

Saksfremlegg

Bratsbergvegen 2, detaljregulering - til offentlig gjennomsyn

2025/15977

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Bratsbergvegen 2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS, datert 13.01.2025 og sist endret 06.03.2025, bestemmelser sist endret 25.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, datert 13.01.2025.

Byutviklingsutvalget beslutter følgende endringer (vedtakspunkt):

1. Andel solfylt areal som skal løses med takterrasser, eller avgrensing av maksimalt antall boenheter må illustreres og omtales før saken legges ut til høring.
2. Omfang, varighet og alternativ plassering av midlertidige avfallskontainere bør vurderes før sluttbehandling. Dette både med hensyn til plassering av returpunkt, for å unngå trafikkfare i utomhus rekreasjonsareal og med tanke på hensiktsmessig antall boliger som kan etableres med midlertidig renovasjonsløsning.

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

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boliger med noen studentboliger, utadvendte virksomheter med tilhørende utearealer og møteplasser. Plangrepet er en kvartalsstruktur med tre gårdsrom som bindes sammen med gangforbindelser og grønnstruktur, der bebyggelsen brukes som støyskjerm mot Bratsbergvegen.

Hovedutfordringen i vurderingene har vært at planforslaget avviker vesentlig fra områdeplanen for Tempe og Sorgenfri som skal sluttbehandles. Byplankontorets vurderinger av utfordringene kan leses i fagnotat som følger saken og under avsnittet "Byplankontoret vurderer".

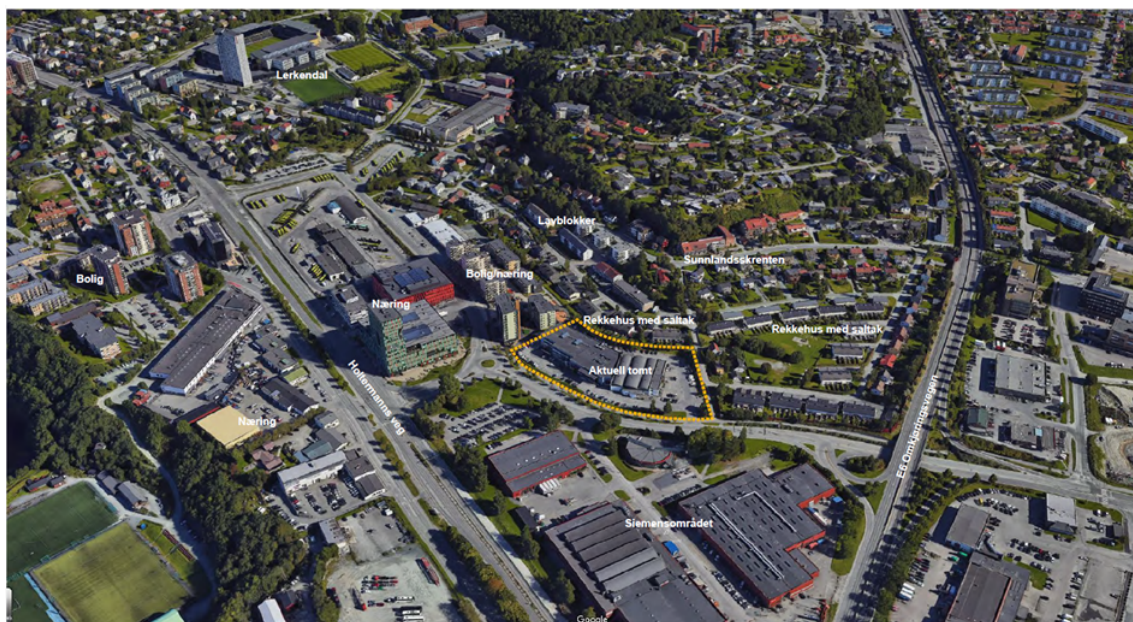


Fig. 1. Planområdet merket med gul linje på skråfoto av nåværende situasjon. Kilde: Skibnes Ark. AS

En del av avvikene under er et resultat av det pågående arbeidet med områdeplan og var ikke i områdeplanforslaget som lå ute på høring:

- a) Det foreslås bilparkeringskjeller innenfor planområdet, mens områdeplanen for Tempe og Sorgenfri krever at bilparkering løses i felles mobilitetshus.
- b) Planforslaget viderefører ikke rekkefølgekrav fra områdeplanen om mobilitetshuset og opparbeidelse av Sorgenfrivegen.
- c) Planforslaget foreslo innledningsvis mindre andel innendørs fellesareal, færre sykkelparkeringsplasser for sykkelvogner og lastesykler og mindre andel soldekt uteoppholdsareal på nøkkeltidspunkt enn i områdeplanen.
- d) Planforslaget foreslår renovasjon innenfor areal avsatt til offentlig blågrønnstruktur i områdeplanen.
- e) Planforslaget foreslår at blågrønnstruktur reguleres privat med offentlig turveg gjennom planområdet mens i områdeplanen foreslås blågrønnstruktur regulert offentlig i sin helhet.
- f) Det var også innledningsvis avvik fra områdeplanen på hvor avfallsløsningen for andre bruksformål enn bolig skal lokaliseres, da områdeplanen kun tillater at dette løses innomhus.
- g) Planforslaget åpnet innledningsvis opp for en stor andel av ettroms boenheter, som er i strid med områdeplanen, men dette justeres i byrådets vurdering.

Byrådets vurderinger avviker fra fagnotatet og dette saksframleggets referanser til fagvurderingene på flere punkter. Byrådet anbefaler i motsetning til fagenheten at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring - med noen justeringer og endringer (delvis i samråd med forslagsstiller). Dette beskrives avslutningsvis. Enkelte av endringene bør kanskje kommenteres som notat før saken legges ut på høring.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Bratsbergvegen 2 AS. Endelig komplett planforslag forelå 20.01.2025.

Fagnotatets gjennomgang har et høyt detaljnivå for å synliggjøre forholdet mellom dette planforslaget og pågående områdeplan. Byplankontoret anbefaler at planforslaget stanses for å omarbeides. Begrunnelse for dette fremgår av Byplankontorets vurderinger av planforslaget og konsekvenser planforslaget vil ha. Byrådet anbefaler imidlertid at det kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med enkelte endringer.

Bakgrunn

Formannskapet fattet følgende vedtak i “*Orienteringssak om framdrift for områdeplan Tempe, Sorgenfri og Valøya*”, sak 1/23 den 10.01.2023: «*Vedtak: Formannskapet tar sak om framdrift for Områdeplan for Tempe og Sorgenfri, og håndtering av nye planinitiativ innenfor området, til orientering.*»

Saken ble fremmet for å få politisk avklaring på hvordan en skulle ta høyde for pågående og kommende plansaker innenfor området til områdeplanen mens områdeplanarbeidet pågikk. Det var tidligere tatt høyde for at planforslaget for Bratsbergvegen 2 og områdeplanen for Tempe og Sorgenfri kunne fremmes samtidig. Da det arbeides med å løse innsigelser i områdeplanen, fremmes likevel planforslaget for Bratsbergvegen 2 nå.

Fakta og beskrivelse av planforslaget

For grundigere beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold og utdyping av planforslaget, vises det til vedlagt planbeskrivelse med vedlegg. Fram til avsnittet med byrådets vurdering, er beskrivelsene til orientering i all hovedsak formidling av saksfakta og planprosess fra fagenheten, med mindre annet presiseres.

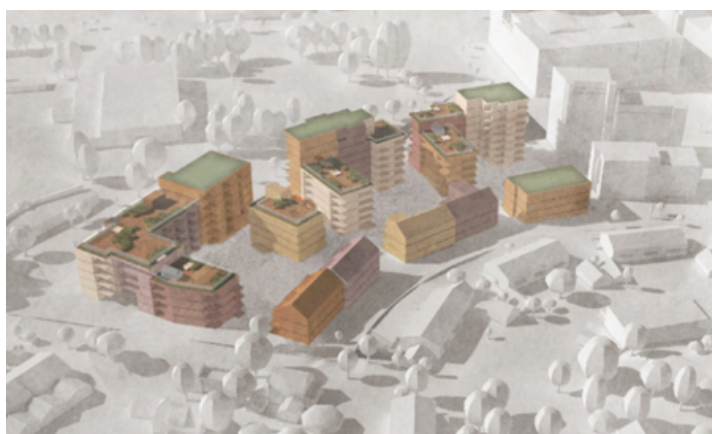
Planlagt arealbruk



Planlagt arealbruk er boligbebyggelse (også for studenter), renovasjon og torg, blågrønn struktur (turdrag med turvei), fortau, gangveg, sykkelanlegg, annen veggrunn og kollektivholdeplass.

*Fig 2.
Kartutsnittene viser forslag til plankart (Asplan Viak AS), og illustrasjonsplan (Skibnes Arkitekter AS)*

Planlagt bebyggelse og funksjoner



Forslaget viser et bruksareal (BRA) på ca. 20 600m² og høyder på 3-8 etasjer. Utnyttelsen er på 176 % og planområdets avgrensning er på ca. 16 daa. Det skal etableres minimum 200 boenheter.

*Fig 3. Oversiktsbilde av planforslaget
(Skibnes Arkitekter AS)*

Innenfor felt B1-B4 tillates oppført bebyggelse med boliger og studentboliger. Første etasje mot Bratsbergvegen og torget skal ha en gjennomsnittlig etasjehøyde på minimum 4,0 meter. I første etasje tillates det etablert utadrettede virksomheter som forretninger, bevertning og tjenesteyting med inntil 800 m² BRA. Det tillates kontorfellesskap, fellesareal og/eller bokaler i første etasje. Bokaler er et næringsareal og en bolig i samme enhet.

For leilighetssammensetning vises det til bestemmelse § 5.2.6. Planforslaget foreslo innledningsvis at 10% kunne være ett-roms leiligheter. Dette er i strid med områdeplanen som ikke tillater ettroms, Byrådet har i samråd med utbygger endret dette til 10 leiligheter.

Det tillates studentboliger innenfor hele planen utfra bestemmelser, mens illustrasjoner viser at disse er lokalisert innenfor felt B3 (frittliggende blokk E). Illustrasjonsmaterialet viser 226 stk. boenheter som inkluderer 6 studentparhybler og 4 studentkollektiv.

Innenfor kvartalet skal det være variasjon i høyder, volumoppbygging, fasadeliv, fargebruk og arkitektonisk uttrykk. Fasadene skal ha gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og ha tiltalende detaljer. Fasadeutforming skal bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og bidra til attraktive oppholds- og gangsoner langs fasadene. Material- og fargebruk skal hensynta eksisterende karakter i området. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre (bestemmelse § 5.2.5).

Se illustrasjonsheftet for flere illustrasjoner. Med hensyn til endringer vil det være nødvendig å utarbeide et notat e.l. før høring som sikrer samsvar mellom enkelte illustrasjoner og det som er sikret i bestemmelser.

Bebyggelsen skal plasseres i landskapet slik at første etasje korresponderer med høydenivå på omkringliggende terreng/ fortausnivå, og at det sikres trinnfrie overganger ved inngangspartier (bestemmelse § 5.2.1).



Fasadeprinsipp 1:200

Fig. 4.

Fasadeprinsipp av planforslaget (Skibnes Arkitekter AS). Bestemmelse om tiltak på takterrasser, er endret mht. å avgrense høyde og angi grad av inntrekking for å unngå naboulempen. Dette er ikke reflektert nøyaktig nok i relevante illustrasjoner og bør korrigeres før høring.

Planforslaget sikrer et innendørs felles oppholdsareal i samsvar med KPA - mens det er illustrert ca. 400m² innendørs fellesareal. For hva fellesarealet kan inneholde, vises det til bestemmelse § 5.2.8. Mengden innendørs felles oppholdsareal avviker fra områdeplanen der kravet er at minst 5 % BRA pr 100m² bolig skal settes av til innendørs fellesskaps- løsninger. For planforslaget utgjør dette et krav på minst 1000m² BRA til innendørs fellesskapsløsninger.

Bokvaliteter, støy, støv og vindforhold

Planlagt bebyggelse, med fasade ut mot Bratsbergvegen, vil få støynivåer opptil Lden = 67 dB, som tilsvarer rød støysone. I illustrasjonsmaterialet er de fleste boenheter gjennomgående og har soverom eller stue mot stille side, med unntak av enkelte hjørneleiligheter som vil få dempet fasade. De leilighetene som ikke er gjennomgående, vender ut mot fellesarealet eller mot sør. Samtlige leiligheter har utsikt fra stue/hoved oppholdsrom mot landskap, grøntområde/ fellesområde eller mot gate. Balkonger og terrasser er i all hovedsak orientert slik at de får mest mulig sol. Studentboliger/ hybler kan være ensidig belyst fra nord eller øst forutsatt at de har gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold, bestemmelse § 5.2.6.

Bestemmelse § 3.3 åpner opp for at inntil 10 % av boenhetene kan få dempet fasade. Dette er en større andel enn hva som anbefales i retningslinjen for støy T-1442, som kun tillater en mindre andel med dempet fasade.

Store deler av areal på bakkenivå vil få støynivåer under grenseverdi for tellende uteareal uten skjerming. De planlagte takterrassene vil kunne oppnå tilfredsstillende støynivåer og vindforhold ved bruk av tett rekkverk og tette vindskjermer, og skal vises i tråd med § 11.1.1. Bebyggelsesstrukturen vil bidra til å skjerme utearealer og turdrag for støy og støv.

Uteoppholdsarealer og sol/skyggeforhold

Boligenes felles uteoppholdsarealer løses på bakkeplanet i de tre gårdsrommene og på store takhager i tillegg til private balkonger/terrasser. Boligene vil få tilgang til både private, halvprivate og offentlige uteoppholdsarealer. Uterommene vil ligge skjermet for støy fra veg. Blågrønnstruktur er ikke tatt med i uteromsregnskapet.

Det stilles krav om minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA eller per boenhet (§ 5.2.7). Videre er kravet at halvparten av uteoppholdsarealet skal opparbeidet som felles, noe som gir et krav på minimum $6731\text{m}^2 / 2 \Rightarrow 3366\text{m}^2$ til felles uteoppholdsareal. Det er også krav om at halvparten av uteoppholdsareal til felles bruk skal etableres på bakkeplan: $3366\text{m}^2 / 2 \Rightarrow 1683\text{m}^2$. Mengden felles uteoppholdsareal er oppgitt å være ca. 5596m², og felles uteoppholdsareal på bakkeplanet er oppgitt å være ca. 3800m².



Figur 20 Solbelyst areal kl 12 (21.03)



Figur 21 Solbelyst areal kl 13:30 (21.03)



Figur 22 Solbelyst areal kl 15 (21.03)



Figur 23 Solbelyst areal kl 18 (23.06)

Fig.5.

Figuren viser solbelyst og skyggelagt uteoppholdsareal. De gule arealene er solbelyst uteoppholdsareal på de ulike tidspunktene. De grønne arealene viser avsatt uteoppholdsareal som er skyggebelagt. Blågrønnstruktur er ikke tatt med i uteromsregnskapet.

Kilde: Skibnes Arkitekter AS

Planforslaget imøtekommer kravet til *mengden* uteoppholdsareal, både felles og privat, og til andel uteoppholdsareal som må være på bakkenivå. Planforslaget avviker med områdeplanens kvalitetskrav til uteoppholdsareal når det gjelder mengde felles *soldekt* uteoppholdsareal i tidsrommet mellom 13.30 og 15 på vårjevndøgn, da er kravet at minst 1683 m² skal være soldekt, mens planforslaget viser 1400m² er solbelyst i denne perioden.

Blågrønnstruktur og turveg

Planforslaget foreslår at blågrønnstruktur reguleres privat (f_BG) med offentlig turveg (o_TV) gjennom planområdet. Bestemmelse § 7.1 gir føringer om et grønt turdrag der det tillates etablert vegetasjon som skjerming mot tilgrensende bebyggelse. Det tillates også etablert

benk/sittegrupper og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, så lenge det ikke hindrer ferdsel på gangforbindelsen. o_TV skal opparbeides som en tursti i grus, med minimum 3 meter bredde. Turstien skal ha god sammenheng med gangvei i forlengelse av Anton Grevskotts veg, og bestemmelse sikrer slik (gang)forbindelse.

Videre er det gitt rekkefølgekrav om opparbeidelse av blågrønnstruktur og turvegen som er knyttet til de to nærmeste feltene felt B2 og B4, se § 10.4, og blågrønn struktur skal tilkobles eksisterende grøntdrag. Det foreslås at blågrønne tak og grønne fasader skal være en del av den lokale overvannsdisponeringen, og kravet til blågrønn faktor er på 0,8.

Områdeplanen regulerer offentlig blågrønnstruktur (o_BG1) på dette arealet og ikke privat blågrønnstruktur. Planforslaget avviker med områdeplanen på dette punktet, i tillegg er det foreslått privat renovasjonsanlegg innenfor dette arealet som også avviker med områdeplanen. Opparbeidelse av turveg er i tråd med områdeplanen. Byplankontorets vurderinger om temaet fremgår under hovedpunkt 4 i fagnotatet.

Adkomstforhold, varelevering, renovasjon og parkering

Alle type kjøretøy får adkomst fra sør som vist med adkomstpil på plankartet. Varelevering og midlertidig renovasjon foreslås via gårdsrommene, som primært skal nyttes til uteoppholdsarealer.

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg § 10.1. Hovedløsning for renovasjon foreslås løst i sørenden innenfor felt f_RA på plankartet. I tillegg foreslås det en midlertidig løsning inne i det midtre gårdsrommet (bestemmelsesområde #2) inntil det felles stasjonære avfallssuget er etablert. Henting av renovasjon vil også skje i det midterste gårdsrommet.



Planforslaget avviker med områdeplanen da renovasjon er foreslått innenfor areal avsatt til offentlig blågrønnstruktur i områdeplanen. Opprinnelig innsendt planmateriale gir også avvik fra områdeplanen på hvor avfallsløsningen for andre bruksformål enn bolig (næringsavfall) skal lokaliseres, da områdeplanen kun tillater at dette løses innomhus.

Næringsavfall er i samråd med forslagsstiller sikret bestemmelse om innomhus plassering.

Fig. 6. illustrasjonsplan (Skibnes ark. AS)

Planforslaget legger til rette for en sammenhengende parkeringskjeller under deler av bebyggelsen (mot Bratsbergvegen). Innkjøring til p-kjeller er via bilheis i sørvestre bygning. Bilparkeringskjeller er et vesentlig avvik fra områdeplanen da privat parkering skal løses i felles

mobilitetshus lenger nord utenfor planområdet. Områdeplanens bestemmelse om parkering § 3.8. Byplankontorets vurderinger om både renovasjon og parkering fremgår under hovedpunkt 4 i fagnotatet.

Mengde bilparkeringsplasser som er vist i kjelleretasjen er 72 (inkludert HC), i tillegg foreslås det ca. 8-10 p-plasser for delebilordning. Opprinnelig foreslåtte bestemmelser i planen ga rom for mellom 69-179 stk. bilparkeringsplasser. Det åpnes opp for at delebilordninger kan erstatte privat boligparkering, § 3.8.

Parkering	Sykkel	Bil
	Antall plasser	Antall plasser (min - maks)
Bolig	660	22 - 132
Besøk/nyttekjøretøy bolig		44
Forretning og tjenesteyting	24	0
Besøk/nyttekjøretøy forretning og tjenesteyting		3
Totalt	684	69 - 179

Fig. 7. Tabellen viser min og maks bil- og sykkelparkering som forslagsstiller legger til grunn.

Områdeplanen for Tempe og Sorgenfri åpner opp for kun parkeringsareal til nyttekjøretøy og HC-parkering innenfor planområdet. I tillegg kan delebilordninger erstatte boligparkering med inntil 10 parkeringsplasser per delebil, for inntil 50 % av parkeringskravet. For boliger foreslår planforslagsstiller at parkeringskravet kan erstattes av debiler, bestemmelse § 3.8.

Byplankontoret vil gjøre oppmerksom på at mange av de foreslåtte parkeringsplassene vil kunne erstattes av debiler som vil redusere antallet parkeringsplasser. Potensielt ville antallet plasser i kjeller kunne bli høyt dersom ikke bestemmelsene ble justert. Dette temaet kan med fordel få høringsinnspill mht. om det bør tillates parkeringskjeller her.

Krav til sykkelparkering tar utgangspunkt i kravet fra områdeplanen for de ulike formålene, men det ble innledningsvis foreslått at kun 7,5 % (minimumskrav) av plassene skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler. Byrådet foreslår å justere dette opp lik KPA.

Samferdselsanlegg

Det planlegges nytt fortau, sykkelveg og bussholdeplass langs Bratsbergvegen, med tilknytning til opparbeidete gang- og sykkelløsninger langs Sorgenfrivegen. Planforslaget er samkjørt med Trøndelag fylkeskommunes pågående gang- og sykkelprosjekt i Bratsbergvegen.

Mobilitetshub

Innenfor det private torget (f_TO1) foreslås det et offentlig torgareal o_TO2 på plankartet som skal være minimum 25m² og brukes til offentlige deleløsninger for mikromobilitet. Planforslaget åpner opp for at mobilitetshuben kan inneholde deleordninger for sykkel, lastesykkel, sparkesykkel, informasjon om delebilordning og evt. andre mobilitetstilbud. Debiler foreslås lokalisert i parkeringskjeller.

Områdeplanen gir føringer for planområdet om at det kan settes av areal på inntil 100m² på bakkeplanet til delemobilitetsløsninger, og at det tillates parkeringsplasser for inntil 3 delebiler på bakkeplanet. Lokalisering av delebilordningen avviker fra områdeplanen da delebiler foreslås lokalisert i p-kjelleren. Det er også driftsmessig uheldig at offentlig mobilitetshub er lagt innenfor et privat areal.

Tilknytning til teknisk infrastruktur (Energi og VA)

Det skal etableres ny trafostasjon i samband med tiltaket. Det er ennå ikke tatt stilling til om den skal etableres innendørs eller utendørs. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg (§ 3.11)

Overordnet VA-plan viser foreslåtte løsninger for vann, spillvann og overvann på tomten. Endelig dimensjonering av ledninger skal avklares ved detaljprosjektering. All prosjektering og utføring skal skje i henhold til kravene gitt i Trondheim kommune sin VA-norm, samt gjeldende regler og forskrifter, bestemmelse § 10.1

Byplankontorets vurdering

Planforslaget har mange gode kvaliteter. Det viser bymessige grep som overordnet sett er riktig måte å bygge på her. Kvartalsstruktur med tre store gårdsrom, og en nedtrapping mot småhusbebyggelsen i øst, er et godt plangrep. Bebyggelsen brukes som støyskjerm, samtidig åpner strukturen opp muligheten for å etablere forbindelser og møteplasser i og mellom gårdsrommene. Videre sikrer planen aktive fasader og fellesfunksjoner mot Bratsbergvegen, på hjørner og torg, og bestemmelser sikrer trinnfrie overganger mellom gulvnivåene. Det sikres variasjon i volum og høyder, og stilles fasadekrav som muliggjør en utforming med kvalitet.

Hovedutfordringen med planforslaget er at det likevel avviker vesentlig fra viktige føringer som det legges opp til i områdeplanen for Tempe Sorgenfri. Dette er grundigere beskrevet og vurdert lenger ned i fagnotatet.

Dersom planforslaget vedtas lagt ut på offentlig ettersyn som det foreligger, vil det undergrave pågående planarbeid med områdeplanen Tempe Sorgenfri og den forutsigbarheten som er gitt alle andre private parter involvert i områdeplanarbeidet. Derfor er det viktig at bystyret gjennom områdeplanen bestemmer seg for ambisjonsnivået som skal gjelde for området og at dette følges opp i denne detaljplanen.

Samtidig må kommunen ta stilling til dette planforslaget nå dersom det ikke skal tapes saksbehandlingsgebyr. Byplankontoret mener at planforslaget, slik det foreligger, ikke bør vedtas lagt ut på offentlig ettersyn, men stanses for å omarbeides. Byplankontoret mener at dette kan bli et godt prosjekt etter bearbeiding og politiske beslutninger knyttet til områdeplanen.

Listen under viser en kort oversikt over byplankontorets viktigste faglige vurderinger i saken.

Argumenter for planforslaget:

- Vil kunne styrke sentrumspreget med rett arealbruk, ønsket utnyttelse, og kvaliteter på bakkeplanet ut mot offentlige gater og rom.
- Det er en viktig og positiv utvikling for byen at man får utnyttet bedre denne type sentralt beliggende arealer.
- Det er tatt hensyn til småhusbebyggelsen i øst med nedtrapping av byggehøyder.

- Mobilitetshub som åpner opp for deleordning.
- Følger opp rekkefølgekravet om opparbeidelse av turveg i regulert grønnstruktur.
- Kravet til blågrønn faktor oppnås.
- Rekkefølgekrav til offentlige samferdselsanlegg i Bratsbergvegen er tatt inn i planforslaget.

Argumenter mot planforslaget slik det foreligger:

- Vesentlige avvik (rekkefølgekrav) fra områdeplanen Tempe Sorgenfri. Dette undergraver planarbeidet med områdeplanen og gitt forutsigbarhet for andre berørte aktører, og som kan gi presedens for andre berørte plansaker.
- Områdeplanens rekkefølgekrav om opparbeidelse av Sorgenfrivegen er ikke videreført i planforslaget.
- Bilparkering foreslås løst i bilparkeringskjeller innenfor planområdet i stedet for i felles mobilitetshus (avvik fra rekkefølgekrav).
- Lokalisering av delebilordningen i p-kjeller, er i strid med områdeplanen, hvor dette foreslås løst på bakkeplanet. Det er også driftsmessig uheldig at mobilitetshuben er vist som offentlig torgareal innenfor et privat torgareal.
- Opprinnelig: mindre andel innendørs fellesareal enn kravet i områdeplanen.
- Mindre andel sykkelparkeringsplasser for sykkelvogn og lastesykler enn kravet i områdeplanen, slik det opprinnelig var fremmet for fagenheten.
- Arealet som i områdeplanen er regulert til blågrønnstruktur o_BG1 er i planforslaget foreslått felles (privat) som er i strid med områdeplanen.
- Plassering av midlertidig renovasjonsløsning i gårdsrommet (bestemmelsesområde #2) utfordrer både kvalitet og trafiksikkerhet på uteoppholdsareal på bakken. I tillegg er hovedrenovasjon plassert innenfor offentlig grønnstruktur i områdeplanen.
- Det er ikke tatt inn begrensninger på antall boenheter som skal bruke midlertidig renovasjonsløsning.
- Avvik på minimumskravet til soldekte uteoppholdsareal.
- For høy andel (foreslått inntil 10 %) boenheter som tillates med dempet fasade

Vurdering opp mot områdeplan for Tempe og Sorgenfri (under behandling)

Når det gjelder regulerte formål, er planforslaget i all hovedsak i tråd med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri. Områdeplanen regulerer planområdet til kombinert formål B/K/T6 og offentlig blågrønnstruktur med tilhørende samferdselsarealer, der disse rekkefølgekravene gjelder for planforslaget:

- § 4.6 Ny boligbebyggelse skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. (Sikret i reguleringsplanens bestemmelse § 3.10)
- § 10.2 Opparbeidelse av Sorgenfrivegen m.m. knyttet til brukstillatelse (Avvik)
- § 10.8 Opparbeidelse av sykkelveg med fortau langs Bratsbergvegen m.m. knyttet til brukstillatelse. (Sikret i reguleringsplanens bestemmelse § 10.2)
- § 10.13 Opparbeidelse grøntdrag knyttet til brukstillatelse. (Sikret i reguleringsplanens bestemmelse § 10.4)
- § 10.28 Mobilitetshus knyttet til brukstillatelse (avvik)

Avvik om opparbeidelse av Sorgenfrivegen m.m. (§ 10.2)

I områdeplanen for Tempe og Sorgenfri er det rekkfølgekrav om opparbeidelse av regulert løsning for gatesnittet i Sorgenfrivegen. Dette kravet er lagt på en rekke felt, deriblant Bratsbergvegen 2. Sorgenfrivegen mangler blant annet fotgjengeroverganger og en sammenhengende sykkeløsning.

Avvik om mobilitetshus (§ 10.28)

I områdeplanen for Tempe og Sorgenfri er det krav om at all bilparkering (bortsett fra nytte og HC) skal samles i et mobilitetshus på felt P/K/T. Dette er et viktig grep i planen og vil bidra til at Trondheim kommune kan nå sine mål om en reduksjon på 20 % i personbiltrafikken.

Planforslaget avviker fra kravet ved å legge all parkering i kjeller under bebyggelsen. I vedlagt notat om avvik i parkeringsløsning argumenterer forslagsstiller for denne løsningen.

Plasseringen av mobilitetshuset i områdeplanen gjør at for de aller fleste boliger vil det være kortere til buss og kollektiv enn bil og plasseringen vil derfor styrke konkurransekraften til miljøvennlige transportmidler betraktelig. Mobilitetshuset gjør det fortsatt mulig å ha tilgang til bil når man trenger det, men det er mindre sjanse for at bilen blir det foretrukne transportmiddelet i hverdagen. Mobilitetshuset er foreslått som en del av et bredt mobilitetstilbud i området, et nettverk som gjør at det for de aller fleste daglige gjøremål blir enklere og mer naturlig å bruke gang, sykkel og kollektiv enn bilen. Byplankontoret mener løsning for parkering og mobilitetshus som foreslås i område- planen vil kunne ha stor betydning for å nå ambisjoner for mobilitet og redusert bilbruk.

Avvik fra § 4.3 Fellesareal innendørs og bokvalitet

Områdeplanen krever at det sikres minst 1000m² BRA (5 %) for samme boligmasse. Bakgrunnen for dette er at forslaget til områdeplan har en sterk ambisjon om å løfte boligsosiale forhold, blant annet i sammenheng med pågående områdesatsning.

I KPA 2022-2034 vil kravet til fellesareal innendørs (§ 10.3) være minimum 175 m² for minimum 200 boenheter. Planforslaget avvek innledningsvis under dialog med fagenheten fra KPA, men i mindre grad enn kravet er i områdeplanen. Områdeplanen skal gjelde foran KPA. Byrådet har i samråd med forslagsstiller kommet til at man sikrer samsvar med KPA.

Forslagsstiller mener det erfaringsmessig er behov for mindre areal enn kravet i områdeplanen, og behovet er ofte flere små arealer til ulike formål. Gode felles innendørs oppholdsarealer vil kunne øke attraktiviteten til boligene, gjør deleløsninger mulig, og gjør det også mulig å få en god bokvalitet selv om man bor tett.

Byplankontoret mener andel innendørs fellesskapsløsninger må følge føringer gitt for områdeplanen. Gode sosiale boformer er et av de viktige grepene for å oppnå god sosial bærekraft i tråd med områdesatsingen.

Avvik fra § 3.8 parkering (færre sykkel-parkeringsplasser for sykkelvogner og lastesykler)

Områdeplanen krever at minst 15 % av plassene skal være store nok for sykkelvogner og lastesykler. Forslagsstiller mener at 15 % er for høyt antall og som svært plasskrevende og

foreslår derfor 7,5 % i stedet. Byrådet vurderer til orientering at samsvar med områdeplanen, som også er likt kravet i ny KPA må sikres, se redegjørelse senere i saken.

Avvik fra § 5.5 Blågrønnstruktur (o_BG1-4)

I områdeplanen skal o_BG1-4 opparbeides som blågrønnstruktur med en forbindelse for gående på minimum 3 meters bredde og være offentlig. Dragene skal kobles på eksisterende grøntdrag og fungere som en sammenhengende buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering, som regnbed, kan etableres innenfor grøntdraget.

Planforslaget foreslår eierforholdsmessig at grønnstrukturen utenom offentlig turveg reguleres til felles (privat) blågrønnstruktur, noe som er i strid med forslaget til områdeplan. Grøntdraget har en overordnet funksjon i områdeplanen og binder flere kvartaler sammen. Derfor er det planlagt å være offentlig i områdeplanen, og framtidig forvaltning av grøntdraget bør skje samlet av kommunen.

Byplankontoret anbefaler derfor at hele arealet som er regulert til blågrønnstruktur o_BG1 i områdeplanen videreføres med offentlig eierskap i planforslaget Bratsbergvegen 2.

Vurderinger av foreslåtte renovasjonsløsning: lokalisering og midlertidig bruk

Midlertidig renovasjonsløsning foreslås etablert inne i det midterste gårdsrommet som primært skal brukes til uteoppholdsareal. I planforslaget til forslagsstiller ble det ikke gitt begrensninger på antall boenheter som kan knyttes til midlertidig avfallsløsning.

Byplankontoret mener foreslått lokalisering av midlertidig renovasjonsløsning (bestemmelsesområde #2) er utfordrende med tanke på innvirkninger det vil ha på trafikk-sikkerheten og gårdsrommenes egnethet som uteoppholdsareal. Renovasjonsbilen må kjøre inn i gårdsrommet som skal brukes til uteoppholdsareal og rygge for å kunne snu. Dette er en risiko for brukerne av arealet, som i dette tilfellet skal være uterom for folk.

Ut fra erfaringene med midlertidig renovasjonsløsning, ønskes det en begrensning på antall boliger tilknyttet løsningen. Dette skyldes flere faktorer: Midlertidige renovasjonsløsninger skaper generelt uforutsigbarhet for beboere og Trondheim renholdsverk, og uforutsigbarheten øker med flere boenheter, noe som vanskeliggjør effektiv drift.

Midlertidige løsninger er arealkrevende. Det krever areal til containere og manøvrering. Vanligvis vil midlertidige nedgravde containerne kunne gjenbrukes som et returpunkt for området, men i områdeplanen er det allerede avklart hvor returpunkt skal etableres og det er ikke innenfor planområdet. Å tillate flere boenheter på midlertidig løsning vil kreve flere containere som ikke vil være nødvendig senere, noe som er ressurskrevende og lite bærekraftig.

Forslagsstiller mener at midlertidig renovasjonsløsning ikke vil oppleves som en dårlig løsning for beboere eller naboer. Innspillet fra kommunen om å sette begrensning på antall boliger som kan knyttes til et midlertidig avfallssystem (maksimum 60 boenheter) mener forslagsstiller vil kunne forsinke utbyggingen i mange år.



Fig. 8. Utsnitt illustrasjonsplan (Skibnes arkitekter AS) med kjøremønster for renovasjonsbil med rød markering, og der oransje markering viser de midlertidige renovasjonsløsningene

I planprosessen har forslagsstiller uttrykt at de er åpne for å se nærmere på en løsning i sør, der renovasjon samles, både midlertidig og permanent løsning.

Kjørbare arealer og areal for avfallsanlegg vurderes heller ikke som en del av uteoppholdsareal og gjør at gårdsrommene som berøres får redusert uteromskvaliteter sammenlignet med om det ikke var kjøring inne i gårdsrommet.

Byplankontoret registrerer at dette kun er planlagt som en midlertidig løsning, men mener renovasjonsløsningen er utfordrende dersom den plasseres inne i gårdsrommet for uteopphold. Der skal barn kunne leke, og da er det uheldig med rygging av store renovasjonsbiler.

Byplankontoret oppfordrer til at det sees nærmere på å re-lokalisere den midlertidige renovasjonsløsningen slik at det ikke medfører kjøring inn i gårdsrommene. Renovasjonsløsningen kan heller ikke plasseres innenfor offentlig formål slik det er foreslått i planforslaget da dette er i strid med områdeplanen (offentlig grønnstruktur).

Byplankontoret støtter kommunalteknikk om at det settes et maksimumskrav på antall boenheter som kan tilknyttes den midlertidige avfallsløsningen før planen sluttbehandles. Byrådet foreslår å sikre antall boliger med midlertidig renovasjon likt det som nylig er vedtatt både til 1. og 2.gangsbehandling på Brøsetekra - hvor det har vært tilsvarende krav om tilkobling til kommende avfallssug. Det foreslås også vedtakspunkt om at temaene kan vurderes videre mot sluttbehandling.

Vurdering av avviket fra kravet til mengde soldekt uteoppholdsareal

Planforslaget avviker med minimumskravet til solbelyst uteoppholdsareal på bakkeplan for en del nøkkeltidspunkt. Se kapitlet *Uteoppholdsarealer og sol/skyggeforhold* under beskrivelse av planforslaget. Det vises til bestemmelse § 4.4, bokstav e) i områdeplanen.

Forslagsstiller argumenterer avviket med at planforslaget ivaretar følgende kriterier:

- a) Alle boenheter har maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- b) Arealet er sammenhengende.
- c) Uteoppholdsarealet skjermet for trafikk, støy og luftforurensing.

d) Boenheter i første etasje vil få oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

Byplankontoret mener det er utfordrende dersom kravet til mengde soldekt uteoppholdsareal fravikes, da kravet er et minimumskrav som skal bidra til å sikre god kvalitet på felles uteoppholdsarealer i planforslag og bidra til å sikre nødvendig bokvalitet.

Det er likevel positivt at den totale mengden felles uteoppholdsareal og mengden felles uteoppholdsareal på bakkeplanet er nesten dobbelt så stor som minimumskravet.

Byplankontoret mener planforslaget burde bearbejdes før sluttbehandling slik at det imøtekommer minimumskravet til soldekt uteoppholdsareal. Dette virker å være mulig uten at det krever omfattende endringer i plangrepet. Det enkleste grepet vil være å redusere antall boenheter, men beholde BRA boligmasse som igjen kan gi større boenheter og mer variert leilighetssammensetning. Ettersom det er mange små leiligheter i forslaget bør dette være mulig.

Byrådet foreslår å sikre en innstramming på antall ettromsleiligheter, dette avbøter underskuddet noe. Sammen med ev. økt andel takterrasser, noe forslagsstiller også kan akseptere, vil det lette en anbefaling av planforslaget.

Vurdering av andel boenheter som tillates med dempet fasade

Bakgrunnen for at dette temaet tas opp, er at andelen boenheter (10 %) som foreslås med dempet fasade i dette prosjektet, vil kunne gi ca. 20 stykk boenheter som får dårligere støyforhold. Erfaringsmessig er dette en andel som er høyere enn hva statsforvalteren aksepterer.

Det er likevel grunn til å påpeke, at hva som faktisk vil være «riktig» andel boenheter med dempet fasade vil variere fra sak til sak, men at det bør tilstrebes at andelen reduseres mest mulig med tanke på bokvalitet. Store prosjekter med mange boenheter kan naturligvis omfavne flere boenheter som må ha dempet fasade enn små prosjekter.

Byplankontoret mener det også bør legges til grunn i vurderinga at planforslaget er lokalisert i et byutviklingsområde der det er ønskelig med høy tetthet selv om det er lokalisert langs trafikkert veg.

Byplankontoret anbefaler at før planforslaget sluttbehandles, bør det arbeides med at andelen boenheter som kan tillates med dempet fasade reduseres. Dette for å sikre bedre bokvalitet i planforslaget og for å i større grad imøtekomme føringer i retningslinjen for støy T-1442 og hva som anbefales i områdeplanen.

Hvordan planforslaget imøtekommer nullvekstmålet

Selv om planforslaget er innenfor områdeplanens krav til mengde bilparkering, er det uheldig at det foreslås at bilparkering skal løses i p-kjeller innenfor planområdet. Det vises spesielt til vurdering av avviket for mobilitetshus. Planforslaget ambisjon om å prioritere delebilordning kunne også vært høyere.

Det legges opp til høy arealutnyttelse hvor det bygges tett langs kollektivtraséer, gangveger/fortau og sykkelveger. Det blir adkomst for myke trafikanter fra alle sider av bebyggelsen, som gjør det enkelt å bevege seg gjennom området. Det er lite stigning og korte reisetider på sykkelruter inn mot Midtbyen, og mot store arbeidsplasskonsentrasjoner og studiesteder i retning sentrum. Det er kort avstand til lokalservicetilbud.

Med bakgrunn i planområdets lokalisering i byen, og de gode fasilitetene som både er til stede i dag, og planlegges, mener Byplankontoret at planforslaget er for lite ambisiøst i å forsøke å nå nullvekstmålet.

Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Klima- og miljøenheten (naturforvaltning) mente planforslaget ikke var "komplett" da naturmangfoldsrapporten ikke redegjør tilstrekkelig for planens virkning for naturmangfoldet. Materialet er nå supplert med en grundigere beskrivelse av naturmangfoldet, og som vurderes som tilstrekkelig til at planforslaget kan behandles.

Kommunalteknikk (byrom og grønnstruktur) gir innspill på mulig plasskonflikt for turveg o_TV2 mellom B2/B3 og Anton Grevskotts veg, og f_GB4 (grøntrabatt) blir vanskelig å gjennomføre her og gir utfordrende privat/off. eierforhold. De stiller spørsmål om turvegen ikke heller kan kobles til høyere opp i Anton Grevskotts veg. Det foreslås derfor at det før en evt. sluttbehandling av planforslaget sees nærmere på forholdene. Det gjøres også oppmerksom på at Byplankontoret legger til grunn at all grønnstruktur innenfor planområdet bør reguleres offentlig som en videreføring av områdeplanen.

Kommunalteknikk (renovasjon): bestemmelser angående midlertidige løsninger bør stå i rekkefølgekrav: Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 60 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. Midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Byplankontoret foreslår i likhet med Byrådet at dette følges videre opp før en evt. sluttbehandling av planforslaget.

MoS samferdsel: Bemerker innledende forslag om få sykkelparkeringsplasser som er store nok for lastesykler og sykkelvogner. Støtter Byplankontorets vurdering om at parkering løses i mobilitetshus jf. områdeplanen. Midlertidig renovasjon inne i gårdsrommet er uheldig med tanke på trafiksikkerhet og bør ikke tillates.

Fakta

Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt til offentlige og private instanser, lag og aktuelle organisasjoner den 09.08.2024, med høringsfrist 06.09.2024. Oppstartsvarselet ble sendt ut digitalt, og grunneiere fikk varselet gjennom Altinn. Varslingsbrev og planinitiativ ble lagt ut på Asplan Viaks hjemmesider. Varselet ble i tillegg kunngjort i Adresseavisa.

Alle innspill fra de andre kommunale enhetene er vedlagt saken i eget vedlegg.

Alle innspill i forbindelse med varsel om oppstart følger saken oppsummert i eget vedlegg.

Oppsummert handlet innspillene fra offentlige og private organisasjoner om følgende temaer: Sikre god arealutnyttelse, rett lokalisering, parkering/ delebil, naturmangfold med rødlistede arter og trær, bygge-og anleggsfasen, hensynet til arbeidet med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri, støy; andel boenheter med dempet fasade, støv og utredning av helsekonsekvenser, hensynet til barn og unge, bokvalitet og universell utforming, sosial bærekraft, ROS, samferdsel, kulturminner, kollektivforhold, grunnforhold, brann- og redning, varelevering og energi.

Berørte naboers innspill handlet om følgende temaer: høydevirkninger, innsyn fra ny bebyggelse, solforhold på deres eiendom, støyvirkninger, hvordan parkeringssituasjonen blir, hensynet til områdesats på Tempe og Sorgenfri, faren for gentrifisering, møteplasser og offentlige arealer. Alle innspill vurderes som godt nok svart ut/fulgt opp til at planforslaget kan behandles.

Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler å stanse planforslaget nå, og at det omarbeides før det legges fram for ny førstegangsbehandling.

Dette er Byplankontorets viktigste innvendinger til planforslaget som bør løses i et framtidig forslag:

- Lokalisering av bilparkering i planforslaget skal løses i tråd med områdeplanen for Tempe Sorgenfri, i et felles mobilitetshus.
- Manglende rekkefølgekrav om mobilitetshuset og opparbeidelse av Sorgenfrivegen tas inn i planforslaget.
- Krav til mengde innendørs felles oppholdsareal skal være i tråd med områdeplanen for Tempe og Sorgenfri.

Når disse vesentlige tiltakene ikke følges opp i planforslaget, tiltak som handler om å få på plass nødvendig infrastruktur innenfor områdeplanen, vil planforslaget undergrave områdeplanen og den forutsigbarhet andre berørte aktører som har pågående plansaker innenfor områdeplanen har.

Mindre punkter som byplankontoret anbefaler det også at det jobbes spesielt videre med i planforslaget er:

- mengden sykkelparkeringsplasser for sykkelvogner og lastesykler
- samle renovasjonsløsning ved å flytte det vekk fra offentlige arealer i tråd med områdeplanen og sette begrensninger på antall boenheter som kan bruke midlertidig renovasjonsløsning til maksimum 60 boenheter
- redusere andelen boenheter som kan tillates med dempet fasade til maks 5-7 %
- delebilordningen med tanke på antall og plassering
- andelen ettroms leiligheter må vurderes på nytt for å være mer i tråd med områdeplanen
- eierskapet til blågrønnstruktur (o_BG1) innenfor områdeplanen skal også være offentlig i planforslaget

Forslagsstiller er kjent med Byplankontorets innvendinger, men det er ikke kommet til enighet for å endre planen i tråd med Byplankontorets innspill.

Byrådets vurdering

Byrådet mener at planforslaget for Bratsbergvegen 2 kan legges ut til offentlig ettersyn og høring. Dette baserer vi på at forslaget legger opp til arealutvikling i et sentrumsnært område, rett ved byggesone 1, S2 - samt avbøtende endringer som Byrådet foreslår.

Sosiale møteplasser: Byrådet mener at det i dette nye planområdet vil være tilstrekkelig å sikre samsvar med krav til dette slik det defineres i nylig vedtatt KPA: 75 m² for de første 100 boenhetene, deretter et tillegg på 0,5 m² for hver boenhet over dette (litt avhengig av det endelige antallet boenheter, men anslagsvis 175 - 200 m². Delvis utbygging er også sikret.

Redusere antall ettroms leiligheter: Fagenheten påpeker et potensielt høyt antall ettroms leiligheter. For å bedre balansen mellom ulike boligtyper og redusere antallet små leiligheter, har byrådet i samråd med forslagsstiller lagt opp til endring fra 10% (av potensielt rundt 300 boliger) til netto 10 leiligheter. Bakgrunnen er bl.a. å tilrettelegge muligheter i planløsninger hvor det kan oppstå vanskelige utnyttbare restarealer.

Sykkelparkering: Byrådet ønsker en innstramming av planforslagstillers bestemmelser om andel parkeringsplasser som er store nok for sykkelvogner og lastesykler, og krever en dobling fra 7,5 % til 15% slik at det blir i samsvar med ny KPA.

Bytrær: Det er sikret at plan for opparbeidingen skal godkjennes av Trondheim kommune, og at det skal etableres rekker av nye bytrær samt ytterligere vegetasjon, slik byrådserklæringen også har som mål.

Offentlig turveg, privat felles grøntareal og utomhus rekreasjonsarealer: Utomhusplan (se fig. 6) viser grønne rekreasjons- og oppholdsarealer inne mellom bygg i planområdet. I randsonen mot tilstøtende rekkehus i øst, videreføres offentlig turveg i grøntdrag slik som det arbeides med i områdeplanen. Dette med unntak av at de smale arealene med blågrønn struktur på hver side av turvegen som reguleres felles.

Rekkefølgekrav: Forslagsstiller foreslår å fjerne både rekkefølgekrav om mobilitetshus og utbedring av Sorgenfrivegen som ville fulgt av områdeplanen og begrunner det med relativt lang avstand og mindre tilknytning til områdeplanens kjerneområder. Slik det framgår over ligger planområdet som en satellitt, adskilt av allerede utbygde områder nord for planområdet, og der nærmeste del av Sorgenfrivegen allerede er opparbeidet. Byrådet mener de heller bør ha et rekkefølgekrav til opparbeiding av sykkelveg med fortau i Bratsbergvegen, vest for eget planområde. Dette er sikret i bestemmelsene.

Prinsippet om å løse offentlig vegareal ved eget planområde er en løsning byrådet mener det kan innhentes høringsinnspill på - både mht. planområdets tilknytning til områdeplanen - og med tanke på kommende utvikling nord i Sorgenfrivegen.

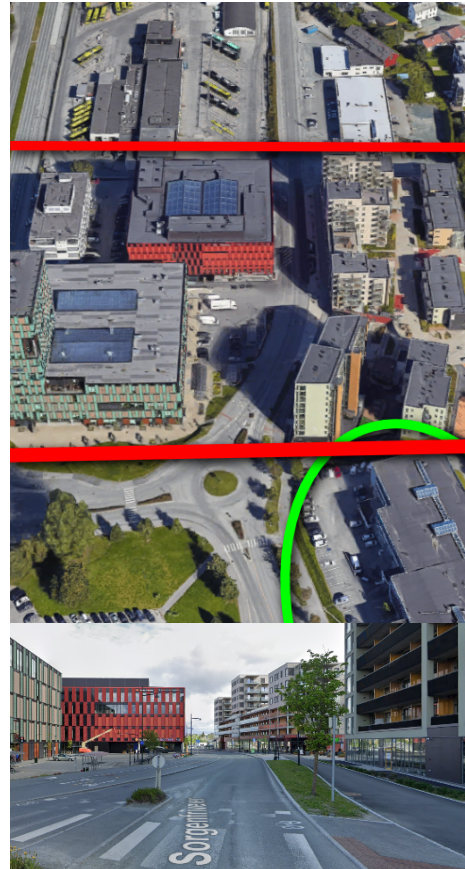
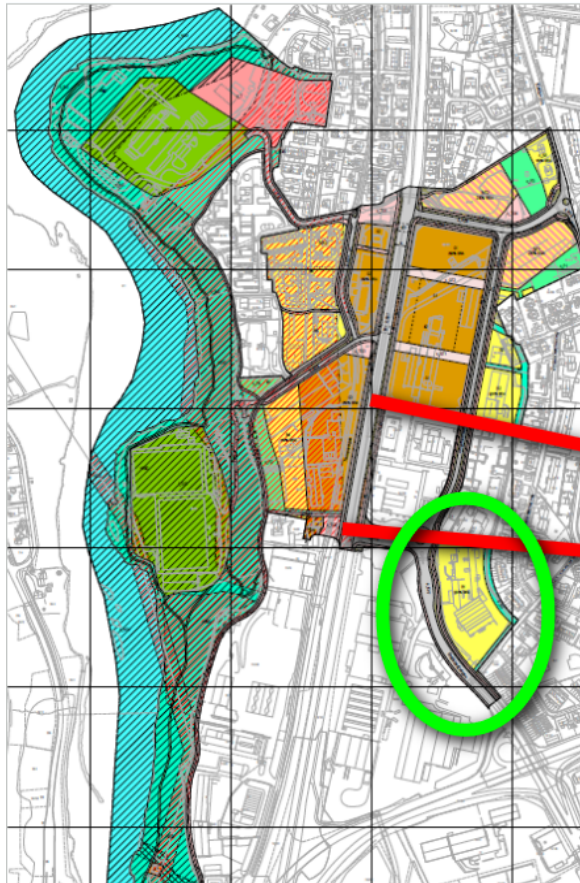


Fig. 9. Kart fra høringsfasen til områdeplanen, med planområdet merket med grønt, og de ferdig utbygde arealene, inkl. oppgradering av Sorgenfrivegen avgrenset med røde linjer. Dagens situasjon på gatefoto.

På kartet skimtes også en smal stripe offentlig grønt turdrag på østsiden av planområdet. Foto: Google.

Renovasjon: Det er krav om at bebyggelsen skal kobles til stasjonært avfallssug, men uten andre rekkefølgekrav - altså at det skal skje før ferdigattest. I flere nyere reguleringsplanbehandlinger rett etter ny KPA har trådt i kraft har det vært både faglige og politiske drøftinger av grensesnitt mellom krav om tilkobling til stasjonært avfallssug, og ev. midlertidige løsninger med nedgravde bunntømte containere, slik det er foreslått tillatt her (§3.10). Ett sett med nedgravde containere har kapasitet til å håndtere avfall fra 60 boenheter. Til både første- og andregangsbehandling i de senere behandlede reguleringsplanene har kommunen lagt inntil 60 boenheter til grunn for hva som kan tillates midlertidig. Utbygger har vært uenig i slik begrensning.

Renovasjonsfaglig begrunnelse: Bakgrunnen for begrensningen på antall boliger på midlertidig løsning, er sammensatt. Midlertidige løsninger gir liten forutsigbarhet, både for beboere og for Trondheim Renholdsverk, da varigheten til slike løsninger er usikker. Uforutsigbarheten øker med antall boenheter som knyttes til midlertidige løsninger, noe som gjør det utfordrende å planlegge og drifte renovasjonen økonomisk og effektivt. I tillegg er midlertidige løsninger arealkrevende. De krever plass til containere og tilstrekkelig manøvreringsareal for renovasjonsbiler. Kranbilen som tømmer containere må spores som buss. Brukerne får også ofte langt å gå til renovasjonspunktene, som gjør det mindre brukervennlig og tilgjengelig.

Foreslått rekkefølgekrav om renovasjon og videre vurdering før sluttbehandling: Fagenheten har argumentert for at det bør legges inn rekkefølgekrav med tillatelig antall boenheter, særlig med tanke på at det foreslås tung renovasjonstrafikk (inkl. rygging) inn i det som ellers ville vært trafiksikre gårdsrom. Byråden foreslår å sikre dette slik nyeste presedens tilsier, men vil samtidig presisere at dette er et faglig område hvor man kan undersøke hva som er beste løsning videre mot sluttbehandling. I denne sammenhengen vil det også være naturlig å se videre på plassering av returpunkt slik byplankontoret har kommentert.

Næringsavfall: Fagnotatet peker på at det innledningsvis ikke er lagt opp til innvendig lagring av næringsavfall. Byrådet har i samråd med forslagsstiller kommet til at dette bør løses innomhus. Særlig for eventuelt næringsmiddelavfall er det viktig med innvendig og avkjølt lagring.

Mengde uteareal med sol, og omfang av takterrasser: Fagenheten peker på at det er raust med utearealer, men at andelen med tilstrekkelig sol er for lav. I samråd med utbygger har byrådet fått opplyst at dette kan kompenseres med ytterligere andel takterrasser. Dette bør illustreres før saken legges ut på høring. Et alternativ er å sikre nok solfylt utomhus oppholdsareal ved å se på et maksimalt antall boenheter innen planområdet.

Omfang og høyde på installasjoner på tak: Byrådet peker på at det innledningsvis ikke i det hele tatt var satt noen begrensninger i omfang eller høyde på konstruksjoner som kan anlegges på tak over tillatt gesimshøyde. Byrådet ser at møblering, leegger, pergolaer mv. på takterrasser for slike blokker kan være ønskelig for bedret bruk, men ikke uten noen form for begrensninger i høyde, eller mht. ulemper for naboer.

Byrådet forslår å sikre at det som skal etableres på takterrassene ikke medfører unødig ulempe, særlig tap av utsikt mot vestvendt himmel, og økt skygge for beboere øst og nord for planområdet. Dette gjøres ved å legge inn høydebegrensning på 3 meter, og at det settes angivelser for inntrekking fra øst- og nordvendt fasadeliv basert på solvinkler.

Høringsinnspill: Fagnotatet omtaler flere andre momenter som byrådet mener det kan innhentes høringsinnspill på - dette omfatter bl.a. andel boliger med dempet fasade, nullvekstmålet mht. parkeringsløsning og bortfall av krav til mobilitetshus, naturmangfoldsrapport, ev. behov for offentlig bufferareal langs turvegen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planen har en ambisjon om minimum 40 % reduksjon av klimagassutslipp knyttet til materialer sammenlignet med referanseprosjekt med standard materialvalg.

Bygninger og uterom skal etableres i bærekraftige materialer og med miljø- og ressurs- vennlige løsninger. Ved valg av materialer skal det tas hensyn til materialenes påvirkning på miljø og klima samt materialenes evne til å tåle fremtidige klimaendringer. Det skal benyttes klimarobuste materialer med lang levetid og lave utslipp over livsløpet, § 5.2.5.

Klimagassberegninger for tidligfase tar utgangspunkt i etablering av p-kjeller innenfor planområdet, siden dette ligger i forslaget. Beregningene synliggjør ikke hvordan mobilitetshus

istedenfor P-kjeller, eller bevaring istedenfor riving av bebyggelse, kunne ha endret klimagassregnskapet.

Andre vesentlige miljøforhold som er sikret: geoteknikk, skredfare og forurensing i grunn.

Konsekvenser for sosial bærekraft og områdesatsing

Målsettingene i områdesatsingene vektlegger at god bokvalitet og bostabilitet er viktig for at Tempe-Sorgenfri kan bli et godt sted å bo. Det er positivt at ny bebyggelse (åpen kvartalsstruktur) med tilhørende uteareal skal utformes med hensyn til folk med nedsatt bevegelighet. Universell utforming ivaretas gjennom teknisk forskrift og normkrav for utforming. Det samme gjelder for næringsdelen av bebyggelsen.

Det er også positivt at planforslaget legger til rette for utadrettede virksomheter og sosiale møteplasser, spesielt rundt torget. Det skal etableres felles takhager som gir sosialt avgrensede, skjermede, solfylte og støyfrie uterom. Planforslaget vil kunne bidra til å styrke relasjoner og nærmiljø.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget medfører at dagens næringsvirksomhet må flytte ut. Dette utgjør ca. 9900 m² BRA næringsareal som må relokaliseres. Det er positivt at det foreslås mulighet for kombinasjon av hjem/arbeid i "bopaler" og aktivisering av fasadene mot Bratsbergvegen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det må påregnes økt driftsansvar da turvegen i grønnstrukturen reguleres offentlig. Planområdet er innenfor Nidarvoll barneskolekrets og Sunnland ungdomsskolekrets. Det er ledig kapasitet innenfor begge skolekretsene, men stilles uansett rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet før tillatelse til tiltak.

Dersom behandling av planforslaget utsettes, eller planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding uten at det gjøres et vedtak, som medfører en senere behandling, vil kommunen miste saksbehandlingsgebyr. Planforslagsstiller har samtykket til behandling uten gebyrtap rett etter sommeren.

Byrådets konklusjon

Byrådet vurderer at planen for utvikling av Bratsbergvegen 2 svarer godt på mange av temaene som byrådserklæringen vektlegger. Å bygge ut nok og varierte boliger, samt sikre gode områder for rekreasjon, lek, grøntområder og nærhet til gode kollektivtilbud.

I tillegg fortettes det på en variert måte, hvor større og urbane bygg legges ut mot trafikken, og at det på en mer hensynsfull måte legges lavere fløyer i midten av området og noe mindre bygg mot øst hvor nabobebyggelsen er lave rekkehus.

Med bakgrunn i redegjørelsene over anbefaler byrådet å legge forslag til detaljregulering av Bratsbergvegen 2 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byrådet i Trondheim, 30.06.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat Bratsbergvegen 2, detaljregulering - offentlig ettersyn
- 2 Vedlegg 1_ Forslagsstillers (Asplan Viak AS) planbeskrivelse datert 13.01.2025
- 3 Vedlegg 2_ Reguleringskart datert 13.01.2025 sist revidert 06.03.2025
- 4 Vedlegg 3_ Reguleringsbestemmelser datert 25 06 2025
- 5 Vedlegg 4_ Merknadsbehandling innspill varsel om oppstart, datert 09.12.2025
- 6 Vedlegg 5_ Merknadsbehandling innspill kommunale enheter, datert 11.02.2025
- 7 Vedlegg 6_ Notat avvik fra parkeringsløsning og fellesarealkrav, Trym Eiendom AS, datert 11.03.2025
- 8 Vedlegg 7_ Illustrasjonshefte, Skibnes Arkitekter AS