



Detaljregulering av Bryns vei 7, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.05.2021

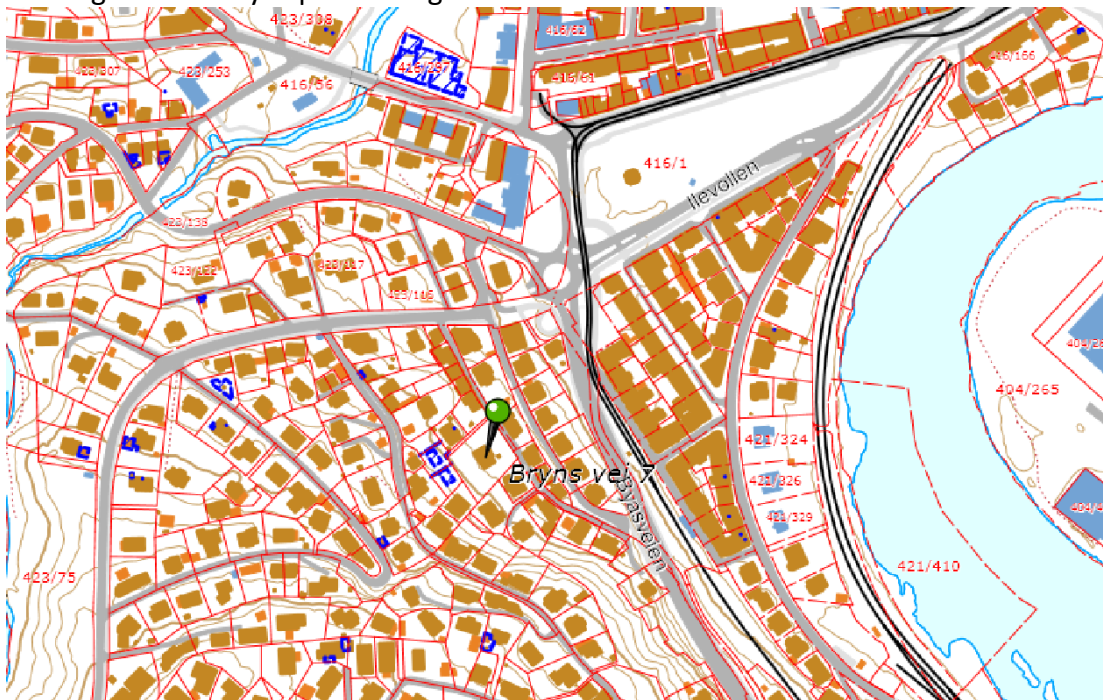
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Myrseth AS arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Røsdal Eiendom AS. Komplette planforslag forelå 28.09.2020, med siste supplering 12.02.2021. Det er brukt ekstra tid på justeringer for å komme frem til et omforent planforslag med forslagsstiller.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med flere boliger på eiendommen Bryns vei 7. I tillegg til dagens tre boenheter i eksisterende bolig, er det lagt til rette for bygging av to nye boligbygg med til sammen tre boenheter. Eksisterende villabebyggelse på eiendommen skal bevares.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktskart

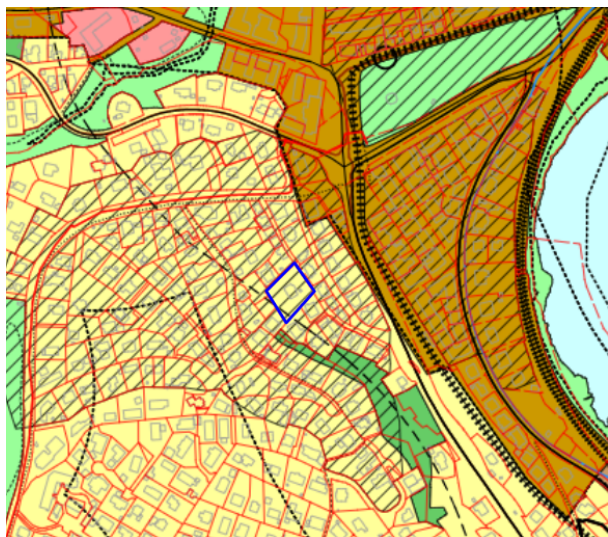
Planstatus

Tidligere vedtak i saken

Et lignende fortetningsforslag på eiendommen har vært fremmet tidligere. Dette ble vedtatt 15.6.2017 og senere opphevet av bystyret i klagebehandling 21.6.2018, sak 79/18. Årsaken var solforhold for naboer og vedtaket lød slik:

Bystyret har fått forelagt seg klage fra Ellen Braarud og Bjørn Hakavik på vedtak i sak 111/17 datert 15.6.2017. Bystyret konstaterer at planbeskrivelsens opplysning om at planen "vil i svært begrenset grad berøre tilstøtende naboer" gir en beskrivelse av solforhold som ikke er i samsvar med virkningen. Beskrivelsen er ikke egnet til å opplyse saken tilstrekkelig. Bystyret anser at nye opplysninger dokumenterer solforhold som etter en helhetlig vurdering ikke anses som akseptable for berørte tilstøtende naboer. Klagen tas til følge. Bystyrets vedtak av 15.6.2017 i sak 111/17 oppheves.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse i KPA, og ligger innenfor midtre sone for krav til parkeringsdekning og uterom. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre og hensynssone for bevaring av kulturmiljø (14.3 Stenberget med tilliggende gater). I tillegg går traseen til riksveg 706 i tunnel under planområdet.

Kommuneplanens arealdel med planområdet markert med blått

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0307 Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården) fra 1932, og r0416c E6 Nordre avlastningsveg Ila.

I r0416c berøres planområdet av spesialområde tunnel (S1). Dette er et restriksjonsområde for tunnelen hvor det ikke tillates sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr 421/202.

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet er ca. 1,86 dekar og ligger i nedre del av Byåsen/Steinberget, med ca. 1,7 km gangavstand til Torvet.

Dagens arealbruk, tilstøtende arealer og stedets karakter

Planområdet har i dag en sentralt plassert eldre villa med tre boenheter omringet av en romslig hage/grøntområde. Området for øvrig består av bolibebyggelse preget av villaer med rom og grønt rundt seg.

Tilstøtende bebyggelse er trehus med historisk ulike byggetidspunkt og derav ulik byggestil. Den eldre bebyggelsen er dels tradisjonell bygårdsbebyggelse i nedre del av Bryns vei, mens øvre del preges av mer frittliggende villabebyggelse på store tomter, som eksisterende bygning i Bryns vei 7. Eksisterende nyere bebyggelse ovenfor Bryns vei 7 i Dyrborgveien 15 og 15B, er moderne trehus med flate tak.

Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 14.3 Stenberget med tilliggende områder i KPA som er beskrevet som følgende; *Stort, fra byen meget godt eksponert villaområde, med en rekke godt bevarte enkeltbygninger og tilhørende haver.* Eksisterende bygning er klassifisert til å ha antikvarisk verdi C.



Bygg med antikvarisk verdi B (lilla) og C (blå) i nærområdet, hensynssonen er markert med skravur

Landskap og topografi

Planområdet ligger i relativt bratt nord-østvendt terreng med utsikt mot sentrum og Trondheimsfjorden.

Naturverdier

Det er ikke registrert særlige naturverdier på eiendommen.

Grunnforhold

Området ligger under marin grense. NGUs løsmassekart viser et tynt lag med hav- og fjordavsetning, det vil si leire eller silt. Planområdet ligger ikke i eller nedenfor registrert kvikkleiresone. Det er ikke registrert kvikkleire i prøver fra området.

Forslagsstiller har gjennomført prøvegraving på hvert av hjørnene samt midt på planlagte byggeområde for to nye boligbygg. Dybden på gravegropene var ca 3-4 meter og er dokumentert med bildeserie. Det ble ikke støtt på fjell i noen av gropene, og øvre halvdel av gravemassene bestod av jord, sand og stein mens nedre halvdel bestod av tørr og hard leire.

Trondheim kommune har gjort grunnundersøkelser i nordlige ende av Bryns vei, rapport nr. R.0921, og i nordlige ende av Brodtkorbs vei, rapport nr. R.1077, ca 50 m nord for eiendommen. Disse rapportene viser at fjellet i dette området ligger relativt grunt, dvs. mindre enn 5 meter under terrenget. Rambøll Norge AS har i tillegg gjort grunnundersøkelser ca 40 m øst for

eiendommen, i Brodtkorbs vei 8, rapport nr. O.0100, men Trondheim kommune har ikke innsyn i denne rapporten.

Det er ikke registrert forurensing i grunnen.

Ras- og flomfare

Tidligere geotekniske undersøkelser har ikke påvist ras- eller flomfare i området.

Vann og avløp

Eksisterende VA-ledninger ligger i tomtegrense. Tilgjengelig brannvann er > 50 l/s, noe som er tilstrekkelig for småhusbebyggelse. Tilkoblingspunkt for spillvann er fellesledning i Bryns vei. Overvann føres til felles avløpsledning i Bryns vei, fordrøyning må påregnes. Planområdet berøres ikke av kjente flomveier.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Det er ikke registrert barnetråkk eller lekearealer innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Bryns vei er en smal boliggate i relativt dårlig stand, der de ulike trafikantgruppene deler det samme arealet. Fartsgrensen er 30 km/t og trafikkmengden ligger på ca. 40 kjøretøy i døgnet. Det er under 5 minutters gangavstand til buss- og trikkeholdeplassene i Ilevollen og Bergsligata som har forbindelser til mange forskjellige deler av byen. Det går flere hovedsykkelruter i området.

Støy

Planområdet ligger utenfor registrerte støysoner.

Skole og barnehage

Ila barneskole ligger ca. 700 meter nordøst for planområdet, mens Sverresborg ungdomsskole ligger ca. 1,7 km mot sør. Ila skole har per mai 2021 ikke ledig kapasitet om 6-10 år, mens Sverresborg skole har ledig kapasitet 10-14 år frem i tid. Det ligger flere barnehager i nærområdet.

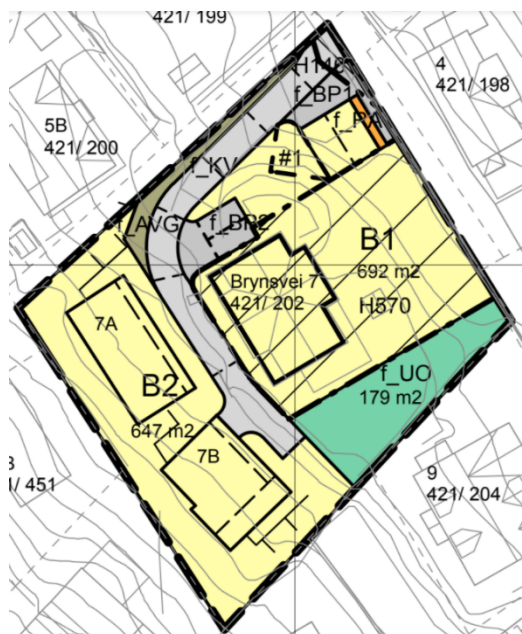
Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen knyttes det størst utfordringer til støv og støy fra anleggstrafikk, skade på veitunnel som følge av fjellarbeid, masseras/skred og radongass.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

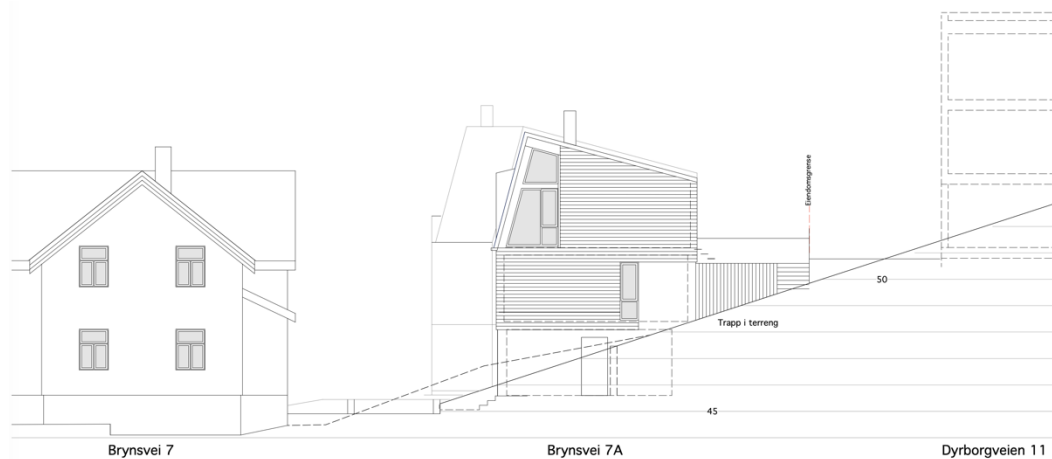
Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B1 og B2), renovasjonsanlegg (f_RA), uteoppholdsareal (f_UO), veg (f_KV), annet vegareal grønt (f_AVG), parkering (f_BP1 og f_BP2), hensynssoner for frisikt (H140) og bevaring kulturmiljø (H570), samt bestemmelsesområde for sykkelparkering (#1).



Plankart

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

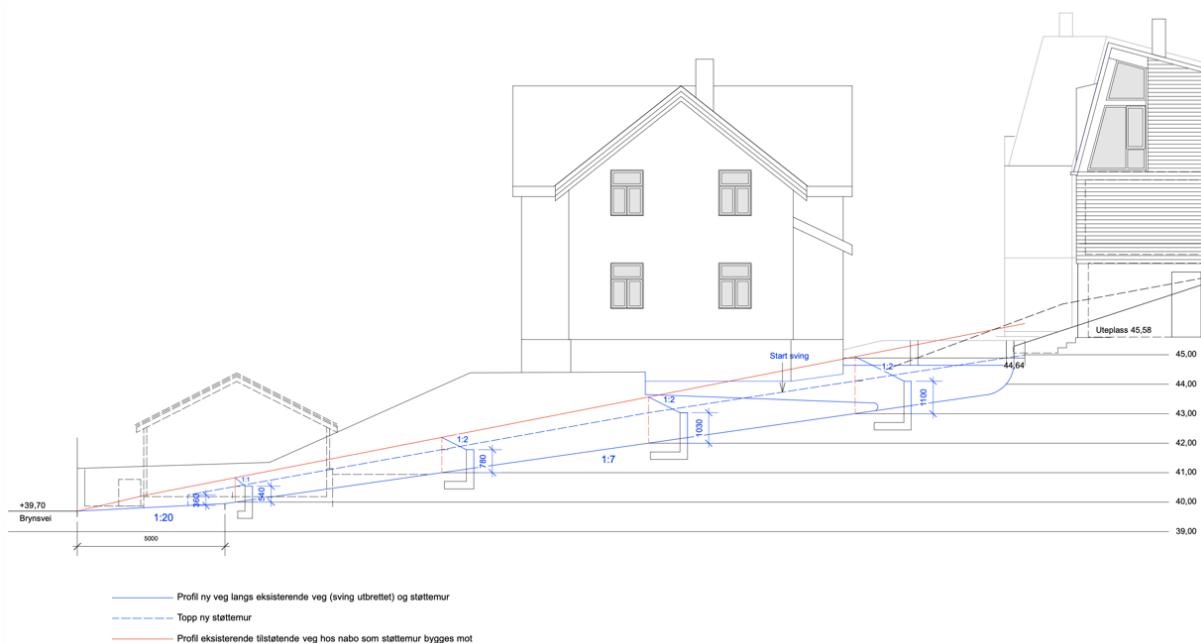
Det legges til rette for to nye bygg, en tomannsbolig (7A) og en enebolig (7B). Byggene legges inn i terrenget slik at 1. og 2. etasje får langfasade mot nordøst samt deler av gavlene synlig, mens 3. etasje under et asymmetrisk saltak vil være inn mot bakkenivå på bakenforliggende terreng i sørvest. Det tillates utstikkende arker på fasade mot nordøst (mot byen), og det tillates takterrasse over 2. etasje på inntrukne deler av 3. etasje. Det legges til rette for en dobbel garasje ved avkjørselen mot Bryns vei hvor det i dag er bakkeparkering. Garasjen skal utføres med saltak.



Fasade mot nordvest

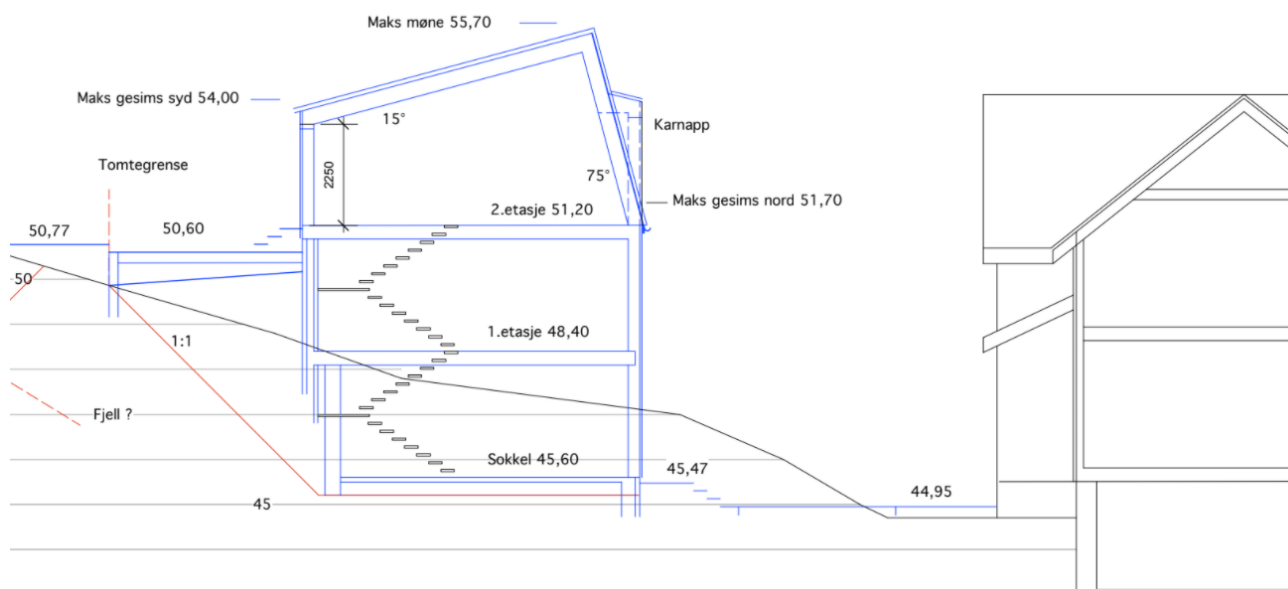


Fasade mot nordøst

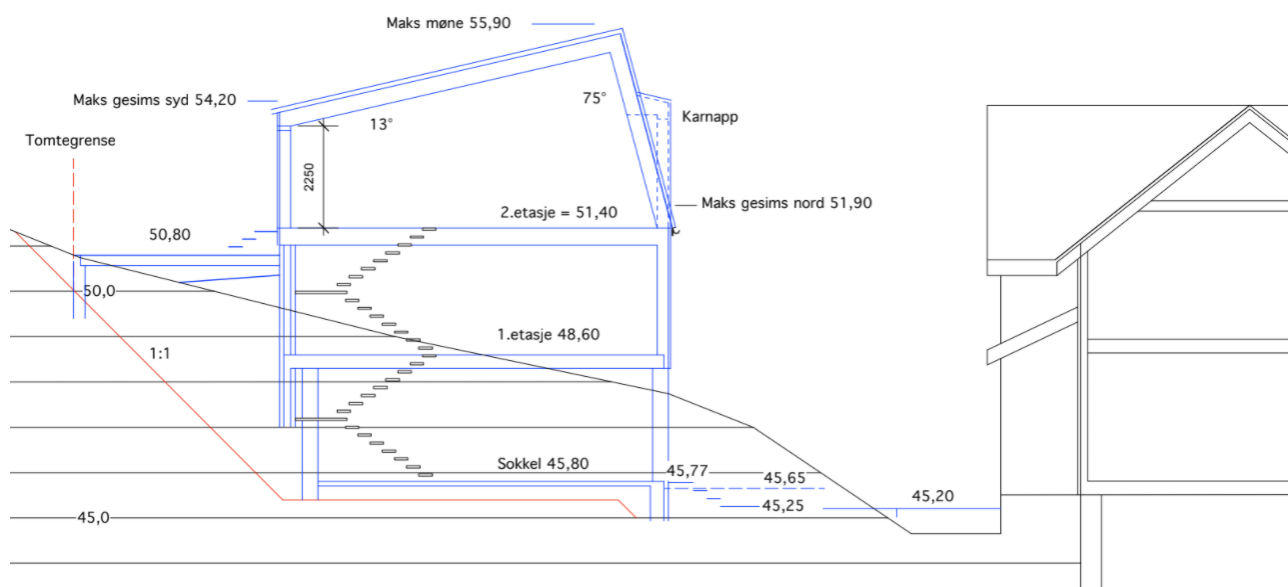


Snitt gjennom adkomstvei med ny støttemur i forkant og garasjebygg til venstre

Maksimal høyde på gesims på tak mot nordøst på hus 7A skal være c+51,80 og på hus 7B c+52,00.
 Maksimal høyde på gesims på tak mot sydvest på hus 7A skal være c+54,00 og på hus 7B c+54,20.
 Maksimal høyde på møne på hus 7A skal være c+55,70 og på hus 7B c+55,90.
 Maksimal høyde på møne på garasje skal være c+44,5 med møneretning som vist på plankartet.



Snitt gjennom bygg 7A



Snitt gjennom bygg 7B

Eksisterende villa og hagen foran ned mot Bryns vei skal bevares som del av det historiske og tidstypiske området av byen. Bestemmelse § 5.1 beskriver hva som tillates av eventuelle tiltak knyttet til restaurering og/eller reparasjon av bygget.

Det vil opparbeides støttemurer langs nordsiden av adkomstveien innenfor felt f_AVG, nord for hus 7A, mellom byggene, sørøst for hus 7B. Eksisterende støttemur langs Bryns vei vil bevares og maksimal høyde på denne skal være 1,1 meter over Bryns vei.

Grad av utnyttning

Samlet bruksareal for de to nye byggene vil være ca. 560 m² BRA fordelt med ca. 290 m² på hus 7A, og ca. 270 m² BRA (inkludert innebygd garasje på ca. 22 m² BRA) i hus 7B. I tillegg kommer dobbel garasje tilknyttet hus 7A med ca. 40 m² BRA, to parkeringsplasser på terreng på 36 m² BRA. Totalt blir dette ca. 636 m² BRA. Eksisterende villa har et bruksareal på 305 m² BRA.

Planområdet er i sin helhet ca. 1,86 dekar, for ny bebyggelse gir det en tetthet iht. KPA (med gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA) på 4,9 boliger per dekar. Dersom eksisterende bebyggelse medregnes gir det en tetthet på 7,2 boliger per dekar. Dette tilfredsstiller krav til tetthet i KPA på minimum 6 boliger per dekar.

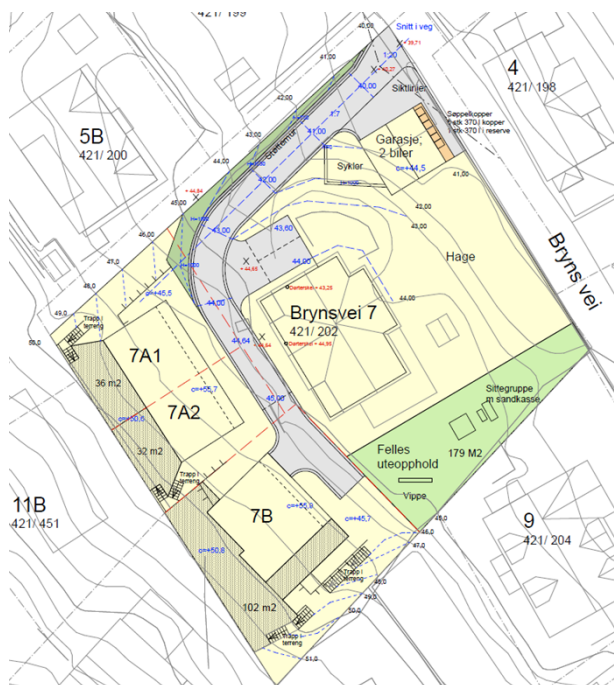
Adkomst og parkering

Adkomst via felt f_KV og parkering for biler er vist på plankartet og tydelig skilt fra Bryns vei. Dette er samme plassering som i dag, men en mur vil etableres langs adkomstveien der det i dag er et gjerde. Det legges til rette for parkeringsplass i garasje i hus 7B, felles dobbel garasje ved avkjørselen og felt f_BP1 og to parkeringsplasser på terreng i felt f_BP2. Det skal opparbeides minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet/70 m² BRA.

Sykkelparkering med takoverbygg plasseres innenfor bestemmelsesområde #1 i overkant av ny garasje ved Bryns vei. Det skal opparbeides minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Renovasjon

Avfallsbeholdere plasseres på langvegg av ny garasje i felt f_RA, inntrukket fra Bryns vei og på en slik måte at de er lett tilgjengelige, og trafikksikre ved at de er godt synlig både fra inn-/ utkjørsel og fra Bryns vei.



Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA boligareal hvorav minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Med til sammen seks boenheter, inkludert eksisterende boliger, tilsier det minst 300 m² samlet uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal på terreng er vist med 179 m² i felt f_UO, arealet skal være felles for hele planområdet, mens det er vist 170 m² privat uteoppholdsareal på vest- og sørvestsiden av de nye byggene. Det vil etableres trapper i terreng fra de private uteoppholdsarealene ned mot adkomstveien. Boenheter i eksisterende bygg har privat uteoppholdsareal i hage øst for bygget og på terrasse.

Illustrasjonsplan

Teknisk infrastruktur, vann- og avløp

Ny bebyggelse i planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett som har tilstrekkelig kapasitet for dagens situasjon. Offentlige ledninger tilkobles eksisterende nett. Det må prosjekteres VA-ledninger før det kan bygges. VA-planlegging løses i forbindelse med teknisk plangodkjenning i etterkant av regulering. Teknisk plan for vann og avløp, avkjørsel og renovasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis rammetillatelse.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen, skal følge søknad om igangsetting. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

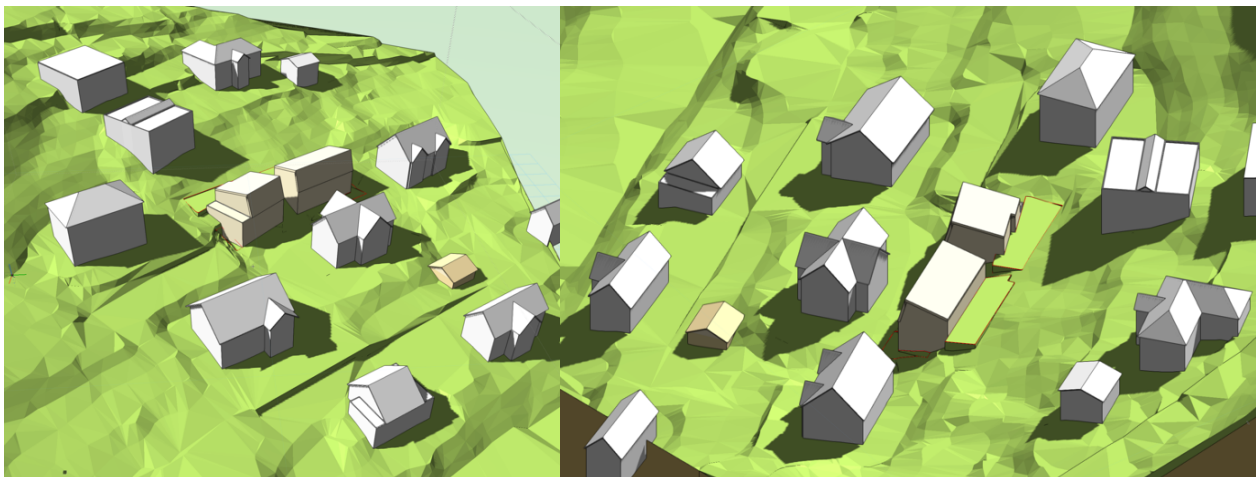
Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Stedskarakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Ny boligbebyggelse legges bak eksisterende eldre villabygg på eiendommen. Denne villaen beholder dermed sin historisk frittliggende karakter ved at det store, åpne hageanlegget mot Bryns vei ikke bebygges. Ny bebyggelse skal i material- og fargebruk i størst mulig grad tilpasse seg eksisterende villabygg på eiendommen. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.



Fugleperspektiv fra nordøst og sørvest, planlagt ny bebyggelse med gul farge

Grunnforhold

Selv om det ikke ble støtt på fjell ved forslagsstillers prøvegraving så kan fjellet ligge i underkant av gravedybde. Sprengning kan da bli nødvendig ved oppføring av de nye boligbyggene. Før eventuelle sprengningsarbeider starter må det gjøres en tilstandskartlegging av de nærmeste nabobyggene. I tillegg skal det gjøres rystelsesmålinger i perioden med eventuelle sprengningsarbeider. Dersom sprengning blir nødvendig, kreves det ansvarsrett for ingeniørgeologi/geoteknikk i byggesaken. I tillegg skal Statens vegvesen godkjenne fjellbearbeidingsplanene før utførelse da planområdet ligger over tunnel på riksveg 706. Dette er i tråd med bestemmelser i gjeldende plan for tunnelen. Undergraving av eiendom Dyrborgveien 15B må ikke skje.

Barn og unges interesser

Planlagt utbygging vil styrke barn og unges interesser ved at det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på eiendommen, som er felles også for dagens tre boenheter i eksisterende bolighus.

Trafikkforhold

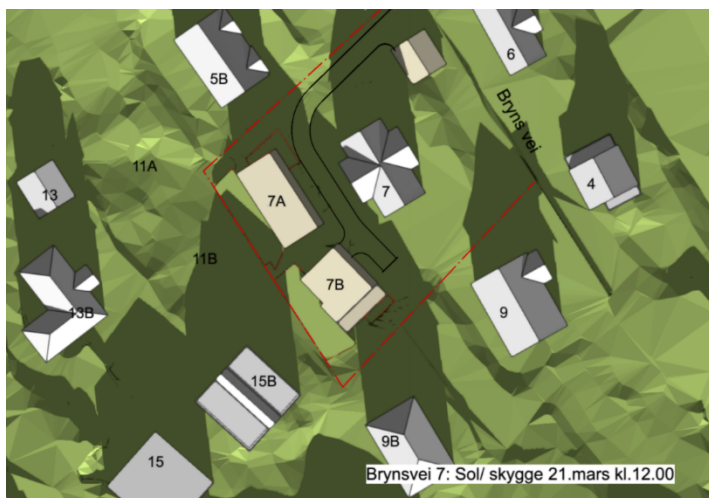
Planforslaget innebærer en økning av trafikk i området som vurderes til ikke å endre dagens situasjon. Dagens sikkerhetsbilde ved avkjørselen endres ikke som følge av reguleringen, det reguleres her en frisiktsone som skal holdes fri for sikthindringer.

Solforhold

Felles og private uteoppholdsareal for ny bebyggelse

Eiendommens og områdets bratte og utfordrende terreng påvirker hvordan bygg og uteoppholdsarealer kan utformes for å kunne oppnå de beste solforholdene. Felles og private uteoppholdsarealer innenfor planområdet plasseres slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året.

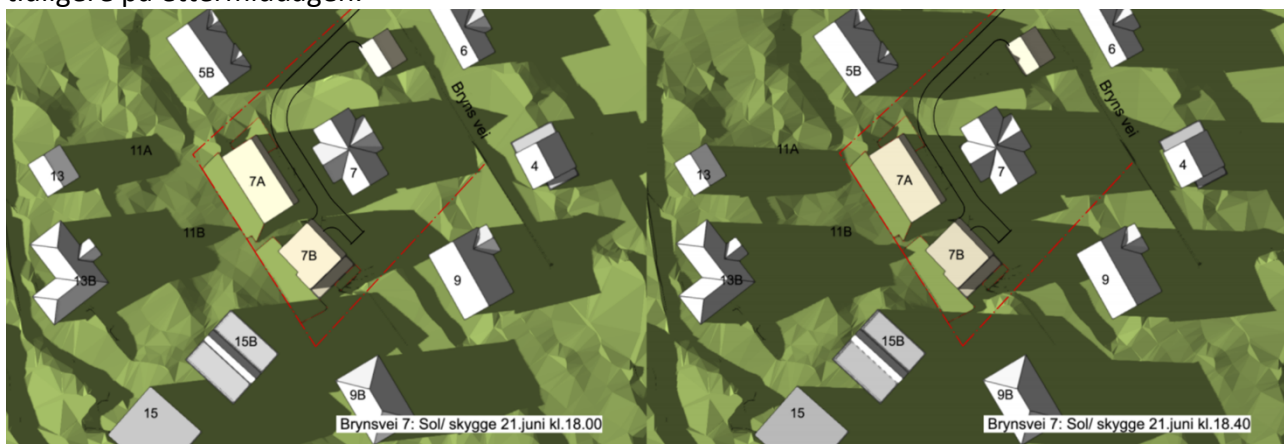
Sola forsvinner bak Byåsen ca. kl. 12.30 21. mars, det er derfor vist situasjonen kl. 12 i stedet for kl. 15 iht. krav i KPA. På dette tidspunktet oppfyller felles uteoppholdsareal kravet til sol, mens privat uteoppholdsareal i bygg 7A vil i stor grad skyggelegges av bebyggelse i Dyrborgveien 15B.



Solforhold 21. mars kl. 12

21. april og 21. mai skyggelegges private uteoppholdsareal i både bygg 7A og B av bebyggelse i Dyrborgveien på ulike tidspunkt i løpet av dagen. Ny bebyggelse i planforslaget gir skyggevirksomheter på felles uteoppholdsareal på sen ettermiddag på disse tidspunktene.

I sol- og skyggestudien er det utredet for 21. juni og ikke 23. juni iht. KPA, dette ble også gjort i den opphevede planen. 21. juni forsvinner sola gradvis fra bakken fra ca. kl. 18.40 frem til den er borte bak Byåsen ca. kl. 19.10. Felles uteoppholdsareal vil berøres av skygge fra ny bebyggelse fra sen ettermiddag. Private uteoppholdsareal vil ha tilstrekkelig med sol iht. krav kl. 18. Deler av privat uteoppholdsareal i bygg 7B berøres av skygge fra Dyrborgveien 15B på utredede tidspunkt tidligere på ettermiddagen.



Solforhold 21. juni kl. 18 og kl. 18.40

Skyggevirksomheter for naboer

Naboeiendommen Bryns vei 9 har uteoppholdsareal på gressplen nordøst for bygget og på platting nordvest, vest og sørvest for bygget, og blir berørt av skyggevirksomheter fra ny bebyggelse. Det var disse forholdene som ledet til at bystyret i klagebehandling opphevet et tidligere planforslag. Sol- og skyggestudier viser at:

- 21. mars og 21. april er eiendommen uberørt av skygge fra ny bebyggelse i planforslaget.
- 21. april skyggelegges uteoppholdsarealet på nordvest-, vest- og sørvestsiden av øvrig nabobebyggelse på ulike tidspunkt.
- 21. mai kl. 18 treffer skygge fra bygg 7B uteoppholdsarealet i nordvest, og frem til sola forsvinner bak Byåsen ca. kl. 18.30

- 21. juni kl. 18 treffer skygge fra bygg 7B kant av uteoppholdsareal i nordvest, men berører ikke arealet mot vest og sørvest. Kl. 18.40, ca. 30 minutter før sola forsvinner bak terrenget, treffer skyggen 2-3 meter inn på arealet i nordvest.

Som følge av ny bebyggelse i planforslaget berøres naboeiendommen Bryns vei 5B av skygge på østgavl og på deler av sørsiden av eiendommen 21. mars kl. 12. Bryns vei 5B har uteoppholdsareal på terrasse på vestsiden av bygget, med en liten del på sørsiden. For øvrige utredede tidspunkt vil planforslaget medføre skyggeeffekter mot naboeiendommen Bryns vei 5B 21. april kl. 12 (sørside av eiendom og østgavl) og 21. mai kl. 12 (sørside av eiendom).

Vedlegg 4 beskriver planforslagets skyggeeffekter over flere utredede tidspunkt i detalj, vedlegget dokumenterer også registreringer av dagens situasjon for naboeiendommen Bryns vei 9.

Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Risiko og sårbarhet

ROS-analyse viser ingen identifiserte hendelser i kategorien høy risiko. ROS-analysen anbefaler følgende avbøtende tiltak: En plan som viser planlagt trafikkomfang og tilstrekkelig/eventuelle tiltak for å oppnå sikring vil følge byggesaken. Geoteknisk undersøkelse og vurdering vil ligge til grunn for utførelsen av anleggsarbeidene og sikre mot masseras i anleggsperioden, samt behov for tillatelse fra Statens vegvesen dersom det er fare for rystelser som følge av planlagt grunnarbeid.

Konsekvenser for klima og miljø, potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet ligger tett på Trondheim sentrum med kort gang- og sykkelavstand, i tillegg til at det er god kollektivdekning i området. Planområdets beliggenhet gjør at det er et høyt potensial for at beboerne velger miljøvennlige transportmidler.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune annet enn eventuelle tiltak for å utbedre skolekapasiteten ved Ila skole.

Planlagt gjennomføring

Prosjektet planlegges gjennomført så snart vedtatt reguleringsplan foreligger. Felles uteoppholdsareal f_UO, adkomstvei f_KV og parkering f_BP1 og f_BP2 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Innspill til planforslaget

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 7.8.2019, og sendt berørte offentlige etater samt tilstøtende naboer 12.8.2019. Det kom inn sju innspill, nedenfor gjengis en oppsummering av disse med forslagsstillers kommentarer.

Statens vegvesen - 14.8.19

Påpeker at Bryns vei 7 berøres av spesialområde "Tunnel S1" i reguleringsplan r0416c Nordre avlastningsveg i Ila, og at det ikke tillates utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider på eiendommen som kan medføre skade på tunnel eller tunnelinnredning. ROS-analysen må suppleres med vurderinger knyttet til uheldige situasjoner som kan oppstå for tunnelen, og det må innarbeides i reguleringsbestemmelsene at det må foreligge godkjenning fra Statens vegvesen før grunnarbeider oppstartes.

Kommentar:

ROS-analysen og reguleringsbestemmelsene er oppdatert i hht Statens vegvesens krav.

Trøndelag brann- og redningstjeneste - 22.8.19

TBRT IKS lister opp en rekke branntekniske forhold som må ivaretas, bl.a. tilstrekkelig slukkevann samt tilgjengelighet for slukkeredskap både i anleggstiden og etter at nye bygninger er tatt i bruk.

Kommentar:

Det er tidligere avklart at det er tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området. Det vil bli engasjert brannrådgiver som ivaretar alle øvrige punkter i TBR sitt merknadsbrev i byggesaken.

Fylkesmannen i Trøndelag - 2.9.19

Påpeker at tilrettelegging for barn og unge med bl.a. opparbeidelse av nærlekeplass bør medtas i rekkefølgebestemmelsene. Det bør utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Det forutsettes videre at det utarbeides ROS-analyse hvor bl.a. medtas beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

Kommentar:

Fylkesmannens merknader er fulgt i planen.

Bryns vei 5B/ Mariann B Havnes, Britt M.E. Moldestad, Erlend K Hovland - 2.9.19

Er positive til at hus A er vist senket til gesimshøyde +54,20. Mener bebyggelse med saltak tilpasser seg området for øvrig best. Ber om at det må reguleres inn utkjørsel for Bryns vei 5 og 5B på Bryns vei 7 slik de har påtegnet på utsendte plankart.

Kommentar:

En tilpasning av eksisterende oppkjørsel legges til grunn for ny detaljregulering av Bryns vei 7. Dagens felles utkjørsel i Bryns vei beholdes dermed slik at påpekt ulempe som følge av tidligere foreslåtte nye utkjørsel for Bryns vei 7 faller bort.

Bryns vei 4/ Silas Skibnes og Merethe Fremstad - 4.9.19

Går sterkt imot at det etableres ny oppkjørsel til Bryns vei 7 som i praksis betyr en ekstra inn-/ utkjørsel relatert til at dagens situasjon med delt inn-/ utkjørsel med Brynsvei 5 og 5B. Det påpekes og henvises til uttalelse fra samferdselsgruppen i Asplan Viak om at ny adkomstveg vil utgjøre en forverring av trafikksikkerheten og spesielt i forhold til barn og unge som leker i gata/ bruker gata som gatetun.

Kommentar:

Forslagsstiller har uttrykt klart ønske overfor Byplankontoret om å beholde eksisterende oppkjørsel og vist bl.a. hvordan moderne løsning med varmekabel kan gi tilfredsstillende løsning for trafikksikkerhet også på vinterstid. Etter oppmåling av landmåler og opptegning av tilpasset oppkjørsel langs eksisterende trasé viser det seg at det er mulig å oppnå samme stigningsforhold som på tidligere planlagt endret/ ny oppkjørsel og med akseptable støttemur-høyder mot vest/ Bryns vei 5. Dette legges nå til grunn for ny detaljregulering av Bryns vei 7.

Bryns vei 9/ Ellen Braarud og Bjørn Hakavik - 6.9.19

1. Mener saken ikke inneholder endringer som imøtegår de innsigelsene de hadde til utbyggingsforslaget i 2017.
2. Mener at det nye planforslaget tar sol fra deres uteplass før kl. 18.00 midtsommers. Mener at planens vedlagte registrering av eksisterende solforhold og 3D-illustrasjon av

skyggekonsekvens av nytt hus B er et forsøk på å bagatellisere forringelsen av solforhold som den foreslåtte utbyggingen vil utgjøre for dem.

3. Naboene mener at den morgen- og formiddagssol forslagsstiller har registrert på opparbeidete uteplasser på Bryns vei 9 er irrelevant da det er ettermiddagssol når folk er hjemme fra jobb som er relevant.
4. Naboene mener det ikke stemmer, slik det er registrert med bilder på stedet, at sola blir borte før kl. 19 midtsommers, da det er ovenforliggende tretopper som tar sola før kl. 20 - ikke terreng og bygninger.
5. Høyde og plassering av hus (B) må justeres slik at nye bygninger ikke tar sola fra deres uteplass før tidligst kl. 19.00.

Kommentar:

1. Hus B er vesentlig endret ved at det er trukket tilbake fra 4-metersgrensen til tomtegrense, senket i terrenget og trukket inn i 3.etasje mot Bryns vei 9. Dette medregnes å utgjøre mellom 30-40 min senere skygge mot Bryns vei 9.
2. Nye 3D-illustrasjoner viser at skyggen treffer kanten av den nordvestlige uteplassen kl. 18 og ca. 1/4-del kl. 18.30. Den østlige halvdelen av opparbeidet uteplass mot sydvest ligger da ikke i skygge fra nytt hus 7B når sola forøvrig blir borte rett før kl. 19.00 midtsommers med dagens skygge fra trærne.
3. I plansammenheng er ikke formiddagssol irrelevant, selv om det legges vekt på tidspunkt der folk flest er hjemme fra skole og arbeid, og kan bruke utearealet. Det er krav til dokumentasjon av solforhold kl. 12, kl. 15 og kl. 18. I krevende terreng som her, er det spesielt viktig å dokumentere konsekvenser for ettermiddags- og kveldssol. Her snakker vi om enden av "soldagen" midt på sommeren.
4. Forslagsstiller har registrert med fotografier at sola blir borte fra hele den opparbeidete uteplassen i sydvest før kl.19.00 (ca. kl.18.45) i dagens situasjon. Fotografi viser at det ikke er vegetasjon i naboskillet som hindrer solinnfall etter kl. 19, men at sola på dette tidspunkt blir hindret av ovenfor-/ bakenforliggende trær, bygninger og terreng.
5. Forslagsstiller mener nå å ha justert hus 7B, slik at det tar minimalt med sol fra deres uteplass før den faktisk blir borte "av seg selv" midtsommers.

Trøndelag Fylkeskommune - 23.9.19

Angir liten risiko for at det vil oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med reguleringen. Minner ellers om §1-1 i PBL om "at prinsippene om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravet til det enkelte byggetiltak».

Kommentar:

§1-1 i PBL gjelder som helt overordnet målsetting for all planlegging som skal gjøres i Norge. "Prinsippene for universell utforming" er detaljert ivaretatt i Teknisk Forskrift 2017 (TEK17) og krav til boliger i TEK17 legges til grunn for Bryns vei 7.

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 som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.