



Fagnotat

Vår ref.
2023/8981

Vår dato
03.03.2025

Til:	Kommunaldirektør, byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Leirbruvegen 1, 2023/8981, sluttbehandling

1. Hva notatet gjelder

Detaljreguleringen av Leirbruvegen 1 legger til rette for etablering av boligbebyggelse.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Granåsen bygg AS.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og 2022-2034

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), men det er foreslått lavere parkeringsdekning for bil og høyere for sykkel. Beregnet boligtetthet på 6 boliger per dekar er i samsvar med gjeldende KPA, som sier minimum 3 boliger per daa.

I vedtatt KPA for 2022-2034, som ikke er rettskraftig enda, er planområdet del av byggesone 3, som legger vesentlig vekt på kvaliteter som tilpasning til områdets strøkskarakter og ivaretagelse av eksisterende bomiljø. Det er vurdert at planforslaget stort sett er i tråd med ny KPA, men sikrer mindre uteoppholdsareal enn det som kreves. Planforslaget har 50% uteoppholdsareal per bolig/100 m² BRA, mens kravet i ny KPA er 75%.

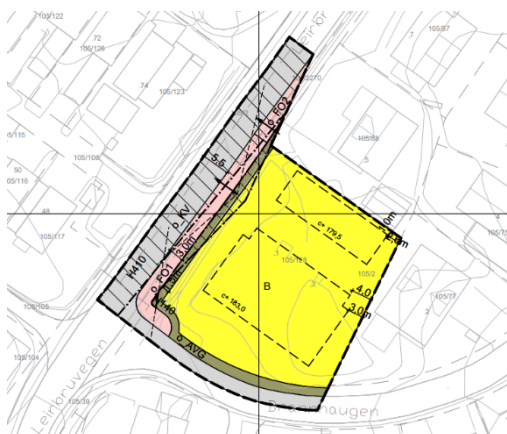
Tidligere vedtak i saken

Tidligere anmodning om oppstart av planarbeid ble ikke anbefalt igangsatt. Spørsmålet ble, etter Pbl § 12-8, behandlet i Bygningsrådet, som ikke anbefalte oppstart av planarbeidet for daværende planinitiativ. I bygningsrådsmøte 05.02.2024 ble det vedtatt foreslått at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og på høring dersom bebyggelse ikke plasseres nærmere Leirbruvegen enn dagens byggegrense og at tomteutnyttelsen/antall boenheter

reduseres. Dette planforslaget er tuftet på anbefalt oppstart av detaljregulering og er tilpasset tilbakemelding om etasjehøyder, carport og takform, samt tilbakemeldinger fra nevnte bygningsrådsvedtak.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planen åpner for leilighetsbygg med inntil 6 boenheter i 2 etasjer og carporter med boder og sykkelparkering. Det legges opp til felles uteoppholdsareal sør for boligen med gode solforhold. Fortau planlegges forlenget inne på tomten fram til krysset mot Brandhaugen.

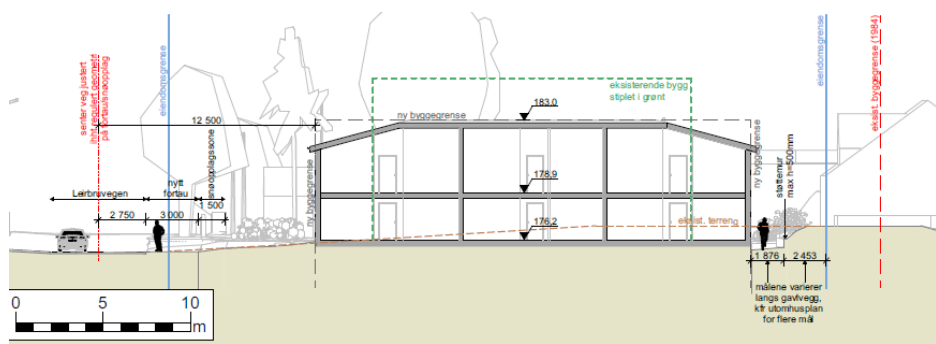


Illustrasjonene viser utsnitt av plankart og planlagt ny bebyggelse og nabobebyggelse

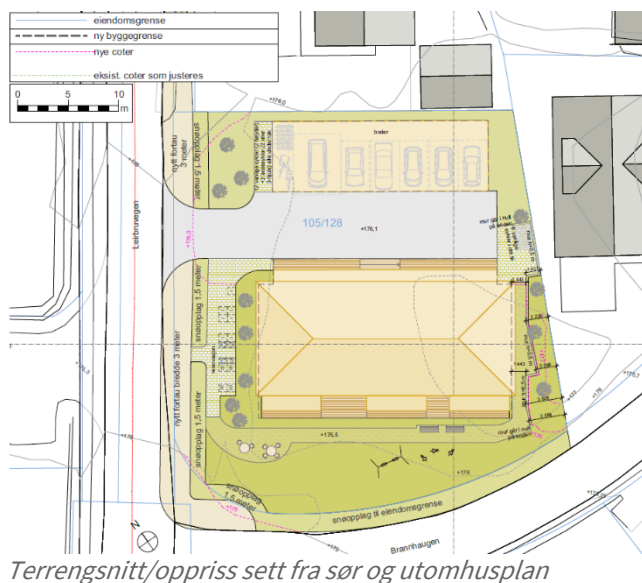
Område for boligformål er ca. 1,3 daa, med tillat maksimum bruksareal (BRA) 782m².

Byggegrensen for boligbygget går mot øst inntil 3 meter fra tomtegrensen og ca. 4-5 meter fra naboens hus og veranda, mens carportrekken tillates 1 meter fra tomtegrensen mot nord.

Planen legger opp til at terrenget senkes samtidig som bygningen sikres maksimum kotehøyde, 1,2 meter lavere enn nabobebyggelsen i øst. Valmtak er sikret i bestemmelsene for leilighetsbygget mens carportrekken har pulttak.



Terrengsnitt/oppriss sett fra sør



Det stilles krav til at fasadematerialer skal gjenspeile typiske materialer brukt i området.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Planen sikrer en moderat fortetting, med bebyggelse som gjentar karakteristiske trekk fra omgivelsene.
- Utnyttelse og utforming er i tråd med KPA for 2012-2024, ny KPA og byutviklingsstrategien, som sier at det her skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter.
- Etablering av fortau gir økt trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- Planen sikrer at det etableres trær inne på eiendommen, som bidrar positivt for naturmangforhold, overvannshåndtering og opplevelsen av området.

Argumenter mot planforslaget:

- Planen tillater et forholdsvis stort fotavtrykk og volum med bebyggelse plassert nært naboer mot øst og nord, som kan gi uheldige virkninger for naboer.

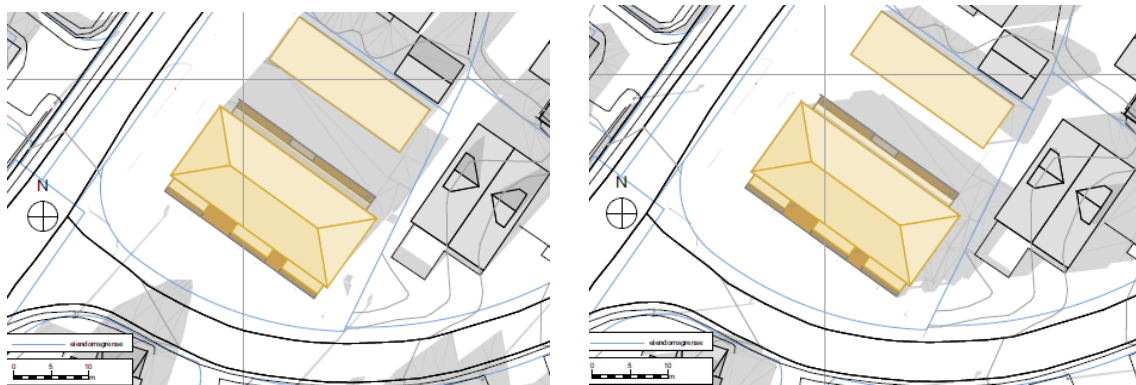
Parkering

Planen stiller krav om minimum 0,4 og maksimum 1 parkeringsplass for bil per boenhet. Dette er i strid med KPA for 2012-2024, hvor minimumskravet er 1,2, men innenfor normen i ny KPA. Det er sikret minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, som tilfredsstiller krav i ny KPA.

Byggegrense

Planen forholder seg til byggegrensen som gjelder for bebyggelsen på østsiden av Leirbruvegen. Dette sikrer fortsatt åpenhet langs Leirbruvegen, som er et tydelig karaktertrekk for området og

som gjør at området har en god visuell kontakt med marka og skianlegget i Granåsen. Begge deler bidrar til områdets egenart og identitet. Romsligheten gir i tillegg spillerom for å kunne utvikle “den Trondhjemske postvei” i framtida, hvis dette blir aktuelt.



Sol skyggeforhold 21. mars kl 15.00 og 23. juni kl 18:00.

Tilpasning til naboeiendommer

Nytt boligbygg og carportrekke kommer forholdsvis nært eiendomsgrensene mot øst og nord, og de noe knappe avstandene begrenser muligheter for optimale overganger til naboeiendommene.

For naboen i øst kan boligbygget medføre økt innsyn og gi en noe dominerende virkning. Sol- og skyggediagram viser at naboens veranda blir skyggelagt etter kl. 18:00 midtsommers. Det vil fortsatt være sol på deler av uteområdet på bakkenivå fram til kl 20.

Planen sikrer maks gesimshøyde c+ 181,6 og valmtak på nytt boligbygg, som blir lavere enn nabohuset mot øst. Dette bidrar til å redusere skyggeforhold for nabo. Utfordringer med brannsmitte og innsyn løses med bestemmelse om plassering av vinduer i gavlfasaden mot nabo. Carportene skal ha pulttak, som gir et lavere og mindre dominerende bygg, med mindre skyggelegging, mot nabo i nord.

Plassering av bebyggelsen ut mot tomtegrensene har noen uheldige virkninger på naboeiendommene, men Byplankontoret vurderer at den moderate fortettingen er akseptabel her. Det er uheldig at nabo mister noe sol på kvelden på uteoppholdsarealene, men sol- og skyggeforholdene blir ikke vesentlig forringet sammenlignet med situasjonen da det tidligere våningshuset, som ble revet i 2022, stod på tomten.

Bebyggelsen er sikret høyde og takform som spiller på lag med bebyggelsen i området. Uteoppholdsarealene har gode solforhold og med lite støy og nødvendige funksjoner bør kunne løses på en akseptabel måte innenfor planområdet. Det er en kvalitet i planforslaget at det sikres planting av stedegne trær på eiendommen.

Byplankontoret vurderer at planforslaget gir gode rammer for å få et positivt tilskudd til området.

4. Kommunale enheter som har merknader/er uenig i saken

Ingen vesentlige uenigheter. Det har vært gjennomført særskilt dialog om VA-ledninger med Kommunalteknikk.

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger opp til boliger og uterom som kan få gode kvaliteter. Første etasje får tilgjengelige boliger som er et positivt tilskudd til boligmassen i nærområdet og felles uteoppholdsarealer som har gode solforhold og er lite støyutsatt. Tomta er forholdsvis flat, og det bør være mulig å få godt brukbare løsninger for alle på bakkeplanet. Planområdet ligger nært barnehage, Bymarka og Granåsen skianlegg, og det er trygge gang- og sykkelveger til lokalt sentrum og barneskole, som gir gode muligheter for ulike aktivitet og deltakelse i lokalsamfunnet. Konsekvensene for sosial bærekraft vurderes som positiv.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Det er kort vei til flere viktige målpunkt i hverdagen og nært god kollektivdekning og gang- og sykkelvegnett. Det legges også til rette for god parkeringsdekning for sykkel. Dette er forhold som gjør det lettere å leve uten bil i hverdagen.

Det er krav om lokal, naturbasert overvannshåndtering som i tillegg til håndtering av nedbørshendelser kan gi opplevelseskvaliteter.

Krav om planting av stedegne løvtrær bidrar til gunstige forhold for lokalt dyreliv og opplevelseskvaliteter for beboerne både innenfor planområdet og nabolaget/omgivelsene.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det skal opparbeides nytt offentlig fortau som krever innløsning av privat grunn og vil gi økte driftskostnader for kommunen på sikt.

8. Prosess og medvirkning

Prosess for å få regulert tomte startet sommeren 2022. Planinitiativet ble avvist av Byplankontoret og avslått av bygningsrådet, og ny planprosess med endret forslag ble igangsatt våren 2023.

Ved førstegangsbehandling kom det krav om at utnyttelsen/antall boenheter måtte reduseres og at bebyggelsen måtte plasseres i tråd med gjeldende byggegrense ut mot Leirbruvegen.

Statsforvalteren leverte innsigelser om krav om støy og luftkvalitetsrapport og grundigere vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Innsigelsene er løst i planen før sluttbehandling.

Oppsummering av merknadene fra offentlig ettersyn og begrenset høring, med Byplankontorets kommentar finnes i planbeskrivelsen.

9. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler planforslaget.

10. Byplankontorets forslag til vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Leirbruvegen 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter senest datert 11.06.2024 med bestemmelser senest datert 03.03.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.02.2025

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

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Plankart

Vedlegg 3: Planbestemmelser