



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150009

Arkivsak: 14/47287

Detaljregulering av Bromstadekra 70, gnr/bnr 13/267 m.fl.

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 23.3.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 18.5.2017

Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Vasseljen. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget til førstegangsbehandling, men det er gjort endringer etter høringsperioden og etter vedtak i bystyret ved første sluttbehandling. Endringene er avklart med forslagsstiller.

Planforslaget skal legge til rette for utvikling av nye boliger rundt gårdstunet til Bromstad gård. Bromstad gård, gnr/ bnr 13/1 og 13/267 er et eldre gårdstun beliggende på Strindheim. Gården tilhørte opprinnelig bispestolen og var bykselgods inntil 1794. Uthusene på gården brant i 1955. I dag er det kun gårdstunet som står igjen av den gamle gården. Gårdstunet består av et våningshus, et eldre grisefjøs og et fjøs fra 1957.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av nye boliger som tar hensyn til, og utnytter gårdstunets unike kvaliteter. Samtidig medfører planen en tilfredsstillende utnyttelse innenfor området i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Planprosess

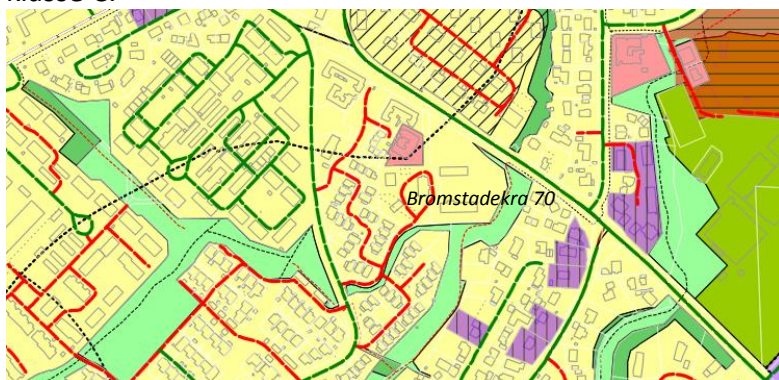
Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varslet i Adresseavisen 23.12.2014 og i brev av 19.12.2014 til offentlige høringsinstanser og berørte naboer. Det har også vært avholdt informasjonsmøte for Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt 15. april 2015, samt en befaring med representanter fra Velforeningen 19. mai 2015.

Planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i september 2015. 29. september 2016 ble planforslaget forelagt Bystyret til sluttbehandling. Bystyret vedtok i dette møtet å sende planforslaget tilbake slik at administrasjonen kunne utarbeide et alternativt planforslag som viser atkomst til nye boliger fra Bromstadvegen. Dette reviderte planforslaget, alternativ 2, er sammen med det opprinnelige planforslaget sendt på en ny høring og offentlig ettersyn før planen nå på nytt fremmes for sluttbehandling.

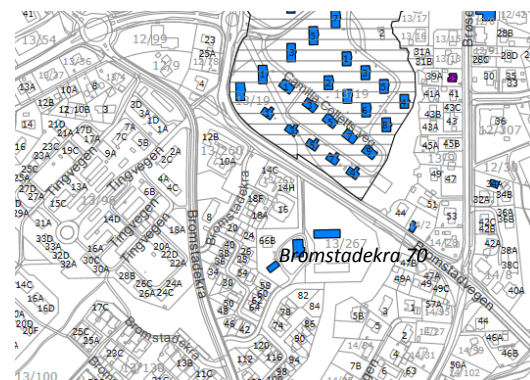
Planstatus

I kommuneplanens arealdel, KPA, er arealet vist som boligbebyggelse. På kommunens aktsomhetskart for kulturminner er bygninger på gården markert blå, dvs. med antikvarisk verdi

klasse C.



Utsnitt fra gjeldende KPA



Utsnitt fra aktsomhetskart kulturminner



Gjeldende reguleringsplan for området er «Forenklet reguleringsplan for Bromstad gård» vedtatt 9.2.1988. I denne planen er selve gårdstunet regulert til blandet formål: bolig og allmenntilgjengelig formål (eldresenter/helsesenter), mens områdene rundt er regulert til boligformål (B1-B3 og A1-A3). Reguleringsplanen angir ingen utnyttelsesgrad for gårdstunet, men reguleringsformålet åpner for en videre utbygging på gårdstunet.

Tidligere vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan ble i bygningsrådsmøte 1.9.2015 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter disse eiendommene:

Gnr/ bnr	Hjemmelshaver
13/1	Torunn Marie Vasseljen
13/267	Ottar Vasseljen, Astrid Vasseljen, Torunn Marie Vasseljen og Sigrid Vasseljen.
13/200	Bromstad selvbyggerfelt

Beliggenhet og atkomst

Planområdet ligger igjen som et gårdsanlegg midt i et eksisterende boligområde på Bromstad. Eiendommen avgrenses av Bromstadvegen i nordøst, boligområdet langs Bromstadekra i sørvest, den gamle gårdsvegen i vest og et grønt dalsøkk i øst. Planområdet har en størrelse på ca. 9 094 m². Gårdsvegens funksjon som adkomstveg forsvant da avkjørslene fra Bromstadvegen ble sanert som hovedatkomst i regulering av området på 80-tallet. Vegen brukes som gangveg, mens kjøreadkomsten til gårdstunet er fra Bromstadekra, gjennom Bromstad selvbyggerfelt.

Gårdstunet består av et våningshus, et eldre grisefjøs og en låve fra 1957. Våningshuset ligger utenfor planavgrensningen og vil ikke bli direkte berørt av planforslaget. Det er ingen boliger eller arbeidsplasser innenfor planområdet i dag.

Planområdet ligger på nivå fra kote + 53 ved Bromstadvegen opp til et platå der hovedhuset ligger på ca. kote + 60 m, og vil ikke være påvirket av fremtidig havstigning. I søndre og østre rand av planområdet ligger en gammel bekkedal som i dag delvis er gjenfylt.

Bildene nedenfor viser eksisterende hus som avgrenser tunet.



Våningshuset som avgrenser tunet, ligger utenfor planavgrensingen

Grisehuset til venstre og låven til høyre avgrenser tunet

Grunnforhold

Rasfare

Planområdet ligger under marin grense. NGU sitt løsmassekart, viser et tykt dekke av hav- og fjordavsetninger. Planområdet ligger ikke i eller nedenfor en registrert kvikkleiresone, og det tilsier at området ikke er utsatt for kvikkleireskred.

Det er i 1990 utført grunnundersøkelser i nærområdet, både i forbindelse med etablering av fortau langs Bromstadvegen og i forbindelse med planlegging av det nye boligområdet vest for Bromstad gård. Undersøkelsene tyder på at original grunn i området består av fast leire, under et lag av matjord av varierende tykkelse. I slike løsmasser kan det forekomme kvikkleire eller andre materialer med potensielt anstrengt stabilitet. Det må i forbindelse med utbygging av området gjøres en geoteknisk vurdering av skredfare.

