
DETALJREGULERING AV BRØSETVEGEN 26 OG 28

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 06/33586-57 (172992/10)

Saksbehandler: Ingrid Risan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Brøsetvegen 26 og 28 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Madsø Sveen as, datert 25.6.2010, sist endret 14.10.2010 og i bestemmelser sist endret 18.10.2010.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende utomhus- og parkeringsanlegg på eiendommene Brøsetvegen 26 og 28. Dette omfatter bruksendring av eksisterende hotell, Brøsetvegen 26, samt riving av eksisterende bolighus på Brøsetvegen 28.

Et noe mindre prosjekt med til sammen 16 boliger ble første gangs behandlet og utlagt til offentlig ettersyn i januar 2008, da med annen eier og forslagstiller. Prosjektet ble ikke videreført.

Grad av utnytting og kvalitet på utearealer har vært hovedtema i saken. Et omforent forslag omfatter til sammen 18 boliger, noe som gir vel 9 boliger per daa i eksisterende tettbebyggelse. Eksisterende hotellbygning i Brøsetvegen er hovedårsak til at utnytting blir såpass høy. Bygningen avviker klart fra strøkskarakter i småhusområdet, men illustrasjonsprosjektet som følger reguleringsplanen viser at et lavere og mindre nybygg på nabotomta på en god måte kan formidle en overgang til småhusstrukturen.

Rådmannen har funnet å kunne anbefale planforslaget slik det nå foreligger.

Bakgrunn

Komplett planforslag ble innsendt 30.6.2010, med revideringer og suppleringer mottatt 2.7.2010, 23.9.2010 og seinest 14.10.2010. Planforslaget er utarbeidet av Madsø Sveen arkitekter as som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Pro To as.

Planområdet omfatter disse eiendommene:

<u>g/bnr</u>	<u>Adresse</u>	<u>Navn</u>	<u>Forbindelse</u>
12/37	Brøsetvegen 26	Pro To as	Eier/ tiltakshaver
12/8	Brøsetvegen 28	Pro To as	Eier/ tiltakshaver
12/42	Dalkantvegen 16 (del av)	Nylund Invest as	Eier

I tillegg blir følgende eiendommer berørt mht endret adkomst:

<u>g/bnr</u>	<u>Adresse</u>	<u>Navn</u>	<u>Forbindelse</u>
12/93	Brøsetvegen 28b	Holtet/ Hove	Nabo
12/112	Brøsetvegen 28e	Berg/ Fritz	Nabo

Gjeldende reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for et område begrenset av Innherredsvegen, Tungavegen, Bromstadvegen, Brøsetvegen og Dalkantvegen", R207i, stadfestet 28.6.1976.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende utomhus- og parkeringsanlegg på eiendommene Brøsetvegen 26 og 28. Dette omfatter bruksendring av eksisterende hotell, Brøsetvegen 26, samt riving av eksisterende bolighus på Brøsetvegen 28.

Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen 22.8.2007, da med Bente Rødahl arkitekter as som forslagstiller på vegne av Strindheim Eiendom DA. Det ble utarbeidet et planforslag som ble første gangs behandlet i bygningsrådet og utlagt til offentlig ettersyn i januar 2008. Etter offentlig ettersyn startet en prosess med å innarbeide merknader, men arbeidet stanset opp og eiendommene ble solgt til Pro To as våren 2008.

Planforslaget ses på som en fortsettelse av reguleringsarbeidet som ble kunngjort i 2007. Imidlertid er

Trondheim kommune

prosjektet som ligger til grunn for planen utviklet uavhengig av forrige planforslag.

Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Begge eiendommene er i kommuneplanens arealdel 2007-2018 markert som eksisterende tettbebyggelse, der det er krav til arealutnyttelse på minimum tre boenheter per dekar ved regulering av arealer større enn 3 daa. Det sies ikke noe om maksimum begrensning, heller ikke noe om regulering av arealer mindre enn 3 daa. En tetthet på vel 9 boenheter per dekar må likevel sies å gå ut over rammene for hva som har vært intensjonen i arealdelen, særlig med tanke på at det for framtidig tettbebyggelse forutsettes en tetthet på 3-5 boenheter per dekar ved regulering av arealer over 6 daa.

Brøsetvegen 26 er i gjeldende reguleringsplan R207i regulert til forretnings- og kontorbebyggelse med maksimal utnyttelse på $U=0,15$. Brøsetvegen 28 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med maksimal utnyttelse $U=0,15$. Omregulering til boligformål (av nr. 26) foreslås ut fra beliggenheten midt i en etablert bebyggelse som både når det gjelder bygningstypologi og trafikale forhold kan sies å være et typisk boligområde. Omfanget av utbyggingen er styrt ut fra det eksisterende bygningsvolumet på tomta. Det er i dag få eller ingen innslag av andre formål i nær beliggenhet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet avviker slik den står i dag fra utnyttelsesgrad satt i gjeldende reguleringsplan.

Relevant planarbeid på naboeiendom:

I forbindelse med forberedelse av planforslaget har det vært kjent at det pågår en reguleringsprosess for naboeiendommen i øst, Dalkantvegen 16 (gnr/bnr 12/42). Det har vært fremmet et planforslag for boligutbygging på denne eiendommen. Ved bygningsrådets behandling av planforslaget i møte 2.3.2010 ble forslaget ikke vedtatt utlagt på offentlig ettersyn, men bygningsrådet stilte seg positiv til et privat planforslag for eiendommen under forutsetning av at utnyttelsen ble redusert og bygningsmassen i større grad ble tilpasset omgivelsene.

I etterkant av dette har det vært dialog mellom tiltakshaverne for de to planområdene med tanke på løsning for avkjørsel og adkomstveg, samt om utearealer/grønnstruktur. Per dags dato er et noe redusert prosjekt snart klart for innsending på naboeiendom. Det er samarbeidet mht felles avkjørsel til begge planområdene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse der aktuelt tema først og fremst har vært trafikksikkerhet. Det vises til eget vedlegg 5 samt til de enkelte tema i beskrivelsen av planområdet og planforslaget.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet:

Planområdet tilhører Strindheim skolekrets. Leangen travbane og idrettsanlegg ligger i nærheten. Området er dominert av småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende hager. Nabobebyggelsen øst for Brøsetvegen 26 er industribygg som er aktuelt for omregulering til boligområde.

Avgrensning og størrelse på planområdet:

Brøsetvegen 26 og 28 med gnr/bnr 12/37 og 12/8 inngår i sin helhet i planområdet. I tillegg inngår noe areal tilhørende Dalkantvegen 16 (gnr/bnr 12/93) i forbindelse med regulering av ny avkjørsel og adkomstveg for eiendommene Brøsetvegen 26, 28b, 28e og Dalkantvegen 16, 16b.

Trondheim kommune

Samlet er reguleringsarealet på 1 969 m² eiendomsgrunn.

Brøsetvegen 26 har et grunnareal på 933 m².

Brøsetvegen 28 har et grunnareal på 1 003 m².

Dagens arealbruk, Brøsetvegen 26 – tidligere Leangen hotell

Eksisterende bygning har vært benyttet til hotell, bed & breakfast, restaurant, utleieleiligheter og asylmottak. Gjennom ulike godkjenninger gjennom årene har eiendommen fått dagens høye utnyttelse. Bruksareal over bakken er 1 400 m² fordelt på tre etasjer. I tillegg kommer kjeller på 400 m². Dette tilsvarer % BRA = 173 % og % BYA = 50 %.

Totalt er det i dag 42 boenheter i form av hybler/hotellrom. I tillegg rommer bygget kjøkken, kafé/restaurant og tekniske rom/boder. Bygget leies i dag ut som asylmottak.

Eiendommen har i dag ikke opparbeidet utomhusarealer for lek og opphold eller beplantning. Alt bakkeareal benyttes til parkering.

Dagens arealbruk, Brøsetvegen 28

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig med et bruksareal på 109 m² fordelt på 1,5 etasjer. I tillegg kommer en kjeller på ca 56 m² og en garasje på ca 22 m². Totalt bruksareal over terreng er på 131 m². Hagen er opparbeidet til lek og opphold og har mye vegetasjon.

Det er i dag tinglyst rettighet til kjøreadkomst fra Brøsetvegen for beboere i Brøsetvegen 28B og 28E over eiendommen. Bebyggelsen er forutsatt revet i planforslaget, og adkomstvegen til nr. 28B og 28E er forutsatt flyttet til Dalkantvegen som vist på plankart og illustrasjoner.

Grunnforhold

Planområdet ligger utenfor faregradskart for kvikkleire i Trondheim kommune og utenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn. Videre er det ikke registrert kulturminner i grunnen innenfor planområdet.

Naturverdier

Planområdet er ikke avmerket på kart som omhandler naturverdier.

Rekreasjonsverdi og grønnsstruktur

Planområdet utgjøres av to private eiendommer som i dag ikke er tilgjengelige for bruk av barn og unge til aktivitet. Brøsetvegen 26 skiller seg ut i området ved å være den eneste bygningen som ikke står i et grønt miljø, mens Brøsetvegen 28 har en relativt stor hage med mye vegetasjon også mellom bolig og fortau/gate.

Stedets karakter

Planområdet har gode solforhold. Det er en svak terrenghelning fra sørvest til nordøst med et totalt fall på 0,8 m. Generelt framstår området som flatt, men bak nabobebyggelsen mot øst skrår terrenget markant nedover.

Bydelen er preget av småhusbebyggelse, stort sett eneboliger og tomannsboliger/kjedede eneboliger over 1,5-2 etasjer med saltak. Gatebildet mot Brøsetvegen er hus i hage der husene ligger noe høyere enn fortauet og i noe varierende avstand fra vegen. Der er innslag av andre bygningstyper, for eksempel industribygninger på Dalkantvegen 16 og nybygd barnehage i Brøsetvegen 32, men hotellbygningen i Brøsetvegen 26 kan sies å være i klar kontrast til omgivelsene med sin store, massive form.

Trondheim kommune

Slik hotellbygningen framstår er den svært dårlig tilpasset målestokken i nabobebyggelsen og har også et klart uttrykk som næringsbygg. Bygningens tilstand og eiendommen forøvrig er preget av manglende vedlikehold og opparbeidelse, noe som i stor grad har skyld i lang tids usikkerhet om egnet bruk.

Det har i løpet av prosessen vært vurdert hvorvidt bygningen er antikvarisk verdifull. Byantikvarens endelige konklusjon er at det kun er marginal interesse knyttet til den, og det ligger dermed til rette for inngrep som fasadeendringer, påbygg, balkonger etc.

Trafikkforhold

Det generelle trafikkbildet i Brøsetvegen og Dalkantvegen er rolige boligater med liten gjennomgangstrafikk. Nedre del av Brøsetvegen og tilstøtende veger har fartsgrense 30 km/t. Det er anlagt fartsdumper i vegen. Det er ikke nødvendig med tiltak på grunn av støy eller luftforurensing fra trafikk iht. Trondheim kommunes støyregistreringer.

Det er periodevis mye gateparkering i deler av tilliggende gater. Mye av denne skyldes virksomheten i Brøsetvegen 26, noe som er til stor frustrasjon for naboer og som også fører til usikre trafikkforhold rundt krysset Dalkantvegen/Brøsetvegen. Det er kommet innspill fra naboer i forbindelse med samråd som peker på at det er vanskelige siktforhold i krysset og også vanskelig framkommelighet for fotgjengere pga villparkering. Det er uklare skiller mellom fortau og hotelleiendommen som har asfalt og parkering med avkjørsel langs hele huslengden.

Det har til daglig vært en del trafikk i forbindelse med næringsvirksomheten i Dalkantvegen 16. Pga motbakke fra denne eiendommen opp mot avkjørsel til Dalkantvegen har bilene stor fart og dårlig sikt når de skal krysse fortau. Dette gir også dårlig trafiksikkerhet for fotgjengere i Dalkantvegen. Strekningen er skoleveg og også brukt av barn som følges til barnehage i nærheten.

Nærmeste bussholdeplasser er på Bromstadvegen og Innherredsvegen (E6). Avstanden til disse er ca 450 m. Bussene går med et tidsintervall på 15 minutter morgen og ettermiddag. Det er opparbeidet fortau langs Brøsetvegens østre side, dette er en etablert skoleveg. Gangavstand til Strindheim skole er 700 m gang- og sykkelforbindelse via Brøsetvegen, Gartnerivegen og Bromstadvegen.

Annen infrastruktur

Området sokner til Strindheim skolekrets. Strindheim skole har begrenset skolekapasitet for tiden, og krav til avklaring av disse forholdene inngår derfor i planbestemmelsene.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Bygningene er tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Innspill til planforslaget

Samråds- og medvirkningsprosess

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 20.8.2007.

Samrådsprosessen har vært todelt i den forstand at det var gjennomført en komplett kunngjørings-, varslings- og samrådsrunde med naboer, myndigheter og øvrige høringsinstanser i forbindelse med det forslaget som ble lagt fram til første gangs behandling og offentlig ettersyn i januar 2008. Den gang involverte prosessen særlig naboer og byantikvar i tillegg til byplankontoret.

Trondheim kommune

Det planforslaget som nå er utarbeidet av ny tiltakshaver og forslagstillers har derfor hatt en ny samrådsprosess med disse aktørene. Det har vært flere arbeidsmøter med byplankontoret, tilskrivning og informasjonsmøte for naboer og møte med byantikvar.

Innkomne innspill

Herunder følger kort sammendrag av innspill med forslagstillers kommentarer.

Infomøte med naboer, 17.3.2010:

- Naboer i Brøsetvegen 28B og 28E anser seg som mest berørt av tiltaket. Føler at prosjektet kommer for nært og er stort og stenger deres eiendommer inne visuelt. Ønsker at Brøsetvegen 28 kan reduseres til to etasjer.
- Nabo i Brøsetvegen 28E m/flere: Juridiske forhold rundt ny adkomstveg må avklares.
- Nabo i Dalkantvegen 14, 25 og Brøsetvegen 24, 35 m/flere: Applauderer fasadeuttrykk/utseendet. Positiv til endelig avklaring av arealbruk og parkeringsforhold. Mener tiltaket er bra i forhold til alternativer som har vært vist tidligere og i tråd med hva man kan forvente for området.
- Nabo i Dalkantvegen 14: Trafikksikker løsning ved avkjørsel til Dalkantvegen må vektlegges.
- Nabo i Brøsetvegen 24 m/flere: Bekymret for at det til tross for p-kjeller og oppfylte p-krav fortsatt vil være mye parkering langs fortau. Viser til at det er parkeringsforbud lenger opp i Brøsetvegen, noe som bidrar til at strekningen forbi planområdet allerede er attraktiv for gateparkering.

Forslagstillers kommentarer:

- Til innspill fra naboer i Brøsetvegen 28B og 28E: Se eget avsnitt under vedr. skriftlig innspill fra de samme naboene.
- Adkomstveg og trafikksikkerhet: Ny adkomst vil ligge delvis på eiendommen til Dalkantvegen 16. Det foreligger skriftlige avtaler mellom grunneierne vedr. dette. I tillegg er det igangsatt et samarbeid mellom utbygger/eier av Dalkantvegen 16 og Pro-To as. Formålet er å utforme et trafikksikkert og oversiktlig kryss. Adkomstveg, nedkjøring til parkeringskjeller og kryssløsning prosjekteres av spesialrådgiver på vegutforming. Frisiktsoner legges inn i reguleringsplanen.
- Krysset Dalkantvegen/Brøsetvegen er i dag også regnet som utrygt av naboene. Dette skyldes uavklarte grenser mellom fortau, veg og parkering for Brøsetvegen 26. Disse forholdene vil bli ryddet opp i som en følge av prosjektet slik som vist på illustrasjonsplanen.
- Parkering: Planområdet får bestemmelser om parkering i tråd med Trondheim kommunes norm, og vil oppfylle kravet til parkeringsdekning innenfor egen eiendom. Dette inkluderer også krav til gjesteparkering. Likeledes oppfylles krav til sykkelparkering etter samme norm innenfor eiendommen.

E-post fra nabo i Dalkantvegen 14, Steinar Oksvold, 26.3.2010:

Ønsker å utdype referat fra infomøte når det gjelder kommentarer om trafikksikkerhet og villparkering:

- Mener adkomst til Brøsetvegen 26 m.fl. må planlegges og koordineres sammen med Dalkantvegen 16 i forhold til dagens bruk og med tanke på framtidig omregulering av Dalkantvegen 16 til boligområde. Frisiktsoner må utredes. Gjør oppmerksom på at bratt stigning fra Dalkantvegen 16 mot fortau ofte fører til høy fart.
- Ber om at det utarbeides en trafikkanalyse hvor det utredes fare for villparkering i området og eventuell innføring av parkeringsforbud i soner. Mye villparkering i området genereres bl.a. av hybel- og leilighetsutleie, og forårsaker uheldige trafikksituasjoner.

Forslagstillers kommentarer:

- Adkomstveg og trafikksikkerhet: Se kommentarer gitt til innspill på infomøte med naboer.
- Parkering: Dagens problemer med villparkering skyldes i stor grad arealbruken i Brøsetvegen 26 med mange utleieenheter og næringsvirksomhet i kombinasjon med mangel på parkeringsplasser innenfor egen

Trondheim kommune

eiendom. Omregulering til boligformål med oppfylt krav til parkeringsdekning i p-kjeller vil være en stor forbedring for hele området.

Parkering i gate som skyldes parkeringsforbud i andre deler av Brøsetvegen samt hybelutleie på andre eiendommer oppfattes som forhold som ikke berøres eller forverres av planforslaget. Så lenge gateparkering er tillatt vil det naturlig nok bli brukt. Problemet har vært at denne gateparkeringen har vært ukontrollert – ”villparkering” – ved krysset Dalkantvegen/Brøsetvegen. Mer ordnede forhold mht fortau og opparbeidet vegetasjon vil gi mer ordnede parkeringsforhold.

Brev fra naboer i Brøsetvegen 28B og 28E, 15.4.2010:

Ønsker å utdype referat fra infomøte og viser samtidig til brev fra naboer til Trondheim kommune, datert 19.5.2008, i forbindelse med samråd rundt opprinnelig planforslag:

- Mener prosjektet har altfor høy tomteutnyttelse sammenlignet med andre felt i nabolaget. Ber om at høy utnyttelse på nr. 26 må kompenseres av lavere utnyttelse på nr. 28 både når det gjelder areal og antall boenheter.
- Krever at byggehøyde reduseres med en etasje for planlagt bebyggelse og at antall boenheter reduseres tilsvarende.
- Planlagt p-kjeller virker liten i forhold til antallet boenheter, for eksempel med for få gjesteparkeringsplasser. Dette vil føre til stor grad av villparkering i gaten.
- Ny adkomstveg må være godt oversiktlig og planlegges grundig i samarbeid med prosjektet Dalkantvegen 16. Negativ til gjesteparkering som vist ved avkjørsel.
- Ulogisk adkomst inn i utearealet mellom Brøsetvegen 26 og 28. Inngang fra Brøsetvegen vil gi mindre gangtrafikk i uteområdet og større tilgjengelig uteareal.
- Etterlyser skriftlig avtale mellom seg og ProTo as og Dalkantvegen 16 vedr. ny adkomstveg. Planlegging av adkomst må ta hensyn til søppelhenting og snømåking og være stor og bred nok slik at utrykningskjøretøy kan kjøre inn til Brøsetvegen 28B og 28E.
- Det må tas hensyn til at det er mange barn som ferdes på gangveg i Brøsetvegen og Dalkantvegen.

Forslagstillers kommentarer:

- I tidligere framlagt planforslag (fra 2008) var ny bebyggelse i Brøsetvegen 28 foreslått i øst-vestretning på tomten. Den lå da svært tett opptil bebyggelsen på nr. 28B/28E. I gjeldende prosjektforslag er retningen snudd 90 grader slik at nytt bygg ligger langsetter Brøsetvegen og dermed minst 12,5 m fra eiendomsgrensen til nr. 28B og 28E. Det legges et opparbeidet grønt- og uteoppholdsareal som en ”buffer” mellom nytt bygg og nr. 28B og 28E. Dette gir luft og lys og vil være en kvalitet også for nr. 28B og 28E.
- Et viktig parameter ved fastsetting av tomteutnyttelse er kvalitet og størrelse på uteoppholdsarealer innenfor området. I Trondheim kommunes veileder for uterom er det satt minimumskrav til areal, utforming, sol- og skyggeforhold etc. Dokumentasjonen som følger planforslaget viser at disse hensynene er ivarettatt med det antall boliger og med høyde og utstrekning som foreslått.
- Videre er det vanskelig å sammenligne planområdet direkte med øvrig bebyggelse i nabolaget. Brøsetvegen 26 er i utgangspunktet et ruvende fremmedelement som skal inngå i planen, og fokus bør være hvordan dette utgangspunktet kan transformeres til et attraktivt boligprosjekt som er et mer positivt tilskudd til nabolaget.
- Viktige målsetninger for utforming har vært å bryte ned skalaen på nr. 26. Dette gjøres ved å lage sprang i fasader og høyder. I tillegg vil nybygg på nr. 28 virke som et mellomledd mellom nr. 26 og annen nabobebyggelse. Viser til øvrige deler av beskrivelse av prosjekt- og planforslag for en utdyping av hvordan dette er tenkt.
- Parkeringsforhold: Se kommentarer gitt til øvrige innspill fra naboer.
- Ny adkomstveg og trafiksikkerhet: Se kommentarer gitt til øvrige innspill fra naboer.

Trondheim kommune

- Adkomst inn mellom bygningene er forbeholdt gangadkomst. Inngangsdører til felles trapp og heishus for hvert bygg vender dermed ut mot utearealet og vil gi boligene en god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal. Aktiv bruk av utearealer til bl.a. gangadkomst, tilgjengelig opphold og lek kan ses på som positivt for den felles ubebygde delen av tomten mht opparbeidelse, vedlikehold etc.

Trondheim kommune, byantikvaren, møte 6.5.2010:

- Hotellbygningen kan ses på som en "raritet" fra 60-tallet og har derfor vært vurdert mht bevaringsverdi, men kan sies å ha marginal antikvarisk interesse.
- Det er ikke grunnlag for innvendinger mot en fornuftig omarbeiding slik forslaget viser.
- Positivt at bebyggelsen gis en helhetlig oppbygging og utforming.
- Brøsetvegen 26 som fremmedelement i omgivelsene fra før gjør det mulig å utforme nybygg i annet formspråk enn det som kan sies å være strøkskarakteren for øvrig.
- Ikke negativ til tre etasjer på Brøsetvegen 28. Kan fungere som forbindelsesledd mellom Brøsetvegen 26 og nabobygninger.
- Materialsifte og letthet på toppetasje viktig for å bryte ned skala og høyde.

Forslagstillers kommentarer:

Innspillene er i tråd med intensjonene i og utformingen av illustrert prosjekt.

Endring etter innspill- og samrådsfase:

Etter dette er prosjektet i samråd med byplankontoret redusert fra 20 til 18 boenheter. Arealet er redusert noe i tredje etasje i nr. 28 mot sør, og nr. 26 er endret/ redusert noe i første og fjerde etasje.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bolig	Hotell/næring	Sum alle byggeformål	Fri-område	Kjøreveg
Sum grunnareal	1864 m ²	0 m ²	1864 m ²	0 m ²	<0> m ²
Utnytting planlagt bebyggelse	2350 m ² BRA	0 m ² BRA	2350 m ² BRA		
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng*	1415 m ² BRA *	0 m ² BRA*	1415 m ² BRA*		
Areal på eksisterende bebyggelse - over terreng - under terreng	131 m ² BRA	1400 m ² BRA	1531 m ² BRA		
	56 m ² BRA	400 m ² BRA	456 m ² BRA		
Boliger	18				
Arbeidsplasser	0	0	0		

*) inngår ikke i beregning av % BRA

Planlagt arealbruk

Arealene foreslås regulert til:

Saksfremlegg - arkivsak 06/33586-57 (172992/10)

Trondheim kommune

- Område for boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Samferdselsanlegg - veg
- Hensynssoner – sikringssone friskt
- Bestemmelsesområde – parkeringskjeller under terreng

Planlagte byggeområder/grad av utnytting

Tillatt bruksareal, BRA, for Brøsetvegen 26 skal ikke overstige 1750 m².

Tillatt bruksareal, BRA, for Brøsetvegen 28 skal ikke overstige 600 m².

Totalt BRA blir 2 350 m² over terreng. I tillegg kommer boder og parkering i kjeller som gir et samlet BRA på 3 765 m².

Maks % BRA beregnes dermed til 127 % medregnet kun bebyggelse over terreng.

Leilighetsfordelingen er 13 boenheter i Brøsetvegen 26 i tillegg til fem boenheter i nybygg på Brøsetvegen 28. Boligtypene er tre- og fireromsleiligheter. Maksimalt leilighetsantall er 18, dette utgjør vel 9 boenheter per dekar.

Bebyggelsens plassering og utforming

Dagens bygning i Brøsetvegen 26 er, som tidligere beskrevet, dominerende og lite tilpasset omkringliggende småhusbebyggelse både i målestokk og uttrykk. En viktig målsetning er å gjøre bygget lettere og løsere i formgrepet og å bryte ned skalaen i forhold til omgivelsene.

En annen overordnet målsetning er at den samlede nye boligbebyggelse innenfor planen framstår helhetlig. Det er heldigere og ”roligere” for omgivelsene dersom både nr. 26 og 28 utformes i samme formspråk med likhet i materialer, farger og fasadeoppbygging/elementer. Slik kan også nr. 28 fungere som et ”mellomledd” mellom nr. 26 og øvrig nabobebyggelse mht høyder og volumoppbygging og dermed være med på å dempe inntrykket av bygningen som et fremmedelement.

Det er behov for å foreta inngrep i eksisterende bygningsvolum i nr. 26 for å etablere tilfredsstillende bokvaliteter. Dette dreier seg f.eks. om private uteareal på balkonger og terrasser, større vindusflater for økt lysinnslipp, samt økt arkitektonisk kvalitet bl.a. med hensyn på materialbruk.

Bebyggelsen i nr. 26 vil etter ombygging ha tre etasjer samt en påbygd fjerde etasje på litt over halvparten av takflaten. Vegglivet er trukket minimum 2 m inn i forhold til etasjene under. Det foreslås takterrasser.

Det kan virke selvmotsigende å utvide eksisterende hotellbygning med leiligheter på takflaten, men det er foreslått ut fra en oppfatning av at dette vil bidra til å dempe opplevelsen av dagens tunge uttrykk.

Ny bebyggelse i nr. 28 foreslås med en utstrekning langs Brøsetvegen som gjør at det blir plass til grøntområde og felles uteopphold mellom bebyggelsen og de tilgrensende naboeiendommene i øst. Bygningen vil ha tre etasjer der tredje etasje er tilbaketrukket mot naboeiendom i sør. Som snitt og fasadeoppriss viser får bygningen dermed en utstrekning og høyde som faller på plass mellom områdets typiske bygningsstørrelse og nr. 26. Planlagt materialsifte over andre etasje vil bidra til å holde høyden nede visuelt.

Boligmiljø og uterom

Boligområdet planlegges med full tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Gjennom reguleringsbestemmelsene sikres universell utforming til 50 % av leilighetene, samt universell utforming av parkeringskjeller, boder og utearealer. Det er trinnfri adkomst med uproblematisk stigningsforhold til innganger og heis fra parkeringskjeller til alle leiligheter. Det er også trinnfri adkomst til terrasser, balkonger og øvrig

Trondheim kommune

uteoppholdsareal.

Det har gjennom prosessen vært stort fokus på uterom og størrelse og kvalitet på dette. Trondheim kommunes uteromsnorm har tallfestede minstekrav til størrelse på utearealene, og disse oppfylles i prosjektet. Krav til uteoppholdsareal i ytre sone er samlet uterom på minst 50 m² per boenhet. Derav skal halvparten av arealet være på terreng, sammenhengende og til felles bruk. For Brøsetvegen 26 og 28 tilsier dette krav til henholdsvis 900 m² samlet uteoppholdsareal (18 boliger) der 450 m² er sammenhengende og til felles bruk. I tillegg stilles det krav til kvalitet på utearealene.

Mellom Brøsetvegen 26 og 28 foreslås et sentralt, felles plassrom som inneholder gangadkomst til boligene og øvrig lek- og oppholdsareal. Alt felles uteoppholdsareal skal ha en parkmessig opparbeiding og tilrettelegges for bruk for alle beboere, uansett alder. Det legges vekt på gode solforhold og gode romlige forhold mht møblering, lek, vegetasjon etc.

Ved gangadkomsten og i tilknytning til felles vinterhage i sørvestre hjørne av nr. 26 anlegges en møblert, felles uteplass med gode solforhold ettermiddag og kveld.

I tillegg til fellesarealet på bakken etableres en stor felles takterrasse i nr. 26. I tillegg har alle leiligheter private balkonger eller terrasser. Den felles vinterhagen i første etasje i nr. 26 kan ikke regnes med som uteopphold, men vil likevel være et verdifullt tilskudd til dette. Uteareal på terreng mot fortau i Brøsetvegen samt sør for nr. 28 vil bli tillagt leilighetene i første etasje som privat hageareal. Det felles uteoppholdsarealet er plassert og utformet slik at det ikke påvirkes av slik privatisering.

Det har vært lagt vekt på at området også framstår tilgjengelig og åpent mot nabobebyggelsen. Slik sett representerer prosjektet en ny kvalitet i det etablerte boligstrøket der det fra før ikke er felles lek- og oppholdsareal utenom de private hagene.

Prosjektet har et samlet uteoppholdsareal på terreng, balkonger og terrasser på 1330 m². Størrelse på det sammenhengende, felles uteoppholdsarealet på terreng er 570 m².

Vedlegg 7 redegjør nærmere for størrelse, lokalisering og kvalitet på uterom. Det vises også til sol-/skyggestudie (vedlegg 6), illustrasjonsplan (vedlegg 3) samt snitt- og plantegninger (vedlegg 10-12).

Trafikkløsning og parkering

Ny adkomst til parkeringskjeller under Brøsetvegen 26 og 28 vil være fra Dalkantvegen og er vist som eget formål i reguleringsplankartet. Dette vil samtidig bli ny adkomst til Brøsetvegen 28B, 28E og Dalkantvegen 16. Utforming og stigningsforhold framgår av vedlagte illustrasjoner. Det vil kun være gang- og sykkeladkomst fra Brøsetvegen inn i arealet mellom bygningene. Dette vil være regulert med vegsperring som kan fjernes for utrykningskjøretøy.

Planområdet tilhører ytre sone iht. Trondheim kommunes parkeringsnorm. Det betyr at det stilles krav til 1,5 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering inngår i dette. Minst 5 % av bilparkeringsplassene skal være universelt utformet. For illustrert prosjekt kreves iht. dette 27 plasser til bilparkering, derav to universelt utformede plasser, og 36 sykkelparkeringsplasser.

Illustrert forslag viser 33 parkeringsplasser for bil der kun en ligger utenom p-kjeller. Tre av plassene er utformet for bevegelseshemmede. Forslaget viser også 36 sykkelparkeringsplasser. 17 av disse er i tilknytning til gangadkomst til hovedinnganger. De øvrige vil ha plass i egen sykkelbod i tilknytning til p-kjeller.

Trondheim kommune

Regulert fortau i Dalkantvegen langs eiendommen skal istandsettes og avgrenses mot gata med kantstein (vist i tilstøtende reguleringsplan R206i, "Bebyggelsesplan for et område på Belbuan mellom Brøsetvegen og Dalkantvegen", vedtatt 1.6.1989).

Teknisk infrastruktur

Endret bruk av hotellet fra 42 boenheter til 13 leiligheter anses ikke å medføre noe ekstra belastning på vann- og avløpsnett. Etablering av fem nye boenheter i Brøsetvegen 28 i stedet for eksisterende enebolig vil ikke øke belastningen nevneverdig.

Det planlegges bruk av mobilt avfallsuganlegg med tømning fra Dalkantvegen.

Miljø og energi

Bygningene vil bli tilknyttet fjernvarme. Målsetninger for videre prosjektering er å utvikle husene som lavenergibygg. I den forbindelse vil det bli utredet ulike konsepter for varmepumper og vannbåren varme. Bygningenes omriss og maksimalhøyder i reguleringsplanen er satt slik av hensyn til nødvendig etterisolering av yttervegger og tak for å oppnå disse målsetningene.

Planlagt gjennomføring

Forslag til reguleringsbestemmelser setter krav til at skolekapasiteten på Strindheim skole må dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

Likeledes stilles det krav til at kjøreveg/ny avkjørsel må være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis og at utomhusarealene skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

Fortau langs eiendommen i Dalkantvegen må settes i stand med kantstein iht. gjeldende regulering før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Med bakgrunn i vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 5, er det ikke funnet grunnlag for å stille krav til tiltak i grunnen, støytiltak eller andre avbøtende tiltak.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet:

Eksisterende bebyggelse i Brøsetvegen 26 bryter i dag vesentlig med stedets karakter både når det gjelder arealbruk og utforming og har begrenset arkitektonisk verdi. Planforslaget legger opp til en boligløsning som likeledes ikke underordner seg stedskarakteren mht type og form, og som har en høyere utnyttelse enn området forøvrig. Det medfører likevel mulighet for en positiv endring av situasjonen med hensyn til mer tilpasset arealbruk, samt estetisk og arkitektonisk helhet sett i forhold til omgivelsene.

Trafikk:

Dagens trafikk- og parkeringsbilde betegnes som uoversiktlig og problematisk og oppfattes dermed som trafikkfarlig av naboer i området. Planforslaget medfører en positiv endring av dette.

Befolkningens helse og tilgjengelighet til uteområder:

Eiendommene som inngår i planen har hatt mangelfulle eller kun private utearealer. Planforslaget medfører økt brukbarhet og tilgjengelighet for beboere i planområdet.

Barn og unges oppvekstvilkår:

Planforslaget innebærer opparbeidelse av arealer for lek iht. vedtekter og forskrifter.

Trondheim kommune

Det vises til vedlegg 5, ROS-analyse, der det fremgår at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko, bl.a. er det verken risiko for ras- og flomfare, forurensning i grunnen eller støy- og luftforurensning.

Avveiling av konsekvenser

Den økte utnyttelsen av eiendommene innenfor planområdet har vært gjenstand for vurderinger og diskusjon gjennom samrådsprosessen. Ved å tillate en utnyttelse som planforslaget innebærer gis det samtidig rom for et realistisk og gjennomførbart boligprosjekt. Konsekvensene for omgivelsene når det gjelder endringer i arealbruk, estetikk og trafikkmessige løsninger vurderes å være overveiende positive i forhold til dagens situasjon der nettopp disse forholdene utgjør et problem for omgivelsene.

Å utfordre den eksisterende bygnings fysiske rammer i høyde og bredde for å oppnå bedre estetikk er et prioritert valg. Å la nybygget i Brøsetvegen 28 ha tre etasjer inn mot nr. 26 er gjort for at anlegget skal oppleves helhetlig og henge sammen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Vurdering

Planforslaget legger opp til en tetthet som oppfattes som høy med vel 9 boenheter per dekar i areal avsatt til eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealdelen forutsetter minimum tre boliger per dekar i eksisterende tettbebyggelse ved regulering av arealer over 3 daa. Planområdet er på ca. 2 daa, og arealdelen gir ikke konkrete retningslinjer for så små områder.

Det eksisterende hotellbygget i Brøsetvegen 26 avviker volummessig og arkitektonisk fra generell strøkskarakter i småhusområdet. Bygningen har hatt mange funksjoner, som spesielt mht. trafikkbelastning har vært uheldig i et boligområde. Eiendommen har ikke tomteareal som gir rom for uteareal på bakken, men sammen med naboeiendommen har det vært mulig å realisere et prosjekt med all parkering under bakken samt felles utearealer på bakkenivå. Planforslaget viser en fornuftig bruk av hotellbygget samtidig som illustrasjonsprosjektet viser at det også kan gis en god utforming, noe som har vært avgjørende for at rådmannen finner å kunne anbefale det framlagte forslaget, til tross for høy utnyttning. Foreslått nybygg i Brøsetvegen 28 vil med vist nedtrapping mot sør videre være med på å formidle overgangen til småhusbebyggelsen som ligger inntil.

Det å få tilstrekkelig størrelse og tilstrekkelig kvalitet på uterommene, bl.a. ettermiddagssol på fellesarealene, har vært et viktig tema i planprosessen. Uteromsnormens anbefalinger om sol på minimum 50 % av utearealene kl. 15 vårjevndøgn er tilfredsstilt. Kl. 18 sommersolhverv er det ikke sol på hovedfellesarealet, men på private balkonger samt på et mindre fellesareal ut mot Brøsetvegen. Rådmannen finner at dette er tilfredsstillende.

Med parkeringskjeller under hele det felles utearealet blir muligheten for å plante større trær noe begrenset. Det er imidlertid lagt opp til en tilstrekkelig jordoverdekning til at det kan plantes busker og sås plen. Det store terrengfallet øst for planområdet gjør det særdeles viktig at overgangen mellom parkeringskjeller og naboeiendommer ivaretas på en god måte for å unngå uheldige terrengsprang. Det kan med fordel fram mot sluttbehandling ses på om parkeringskjelleren kan reduseres noe i bredden for å øke avstanden til naboeiendommer i øst, og om delen utenfor bygning kan senkes noe i terrenget.

Trondheim kommune

Det er ikke redegjort godt nok for avfallsløsninger. Det er under planlegging bruk av mobilt avfallsug, men det må før sluttbehandling redegjøres nærmere for dette. Dette gjelder bl.a. for hvilke fraksjoner søppelsuget kan omfatte, hvor det skal avleveres og hentes. Av trafiksikkerhetsmessige grunner må det unngås løsninger som forutsetter løfting av containere over fortau i Dalkantvegen.

Det forutsettes at det fram mot sluttbehandling ses på mulighet for en innstramming av avkjørselen i samarbeid med tilstøtende planarbeid for Dalkantvegen 16.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Dette er et lavt tall for denne type bebyggelse. Iht. nye tekniske forskrifter (TEK) per 1.7.2010 skal bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet ha heis, og videre sies det at boenhet i bygning med krav til heis skal være tilgjengelig. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Dette betyr at det er krav i TEK om at alle boligene i foreliggende prosjekt skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse. Det må vurderes før sluttbehandling om bestemmelsen som gjelder universell utforming skal omformuleres som følge av dette.

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte.

Planen har en god planfaglig kvalitet.

Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

Rådmannen i Trondheim, 26.10.2010

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1	Reguleringskart datert 25.6.2010, sist endret 14.10.2010
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser sist endret 18.10.2010
Vedlegg 3	Vedlegg til bestemmelse, illustrasjonsplan datert 20.9.2010
Vedlegg 4	Oversiktskart
Vedlegg 5	ROS-analyse

Trondheim kommune

Vedlegg 6	Sol- og skyggediagram
Vedlegg 7	Utredning uterom
Vedlegg 8	Fasader
Vedlegg 9	Perspektivskisse
Vedlegg 10	Snitt
Vedlegg 11	Snitt omgivelser
Vedlegg 12	Plantegninger