

Saksframlegg

Detaljregulering av Bryns vei 13, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8446

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Bryns vei 13 ut til offentlig ettersyn,

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:500, merket Plan arkitekter datert *21.10.2022*, sist endret *03.04.2024*, i bestemmelser sist endret *24.04.2024* og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret *24.04.2024*.

Før sluttbehandling skal utnyttelse og uteromskvaliteter vurderes på nytt for å sikre bedre stedstilpasning.

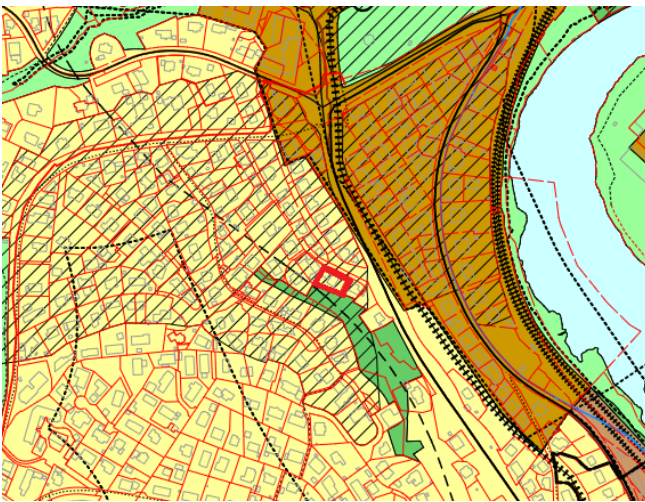
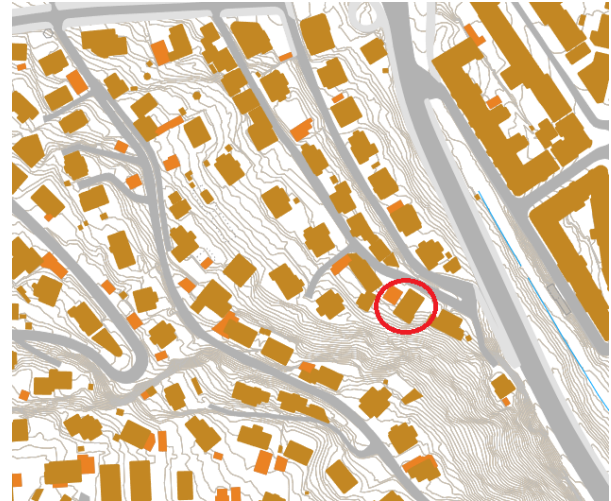
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller ETN Holding AS. Komplette planforslag forelå *17.11.2022*, med siste suppleringer *11.04.2024*. Grunnet arbeid med endringer av planforslaget har det tatt ekstra tid for å få komplettert materialet.

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting med boligbebyggelse og tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg på eksisterende boligtomt, Bryns vei 13. Planen legger også til rette for tilbygg på en del av naboeiendommen Bryns vei 15. Eksisterende bebyggelse i Bryns vei 13 foreslås revet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

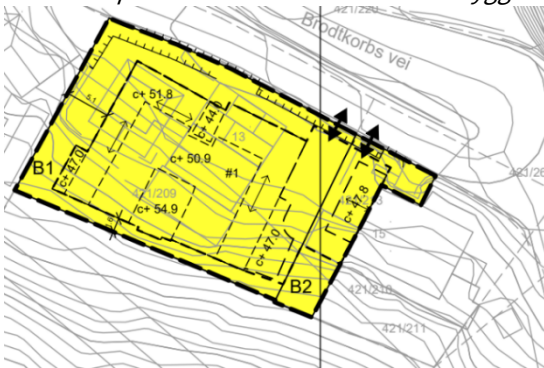


Kartutsnittene viser hhv. oversiktskart og utsnitt fra gjeldende KPA. Planområdet markert med rødt.

