

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Grilstadjæra felt B3 og N7, r20160011, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/61189

#### Forslag til vedtak:

##### Alternativ 1:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Grilstadjæra B3 og N7 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Lund Hagem arkitekter AS* senest datert 27.11.2017 med bestemmelser senest datert 28.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.11.2017, med en reduksjon av høyden på foreslått punkthus fra åtte etasjer til sju etasjer i tråd med gjeldende byformingsprinsipper for Trondheim. Plankart og bestemmelser må endres slik at de blir i tråd med vedtaket.

##### Alternativ 2:

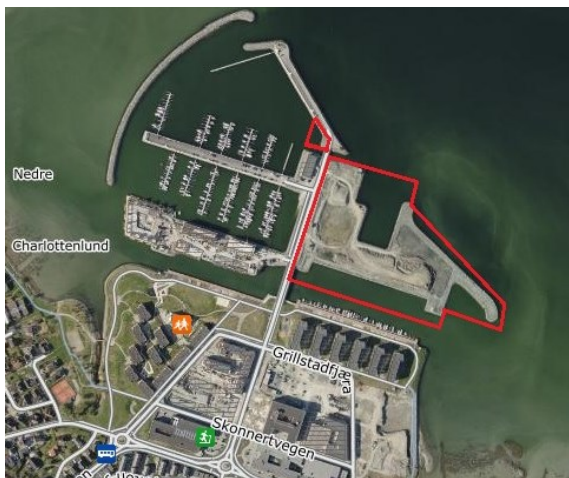
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Grilstadjæra B3 og N7 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Lund Hagem arkitekter AS* senest datert 27.11.2017 med bestemmelser senest datert 28.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.11.2017

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av *Lund Hagem Arkitekter AS* som plankonsulent på vegne av forslagstiller Grilstad Marina. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle nordøstlig del av Grilstad Marina til et nytt område med boligbebyggelse, offentlig friområde og badeplass, samt noe forretning/tjenesteyting og område for båtservice.



#### Utfordringer i planen

Planforslaget legger opp til økt utnyttelse og endring av arealformål. Det har vært mye diskusjon angående mangel på areal til vedlikehold og reparasjon av båter for brukere av småbåthavna. Det er til sluttbehandling regulert inn et areal på 0,9 dekar nordvest for bebyggelse og Strindfjordvegen, på samme side av Strindfjordvegen som småbåthavna.

## Trondheim kommune

I sluttbehandling av planen ble det av hensyn til kommunens gjeldende byformingsprinsipper gjort en ny vurdering av at blokka på åtte etasjer vil framstå som et landemerke og høyhus. Dette fordi bygningen vil være svært synlig i landskapsrommet og fordi dette som enkeltstående bygg framstår som vesentlig høyere enn den dominerende høyden i omkringliggende bebyggelse som på Grilstad er i tre etasjer. Veileder for byform og arkitektur, vedtatt 20.8.2013, tillater ikke høyhus i dette området. Rådmannen anbefaler å ta ned høyhuset fra åtte til sju etasjer fordi bygget verken har en fellesskapsfunksjon eller markerer et viktig sted.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel (KPA) på følgende punkter: Næringsarealet er kraftig redusert, boligformålet har økt og formålene er omdisponert innenfor planområdet. I gjeldende reguleringsplan, Grilstadfjæra r0391 fra 2009, var det regulert 17 000 m<sup>2</sup> næringsareal. Dette er nå redusert til 1 200-1 500 m<sup>2</sup> og erstattet med boligareal og uterom.

Det innsendte planforslaget ble i bygningsrådet 4.10.2016, sak 191/16, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på begrenset høring 18.8.2017. Planen ble lagt ut på begrenset høring på grunn av utvidet planområde med areal til vedlikehold og reparasjoner for båter, og for høring av ensidig belyste leiligheter mot nord og øst i to av punkthusene nord i planen.

### Planområdet

Planområdet er ca 65 daa og ligger på en ubebygd fylling i sjø. Området ligger i Grillstadfjæra på Ranheim, ca 5 km fra Trondheim sentrum. Vest for planområdet er det småbåthavn med servicebygg og restaurant. Sør, sørøst og sørvest for planområdet er det boligområder.

Planområdet er flatt og har derfor svært gode solforhold. Området er utsatt for vind da det ligger ytterst ut mot fjorden, og med lite skjerming fra omkringliggende terreng eller vegetasjon.

Av naturtyper er det registrert et sammenhengende belte av bløtbunnsområde i strandsonen fra Væresholmen til Væresbukta langs opprinnelig strandlinje, men denne naturtypen er nå oppbrutt av fylling og moloer til utbygging av Grillstadfjæra. Disse områdene er svært viktige beiteområder for fisk og en viktig rasteplass for vadere og sjøfugl.

### Beskrivelse av planen

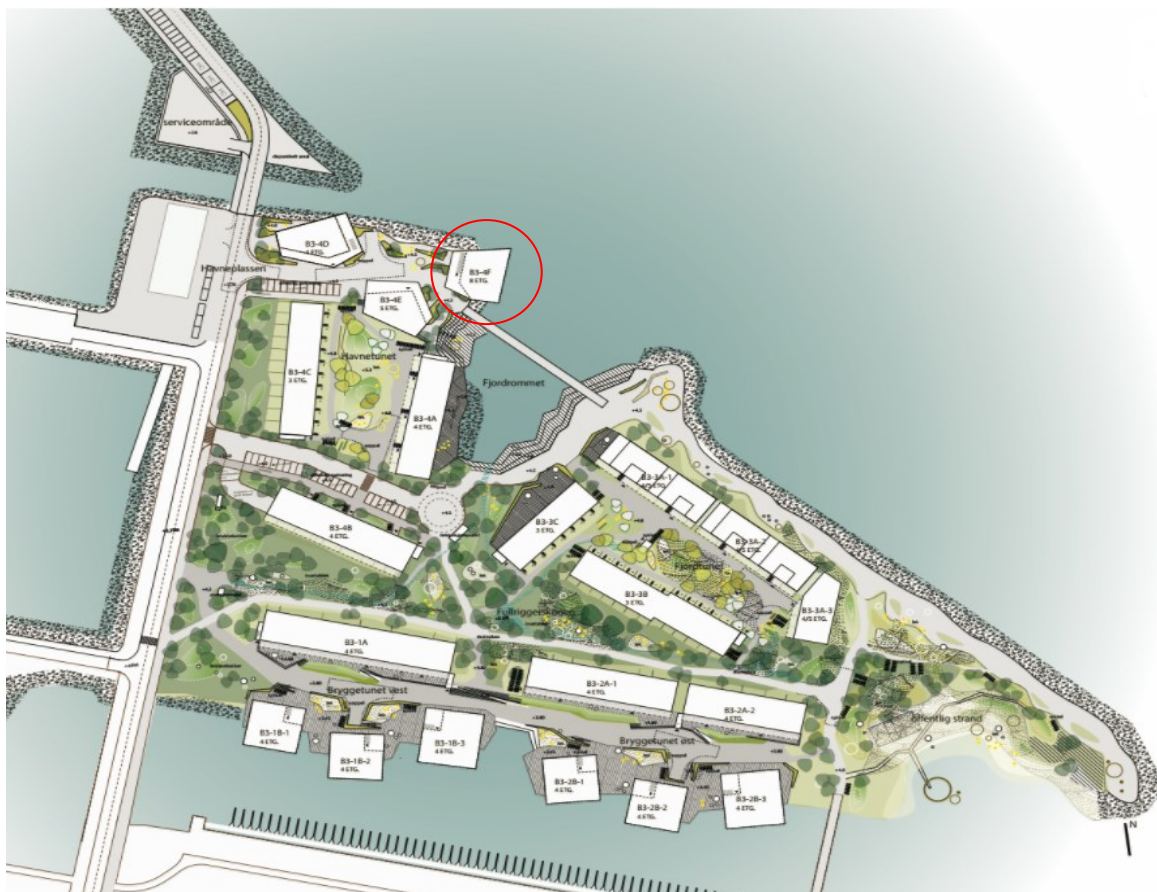
Byggeområdet utgjør 20,9 daa av planområdet. I tillegg til boliger er det avsatt areal til felles lek og offentlig friareal, badestrand og turveg.

Planområdet foreslås delt inn i fire tun med variert typologi. Tunene knyttes sammen av et grøntdrag kalt Fullriggerskogen som strekker seg i øst-vest retning fra Strindfjordvegen til den offentlige stranda.

Byggegrensen er lagt nærmere Strindfjordvegen enn i overordnet reguleringsplan. Første etasje i bygget skal være minimum 2,5 meter fra formåls grensen nærmest Strindfjordvegen for å bevare sikt på terrengnivå.

Det er planlagt 383 boenheter, noe som gir en tetthet på 9,9 boliger per dekar. Omregnet til enheter på 70 m<sup>2</sup> (snittstørrelse) blir det 511 enheter og en tetthet på 13,2 boliger per dekar. Høydene varierer fra tre til fem etasjer, samt ett forslag til et punkthus på åtte etasjer.

Bebyggelsen i B3-1 og B3-2 skal bestå av to lamellblokker og seks punkthus i fire etasjer mot kanalen.



Illustrasjonsplan. Forslag til punkthus i åtte etasjer er vist med rød ring.

Bebyggelsen i B3-3 består av lamellblokker i fire til fem etasjer og rekkehus i inntil tre etasjer.

Bebyggelsen i B3-4 A/B/C består av rekkehus og lamellblokker i tre til fire etasjer.

Bebyggelsen i B3-4D/E/F er punkthus i fire, fem og åtte etasjer.

Kravet til uterom er 50 m<sup>2</sup> per boenhet eller 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Minimum 50 % av dette skal være felles og anlegges på terrengnivå, og hoveddelen av dette utearealet (minimum 50 %) skal ha gode solforhold på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15.00 og 23. juni kl 18.00. Kravet til uteoppholdsareal med sol oppfylles med god margin.

Det reguleres 1 200-1 500 m<sup>2</sup> areal til næring lengst nord i planområdet.

Det reguleres ca. 900 m<sup>2</sup> til serviceområde for småbåthavnen nordvest for bebyggelsen innenfor planområdet, vest for Strindfjordvegen. Arealet må fylles ut, og det skal etableres fast dekke for spyling av båter. Det skal legges til rette for oppsamling av avfall fra båtpuss og lignende i tillegg til merkede avfallsbeholdere for forurenset avfall slik at forurensing til sjø unngås. Arealet som reguleres er lite og vil sannsynligvis ikke gi rom for en kommersiell aktør som var intensjonen for utleggelse av næringsområdet. Trondheim Båtforening har uttalt seg om at dette er tilstrekkelig areal for deres behov.

Offentlig parkering, gatetun, friområder og gang- og sykkelveg sikrer adkomst til strandsonen for allmennheten. Gangsystemet er koblet sammen med Ladestien. I sørøst skal det opparbeides en offentlig badeplass.

Det settes av minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet og to plasser for sykkel per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet i henhold til krav i ytre sone i KPA.

## Trondheim kommune

### **Virkninger**

#### ***Byform og større byggehøyder***

Ny plan foreslår en større variasjon i byggehøyder enn gjeldende plan gjør. Høydene varierer i hovedsak fra tre til fem etasjer, noe som skaper en god dynamikk i området, og bedre solforhold på uterom. Høydene i planforslaget er marginalt lavere i sør enn i opprinnelig plan, men øker mot sjøen i nord. Fjernvirkningen av høydeendringen vil være liten da området ligger i et stort, åpent landskap.

Det er foreslått et bygg i åtte etasjer. Det er tre etasjer høyere enn de andre byggene i planen og mer enn 50 % høyere enn den gjennomsnittlige høyden i omkringliggende områder som på Grillstad hovedsakelig er i 3 etasjer. Bygget er definert som høyhus i henhold til Veileder for byform og arkitektur vedtatt i 2013. Høyhus skal kun bygges dersom de markerer viktige fellesskapsfunksjoner. Bygget har ingen slik funksjon, og markerer ikke et viktig sted på Grillstad eller i bydelen forøvrig. Rådmannen foreslår derfor å redusere høyden med minimum en etasje.

Et bygg i åtte etasjer har ingen store negative konsekvenser, men samtidig heller ikke noen god begrunnelse da det ikke markerer viktige fellesskapsfunksjoner. Høyhuset har ikke negative konsekvenser for sol- og skyggeforhold eller utsikt. Bygget vil kunne gi negative effekter lokalklimatisk, men dette er foreslått dempet ved hjelp av vegetasjon. Selv om bygget som foreslås på åtte etasjer er plassert mer enn 200 meter unna nærmeste eksisterende boligområde, vil det ikke inngå i en jevn silhuett mot nabobebbyggelsen. Se plankonsulents utredning om høyhus for forslagsstillers syn på saken (vedlegg 5).

Eksisterende plan tillater bebyggelse med inntil 19,5 meters høyde innenfor felt B3 og 13,5 meter innenfor felt N7. Nord i planen, tidligere N7, er høydene økt til mellom 15,3 og 22,3 meter. Punkthuset på inntil 31,0 meter i nordøst er elleve meter høyere enn det eksisterende plan tillater, dvs. minst tre etasjer høyere.

#### ***Byggegrense mot vei***

Mot nordvest tillates bebyggelsen nærmere Strindfjordvegen enn i gjeldende plan, som bebyggelsen sør for kanalen er bygd etter. Endringen i byggegrenser vil kunne redusere sikt mot sjøen noe fra østsiden av Strindfjordvegen. Bestemmelsene sikrer at første etasje kommer minimum 2,5 meter fra formålsgrensen mot Strindfjordvegen, noe som vil bedre sikt på bakkeplan. Det vil også være et vidt utsyn over småbåthavna.

#### ***Folkehelse, rekreasjonsinteresser og friluftsliv***

Planen inneholder gode forbindelser til offentlig friområde. Planen sikrer gjennomgang fra Strindfjordvegen og langs sjøen i nord og øst til gangbro over til fastlandet, hvor gangstien kobles på Ladestien.

#### ***Trafikale virkninger***

På grunn av reduksjon i næringsarealet vil det kunne bygges totalt 476 nye boliger på B3, uten at dette vil øke trafikken mer enn gjeldende plan legger opp til. Bestemmelsene sikrer derfor maks 476 nye boliger innenfor området. Forslagsstiller planelegger 383 boliger innenfor området, noe som vil gi en reduksjon i trafikk i forhold til gjeldende plan.

#### ***Skolekapasitet***

Grilstad Marina hører til Ranheim barneskolekrets og Charlottenlund ungdomsskole. Det er meget presset skolekapasitet i området, og planforslaget vil legge ytterligere press på situasjonen siden

## Trondheim kommune

området ikke har vært planlagt for denne boligutbyggingen.

Kommunen planlegger å løse den pressede situasjonen gjennom bygging av ny skole på Overvik/Jakobsli. Frem til denne står ferdig må kommunen gjøre tiltak for å avhjelpe situasjonen, dersom området skal bygges ut før ny skole er klar til bruk. Det er også stor sannsynlighet for at beboere på Grilstad Marina overflyttes til Charlottenlund barneskole.

### **Konsekvenser for næringsinteresser**

Næringsarealet er redusert, fra 17.000 m<sup>2</sup> til 12-1500 m<sup>2</sup>.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Planen medfører økt biltrafikk, men mindre eller lik mengde som beregnet i overordnet plan dersom en ser på turproduksjon for boliger versus næring. Planforslaget legger til rette for vedlikehold og reparasjon av båter. Området for slik service skal opparbeides slik at det ikke kommer forurensing ut i sjøen. Areal for båtservice gjør det enklere for båteiere å jobbe med båten sin på området enn å transportere den bort. Dette kan føre til mindre bilkjøring til andre serviceområder for båt.

## Vurdering

### **Planforslagets utforming og kvalitet**

Boligområdene i planen viser høy kvalitet i utforming av naboskap, uterom og tydelige overganger mellom offentlige og private områder. Området er vindutsatt. Plassering og utforming av bebyggelse og andre elementer skjermer for vind, samtidig som gode solforhold er ivaretatt.



*Plankonsulentens illustrasjon som viser høyhusvirkningen av punkthuset i 8 etasjer.*

## **Trondheim kommune**

Rådmannen er imidlertid kritisk til punkthuset på åtte etasjer. Det er i veileder for byform og arkitektur vedtatt at Trondheim som by skal ha en jevn silhuett, og ikke være en høyhusby. Bygget er plassert helt ute ved sjøkanten, og er nesten 1/3 høyere enn vedtatte høyder i gjeldene plan. Rådmannen mener at bygget vil kunne virke påtrengende på de nærmeste boligene, og på de som ferdes i uteområdene ytterst langs vannet. Punkthuset vil også bli et blikkfang på lang avstand gitt den åpne landskapssituasjonen ut mot fjorden, uten at nettopp dette punktet eller dette byggets bruk, plassering eller utforming skulle tilsi at skulle få en slik visuell betydning.

Rådmannen mener at høyden på dette ene punkthuset med fordel kan reduseres med 3-4 meter uten at det medfører et betydelig tap av boligareal eller forringer området formmessige kvaliteter forøvrig. Etter rådmannens oppfatning vil prosjektet framstå som mer helhetlig og nedtonet dersom punkthuset reduseres med en etasje.

I veileder for byform og arkitektur står det at høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Grilstad Marina er ikke definert som et område for høyhus. Bygget er i hovedsak for boliger med forretning og tjenesteyting i første etasje. Punkthuset har dermed ikke en fellesskapsfunksjon. Rådmannen vurderer at småbåthavnen og gatetunet ved blokkene ikke trenger et høyhus for å markere plassering og fellesskapsfunksjon her.

Det er positivt at all beboerparkering skjer i parkeringskjeller med rasjonell adkomst fra Strindfjordvegen. Løsningen bidrar til å gi området et grønt preg og gjøre det attraktivt og tilgjengelig for gående og syklende. Kjørbar adkomst til hovedinngangene i tunene i sør krysser offentlig gang- og sykkelveg, noe som er uheldig. Det er ikke skolekapasitet for nye beboere i området.

### ***Avveining av konsekvenser***

Planforslaget vil medføre økt bilkjøring, men vil tilføre byen et stort antall boliger på et område godt egnet for boligbygging i nær tilknytning til gode uteområder, godt utviklet gang- og sykkeltilbud og nært MetroBusstrasé. De få negative virkninger av planen oppveies av de mange positive virkningene.

### ***Økonomiske konsekvenser for kommunen***

Planen medfører økte kostnader til drifting og vedlikehold av offentlige friområder, gang- og sykkelveger og strand, i henhold til overordnet plan. I tillegg medfører planen kostnader til drift og vedlikehold av offentlig gangbro i nordøst. Ettersom skolekapasiteten i området er sprengt vil det være nødvendig å investere i ny skole og eventuelt ombygging/tilbygg på eksisterende skoler.

### **Medvirkningsprosess**

Planleggingen av Grillstadfjæra B3 og N7 ble kunngjort med varsel om oppstart 14.4.2016. Planforslaget ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i perioden 4.10.2016-19.11.2016. Det kom inn seks merknader, og på begrenset høring 18.8.2017 – 19.9.2017 hvor det kom inn to merknader. Merknadene fra Statkraft, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen er svart ut i planbeskrivelsen.

Både båtforeningen, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sameiet kanalen var kritisk til at areal for båtservice ikke var regulert inn i planen til offentlig ettersyn. Det er til sluttbehandling tatt inn et areal på 0,9 dekar ved småbåthavnen.

Sameiet Kanalen kom med merknad til begge høringsperiodene. Sameiet er sterkt imot

## Trondheim kommune

omreguleringen av næringsformål til boligformål, og mener høydene på bebyggelsen, som stiger mot sjøen, strider sterkt imot gjeldende plans forutsetning hvor det var synkende høyder mot sjøen. De mener at en gjennomføring av planforslaget vil medføre at beboere sør for kanalen vil se inn i en murvegg i stedet for å ha sjøutsikt.

Rådmannen er enig i at høydene vil ta utsikt fra Sameiet Kanalen mot dagens situasjon der det ikke er bebyggelse på området. Bebyggelsen nærmest Sameiet, rett nord for kanalen, reguleres til samme høyde som det er gjort i reguleringsplanen for Sameiet Kanalen, og som i gjeldende plan.

Rådmannen mener at den høyeste bebyggelsen ikke vil ta spesielt mye utsikt fra sør da de ligger bak den nærmeste bebyggelsen, og ca. 140-280 meter unna Sameiet kanalen, men mener av hensyn til den helhetlige situasjonen at høyden på punkthuset, som er foreslått på åtte etasjer, reduseres til syv etasjer slik at prosjektet i større grad framstår i en jevn silhuett.

Forslag til endringer er forelagt utbygger, som ikke er enig i etasjereduksjonen, og som mener at rådmannens forslag om reduksjon kommer alt for sent i planprosessen. Plankonsulenten har derfor utredet høyhusplasseringen til sluttbehandling (vedlegg 5). Rådmannen mener at denne utredningen ikke har noen god begrunnelse for plassering av høyhus akkurat her, men i stedet beskriver hvorfor plasseringen ikke er problematisk i forhold til landskapsrom, eksisterende høyhus/landemerker, grøntkorridorer og sol-/skyggeforhold. Rådmannen mener at et høyhus her ikke markerer en viktig fellesskapsfunksjon og at KPA's § 9.3, "Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon", bør følges.

### Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med endringen om at høyden på foreslått punkthus reduseres fra åtte til sju etasjer. Bebyggelsen bør reduseres for å følge veileder for byform og arkitektur og høyhusveilederen.

Rådmannen i Trondheim, 17.12.2017

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad  
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 28.11.2017
- Vedlegg 2: Reguleringskart, på og over grunn, datert 27.11.2017
- Vedlegg 3: Reguleringskart, under grunn, datert 27.11.2017
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, datert 28.11.2017
- Vedlegg 5: Utredning av høyhus, Grilstadfjæra felt B3, datert 8.12.2017