

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, r20190011, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/10256

---

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 11.09.2023 med bestemmelser senest datert 06.09.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 06.09.2023.

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

#### **SAKSFRAMSTILLING**

##### **Saken gjelder**

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nidelven Eiendom AS.

Planområdet har i dag tre eneboliger. Mot nord ligger den spesielle blokkbebyggelsen på Bergheim, hvor bebyggelsen ble utformet for å utnytte et gammelt steinbrudd. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for tre boligblokker med tilhørende uteareal og parkeringskjeller, samt utbedring av eksisterende offentlig turveg. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Å bygge boliger her kan være et positivt tilskudd til fortetting da området utnytter eksisterende infrastruktur, ligger vestvendt som gir mulighet for solrike uterom, nært gode rekreasjonsområder og i skolekrets med kapasitet. Kommunedirektøren mener i så måte det er riktig å tilrettelegge for flere boliger her, men samtidig er området svært krevende å utnytte fordi det er så bratt. Det vil bli store terrenginngrep som følge av planlagt bebyggelse og en særlig utfordrende anleggsperiode.



*Illustrasjon av eksisterende situasjon til venstre og planforslaget til høyre*

### **Tidligere vedtak**

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i bygningsrådet, den 30.08.2022, sak 149/22 med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling skal følgende endringer vurderes:

1. å redusere bygg C til to og tre etasjer, for å gi en bedre stedstilpasning
2. å trekke bygg B tilbake fra bruddkanten, for å gi bedre terrengtilpasning
3. å trekke byggegrense for parkeringskjeller fire meter fra eiendomsgrensen til gnr/bnr 47/152
4. å sikre annen bruk, f.eks. felles oppholdsareal, i første etasje mot f\_GT, for å oppnå bedre bokvalitet
5. Alle takflater skal benyttes slik som beskrevet for takflater angitt med c2 i reguleringsbestemmelsen: "Takflater angitt med c2 + kan ikke nyttes til uteoppholdsareal og skal tilsås eller ha lav beplantning."
6. Det må vurderes om takflater disponert som uterom også kan være helt eller delvis tilsådd og ha lav beplantning.

Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

7. Konsekvenser for klimagassutslipp
8. Om det kan stilles krav til gjenbruk av masser og et tak på hvor mye som tillates levert til deponering.

### **Vurdering av vedtakspunktene:**

#### *Punkt 1 og 2*

Forslagsstiller argumenterer for å ikke gjøre endringer i tråd med punktene 1 og 2.

Det er utarbeidet illustrasjoner som viser en *mulig* imøtekommelse av vedtakspunktene, men planforslaget innebærer å opprettholde en utforming lik høringsforslaget, og det er ikke utarbeidet et alternativt forslag. Det er illustrert en endring hvor bygg B trekkes 2,5 meter tilbake og fjerde etasje fjernes fra bygg C. Dersom bygningsrådet ønsker en endring i retning av dette, må saken sendes tilbake til kommunedirektøren.



*Sammenligning av forslaget med en mulig imøtekommelse av bygningsrådets vedtakspunkt. Bygg C er redusert til tre etasjer i bildet til høyre. En tilbaketrekning av bygg B, synes ikke fra dette standpunktet.*

Illustrasjonene av fjernvirkning viser at fjerning av fjerde etasje på bygg C gir en god effekt fra bakkenivå, men nærvirkningen mot Brit Grytbaks veg 20 (gnr/bnr 47/152) endres nok ikke betydelig. Kommunedirektøren er ikke enig med forslagsstiller i at denne endringen vil gi *“visuell ubalanse i prosjektet og svekke det estetisk”*. Forslagsstillerens fulle argumentasjon følger vedlagt.



Bildet til venstre viser området hvor bygg B er foreslått trukket tilbake. Kommunedirektøren mener det ikke vil være god tilpasning med tre boligetasjer i forlengelsen av bruddkanten. Det vil gi en situasjon der bygg B vil framstå som svært ruvende mot eksisterende bebyggelse.

Det er vanskelig å se virkningen foreslått tilbaketrekking på 2,5 meter har på illustrasjonene som viser fjernvirkning på grunn av standpunktet. Nærvirkningen er ikke illustrert.