Beskrivelse av planforslaget

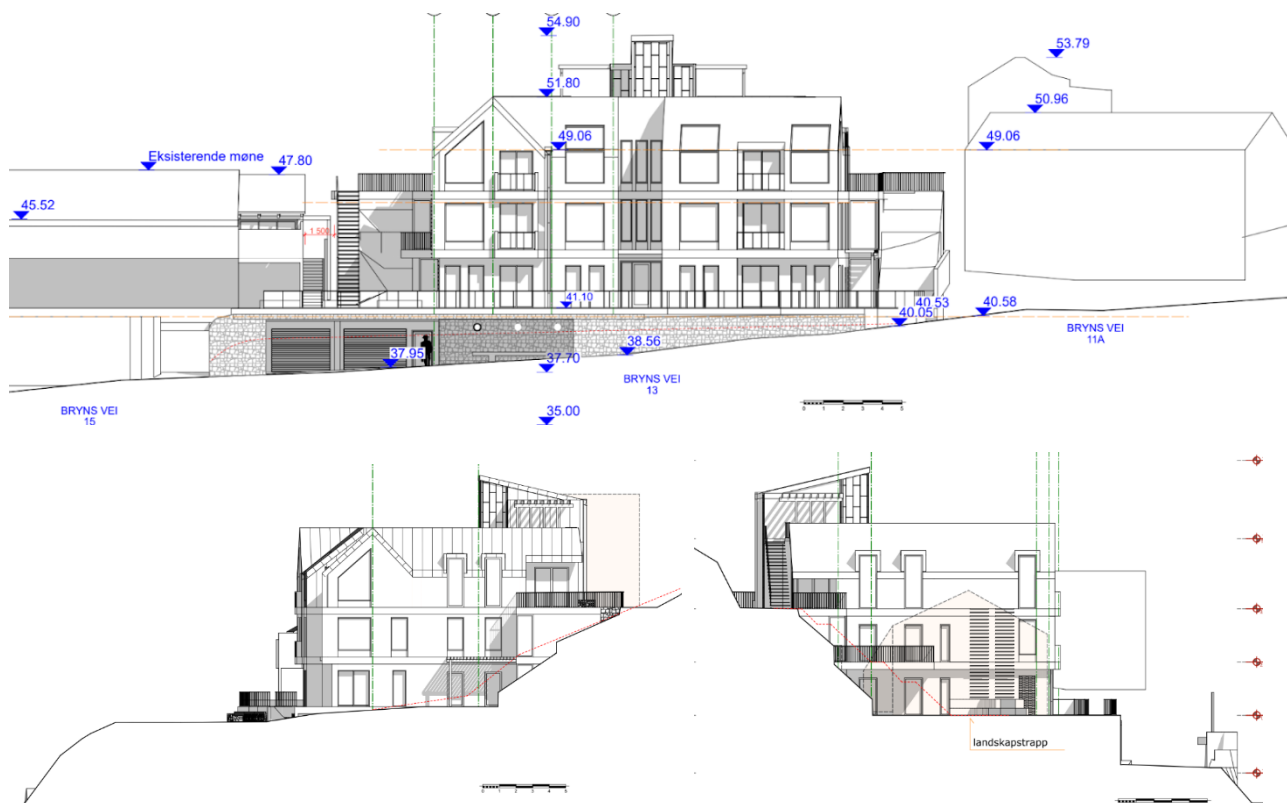
Planen åpner for leilighetsbygg med 6 romslige boenheter i 3 boligetasjer over parkeringssokkele. På arealet som reguleres på nabotomten i Bryns vei 15, planlegges det for tilbygg til huset og garasje for en bil inntil tomtegrensen og parkering i kjelleren under Bryns vei 13.

Utsnitt av plankartet viser rammer for bebyggelse over og under bakken.



Forslag til ny bebyggelse er lagt inn i terrenget med bakkeplan mot Bryns vei i flukt med naboeiendommen mot sørøst. Tredje etasje møter terrenget mot sørvest i bakkant. Det er vist

felles uteoppholdsareal på dekket over parkeringsanlegget mot Bryns vei 15. Alle leilighetene er romslige og har private balkonger/terrasser.



Detaljerte illustrasjoner viser foreslått prosjektets plassering i terrenget og fasader hhv. nord, vest og øst. Detaljeringen er ikke sikret i planen.

Maksimal høyde for saltak/skråtak for selve huskroppen er regulert til kotehøyde i underkant av én meter over nabohuset mot vest. Gesimshøyde er tilsvarende som for nabohuset. Et utvidet heishus med pergola er plassert tilbaketrukket inne på takterrassen.

Prosjektet innebærer riving av eksisterende bolighus på tomten og sprenging/utgravinger for parkeringssokkele og bakre del av boligdelen.