Kulturminner i grunnen

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Selv om kulturminneregisteret er noe mangelfullt, vurderer Fylkeskommunen det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Landbruksverdi

Det er ikke registrert særskilt landbruksverdi eller særskilte jordressurser innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

Andre jordressurser

Det er ikke registrert særskilte jordressurser innenfor planområdet.

Naturverdier

Det er ikke registrert særskilte naturverdier, rødlistearter, verdifull vegetasjon eller annet biologisk mangfold innenfor planområdet i Miljødirektoratets Naturbase eller kommunens kartløsning. Bekkedalen øst for planområdet er registrert som naturtype C, «svært viktig lokalt».

Rekreasjonsverdi

Planområdet er i dag en privat boligeiendom, og brukes ikke som friluftsområde eller aktivitetsområde for barn og unge. Bekkedraget øst for planområdet er en del av en større sammenhengende grønnstruktur, men er ikke tilrettelagt for turgåere i dag.

Stedets karakter

Planområdet er omkranset av boligbebyggelse, grønnstruktur og Bromstadvegen. Området stiger

fra Bromstadvegen opp til et platå, der gårdstunet ligger. Det går et grønt dalsøkk i øst.

Gårdstunet består av et våningshus, et eldre grisefjøs og en låve fra 1957. Grisefjøsset var opprinnelig i to etasjer, men etter en brann på 50-tallet ble det bygget et tak over den gamle muren. Muren til grisefjøsset ble bevart, og har en fasade som i dag er godt synlig fra Bromstadvegen. Både våningshuset og grisefjøsset er registrert med antikvarisk verdi C. Byantikvaren har uttalt at selve tunet gir området en historisk forankring. Tunet har arkitektoniske, estetiske og miljømessige kvaliteter knyttet til bygninger og grønstruktur.

Området har svært gode sol- og utsiktsforhold med sol hele dagen, både vinter og sommer.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra Bromstadekra via en felles atkomstveg med Bromstad Selvbyggerfelt. Adkomstvegen er smal og bebyggelsen ligger i tun inn mot adkomstvegen. Veggen har lav standard og har en kurvatur som fører til at bilistene må ha lav hastighet. Det er ikke separat fotgjengertilbud langs adkomstvegen, de bruker samme areal som bilistene. Dette er en løsning som gjelder de aller fleste adkomstvegene i omkringliggende områder.

Eksisterende boligområde har to utkjøringsmuligheter til Bromstadekra, men det er lite gjennomkjøring, da området er utformet slik at det er mest naturlig å velge den korteste vegen ut til Bromstadekra. Vegene rundt planområdet kan beskrives slik:

Samlevegen (Bromstadekra):

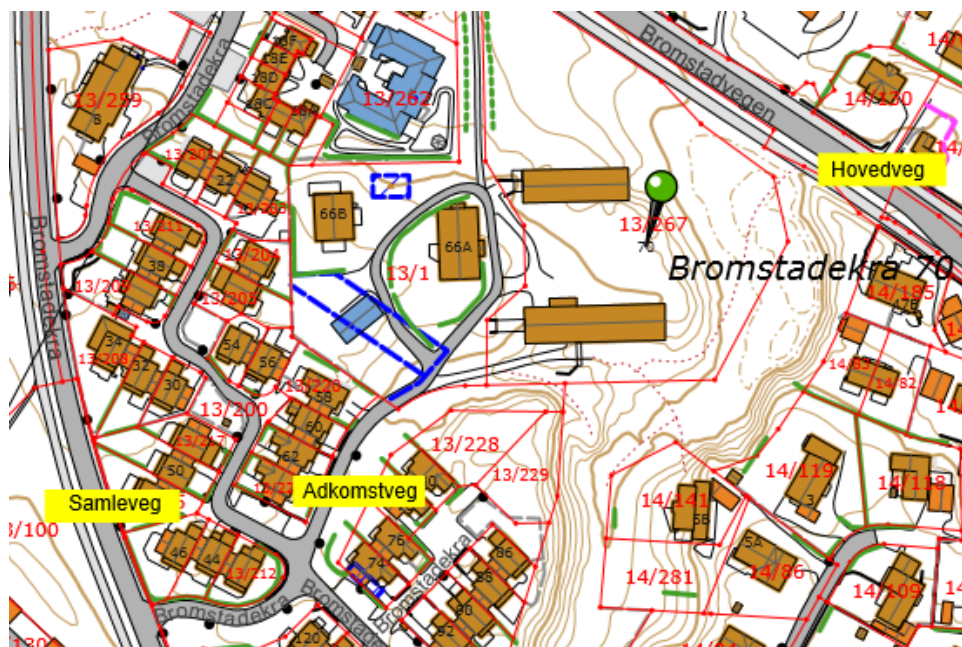
- blindveg / stengt for gjennomkjøring
- fartsgrense 30 km/t
- fortau på siden nærmest planområdet og gang- og sykkelveg på den andre siden
- vegbredde 6 meter
- ÅDT 1000 i 2011 NVDB

Adkomstvegen til planområdet (privat veg – Bromstadekra):

- fartsgrense 30 km/t
- regulert vegbredde 5 meter (opparbeidet bredde 4-5 m)
- ÅDT 60 – beregnet (strekning nærmest tilkobling samleveg)

Hovedvegen forbi planområdet - Bromstadvegen:

- fartsgrense 50 km/t
- vegbredde 7 meter
- ÅDT 9 800 i 2013 (NVDB)/10 600 i 2014 (Resultater fra nye tellinger Trondheim Kommune)



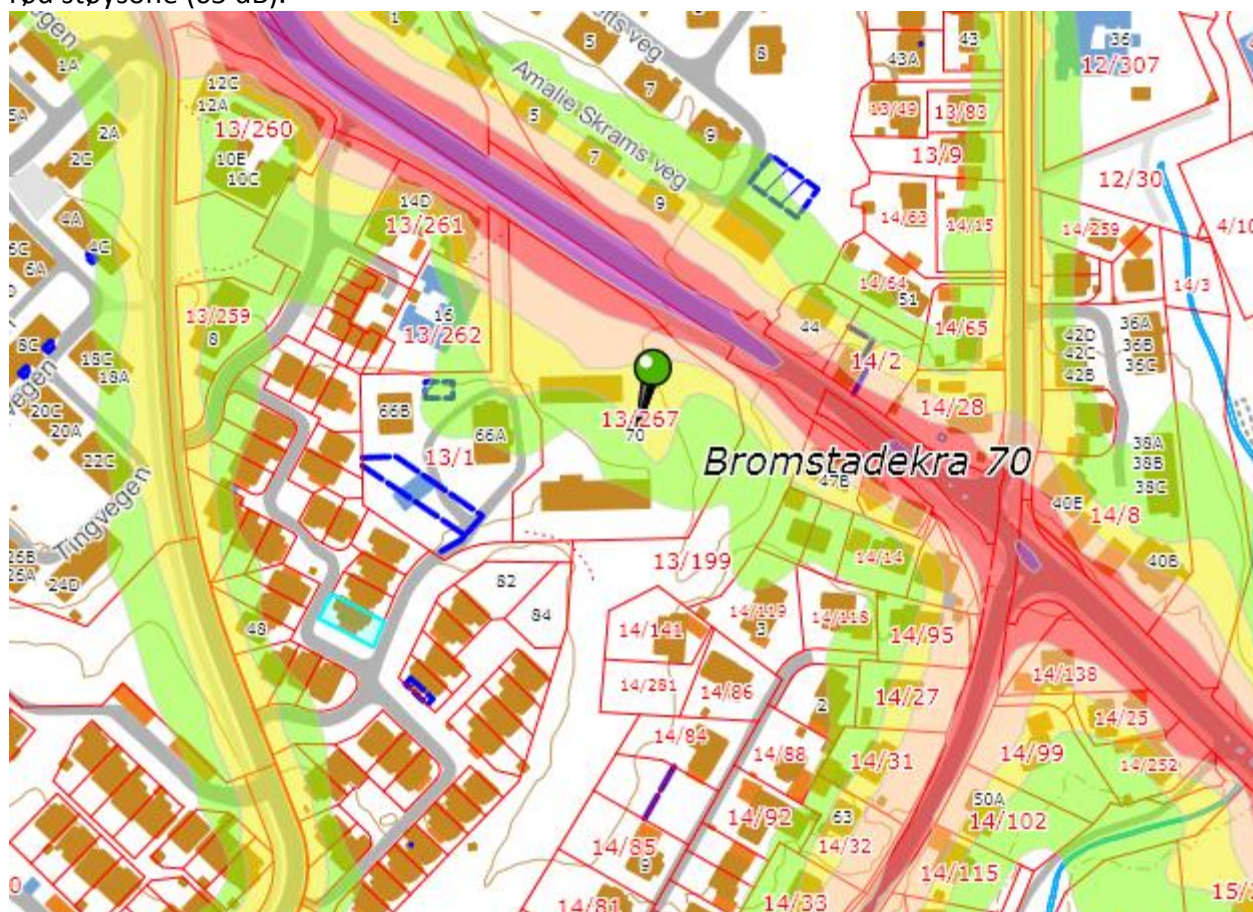
Illustrasjon av vegtyper rundt utbyggingsarealet

Kollektivtilbud

Planområdet har et godt kollektivtilbud med bussholdeplasser i Bromstadevegen øst og vest for planområdet. Buss nr. 9 har en frekvens på inntil seks ganger i timen i hver retning i morgen-/ eller ettermiddagsrushet. I tillegg brukes holdeplassen av buss nr. 18, 90, 94 og 155.

Støy og luftforurensning fra trafikk

Deler av planområdet er støyutsatt og utsatt for forurensning fra biltrafikk. Deler av arealet ligger i rød støysone (65 dB).

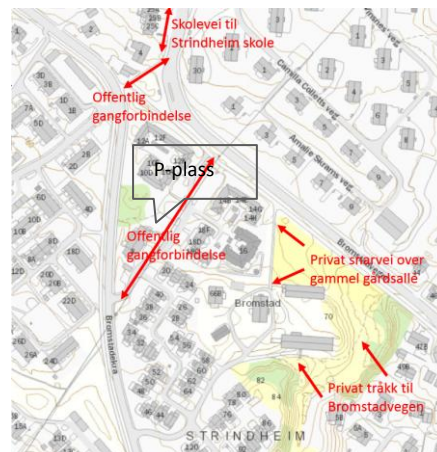


Utsnitt fra kommunens støymap

Snarveger for gående

Området har i dag en offentlig forbindelse for mange trafikanter til gang- og sykkelveg langs Bromstadvegen og over parkeringsplassen til institusjonsområdet nord for planområdet.

Tråkk til Bromstadvegen på baksiden av driftsbygningen og gangveg forbi våningshuset langs den gamle alleen til gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen går over private eiendommer, nært inntil dagens boligbebyggelse og er ikke tilrettelagt for allmenn ferdsel.



Planforslaget - beskrivelse og virkninger av alternativ 1 og 2

Planområdet er på totalt ca. 9,1 daa. Alternativene er like når det kommer til arealer regulert til *bebyggelse og anlegg*. Alternativene avviker kun for atkomstløsningene, *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*.

Planlagt arealbruksformål

Området reguleres til arealformål:

- Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse med uteareal, energianlegg (trafo) og renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg, fortau og gangveg
- Hensynssone, bevaring kulturmiljø

Tetthet

Illustrasjonsplanen viser maksimal utnyttelse. Det vil være mulig å etablere opp til 65 leiligheter innenfor planområdet, som totalt er på 9094 m². Det er sikret i bestemmelsene at det minimum skal bygges 50 boliger, der gjennomsnittlig størrelse er oppgitt til 86 m² pr leilighet. Bevaring av eksisterende bygg med antikvarisk verdi og firkanttun, gjør at rådmannen anbefaler en lavere tetthet enn i andre bynære fortettingsområder. Fylkesmannen har åpnet for lavere utnyttelse på grunn av eiendommens kulturhistoriske verdi.

Summen av bruksareal (BRA) er 5 260 m². Med utregningsfaktor fra KPA, som er 70 m² i gjennomsnitt pr leilighet, utgjør totalt BRA ca 75 leiligheter, og dette gir en boligtetthet på ca. 8 boliger per dekar.

Plandata

Arealoversikt (likt i alt. 1 og 2)

Arealbruksformål i planen	Bolig	Uteoppholdsareal	Renovasjonsanlegg	Sum alle byggeformål
Areal	m ² BRA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BRA

Sum grunnareal	4 120	1 942	40	6200
Utnytting planlagt bebyggelse	5 260	-	-	5 260
Utnytting planlagt bebyggelse under terreng (P og boder)	2 305	-	-	2 305
Areal på eksisterende bebyggelse som skal bevares - over terreng - under terreng	318 ikke måleverdig			318
Antall boliger (nye)	50-65 enheter			

Uterom (likt i alt. 1 og 2)

Alle boligbygg grenser til et eller flere felles uterom. I tillegg vil alle leiligheter få privat uterom i form av terrasse eller balkong. Iht. kravene i kommuneplanens arealdel skal det opparbeides ca. 2 200 m² uterom til de nye boligene, hvorav minst halvparten skal være felles uterom. Som beskrevet i tabell nedenfor tilfredsstiller planforslaget uteromskravet. Mer enn halvparten av utearealet vil ha sol vårjevndøgn kl. 15.00 og midtsommer kl. 18.00.

Uteromsregnskap	B1	B2	B3	B4	
Terrasser	292 m ²	-	248 m ²	240 m ²	
Uteareal på bakken, felles, under 55dB					1840 m ²
Sum uteareal, privat og felles, under 55dB					2585 m ²
Uteareal på bakken, med sol vårjevndøgn kl 1500					1183 m ²

Bebyggelsens plassering og utforming (likt i alt. 1 og 2)

B1

Bebyggelsen er vist som en oppdelt lamell, som følger hovedretningen til Bromstadvegen. Bebyggelsen er foreslått i 4 etasjer, hvorav 4. etasje er inntrukket.



B1 sett fra Bromstadvegen

B2

For å få et variert bomiljø, er det i det gamle grisefjøset planlagt 4 leiligheter/ rekkehus. Disse vil gå over to eller tre plan. Formen er vist med saltak som en tilpasning til gårdsanlegget, og murene i 1. etasje er tenkt påbygd en etasje + loft, slik at strukturen i form vil gi assosiasjoner til opprinnelig låve fra før gårdsbrannen i 1955.

B3

Bebyggelsen er foreslått i 4 etasjer, hvorav 4. etasje er inntrukket, samt sokkel som er delvis synlig pga terrengetilpasning. Bebyggelsen er vist som en oppdelt lamell, beslektet med B1, som rammer inn hovedtunet.



B2 og B3 sett fra Bromstadvegen

B4

For å komplettere gårdstunet er hovedtanken med bebyggelsen i B4 å ha tilsvarende form og høyde som "nylåven" fra 1956, leilighetsbygg eller rekkehus med 2-3 plan. Formen er vist med saltak, mønehøyde er lik eksisterende låve, komplettert med takoppbygg på deler av takflaten, for oppholdsarealer med takterrasser.



B4 Sett fra atkomstvegen, Bromstadekra

Parkering

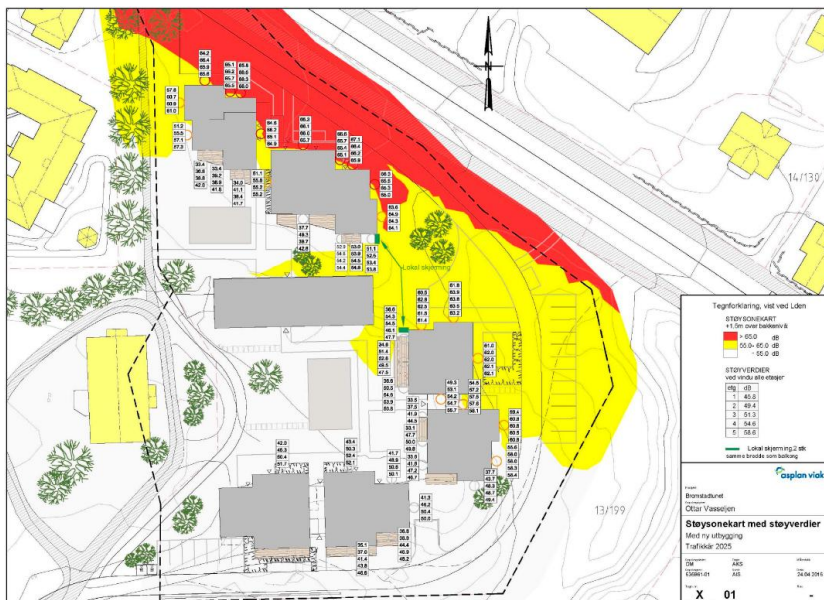
Tomta ligger i ytre sone i følge kommuneplanens arealdel. Kravet er 1,2 plasser per boenhet/pr. 70 m² BRA. Det er ved 50 boenheter behov for 60 parkeringsplasser, men hvis det etableres parkeringsarealer under alle nye bygg vil det være mulig å opparbeide ca. 78 parkeringsplasser innenfor planområdet. Ca. 80 % av parkeringsarealet plasseres under bakken.

Støy

Planområdet er noe utsatt for støy. Støyforhold er dokumentert i støyrapport og støynotat. Rådmannen har i oppstartsfasen av planen gitt innspill om at Bromstadvegen i kommunens *Veileder for byform og arkitektur* defineres som en bygate som ikke bør ha flere støyskjermer. Rådmannen har derfor gitt tilbakemelding i tidlig planfase om at det kan tillates boliger i rød støysone uten støyskjerming. I ettertid har det vist seg at Bromstadvegen skal videreutvikles som en viktig kollektivtrasé, og at det bør tillates støyskjermer mellom nye boliger og veien.

Etter høring av planforslaget, er planlagt bebyggelse flyttet mellom 0,5 og 1 m vekk fra veien. Alle soverom som er i rød sone skal ha minst ett soverom mot stille side.

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at det i byggesøknad skal gjøres rede for nødvendige tiltak for støyskjerming, både i fasader og for uteareal.



Støysonekart datert 24-04-2015

Bygningsstruktur og antikvariske forhold (likt i alt.1 og 2)

Planforslaget viser boligfortetting på areal rundt tunet på et eldre gårdsbruk, der utmarka ble omregulert til nye boligområder på 1980-tallet. Tre eldre bygninger, med grisehus og våningshus som er registrert med antikvarisk verdi, og låve som kan rives, avgrenser et trøndersk firkanttun. Grisehuset og tunet sikres i planen. Våningshuset ligger utenfor planavgrensingen.

Illustrasjoner i planforslaget viser blokkbebyggelse i tre-fire etasjer og ombygging av grisehus og låve med et forsøk på å etterligne tilsvarende bygningsvolum og takformer som i opprinnelige bygninger.

Sol og skygge (likt i alt.1 og 2)

Det er i kommunens uteromsveileder presisert at det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol på ettermiddag og tidlig kveld i de tidsrommene der beboerne er mest ute. Sol og skyggestudier, under, viser gode solforhold på felles lekeplasser på de tidspunkt som det er stilt krav om å dokumentere i boligplaner.



3D-modell som viser sol og skygge 21.mars kl 15 (vårjevndøgn)



Sol og skygge 23. juni kl 18 (sommersolhverv)



Sol og skygge 21.mars kl 15
(vårjevndøgn)



Sol og skygge 23. juni kl 18 (sommersolverv)

Trafikkforhold og atkomst for alternativ 1 og alternativ 2

Planforslag alternativ 1:

Adkomst til området vil være fra Bromstadekra, via regulert felles vei som eies av Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt. Det etableres fortau langs Bromstadekra og langs den nye atkomstvegen til boligene. Dette fortauet vil gi en trafiksikker gangløsning for myke trafikanter i eksisterende og nytt boligfelt. I tillegg vil beboerne i eksisterende boliger få en trafiksikker snarvei til busstilbudet i Bromstadvegen og til fritidstilbudet på Leangen.

Intern adkomstveg er lagt i utkanten av det nye boligfeltet, for å sikre et bilfritt gang- og uteoppholdsareal i tunet. Atkomstvegen ligger litt lavere i terrenget enn platået bebyggelsen ligger på, som forenkler atkomst til parkeringskjellere under den nye bebyggelsen.

I dette alternativet legges det inn snuplass for renovasjonsbiler ved uteareal BUT2, i tilknytning til renovasjonsløsning. Veggen videre fram til bygg B1 vil nedgraderes for å signalisere at dette arealet først og fremst er for fotgjengere. Snuplass for personbiler legges innerst i veggen. Det settes av HC-parkering i henhold til kravene.

Planforslag, alternativ 2:

Adkomst til området vil være via ny avkjørsel fra Bromstadvegen. Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg langs Bromstadvegen, og bilene vil ha vikeplikt for gående og syklende. Planforslaget viser en gangtrasé gjennom planområdet, delvis i form av fortau og delvis som separat gangveg. Denne gangforbindelsen vil gi en trafiksikker gangløsning for myke trafikanter i det nye boligfeltet. I tillegg vil beboerne i eksisterende boliger, også i dette alternativet, få en trafiksikker snarvei til busstilbudet i Bromstadvegen og til fritidstilbudet på Leangen.

Planforslag alternativ 2 ble lagt ut på høring med frist for innspill 4.2.2017. Innen høringsfristen gikk ut kom det inn seks innspill til forslaget. Med unntak av Velforeningen Bromstad selvbyggerfelt, som representerer 49 eksisterende boliger, er de andre innspillene negative til atkomstveg fra Bromstadvegen. Begrunnelsen er redusert trafiksikkerhet og dårligere framkommelighet for kollektivtransport og gang- og sykkeltrafikken langs hovedtransportåre. Bromstadvegen er en viktig transport- og kollektivtrasé, der atkomstveger til boligeiendommer fra slutten av 1980-tallet har vært sanert for å sikre framkommelighet. Det vil bryte med denne praksisen å tillate nye atkomster fra hovedvegen i denne plansaken. Hovedgang- og sykkelveg,

som også er skoleveg, ligger parallelt med Bromstadvegen. En ny atkomstveg som må krysse denne, vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner og dermed redusere trafiksikkerheten på skolevegen, noe som ikke kan anbefales.

Vurdering av de to alternativene

Det er utarbeidet en ny trafikkrapport av Asplan Viak. Hovedkonklusjonen her er at

Planalternativ 1 med adkomst fra Bromstadekra og etablering av fortau langs adkomsten er en løsning som trafiksikkerhetsmessig er i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer for vegutforming og trafiksikkerhet. En slik løsning har en lav ulykkesrisiko. Slike løsninger er vanlig i boligområder med tilsvarende trafikkmengder. Det er heller ikke spesielle forhold ved akkurat denne adkomstvegen eller boligområde som tilsier en annen vurdering.

Dersom man i stedet legger adkomsten til de nye boligene fra Bromstadvegen, planalternativ 2, vil det innebære økt ulykkesrisiko på grunn av at adkomsten krysser gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen. Slike kryssinger har en høy ulykkesrisiko spesielt for fotgjengere og syklister. Antall fotgjengere og syklister som vil utsettes for denne risikoen vil være vesentlig høyere, opp mot 10 ganger større, enn i Samleveg Bromstadekra.

Uavhengig av valgt kryssløsning i Bromstadvegen vil en adkomstveg måtte krysse hovedgang- og sykkelvegforbindelsen langs Bromstadvegen. Topografiske forhold og tilgjengelig areal på begge sider av veien gjør bygging av bruer eller underganger lite aktuelt.

En adkomst fra Bromstadekra hvor det er lave trafikkmengder, lav fart og ingen krysningspunkter med gang- og sykkelveger er etter en trafiksikkerhetsmessig faglig vurdering derfor klart å foretrekke framfor en adkomst fra Bromstadvegen hvor det er store trafikkmengder, høy fart og kryssing av gang- og sykkelveg.

Rådmannens vurdering av atkomstløsning

Bromstadvegen er en viktig kollektivtrasé der framkommelighet for buss må sikres videre. Dette arbeidet har pågått i flere tiår ved at atkomster til privateiendommer er begrenset langs veien. En ny avkjørsel/kryss til Bromstadvegen vil gi vesentlig redusert framkommelighet for kollektivtrafikk i Bromstadvegen. Bromstadvegen er en av de viktigste kollektivforbindelsene mellom sentrum og nye byutviklingsområder i østbyen. Det er derfor ikke ønskelig å tillate nye avkjørsler som kan redusere framkommelighet for busser, og som i tillegg vil måtte krysse hovedsykkelrute parallelt med Bromstadvegen. Dette vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner for myke trafikanter.

Rådmannen anbefaler derfor atkomstveg til nye boliger fra Bromstadekra.

Avveining av virkninger

Rådmannen mener at boligkvaliteter og grønne kvaliteter i nærområdet er ivaretatt i planforslaget.

De negative konsekvensene av planforslaget knytter seg til trafikkøkning på atkomstvegen gjennom eksisterende boligområde fra Bromstadekra i alternativ 1 og til avkjørsel som krysser gang- og sykkelveg og hindrer trafikkflyt i viktig kollektivåre i alternativ 2. Nytt fortau langs atkomstveg, skal i alternativ 1 ivareta trafiksikkerheten for myke trafikanter gjennom eksisterende boligområde. Areal til fortau i alternativ 1 må erverves av fellesareal som eies av Bromstad Selvbyggerfelt.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingen ønskes gjennomført så snart som mulig etter at planen er vedtatt.

Innspill til planforslaget

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen 23.12.2014 og i brev datert 19.12.2014 til offentlige høringsinstanser og berørte naboer. Det har også vært avholdt informasjonsmøte for Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt 15. april 2015, og en befaring med representanter fra Velforeningen 19. mai 2015.

Planen ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i to alternativ, med og uten offentlig gang- og sykkelveg, i bygningsrådet 1.9.2015. Reguleringsforslaget var til offentlig ettersyn i perioden fra 12.9.2015 til 24.10.2015. Det kom inn 39 merknader. Begrenset høring av alternative atkomster til planområdet har vært gjennomført i perioden 14.12.2016 til 4.2.2017. Det kom da inn 6 merknader.

Innspill til offentlig ettersyn i perioden fra 12.9.2015 til 24.10.2015:**Fylkesmannen, 21.10.2015 - Vilkår for egengodkjenning:**

Krever at det må sikres i bestemmelser at det ikke etableres lekeareal på områder med støynivå over L_{den} 55 dbA. Areal som ikke er egnet til uteoppholdsareal, må endre formål i plankartet, jf. retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2012.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsbestemmelsene § 6.2.2 er supplert med:

Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet, skal ha L_{den} mindre enn 55 dB.

Statens vegvesen, 21.10.2015 - Vilkår for egengodkjenning:

Krever at det må etableres en helårs gang-/sykkelveg langs planens sørøstlige grense som forbinder Bromstadekra og Bromstadvegen.

Rådmannens kommentar:

Statens Vegvesen har i e-post av 12.11.2015, bekreftet at foreslått løsning med fortau langs atkomstveg oppfyller vilkår om egengodkjenning.

NVE, 21.10.2015 - Opplyser at de anser at geoteknisk vurdering er forankret i planens bestemmelser, og at de ikke har andre kommentarer til planforslaget.

Tiltakshaver v/Pilar Eiendom, 20.10.2015 - Kommenterer at utnyttingsgraden er satt i nedre sjikt pga. antikvariske hensyn. Reguleringen må være mulig å gjennomføre økonomisk og praktisk. Rådmannens forslag om innregulering av gang- og sykkelveg er dårlig utredet og utgjør en stor kostnad for prosjektet. Merknader fra tiltakshaver ble også presentert i møte med kommunen 3.11.2015.

Tiltakshaver v/Asplan Viak, 26.10.2015 - Konkluderer, etter en trafikkfaglig vurdering, med at sambruk vil fungere tilfredsstillende for tilførselsveger for nye boliger. Forslaget vil forbedre snarveg mellom eksisterende boligområder på Bromstad med Bromstadvegen ved at foreslått ny boliggate kan benyttes av fotgjengere og syklistene som ikke tilhører det nye boligfeltet. Sammenstiller de to planalternativene, og konkluderer bl.a. med at rådmannens alternativ tar mye grøntareal til vegformål uten at trafiksikkerheten blir bedre - heller tvert i mot pga høyere fartsnivå ved trafikkseparering.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har i dialog med forslagsstiller og plankonsulent utarbeidet en mellomløsning mellom de to alternativene som var ute på høring med fortau og gang-/sykkelveg. Denne løsningen er vist på plankart i planforslaget som sendes til sluttbehandling.

Sør-Trøndelag politidistrikt, 17.9.2015 - Fokuserer på trafiksikkerhet for fotgjengere (fortau), parkering, vintervedlikehold og utendørs belysning av trafikkareal.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har innarbeidet trafiksikker løsning for forgjengere i planforslaget. Parkering for de nye boligene er lagt i parkeringskjeller, med noen få bakkeparkeringsplasser.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, regional utvikling, areal og miljø, 26.10.2015 - Håper detaljutforming i byggesaken følger opp intensjonene i reguleringsplanen om å ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Ingen vilkår for egengodkjenning.

Rådmannens kommentar:

I planforslaget som sendes til sluttbehandling, er trafiksikker løsning for gående i form av fortau langs atkomstveg lagt inn. Dette tar mindre av det grønne fellesarealet langs dagens atkomstveg enn forslaget til gang- og sykkelveg som var vist i rådmannens høringsforslag. Trafiksikkerheten ivaretas med fortau for gående.

Syklistenes landsforening Trondheim, 26.10.2015 - Rådmannens alternativ med snarveg bør legges til grunn for videre arbeid. Viktig å sikre en relativt rettlinjert forbindelse mellom Leangen og lokalsenteret på Valentinlyst. Viktig å sikre den uregulerte snarvegen som i dag går gjennom planlagte utbyggingsområder. Kan ikke vektlegge argument fra utbygger om at bilister får økt trygghet i blandet trafikk, da det er gående og syklende som trenger trygghet. Dette oppnås best gjennom å separere disse fra biltrafikken. G/s-vegen i alternativ 2 (o_SGS) bør etableres slik at det er jevn stigning fra Bromstadvegen. En opphøyd kryssing av Bromstadvegen med en liten trafikkøy bør etableres der o_SGS møter Bromstadvegen, for å gi en trygg og direkte kryssing av fylkesvegen. Utenfor planområdet bør en ny g/s-forbindelse nord for Brøsetvegen etableres gjennom Strindheim hageby (13/19), jamfør "Idedugnad transportsystem østlige bydeler" desember 2014.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har i dialog med forslagsstiller og plankonsulent utarbeidet en mellomløsning mellom de to alternativene som var ute på høring med fortau og gang-/sykkelveg. Løsning med fortau langs atkomstveg fyller vilkår for egengodkjenning fra Statens vegvesen, og er vist på plankartet i planforslaget som sendes til sluttbehandling.

Thomas Markovic, 22.9.2015 - Ønsker ikke atkomst til nytt boligfelt via Bromstadekra pga trafiksikkerhet og redusert kvalitet på bomiljøet for eksisterende boliger langs veg uten fortau.

Johanna Väärt, 25.9.2015 - Ønsker ikke atkomst til nytt boligfelt via Bromstadekra, gjennom et etablert boligområde. Ønsker rekkehus og eneboliger i stedet for leiligheter.

Camilla Austad, 19.10.2015 - Ønsker ikke atkomst til nytt boligfelt via Bromstadekra. Rundkjøring i krysset Bromstadekra/Bromstadvegen har alt stor belastning, spesielt i rushtida.

Stig Jarwson, Bjørn Sjøreng, Rolf Georg Klock, Jonas Kvalheim Klock, Natasa Nord, Siri Lill Kvalheim, Roar Brækstad, Kjersti Hilsen, Arne Dahl, Kristin Schjelde Dahl og Lisbeth Kristin Schjelde, 20.10.2015 - Høringsmerknader som støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad om at atkomst til nye boliger må skje fra Bromstadvegen og ikke fra Bromstadekra.

Ane Bjørnstad, 21.10.2015 - Atkomst til ny bebyggelse gjennom eksisterende boligområde medfører trafikkøkning og redusert kvalitet for dagens bomiljø. Ønsker atkomst til nye boliger fra Bromstadvegen. Kritisk til at kommunen ikke har orientert velforeningen om skifte av saksbehandler.

Dag Vegar Tveitå, 21.10.2015 - Ønsker innkjøring til nye boliger fra Bromstadvegen pga. trafiksikkerhet, bevaring av grønnstruktur og for å forhindre støv, støy og NOx-utslipp i eksisterende boligområde. Ikke penger, men beboernes beste som må styre utvikling av planen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, 21.10.2015 – Er bl.a. opptatt av at brannsikkerhet blir ivaretatt i planarbeidet, at det er nok brannkummer, god tilgjengelighet for brannbiler og 8 m avstand mellom bygninger dersom det ikke er planlagt andre tiltak som hindrer brannspredning.

Jonas Ehn, 22.10.2015 - Er sterkt kritisk til atkomst til nye boliger gjennom eksisterende boligområde i Bromstadekra. Opptatt av å bevare grøntareal til bruk av barn og unge. Lengre kjøreavstander er negativt for miljøet, mer støy forbi hus som ikke er nok lydisolert. Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad.

Linda Austad, 22.10.2015 - Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad. Bekymra for trafiksikkerhet, er i mot bruk av grøntareal til gang- og sykkeltrasè, opptatt av at eksisterende hus ikke er lydisolert.

Robert Witry, 22.10.2015 - Mener det er maksimal trafikkbelastning på Bromstadekra og interne veger i dag. Forslag til atkomst for nye boliger ivaretar ikke barns sikkerhet.

Anikken Wold, 22.10.2015 - Atkomst til nye boliger fra Bromstadekra gjennom eksisterende boligområde vil gjøre området mindre trafiksikkert for barn.

Hroar Nordhaug, 22.10.2015 - Mener eksisterende boliger vil minke i verdi dersom atkomst til nye boliger blir fra Bromstadekra gjennom eksisterende boligområde.

Tingsletta borettslag, 22.10.2015 - Representerer 242 boenheter på Bromstad. Nederste del av Bromstadekra er skoleveg til Strindheim skole for svært mange barn, og fotgjengerovergangen ved Plantasjen/Esso er alt med dagens trafikk svært risikabel. Kritisk til trafikkøkning i Kong Øysteins veg som atkomst gjennom Bromstadekra medfører. Ønsker atkomst fra Bromstadvegen, alternativt trafiksikkerhetstiltak i form av over- eller undergang ved fotgjengerovergangen ved Plantasjen/Esso.

Rune André Bjørnerud, 23.10.2015 - Mener atkomst direkte til Bromstadvegen er mye bedre enn å redusere bokvalitetene i et eksisterende boligområde med mange barnefamilier. Ikke miljøvennlig å la nye beboere kjøre 1 km ekstra hver veg i forhold til direkte utkjørsel til Bromstadvegen, og ønsker mer bærekraftig løsning.

Ståle Høyem, 23.10.2015 - Er kritisk til argumentasjonen om flyt i kollektivtrafikken fra kommunen og at Bromstadvegen derfor ikke kan brukes som atkomstveg til nye boliger. Er alt i dag så mange

hindringer på denne vegen på strekningen fra Strindheim skole til Leangen, at et nytt kryss, med vikeplikt fra nytt boligfelt, ikke vil påvirke kollektivtrafikken.

Espen Müller, 23.10.2015 - Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad.

Oddmund Voldseth, 23.10.2015 - Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad.

Anne E. Katmo, 24.10.2015 - Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad. Fortetting må skje med kvalitet og ikke gå på bekostning av barn og unges oppvekstmiljø.

Morten Andersen og Tone Engberg, 22.10.2015 - Mener rådmannens saksbehandling er mangelfull da den ikke ivaretar eksisterende beboeres interesser. Ønsker nytt forslag som viser atkomst til nye boliger fra Bromstadvegen. Vist atkomstløsning er lite miljøvennlig og fører til dårligere trafiksikkerhet i eksisterende boligområde. I tillegg vil det gi redusert bokvalitet ved økt støv og støy og ved å fortrenge lekemuligheter på grøntareal på begge sider av vegen. Støtter Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt sin merknad.

Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 23.10.2015- Eier og driver vegforbindelsen mellom Bromstadekra hovedtrasè og Bromstadekra 66. Intern veg for 49 hus/boliger uten gjennomgangstrafikk. Feltet ble utbygd i regi av Trondheim kommunes selvbyggertjeneste i 1991-1992, som et familieområde med fokus på trygghet for barn. Sterk kritisk til forslag om at atkomst til nye boliger skal gå gjennom eksisterende boligområde i forhold til trafiksikkerhet, støy og bruk av grøntareal til gang- og sykkelveg i stedet for til barns lek. Mener at planforslaget er i strid med nasjonale bestemmelser og retningslinjer som er vedtatt for å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Mangelfullt at grunneier kun er orientert om igangsatt regulering uten å bli trukket inn i planlegginga i tidlig fase. Mener at planlagt atkomst gjennom eksisterende boligområde vil ødelegge boligområdet ved at dette blir delt i to, og at trafiksikkerheten blir kraftig redusert. Ønsker ikke at deres eiendommer skal inngå i reguleringsplanen. Opplyser at dagens vegbredde er smalere enn det Asplan Viak har beskrevet. Ønsker ikke gang- og sykkelveg langs sin internveg. Kritisk til kapasiteten i rundkjøringa Kong Øysteins veg/Bromstadekra. Krever at all trafikk, inkl. anleggstrafikk, føres direkte ut i Bromstadvegen. De etterlyser en overordna og helhetlig samferdselsplan for hele Strindheim i et 10-15 års perspektiv med tanke på kommende utbygginger av bl.a. Brøset og Leangen. Alle parter i saken, med unntak av kommunen, er enige i at atkomst til Bromstadvegen er den beste løsningen for det nye boligfeltet.

Bromstad Huseierforening, 23.10.2015 - Pliktig medlemskap for 65 hus i område B på Bromstad. Ønsker innkjøring til nye boliger fra Bromstadvegen for å unngå redusert trafiksikkerhet i dagens boligområde. Støtter merknaden til Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt.

Rådmannens samlede kommentarer til innspillene:

Bromstadvegen er en viktig hovedåre for buss, og vil i årene som kommer utvikles til en viktig kollektivtrasé. Gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen er med i vedtatt hovednett for sykling i Trondheim, og det er ikke ønskelig med nye avkjørsler som må krysse dagens gang- og sykkelveg. Siden det har kommet inn så mange høringsmerknader med ønske om avkjørsel fra Bromstadvegen, har dette vært grundig vurdert internt i kommunen før sluttbehandling av planen. Trafikkfaglige tilbakemeldinger har vært entydige på at det ikke er ønskelig å tillate nye avkjørsler som kan redusere framkommelighet for busser i Bromstadvegen.

Kommunen har etter høringsperioden anbefalt forslagsstiller å bearbeide rådmannens forslag til gang- og sykkelveg til en løsning med fortau langs felles atkomstveg. For å nå busstopp i

Bromstadvegen, er det foreslått en liten snarveg, som reguleres til felles gangveg.

Begrenset høring av alternativ atkomst til planområdet har vært gjennomført i perioden 14.12.2016 til 4.2.2017.

Innspill til begrenset høring om atkomstløsning i perioden 14.12.2016 til 4.2.2017:

I høringsperioden kom det inn 7 innspill.

Sør-Trøndelag politidistrikt, 19.12.2016

Peker på at Bromstadvegen er en svært viktig kommunikasjonslinje og samleveg mellom områdene ved Tunga og RV706 / Lade og at vegen i tillegg er busstrasé.

En atkomst direkte til boligområdet i Bromstadekra 70 vil bryte med slik Bromstadvegen framstår i dag, da den med kun noen få unntak ikke har atkomst til bolig.

Inn- og utkjøring vil øke risiko for ulykker. Gang- og sykkelvegen ligger i skrånende terreng på stedet og trafikkmengden i Bromstadvegen på noen tider av døgnet vil være høy. Avkjøring fra Bromstadvegen østfra inn til boligene kan medføre blokkering på hovedvegen. Svingebevegelsene kan komme i konflikt med trafikk på gang- og sykkelvegen.

En atkomst via Bromstadekra vil etter politiets mening være å foretrekke, selv om det vil medføre en økning av trafikken på denne vegen. Fartsnivået er her lavere, og det er lettere å gjennomføre ulykkesforebyggende tiltak som f.eks. fartsdemping i vegbane. Bromstadekra har god utkjøring via rundkjøring til Kong Øysteins veg.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar faglige råd til etterretning, og anbefaler planforslag alternativ 1, med atkomstveg fra Bromstadekra.

Syklisternes landsforening Trondheim, 24.1.2016

Mener at syklende på gang- og sykkelvegen langs Bromstadvegen løper større risiko om atkomstveg fra Bromstadvegen skulle velges. Med tanke på målene om å få flere til å sykle, er det essensielt at trygge løsninger blir valgt. Alternativet med inn- og utkjørsel i Bromstadvegen strider mot dette, og bør følgelig ikke legges til grunn.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar med vurderingene fra syklisternes landsforening i sin anbefaling.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, regional utvikling, areal og miljø, 27.1.2017

Har forståelse for beboernes bekymring for økt trafikk gjennom det etablerte boligområdet. Ser at det alternative forslaget gir et nytt konfliktpunkt mellom biladkomsten og en hovedgang- og sykkelrute som også benyttes som skoleveg. Tviler derfor på om trafikksikkerheten totalt sett vil bli bedre med adkomst som i alternativ 2. Denne kryssløsningen vil medføre dårligere framkommelighet for kollektivtrafikken, da den får et nytt krysningspunkt med tilhørende svingebevegelser å forholde seg til.

For å nå det ambisiøse 0-vekstmålet om at veksten i trafikken i Trondheim skal tas gjennom gang-, sykkel- og kollektivtrafikk, må det aktivt tilrettelegges for disse trafikantgruppene. Tiltak som gradvis gjør framkommeligheten og sikkerheten for de nevnte trafikktgrupper verre, vil undergrave dette målet og bør slik unngås. Dette gjelder selv om tiltakene kan medføre fordeler

for andre. Mener at den alternative adkomsten totalt sett har betydelige flere ulemper enn fordeler, og vil klart fraråde denne adkomstløsningen. Viser til innspill fra Statens vegvesen datert 20.01.2017 og støtter de vurderingene som kommer fram der.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar innspillet til etterretning, og anbefaler planforslag alternativ 1 med atkomstveg fra Bromstadekra.

Bromstadvegen Veilag 47-49, 30.1.2017

Er overrasket over tilleggshøringen på grunn av den tydelige meldingen i det opprinnelige høringsnotatets trafikknotat om at avkjørsel fra Bromstadvegen ikke var aktuelt på grunn av vegens status/ trafikkmengde.

Høringsuttalelsen er en sterk oppfordring om ikke å velge løsningen med inn/utkjørsel som krysser gang/sykkelvei inn mot Bromstadvegen fordi denne veien i dag er skolevei og fritidsvei for mange barn og unge, i tillegg til å være sykkelvei for mange brukere. Med tanke på målene om sikre skoleveier og gangveier til fritidsaktiviteter, er det essensielt at tryggest mulige løsninger blir planlagt og deretter vedtatt av våre politikere. Alternativet med inn- og utkjørsel i Bromstadvegen strider mot dette, og bør følgelig ikke legges til grunn.

Beliggenheten for foreslått atkomstvei er lagt inntil et dalsøkk, og den eksisterende gang- og sykkelveien har skrånende trase ned mot dette punktet fra begge sider. Det betyr at det foreslås laget et kryss der syklistene i fart og skolebarn skal møte en kryssende vei, der bilister skal krysse en gang/sykkelveg samtidig som de skal beregne innsmett i den godt trafikkerte Bromstadvegen. Dette vil dette skape et nytt ulykkespunkt.

Påpeker at det er planfestet atkomst for den planlagte utbygginga gjennom eksisterende boligfelt, og at det har vært kjent som en del av rammene for området for de beboerne som bor der i dag.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til etterretning.

Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt, 23.10.2017

Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt med 49 husstander/boliger føler at de ikke har blitt hørt i denne saken, og at deres felt «ofres» for et nytt felt. Utbyggingen vil forandre et etablert boligområde, og økt trafikk blir en fare for de myke trafikantene.

Velforeningen Bromstad Selvbyggerfelt savner en langsiktig trafikkavviklingsplan fra Trondheim Kommune som tar hensyn til planlagt utbygging av flere hundre boliger på Brøset/Leangen og utbyggingen på Bromstad med rundt 150 leiligheter (Bromstad Gård - 50 leiligheter, Bromstadenga Borettslag - 68 leiligheter og Balder Terrasse III- 30 leiligheter). I sum kan dette bli en stor belastning i rundkjøringen ved Plantasjen/Kong Øysteins veg.

Utkjøring i Bromstadvegen vil få vikeplikt for busser og annen trafikk, og flettes inn i trafikken. Mener at trafikk fra nye boenheter ikke vil merkes særlig i Bromstadvegen. Inne i boligfeltet i Bromstadekra vil det derimot utgjøre en stor forskjell for de som bor der. I dag er det 2 boenheter som har "rettighet" til å kjøre ned veien, og trafikk fra 50-65 nye boenheter vil forandre et etablert boligområde og bli en fare for de myke trafikantene.

Rådmannens kommentar:

Bromstadvegen er en viktig kollektivtrasé der framkommelighet for buss må sikres for å oppfylle kommunens satsing på klimavennlige transportmidler i tida framover. I tillegg vil en ny avkjørsel med kryssing av hovedgang- og sykkelveg parallelt med Bromstadvegen kunne skape trafikkfarlige situasjoner for myke trafikanter.

Rådmannen har forståelse for beboernes bekymring for økt trafikk gjennom det etablerte boligområdet, men mener at oppgradering av atkomstveg med fortau fra Bromstadekra og utvidelse av avkjøring mellom Bromstadekra samleveg og atkomstveg vil redusere ulempene for dagens beboere. Felles atkomstveg fra Bromstadekra til planområdet er regulert i gjeldende reguleringsplan fra 1988.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 6.2.2017

Oppsummerer at atkomst til nytt boligfelt på Bromstadekra er utfordrende. Atkomstveg fra Bromstadekra gir redusert trafiksikkerhet og mer støy i eksisterende boligområde. Atkomst fra Bromstadvegen gir redusert trafiksikkerhet på gang- og sykkelvegen langs vegen og dårligere framkommelighet for kollektivtrafikken. Fylkesmannen forutsetter at endelig løsning for atkomstveg ivaretar trafiksikkerhet og framkommelighet for kollektivtrafikk på en tilfredstillende måte.

Statens Vegvesen

Trafiksikkerhet og framkommelighet:

Ulykker forekommer spesielt ved inn-/utkjøring eller andre svingebevegelser. Statens vegvesen har utfyllende ulykkesanalyser som viser at alvorlighetsgraden ved avkjørselsrelaterte ulykker er høy. Etablering av en avkjørsel her kan føre til at det oppstår farlige situasjoner. utredning av alternativ atkomst fra Bromstadvegen er begrunnet i et ønske om å forminske trafikk gjennom eksisterende boligfelt på Bromstadekra. Oppgradering av dagens atkomstveg med etablering av fortau til de regulerte boligene, vil gi bedre trafiksikkerhet for eksisterende beboere enn slik som forholdene er i dag.

Gang-/sykkelveg langs Bromstadvegen:

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av 65 enheter. Dette medfører anslagsvis en ÅDT på 200 kjøretøy per døgn. Potensiale for at det kan oppstå ulykker mellom kjørende og myke trafikanter på gang-/sykkelvegen er betydelig, også med tanke på at syklende gjerne har en stor fart på dette stedet. Situasjonen forverres ytterligere ved at gang-/sykkelvegen er en hovedsykkelt rute i Trondheim, og samtidig ved at den i stor grad benyttes som skoleveg.

Faglige råd:

Ut ifra argumentasjonen ovenfor vil Statens vegvesen anbefale å ikke etablere en ny avkjørsel mot Bromstadvegen slik som foreslått.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar faglige råd til etterretning, og anbefaler planforslag alternativ 1, med atkomstveg fra Bromstadekra.

Avsluttende kommentar

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