



Detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9, detaljregulering (20/196), r20210010, sluttbehandling

Det er gjort endringer i bestemmelsene i bystyremøte 28.08.2025 på følgende punkter:

§ 5.1 Kjøreveg: lagt inn følgende: Før f_SKV3 kan tas i bruk skal det etableres trafikksikkerhetstiltak i form av fartsdemping eller lignende. Tiltak gjennom skiltplan kan vurderes som alternativ.

§ 4.2 Renovasjon

Følgende er strøket fra bestemmelsene: Dersom tilkobling til avfallsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk, tillates det å etablere midlertidig renovasjonsanlegg med nedgravde containere.

§ 9.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan

Endret fra:

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Ved behov tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 60 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

til:

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Dersom tilkobling til avfallsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 100 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

Planbeskrivelsen er ikke oppdatert basert på overnevnte endringer, det kan derfor forekomme avvik.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 01.10.2024

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 28.08.2025

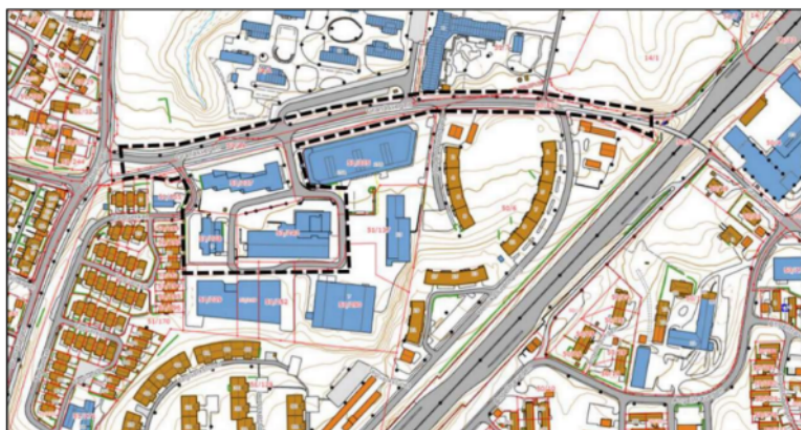
Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norconsult som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Granåsvegen Eiendom AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av

boligblokker med tilhørende anlegg og adkomst.

Ønsket utbyggingsareal er del av et eksisterende næringsområde. Bebyggelsens tilpasning til eksisterende bebyggelse i Teglvirket, fremtidig utvikling på Brøset og trafikksikkerhet har vært en sentral utfordring i planarbeidet.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Figur 1: Planomriss

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Eiendommene er avsatt til boligformål i (per nå) KPA 2012-2024. Parkering og uterom tilhører ytre sone.

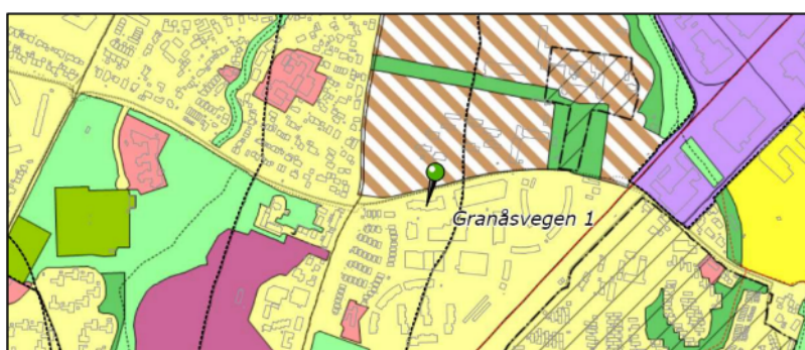
Eiendommene ligger innenfor område vist som kollektivåre.

Reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan r1174f, som regulerer området til næring. Planområdet ligger innenfor og / eller grenser til flere reguleringsplaner.

Deler av følgende planer inngår i planområdet:

- R1174j Granåsvegen 13, gnr. 51, bnr. 137, vedtatt 25.03.2009,



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012 - 2024. Brøsetekra 1 er vist med nål.

- R1174g Teglverket 1, 3, 5 og 7, vedtatt 04.08.2000,
- R1174f, Tegleverket industriområde, vedtatt 28.05.1998,
- R1057c Angelltrøa mellom Omkjøringsvegen og Strinden teglverk, vedtatt 12.09.1967,
- R1174h Reitgjerdet industriområde, gnr. 51/137, vedtatt 08.10.2001,
- R0125 Henrik Ourens veg til krysset Granåsvegen/Brøsetvegen, vedtatt 16.12.1999,
- R20100026 Brøset, vedtatt 13.06.2013.

Planområdet grenser til: R1174d Omregulering av del av Reitgjerdet industriområde, vedtatt 16.06.1981.

Avvik fra overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel (både KPA 2012-2024 og nylig vedtatt KPA 2022-2034 som per nå ikke er rettskraftig) og nasjonale føringer for tettstedsutvikling. Planforslaget avviker fra bestemmelsene i KPA 2012-2024 ved at minimumskravet til parkering reduseres fra 1,2 biloppstilling til 0,6 pr. boenhet/70m² BRA, men dette er i tråd med ny KPA 2022-2034.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, dagens bruk og stedskarakter

Området ligger på Brøset omtrent 4 km øst for Trondheim sentrum og ca. 250 meter fra Omkjøringsvegen (E6). Planområdet er totalt 25,1 daa, der ca. 10 daa utgjør samferdselsanlegg. Planområdet omfatter eiendommene: gnr. 51, bnr. 237, 238 og 243, og deler av tilgrensende eiendommer til disse og til Brøsetekra. Ønsket utbyggingsareal er del av et eksisterende næringsområde på om lag 40 daa med flere mindre og mellomstore bedrifter.

Brøsetområdet er i hovedsak utbygd med boliger av varierende karakter, næringsarealer og offentlige servicefunksjoner. Omtrent 1000 meter nordvest fra planområdet ligger Valentinlyst bydelssenter. 500 meter nordøstover ligger et større næringsområde. Planområdet er i dag en del av et større område med næringsbygg på tre-fire etasjer. Sør og øst for planområdet er det boligblokker med tre etasjer. I vest er det et område med rekkehus, samt eneboliger. Tomtene som skal bygges ut ligger i grensen mellom to områder med ulik karakter og typologi. På den ene siden er det store næringsbygg med store grå parkeringsflater, og på den andre siden er det småhusbebyggelse med et åpent og grønt preg med mindre streng struktur.

Landskap

Landskapet i området oppleves åpent på grunn av flere grøntdrag og småhusbebyggelse med grønne utearealer. Solforholdene betraktes som gode, spesielt fordi området er åpent og uten større landskapsformer som skaper skygge. Planområdet er et relativt flatt område der høyeste kotehøyde er 102 moh (NN2000), og laveste kotehøyde er 97 moh.

