

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV BRØSETVEGEN 26 OG 28

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 06/33586-83

Saksbehandler: Ingrid Risan

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Brøsetvegen 26 og 28 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Madsø Sveen arkitekter AS senest datert 28.2.2011 med bestemmelser senest datert 28.2.2011.

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

::: 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 i Brøsetvegen 26 med påbygg og tilbygg, samt riving av eksisterende bolighus med oppføring av nybygg i Brøsetvegen 28, til sammen 18 boenheter.

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

Grad av utnyttning og kvalitet på utearealer har vært hovedtema i saken. Et omforent forslag omfatter til sammen 18 boenheter, noe som gir vel ni boenheter per dekar i eksisterende tettbebyggelse. Eksisterende hotellbygning i Brøsetvegen 26 er hovedårsak til at utnyttning blir såpass høy. Bygningen avviker klart fra strøkskarakter i småhusområdet, men illustrasjonsprosjektet som følger reguleringsplanen viser at et lavere og mindre nybygg i Brøsetvegen 28 på en god måte kan formidle en overgang til småhusstrukturen. Nybygg vil i noen grad redusere solforhold for nabobebyggelsen øst for planområdet, men prosjektet vil på den andre side gi en oppgradering av området i forhold til bruk, og en ryddigere trafikksituasjon.

Forskjellige avfallsløsninger har vært drøftet med tanke på trafiksikkerhet og miljøvennlighet. Rådmannen finner at valgt løsning med nedgravde containere gir en tilfredsstillende løsning med de vilkår for gjennomføring og avbøtende tiltak som følger av planforslaget.

Rådmannen vil anbefale planforslaget slik det nå foreligger.

Bakgrunn

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
12/181	Gategrunn (del av)	Trondheim kommune	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

Tidligere vedtak og planpremisser

Det vises til bygningsrådets vedtak i sak FBR 115/10 i møte 9.11.2010.

Planforslaget ses på som en fortsettelse av et reguleringsarbeid igangsatt og kunngjort i 2007 av andre aktører, og som i januar 2008 ble første gangs behandlet i bygningsrådet og utlagt til offentlig ettersyn. Arbeidet stanset opp, og eiendommene ble solgt til Pro To AS våren 2008. Prosjektet som ligger til grunn

Trondheim kommune

for planforslaget er imidlertid utviklet uavhengig av forrige planforslag.

Trondheim kommune

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 er området avsatt til byggeområde, eksisterende tettbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for området er ”Reguleringsplan for et område begrenset av Innherredsvegen, Tungavegen, Bromstadvegen, Brøsetvegen og Dalkantvegen”, R207i, stadfestet 28.6.1976. Eiendommene er der regulert til forretnings- og kontorbebyggelse (nr. 26) og frittliggende småhusbebyggelse (nr. 28).

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.

Avvik fra overordnet plan

Begge eiendommene er i kommuneplanens arealdel markert som eksisterende tettbebyggelse, der det er krav til arealutnyttelse på minimum tre boenheter per dekar ved regulering av arealer større enn tre dekar. Det sies ikke noe om maksimum begrensning, heller ikke noe om regulering av arealer mindre enn tre dekar. En tetthet på vel ni 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 seks dekar.

Omregulering til boligformål av nr. 26 (som har vært brukt til hotell) foreslås ut fra beliggenheten i en etablert bebyggelse som både når det gjelder bygningstypologi og trafikale forhold er et typisk boligområde. Omfanget av utbyggingen er styrt ut fra det eksisterende bygningsvolumet på tomta. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet avviker slik den står i dag fra utnyttelsesgrad satt i gjeldende reguleringsplan.

Det pågår en liknende omreguleringsprosess fra næring til bolig for naboeiendommen i øst, Dalkantvegen 16 (gnr./bnr. 12/42).

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. 12/42) i forbindelse med regulering av ny avkjørsel og atkomstveg for eiendommene Brøsetvegen 26, 28B, 28E og Dalkantvegen 16, 16B.

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. 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 %.

Trondheim kommune

Totalt er det i dag 42 boenheter i form av hybler/hotellrom i bygningen. 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 kjøreatkomst fra Brøsetvegen for beboere i Brøsetvegen 28B og 28E over eiendommen. Bebyggelsen er forutsatt revet i planforslaget, og atkomstvegen 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 grønnstruktur

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.

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.

Trondheim kommune

Trafikkforhold

Det generelle trafikkbildet i Brøsetvegen og Dalkantvegen er rolige boligarter 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 tiliggende 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 trafikksikkerhet for fotgjengere i Dalkantvegen. Strekingen er skoleveg og også brukt av barn som følges til barnehage i nærheten.

Nærmeste bussholdeplasser er i 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

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 før første gangs behandling

Samråds- og medvirkningsprosess

Kunngjøring om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisen 20.8.2007. Samrådsprosessen har vært todelt da 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. Foreliggende planforslag har først og fremst hatt en ny samrådsprosess med naboer og byantikvar ved tilskrivning, informasjonsmøter og arbeidsmøter.

Oppsummering av innspill

Naboer i Brøsetvegen 28B og 28E anser seg som mest berørt av tiltaket, føler at prosjektet har for høy utnyttelse, kommer for nært og stenger deres eiendommer inne visuelt. De ønsker at Brøsetvegen 28 reduseres til to etasjer. Juridiske forhold rundt ny atkomstveg etterspørres.

Det påpekes fra nabo i Dalkantvegen 14 at trafikksikker løsning ved avkjørsel til Dalkantvegen må vektlegges og planlegges sammen med nr. 16. Han ber videre om en trafikkanalyse som utreder villparkering i området. Noen naboer er bekymret for at tiltaket vil medføre mye parkering langs fortau,

Trondheim kommune

mens andre er positive til avklaring av arealbruk og parkeringsforhold, og også fornøyde med fasadeuttrykk.

Byantikvaren ser på bygningen i Brøsetvegen 26 som en "raritet" fra 60-tallet, men vurderer at den er av marginal antikvarisk interesse. Han ser videre på den som et eksisterende fremmedelement i omgivelsene som gjør det mulig å utforme nybygg i annet formspråk enn det som kan sies å være strøkskarakteren for øvrig. Tre etasjer i Brøsetvegen 28 kan fungere som forbindelsesledd mellom Brøsetvegen 26 og nabobygninger. Materialsifte og letthet på toppetasje er viktig for å bryte ned skala og høyde.

Innspillene ble i noen grad ivaretatt i det forslaget som ble utlagt til offentlig ettersyn, bl.a. ble antall boenheter redusert fra 20 til 18, og arealet noe redusert i nr. 28 i tredje etasje mot sør.

Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 23.12.2010:

Fylkesmannen vurderer det som positivt at det legges opp til en høy utnyttning av boligandelen. For å sikre dette bes det om at minimumskrav til boligtettheten innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter. Fylkesmannen minner om byggeteknisk forskrift kapittel 9 og byggesaksforskriften kapittel 8, 12,13 og 15. Det forutsettes at kommunen krever sluttrapport som før og ellers gjennomfører tilsyn for å sikre en miljømessig forsvarlig håndtering av avfall fra bygge- og rivevirksomhet. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentar:

Det er tatt inn en bestemmelse om minimumsutnyttning på 12 boenheter for hele planområdet, noe som tilsvarer ca. seks boenheter per dekar.

Vedrørende sikring av miljømessig forsvarlig håndtering av avfall fra bygge- og rivevirksomhet er dette sikret gjennom krav i TEK 10, og vil bli håndtert i byggesaksbehandlingen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev av 22.11.2010:

Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten og gjør oppmerksom på at bygninger som skal rives/bygges om, må fotodokumenteres før riving/ombygging. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Kommentar:

Bestemmelse om krav til fotodokumentasjon er endret til også å omfatte bygninger som skal bygges om.

Politiet, brev av 24.11.2010:

Politiet har innført parkeringsforbud i Brøsetvegen mellom Bromstadvegen og Gildheimsvegen pga. avvikingsproblemer i forbindelse med arrangement ved idrettsanlegget. Det ses ikke bort fra at det i fremtiden vil måtte vurderes lignende tiltak også lengre nord. Parkering skal i utgangspunktet skje på egen grunn, og parkering på offentlig veg kan ikke påregnes. Politiet gjør videre oppmerksom på at ved avfallshåndtering skal ikke løft over fortau/gangareal forekomme.

Kommentar:

Forslagstiller er kjent med at parkeringsforbud vurderes langs Brøsetvegen videre nordover. Det

Trondheim kommune

forutsettes at all parkering skal skje i kjeller. Denne er dimensjonert noe i overkant i forhold til parkeringskrav i kommuneplanens arealdel. Lett adgang for gjesteparkering sikres i reguleringsbestemmelsene.

Forskjellige avfallsløsninger har vært drøftet inngående før sluttbehandling. Valgt løsning er nedgravde containere der tømning skjer med løft over fortau. Renholdsverkets rutiner for stenging av fortau ved tømning, samt etablering av oppvarmet passasje på innsiden av containerne til bruk for fotgjengere ved stenging, skal ivareta sikkerheten. Det vises til kapittelet *Beskrivelse av planforslaget, Teknisk infrastruktur* for nærmere beskrivelse. Politiet er gjort kjent med den valgte løsningen, og har akseptert den.

Barnas representant, brev av 22.12.2010:

Planforslaget må legge til rette for trafikksikkerhetstiltak, slik at dagens situasjon bedres. Dette bør sikres i form av bestemmelser.

For øvrig vises til Trondheim kommunes uteromsnorm og Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, som legger føringer for tilgang til et variert tilbud for lek. Dette innebærer at det må sikres tilfredsstillende tilgang til friområder og legges til rette for gode uteoppholdsareal.

Kommentar:

Fortau blir gjenopprettet langs eiendommen Brøsetvegen 26, der det til nå har vært et utflytende parkeringsareal. Ny og trafikksikker avkjørsel i Dalkantvegen skal opparbeides. Skoleveg til Strindheim skole er trafikksikker på fortau langs lite trafikkert veg, via gangveg og ny undergang under Bromstadvegen til skolen. Ulykkespunkt i krysset Bromstadvegen/Brøsetvegen sør for planområdet er utbedret.

Utearealene tilfredsstillter uteromsnormen. Store friområder/idrettsområder ligger på Leangen like sørøst for planområdet.

Thor Berg og Irene Fritz, Brøsetvegen 28E, e-post av 3.1.2011:

Det vises til at en utnyttning på ni boenheter per dekar er over det som ligger som intensjon i kommunens overordnede plan. Det vises til at området tidligere har vært brukt som avfalls plass, og at dette må tas i betraktning ved utgraving av tomt i nr. 28.

De er kritiske til at felles lekeareal for tiltaket legges inntil deres uteareal og omtales som buffersone. Videre er de kritiske til etablering av blokkbebyggelse som de mener vil forringe deres eiendom. Det bes om at høyden reduseres til to etasjer.

Det påpekes at vannforsyning til nr. 28B og E går over nr. 28, og at denne ledningen må legges om uten at det skal ha konsekvenser for dem. Det stilles spørsmål til håndtering av støy og støv, til midlertidig atkomst under utbyggingsperioden, samt til eventuelle setningsskader i forbindelse med utbyggingen. Det stilles videre spørsmål i forhold til overvannshåndtering etter utbygging.

Kommentar:

Mht. utnyttning vises til kapittelet *Rådmannens vurdering og anbefaling*.

Området er ikke registrert i kommunenes kartgrunnlag som tidligere avfalls plass, men tiltakshaver må gjøre en selvstendig undersøkelse av eiendommens historie og være spesielt oppmerksom på tidligere

Trondheim kommune

virksomheter som håndverk og industri, gartneri, avfallsdeponi, verksted og bensinstasjoner, samt bygningsavfall, fyllmasser og branner.

Rådmannen oppfatter at det først og fremst mht. solforhold må være bedre at bebyggelsen er trukket unna nabogrensa, og at det i stedet er planområdet felles uteareal som ligger inn mot felles grense. Det forutsettes at det i detaljprosjektering vektlegges innsynskjerming mellom eiendommene ved hjelp av vegetasjon etc. Reguleringsbestemmelsene er endret for å ivareta dette. Tredjeetasjen er trukket tilbake og redusert.

Vannledning må legges om for utbyggers regning. Reguleringsbestemmelsene sikrer plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Mht. ivaretagelse av overflatevann er det planlagt fall fra nr. 28 og mot grensen i øst. I overgangen mellom parkeringskjeller og terreng skal det legges inn sluk for å ta overflatevannet. Slukene vil håndtere alt vannet fra nr. 28 og vil ikke medføre problemer for naboer. Detaljene rundt dette blir planlagt nærmere i detaljprosjektet.

Rune Holtet og Sigrun Hove, Brøsetvegen 28B, e-post av 4.2.2011:

Holtet og Hove ønsker å opprettholde merknader gitt i brev av 15.4.2010 som innspill til planforslaget. Merknadene går i hovedsak på utnyttelsen og byggehøyden på tomten som de synes er for høy og som skiller seg fra øvrige bebyggelse i området. Det etterlyses en overgang til eksisterende småhusstruktur.

Kommentar:

Det vises til kapittelet *Rådmannens vurdering og anbefaling*.

Beskrivelse av planforslaget

Plandata

Arealbruksformål i planen	Bolig	Hotell/næring	Renovasjonsanlegg	Sum alle byggeformål	Fri-område	Kjøreveg
Sum grunnareal	1853 m ²	0 m ²	11 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	131 m ² BRA	1400 m ² BRA		1531 m ² BRA		
- under terreng	56 m ² BRA	400 m ² BRA		456 m ² BRA		
Boliger	18					
Arbeidsplasser	0	0		0		

*) inngår ikke i beregning av % BRA

Trondheim kommune

Planlagt arealbruk

Arealene foreslås regulert til:

- Område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg - veg
- Samferdselsanlegg - fortau
- Hensynssoner - sikringssone frisikt
- Bestemmelsesområde - parkeringskjeller under terreng

Planlagte byggeområder/grad av utnytting

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

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

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

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

Leilighetsfordelingen er 13 boenheter i Brøsetvegen 26 i tillegg til fem boenheter i nybygg i 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 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 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 i fjerde etasje er trukket minimum to meter inn i forhold til etasjene under. Det planlegges takterrasser på resterende del av taket.

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 tilbaketrasket 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 materialskifte over andre etasje vil bidra til å holde høyden nede visuelt (se vedleggene 8, 9 og 11).

Boligmiljø og uterom

Trondheim kommune

Boligområdet planlegges med tilgjengelighet og brukbarhet for alle. Gjennom reguleringsbestemmelsene sikres universell utforming til 50 % av leilighetene, samt universell utforming av parkeringskjeller, bodere og utearealer. Det er trinnfri atkomst med uproblematisk stigningsforhold til innganger og heis fra parkeringskjeller til alle leiligheter. Det er også trinnfri atkomst til terrasser, balkonger og øvrig 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 gangatkomst 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 gangatkomsten og i tilknytning til felles vinterhage i sørvestre hjørne av nr. 26 planlegges 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. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot naboeiendommene i øst.

Prosjektet har et samlet uteoppholdsareal på terreng, balkonger og terrasser på ca. 1300 m². Størrelse på sammenhengende, felles uteoppholdsareal på terreng er ca. 550 m².

Vedlegg 7 redegjør nærmere for størrelse, lokalisering og kvalitet på uterom. Det vises også til sol-/skyggestudie (vedlegg 6), illustrasjonsplan (vedlegg 3), snittegninger (vedlegg 10-11) og plantegning første etasje (vedlegg 12).

Trafikkløsning og parkering

Ny atkomst til parkeringskjeller under Brøsetvegen 26 og 28 vil være fra Dalkantvegen, og er vist som eget formål i reguleringsplankartet. Dette vil samtidig bli ny atkomst til Brøsetvegen 28B, 28E og Dalkantvegen 16. Utforming og stigningsforhold framgår av vedlagte illustrasjoner. Planområdet får gang- og sykkelatkomst fra Brøsetvegen. Denne 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

Trondheim kommune

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 32 parkeringsplasser for bil, alle i p-kjeller. Gjesteparkering er dermed også i sin helhet plassert i parkeringskjeller, noe som forutsetter at kjelleren har lettvinnt adgang for gjester. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om dette. Tre av parkeringsplassene er utformet for bevegelseshemmede.

Forslaget viser også 36 sykkelparkeringsplasser. 17 av disse er i tilknytning til gangatkomst til hovedinnganger. De øvrige vil ha plass i egen sykkelbod i tilknytning til p-kjeller.

Regulert fortau langs eiendommen Brøsetvegen 26 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 ekstra belastning på vann- og avløpsnett. Etablering av fem nye boenheter i Brøsetvegen 28 i stedet for eksisterende enebolig vil ikke øke belastningen nevneverdig.

Avfallsløsning er basert på nedgravde containere på innside av fortau langs Brøsetvegen. Dette medfører løfting over fortau, men det er lagt opp til avbøtende tiltak som skal sørge for trafiksikker løsning. Renholdsverket har strenge rutiner mht. avstenging av fortau under tømmeprosessen, som tar ca. fem minutter. For å unngå at fotgjengere må gå ut i vegbanen og rundt bilen mens tømmeprosessen pågår, skal det etableres en passasje forbi containerne på innsiden. Forbindelsen skal ha fast dekke og varmekabler, og holdes åpen året rundt av huseier. Detaljløsning og avtaler om drift skal godkjennes i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Miljø og energi

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

Planlagt gjennomføring

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

Videre stilles det krav til at kjøreveg/ny avkjørsel til Brøsetvegen 28B og E må være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nedbygging av eksisterende avkjørsel.

Fortau langs eiendommen Brøsetvegen 26 må settes i stand med kantstein iht. gjeldende regulering før ferdigattest kan gis.

Utomhusarealer skal være opparbeidet før ferdigattest gis. Alternativ fotgjengerpassasje i forbindelse med avfallstømming skal være opparbeidet før første brukstillatelse gis.

Trondheim kommune

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 ut over ovennevnte fotgjengerpassasje.

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 kvalitet og 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.

Konsekvenser for naboer:

Bebyggelsen i Brøsetvegen 28B og E ligger nært tomtegrensa mot nr. 28, forholdsvis lavt i terrenget og med uteareal inn mot felles grense. Selv om nybygget er lagt på den vestlige delen av tomta vil det påvirke solforhold noe på ettermiddagstid.

Barn og unges oppvekstvilkår:

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

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.

Avveining av konsekvenser

Den økte utnyttelsen av eiendommene innenfor planområdet har vært gjenstand for vurderinger og diskusjon gjennom planprosessen. 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 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. En nedtrapping til to etasjer mot sør formidler overgang mot småhusbebyggelsen. Noe tap av sol for eiendommene Brøsetvegen 28B og E er veid opp mot fordeler ved en oppgradering av planområdet for nabolaget som helhet, samt det faktum at området tilføres flere nye boliger tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Planforslaget legger opp til en tetthet som oppfattes som høy med vel ni 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 tre dekar. Planområdet er på ca. to dekar, 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 være med på å formidle overgangen til småhusbebyggelsen som ligger inntil. Rådmannen finner at det er tatt nødvendig hensyn til nabobebyggelsen i nr. 28B og E ved plassering av og høyder på bebyggelsen. Det vektlegges samtidig at en oppgradering av eiendommen til boligformål vil tilføre nabolaget som helhet positive verdier.

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. Snitt i vedlegg 10 viser at dette blir ivaretatt.

Etter at planforslaget har vært utlagt på offentlig ettersyn har det vært vurdert flere alternative løsninger for avfallshåndtering, som tradisjonelle beholdere på hjul og bunntømte containere på bakken, nedgravde containere og mobilt avfallsug. Sistnevnte er vurdert å være en altfor kostbar løsning for et så lite område. Førstnevnte vil for et område med 18 boenheter ha medført en svært plass- og arbeidskrevende avfallshåndtering med en stor mengde beholdere. Bunntømte containere på bakken er videre en lite estetisk heldig løsning på en trang tomt. Nedgravde containere er valgt som den estetisk og miljømessig beste løsningen. Med de avbøtende tiltak i forhold til trafiksikkerhet som er beskrevet i kapittelet *Beskrivelse av planforslaget, Teknisk infrastruktur*, finner rådmannen at dette er en optimal løsning på den trange tomte.

Ny avkjørsel skal etableres til parkeringskjeller og til eiendommene Brøsetvegen 28B og E som vist på plankartet. Det forutsettes at det ved regulering av eiendommen Dalkantvegen 16 kan ses på en felles trafiksikker løsning.

Trondheim kommune

Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Iht. nye tekniske forskrifter (TEK10) 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 personer med funksjonsnedsettelse. For boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan gjelder tilsvarende for inngangsplanet. Dette betyr at det er krav i TEK10 om at alle boligene i foreliggende prosjekt skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse, men da overgangsordninger for bruk av TEK97 fram til 1.7.2011 fortsatt gjelder, har rådmannen likevel valgt å ta med bestemmelsen om minimum 50 % universell utforming.

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

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 08.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Reguleringskart datert 25.6.2010, sist endret 28.2.2011
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser sist endret 28.2.2011
- Vedlegg 3: Vedlegg til bestemmelse, illustrasjonsplan sist endret 28.2.2011
- Vedlegg 4: Oversiktskart
- Vedlegg 5: ROS-analyse
- Vedlegg 6: Sol- og skyggediagram
- Vedlegg 7: Utredning uterom
- Vedlegg 8: Fasader
- Vedlegg 9: Perspektivskisse
- Vedlegg 10: Prinsippnitt mot nabotomt
- Vedlegg 11 : Snitt omgivelser
- Vedlegg 12 : Plan første etasje

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

