

Saksfremlegg

Del av Brøset med tilliggende vegger, detaljregulering, r20210042, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8323

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Del av Brøset med tilliggende vegger, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult og Add arkitekter senest datert 15.5.2024 med bestemmelser senest datert 15.5.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.5.2024, med unntak av delfelt BS5, som skal legges fram for bystyret som et eget planforslag.

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, deling og uterom med plass til dyrkning. Området skal ha gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og være tilrettelagt for grønn mobilitet. Det planlegges for boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting (omsorgsboliger og helse- og velferdssenter) og forretning.

Høringsforslaget omfattet arealer for skole, barnehage og idrettsanlegg. Denne delen er til sluttbehandling tatt ut av planen, fordi kommunen ønsket å avklare konseptvalg og føringer for ny barneskole, hvor fremdrift må gå uavhengig av denne reguleringsplanen.

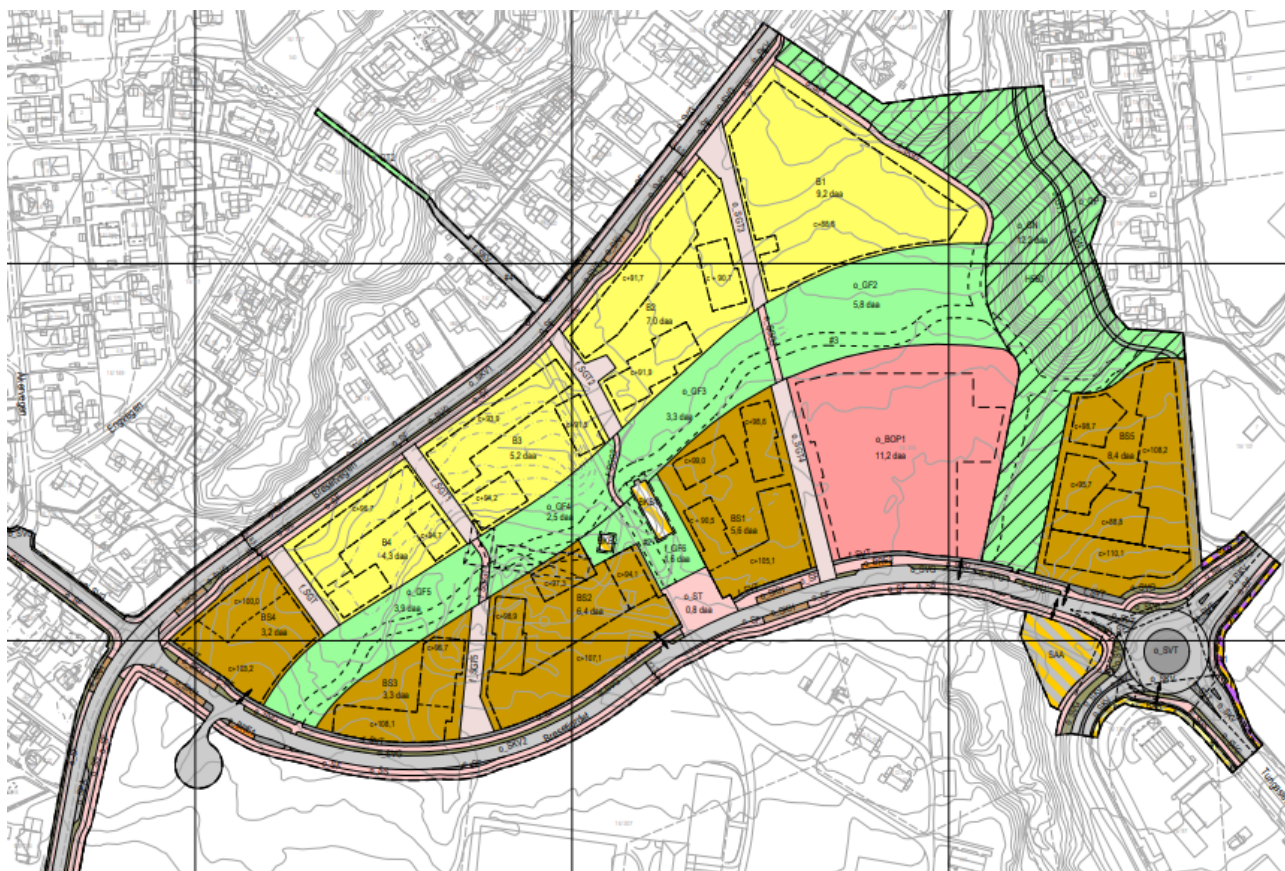
Områdeplanen for Brøset, plan ID r20210042, vedtatt 13.6.2013 har klare føringer for trafikk innenfor området og omkringliggende vegger, og regulerer at det skal bygges ett sentralt parkeringshus i utkanten av planområdet. Detaljplanen er ikke i tråd med overordnet områdeplan på dette punktet.

Planforslaget utfordrer parkeringsløsningene ved å ikke bygge et parkeringshus i utkanten, men å bygge parkeringskjellere under alle byggefelt. Kommunedirektøren anbefalte til førstegangs behandling ikke å legge planen ut på høring på grunn av dette avviket fra parkeringsløsningene i områdeplanen.

Det er til sluttbehandling av planforslaget uenighet mellom kommunedirektøren og forslagsstiller når det gjelder utformingen på felt BS5 i planforslaget. Kommunedirektøren mener det ikke er sikret tilstrekkelig kvalitet for feltet, da valgt utforming innebærer en lang og høy sokkel med næring. Denne vender mot både naturområdet og mot boligenes uteoppholdsareal. Videre er det for lite sol på plasser som skal brukes til opphold og lek.

Forslagsstiller mener å ha dokumentert at uteromskravet i KPA er oppfylt og at eventuelle

mangler på kvalitet kompenseres ved planlagt åpning mellom byggene mot vest, mot hensyssonene bevaring naturmiljø (o_GN).



Forslag til plankart. Delfelt BS5 som foreslås tatt ut, ligger helt til høyre, mot rundkjøringen på Tunga.

Tidligere vedtak:

Bygningsrådet vedtok i møte [14.6.2024 sak: 96/22](#) å legge saken ut på høring med mange oppfølgingspunkter: Før sluttbehandling skulle følgende innarbeides i planen:

1. All trafikk fra mobilitetskjellere skal ha kjøreadkomst via Tunga.
2. Reguleringsplan for Brøset Nord utvides ved Tunga, for å ta med seg rundkjøringen ved Tungasletta, etter høring av planforslaget. Utvidelsen sendes på separat høring, før samlet plan vedtas i Bystyret.
3. Det endelige planmaterialet må vise forslag til utforming av rundkjøring ved Tunga.
4. Reguleringsbestemmelser 4.1.16 Parkeringsdekning endres til: Parkeringsdekning for bil skal være:
 - Bolig, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5: Maksimum 0,55 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet
 - Bolig, felt B1 og B4: Maksimum 0,5 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.
 - Bolig, felt B2 og B3: Maksimum 0,6 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet.
5. Før sluttbehandling må konsekvensene ved valg av mobilitetskjellere for massehåndtering utredes.

6. Før sluttbehandling må trafiksikkerhet og antall innkjøringer/utkjøringer i en løsningen med en sammenhengende mobilitetskjeller utredes og vurderes.

Oppfølging av bygningsrådsvedtak 14.6.2023

Vedtakspunktene er tatt inn i planen, med unntak av punkt 1. Slik er vedtakspunktene håndtert:

1. Det er ikke stilt krav til sammenhengende kjøring under bakken, med én innkjøring fra Tunga. Det reguleres fire nedkjøringer til parkeringskjellere fra o_SVK2. Innkjøring til o_SVK2 er kun tillatt fra Tunga.
2. Planen er utvidet mot Tunga og tar med seg dagens rundkjøring, og regulerer en utvidelse av denne. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse i av rundkjøringa til bolig nummer 240.
3. Endelig plankart viser forslag til utforming av rundkjøring ved Tunga som en dobbeltsporet rundkjøring.
4. Parkeringsdekning er endret i bestemmelsene til planforslaget, i tråd med vedtaket.
5. Forslagsstiller gjennomførte klimagassberegninger (Klimagassberegning iht. NS3720-parkeringsløsning datert 12.12.2022). Kommunedirektøren fikk gjort en uavhengig klimagassberegning ved bygging av mobilitetskjeller (Klimagassberegninger for parkering på Brøset utarbeidet av Asplan Viak datert 26.5.2023). Begge beregningene ble brukt i forbindelse med løsning av innsigelser fra Statsforvalteren. Beregninger fra Asplan Viak viser volum av masseutskifting ved etablering av parkeringskjeller under bakken på om lag 825 m³.
6. Vurdering av en eller flere inn-/utkjøringer til mobilitetskjeller er gjort av kommunedirektøren. Det ansees som større risiko for gående og syklende, med oppstuvning av biltrafikk inn og ut av parkeringskjeller ved et sted. Det kan også stå til hinder for framkommelighet for buss. Det er derfor anbefalt å ha flere inn-/utkjøringer til kjellere, for å ivareta trafiksikkerheten.

Det er en uklarhet knyttet til sammenligningsgrunnlaget for klimagassregnskapene for mobilitetsløsninger i denne planen og krav til løsning i vedtatt områdeplan. Uklarheten ligger i premisene for regnskapet: om man legger til grunn et parkeringshus i fem etasjer hvor tre etasjer er nedgravd (tillatt i bestemmelsene til vedtatt områdeplan), eller om man legger til grunn et parkeringshus på bakken som bygges i mer miljøvennlig materialer. Det var innsigelse fra Statsforvalteren på dette punktet. Innsigelsen ble frafalt til tross av denne uklarheten.

Forslagsstiller har ønsket å sammenligne bygging av et parkeringshus i fem etasjer, hvor tre etasjer ligger under bakken og hele bygget bygges i betong, med mobilitetskjeller under hvert utbyggingsfelt og en lavere parkeringsdekning. Denne måten å sammenligne alternativer på gir fordeler for forlagsstiller sitt planforslag.

Kommunedirektøren har utarbeidet egen klimagassregnskap ut fra premisser i områdeplanen, men med redusert parkering (i tråd med forlagsstiller sitt forslag). Det er lagt til grunn et parkeringshus i fem etasjer, som bygges i tre og på bakken. Denne utformingen på parkering gir mindre klimagassutslipp i forhold til å bygge parkeringskjellere under alle felt innenfor planområdet.

Kommunedirektøren velger å legge planforslaget fram til politisk behandling tross uklarhet

knyttet til klimagassutslipp i utbyggings- og driftsfase, noe som gjør det usikkert om de høye ambisjonene som ligger i overordnet områdeplan nås.

Innsigelser

I høringsperioden av planforslaget kom det flere innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Gjennom dialog mellom innsigelsesmyndighetene og Kommunedirektøren er alle innsigelser frafalt, med unntak av en fra Statens vegvesen, som gjelder rundkjøringen ved Tunga. De mener at denne rundkjøringen har for liten kapasitetsreserve, og at det vil kunne bli oppstuing i trafikken mot rampesystemet knyttet til E6.

Kommunedirektøren er i dialog med Statens vegvesen, og velger å sende planforslaget til sluttbehandling med innsigelsen. Kommunedirektøren mener at det er sannsynlig at innsigelsen kan løses før vedtak i bystyret.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Add arkitekter (tidligere Dyrvik arkitekter) som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Brøset utvikling AS.

Planforslaget inneholder boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting som omsorgsboliger og helse og velferdssenter. Forslaget legger også til rette for ny hovedveg gjennom området, gang- og sykkelveger, og grønnstruktur.

Det legges til rette for om lag 1.100 boliger med snittstørrelse 70 m², et helse- og velferdssenter med om lag 72 sykehjemsplasser og inntil 50 omsorgsboliger, cirka 6.900 m² næringsareal, og om lag 1.600 m² «bokaler» (kontor, butikk eller utleieareal for beboerne i området, i kombinasjon med tilhørende bolig).

Planforslaget har noe økt utnyttelse totalt i forhold til vedtatt områdeplan. Den største økningen kommer ved forslag om utnyttelser av felt BS5 til boliger (i stedet for parkeringsanlegg), ved mindre økning i bygningshøyder langs o_SKV2 (Brøsetjordet) og langs Brøsetvegen. I tillegg er barnehagetomt ut mot Brøsetvegen gjort om til boliger. Barnehagebehovet dekkes i området sør for Brøsetjordet.

Det planlegges en variert boligstørrelse som sikres i bestemmelsene: Minimum 40 % treroms, minimum 10 % fireroms eller større og minimum 20 % skal være toroms. Det tillates inntil 10 % ett-roms leiligheter innenfor planområdet.

Bebyggelsen planlegges som en kvartalsstruktur med gårdsrom som åpner seg mot store felles friområder. Det legges til rette for fellesfunksjoner som felleshus, forsamlingsrom inne og dyrking ute. Dette gir ulike fellesarenaer og mulige treffpunkt for beboerne, som kan bidra til å styrke sosialt fellesskap.

Trafikkløsninger baserer seg på at all trafikk skal komme via rundkjøring på Tunga og inn på hovedgata o_SKV2 (Brøsetjordet). Hovedgata er planlagt for at metrobuss kan kjøre gjennom området og via Sigurd Munns veg til Valentinlystsentret. Privatbiler kan kjøre i gata inn til parkeringskjellere, som plasseres under hvert felt, men kan ikke kjøre gjennom og videre inn på Brøsetvegen.

Planforslaget legger til rette for flere forbindelser for gående og syklende, både internt i området og utenfor planområdet. Sykkelnettet innenfor planområdet skal bidra til å supplere og styrke det eksisterende sykkelnettet i Trondheim.

Det planlegges for store offentlige grøntområder, o_GF, der en gjenfylt ravedal med tilhørende bakke drag skal reetableres. Grøntområdene kan brukes til uteopphold og til dyrking for beboerne i området ved at mindre installasjoner til dette tillatelse innenfor områdene. I nordøst reguleres en hensynssone naturmiljø innenfor o_GN, for å styrke fugleliv både for hekking og som samlings- og kvilested for trekkfugler.



Illustrasjonsplan av forslaget til sluttbehandling.

Det ble utarbeidet et illustrasjonshefte / Illustrasjonsprosjekt som vedlegg til planoppstart av saken i 2021. Dette gir innsyn i intensjonene forslagsstiller har til utforming av planen, selv om det er gjort flere endringer ved behandling av planforslaget. Illustrasjonsprosjektet er lagt ved saksframlegget for å belyse intensjonene med planleggingen på Brøset.

Kommunedirektørens vurdering

Bydelen ligger ikke innenfor område avsatt til bymessig fortetting og transformasjon i byutviklingsstrategien, men ikke langt unna Valentinlyst lokale sentrum som er avsatt til dette. Bydelen er ikke sentralt plassert i Trondheim, men har spesielle miljøkrav og gode muligheter for kollektivtilbud og gang- /sykkelforbindelser.

Planforslaget oppfylder i stor grad miljøambisjonene fra områdeplanen for Brøset ([se vedlagt flyer fra områdeplanen](#)). Kommunedirektøren mener det er positivt at det legges opp til variasjon i uterommene, og gode forbindelser innenfor og ut av området. Det legges opp til å åpne bekkeføringer, som ligger i rør under bakken, og samordne med overvannshåndtering som

følge av utbyggingen.

Kommunedirektøren mener det er bra for sosial bærekraft i nabolaget at det planlegges flere felleslokaler til variert bruk, og at det legges opp til noe handel og lokal virksomhet. Det planlegges også dagligvarebutikk i hovedgaten, som vil gjøre det mulig å handle i gangavstand fra boliger i området.

At det legges opp til en variert leilighetsfordeling kan bidra til en god blanding av innbyggere her, fra enslige til familier av forskjellige størrelser. Kommunedirektøren mener dette er et godt grep for å bygge et nytt og robust nabolag.

Kommunedirektøren velger å legge planforslaget fram til politisk behandling tross uklarhet knyttet til klimagassutslipp i utbyggings- og driftsfase, noe som gjør det usikkert om de høye ambisjonene som ligger i overordet områdeplan nås.

Parkeringsløsning og trafikkforhold

Kommunedirektøren mener at forutsetninger i vedtatt områdeplan, med felles parkering i et parkeringshus i utkanten av planområdet (ved Tunga), kunne ha gitt bedre resultat for klimagassutslipp. Å sikre dette i tråd med vedtatt områdeplan ville ha støttet sterkere under bruk av gange, sykkel og buss som foretrukne reisemidler, enn parkeringskjellere lokalt under hvert felt, slik planen legger opp til nå.

Brøsetvegen har ikke kapasitet til å bli belastet med trafikk utover dagens situasjon, uten at det vil medføre større forsinkelser for buss inn mot krysset ved Bromstadvegen. For å hindre privatbiler til Brøsetvegen, må gjennomkjøring forhindres. Dette må gjøres med skilting eller bom. Bom er ikke en god løsning for bussen. Uten bom er det sannsynlig at enkelte bilister vil velge å trosse gjennomkjøringsforbundet. Løsningen berører også senere detaljplan for Brøset sør for Brøsetjordet, som allerede har varslet oppstart av planarbeidet. Snuhammer vist i plankart er en midlertidig løsning inntil endelig løsning reguleres i plan for Brøset sør.

Kommunedirektøren argumenterte ved førstegangsbehandling for et parkeringshus ved rundkjøringen på Tunga. Parkering under boligene gir større sannsynlighet for at fremtidens beboere på Brøset vil velge å kjøre privatbil framfor å ta buss, sykle eller gå enn et parkeringshus i utkanten av området.

I en framtidigsituasjon med mindre bilkjøring, der vi ikke har bruk for alle de parkeringskjellerne som bygges nå, er det også vanskeligere å bruke kjellerne til noe annet enn et parkeringshus som er designet for å kunne gjenbrukes og transformeres.

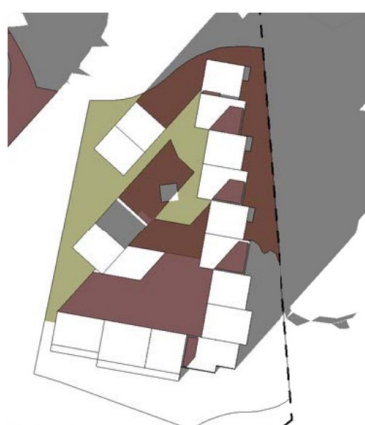
Parkeringskjellerne er allikevel valgt som løsning i tråd med politisk vedtak, og innsigelsen om dette er løst. Argumentene for har vært at det er mer sosialt bærekraftig med parkering nær boligen for de med barn og for besøkende som er svake til beins, og at parkeringskjelleren skal ha deleløsninger og en lavere parkeringsdekning for bil, slik at det allikevel blir mindre bilkjøring.

Felt BS5 – bygningstype med næring i sokkel

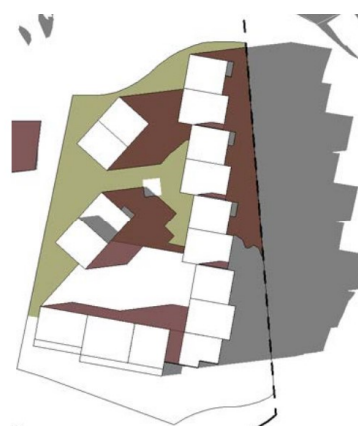
Kommunedirektøren mener felt BS5 ikke er løst på en god nok måte. Utformingen av bebyggelsen innenfor BS5 er todelt: En sokkel med lite aktive fasader som gir lite til boligmiljøet,

spesielt til tilgrensende boliger og deres uteoppholdsareal, og en høy sokkel mot o_GN (naturområdet) med turstien her. Det er høydeforskjeller innenfor feltet. Uteoppholdsarealet for boligene i feltet blir delt i to deler uten god sammenheng/forbindelse.

Kommunedirektøren mener at kvaliteten på felles uterom ikke er tilstrekkelig i mars/september måned, og at grøntområde i vest, som er en hensynssone for naturmiljø, ikke kan brukes som kompensering for manglende kvalitet og solforhold internt på feltet. Kommunedirektøren mener at årsaken til manglende kvalitet på uterom er for høy utnyttelse og en utforming med næringssockel som gir utfordringer både på bakkeplan i gatemiljøet, terrengtilpasning og som uteoppholdsareal.



21. MARS KL 15



23. JUNI KL 18

Delfelt BS5: Tegningene viser solforhold på felles uterom i mars og juni. I mars består solfylt areal delvis av smale striper som ikke egner seg til opphold og lek.

Det er begrenset skole- og barnehagekapasitet i området. Planlagte Brøset skole og barnehage, som ligger innenfor den sørlige delen av Brøsetområdet, vil gi tilstrekkelig skolekapasitet for barnetrinnet. Det er et rekkefølgekrav til planforslaget at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune vil få utgifter til drift og vedlikehold av offentlig samferdselsanlegg som gate, turveg og sykkelveg gjennom planområdet, torg, store offentlige park-/grønndrag og et sentralt avfallssuganlegg. Det planlegges offentlig helse- og velferdsenter som vil gi utgifter for kommunen ved utbygging og drift

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Medvirkning

Planoppstart ble varslet 3.5.2021, med frist for innspill satt til 27.5.2021. Innspill etter varsel om oppstart, med forslagsstillerskommentar, følger planforslaget i eget vedlegg. Det ble holdt et digitalt informasjonsmøte den 11.5.2021 med presentasjon av planskisser. Det kom inn mange merknader til planoppstart. Innspillene handler i stor grad ny trafikksituasjon og generelle krav til dokumentasjon i planprosessen fra offentlige instanser. Det har også vært holdt workshop verksted for å involvere barn og unge i planarbeidet.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og på høring i perioden 14.6.2022 til 31.8.2022. Det kom mange innspill fra naboer, som i stor grad omhandlet de samme tema som ved planoppstart. Det kom innspill fra næringsdrivende på Tungavegen 14 og 16 om adkomst mot rundkjøring på Tunga. Innsigelser ble fremmet av både Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Innsigelsene handlet om konsekvenser for biltrafikk, og klimagassutlipp som konsekvens av utbygging i området.

Innspillene er tatt med i videre arbeide med planforslaget mot sluttbehandling. Med unntak av innsigelse fra Statens vegvesen, er alle innsigelser frafalt før planen sluttbehandles. Sammendrag av innspill og kommunedirektørens kommentar er beskrevet i planbeskrivelsen, under «Planprosess og innspill».

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas i tråd med forslag til innstilling, uten felt BS5. Forslaget innebærer at plankart og bestemmelser må oppdateres, slik at felt KB5 utelates fra vedtatt plan og detaljreguleres i egen planprosess.

Kommunedirektøren i Trondheim, 21.05.2024.

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Kvalitetsprogram
- Vedlegg 5: Flyer om Grønn by på Brøset (fra Områdeplanen), «Brøset som landets første klimanøytrale bydel»
- Vedlegg 6: Illustrasjonshefte datert 1.11.2021