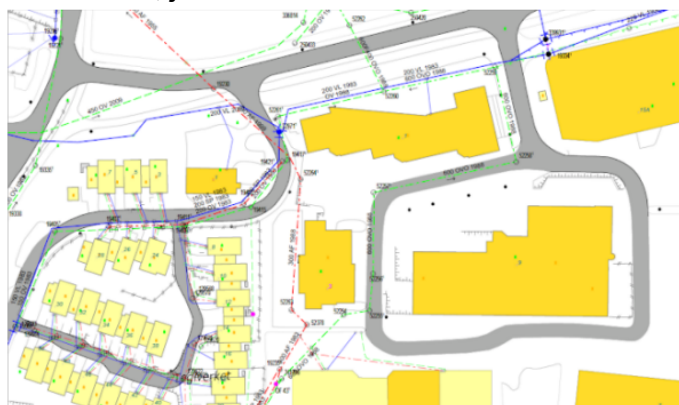
Kulturminner

Ingen eksisterende bygninger på eller i umiddelbar nærhet av eiendommene er vist med antikvarisk verdi i Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner. Bygninger med ulik vernestatus er registrert nordøst for planområdet, i Brøsetområdet

Natur og miljøverdier

Området består i dag av asfalterte flater, det er derfor begrenset hva man finner av natur på tomte. Søk i tilgjengelige databaser (Trondheim kommune, Miljødirektoratet, Artsdatabanken, Naturbasen) viser ingen registreringer av truede eller fredede arter på eiendommen. Det er registreringer av truede fuglearter nord for planområdet, jamfør Norsk rødliste.

Eiendommene har ingen tilrettelagte rekreasjonsarealer. Nord for Brøsetekra ligger Brøsetjordene som er regulert til boligformål, med et planlagt grøntdrag i nord-sørgående retning.



Figur 4: Utsnitt av ledningskart eksisterende vann og avløp

Trafikkforhold

Adkomst til eiendommene er fra Brøsetekra, som har forbindelse til Brøsetvegen (fartsgrense 50 km/t, ÅDT ca. 3000, 9 % store kjøretøy). Brøsetekra har fartsgrense 30 km/t og ÅDT ca. 1260.

Eksisterende virksomheter på eiendommene genererer en ÅDT på ca. 500. Brøsetekra har lite gjennomgangstrafikk og fungerer primært som adkomstveg for området. Langs vegen går en sykkel- og gangvei. Området har et godt kollektivtilbud med nærmeste bussholdeplass (seks avganger i timen) ca. 100 meter unna. Brøsetekra og Tegilverket er kommunale veger, mens adkomstveien til eiendommene er privat. Viktige målpunkter for fotgjengere og syklist er Eberg barneskole, Blussuvoll ungdomsskole, Strinda videregående skole, Valentinlystsenteret og Trondheim sentrum.

Barn og unges bruk av området

Tidligere barnetråkkregistreringer viser ingen registrert lek eller aktivitet i området. Fri- og aktivitetsområder finnes sørvest for planområdet (ball- og skøytebane, Eberg skole). Nord for området er det planlagt et turdrag fra Brøsetekra til fjorden.

Skolekapasitet

Området sokner til Eberg barneskole og Blussuvold ungdomsskole. Det er begrenset kapasitet.

Universell tilgjengelighet

Hoveddelen av planområdet er i dag forholdsvis flatt, men er ikke spesielt tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

Vann og avløp, trafo, fjernvarme

Området har fjernvarme og en nettstasjon som fordeler strøm. Bygningene er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Det går overvanns- og avløpsledninger gjennom planområdet.

Terrenget bestod opprinnelig av ravinedaler, men disse er nå delvis gjenfylt. En flomveg går gjennom planområdet.

Planområdet har en nettstasjon (22 kV) som forsyner eiendommene med lavspenning.

Ledninger er primært lagt i eksisterende veier. Bygningene er tilkoblet kommunalt VA-anlegg. VA-anlegget inkluderer en 600 mm overvannsledning (sør-nord), en 300 mm avløpsledning (vest), en 200 mm vannledning (nord) og en 600 mm overvannsledning (nord). Østre ravine (sør-nord) er gjenfylt. En flomveg går gjennom planområdet (nedslagsfelt: 16 hektar, vannføring: ca. 2,8 m³/s).

Grunnforhold

Radonforekomst er lav til moderat. Løsmasser er generelt faste (leire/silt). Et topplag av faste fyllmasser er ca. 1-2 meter tykt. Sørøst på området er det registrert leire med omrørt styrke (ca. 3 meter under terrengnivå). Bergoverflaten ligger ca. 4 meter under terreng i sørøst, og øker mot nord (minst 20 meter). Leirmassene er svært telefarlige.

Støyforhold

Ifølge kommunalt temakart ligger deler av området mot Brøsetekra i gul støysone fra veien.

Forurensning

Miljøteknisk undersøkelse viser at området ikke består av forurensende masser. Lette forurensninger (benzo(a)pyren, PAH) langs Brøsetekra. Mindre overskridelse av arsen i ett prøvepunkt. Avdekket forurensning ligger innenfor kravene for gjenbruk av masser internt i prosjektet for tiltenkt reguleringsformål. Basert på framtidig ÅDT i planområdet forventes ikke trafikken til og fra planområdet å ha vesentlig negativ innvirkning på planområdet. Beregninger viser at luftkvaliteten i området i dag er god, men det kan forventes at planområdet i begrensede perioder, avhengig av meteorologi, kan ligge i gul luftforurensningssone.

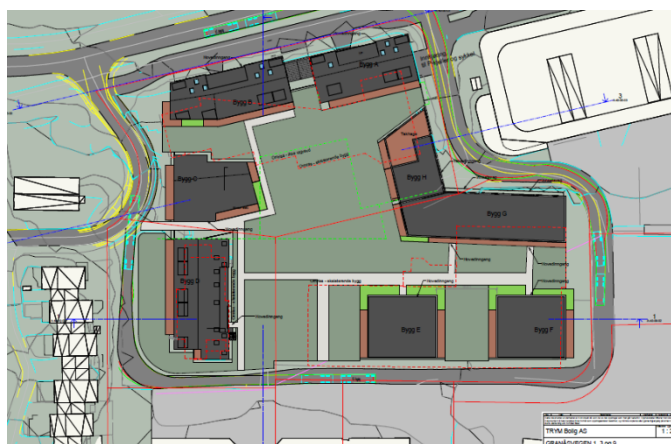
Beskrivelse av planforslaget

Planen har til hensikt å tilrettelegge for bygging av blokker i fire til seks etasjer. Det er skissert 173 boenheter. Videre medfører planen en endring av gang- og sykkelanlegget langs Brøsetekra.

Bebyggelsens plassering og utforming

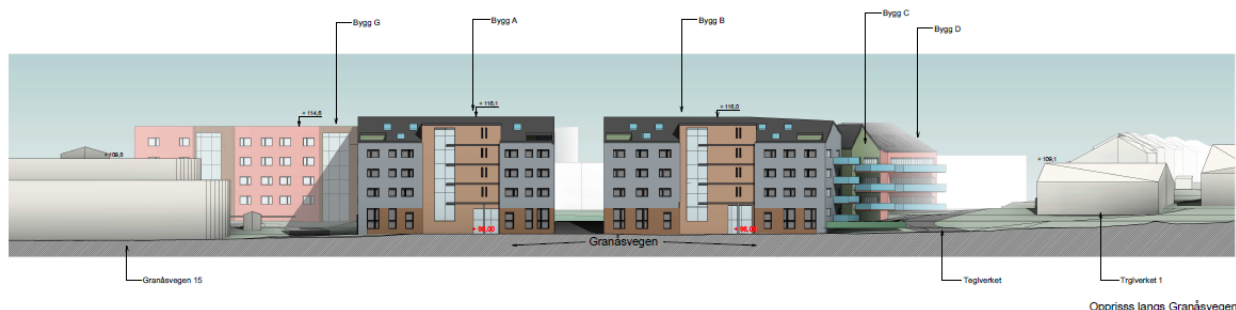
For å sikre gode utearealer som tilfredsstiller krav til støy, er bebyggelsen plassert slik at den danner en skjerm mot Brøsetekra. Bygningene er organisert rundt felles uteoppholdsareal. Strukturen er brutt opp for å unngå lange bygningsvolumer, samtidig som den skaper en lun og skjermet atmosfære rundt et felles uterom. Bruddene i bygningsmassen gir også gjennomgang til uterommet, og skaper siktlinjer og åpninger mot omkringliggende områder.

