

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Veisletten Alle 13, r20170023, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/68 (16524/20)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Veisletten allé 13 (gnr 62 bnr 25 samt deler av 62/530 og 62/311), ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter AS, datert 7.2.2019, sist endret 20.12.2019, i bestemmelser sist endret 8.4.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 8.4.2020.

Før sluttbehandling skal det tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates svalgang som vender mot offentlig gang- og sykkelvei.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Veisletten Alle AS, eid av Trym Bolig AS. Komplette planforslag forelå 20.12.2019, og det ble komplettert 20.3.2020.

Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende enebolig og bygge tre leilighetsbygg i 3-5 etasjer

Den vedlagte planbeskrivelsen beskriver planforslaget mer utfyllende. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse, men kommunedirektøren har gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Kommunedirektørens syn på reguleringsplanforslaget framgår av dette saksfremlegget.

På grunn av uenigheter omkring forslag om svalgang mot offentlig gang- og sykkelveg har det vært vanskelig å komme fram til et omforent planforslag.

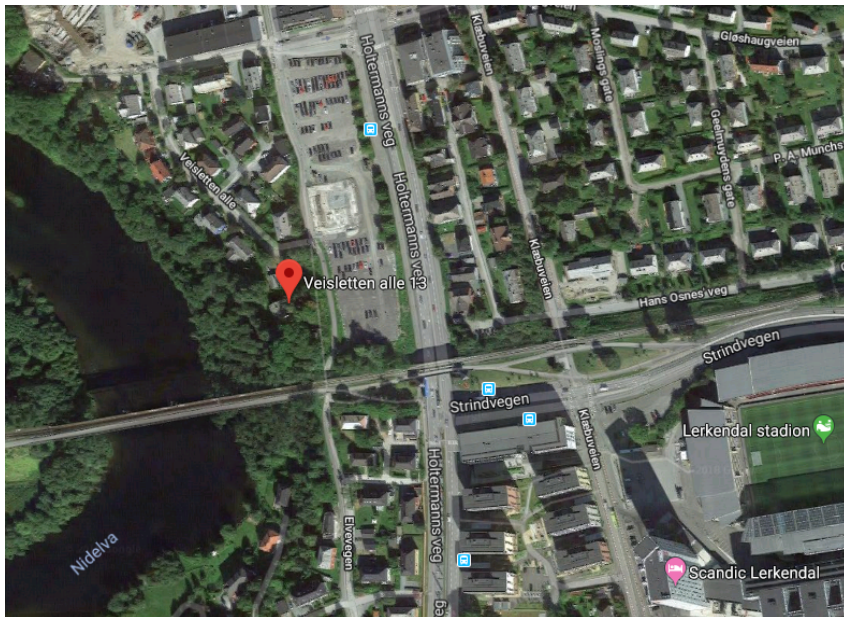
#### Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2012-2024) avsatt til nåværende sentrumsformål og grønnstruktur (skråning mot Nidelva). Planen avviker fra kravet til parkering, der det foreslås lavere andel parkeringsdekning. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområdet «Nidelvkorridoren» og «havstigning».

## Trondheim kommune

### Planområdet

Planområdet ligger mellom Nidelva og Holtermanns veg, vest for Lerkendal stadion. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 62/25 og del av 62/530 og 62/311. Eneboligen som står på tomta i dag forutsettes revet som følge av reguleringsplanen.



Oversiktskart og lokalisering av planområdet.

### Skolekapasitet

Planområdet tilhører Kalvskinnets skolekrets, som per i dag ikke er i drift, og elevene er overført til Ila skole. Både Ila barneskole og Rosenborg ungdomsskole har ledig kapasitet. De nærmeste barnehagene (500 m) er Klæbuveien, Gartneriet, Krinkelkroken og Øya barnehage, med til sammen 303 plasser.

### Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende enebolig og bygge tre leilighetsbygg i 3-5 etasjer, med i alt 30-34 leiligheter, med parkeringskjeller. Det foreslås at 50 prosent av leilighetene skal være tre-roms eller større, og at maksimum 5 prosent kan være ett-roms.

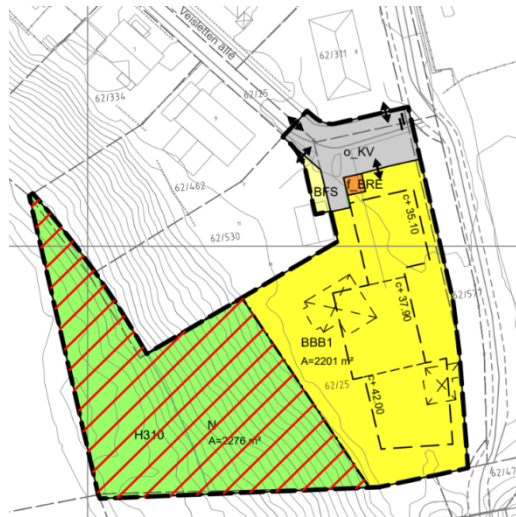
Det er i gjeldende plan inntegnet en vendehammer på gjeldende tomt og nabotomten, som ikke er opparbeidet. Det er nå behov for en fullverdig snumulighet innerst i Veisletten allé. Det reguleres nå en snumulighet i enden av Veisletten allé. I gjeldende plan er en del av skråningen mot Nidelva vist som bolig, og en mindre del som friområde. I kommuneplanens arealdel er hele skråningen angitt som grønnstruktur. Elveskråningen foreslås regulert til naturformål.

