

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Breidablikveien 66 og 68, r20200020, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/35101-75

---

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Breidablikveien 66 og 68 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Agraff arkitekter AS senest datert 25.7.2022 med bestemmelser senest datert 25.7.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 1.8.2022.

Planen endres i tråd med følgende:

- Plankartet endres slik at høyden på bygget langs Breidablikveien reduseres med en etasje til maks c+123.2 og tillatt utnyttelse for felt B1 reduseres med 200 m<sup>2</sup> BRA.
- Uteromskravet i bestemmelsene §3.1.7 endres til fra 48 m<sup>2</sup> til 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Agraff som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Godhavn Utbygging AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Formålet med planen er boligfortetting av eksisterende barnehage og enebolig. Reguleringsplanen åpner for 40-49 boenheter i to blokker plassert ut mot Byåsveien og Breidablikvegen. Planområdet ligger like ved bussholdeplass, hovedsykkelrute og Åsveien skole.

Til sluttbehandling er bebyggelsen flyttet lengre vekk fra Byåsveien for å imøtekomme innsigelse fra Fylkeskommunen. Det reguleres for busslomme i stedet for kantstopp i Breidablikveien. Nabomerknader knyttet til planlagte høyder og ønske om flere tiltak for å bedre trafiksikkerheten er ikke imøtekommet.

#### Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen åpner for to leilighetsblokker på opptil fire etasjer ut mot Byåsveien og fem etasjer ut mot Breidablikveien. Uterommet plasseres sør for bebyggelsen. Høydene og formen på ny bebyggelse bryter med steds karakteren i området og gir redusert utsikt for bebyggelse på vestsiden av Byåsveien. Ny bebyggelse kaster skygge på en mindre del av skolegården til Åsveien skole, men har ellers ingen vesentlige skyggeeffekter.

## Trondheim kommune



Figur 1 Planområdet



Figur 2 Illustrasjoner av planlagt bebyggelse.

Bebyggelsen trapper ned med en til to etasjer mot nabobebyggelsen og mot krysset Breidablikveien/Byåsveien. Det åpnes for et mindre bygg mot nabobebyggelsen i sør. Dette skal ha skrå takform og forsterke den interne adkomstvegen. For å sikre estetisk kvalitet og bymessig utforming mot Byåsveien, stilles det krav om tegl i fasader, brutte hjørner og en tydelig gatekarakter. Ved krysset mot Breidablikveien/Byåsveien settes det av areal til en møteplass, og det sikres en siktlinje og forbindelse fra krysset og uterommet i sør.

Planen åpner for 40-49 boenheter. Det skal i hovedsak bygges små og mellomstore leiligheter, med hovedvekt på 2- og 3-roms. Minimum 50 % av leilighetene skal være over 55 m<sup>2</sup> og maksimalt 15 % av leilighetene kan være under 30 m<sup>2</sup>.

Planområdet påvirkes av trafikkstøy fra Byåsveien og Breidablikveien. De fleste leilighetene vil ha fasade i rød støysone og gul sone for luftkvalitet. Det sikres at disse blir gjennomgående og har halvparten av oppholdsrom med luftemulighet mot stille side. Planlagt uterom for nye boenheter ligger skjermet for støy og støv sør for ny bebyggelse.

## Trondheim kommune

For å få plass til busslomme i Breidablikveien og utvidet sykkeltilbud i Byåsveien, samtidig som utnyttelsen opprettholdes, er uteromskravet redusert fra 50 m<sup>2</sup> til 48 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA til sluttbehandling. Planen har dermed lavere krav til uterom enn i gjeldende KPA for ytre sone. Det er gode solforhold på uterommet. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass og forbindelse til stien gjennom grøntdraget rett sør for planområdet.

Adkomsten til planområdet for gående er fra Byåsveien eller Breidablikveien. Adkomst for kjørende er fra Breidablikveien, via den private adkomstveien som også brukes av nabobebyggelsen. Parkering skal være i kjeller med innkjøring like etter avkjørsel fra Breidablikveien. Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass per boenhet. Dette er lavere enn normen i KPA, og begrunnes i planområdets tilgjengelighet til metrobuss og hovedsykkellrute. Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, som er høyere enn minimumskravet i KPA.



Figur 3 Illustrasjonsplan som viser planlagt bebyggelse, uterom og samferdselstiltak.

### Vurdering

Planen var på høring fra 8.1.2021 til 21.2.2022. Det kom inn 15 merknader. Trøndelag fylkeskommune fremmet innsigelse til planen på grunn av plassering av holdeplass, for lite plass til utvidelse av gang og sykkeltilbudet langs Byåsveien og støynivå på uteoppholdsareal. Alle merknadene er kommentert i planbeskrivelsen. Hvordan planforslaget ivaretar de viktigste merknadene er vurdert under.

### Trafikksikkerhet

Flere naboer og FAU ved Åsveien skole er bekymret for trafikksikkerheten ved avkjørselen til planområdet, hvor det går mange barn på vei til skolen. I merknadene påpekes det at situasjonen i dag er utrygg og trolig vil forverres av planforslaget. Trøndelag fylkeskommune mener det ikke er en trafikksikker løsning med holdeplass som kantstopp vest for avkjørselen og har innsigelse til denne.

Reguleringsplanen sikrer tiltak for å bedre trafikksikkerheten, som utvidelse av avkjørselen mot Breidablikveien, etablering av fortau i nederste del av adkomstvegen og bedring av sikten. I tillegg har forslagsstiller redegjort for at planen kan føre til et lavere antall bilbevegelser enn en videreføring av dagens regulering med barnehage og eneboliger. Kommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten er tilfredsstillende løst i planforslaget.

## Trondheim kommune

### Parkering

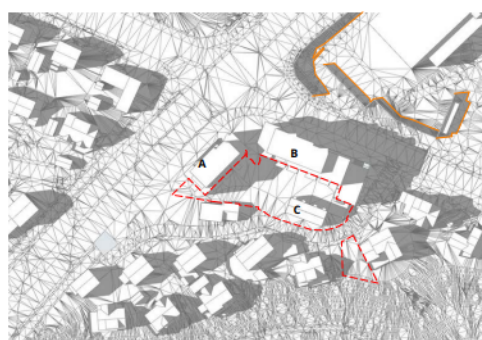
Flere av naboene og Haabet veilag er bekymret for villparkering i området som følge av at planen har lavt krav til antall nye parkeringsplasser. Kommunedirektøren vurderer at planområdet er godt egnet for å ikke ha egen bil, med god kollektivtilgjengelighet og økt krav til sykkelparkering. Gjesteparkering vil være mulig ved skolen, utenom skolens åpningstid. For å hindre villparkering er det til sluttbehandling lagt til et krav om at det skal merkes av hvilke eiendommer som har tillatelse til å parkere på eksisterende parkeringsplasser.

### Utforming og utnyttelse av tomta

Til førstegangsbehandling foreslo kommunedirektøren et vedtakspunkt om at høydene skulle vurderes redusert med en etasje. Vedtakspunktet ble fjernet av Bygningsrådet i sak 335/21, 21.12.2021, ettersom målet om fortetting langs kollektivåre ble vurdert som viktigere enn konsekvensene av høydene i planforslaget. På bakgrunn av dette har forslagsstiller ikke vurdert å reduserte høyder for å imøtekomme merknader fra høringsfasen.

Flere naboer og FAU ved Åsveien skole som er kritiske til høydene i prosjektet. Det vises til at høydene er et negativt brudd på steds karakteren med stort sett eneboliger og at foreslåtte høyder kaster for mye skygge på skolegården. Byantikvaren mener også at bebyggelsen ikke bør være høyere enn 3 etasjer ut mot Byåsveien, for å tilpasse seg til andre prosjekt lengre ned i gata.

Forslagsstiller har redegjort for at ny bebyggelse kaster skygge på skolegården fra kl. 14:00 den 23. mars. Da skyggelegger prosjektet ca 115 m<sup>2</sup> av sørvestre del av skolegården, som tilsvarer under 1% av tilgjengelig uteareal ved Åsveien skole. Dersom prosjektet justeres til 4. etasjer flatt skyggelegger prosjektet likevel ca. 90 m<sup>2</sup>.



Figur 4  
Skyggevirkninger av maksimal utnyttelse. Skyggevirkninger for eksisterende situasjon er markert med oransje linjer.

Selv om høydene reduseres med en etasje, må bygget fortsatt ha nedtrapping mot nabobebyggelse og krysset for å få en god tilpasning til nabobebyggelsen. Forslagsstiller påpeker at byggets utforming og høyder er nødvendig for å tilføre bygget arkitektoniske kvaliteter. Kommunedirektøren er enig i dette, men mener at høydene kan reduseres samtidig som kvalitetene i prosjektet videreføres. Det vil imidlertid gjøre at utnyttelsen også blir lavere.

Utnyttelsesgraden i prosjektet er svært høy. Prosjektets utnyttelsesgrad på opptil 17 boliger per dekar er langt høyere enn minimumskravet på 10 boliger per dekar i KPA. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen vil bidra til å nå målene i byutviklingsstrategien og nullvekstmålet for personbiltrafikk, selv om det får noen færre boenheter.

En reduksjon av maksimal utnyttelse i prosjektet vil også gi bedre bokvalitet. Tilgjengelig uteoppholdsareal i planen er redusert for å gi plass til busslomme i Breidablikveien og framtidig sykkelveg med fortau i Byåsveien. Til høring nådde planen kravet i KPA om 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bruksareal, mens uteromdekningen nå tilsvarer 48 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA. Tilgang på

## Trondheim kommune

uteoppholdsareal er spesielt viktig for støyuutsatte boenheter, som er tilfelle her. Kommunedirektøren anbefaler derfor at Bystyret reduserer utnyttelsen i prosjektet og opprettholder uteromskravet tilsvarende kravet i KPA.



*Figur 5 Kommunedirektøren anbefaler å redusere prosjektet med en etasje mot Breidablikveien for å redusere skyggevirkningene på Åsveien skole. Rød markering viser kommunedirektørens anbefalte reduksjon av høydene i prosjektet. Til venstre: oppriss av bebyggelsen mot Breidablikveien. Til høyre: illustrasjon av mulig utforming, sett fra høyere opp i Breidablikveien.*

### Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsplanen slik den er lagt fram har gode kvaliteter og kan bli et tilskudd til den bymessige fortettingen som er ønsket inn mot Byåsveien i byutviklingsstrategien. Tilgjengeligheten fra planområdet til buss, sykkelnett og friluftsområder er veldig god, og høy utnyttelse er derfor i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Kommunedirektøren mener samtidig at utnyttelsen av tomten er for høy. Høydene på planlagt bebyggelse bør reduseres for å unngå uheldige virkninger for naboer og skyggevirkinger på Åsveien skole. Den høye utnyttelsen planen legger opp til forutsetter også at kravet til uterom settes lavere enn krav i gjeldende KPA. En lavere utnyttelse av tomten vil gi bedre stedstilpasning og bokvalitet.

Målet om fortetting langs kollektivåre må i denne saken vektles mot nabolagsvirkninger og god bokvalitet. En løsning hvor den øverste etasjen mot Breidablikveien fjernes vil gjøre at prosjektet når uteromskravet i KPA og gi noe reduksjon i skyggevirkingene for Åsveien skole, samt noe bedre utsikt fra høyere opp i Breidablikveien. Kommunedirektøren vurderer at dette vil være en god balansering av hensynet til fortetting, stedstilpasning og bokvalitet.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ledig kapasitet på begge skolekretsen på barne- og ungdomstrinnet, og planen forutsetter ikke kommunale investeringer i sosial infrastruktur. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlige samferdselsanlegg og lekeplass som vurderes som gjennomførbare. Disse vil medføre noe økt driftskostnader for kommunen.

## Trondheim kommune

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med følgende vedtakspunkt:

- Plankartet endres slik at høyden på bygget langs Breidablikveien reduseres med en etasje til maks c+123.2 og tillatt utnyttelse for felt B1 reduseres med 200 m<sup>2</sup> BRA.
- Uteromskravet i bestemmelsene §3.1.7 endres til fra 48 m<sup>2</sup> til 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.8.2022

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bjørnar Sandberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Oppsummerte merknader med kommentarer

**Kun beslutningsrelevante dokument legges ved**