Bygningenes høyder er tilpasset terrenget,

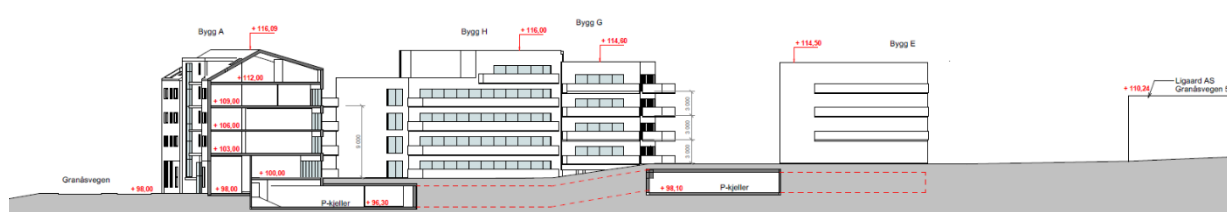


Figur 3: Situasjonsplan

og trappes ned mot eksisterende bebyggelse i Teglverket. Det er lagt vekt på gode solforhold for både boligene og fellesområdene. Parkering for biler og sykler er plassert i en parkeringskjeller under bakken.



Figur 4: Oppriss langs Brøsetekra (sett fra nord)



Figur 5: Snitt sett fra vest. Brøsetekra til venstre og bygning Ligaard AS til høyre

Adkomsten til området med bil eller sykkel vil skje via parkeringskjelleren, og det er heis opp fra kjelleren. For de som ankommer til fots skal det på terrengnivå være åpne tverrforbindelser henholdsvis fra Teglverket og fra Brøsetekra inn til felles uteareal. Boligbebyggelsen med størst høyde skal plasseres mot Brøsetekra. Det er ikke tillatt med svalganger mot Brøsetekra, Teglverket eller felles adkomstvei o_skv1.

Innenfor området avsatt til boligbebyggelse kan balkonger, karnapper og markterrasser tillates å krage/ligge inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene. Sykkelskur og parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrensene, men må ligge innenfor området avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser er ikke tillatt mot Brøsetekra. Ramper for adkomst til inngangsparti kan etableres utenfor byggegrensene.

Grad av utnyttning

Det er satt krav om at BB1 skal ha maksimal grad av utnyttning på 15.500 m² BRA. Det er skissert 173 leiligheter, med varierte leilighetsstørrelser fra 45 til 98 m². I planbestemmelsene settes krav om at det skal bygges ut minimum 110 boenheter. Området skal ha en variert boligsammensetning og maksimum 35 % av boligene innenfor planområdet kan være mindre enn 45 m². Minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA og minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettroms leiligheter.

Uteoppholdsareal

Avkjørsel fra Brøsetekra og nedkjøring til parkeringskjeller skjer adskilt fra uteoppholdsarealet.

Felles og privat uteareal skal være på minimum 50 m² per boenhet. Uteromsregnskapet viser at kravene satt til uterom vil la seg oppfylle. Minst halvparten av felles uteoppholdsareal skal være solfylt på fastsatte tidspunkt (21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18). Solstudiene viser gode solforhold, der henholdsvis ca. 50 % og 70 % av fellesarealet er solfylt på disse tidspunktene.

Trafikkløsning og adkomster

Det reguleres vei rundt planområde. Kjøreadkomst til området er via Brøsetekra med nedkjøring til parkeringskjeller i bygg A. Regulert vei f_skv3 til Teglverket skal ivareta utkjøring for større lastebiler ved varelevering fra næringseiendommene og for renovasjonsbil. Det reguleres et bestemmelsesområde over veien som muliggjør at området skal benyttes til sykkelvei og gangvei dersom det ikke lengre vil være behov for utkjøring fra næringsiendommene.

Det reguleres fortau langs felles kjøreveg for å gi tryggere adkomster til og fra boligområdet og næringseiendommene. I planforslaget er del av Brøsetekra østover fra grense til r20210019 «Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen-Brøsetvegen» og til bru over E6 Omkjøringsvegen tatt inn. Forslag tar inn endret gang- og sykkelanlegg slik at det oppnås en sammenhengende høystandard hovedrute for syklende langs Brøsetruta.

Illustrasjonsplan viser adkomster for brannbil og andre utrykningskjøretøy innen boligområdet. De fleste innganger vil nås fra veien som går rundt området, men enkelthusene mot sør må nåes via felles uteareal.

Parkering

Parkering for bil og sykkel legges hovedsakelig i parkeringskjeller. Bestemmelsene sikrer minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse. Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak.

VA-plan

I overordnet VA-plan redegjøres det for tiltak som ivaretar behovet for brannvann og forbruksvann. Videre er det utført beregninger på spillvannsmengde og overvann. Eksisterende ledningssystem kommer i konflikt med ny bebyggelse og parkeringskjeller. I VA-planen vises det hvordan disse kan legges om. Brannvannsforsyning i området er tilfredsstillende.

Det er utført overvannsberegninger for området. Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det er behov for fordrøyningsvolum lik 50 m³. I forbindelse med detaljprosjekteringen av byggetiltaket fastsettes plassering av fordrøyningsanlegget.

Det går en flomvei igjennom planområdet. Terrenget må utformes med fall bort fra bebyggelse. Flomvegen vil ha sin trasé langs vestsiden av planområdet, og ledes til Teglverket før den når sin opprinnelige trasé i Brøsetekra. Flomvegen vil bli ivaretatt ved at terrenget, kjørevei og gangvei vil ha kapasitet til å håndtere dimensjonerende flomhendelse og dermed fungere som flomvei.

Annen infrastruktur

Det er krav om tilknytning til stasjonært avfallssug som vil bli etablert på Brøset. Det tillates på Brøsetekra 1, 3 og 9 inntil 60 boliger med midlertidig avfallsløsninger som nedgravde containere, dersom avfallssuganlegg på Brøset enda ikke er satt i drift. Utformingen av de midlertidige løsningene ivaretas i teknisk plan for renovasjon som skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse.

Det er utarbeidet overordnet renovasjonsplan som viser at det skal etableres renovasjonsareal med minimum tre containere for området for fraksjoner som ikke kan håndteres i avfallssug. Disse skal etableres innen bestemmelsesområde #4, som bunntømte nedgravde containere. I pågående detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13, sees det på mulighet for å samlokalisere renovasjonsarelene for disse fraksjonene i de to planene til ett område. Det er derfor valgt å angi renovasjonsarealet for Brøsetekra 1, 3 og 9 som et midlertidig bestemmelsesområde i påvente av dette.

Endret plassering av nettstasjon innenfor området skal avklares i samråd med nettleverandør i forbindelse med detaljprosjektering byggesak.

Universell utforming

Tilgjengelige boenheter skal ha universelt utformet adkomst til parkering, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg i samsvar med krav fastsatt i teknisk forskrift. Det er vist hvordan dette kan løses i illustrasjonsprosjektet. Fortau langs felles veg vil ha tilfredsstillende fall. Langs nordre del av Tegilverket er fallet ca. 1:15.

Støy

Den planlagte bebyggelsen vil ligge i gul støysone med nivåer opptil Lden 62 dB på fasade. All støyutsatt bebyggelse skal ha en eller flere fasader med støynivå under grenseverdi (Lden 55 dB) og stille side hvor det skal etableres minst et soverom. Store deler av planområdet har tilfredsstillende nivåer på bakkenivå for utendørs oppholdsareal.

Vilkår for gjennomføring, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsrekkefølge

Det er satt vilkår for gjennomføring i forbindelse med anleggsperioden og om geoteknisk prosjektering. Det er stilt krav om tekniske planer for renovasjon samt vann og avløp. Det skal også dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet og at grunnen ikke er forurenset. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp. For offentlig trafikkområde skal det utarbeides belyningsplan.

Det er satt rekkefølgebestemmelser om etablering av uteoppholdsareal, tekniske anlegg, støytiltak, og felles samferdselsarealer. Det er også rekkefølgekrav om sykkelveg med fortau (o_svg, o_ss, o_sgg) fra planområdets avgrensning ved Brøsetvegen til og med adkomstvei f_SKV1. Rekkefølgekravene er knyttet til brukstillatelse for boligene innenfor BB1.

Det forventes at boligutbyggingen vil skje samlet, med et samlet rigg- og anleggsområde innen BB1. Det er derfor ikke regulert eget område for dette for boligutbyggingen. I forbindelse med endring av gang- og sykkelanlegg langs Brøsetekra kan det være behov for endringer i VA-ledningene i gatesnittet. Det er lagt inn et midlertidig anleggsbelte med bredde på 2 meter sør for gangfeltet.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplaner ved at arealformål endres fra næring til boligformål og endret gang- og sykkelveganlegg. Formålsendringen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, både KPA 2012-2024 og ny KPA 2022-2034 hvor området er avsatt til henholdsvis boligformål og byggesone 3 (som inkluderer boliger). Endret anlegg for myke trafikanter er i samsvar med satsing på en sammenhengende Brøsetrute.

Planforslaget avviker fra bestemmelsene i KPA 2012-2024 ved at kravet til parkering reduseres fra minimum 1,2 biloppstillingsplasser til minimum 0,6 og maksimum 1,0 pr boenhet / 70m² BRA. Dette er imidlertid i tråd med bestemmelsene til ny KPA 2022-2034, hvor kravet for boliger i byggesone 3 er min 0,4 - maks 1,1.

Med bakgrunn i god kollektivdekning i området forventes det ikke at en reduksjon i minimumskravet vil medføre ulemper for beboerne eller for omgivelsene. God kollektivdekning tilsier at det ikke vil være økt risiko for villparkering med redusert parkeringskrav.

Endring fra næringsareal til boligareal

Planforslaget medfører at næringsareal tas i bruk til boligformål. Næringsbebyggelsen i området består av ca 10 000 m² BRA og brukes i dag hovedsakelig til kontorformål for vekterfirma og sikkerhetstjenester, treningsstudio, trykkeri, møbelleverandør m.mer. Reguleringsplanen medfører tap av et næringsareal i tettstedsbebyggelsen uten at dette sikres erstattes andre steder.

Landskap, bebyggelse og omgivelse

Ny bebyggelse i Brøsetekra blir liggende i et område med variert bygningsstruktur, hvor det forventes ytterligere fortetting. Forhold knyttet til støy, høydeforskjeller i terrenget, det at Brøsetekra ligger lavere enn boligområdet, nærhet til bebyggelsen i Teglverket, eksisterende næringsvirksomhet og etablering av endret gang- og sykkelanlegg er mest vektet i forbindelse med plassering av bebyggelsen.

I illustrasjonsprosjektet er høyde på gulv i første etasje satt ut fra nåværende terreng og slik at en oppnår universell adkomst til byggene, samt tilfredsstillende adkomstforhold til parkeringskjeller og trappeoppganger i de forskjellige blokkene.

Ny bebyggelse vil bryte med strøkskarakteren i vest som har rekkehus og eneboliger, men er en

fortsettelse av bebyggelsen i sør og øst samt forventet kommende bebyggelse i nord.

Folkehelse inkludert barn- og unges oppvekstsvilkår

En hensikt med planen er å tilrettelegge for gående og syklende langs Brøsetekra, som er et viktig tiltak for å fremme folkehelse. Gjennom etablering av fortau tilrettelegges det for økt trafiksikker ferdsel innad i planområdet.

Utførte barnetråkkregistreringer i området viser ingen registrert lek eller aktivitet i området.

Nærhet til park- og friluftsområder på Brøset vil være et element som fremmer folkehelsen. Det er relativt kort avstand til barnehage og barneskoleområder som vil gi tilgang til et tilrettelagte aktivitetsområder for barn og unge etter barnehagens / skolens åpningstider.

Forurensning i grunnen er påvist som følge av innledende undersøkelser. Det må derfor utføres supplerende undersøkelser for å vurdere helserisiko. Det skal også utarbeides en tiltaksplan for forurensede masser før terrenginngrep kan utføres.

Overordnet utredning av lokal luftkvalitet viser at trafikken til og fra planområdet ikke forventes å ha vesentlig negativ innvirkning på planområdet. Forurensningskilden vil være trafikken langs Brøsetekra 3 og 9, som består av trafikk til og fra næringsvirksomheten i området.

Beregninger utført av Miljødirektoratet og Meteorologisk institutt viser at luftkvaliteten i området i dag er god, men det kan forventes at planområdet i begrensede perioder, avhengig av meteorologi, kan ligge i gul luftforurensningssone. Bygg innenfor planområdet vil ha en skjermende effekt med hensyn på luftforurensning i de felles utearealene. Busker og trær i de felles utearealene vil også kunne ha noe positiv innvirkning på luftkvaliteten siden vegetasjon har en evne til å fange opp støv og gasser.

Trafikkforhold og adkomster

Avstander til daglige målpunkt fra det nye boligområdet i Brøsetekra vurderes som akseptable gang- og sykkelavstander, siden de fleste målpunkt nås innenfor 15 minutters gange eller sykling fra boligområdet. Det er noe lengre avstand til innfallspunkt til Estenstadmarka.

Valentinlyst lokale sentrum er tilgjengelig med rundt 20 minutters trafiksikker gange, eller 6 minutters sykkelavstand. Dette kan bidra til at beboere velger det nære lokalsenteret når de skal handle, og dermed blir lokalsenteret styrket gjennom økt handel og besøk.

Estimat av turproduksjon fra dagens virksomheter og for ny boligbebyggelse gir tilnærmet like trafikkmengder. Det forventes at trafikkmengdene fordeler seg på de ulike veilenkene på samme måte som dagens situasjon. Den nye utnyttelsen av planområdet vil bidra til gunstigere trafikkavvikling ved å spre trafikkmengdene jevnere ut over uka enn turene som generes av dagens næringsvirksomheter.

Dagens kryss innen planområdet har ikke tilfredsstillende sikt mellom kjørende og myke trafikanter. Kryss hvor Teglverket og planområdet treffer Brøsetekra har klare mangler for å oppnå tilstrekkelig sikt, men dette løses ved å trekke gang- og sykkelvegen bakover og gi de myke trafikantene gjennomgående gang- og sykkelveg.