Punkt 3, 4, 5, 6 er imøtekommet med endring av plankart og bestemmelser.

#### *Punkt 7*

*Bildet viser området mot nord, mot Brit Grytbaks veg 14, hvor bebyggelsen ble foreslått tilbaketrukket. I planforslaget foreslås det tre boligetasjer i forlengelsen av bruddkanten. Dagens støttemur vil tilsvare første etasje.*

Forslagsstillers vurdering av konsekvenser for klimagassutslipp, er del av planbeskrivelsen. Denne omhandler flere av temaene som er relevante for å synliggjøre klimagassutslipp som følge av reguleringsplanen. Utslipp av klimagasser som kommunen kan påvirke gjennom detaljplaner er blant annet fortetting innenfor bykjernen med god kollektivtilgjengelighet og godt tilbud til gående og syklende. Det er positivt at fortau i Brit Grytbaks veg utvides, at det tilrettelegges for sykkelfasiliteter ved

hovedinngang og at det nå etter høring er sikret innendørs fellesskapsløsninger. Det vurderes at en utbygging her i moderat grad bidrar til redusert bilbruk pga. avstand til Midtbyen og til Moholt lokale sentrum (ca. 600 - 700 meter). Det er foreslått en lavere parkeringsdekning. KPA krever minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA/boenhet. Planen foreslår minimum 0,8 plasser og maksimum 1 plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA/boenhet.

Andre tema som har betydning for klimagassutslipp er materialvalg eller fossilfri eller utslippsfri bygge- og anleggsplass. Det er ikke beskrevet målsetting om dette i planbeskrivelsen.

#### *Punkt 8*

Rambøll har i trafikkanalyse (datert 15.03.2023) beregnet ca. 2000 lastebillass eller ca. 4000 envegsturer for uttransportering av masser. Det er utarbeidet et notat om massehåndtering, datert 15.12.2022 av OMV consulting. Det vises her til at løsmasser og fjellmasser som tas ut vil bli gjenbrukt. Videre at fjellmasser kan bearbeides på stedet forutsatt nødvendige tillatelser. Det oppgis fra forslagsstiller at siden "*konkrete mottaksplasser ikke foreligger på nåværende tidspunkt, så foreslås det å ikke ta inn konkret bestemmelse om gjenbruk av masser og hvor mye som tillates levert til deponering.*" Det er dermed ikke en samlet oversikt over hva som kjøres når og hvor, samt potensial for å redusere transporten. Kommunedirektøren mener det vil være vanskelig å legge til grunn at fjellmasser kan bearbeides på stedet.

Punkt 7 og 8 har ikke ført til endringer i planforslaget.

## **Beskrivelse av planforslaget**

### *Hensikten med planen*

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for tre boligblokker med tilhørende uteareal og parkeringskjeller, samt utbedring av eksisterende offentlig turveg. Det planlegges for en høy utnyttelse. 70 m<sup>2</sup> BRA brukes som gjennomsnittsstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. Med utgangspunkt i dette sammenligningsgrunnlaget, ligger utnyttelsen på ca. 12 boliger per dekar.

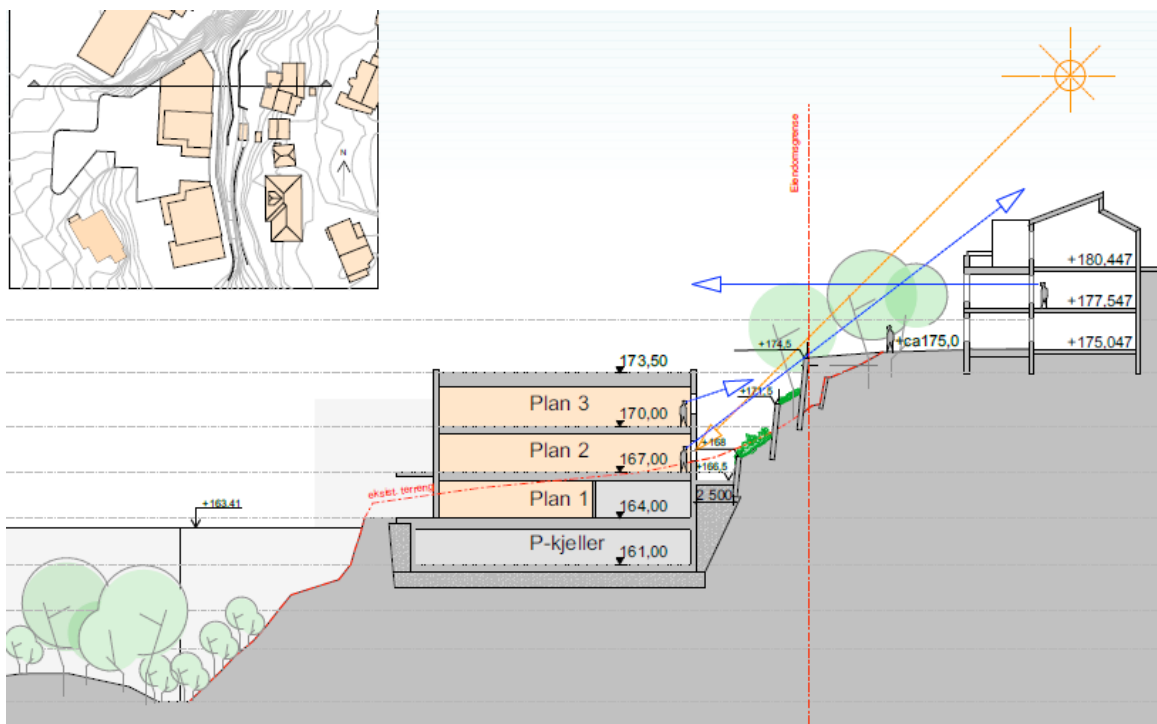
Det fremre bygget (bygg A) har fasade mot Brit Grytbaks veg. De to bakre blokkene (bygg B og bygg C) ligger i bakkant og høyere opp i terrenget. Felles uteoppholdsareal er foran og mellom bygg B og C. Felles uteområde er delt i to nivå, forbundet med heis og utendørs trapp. Planforslaget oppfyller krav i KPA om at minimum 50 % av fellesarealene skal være solfylt på gitte nøkkeltidspunkt.

Det reguleres en offentlig turveg som får en bredde som gjør at den enklere enn i dag kan prepareres til skiløype av kommunens maskiner, det vil si fem meter effektiv bredde. Planforslaget gir adskilte areal for kjørende og for mye trafikanter. For å gi forbindelse mellom enden av fortauet og turvegen er det sikret etablering av en trapp ned til turvegen fra fortauet. Denne delen av fortauet reguleres ikke offentlig. Utvidet fortau til tre meter sikrer vinterdrift av fortauet ut til Bergheimsvegen.

## Hovedutfordringer i planarbeidet

### *Terrengtilpasninger*

Utbyggingsområdet er svært bratt, og planforslaget medfører betydelige terrenginngrep med den planlagte utnyttelsen. Det er krevende terreng rundt bebyggelsen, med en bratt skrent opp mot Bjørkhaugvegen i øst og en bratt fjellskjæring ned mot Brit Grytbaks veg 14 i nord. Det bratte terrenget gjør at uteoppholdsarealet henvises til takflater, og det gir behov for høye murer mot naboeiendommene.



*Snitt gjennom bygg B i planforslaget og Bjørkhaugvegen 35 (gnr/bnr 52/58). Rød linje viser dagens terreng. Terrenget senkes tilsvarende en etasje, og hvor det mellom planlagt bebyggelse og gnr/bnr 52/58 skal etableres minimum tre støttemurer.*



*Illustrasjon av planforslaget sett fra Brit Grytbaks veg, som viser bygg A og inngangspartiet. Det åpnes for en høy mur ved innkast for avfall. Rød linje viser toppen av dagens støttemur mot Brit Grytbaks veg 14 (plankonsulentens inntegning).*

#### *Riktig nivå for tetthet og utnyttelse.*

Byutviklingsstrategien viser dette som et område hvor det skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Planområdet ligger i overgangen mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen, hvor tilgrensende bebyggelse, foruten mot nord, består av småhusbebyggelse. Eksisterende eneboliger innerst i Brit Grytbaks veg får ny bebyggelse tett på og vil i størst grad være påvirket av planforslaget.

#### *Vegadkomst og turveg.*

Atkomstproblemer oppstår også på grunn av terrenget. Det har vært utfordrende å få til en god og trafikksikker atkomst, herunder tilgang for brannbil og renovasjonsbil, og å få til et tydelig skille mellom turveg og atkomstveg.

Planforslaget medfører en økning i trafikkbelastningen i Brit Grytbaks veg. Det er to avkjørsler langs vegen i dag som har dårlig sikt, hvor økt trafikk vil kunne forverre situasjonen.

#### *Bygge- og anleggsperioden*

Bygge- og anleggsperioden vil være svært krevende for naboer av planområdet. For å muliggjøre boligbyggingen skal mye masse fraktes ut og det er nødvendig å sprengte fjell og etablere nye bergskjæringer. Anleggsarbeidet vil medføre støy og rystelser for nærliggende boliger, samt manglende kjøreadkomst til Brit Grytbaks veg 20 og 24 i deler av perioden.

## **Vurdering**

Kommunedirektørens vurdering er at planforslaget ikke gir et godt samspill mellom nytt og eksisterende. Planprosessen har vært svært langvarig. Det er fremdeles uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om den foreslåtte fortettingen. Kommunedirektøren mener forslaget ikke er godt nok til å kunne anbefales, og etter vår vurdering bør planforslaget avvises.

Uenigheten mellom forslagsstiller og kommunedirektøren går i hovedsak ut på hvor høy utnyttelse tomte er egnet for, både på grunnlag av stedstilpasning og hvor store terrenginngrep det skal tillates for å oppnå denne utnyttelsen. Forslagsstiller vurderer at planforslaget slik det foreligger er tilpasset området, og er i henhold til byutviklingsstrategien og ikke vil føre til vesentlig forringelse av nabotomtene i Brit Grytbaks veg.

Bygg B blir liggende helt på kanten i nord, med en betydelig høydevirkning. Dette blir særlig utfordrende da bygget blir liggende nær nr. 14, og deres takterrasse. Mot sør gir bygg C en svært kontrastfylt overgang, tett mot Brit Grytbaks veg 20 og 24. Videre vil ferdig planert terreng mot sør ikke tilsvare tilstøtende terrengnivå - da vegen stiger bratt med en stigning på rundt 20 %.

Bestemmelsene åpner for at støttemur/skjæring med tilhørende rekkverk, samt trapp for brann og redning ved adkomst til parkeringskjeller, tillates etablert helt inn mot eiendommen Brit Grtybaks veg 20. Kommunedirektøren mener dette vil medføre en stor ulempe for denne naboeiendommen.

Det må være mulig å kjøre helt til hovedinngang ved de bakre byggene, med tanke på tilbringertjenester, flyttebiler o.l. Adkomstveg er svært bratt og for smal til at to biler kan møtes. Med ny bebyggelse blir det flere brukere - både kjørende og gående. Det øker sannsynligheten for møter og konflikter. Dette er en utfordring som planforslaget ikke løser på en god måte, og det er også sannsynlig at trafikk her vil benytte naboeiendom for å snu.

#### *Bokvalitet, for nye boliger:*

Planforslaget vil gi en fortetting av boliger med kvaliteter som universell utforming, god utsikt, gode solforhold og nærhet til marka. Det er ulikt hvor god fysisk og visuell kontakt de ulike byggene har med det felles uterommet. Det er en svakhet at bygg A ikke har visuell kontakt med uterommet. Videre kan gangadkomsten inn til bygg B og C oppleves lite intuitiv da hovedinngangen for alle tre bygg er via bygg A. Gangadkomsten vurderes som lite trafiksikker, da gatetunet skal brukes til rygging med renovasjonsbil.

Leilighetsfordeling i bestemmelsene åpner for at 10 % kan være ettroms. Det er ikke lagt krav til minimumsstørrelse på leilighetene. Kommunedirektøren mener dette er en svakhet, og at det ikke bør legges opp til ettromsleiligheter her. Det er vanskeligere å oppnå god bokvalitet for ettromsleiligheter, og planområdet ligger ikke så sentralt at så små leiligheter bør tillates.

#### *Anleggsperioden*

Anleggsperioden vil være negativ for nabobebyggelsen. Gjennomføringen vil innebære sprenging og bortkjøring av masser. Det er etter høring tatt inn bestemmelser om at f\_FT og o\_TV1 (fortau og turveg), samt forbindelse mellom disse, skal være opparbeidet før det kan igangsettes tiltak for oppføring av boliger innenfor B1. Det er også tatt inn bestemmelse om at arbeider som medfører avstenging av skoleveg kun tillates gjennomført i skolens sommerferie.

Anleggsfasen vil innebærer mye støy, og det er viktig å påpeke at det forventes overskridelser

av grenseverdiene i T-1442 og at det må påregnes avbøtende tiltak for naboer. Det er tatt inn en bestemmelse i reguleringsplanen som setter krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelsen gis.

Det er også tatt inn bestemmelser om at det må gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen. Det kan spesielt være aktuelt med måling av vibrasjoner/strukturlyd med hensyn på potensiell skade på nærliggende boligbygg ifm. boring og sprengning.

### *Skolekapasitet*

Planområdet hører til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole, som har kapasitet til å ta imot nye elever fra planområdet.

### **Medvirkning**

Det har vært stort engasjement rundt planarbeidet fra naboer. I hovedsak handler det om ivaretagelse av bokvaliteter, også under bygge- og anleggsarbeidet, og trafiksikkerhet.

Plankonsulent har hatt dialog med enkelte naboer omkring konkrete tiltak og har gjennomført to innspillrunder med naboene. Det er tatt inn konkrete bestemmelser knyttet til utformingen for å imøtekomme og sikre innspill, herunder høyder og bestemmelser om grønne tak.

Byplankontoret har vært på befaring den 31.8.2021 sammen med flere av naboene.

Ved offentlig ettersyn og høring ble det ikke fremmet innsigelser. I høringsinnspillene fra naboer i området fremheves trafikale utfordringer, som forsterkes av økt trafikk, anleggsperioden, nabohensyn og stedstilpasning. Oppsummering av innspillene, med forslagsstillers kommentar og kommunedirektørens suppleringer, følger saken i eget vedlegg.

Når det gjelder trafiksikkerhet mener kommunedirektøren at planforslagets tiltak med økt bredde på fortau langs Brit Grytbaks veg, rekkefølgekrav om opparbeidelse av turveg og fortau før igangsetting av boligene, tilstrekkelig ivaretar dette. For de øvrige temaene mener kommunedirektøren planforslaget ikke ivaretar innspillene godt nok, som vist tidligere i saksfremlegget.

Adkomst for brann- og redningsbiler har også vært et tema etter høringsperioden. For større bygninger bør det også være atkomstveg rundt hele bygningen. Dette er ikke mulig i planen. Kommunedirektøren har vært i dialog med Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) for å få en faglig vurdering av atkomstløsning for redningsbil. Ved gjennomføring av utbyggingen vil det måtte dokumenteres at sikkerhetsnivået er i tråd med funksjonskravene i TEK17, men TBRT ser allerede nå at adkomstløsningen ikke legger til rette for en effektiv rednings- og slokkeinnsats.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det vil bli noen økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift og vedlikehold av nytt offentlig fortau og videreføring av drift på turveg/skiløype. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.



## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises. Det er ikke utarbeidet et alternativt planforslag som imøtekommer bygningsrådets tidligere vedtakspunkt om reduksjon i høyde på bygg C for å gi bedre stedstilpasning og endret avgrensning av bygg B for å gi bedre terrengtilpasning. Dersom planforslaget ønskes vedtatt med disse endringene anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes tilbake for bearbeiding.

Kommunedirektøren i Trondheim, <dato>

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
Byplansjef

Hanne Nordgård  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Høringsmerknad med kommentarer
- Vedlegg 5: Illustrasjoner av planforslaget
- Vedlegg 6: Illustrasjoner med mulig endring
- Vedlegg 7: Forslagsstillers svar på vedtakspunktene

*Kun beslutningsrelevante dokument legges ved*