

## Saksframlegg

---

### Områderegulering av Brøset

### Sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 11/44506

---

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Brøset som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune datert 01.02.12, sist endret 04.04.13, med bestemmelser sist endret 22.04.13.

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

#### Sammendrag

I tråd med en rekke politiske vedtak skal Brøset utvikles til å bli en fremtidsrettet miljøbydel som kan danne skole for fremtidig byutvikling i Trondheim og være til inspirasjon for andre byer, også utenfor Norge. Målet er å skape en bydel som er klimanøytral, og samtidig et bomiljø som er godt og attraktivt å leve i. Ved å fremheve verdier som fellesskap, grønne omgivelser og bilfrie nærområder er målet å vise at det kan være attraktivt å velge en klimanøytral livsstil.

I områdeplanen kommer målene for Brøset i hovedsak til uttrykk gjennom:

1. En arealbruk som sikrer de funksjoner som trengs i dagliglivet
2. En forholdsvis høy utnyttelsesgrad i boligområdene
3. Et overordnet transportsystem som prioriterer fotgjengere, syklistere og kollektivtrafikk, framfor privatbiler
4. En svært lav parkeringsdekning, kun halvparten av det som er minimumskravet for tilsvarende områder i henhold til den nylig vedtatte kommuneplanen
5. Krav om innendørs fellesarealer for beboerne innenfor hvert boligfelt
6. Integrering av andre funksjoner i store offentlige anlegg, som skole og sykehjem
7. Krav om lokal overvannshåndtering i åpne systemer og en høy andel grønne overflater
8. Store offentlige friområder

#### *Viktige tema i områdeplanen*

Boligtetthet og parkeringsdekning er to tema som har vært gjenstand for mange diskusjoner i planprosessen. Når det gjelder tetthet er det gitt innspill både om at den er for høy og for lav. Den boligtettheten det legges opp til i planforslaget er framkommet gjennom erfaringer fra parallelloppdraget, 3D-modell utarbeidet for planforslaget og sammenlikning med andre boligområder i Trondheim.

## Trondheim kommune

Angående parkeringsdekningen er det uttrykt bekymring både fra naboer og utbyggersida, angående villparkering i områdene rundt og boliger som blir vanskelig å selge. En lav parkeringsdekning anses imidlertid som en svært viktig forutsetning for å nå målet om en klimanøytral bydel, og det holdes derfor fast ved denne løsningen samtidig som det stilles krav om avbøtende tiltak i boligområdene rundt.

***Gjennom planforslaget er det forsøkt å gi et svar på hvordan en klimanøytral bydel bør og må utformes. De valg som er gjort har bakgrunn i denne målsetningen, og deler av planforslaget kan oppleves som utfordrende for de som senere skal bygge ut området.***

*Av praktiske grunner (tungt dokument) er planbeskrivelsen i sin helhet lagt som et vedlegg til dette dokumentet. Dette dokumentet inneholder kun deler av innledningen og oppsummering av rådmannens vurdering og anbefaling.*

### Rådmannens vurdering og anbefaling

Områdeplanen følger i hovedsak de retningslinjer som finnes i kommunens arealplanpolitikk, og anses som tilstrekkelig utredet i henhold til planprogrammet for planen.

På bakgrunn av områdets sentrale beliggenhet legges det opp til en forholdsvis høy utnyttelsesgrad, og en arealbruk som sikrer de funksjonene som folk flest trenger i dagliglivet. Det er planlagt et overordnet transportsystem som prioriterer myke trafikkanter og kollektivtrafikk framfor privatbiler, og en lav parkeringsdekning. Med disse tiltakene vil man redusere klimagassutslippene som følge av transport.

En stor andel fellesarealer både ute og inne skal legge til rette for fellesskap og mulighet for å dele på arealer og funksjoner. Dette åpner muligheten for å ha mindre areal i hver enkelt boenhet, og dermed senke klimagassutslippene knyttet til bygging og drift av bygninger. Med mulighet for integrering av andre funksjoner i større offentlige anlegg, som skole, barnehager og helse- og velferdssenter, kan man oppnå ytterligere reduksjon av klimagassutslipp knyttet til bygging og drift av bygninger.

En omfattende offentlig grønnstruktur utgjør en viktig del av boligenes uterom, og gir mulighet for utendørs lek og rekreasjon samtidig som boligområdene kan ha en høyere tetthet. Det stilles krav om lokal overvannshåndtering i åpne systemer, og en høy andel grønne overflater. Dette vil bidra til å sikre området mot økt nedbør på grunn av framtidige klimaendringer, og samtidig være med på å øke kvaliteten i uterommene.

Planforslaget anses å kunne gi grunnlag for en bærekraftig byutvikling med godt boligmiljø og en struktur som skal gjøre det enklest mulig å velge miljøvennlige transportmidler. Områdeplanen alene kan ikke sikre en klimanøytral bydel på Brøset. Beskrivelse av mål og viktige forutsetninger for å nå målet i samme dokument som de juridisk bindende bestemmelsene vil imidlertid gjøre det enklere å holde fokus i den videre planleggingen.

## Trondheim kommune

3D-illustrasjonene viser hvordan Brøset i henhold til planforslaget *kan* bygges ut. Boligbebyggelsen som er vist tilsvarer ca 1735 boliger med en snittstørrelse på 70 m<sup>2</sup> BRA. Antall boliger per felt er i henhold til bestemmelsene. Med den tettheten det legges opp til – i snitt 13 boliger per dekar – er det mulig å få til en variert struktur med ulike boligtyper, fra rekkehus i 2-3 etasjer til høy blokkbebyggelse med opptil 6 etasjer. Dette er i tråd med målet i planprogrammet om en variert befolkningssammensetning på Brøset. Samtidig ivaretas muligheten for gode uterom og gode sol- og lysforhold.

### Konklusjon

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. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert, berørte parter er varslet og planforslaget har vært til offentlig ettersyn på forskriftsmessig måte.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 08.05.2013

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

Merete Wist  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg:

- Vedlegg 1 Planbeskrivelse datert 07.05.13
- Vedlegg 2a Plankart, sist endret 04.04.13 – del 1
- Vedlegg 2b Plankart, sist endret 04.04.13 – del 2
- Vedlegg 3a Reguleringsbestemmelser, sist endret 22.04.13
- Vedlegg 3b - Vedlegg 1 til bestemmelsene: høydebegrensninger datert 08.03.13
- Vedlegg 3c - Vedlegg 2 til bestemmelsene: beregningsgrunnlag for GOF
- Vedlegg 4 Illustrasjonsplan datert 04.04.13
- Vedlegg 5 Illustrasjoner fra 3D-modell
- Vedlegg 6 Prinsippplan tetthet
- Vedlegg 7 Prinsippplan kjøreadkomst
- Vedlegg 8 Skyggediagrammer
- Vedlegg 9a Prinsippsnitt – grøntdrag
- Vedlegg 9b Prinsippsnitt – kollektivtrasé og Brøsetvegen

## Trondheim kommune

- Vedlegg 10 Tall og beregninger for planforslaget
- Vedlegg 11 Liste over innspill ved offentlig ettersyn
- Vedlegg 12 Sammenstilling av boligall fra parallelloppdrag og planforslaget (tabell)

Vedlegg i form av utredninger og rapporter som finnes på:

<http://www.trondheim.kommune.no/gronnbybroset/>

- Vedlegg 13 Klimagassutslipp fra norske husholdninger i dag (diagram)
- Vedlegg 14 Boligtetthet i andre områder i Trondheim (tabell)
- Vedlegg 15 Oppfølging av innspill fra parallelloppdraget (tabell)
- Vedlegg 16 Trafikkberegninger
- Vedlegg 17 Støyberegninger
- Vedlegg 18 Overordnet VA-plan
- Vedlegg 19 Energiløsninger (notat)
- Vedlegg 20 Eksisterende bygninger (notat)

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**