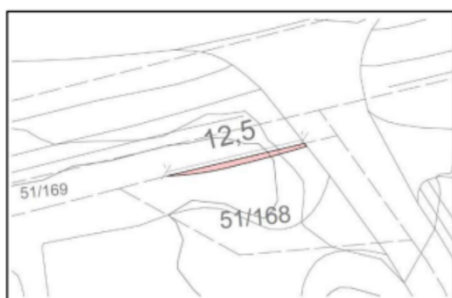
Området har god kollektivdekning med bussavgang til og fra sentrum. Basert på tilsvarende utredninger i andre boligområder vil antallet som benytter kollektivtransport forventes økt med ca. 110 personer pr. døgn. Utbyggingen forventes ikke å ha negativ innvirkning på kapasiteten i kollektivtrafikken.

Det forventes ikke at foreslått reduksjon fra minimum 1,2 til maksimum 1,0 bilplass pr. boenhet / 70 m² BRA i parkeringskravet vil gi negative virkninger for beboerne, da det som nevnt over er nærhet til lokalt sentrum, samt til sykkelanlegg og kollektivåre.

Planlagt endring i gang- og sykkelanlegget vil medføre inngrep i private eiendommer langs Brøsetekra. Tabellen nedenfor viser omfanget som følge av utvidelsen.

<i>Eiendom som berøres av planlagt endring i gang- og sykkelanlegg</i>	<i>Offentlig samferdselsareal m²</i>	
	<i>Eksisterende</i>	<i>Utvidelse offentlig areal</i>
<i>Gnr. 51, bnr. 158 Tegilverket 1</i>	<i>0 m²</i>	<i>5 m² gangveg 10 m² til mur</i>
<i>Gnr. 51, bnr. 237 Brøsetekra 1, 3 og 9</i>	<i>0 m²</i>	<i>80 m²</i>
<i>Gnr. 51, bnr 305 Brøsetekra 15</i>	<i>19 m²</i>	<i>150 m²</i>
<i>Gnr. 50, bnr 6 Henrik Ourens veg 1-21 (oddetall) Ole A. Wolds veg 2-8 (partall)</i>	<i>0 m²</i>	<i>325 m²</i>

Utvidelsene skjer i område utenfor byggegrensene vist i gjeldende reguleringsplaner.



Figur 6: Areal som gnr. 51, bnr. 168 må avstå ved utvidelse av gang- og sykkelanlegget langs Brøsetekra

Tegilverket 1, gnr/bnr 51/168 vil bli berørt over en strekning på ca. 12,5 meter. Det antas behov for etablering av en støttemur mot gangarealet. Det er ikke regulert annen veggrunn mellom gangarealet og støttemuren. I forbindelse med varsel oppstart planarbeid ble det gitt flere innspill fra firmaer som er i området og har adkomst via felles kjøreveg fra Brøsetekra. Adkomstforholdene i planforslaget har utspring i mottatte innspill og gjennomført informasjonsmøte.

Det reguleres en ny adkomst ut til Teglverket som skal benyttes av renovasjonsbil og av lastebiler fra de eksisterende næringseiendommene i sør. Veien skal opparbeides til gang- og sykkelvei dersom reguleringsplan for Brøsetekra 5,7 og 13 (under utarbeidelse) blir vedtatt med boligbebyggelse.

Solforhold og nærvirkning

Planområdet har gode solforhold. Det er utarbeidet sol- og skyggestudier for nøkkeltidspunktene 21. mars og 21. juni. Sol- og skyggediagram viser at uteoppholdsarealet til ny bebyggelse har akseptable forhold ved vårjevndøgn og gode sol- og lysforhold i sommermånedene.

Ny bebyggelse vil medvirke til at deler av bebyggelsen i Teglverket får redusert soltilgang om morgenen vinter og vår. Bygg D vil 21. mars kaste skygge inn på naboeiendommer i Teglverket om morgenen fram til ca. kl. 09. Brøsetekra 15 i øst får redusert soltilgang om ettermiddagen. Også dagens bebyggelse kaster skygge på disse områdene når sola står lavt. Etter å ha vurdert virkningene på bebyggelsen i Teglverket, konkluderer forslagsstiller med at foreslått byggehøyde med saltak mot Teglverket vil gi en akseptabel løsning for beboerne.

Biologisk mangfold og naturmiljø

Arealet som skal bygges ut benyttes i dag til næringsbebyggelse, og ved endringen til boligbebyggelse vil det ikke medføre negative virkninger på biologisk mangfold og naturmiljøet. Det vurderes at området er tilstrekkelig undersøkt og at en utvidet undersøkelse i henhold til § 9 i naturmangfoldloven ikke er nødvendig.

Konsekvenser for miljø og klima

Fortetting innenfor eksisterende bystruktur er positivt ved at man unngår byspredning, herunder utbygging på dyrkamark og naturområder, og kan benytte eksisterende infrastrukturer. Basert på nullvekstmetoden utviklet i forbindelse med Byutviklingsstrategi for Trondheim vil utbygging i Brøsetekra kunne karakteriseres som et middels godt / godt område å kunne bo i uten å benytte bil.

Arealdisponering

Planforslaget er i tråd med KPA 2012-2024 når det gjelder minimum arealutnyttelse på 6 boliger pr. daa. Antall boenheter (basert på 70 m² BRA gjennomsnittsstørrelse) pr. areal avsatt til boligformål er 21,3 boenheter pr daa ($15\,500\text{ m}^2 / (70 \cdot 10,4\text{ daa})$). Her er BRA i kjeller ikke tatt med. Basert på forventet utbygging, vil antall boenheter pr. areal være 16,6 (173 boenheter/10,4 daa).

Beredskap og ulykkesrisiko

Planlagt utbygging vil ikke gi vesentlig endret ferdsel med bil på tilgrensende samleveger i forhold til dagens trafikkmengde. Boligfortetting vil kunne medføre økt risiko for boligbranner. Det er etablert brannstasjon på Ranheim og Sluppen, med henholdsvis 7 og 5 km kjøreavstand fra planområdet. Brannbil og annen utrykningsbil vil kunne ta seg fram til nye og eksisterende bygg innen planområdet.

Annen infrastruktur

Det legges opp til fordrøyning i henhold til krav i Trondheimkommunes VA-norm. Nødvendige tekniske anlegg knyttet til vann- og avløpstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

Anleggsarbeidene skal planlegges med hensyn på informasjon til berørte, skilting, sikring og inngjerding. Trafikkavvikling for besøkende og varelevering til firmaer i området, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdempning og støyreducerende tiltak vil være forhold som må belyses.

Der VA-ledningene legges i samferdselsarealer må det legges opp til etappevis graving og igjenfylling, og i hovedsak ved hjelp av grøftekasser både for å sikre de som arbeider i grøft, samt gi bedre plass til trafikkavvikling på sidene, og unngå urimelige inngrep på tilstøtende eiendommer. Det er lagt inn et midlertidig anleggsbelte med bredde 2 meter sør for gangfeltet for å gi tilfredsstillende arbeidsvilkår.

Avveining av konsekvenser

Planforslaget åpner for høyere og tettere bebyggelse enn i dag. Dette vil gi redusert soltilgang om morgenen for naboer i vest, men forslagsstiller vurderer at en utbygging i tråd med planforslaget ikke vil gi vesentlig forringelse av bokvaliteten for omkringliggende bebyggelse. Det kan være vanskelig å finne fortettingsområder hvor naboer ikke blir berørt. Det vurderes at de negative konsekvensene av en boligfortetting i dette tilfellet oppveies av de positive (overordnede) konsekvensene av kommunens fortettingsstrategi.

Transformasjon fra næringsareal til boligareal er i tråd med KPA, både KPA 2012-2024 og KPA 2022-2034. Forslagsstiller mener at området er godt egnet til boligformål ut fra at dagens næringsareal er omgitt av boliger og kommende boligareal i nord, i tillegg til at eksisterende infrastruktur er tilpasset boliger. I kommende behandling av skolebehovsplan vil framtidig skolekapasitet bli nærmere avklart.

Virkningen av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn er, etter at de avbøtende tiltak som er foreslått i planen er gjennomført, vurdert som akseptable.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger til rette for endring av etablert anlegg for gående og syklende. Det vil kunne påvirke kommunens investerings- og driftsbudsjett, eventuelt at opparbeidelse skjer i regi av Miljøpakken. Planlagt boligtiltak vil påvirke kommunal skolekapasitet.

Planlagt gjennomføring

Forslagsstiller ønsker å gjennomføre en samlet utbygging av boligområdet etter at reguleringsplanforslaget er vedtatt, og detaljerte planer for tekniske anlegg inklusiv felles kjøreveg, fortau og bebyggelse er godkjent av bygningsmyndigheten.

En samlet utbygging av boligområdet er avhengig av at avfallssuganlegg på Brøset etableres og settes i drift. Dette og skolekapasiteten er kjente kritiske faktorer som kan være til hinder for gjennomføringen av planen.

Det er ikke fastsatt når endring av gang- og sykkelanlegget langs Brøsetekra blir gjennomført.

Innspill til planforslaget

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 28.11.2019. Varsel om planoppstart ble annonsert 20.03.2021 i Adresseavisen samt på Norconsult sine hjemmesider. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid ble sendt ut 18.03.2021 til sektormyndigheter, interessenter, grunneiere og naboer. Frist for å komme med innspill til planen var satt til 15.04.2021, men senere endret til 29.04.2021 ved forespørsel. Det ble 27.08.2021 sendt rettet varsel om utvidelse av planområdet til Tegverket 1 AS.

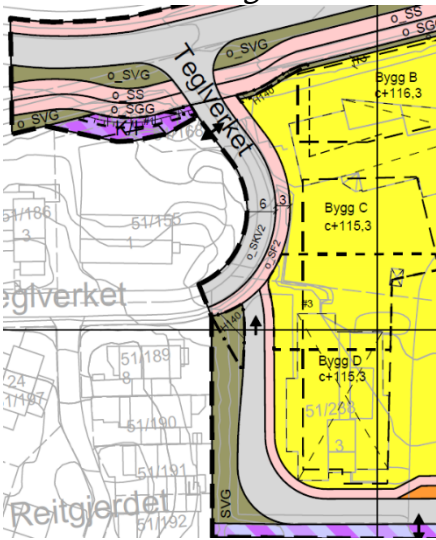
Reguleringsplanforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Bygningsrådet 24.01.2023, med høringsfrist 13.03.2023. Planen har vært på begrenset høring i perioden 12.03.2024-03.04.2024. Det er gjennomført befaringer med naboer.

<i>Merknadsbehandling i høringsperioden 24.01.2023 – 13.03.2023 og begrenset høring 12.03.2024 – 03.04.2024.</i>	
<i>Oppsummering av innspill</i>	<i>Byplankontorets kommentarer:</i>
<u><i>Statsforvalteren i Trøndelag datert 10.03.23</i></u>	
<i>1. Planforslaget medfører at et næringsareal innenfor tettstedsbebyggelsen går tapt. Problematiserer at det kan legge press på nytt arealbehov til næringsformål som gir press på dyrka marka. Denne utfordringen kommer klart fram av kommuneplanforslaget vi nylig har hatt på høring, noe vi har vært svært kritisk til i den sammenheng.</i>	<i>1. Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, både KPA 2012-2024 og KPA 2022-2034, så dette forholdet anses som avklart.</i>
<i>2. Ber om at bestemmelsene tydeliggjøres for at det maksimalt kan åpnes for to parkeringsplasser på terreng.</i>	<i>2. Bestemmelse 4.1.4 er endret til “Det kan etableres maksimalt to parkeringsplasser for bil på terreng. Det skal etableres minst en parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse på terreng.”</i>
<i>3. For å sikre tilfredsstillende miljøforhold under anleggsfasen, må luftkvalitets- og støygrenser fra Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1520 og T-1442 følges. Bestemmelsen bør ivareta støygrenser, prosess ved overskridelse, og håndtering av støv.</i>	<i>3. Bestemmelse 9.1 sikrer at miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442 tilfredsstilles.</i>

4. <i>Det bør det være en bestemmelse om begrensning i tillatt overflateparkering, som angir med klare ord eller tall hvor stor andel som skal etableres i garasjeanlegg.</i> 5. <i>Det er ikke innarbeidet i bestemmelsene hvordan tiltaket skal planlegges slik at klimagassutslippene blir lavest mulig. Planen bør inneholde en klimagassberegning, og bestemmelser som sikrer at det brukes materialer som gir lavest mulig klimagassutslipp.</i> 6. <i>Overvannshåndtering må beskrives bedre enn kun å henvise til utomhusplanen. Planen bør inkludere vurdering av åpne, naturlige løsninger, og en VA-plan må legges ved før vedtak. Statlige retningslinjer krever vurdering av naturbaserte løsninger, og eventuelle andre valg må begrunnes. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og ovennevnte retningslinje fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen inntil det er vurdert naturbaserte løsninger for håndtering av overvann.</i> <u>datert: 04.04.24</u> 7. <i>Reduksjon av høyde, samt takutforming vurderes som positivt.</i> 8. <i>Endringen innebærer at det etableres vendehammer inn mot lekesoner samt at det vil innebære trafikk over gangfelt/veg, som er uheldig med tanke på myke trafikanter og barn. Samtidig vil trafikken begrenses ved foreslått endring, noe som er positivt med tanke på myke trafikanter i området</i>	4. <i>Se punkt 2. All parkering foruten om to parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller.</i> 5. <i>Nytt pkt. § 9.8. i bestemmelsene: Klimagassberegning. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning.</i> 6. <i>Statsforvalteren har i brev datert 25.03.2024 trukket innsigelsen basert på nye vurderinger i overordnet VA-plan, og endring av bestemmelse § 5.1, siste setning, og § 9.2 vilkår for gjennomføring.</i> 7. <i>Tas til orientering.</i> 8. <i>Foreslått vendehammer som lå inne da planen var på begrenset høring er tatt ut i nytt forslag.</i>
---	---

<u>Trøndelag fylkeskommune</u> Datert 13.03.2023 1. Kommunen har satt krav om å redusere høyden på bebyggelsen noe. Med utgangspunkt i kvalitet for uteområdene og estetisk harmoni i nabolaget stiller fylkeskommunen seg bak denne vurderingen. 2. Faglig råd om at det bør settes begrensning på hvor høyt over bakken sokkel kan gå. For høy sokkeletasje gir et preg av døde fasader, med redusert nabolags- og trygghetsfølelse. datert: 09.04.24 3. Oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som rives, i tråd med føringer fra regional plan for arealbruk og FNs bærekraftsmål 11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn. Dette må inkluderes i planbestemmelsene. 4. Ber om at det stilles detaljerte krav til opparbeidelse av uteoppholdsarealer for å ivareta bokvalitet. Vi ser at antall boliger per daa er økt til 17/daa og vi finner ikke at det er tatt inn nye bestemmelser for uteoppholdsarealene, eller anvist plassering av lekearealer. Det avsettes 50 kvm pr. boenhet til felles uteoppholdsareal $173 \times 50 = 8650$ kvm. Som et minimum til planen gir vi faglig råd om at situasjonsplanen bør angi utstrekning og plassering av lekeplasser dimensjonert etter kommuneplanens normer og veiledere, med solanalyser. 5. Videre har vi gitt faglig råd om å fastsette maksimal høyde for sokkeletasje for å unngå tette fasader mot fellesarealer,	1. Tas til orientering 2. De nederste leilighetene mot Brøsetekra er gjennomgående og henvender seg både mot Brøsetekra og mot det indre uteområdet. På grunn av terrengforskjellen mellom Brøsetekra og uteområdet vil de nederste leilighetene (sokkeletasjen) være høyere enn de andre etasjene. Hele sokkeletasjen er boliger. Nederste plan vil ligge på nivå med Brøsetekra og ha inngang fra denne vegen. 3. Planen legger ikke opp til gjenbruk av byggematerialene som rives. Det er satt bestemmelser om at det skal utarbeides en klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp. 4. Bestemmelse pkt. 4.1.5 angir at det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet. Det er tatt inn utfyllende bestemmelser med kvalitetskrav til anleggelse av lekeplasser. Byplankontoret vurderer at planen legger til rette for et godt og samlet uterom. 5. se punkt 2.
---	---

<i>naboer og offentlig uterom. For å ivareta dette gir vi faglig råd om at inngangsplan for bebyggelse over terreng reguleres i plankart, eller at maksimal høyde for sokler/sokkeletasje over terreng fastsettes i bestemmelsene.</i> 6. <i>Det er også tidligere vist til kulturminnelovens §8 som må inkluderes i bestemmelsene.</i>	6. <i>Det anses ikke som nødvendig å inkludere bestemmelser som er sikret gjennom annet lovverk.</i>
<u>Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS</u> <u>Dato 18.03.2024</u> 1. <i>Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Må ha tilstrekkelig kjørbart adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og vannforsyning til brannslukking.</i> 2. <i>Viser til en rekke ting som må hensyntas angående vannforsyning til andre bygg, parkeringskjeller må tåle vekt av utrykningskjøretøy, solcellepanel må monteres på en måte som ikke medfører skade på personell, brannfarlig gass må ikke lagres i kjeller eller på loft.</i>	1. <i>Tas til orientering og er sikret i planen.</i> 2. <i>Tas til orientering</i>
<u>Teglverket velforening,</u> <u>datert 12.03.2023</u> 1. <i>Ny enveiskjørt vei blir farlig hindring for unger som beveger seg mellom boligområdene bl.a i forbindelse med bruk av områdets fellesareal. Kryssing av utkjøring til Teglverket vi kunne føre til unødvendig hendelser og ulykker.</i> <i>Veien vil gå tett i grensen for husene Teglverket 8-18. Unger vil under lek komme til å bevege seg ut i kjørebanelen</i>	1. <i>Ny enveiskjørt vei som kobles på vegen Teglverket vil føre til at det blir økt bruk av veien av biler fra næringsområdet sør for planområdet (T. Ligaard). Strekningen der det blir økt trafikk er en mindre strekning i enden av veien ut mot Brøsetekra. Planen legger imidlertid opp til at det blir økte bredder på fortau langs Teglverket (tre meter, mot to meter i dag) på denne strekningen. Dette vil bidra til tryggere ferdsel for alle myke trafikanter i</i>

<i>med næringstrafikk.</i> <i>Veien er ikke egnet for næringstrafikk.</i> 2. <i>Kryssende sykkelvei og gangbane brukes av unger som beveger seg fra boligområder på andre siden av E6 og omkring Teglverket. Fare for redusert trafiksikkerhet og farlige situasjoner.</i>	<i>denne delen av vegen.</i>  <i>Veien forbi rekkehusene Teglverket 8-18 er lagt med en større avstand fra eiendomsgrensen etter siste høring.</i> 2. <i>Det er vurdert at løsningen tilfredsstillende trafiksikkerhet .</i>
<u>Brøsetdalen Beboerforening,</u> <u>Teglverket 5, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 26, 30, 34, 40,</u> <u>52, 54, 62, 66, 70, 76, 78, 80 og 86.</u> <u>Datert: 07.03.23, 09.03.23, 11.03.23, 12.03.23,</u> <u>13.03.23</u> 1. <i>Det vises i høringsuttalelsene til vanskelige trafikkforhold i Brøsetvegen og at forholdene ikke blir bedre av planforslaget.</i> 2. <i>Kritiske til utkjøring av tungtrafikk fra Tore Ligaard inntil tomtegrensa til Teglverket 8 og 14, samt delen av veien Teglverket som går til utkjøring til Brøseterkra. Bekymret for trafiksikkerhet for barn og voksne som går og sykler. Veien er smal og det er vanskelig for to biler å møtes. Krysset er uoversiktlig og</i>	1. <i>Tas til orientering.</i> 2. <i>Det vises til kommentarer til innspill fra Teglverket velforening (over), punkt 1.</i>

<i>det bør ikke legges opp til mer trafikk. Enveiskjøringen blir en farlig hindring for barn som beveger seg mellom boområdene, bl.a. i forbindelse med bruk av nærområdenes leke og fellesareal.</i> <i>Viser til at Teglverket som vei er etablert for å betjene boligene på Teglverket, er ikke egnet for næringstrafikk/tungtrafikk Etter gjennomlesning av utsendte dokumentasjon virker det som en risikovurdering av nye enveiskjørte vei ikke er gjennomført. Mener vi tilsier at planlagte enveiskjøring ikke bør etableres.</i> <i>3. Nabo i Teglverket 14 er bekymret for høyden på bygg D, høyden økes fra tre etasjer i dag til 4 etasjer. Dette gir økt morgenskygge. Ber om at høyden ikke økes utover dagens bygg som står der.</i>	<i>3. Utarbeidet sol- og skyggestudier viser at det ikke vil skygge til Teglverket 14 som følge av utbyggingen.</i>
<u>Tore Ligaard as og Ligaard Eiendom as – Brøsetekra 5.</u> <u>Datert 13.03.2023</u> <i>1. Synes det er vanskelig å kommentere på skisserte planforslag all den tid dette ikke er i tråd med kommunens eget forslag på KPA i angjeldende område.</i> <i>2. Er kritiske til å åpne opp for boligutvikling i et meget velfungerende næringsområde. Deretter vil det oppfattes svært urimelig å gi Trym Eiendom et sett rammebetingelser som tilstøtende nabo kan risikere selv ikke å få. Anser det som meget merkelig at en stor boligutvikler skal få gjennom sine planer før KPA er fastsatt.</i> <i>3. Det verste scenarioet for Ligaard er at de</i>	<i>1. I forlag til ny KPA er området avsatt til byggesone 3 hvor det er tillatt bolig, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel og industri- og lagervirksomhet.</i> <i>2. Planforslaget er tråd med både gjeldende KPA og ny KPA, og tilstøtende naboeiendommer vil ha samme rammebetingelser ved eventuell utvikling av sine eiendommer.</i> <i>3. Planforslaget som er til behandling, ivaretar at Ligaard kan fortsette med</i>

<i>kan få vanskeligheter med sin næringsvirksomhet på grunn av boligutvikling, for deretter å møte vanskeligheter hvis de selv blir tvunget til å utvikle eiendommen til bolig. Dette kan innebære store milliontap og det kan da ikke være i kommunens interesse å påføre næringsaktører en slik belastning.</i> <i>T. Ligaard</i> <i>Dato 12.04.2024</i> <i>4. Viser til tinglyst veirett eiendommen har over eksisterende trafikksløyfe.</i> <i>5. Viser til viktigheten av sikker trafikal avvikling. Skissert vendehammer er helt uakseptabel. For de store vogntogene er det en nødvendighet at de kan kjøre inn i området, lasse/losse, for deretter å kjøre videre i sløyfen ut av området. Sløyfen sikrer et trygt kjøremønster. Med dagens trafikkilde vil det ikke være mulig å etablere snuplasser uten at det vil medføre betydelige trafikale utfordringer</i> <i>6. Kombinasjonen av ansatte, kunder, vareleveranser og pakke- og losseoperasjoner, gjør at Tore Ligaard as er avhengig av den uteplassen vi har i dag. Vi har definerte soner for ansatte parkering, kundeparkering, vareleveranser og større pakke/losse operasjoner. Som et eksempel vil den foreslåtte vendehammeren nærmest utradere kundeparkeringen og deretter skape en rekke potensielt farlige trafikale situasjoner.</i> <i>7. Forslaget fra utbygger om å skape en ny trafikksløyfe som leder trafikken foran rekkehusene ville kunne være en løsning isolert for vår virksomhet, men vi har</i>	<i>næringsaktivitet på sin eiendom.</i> <i>4. Det reguleres utkjøring ut via Teglverket.</i> <i>5. Vendehammeren er tatt ut i nytt planforslag, og ny utkjøring via Teglverket ivaretar dette forholdet.</i> <i>6. Planforslaget er endret slik at det det blir vei ut til Teglverket og vendehammeren er tatt ut.</i> <i>7. Det er her funnet en løsning som Byplankontoret anser som akseptabel, både for naboene og T. Ligaard.</i>
--	---

<i>ingen problemer med å se at løsningen har sine svakheter og er uønsket for enkelte naboer. Imidlertid er det utbygger som må finne en løsning og eventuelt avgi nødvendig grunn til at en akseptabel trafikk løsning kan etableres. Dette ansvaret kan ikke gis til oss som driver en etablert virksomhet og som har tinglyst veirett på en velfungerende trafikksløyfe. Stiller seg kritiske til at kommunen kommer med forslag som gjør det vanskelig for eksisterende næringsaktører.</i> <i>8. Forslaget bærer preg av at man ikke har satt seg inn i gjeldende situasjon. Ber om at kommunen tar en befarings på området for å få oversikt over virksomheten. Viser til trafikk tall fra 2021.</i>	<i>8. Byplankontoret var på befarings sammen med representanter fra T. Ligaard 15.05.24.</i>
<u>Teglverket 1 AS,</u> <u>datert 12.03.23</u> <i>1. Utvidelse av planområdet og omlegging av gang- og sykkelvegen vil medføre et vesentlig inngrep i vår eiendom. Vil på det sterkeste motsette seg en slik løsning. Arealinngrepet vil begrense framtidig utnyttelse av vår eiendom.</i> <i>2. Arealinngrepet utgjør en relativt stor andel av vår næringseiendom, Teglverket 1. Dette vil legge klare begrensninger på framtidig utvikling av eiendommen både med hensyn til utbyggingsvolum og bebyggelsesstruktur. Arealinngrepet skaper også en ugunstig form på eiendommen som gjør at en enda større del av eiendommen blir vanskelig å utnytte på en rasjonell måte.</i> <i>3. Løsningen er lite bymessig og lite attraktiv</i>	<i>1. Teglverket 1 er i dag ca. 1 309 m², Planforslaget medfører utvidelse av offentlig samferdselsareal med ca. 15 m².</i> <i>2. Viser til vurderingen gitt i planbeskrivelsen: utvidelsen vil ikke ha vesentlig innvirkning på eventuell framtidig endret utnytting av eiendommen Teglverket 1 siden størrelsen på arealavståelsen er forholdsvis liten, og arealet ligger utenfor byggegrensene.</i> <i>3. I planforslaget er del av Brøsetekra</i>

<i>for fotgjengere og syklister Den skisserte løsningen på gang- og sykkeltraseen har en linjeføring som er tilpasset landevegens geometri. Vi viser ellers til Statens vegvesens nye vegnormal N100 Veg- og gateutforming, datert juni 2021. Her framgår det at kravet om å trekke gangfeltet 5 meter inn fra krysset ikke gjelder i gatekryss. Vi mener en eventuell utvidelse av gangvegen med eget areal for sykkel må følge dagens trasé for gangvegen, altså med en rett linjeføring inn mot krysset.</i>	<i>østover fra grense til r20210019 «Sigurd Jorsalfars veg, strekningen Lillebergvegen-Brøsetvegen» og til bru over E6 Omkjøringsvegen tatt inn. Planforslaget tar inn endret gang- og sykkelanlegg, slik at det oppnås en sammenhengende høystandard hovedrute for syklende langs Brøsetruta. Reguleringsplan viderefører og regulerer i tråd med dette, derfor er veien trukket inn,</i>
<i>Brøsetekra 15 Datert 05.04.2024</i> <i>1. Eiendommen ligger inntil planområdet rett øst. Vesentlig at planforslaget ikke begrenser dagens bruk og fremtidig utnyttelse av Brøsetekra 15.</i> <i>2. Deler av adkomstveg f_SKV1 som reguleres mellom nye boliger og Brøsetekra 15 ligger innenfor merknadsstillers eiendom. Slik planforslaget er vist, følger vegen i hovedsak eksisterende veg, og berører ikke Brøsetekra 15. Det er vist tre adkomstpiler inn til Brøsetekra 15 fra vest. Såfremt disse løsningene videreføres fram til vedtak, har merknadsstiller ikke innvendinger til denne delen av planforslaget.</i> <i>3. Planmaterialet viser at utvidelse av Brøsetekra) med sykkelfelt, vil gi inngrep på eiendommen Brøsetekra 15, med 150 m². Det bemerkes at det er høydeforskjeller i terrenget mellom vegen og sokkeletasjen på nordsiden av bygget Brøsetekra 15. Såfremt adkomst og</i>	<i>1. Tas til orientering</i> <i>2. Tas til orientering. Planforslaget vil ikke berøre Brøsetekra 15.</i> <i>3. Tas til orientering</i>

<i>manøvreringsareal for dagens og framtidig bruk av sokkel ikke blir redusert, heller ikke i en anleggsperiode, og at alle kostnader for opparbeidelse av ev. terrengendring, murer, erstatning av vegetasjon osv. bekostes av andre enn GRANUT AS, har merknadsstiller ikke innvendinger til denne delen av planforslaget. Det forutsettes at avhending av areal skjer mot et rimelig vederlag.</i> <i>4. Bestemmelsen § 5.3 er endret ved at det stilles krav om at annen veggrunn - grøntareal skal beplantes med trær. Her bes det om at ordlyden i siste setning endres til «Arealene skal beplantes med egnet vegetasjon og tilsås etter ferdigstilling».</i>	<i>4. Bestemmelse 5.3 innehar setningen om at arealene skal beplantes med trær og tilsås etter ferdigstilling.</i>
--	---

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken.