

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Bakkehellet 5, r20200013, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/182-47

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar ikke forslag til detaljregulering av Bakkehellet 5 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak senest datert 8.2.2021 med bestemmelser senest datert 19.2.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.2.2021.

Planforslaget er for kompakt for eiendommen og utfordrer i for stor grad eksisterende strøkskarakter og grønne kvaliteter. Planforslaget tilrettelegger ikke godt nok for folks helse, forhold knyttet til tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal eller rekreasjonsområder. Her risikerer man at resultatet blir et leilighetsbygg med dårlig bokvaliteter: trange leiligheter og lite uterom som er skyggelagt store deler av året.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Bakkehellet 5 AS v/ Sigbjørn Gyldenskog Berstad og Tor Arne Brå. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

#### Hensikt med planen

Det planlegges å legge til rette for ca. 20 nye boliger. Eksisterende bolighus planlegges revet. I forslag til reguleringsbestemmelsene åpnes det for minimum 10 boliger og maksimum 20 boliger innenfor feltet. I skisseprosjektet er det vist et leilighetsbygg på ca. 870 m<sup>2</sup> BRA, som gir en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 43,5 m<sup>2</sup>. Beregnes det med en leilighetsstørrelse på 70 m<sup>2</sup>, vil det utgjøre ca. 12 boliger pr dekar.





## Trondheim kommune

### Planforslagets utfordringer

Kommunedirektøren ønsker mer mangfold i leilighets sammensetningen og at tettheten fortsatt bør reduseres. Strøkskarakter og grønne kvaliteter blir etter kommunedirektørens vurdering fremdeles utfordret, jamfør ambisjonene for god fortetting i Veileder for byform og arkitektur. Generelt vurderer kommunedirektøren at prosjektet er for kompakt for eiendommen, og ikke gir gode nok bokkvaliteter. Det er ikke oppnådd enighet med forslagstiller om å vurdere dette ytterligere, så det foreligger ikke grunnlag nok til å vurderes hva som kan gi en god løsning, tilpasset tomten. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget ikke vedtas.

### Planområdet

Deler av eiendommen er satt av til fremtidig grønnsstruktur i KPA. Bakkehellet ligger i dalbunnen mellom de to ryggene Sunnlandsskrenten og Nardoskrenten og inntil vegetasjonsbeltet som markerer Sunnlandsskrenten. Område merket med naturverdi klasse C - svært viktig lokalt, i kommunens kart over biomangfold og naturverdier. Vegetasjonen i planområdet er en del av et større sammenhengende skogsområde som er viktig for lokalt dyre- og fugleliv, samt å ivareta i forhold til fjernvirkning.

Det er vanskelige grunnforhold. Eiendommen ligger mot en høy skråning og det er nødvendig med oppfylling og byggegrop innenfor grønnsstrukturen for å stabilisere tomten for tiltenkt prosjekt.

Den vedlagte geotekniske utredningen viser hvordan stabilitetsproblemer kan løses. Det bør ikke fjernes vegetasjon, det vil påvirke stabilitet negativt. Det er i bestemmelsene sikret at den geotekniske rapporten skal ligge til grunn for videre geoteknisk prosjektering av anleggsfasen, men det kan være utfordrende å sikre at hogst ikke skjer frem i tid.



Det er per i dag nok kapasitet på vann- og avløpsnett til den foreslåtte utbyggingen. Det vises til planbeskrivelse, overordnet VA plan og VA notat for beskrivelse av løsninger.

Planområdet ligger innenfor Nardo skolekrets. Nardo skole ligger ca. 800 m langs vei, øst for planområdet. Nardo barneskole er nylig utvidet og har god skolekapasitet.



Trafikksikkerheten på skoleveg til barneskole og ungdomsskole er ikke tilfredsstillende i dag. Det planlegges utvidelse av fortau mot Klæbuvegen, dette er kan bedre forholdene noe.

Planområdet ligger i nedre del av gul støysone, og det er i bestemmelsene sikret at alle rom for opphold (soverom og stue) skal ha minst ett vindu som kan åpnes ut mot stille sone <55dB.

## Trondheim kommune

### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger nært NTNU. Forslagstiller planlegger for små boenheter på i overkant av 40 m<sup>2</sup> tilrettelagt for førstegangskjøpere og studenter. Bebyggelsen på naboeiendommen i sørvest, Bakkehellet 7 (2017) vurderes av forslagstiller å legge føringer for hvor grensen for mer bymessig boligtetthet skal gå. Reguleringsforslaget følger dermed tilsvarende bebyggelsesstruktur, og har til hensikt å i større grad tilpasse seg til de eksisterende seksmannsboligene i vest i volum og høyde.

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen planlegges med en høyde på fire etasjer pluss sokkel, som trappes ned til henholdsvis tre og to etasjer mot trehusbebyggelsen i vest for å tilpasse seg til denne. Maks kotehøyde reguleres til C+ 51,5. Dette tilsvarer midt mellom 2. og 3. etasje på Bakkehellet 7. Byggegrensene er satt stramt da det kun er et begrenset areal av eiendommen som kan bebygges av hensyn til grønnstruktur og geoteknikk samt avstand til veg og naboer. Sammen med byggehøyder og maks antall leiligheter, avgrenses tomteutnyttelsen, slik at forslagstiller mener det ikke er behov for å regulere inn en maks BRA utnyttelse i tillegg.

Parkering skal løses i felles parkerings-sokkel under foreslått bebyggelse. Utvikling av eiendommen i tråd med planforslaget vil medføre, med bakgrunn i grunnforholdene, en større oppfylling og parkering i sokkel mot vei. Dette kan resultere i en lite attraktiv fasade i førsteetasje mot vei. Dette har en prøvd å unngå med en bestemmelse om at fasaden rundt p-sokkelen mot nord og vest skal fremstå med en aktiv fasade og med tilsvarende materialbruk som bebyggelsen for øvrig. Den skal ha innslag av vinduer og tildekkes med terreng og vegetasjon der dette er mulig.

Det planlegges to avkjørsler. Én til parkerings-innkjøring i sokkel, og én til renovasjonslomme. Sikt fra disse er sikret med hensynssoner i plankartet. Ankomst for renovasjonsbil forutsetter rygging over fortau. Denne løsningen er uheldig med tanke på trafikksikkerheten for myke trafikanter langs fortauet. Samtidig er det ikke hensiktsmessig å tilrettelegge for snumulighet for renovasjonsbil på egen eiendom, da dette vil ha uforholdsmessige arealbeslag. Strekingen vurderes som oversiktlig, og løsningen vil kunne fungere godt.



## Trondheim kommune

### Nullvekstmålet

Trondheim kommune har mål om null vekst i personbiltrafikken. Bygging av boliger ved etablerte lokalsentrum, i sentrumsnære områder og inntil kollektivårer kan bidra til at trafikanter velger kollektive transportmidler, sammenlignet med mer perifer boligetablering. Avstand til nærmeste servicefunksjoner er her ca. 670 meter, på Tempe. På reiser under 500 meter vil et stort flertall gå eller sykle, mens på reiser under 1000 meter vil om lag halvparten av reisene foregå som gange eller sykling. Det er litt over 1 km til NTNU, men under 100 meter til bussholdeplass med hyppige frekvens i rush. Området grenser til sentrumsformål i KPA, der NTNU er i gang med en prosess for å omregulere området til campusformål. Totalt sett er planområdet middels godt lokalisert for å kunne bidra til nullvekstmålet.

### Klima

Det bør ved nye prosjekt legges til rette for lading av elbiler, jmfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019. Nettstasjon som betjener utbyggingsområdet har begrenset kapasitet. Dersom det skal legges til rette for ladning av alle parkeringsplassene for bil, vil det kunne bli for lite kapasitet på strømmettet. Forslagstiller har derfor ikke foreslått dette i planen.

### Endringer etter offentlig ettersyn

Det er i plankartet tatt inn adkomstpiler til NTNUs eiendom etter innspill fra NTNU i høringsperioden. I bestemmelsene er det lagt til makskrav til parkeringsplasser. Forslagstiller har utarbeidet nye illustrasjoner av skisseprosjektet for å tydeliggjøre muligheter for uterom på bakkeplan. Disse er vist i vedlegget illustrasjonshefte. Utover dette er det ikke gjort endringer i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

### Vurdering

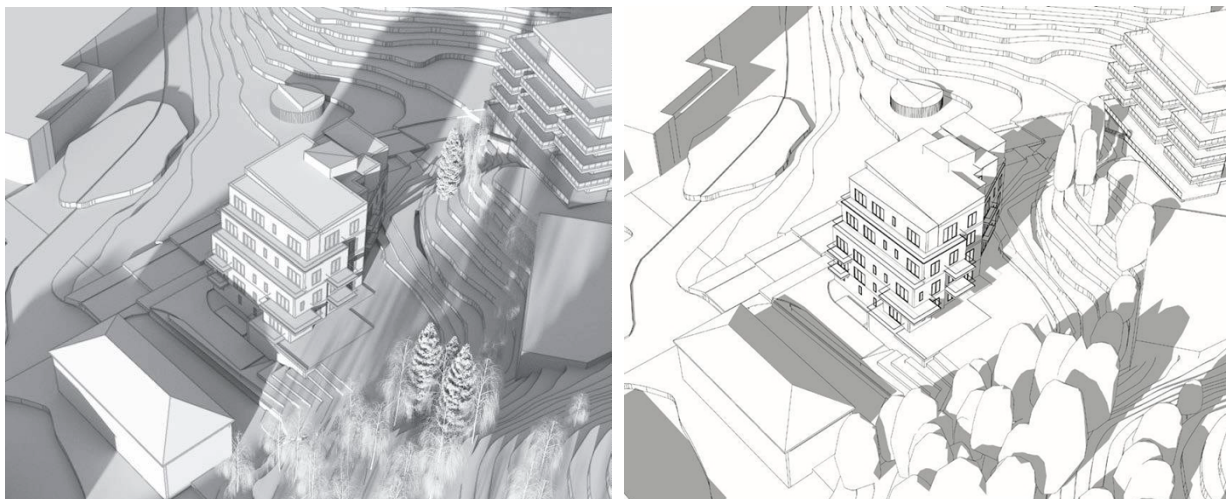
Prosjektet er noe mer tilpasset nabobebyggelsen i vest enn tidligere forslag i planprosessen, særlig ved at bebyggelsen trapper seg ned mot seksmannsboligene. Strøkskarakter og grønne kvaliteter blir etter kommunedirektørens vurdering fremdeles utfordret, jmfør ambisjonene for god fortetting i Veileder for byform og arkitektur. Generelt vurderer kommunedirektøren at prosjektet er for kompakt for eiendommen, og at maksimalt antall enheter og volumet bør reduseres for å oppnå god bokvalitet og bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse i vest.

Planforslaget slik det ligger nå, har en maksutnyttelse på 20 leiligheter. Skisseprosjektet viser at den gjennomsnittlige leilighet da vil være i overkant av 40 m<sup>2</sup>. Det er ikke sikret variasjon i størrelse på leilighetene. Dette er svært små leiligheter, som er tenkt bruk av studenter og førstegangskjøpere. Det ikke er mulig å bestemme hvilke brukergrupper som kjøper leilighet her, og man risikerer at det her vil bli et leilighetsbygg med dårlig bokvaliteter; trange leiligheter og lite uterom som er skyggelagt store deler av året.

Det vil bli krevende å oppnå nok uterom med god kvalitet, og spesielt uterommet på bakkeplan vil preges av at eiendommen er del av en vegetasjonsrik skråning. En maksutnyttelse vil gi 31 m<sup>2</sup> uterom pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Dette er lite, og tilsvarer krav til uterom satt for indre sone i KPA. Planområdet ligger i ytre sone, men i et kryssingspunkt for indre, midtre og ytre sone, og det er tidligere vurdert at man her kan redusere på kravet for uterom på grunn av beliggenheten. Sol og skygge illustrasjoner viser dog at ved en maksutnyttelse av eiendommen er uterommet skyggefullt store deler av året, og det vurderes at kvaliteten på uterommene ikke er tilfredsstillende.

Diagrammer for 21. mars er generert med vegetasjon uten bladverk. Disse viser at bakgården får noe sol- og lysinnslipp, filtrert gjennom vegetasjon mot sør på ettermiddagstid. Balkonger i sørøst og øst vil sjelden få sol. I august vil eiendommen ha tilsvarende solforhold, men da vil det være løv på trærne og solen vil ikke slippe igjennom.

## Trondheim kommune



Sol-skygge illustrasjon - 21. mars kl 17 og 21.juni kl 18.

Forslagstiller har behov for større inngrep i grønnstrukturen i anleggsfasen og ønsker om senere skjøtsel kan være utfordrende. Det er satt krav om at plan for inngrep i anleggsfasen og plan for revegetering skal godkjennes av kommunen før igangsetting. Selv om utbyggingen legges til den delen av eiendommen som er satt av til bolig i KPA, så er erfaringene at bygging tett inntil bratte skrenter fører til kraftig hogst i vegetasjonen ettersom tiden går, for å for eksempel bedre solforhold.

Det er viktig å bevare sammenhengen i grønnstrukturen, hvor arealet i denne planen er en del av et viktig vegetasjonsbelte som omkranser Sunnlandsskrenten og Nardoskrenten. Kommunen vurderer at det viktig at det bevares og har satt krav om at den skal være offentlig. Det vurderes at grønnstrukturen dermed er mer sikret gjennom planen enn uten, men at fremtidig skjøtsel av området kan bli utfordrende.

### *Folkehelse*

Trondheim kommunes aktsomhetskart for friluftsliv og grønne verdier viser ingen registrerte turmål eller nærturer i nærheten av planområdet. Det er heller ingen områdelekeplasser i gåavstand fra planområdet. Det vurderes derfor at planforslaget ikke tilstrekkelig tilrettelegger for folks helse. Tilgjengelighet til kvalitative uteoppholdsareal eller rekreasjonsområder synes ikke å være ivaretatt godt nok.

### **Medvirkning**

Det ble varslet planoppstart med annonse i Adressa og brev til naboer og berørte parter 27.2.2020 med frist for innspill 19.3.2020. Det kom inn til sammen tolv innspill. Sammendrag av innspill med kommentarer fra forslagstiller lå vedlagt planmaterialet ved offentlig ettersyn. Planforslaget var til høring og offentlig ettersyn i perioden 8.9-24.10.2020. Det kom inn ni innspill i høringsperioden. Det foreligger ingen vilkår om egengodkjenning.

Regionale myndigheter er opptatt at grønnstrukturen bevares i størst mulig grad, og at fortetning må skje med kvalitet. Det er positivt at det etableres nytt fortau. Makskrav til parkering må sikres, som er tatt inn i bestemmelsene etter offentlig ettersyn.

Naboer henviser til at det foregår mye villparkering i Bakkehellet etter utbyggingen av naboeiendommen Bakkehellet 7, og at planlagte bygg synes for høye til området. Naboer som blir berørt av arealbeslag til fortau er negative til dette. Det er også innspill knyttet til bevaring av grønnstruktur og biologisk mangfold.

## Trondheim kommune

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er satt krav om at grønnskruturen (o\_G på plankartet) innenfor planområdet skal være offentlig. Ved å regulere det til offentlig, innebærer det at kommunen i utgangspunktet skal ta over drift og vedlikehold av arealet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget ikke vedtas. Kommunedirektøren vurderer at en så kraftig fortetning i et eksisterende boligområde og på en så utfordrende tomt, vil være uheldig.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.2.2021

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Camilla Charlotte Stenstad  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Geoteknisk rapport
- Vedlegg 5: Uavhengig kontroll av geoteknisk rapport
- Vedlegg 6: Oppdatert illustrasjonshefte