

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Veisletten allé 13, gnr/bnr 62/25, r20170023, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/68-29

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Veisletten allé 13, gnr/bnr 62/25, som vist på plankart 1 og 2 målestokk 1:1000, merket TAG arkitekter senest datert 4.12.2020 med bestemmelser senest datert 4.12.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 4.12.2020.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av TAG Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Veisletten Alle AS, eid av Trym Bolig AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

#### Innledning

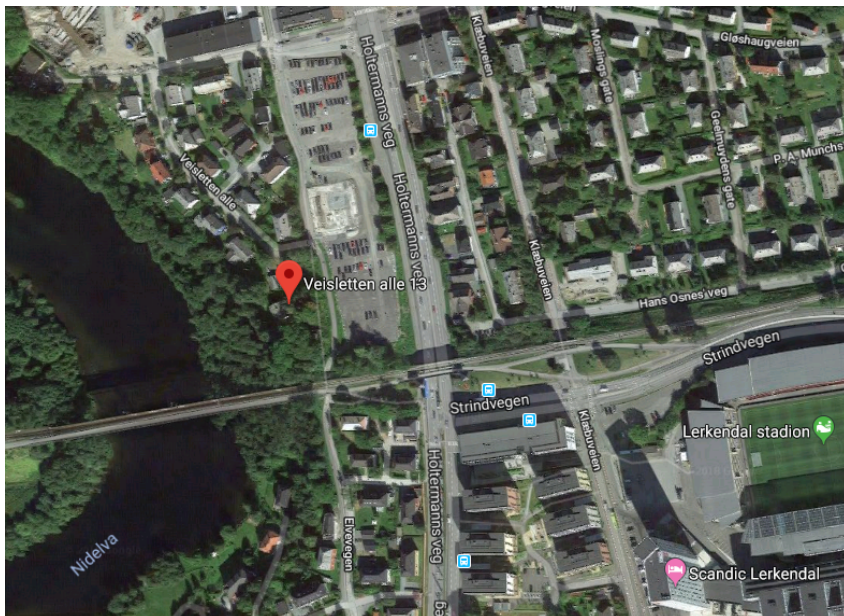
Planområdet ligger mellom Nidelva og Holtermanns veg, vest for Lerkendal stadion. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 62/25 og del av 62/530 og 62/311. Utfordringer i planarbeidet har vært å ivareta det eksisterende bomiljøet langs Veisletten allé, naturverdiene langs Nidelva og å legge til rette for god bokvalitet i de nye boligene.

Følgende ble vedtatt ved førstegangs behandling i bygningsrådets møte 5.5.2020:

«Før sluttbehandling skal det tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates svalgang som vender mot offentlig gang- og sykkelvei.» Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer dette. Andre endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er at det er tatt inn bestemmelser som sikrer hensynet til jernbanen og infrastruktur knyttet til jernbanen.

På bakgrunn av innspill fra Statens vegvesen er det også utarbeidet en trafikkvurdering for krysset mellom Professor Brochs gate og Holtermanns veg, og Veisletten allé. Konklusjonen er at økningen av biltrafikk på bakgrunn av denne planen ikke vil ha betydning for trafikksikkerheten i Veisletten allé eller trafikksikkerhet/kapasitet i krysset Professor Brochs gate og Holtermanns veg.

## Trondheim kommune



Oversiktskart og lokalisering av planområdet.

### Forhold til overordnet plan

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

### 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.

Planområdet ligger innenfor gul støysone og rød sone for luftforurensning. Framtidig utbygging av Holtermanns veg 1-13 vil fungere som en støy- og støvskjerm fra trafikken i Holtermanns veg/Elgeseter gate. Kompenserende tiltak som er foreslått i luftforurensningsrapporten er også sikret i planen. Togtrafikken fra Stavne-Leangenbanen har liten støypåvirkning på tomte per i dag, men med økt trafikk vil det i framtida være noe støy fra jernbanen.

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 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.

### 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. Det tillates maks 10 parkeringsplasser, og det stilles krav om minimum 2,75 sykkelparkingsplasser per boenhet, hvorav 2/3 av disse plasseres i parkeringskjeller. Planen er dermed i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikken.

## Trondheim kommune



*Illustrasjonsplan av planforslaget.*



*Perspektiv av planforslaget sett fra gaterommet i Veisletten allé øst for bebyggelsen.*

## Trondheim kommune

### Kommunedirektørens vurdering

Utfordringer i planarbeidet har vært å ivareta det eksisterende bomiljøet langs Veisletten allé, naturverdiene langs Nidelva og å legge til rette for god bokvalitet i de nye boligene.

#### *Ivareta det eksisterende bomiljøet*

I utformingen av bebyggelsen har det vært viktig å finne en balanse i mellom å tilpasse seg eksisterende småhusområde langs Veisletten allé, og samtidig forholde seg til en framtidig utbygging av Holtermanns veg. I bestemmelsene er det sikret at fasadematerialet skal ha ulikt uttrykk på hver av bygningene. Fasadene skal utføres i tre, tegl eller puss. Fargebruk skal samspille med eksisterende bebyggelse i Veisletten allé. Plan for fasademateriale og fargebruk skal utarbeides i samråd med Byantikvaren.

#### *Ivareta de eksisterende naturverdiene*

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 en bestemmelse som hindrer inngrep i skråningen.

#### *Legge til rette for god bokvalitet*

Planområdet ligger innenfor rød sone for luftforurensning og det er i utgangspunktet ikke godt egnet for nye boliger her. Luftforurensning kan føre til helseplager og sykdom, spesielt hos personer med luftveissykdommer, hjerte- og karsykdommer og hos barn som er under utvikling. Samtidig ligger planforslaget i et område om egner seg godt for fortetting. Det blir liggende i eksisterende boligområde og det scorer høyt på måloppnåelse for nullvekstmålet. Det er også med å styrke sentrumsstrategiens mål om at flere skal bo i sentrum. Planlagt bebyggelse i Holtermanns veg 11 vil, når det er ferdig bygd, skjerme for støv og støy. I tillegg sikres det i bestemmelsene at alle leiligheter i gul støysone skal ha minst ett soverom mot stille side og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense. Uterommet skal legges lengst unna forurensningskilden, og luftinntaket til boligene skal ikke være på østsiden av bygget hvor luftkvaliteten er dårligst. Det er også sikret at 40 prosent av leilighetene skal være tre-roms eller større, og være minimum 60 kvadratmeter. Maksimum 5 prosent av leilighetene kan være ett-roms. Minimum 80 prosent av boligenhetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Leiligheter i 1. etasje med henvendelse mot vest skal ha minst to soverom. Disse leilighetene skal ha adkomst fra balkong til terreng.

På bakgrunn av dette mener Kommunedirektøren at det kan aksepteres nye boliger her.

### Medvirkningsprosessen

Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter per post og e-post, datert 4.4.2017. Komplette planforslag forelå 20.3.2020. Planforslaget var på høring fra 8.5.2020 til 22.6.2020, det kom inn en innsigelse fra Bane NOR og fem merknader innenfor fristen.

Innsigelsen omhandlet at tiltaket ikke skulle komme for nær, og ha konsekvenser for jernbanens infrastruktur. Bestemmelsene §§ 3.5 og 7.9 er endret i henhold til dette, i tillegg er det gjort en revidering av ROS-analysen tilknyttet tiltakets konsekvenser for Stavne jernbanebru med tilhørende jernbanetekniske anlegg. Innsigelsen ble trukket i brev datert 2.7.2020.

Et av innspillene var fra naboer, og de andre var fra Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen.

## **Trondheim kommune**

Innspill fra naboene omhandlet utkjørselen fra deres eiendom og skjøtsel av skråningen, utkjørselen er endret på bakgrunn av dette. Offentlige innstanser har stilt spørsmålstegn ved kvaliteten på uterommet med tanke på støy og luftkvalitet. Det påpekes også viktigheten av utformingen av bygget og at det skal oppleves attraktivt å gå langs gang- og sykkelvegen. Bestemmelsene angående fasadematerialer er spesifisert med bakgrunn i dette. Statens vegvesen ba om en trafikkanalyse mellom Professor Brochs gate og Holtermann veg, og trafiksikkerheten langs Veisletten allé. På bakgrunn av det har Asplan Viak utarbeidet en trafikkvurdering.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ikke noen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 8.12.2020

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Silje Meslo Lien  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser