området og har potensial til å bli en attraktiv ny bydel. Planforslaget følger i hovedsak opp føringene i områdeplanen og legger til rette for en ny bydel med funksjonsblanding. Planen inneholder inntil 1600 boliger, men også nye skole, barnehage, næringsareal og ivaretar viktige kulturminner. Planforslaget inneholder mange gode kvaliteter og har stort potensial til å bli en flott ny bydel, men det er nødvendig med flere endringer før planen kan sendes til sluttbehandling. De viktigste endringene gjelder høyder, trafikk, parkering og utforming av offentlige rom.

Byrådet mener saken kan sendes på høring med vedakspunkter som må følges opp i det videre arbeidet med planen før sluttbehandling. Saken vurderes til å være tilstrekkelig utredet og beskrevet til å kunne sendes på høring.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vedlagt ligger også kvalitetsprogram for Brøset, som gir en innføring i planens intensjon og mål for utbyggingen av området.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av HUS Arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller, Brøset Utvikling AS. Medforslagsstiller for skole og barnehage er Trondheim kommune v/Eierskapsenheten. Komplette planforslag forelå 23.09.2024.

Fakta

Planforslaget skal legge til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, skole med idrettsfasiliteter, barnehager og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet. I tillegg legges det til rette for bevaring av eksisterende verneverdig og verdifull bebyggelse og kulturmiljø, samt større friområder, naturområder og parkanlegg. Det legges til rette for fellesskap for alle beboerne i form av fellesarealer. Det er i planarbeidet fokus på grønn mobilitet og å utvikle en bydel med lavt klimagassutslipp.



Fugleperspektiv av planforslaget fra vest.

Utfordringer i planarbeidet

Avveining mellom natur- og kulturverdier og høy utbyggingstetthet er en vesentlig utfordring i planen. Deler av planområdet er sterkt støyutsatt, spesielt delen i sørøst, som ligger inntil E6, påvirkes i stor grad av støy og støv fra E6.

Gjeldende områdeplan har som mål at Brøset skal være en klimanøytral bydel. Grepene i områdeplanen på Brøset skiller seg fra andre prosjekt med høye miljøambisjoner ved å legge vekt på hvordan livsstil, reisevaner, materialbruk og energibruk sammen kan gi lavere utslipp. Planområdet er svært stort for en detaljreguleringsplan, hele 230 daa. Til sammenligning er områdeplanen for Lilleby ca. 210 daa. Utbyggingen vil ha et langt tidsperspektiv, kanskje så mye som 25 år. Byplankontoret har innsett at ved å detaljregulere et så stort område på en gang, er det utfordrende få oversikt over planforslaget. Det har også vært krevende å avveie mellom behovet for fleksibilitet som trengs gitt den lange utbyggingstiden og behovet for en tilstrekkelig detaljering i plankart og bestemmelser.

Overordnede planer og føringer

Planforslaget er i hovedtrekk i samsvar med rammer i overordnet områdeplan, vedtatt 13.06.2013. Planforslaget er i strid med områdeplanens parkeringsløsning, og har betydelig høyere arealutnyttelse. Bygningshøydene strider med områdeplanen på alle felt for bolig- og sentrumsformål med unntak av tre felt. Forslagsstiller begrunner høyere utnyttelse med at man i et klimaperspektiv bør utnytte dette sentral området bedre, og med at det andre steder i Trondheim er etablert andre attraktive boligområder med tilsvarende eller høyere tetthet. Forslagsstiller begrunner høyere parkeringsdekning med at reguleringsplanen blir mer fleksibel og i samsvar med ny KPA (ikke rettskraftig per nov. 2024).

Virkninger av planforslaget

Planforslaget vil føre til en transformasjon fra et åpent landbruksareal til en ny bydel. Planforslaget vil tilføre nye boliger, skole og barnehage, opparbeidelse av offentlige parker og friområder, og gjenbruk av eksisterende, historisk bebyggelse. Samtidig vil forslaget medføre nedbygging av matjord, at flere innbyggere blir boende i områder utsatt for sterk støy og luftforurensning, forringelse av fuglehabitat, fjerning av vegetasjon, og redusert utsikt mot grønne områder fra eksisterende nabobebyggelse.

Generelt

Planområdet er stort, hele 230 daa. Det er utarbeidet et kvalitetsprogram for utformingen. Dette er lagt som vedlegg til bestemmelsene og er dermed førende - men ikke bindende - for videre detaljprosjektering. Kvalitetsprogrammet gir en god introduksjon og innføring i hovedgrepene i planen og viktige tema for utbyggingen av området. Disse er viktige for å få full oversikt over planforslaget. Frem til sluttbehandling mener Byplankontoret at flere av kvalitetene som er beskrevet i kvalitetsprogram og illustrasjoner bør sikres i plankartet og bestemmelsene.

Et viktig mål med områdeplanen for Brøset var å etablere en klimanøytral bydel. I dette ligger det en sammenheng mellom bygninger, energisystemer og livsstil. HUS og Sweco Architects har utarbeidet et kvalitetsprogram for Bærekraft (vedlagt) som beskriver bærekraftsambisjoner og potensial for klimagassreduksjon innenfor gitte tiltak/kategorier.

De store grønne områdene, fellesskapsfunksjoner og gjenbruk og bevaring av eksisterende bebyggelse er fremhevet. Det er også positivt med gaterom og gårdsrom som bidrar til møter mellom mennesker. Planforslaget viser bygg som henvender seg mot gaten og innganger og forhager som bidrar til å aktivisere gaterommet.

Parkeringsløsningen og tettheten i planforslaget er ikke i tråd med områdeplanen. Byplankontoret mener antall parkeringsplasser og deres plassering påvirker den overordnede målsettingen negativt ved at sykkel og gange ikke prioriteres foran bil i like stor grad som i områdeplanen. Den foreslåtte tettheten gjør at uteoppholdsareal på terreng får mindre sol og lys, og blir mindre brukbar for ulike aktiviteter.

Parkeringsløsning og tilgjengelighet med bil

Områdeplanen legger opp til at nesten 70 % av alle parkeringsplassene innenfor planområdet skal plasseres innenfor to felt nært rundkjøringen på Tunga (felt PRE1 og PRE2 i områdeplanen), i reguleringsplanen for den nordlige delen av Brøsetområdet (r20210042, del av Brøset med tilliggende veger) ville forslagstiller ha parkering i kjelleren under bebyggelsen og Byplankontoret ville videreføre løsningen fra områdeplanen med parkeringshus. Lang avstand til bilen og kort avstand til sykkel og kollektiv var beviste grep som var lagt inn i områdeplanen for å påvirke vaner og livsstil. Uenigheten handlet dels om klimagassberegninger knyttet til store anlegg under bakken, men mest om parkeringsløsningens betydning for personlige reisevalg. I bystyrets behandling ble det avgjort at felles parkeringshus for Brøset fra områdeplanen skulle utgå. Områdeplanens løsning er derfor ikke lenger en premiss.

For feltene lengst mot øst (SF3, B10, B11 og B12), mener Byplankontoret at parkeringsløsningen må endres før sluttbehandling av saken. Innkjøring fra Brøsetekra har uheldige virkninger, med

mer trafikk i Brøsetekra enn områdeplanen legger opp til. Parkering må løses med adkomst fra Brøsetjordet.

I tillegg til at lokaliseringen av parkeringstilbudet nå endres i forhold til områdeplanen åpnes det også opp for noe høyere parkeringsdekning i feltene. Foreslått maks parkeringsdekning for bil for boligbebyggelse:

- SF1-3, B1-2: Minimum 0,2 og maksimum 0,9 p-plasser pr. 100 m² BRA
- felt B3-12: Minimum 0,4 og maksimum 1,1 p-plasser pr. 100 m² BRA

Gitt i områdeplanen, omskrevet

- SF1-3, B1-2 + B10-12: 0,5 per bolig – tilsvarer 0,5 per 70 m² – tilsvarer 0,71 per 100 m²
- B3-9: 0,75 per bolig – tilsvarer 0,75 per 70 m² – tilsvarer – tilsvarer 1,07 per 100 m²

Utnyttelsesgrad

Som grunnlag for områdeplanen ble det gjennomført et parallelloppdrag. De fire besvarelsene fra parallelloppdraget viste ulike svar på hva slags boligtetthet som vil være fordelaktig for reduserte klimagassutslipp. Her var det avveining mellom høy utnyttelse av areal og en variert boligsammensetning, og uteoppholdsareal, friområder og parker med gode størrelser og sol. I områdeplanen er byggehøyder angitt på eget kart. Detaljplanen overstiger dette med en til etasjer på de fleste feltene (kun tre felt av 16 er i tråd med områdeplanen).

Reguleringsplanen for søndre del av Brøset regulerer nå 132 000 m² BRA (ca. 1 600 boliger) som maksimum tillatt bruksareal for boligformål og sentrumsformål. Regulert BRA for boliger innenfor den vedtatte nordre delen av Brøset (Del av Brøset med tiliggende veger, r20210042) er om lag 80.000 m². I sum blir det om lag 212 000 m² BRA bolig for de to planene med tettheten som foreslås nå. Dette er en betydelig økning fra områdeplanen. Der har de to planene 128 500 m² BRA til bolig.

Leilighetsstørrelser

Det er lagt opp til større andel både toroms og treroms i forhold til det som er avsatt i områdeplanen for feltene i sør. Krav til andelen fireroms eller større er lav (10 %) og mindre enn områdeplanen (kravet varierer mellom feltene, 15-25 %). Samtidig åpner områdeplanen opp for en stor andel ettroms også, men som detaljplanen har holdt lavt.

Byform, arkitektur og bebyggelsesstruktur

Brøsetjordet

Det er foreslått sentrumsformål, skoler og barnehager langs Brøsetjordet som vil bidra til aktivitet og liv mot gata. Illustrasjonsplanen viser mye vegetasjon på sidearealene til Brøsetjordet. Trevegetasjon nært Brøsetjordet i byggefeltene, friområdet, skolen, barnehagene og naturravinen, vil bidra til at Brøsetjordet får et trivelig preg. Dette må sikres i planen.

Bruk av kulturminner og antikvarisk miljø

Noe av eksisterende verneverdig bebyggelse, arbeiderboligene i felt B10 og BH2, med antikvarisk verdi - klasse C, vil bli revet i forbindelse med utbyggingen på søndre del av Brøset. Planforslaget sikrer bevaring av flere bygg gjennom bruk. Flere av byggene skal benyttes som felleshus for alle

beboerne i planområdet. Sykepostbygningen og det gamle aktivitetsbygget på Brøset skal benyttes som del av en ny skole.

Det er foreslått flere alternativer for bruk av hovedbygningen, inkludert bolig, kontor eller hotell, men det er ikke konkludert. Valget av funksjon vil ha betydning for utforming av planområdet. Eksempelvis ved å oppfylle uteromskrav, varelevering eller lignende krav ved bolig eller hotelldrift.

Bebyggelsen øst i planområdet

Byplankontoret er uenig i løsningen som er valgt for bebyggelsen mot ravinen i øst - og mot E6. For alle feltene foreslås hovedsakelig sju og åtte etasjer - som en sammenhengende bebyggelse innenfor feltene. Det er flere forhold som gjør dette utfordrende. Byggene får en lite menneskelig skala. Høyder og lengder blir for massive i disse feltene, og uteoppholdsarealene som grenser inn mot bebyggelsen vil ikke få god nok kvalitet. I tillegg skyggelegger den høye og tette bebyggelsen ravinen i øst store deler av dagen, noe som kan gi konsekvenser for vegetasjonen innenfor naturområdet o_GN. Den høye bebyggelsen gir også en skarp og uheldig kontrast mot de lave barnehagebygningene, de historiske parkanleggene og det viktige hovedbygget i det historiske anlegget.



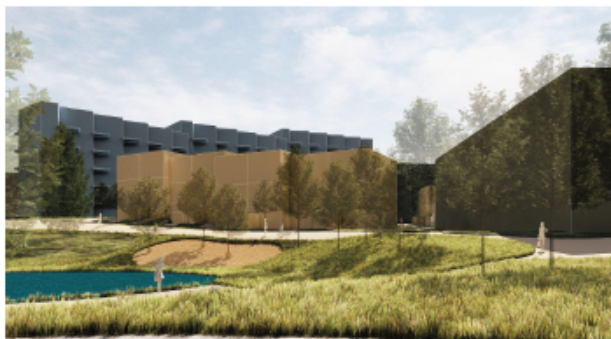
Byplankontoret mener det må endringer til innenfor disse feltene. Endringene må gi større og bedre uteoppholdsarealer nært bebyggelsen. Dette gjelder særlig SF3 og B10, innenfor B10 må eksisterende blodbøk bevares som et markant, solitært tre på Brøset.

I felt B11 er det meget positivt at eksisterende bebyggelse, Forvalterboligen og uthus, reguleres til bevaring og tas i bruk som felleshus og bolig. Denne bebyggelsen er klassifisert med høy antikvarisk verdi, og er sammen med hovedbygningen og overlegeboligen en viktig del av historiske spor på Brøset. Byplankontoret ser at den visuelle forbindelsen mellom disse antikvariske byggene er av stor betydning for å fortelle historien i området – og at byen befolkning skal få oppleve dette. Vi mener derfor at foreslåtte rekkehus i felt B11 må tas ut før sluttbehandling.



Bevart bebyggelse markert i rødt

Felt B12 er svært støyutsatt. Støy på fasader vil overskride grenseverdien på 70dB (maks grense vedtatt i gjeldende og ny KPA) - med nivåer helt opp mot 78 dB. Det er forsøkt å finne en løsning for støyproblematikken ved at bebyggelsen skal fungere som støyskjerm - hvor det er krav om at fasaden mot E6 skal være til innvendig korridor.

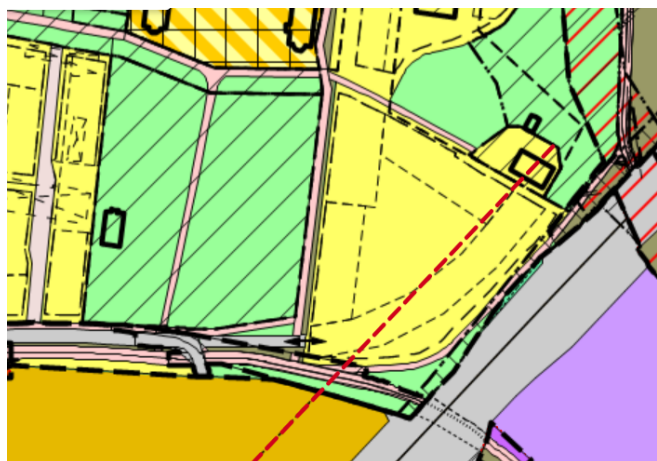


Grøntområde mot B12



Støyskjermende boligbebyggelse sett fra E6

Byplankontoret mener at selv om det er åpnet for å bygge boliger her i områdeplanen, vil vi med dagens kunnskap ikke anbefale at det bygges boliger med støynivå langt over 70 dB, og så dårlig luftkvalitet.



I ny KPA er området vist med bestemmelsesområde #5 som omhandler støy langs E6, og § 32.5 i ny KPA sier: «*Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.*» Denne hensynssonen er lagt inn i ny KPA for å forhindre at det bygges nye boliger i de områdene med aller mest støy og luftforurensning.

Byplankontoret mener at boligene med støy over 70dB på fasaden må utgå.

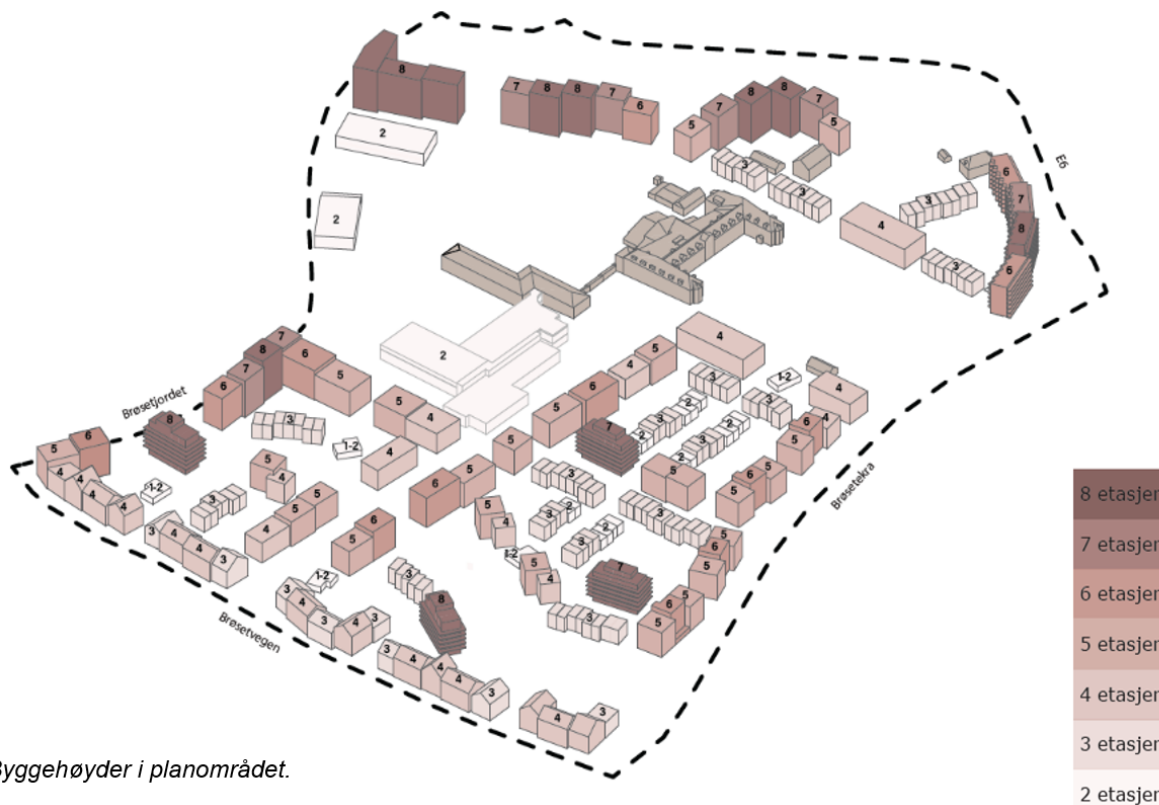
Illustrasjon som viser plankartet med rødt stiplet linje som viser #5 i ny KPA.

Bestemmelser om høyder

Over regulert høyde tillates det blant annet oppført veksthus, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner som kan dekke maksimum 50 % av takflaten. Det er ikke angitt høydebegrensninger på disse, og inntil 50 % av takflaten anses som en for høy andel.

Trebokshusene er høye, og er plassert slik at de skaper mye skygge. Dette gjelder både på uterom i det vestre friområdet og i noen gårdsrom. Byggene tar ikke hensyn til omgivelsene og resterende bebyggelse på en god måte.

Illustrasjonen under er fra planbeskrivelsen og viser foreslåtte høyder i planen.



Byggehøyder i planområdet.

Utforming av særskilte bygningstyper

I bestemmelsene er det beskrevet ulike bygningstypologier som skal bygges i de ulike områdene. Under er en tabell fra planbeskrivelsene sakset inn:

Bebyggelsen skal utformes etter prinsippene i tabell 2 og 3 under:

Boligtypologi:	Bebyggelsens utforming og høyde
<u>Leilighetsbygg</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Varierende etasjehøyder mellom 5 og maksimalt 8 etasjer. - Flate tak - Varierende fasadeliv, med sprang så bebyggelsen fremstår som oppdelte volum.
<u>Saltakshus</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Varierende etasjehøyder mellom 3 og maksimalt 4 etasjer. - Ulik møneretning - Varierende fasadeliv, med sprang i så bebyggelsen fremstår som oppdelte volum. - <u>Mønehøyde</u> tillates inntil 5 meter over maksimale gesimshøyder. - Takarker, takopplett og kobbhus tillates høyere enn regulerte gesimshøyder når disse er utformet helhetlig med underliggende bebyggelse. - Ut mot <u>Brøsetvegen</u> og <u>Brøsetekra</u> og o_GG3 skal takvinkelen være mellom 25° og 40°.
<u>Trebokshus</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Varierende etasjehøyder mellom 7 og maksimalt 8 etasjer. - Flate tak
<u>Rekkehus</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Varierende etasjehøyder mellom 2 og maksimalt 3 etasjer. - Fortrinnsvis flate tak. Formet tak tillates.

«Trebokshusene» er en kategori av boliger som for forslagstillers er ansett som en viktig del av planforslaget, fordi de skal fungere som signalbygg og symbol for bærekraftig trebebyggelse på Brøset. Byplankontoret er skeptisk til at det i en reguleringsplan hvor utbyggingen kan ta 20 år, skal fastsettes at et eget arkitektonisk konsept som må brukes.

Gatetun

Det er lagt opp til offentlige gatetun som skal fungere som forbindelser gjennom planområdet (o_GT1-5). Bestemmelsene til reguleringsplanen foreslår: «Arealene skal tilrettelegges som byrom med beplantning og møteplasser med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.»

Avsatte gatetun mellom boligfeltene i sør (B5-9) og langs skole- og barnehagetomtene bør ikke etter byplankontorets skjønn være offentlig. Byplankontoret mener at det ikke er nødvendig å gjøre disse til offentlig byrom med kostbar offentlig drift av beplantning og møblering. Det skal imidlertid, ifølge områdeplanen, være offentlig gangforbindelser på disse strekningene, og det må sikres. Gatetun/forbindelse mellom B7/8 og B9 (o_GT3) ligger ikke i områdeplanen, og trenger ikke å være en offentlig forbindelse. Denne bør i sin helhet endres fra offentlig til privat.

Gatetunene er smale, minste bredde er 7,5 meter. Dette forsterkes av at byggegrensene er lagt to meter fra formålsgrensa. Når det er så trangt er det vanskelig å få lagt inn tilstrekkelig buffer mellom ferdselsåre og privat areal. Konsekvensen er ofte at boliger i første etasje har gardinene trukket for, eller at det settes opp høye gjerder for å hindre innsyn. Dette gir et lite tiltalende miljø å ferdes i og for mange oppleves det ubehagelig å ha innsyn i private rom på denne måten. Byplankontoret mener at byggegrensene må trekkes lenger inn fra de offentlige gatetunene, slik at det sikres et privat eller halvprivat areal som gir mulighet for en grønn buffer. Det må også sikres etableres et klart skille mellom offentlig og privat grunn, men at dette skal være vegetasjon eller lave gjerder.

Forbindelsen fra gatetunene, til og gjennom alleen er ikke avklart eller sikret på en god måte. Blant annet er det ikke vist hvordan gatetunenes tilknytning til alleen vil berøre trærne.

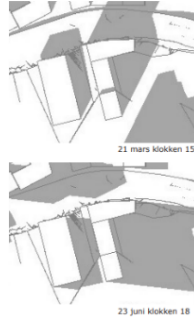
Gårdsrommene

I hvert utbyggingsfelt med boliger er gårdsrommene felles areal. Intensjonen er at gårdsrommene og fellehusene er felles for alle i planområdet. På plankartet er det vist som boligareal. Intensjonen er at hvert rom skal ha sin egen karakter. Kanskje ville også noe privat uteoppholdsareal for beboere i første etasje være positivt. Det vil komme nedkast for avfall og ventilasjonsanlegg for mobilitetskjeller i gårdsrommene. Plassering av disse har betydning for hvordan gårdsrommene vil fungere, og vi anbefaler at plassering og utforming av disse bestemmes i planfasen. Adkomst til inngangsdør for varelevering og utrykning og sykkelparkering for gjester vil også ta plass. Det bør tilrettelegges areal for snøopplag og for dyrking i gårdsrommene. Alt dette bør sikres i planen.

I flere av feltene er det mye skygge i gårdsrommene store deler av dagen, spesielt på ettermiddagen - tidspunktene de vil bli brukt mest. Som eksempler på utforming som fremstår som uheldig, fremhever Byplankontoret området SF3 og B6.

FELT SF3

Illustrasjonsplan og solstudier

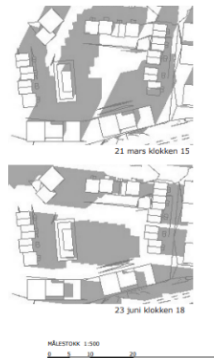


Plassering og formen på bebyggelsen gir det tilgrensende uteoppholdsarealet få kvaliteter. Dette feltet kan medregne 25 % av o_PA2 i uteromsregnskapet.

Parken ligger ikke inntil feltet og Byplankontoret mener feltet må ha et uteoppholdsareal også nært bebyggelsen som har god kvalitet.

FELT B6

Illustrasjonsplan og solstudier



Trebokshuset skyggelegger store deler av uteoppholdsarealet.

Terrengeforskjellen mellom Brøsetekra og gårdsrom tilsier omtrent en etasje. Planforslaget hindrer ikke ensidig nordvendte boenheter her. Dette må løses f.eks. med leiligheter i to etasjer.

Styring av bebyggelsesstrukturen

For å sikre plassering av aktivitetssoner, variasjon i bygningsrekkene og møteplasser mener Byplankontoret at byggegrensen må modelleres slik at intensjonene vist i situasjonsplanen vil bli virkeliggjort. Byggegrense må styre bebyggelse og anlegg slik at det felles grønne i utbyggingsfeltene tilfører de offentlige rommene vegetasjon. Den åpenheten som er vist mellom de private gårdsrommene og de offentlige grøntområdene i illustrasjonsmaterialet må sikres.

Generelt om sikring av trær

Detaljering av planforslaget er lav når det gjelder trær. Det betyr at det er kun allétrærne som har fått et spesifikt vern. Trær i parkområdene er gitt et generelt vern, samtidig som det åpnes for at alle trær kan fjernes ved behov. Ingen planlagte trær er regulert. Trær er viktig for klima, rekreasjon og opplevelse. Byplankontoret mener derfor at eksisterende og nye trær av høy verdi må sikres i plandokumentene.

Det er tatt inn krav om marksikringsplan, som skal sørge for at trær som skal bevares får gode betingelser både i anleggsperioden og i den permanente situasjonen. Før sluttbehandling bør det

avklares hvilke trær som skal bevares, fordi dette vil påvirke plassering av bygg og anlegg i området.

Treutredningen er mangelfull og dekker ikke trevegetasjonen på skole og barnehagetomtene. Trærne er heller ikke verdisatt og levetid er ikke oppgitt. Noen felt med trær er sikret gjennom bestemmelsesområde. Byplankontoret mener at alle trær eller treklynger som skal bevares bør måles inn og vises på plankartet.

Snuhammer felt SF1

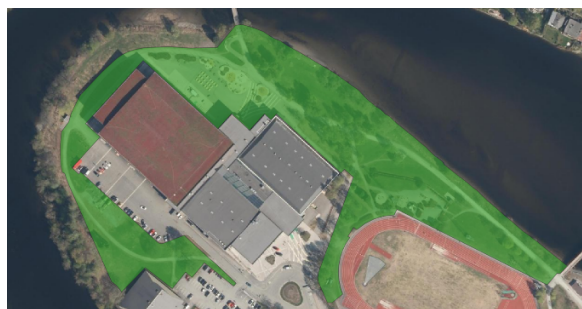
Snuhammeren her ble regulert gjennom den nordre delen av Brøset siden det her ble vedtatt at privatbiler skulle få kjøre i Brøsetjordet, men samtidig uten gjennomkjøringsmuligheter.

Byplankontoret mener at snuhammeren innenfor, o_GT6, og gårdsrommet til felt SF1 er en dårlig kombinasjon. I tillegg er det lagt en innkjøring til parkeringskjeller i samme avkjørsel. Dette vil medføre mye trafikk og kan skape trafikkfarlige situasjoner. Bebyggelsen må derfor løses på en annen måte før sluttbehandling.



Offentlig park- og friområder og naturområde

Det planlegges store offentlige blågrønne arealer. Parkområdene ved hovedbygningen og alléen er på 31 daa totalt. Arealet er på størrelse med Nidarø park eller Skjermvegen aktivitetspark.



Arealet på Brøset sammenlignet med Nidarø park



Sammenlignet med Skjermvegen aktivitetspark

Friområdene o_FRI 1 og 2 vil arealmessig til sammen bli omtrent like store som Ilaparken eller Lamoparken.

Det er positivt at park og friområde som tidligere har hatt begrenset tilgjengelighet grunnet bruken, nå vil bli fullt tilgjengelige. Vel 17 daa, det vil si 38 % av offentlig park og friområder skal kunne medregnes som felles uteoppholdsareal for de nye beboerne i planområdet. I praksis betyr det at o_FRI 1 og 2 pluss parken vil nyttes som uteareal for de nye beboerne. Konsekvensen av dette vil være intensiv bruk som krever stor grad av opparbeiding og krav om intensiv drift av park og friområde.

Byplankontoret synes det er et godt grep at det planlegges en parkmessig område med naturlig karakter rundt en vannstreng i vest og en naturpreget ravinedal i øst. De to ravinedalene vil kreve to forskjellige tilnærminger når det gjelder programmering og vedlikehold.

Vestre ravine (o_FRI1-2)

Den vestre ravinen ønskes opparbeidet med turveg, lek og opphold, og inngår delvis som en del av uteromsregnskapene til felt SF1, SF2, B1-B6 og B/T i henhold til områdeplanen.

Mellom Brøsetekra i sør og Brøsetjordet i nord foreslås bekken åpnet. Arealet er dessverre ikke bredt nok til at bekken kan gå i sitt opprinnelige løp. Planen er derfor å løfte terrenget og heve bekken. Dette er en vanskelig øvelse, for vannet har en tendens til å finne sine egne veier. Bekkeheving må vurderes nærmere før sluttbehandling. Uansett vil den fungere som en flombekk som har vann når det er nedbør. Når terrenget heves vil det bli mer egnet som rekreasjonsareal. Det er positivt at bekkedraget skal ha en naturlig utforming. Både plassering og utforming av bekken, den naturlike sonen, turvegen og aktivitetssonene må sikres i kart og bestemmelser. Beplantningskonseptet for friområdene må også sikres i planen.

Det er sikret et grovmasket offentlig gang- og sykkelnett gjennom området. For å legge til rette for gående må det sikres finmasket felles privat gangsystem, slik det er vist i illustrasjonsplanen.

Alléen (o_PA3-4)

Alléen går gjennom dyrka mark i dag, og er et sterkt og styrende element i det historiske landskapet. Det foreslås høye bygg på begge sider av alléen. Det betyr at alléen mister sin kraftposisjon i landskapet. Det forsterkes av at de nye byggene også plasseres relativt tett inntil alléen. Dette betyr lite soltilgang i alléen og mye skygge fra trærne for de boligene som ligger nord for alléen. Tilsvarende utfordringer har vi langs Østmarkveien – ved nr. 6 og 7. Alléen skal fungere som en offentlig park. Den vil bli en hovedforbindelse og et møtested. Vi er usikre på hvor mye trærne vil tåle av tiltak, som lekeplasser og regnbed, i rotsonen. Vi er også usikre på hvordan byggingen av parkeringskjellere mot alléen vil påvirke vanntilgangen til trærne.



Høydene mot alléen må reduseres, og det bør også vurderes å trekke bebyggelsen lenger unna. Redusert høyde vil fremheve alléen på en bedre måte. Samtidig må det være nok avstand mellom trærne og boligens balkonger.

Illustrasjonen viser alléens viktige posisjon i forslagsstillers planrapport, hvor alle de tre hovedstrukturene (det grønne, det levende og det inkluderende) møtes og "flettes" sammen (jf Kvalitetsprogrammet).



Gatetun mellom felt T og B7, sikt av alléen mot hovedbygningen.

Parkene (o_PA1-2)

Parken ved hovedbygget skal bevares. Sør for bygget skal parken utvikles i dens opprinnelige stil. I sørvestre kvadrant skal det tilrettelegges for dyrking, parsellhager for byens befolkning.

Nord for hovedbygget er det planlagt en aktivitetspark som også skal dekke en del av utearealet til skolen, som ikke vil få stort nok uteoppholdsareal for elevene på skoletomta. Det foreslås klatreelementer, hinderløyper og diskogolf, samtidig som tidligere formspråk skal opprettholdes og trær skal beholdes. Dette må spesifiseres og avklares i planen.

Naturområde i østre ravine (o_GN)

Hovedhensikten med den østre ravinen er at den skal beholdes som den er, og i stor grad få vokse fritt. Naturen skal ha førsteprioritet og tekniske inngrep skal unngås.

Det er positivt at eksisterende ravine i øst skal bevares som den er. Langs vestre ytterkant av ravinen var det sikret en ferdselsmulighet for allmennheten i områdeplanen. Den er tatt ut av planen, men Byplankontoret mener at det skal etableres en tursti her som kobler seg på gangvegnettet i nord og sør. Turstien må tilpasse seg eksisterende terreng, slik at det ikke medfører fylling i ravinedalen og felling av trær må unngås. Aller helst bør turstien trekkes vestover og plasseres på areal som i planen er avsatt til bolig. En slik sti er viktig for å kanalisere folk gjennom området, slik at ferdsel i selve naturravinen blir minst mulig. Turstien vil også gi opplevelser, fordi den gir mulighet til å komme tett på naturen.

Mellom Overlegeboligen og Vaktmesterboligen finnes det et historisk hageanlegg med dam, bru og trapp ned til bekkeløpet i området som avsettes til naturområde. Det er mange tiår siden anlegget ble holdt i hevd og naturen har gjort sitt beste for å ta det tilbake. Vi er usikre på om hageanlegget bør restaureres, og dermed få fortelle sin historie, og gjøres tilgjengelig for allmennheten, eller om naturen skal få fortsette sitt møysommelige arbeid.



Sikt fra Østre ravine mot SF3, B10-B12

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Friområder, parker, naturområde og bekkeheving

Det er fra alle enhetene enighet om at friområdene mot vest (o_FRI1 - 2) skal ha et annet preg enn naturområdet, o_GN, og parkene, o_PA1 og 2. Planforslaget foreslår at vann skal være et element gjennom bekkeheving og overvannshåndtering. Til høring er det fremdeles uavklart hvordan kommunen skal stille seg til en heving av bekken. Enhet for klima og miljø har meldt inn at tilsvarende bekkehevinger ikke har vært vellykket.

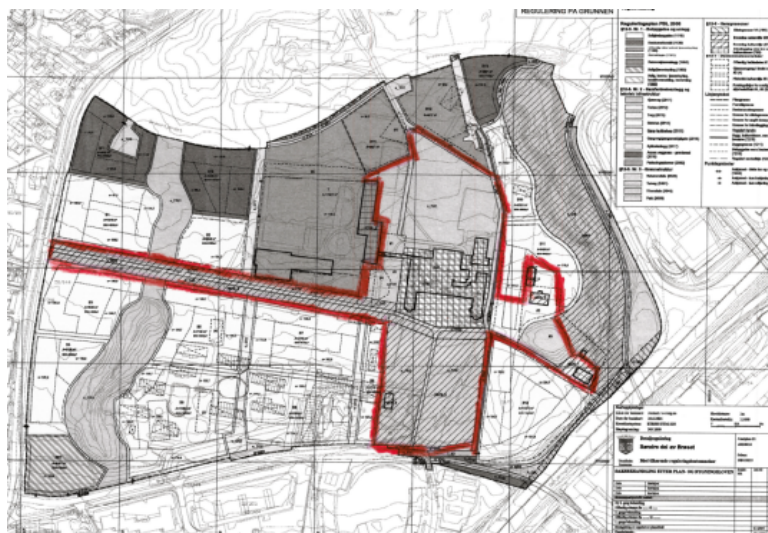
Tursti i o_GN

Planforslaget foreslår en tursti langs formålsgrensen til o_GN i vest som forbinder o_GG1 med o_TV. Klima- og miljøenheten mener denne må utgå da den vil komme i konflikt med vegetasjonen i ravedalen. Turstien skal ha en bredde på maksimalt 1,5 meter og er uten krav til universell utforming. Virkningen denne kan få på naturverdiene i ravedalen er ikke fullt utredet - flere trær vil måtte fjernes. Samtidig vil en slik sti kunne være et godt skille mellom boligbebyggelsen og uteoppholdsarealene og naturområdet.

Byantikvaren

I forbindelse med behandlingen av planforslaget har det vært dialog med byantikvaren både før og etter komplett innsendelse. Byantikvaren hadde ved oppstart innspill til utforming av parkanlegget nord og sør for det fredete hovedbygget, høyder mot park og allé, bruk og bevaring av fredet og antikvarisk bebyggelse.

Tilbakemelding på komplett planforslag er fremdeles knyttet til de samme punktene. Det er positivt at planen legger opp til en strammere og mer klassisk utformet park. Byantikvaren påpeker at det er svært få byutviklingsområder i Trondheim som har et så godt utgangspunkt som Søndre del av Brøset, som allerede har en utvokst park, hvor det ligger til rette for videre bevaring og foredling av de grønne kvalitetene.



Ny hensynssone KPA 2012-2024 Forslag til endelig hensynssone på Brøset

Det er viktig at hensynssonen for områdeplanen og hensynssonen fra ny KPA 2022-2034 (ikke rettskraftig) ses i sammenheng og samkjøres for å sikre parkarealene omkring det gamle sykehusanlegget. Det ble foreslått en ny hensynssone fra Byantikvaren som er tilpasset det nåværende planforslaget, markert med rødt i illustrasjonen over. Dette er ikke tatt til følge i planforslaget.

Prosess og medvirkning

Det kom til varsel om oppstart inn 15 merknader med innspill fra sektormyndigheter, offentlige parter og naboer. Hovedvekten av innspillene fra offentlige parter og sektormyndigheter handler om håndtering av matjord, høyder og tetthet, klimahensyn, naturmangfold og kulturminner.

Fra naboer er det kommet innspill til planforslagets påvirkning på eksisterende boliger og bokvalitet langs Brøsetvegen, høyder og utsikt, og ønsker om bevaring av jorder og natur slik den er i dag. Vi mener at merknadene er i hovedsak er tilfredsstillende svart ut av plankonsulent i vedlegget «21_Behandling av innspill til planoppstart»

Flere naboer kommenterer imidlertid økt trafikk. Slik trafikkavviklingen er lagt opp for søndre del av Brøset vil trafikk føres til Brøsetvegen/Brøsetekra (økning på 1200 ÅDT) av totalt 3000. Byplankontoret mener at høyere trafikkbelastninger må vurderes nærmere.

Rådet for byarkitektur

Planforslaget ble fremlagt for Rådet for byarkitektur 06.11.2024. Rådet er enige i mye av det byplankontoret påpeker, og uttaler seg blant annet angående klimaambisjoner, høy utnyttelse, hensyn til kulturminner, alléen, leilighetsbygg som støyskjerming mot E6, «trebokshus» og bebyggelsesstruktur.

Rådet etterspør hvilke klimaambisjoner som er igjen i prosjektet etter at planen om mobilitetshus ble skrinlagt. Rådet er også kritiske til høydene som er lagt opp i planforslaget, blant annet i tilknytning til den verneverdige alléen. Videre påpeker rådet at planforslaget har lyktes i å forme

en del godt definerte uterom. Det reagerer på at gløtt og fasadesprang som er vist i illustrasjonsmaterialet ikke samsvarer med reguleringskartet.

Byrådets vurdering

Byrådet har et mål om at det i snitt skal tilføres 1800 nye boliger i året i Trondheim. Utbyggingen av Brøset vil sikre et boligpotensial over flere år. Planforslaget vil tilføre ca 1600 boliger, skole, barnehage og opparbeidelse av store grøntområder. Dette er et viktig prosjekt for byen og det på tide at områdeplanen for Brøset blir fulgt opp med detaljplaner, slik at byggingen kan komme i gang. Planforslaget forholder seg i stor grad til områdeplanens avsatte formål og avgrensingen av disse.

Byrådet er også opptatt at det skal legges vekt på deling og sosiale møteplasser. I planforslaget er det lagt inn felleshus og gode fellesarealer som bygger opp under dette. Felleshusene kan inneholde ulike funksjoner som verksted, treningsrom, systue, kontorsoner, samlingsrom eller andre spesialfunksjoner. Ved å legge opp til mulighet for parselhager får man aktivisert uterom og lagt til rette for samvær. I planen er det også lagt inn uformelle møtesteder og ulike typer lek og aktivitet inne i gårdsrommene til boligfeltene og i de store offentlige grønne områdene. Dette er viktige grep for å hindre utenforskap og legge til rette for gode bomiljø. Området vil også få en ny skole og barnehage som også bidrar til identitet og tilhørighet, samt kultur- og fritidstilbud. I kvalitetsprogrammet presenteres sentrale grep for å sikre intensjonene for utearealene i boligfeltene, park- og friområdene. Byrådet mener grepene må sikres bedre i plankart og bestemmelser.

Når man regulerer et så stort område er det viktig at det planlegges for varierte boliger med ulike kvaliteter. I planen er det lagt inn ulik bebyggelse i form av rekkehus og leilighetsbygg av forskjellig størrelse. Det er bra, men planen følger ikke opp kravene fra områdeplanen når det gjelder krav til andelen fireroms eller større leiligheter. Dette bør endres slik at det følger opp intensjonene i områdeplanen.

Brøset framstår i dag som et område med mye grønnstruktur som følge av mange store trær og vegetasjon i ravinedalene. Det er positivt at ravinedalene skal ivaretas og at bekken i den vestlige ravinen skal åpnes. Åpning av bekker er viktig for å fremme klimatilpasning, biologisk mangfold og trivelige nærmiljøer. Byrådet er også opptatt av å ta vare på truede naturtyper, blant annet ravinedaler. Vegetasjonen i den østlige ravinedalen må bevares og mulig etablering av tursti langs denne må utredes godt før sluttbehandling.

Det er mange store og flotte trær som berøres av utbyggingsplanene. Byrådet er opptatt av at flest mulig trær blir ivaretatt i planen. Den viktige alleen mot hovedbygningen må sikres gode nok vekstvilkår, og det må vurderes om den flotte blodbøken kan flyttes eller om det må plantes en ny i den videre planleggingen. For å ivareta og fremme alléen bør reduksjon av bygningshøyder langs alléen og større avstand mellom nye bygg og allétrær, vurderes. Det må sikres eksisterende og nye store trær som kan tilføre offentlige rom viktige kvaliteter, utover allétrærne og trærne i bestemmelsesområdene. Dette er forhold som må utredes og avklares i det videre arbeidet med planen før sluttbehandling.

Byrådet synes det er svært positivt at flere av de eksisterende byggene bevares og gjenbrukes i prosjektet. Det er et mål at vi skal ta i bruk og rehabiliterer eksisterende bygg i stedet for å rive.

Hovedbygget er fredet og er omringet av et flott parkanlegg. Byrådet mener at sammenhengen mellom hovedbygningen og Forvalterboligen brytes for mye opp med rekkehusene som er planlagt i B11. Husene bør fjernes for å ivareta omgivelsene og kontakten mellom hovedbygget og Forvalterboligen.

I planen er det lagt inn høy bebyggelse i øst, mot ravinedalen i øst og Omkjøringsvegen. Høydene her varierer i hovedsak mellom 7 og 8 etasjer. Byrådet mener høydene kan aksepteres da de ikke skyggelegger de øvrige boligene, og at det er riktig med en noe høyere grad av fortetting i en bydel hvor det legges til rette for et lavt økologisk fotavtrykk. Bestemmelser om tillatte tiltak over regulert høyde må innskrenkes når det gjelder utstrekning og høyde. Bestemmelser om tillatte tiltak over regulert høyde, må innskrenkes når det gjelder utstrekning og høyder.

Det er mange gode grep som er illustrert i planen, men i område SF3 må det gjøres endringer i utformingen av bebyggelsen, slik at den gjenspeiler ambisjonene for resten av planlagt bebyggelse i området. Plankart, over og under bakken, må samsvare med illustrert prosjekt. Flere åpninger i bebyggelsesstrukturen må legges i plankartet for å sikre de gode kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet.

Planområdet grenser mot Omkjøringsvegen og E6. Det planlegges støyutsatte boliger med over 70 dB på fasaden i et område som også har utfordringer med svevestøv og luftkvalitet. I nylig vedtatt KPA 2022-2034 er det lagt inn et bestemmelsesområde langs Omkjøringsvegen der det ikke tillates etablert nye boliger. Byrådet mener det er uheldig å bygge nye boliger så tett på E6 og mener at det må jobbes videre med støyutfordringene langs E6. Boliger tillates ikke innenfor bestemmelsesområdet i ny KPA. Det bør vurderes om man bør regulere andre formål enn bolig så tett på E6. Ny KPA (ikke rettskraftig) tillater ikke bygging av boliger i rød støysone i byggesone 3.

I det innsendte planmaterialet er det beskrevet gode klima- og miljøambisjoner. Byrådet mener at intensjonene også må sikres tilstrekkelig i planen. Det åpnes for noe flere parkeringsplasser enn det som er rammene i områdeplanen. Dette vil kunne påvirke trafikkavvikling og trafikkbelastning. Det må vurderes om antallet parkeringsplasser med adkomst via SF3 kan økes slik at den kan dekke parkeringsbehovet for både dette feltet og B10-12, via Brøsetjordet for å avlaste Brøsetekra.

Plankart, over og under bakken, må samsvare med illustrert prosjekt. Flere åpninger i bebyggelsesstrukturen må legges i plankartet for å sikre de gode kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet. Gatetun mellom B7/8 og B9 (o_GT3) må i sin helhet endres fra offentlig til privat. Offentlige forbindelser mellom boligfeltene i sør (B5-8) og langs skole- og barnehagetomtene bør ikke være offentlige gatetun med møblering, kun offentlig gang-/sykkeltraseer.

Byrådet er positiv til planforslaget for Søndre del av Brøset og anbefaler at det legges ut på høring men med en del endringer som må vurderes og innarbeides før sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram for Bærekraft som beskriver bærekraftsambisjoner og potensial for klimagassreduksjon innenfor gitte tiltak/kategorier. Kvalitetsprogrammet viser at det er stort potensial for klimagassreduksjon innenfor byggematerialer, energibruk i drift og transport i drift.

Kriteriene i ny Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune er også vurdert i kvalitetsprogrammet. Klimaveilederen angir fem temaer det er mulig å gjøre tiltak for å redusere klimagassutslipp, og tre ulike nivåer for grad av tiltakenes effekt. Innenfor hver kategori er det definert kriterier som må tilfredsstilles.

Kategori	Grad av påvirkning på klimagassutslipp			Grad av påvirkning på klimagassutslipp		
	Grønn	Grønnere	Grønnest	Grønn	Grønnere	Grønnest
Mobilitet og transport	1.1 Felles mobilitetsløsninger	1.2 Styrke tilbud til gående og syklende	1.3 Utbygging i store sentrumskjerner	1.1 Felles mobilitetsløsninger	1.2 Styrke tilbud til gående og syklende	1.3 Utbygging i store sentrumskjerner
Felles areal og landskap	2.1 Innendørs fellesskapsløsninger	2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon	2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik vegetasjon	2.1 Innendørs fellesskapsløsninger	2.2 Etablere vegetasjon som fanger karbon	2.3 Bevare eksisterende terreng og karbonrik vegetasjon
Materialbruk og levetid	3.1 Avfallsreduksjon	3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer*	3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving*	3.1 Avfallsreduksjon	3.2 Lavutslipps- og ombruksmaterialer*	3.3 Ombruk av bygninger og unngå riving*
Bygge- og anleggsfase	4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase	4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass*	4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass*	4.1 Tilrettelegging for klimavennlig anleggsfase	4.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass*	4.3 Utslippsfri bygge- og anleggsplass*
Energi og effekt	5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift*	5.2 Lokal energi*	5.3 Effektreduksjon og effektutjevning*	5.1 Energistandard bedre enn teknisk forskrift*	5.2 Lokal energi*	5.3 Effektreduksjon og effektutjevning*

Figur: Til venstre viser illustrasjonen hvilke kriterier forslagsstiller mener kan oppnås, til høyre viser kriteriene Byplankontoret mener er sikret i planforslaget og med det kan sies å være oppnådd i plansaken.

I førende kvalitetsprogram for bærekraft er kriteriene de mener kan oppnås/vurdert som mest relevante satsningsområder for Søndre del av Brøset, markert (se figur).

Spørsmålet er hvordan oppnåelsen av kriteriene sikres. Byplankontoret mener at siden flere av tiltakene som beskrives i bærekraftsprogrammet ikke er sikret i bestemmelser, kan de ikke sies å være ivaretatt i planforslaget. De store klimaambisjonene i områdeplanen for Brøset burde vært fulgt opp med konkrete bestemmelser om bruk av lavutslippsmaterial, ombruksmaterialer, tilrettelegging for klimavennlig anleggsplass og effekt- og energireduserende tiltak. Årsaken til at punkt 3.2 ikke er oppnådd selv om flere eksisterende bygg gjenbrukes, er at det ikke er krav til ombrukte materialer ellers i prosjektet.

Forslagsstiller mener det ikke er riktig å ta inn konkrete bestemmelser, men vise til Kvalitetsprogrammet bærekraft - og dette som et dynamisk grunnlagsdokument, også med bakgrunn i den forventede lange utbyggingstiden.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Det legges til rette for utadrettet virksomhet mot Brøsetjordet i delfelt SF1 og SF2. I planen for nordre del av Brøset er det også planlagt boliger med utadrettet virksomhet mot Brøsetjordet.

Brøsetjordet skal fungere som en aktiv gate, og vil tilrettelegge for forretning og verdiskapning lokalt på Brøset. Et tilskudd på ca. 1 600 boenheter vil også øke handelsgrunnlaget til lokalsenteret på Valentinlyst.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli økt driftsansvar som følge av nye offentlige samferdselsanlegg, torg, friområder og parker. Etablering av disse anleggene er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det vil være mange brukere av disse områdene, også fordi de er medregnet som boligens uteoppholdsareal. Samtidig vil friområdene og parkene fungere som et tilbud for andre innbyggere og beboere i nærområdet.

Det vil bli kostnader ved å bygge og drifte ny skole og barnehager.

Byrådets konklusjon

Byrådet er positiv til planforslaget for Søndre del av Brøset. Planforslaget følger i hovedsak opp føringene i områdeplanen og legger til rette for en ny bydel med funksjonsblanding. Planen inneholder inntil 1600 boliger, men også nye skole, barnehage, næringsareal og ivaretar viktige kulturminner. Planforslaget inneholder mange gode kvaliteter og har stort potensial til å bli en flott ny bydel, men det er nødvendig med flere endringer før planen kan sendes til sluttbehandling. De viktigste endringene gjelder høyder, trafikk, parkering og utforming av offentlige rom. Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet og beskrevet til at planen kan sendes på offentlig ettersyn og høring.

Byrådet i Trondheim, 17.12.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Søndre del av Brøset, detaljregulering, fagnotat
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse, Søndre del av Brøset, førstegangsbehandling
- 4 Kvalitetsprogram_Rev01
- 5 Brøset sør illustrasjonsplan_Revi01
- 6 Plankart Søndre del av Brøset_På grunnen_V6
- 7 Plankart Søndre del av Brøset_under grunnen

8 7_Søndre del av Brøset - Kvalitetsprogram bærekraft