Planen avviker fra parkeringsnormen i KPA, der kravet er minimum 0,5 per boenhet eller per 70 kvm BRA, som tilsvarer minimum 17 parkeringsplasser. Planforslaget legger opp til maks ti parkeringsplasser.

## Trondheim kommune



Gjeldende plan.



Planforslag.

### Hovedutfordringer i planarbeidet

Balansen mellom å tilpasse seg til eksisterende småhusområde langs Veisletten allé, og samtidig forholde seg til en framtidig utbygging av Holtermanns veg har vært en utfordring. Et viktig hensyn er å ivareta det eksisterende bomiljøet langs Veisletten allé og naturverdiene langs Nidelva.

Planområdet ligger innenfor gul støysone. Framtidig utbygging av Holtermanns veg 1-13 vil fungere som en støyskjerm fra trafikkstøyen i Holtermanns veg/Elgeseter gate. I tillegg sikres det i bestemmelsene at alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense.

Elveskråningen med skogsvegetasjon er markert som en nasjonalt svært viktig naturtype av gråor og heggskog (Område ID 2111/BN 0087415). Naturverdiene langs Nidelva ivaretas ved at elveskråningen foreslås regulert til naturområde, og det er medtatt bestemmelse som hindrer opparbeidelse av skråningen for ferdsel eller opphold.

Det er foreslått en svalgangsløsning langs det midterste byggets østfasade og over til nabobyggene ut mot den offentlige gang og sykkelveien. Av hensyn til bokvalitet og estetikk er det ønskelig å begrense bruk av svalgang mot offentlig veg. En av planretningslinjene i «Veiledende plan for offentlig rom og forbindelser i Bycampus Elgeseter» (VPOR) er at nybygg mot offentlige forbindelser bør utformes med en fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes der. Svalganger som fører til passasje foran soverom er heller ingen optimal løsning, selv om det i dette tilfellet vil være snakk om å passere maksimum tre soverom per svalgang.

Bygningsrådet vedtok 3.11.2015 i sak 141/15 retningslinjer som sier at: "Fortau reguleres og bygges langs eksisterende veger som etter ferdig utbygging vil betjene 30 eller flere boliger." Ved full utbygging av planområdet vil 34 boliger ha adkomst fra denne vegen, men det er lagt opp til maks 10 parkeringsplasser innenfor planområdet. Det er en gang og sykkelvei i direkte tilknytning øst for planområdet som sikrer trygg ferdsel, i tillegg er det eksisterende fortau på hver side av Veisletten allé i dag, selv om disse er veldig smale. Det er derfor ikke lagt inn krav om nytt og bredere fortau langs Veisletten allé.

### Virkninger

Planforslaget bidrar til flere boliger i et område som ligger i nærheten av nytt, samlet NTNU-campus, St. Olavs hospital og Trondheim sentrum.

## Trondheim kommune

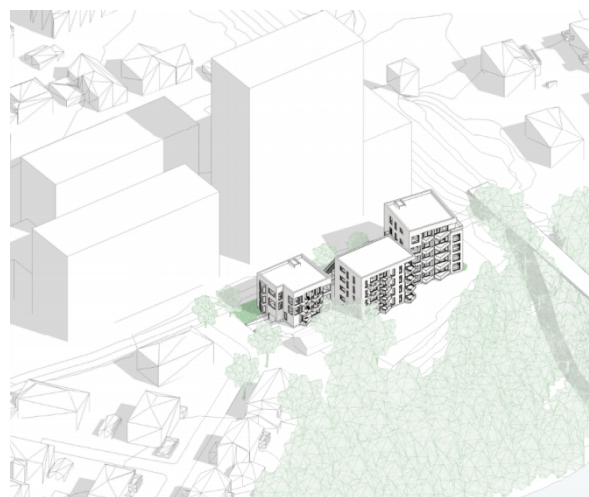
### Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget får ingen vesentlige konsekvenser for klima og det ytre miljø. Det er svært god kollektivdekning med bussforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Professor Brochs gate i Elgeseter gate, med cirka 250 meter gangavstand, hvor det også er lokalisert en matbutikk. Det tillates maks 10 parkeringsplasser, og det stilles krav om minimum 2,75 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 2/3 av disse plasseres i parkeringskjeller. Planen er dermed i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken.

### Kommunedirektørens vurdering

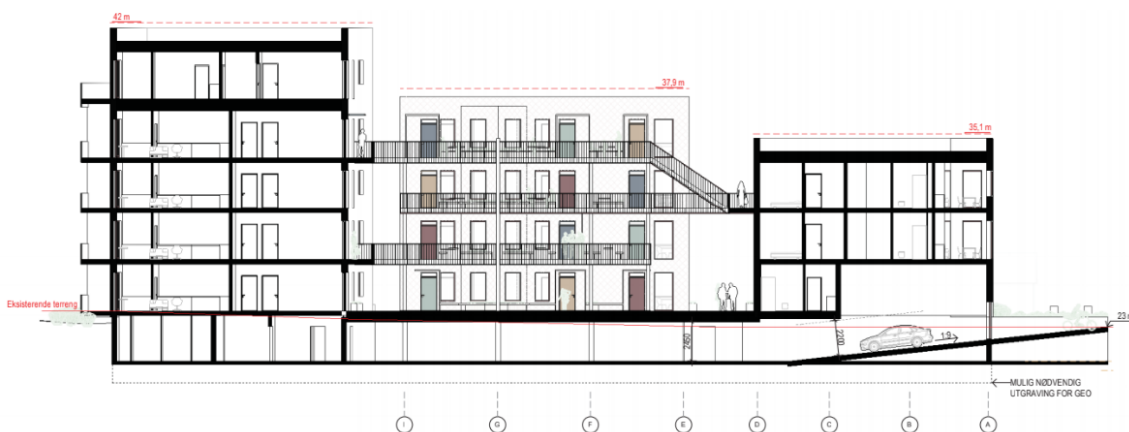
#### Planforslagets utforming og kvalitet

Forslaget har en god planfaglig kvalitet. Planforslaget åpner for å bygge tre volum som i høyde og størrelse trapper ned mot Veisletten allé. Kommunedirektøren mener dette bidrar til å ivareta karakteren til det eksisterende småhusområdet i Veisletten allé, samtidig som det legger opp til en god fortetting av et sentrumsnært område. Bebyggelsens plassering danner et privat felles uteoppholdsareal mot grønn vegetasjon i vest, som er godt skjermet mot støy av bebyggelsen. Det er også ivaretatt et grønt felt mot gang- og sykkelvegen.



Planforslaget med tilgrenset planlagt bebyggelse langs Holtermanns veg i bakkant.

Det er derimot ikke en omforent enighet med forslagsstiller om svalgangsløsningen langs fasade mot offentlig gang- og sykkelvei i øst. Langs det midterste bygget er det foreslått en svalgangsløsning som dekker hele byggets fasade mot gang- og sykkelveg i øst. Svalgangen er koblet til de to andre byggene, som begge har innvendig heis som går ned til parkeringskjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller er integrert i bebyggelsen på nordsiden av tomte. Forslagsstillerens argumentasjon for prosjektet, slik det foreligger med svalgang: «Svalgangen har en begrenset utstrekning. Utforming av svalgangen samt strategisk plassering av benker og beplantning vil kunne bidra til at svalgangen kan bli et oppholdsrom/møtested for de tre leilighetene, uten at gangtrafikken på svalgangen vil gå utover privatlivet i den enkelte leilighet. Delen av prosjektet som har svalgang er trukket bort i fra gang og sykkelvegen».



Snitt av foreslått bebyggelse med svalgang.

## Trondheim kommune



*Forslag til svalgang mot offentlig gang- og sykkelvei i øst.*

Kommunedirektørens fremste innvending mot prosjektet som det fremstår i denne fasen, er at det ikke er ønskelig med svalganger mot offentlig hovedsykkelrute. Svalganger som fører til passasje foran soverom er heller ingen optimal løsning.

### **Medvirkningsprosess**

Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen 5.4.2017. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 4.4.2017. Frist for å gi merknad var 29.4.2017.

Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.4.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Tonje Rønneberg Devik  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 8.4.2020

Vedlegg 2a: Reguleringskart på grunnen, datert 20.12.2019

## Trondheim kommune

- Vedlegg 2b: Reguleringskart under bakken, datert 20.12.2019
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 8.4.2020
- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale og illustrasjonsplan, datert 20.3.2020
- Vedlegg 5: ROS-analyse datert 6.2.2019
- Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering, datert 9.12.2019, utarbeidet av Rambøll
- Vedlegg 7: Støyfaglig vurdering, datert 13.12.2019, utarbeidet av Brekke Strand
- Vedlegg 8: Vurdering av naturmangfold, datert 10.1.2019, utarbeidet av Multiconsult
- Vedlegg 9: Utredning av luftkvalitet, datert 13.12.2018, utarbeidet av Cowi
- Vedlegg 10: VA-plan, datert 23.1.2019, utarbeidet av Prosjektutvikling Midt-Norge
- Vedlegg 11: Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempe i bygge- og anleggsfasen