Det foreslås maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per boenhet, der alle er lagt til kjelleren.

Renovasjon løses i egen kjeller. Overvannshåndtering sikres med fordrøyningstiltak inne på egen tomt.

Fra planområdet er det 300 meter gangavstand til nærmeste kollektivholdeplass og ca 750 meter til Ila skole (barnetrinnet). Både Bryns vei og Brodtkorbs vei er veldig smale og uten reell mulighet for etablering av fortau. Det er lite biltrafikk og lav fart på veiene.

Vesentlige utfordringer i planforslaget

Det planlegges for høy utnyttning i et nordvendt og bratt terreng som har lite solinnfall. Området er en del av hensynssone kulturmiljø. Bryns vei er noe bratt og smal foran planområdet og uten

mulighet for utvidelse. Saken fremmes til politisk førstegangsbehandling fordi kvaliteten på uteoppholdsareal, gitt i gjeldende KPA, ikke er godt ivaretatt.

Vurdering

Høy utnyttelse/tetthet

Planområdet har en god beliggenhet for fortetting i tråd med byutviklingsstrategien, nært byen og med god mulighet for grønne reiser. Planen legger opp til romslige boliger uten støyproblematikk som også er et bra tilskudd til boligtilbudet nært sentrum.

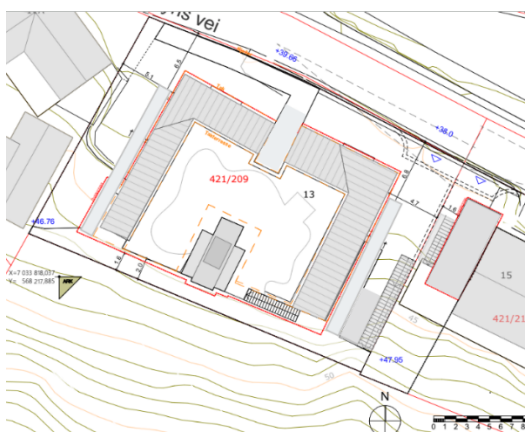
Kommunedirektøren mener at det ligger an til en moderat fortetting innenfor planområdet i Bryns vei i tråd med byutviklingsstrategien som sier at det her skal fortettes med hensyn til eksisterende karakter. Mål om tetthet må balanseres opp mot hensyn til steds karakteren, virkninger for naboer og øvrige bokvaliteter inne på planområdet.

Planområdet omfatter en boligtomt (691m²) samt noe areal på nabotomt mot sørøst, totalt ca. 0,8 daa. Planforslaget legger opp til et stort fotavtrykk og høy utnyttelse på et lite areal. Med foreslåtte 6 leiligheter er utnyttelsen ca 8,7 per daa for Bryns vei 13. Regnes utnyttelsen ut fra en leilighetsstørrelse på 70m² er tettheten ca 29 leiligheter per daa. Dette er en vestlig høyere tetthet enn det som er vanlig i strøket.

Strøkstilpasning

Området er en del av hensynssone kulturmiljø 14.3 *Stenberget med tilliggende område*. Det innebærer at særpregede miljø, herunder landskapsverdier, skal søkes bevart. Området kjennetegnes av enkeltstående bolighus med god kontakt med bakkeplanet og omgitt av grønne hager. Mange av husene er store villaer med kulturhistorisk verdi.

Planen tillater et stort spekter av bygningskonstruksjoner utenfor byggegrensene, med balkonger, terrasser, støttemurer, trapper med pergola og skjermvegg. En maksimal utnyttelse av disse tiltakene kan gi en bebyggelse som er sammenhengende med nabohusene, sett fra Bryns vei.



Illustrasjonen viser ytre rammer for bebyggelse over bakkeplanet, som planen tillater. Byggegrenser markert med rødt, bygningsvolumer/fotavtrykk i grått, balkong/veranda/terrasse lys grått, trapper markert med lys blått

Planen legger opp til at det meste av planarealet kan bebygges og svekker dermed grønne forbindelser mellom husene og til grønnstrukturen bak. Grønne arealer bør opprettholdes og helst styrkes. En bærekraftig og godt fungerende grønnstruktur er en verdifull kvalitet for

strøket, både for opplevelse og for ivaretagelse av biologiske funksjoner, inkludert overvannshåndtering. Totalt legger planen opp til bebyggelse, som med sin størrelse og nærhet til veien, kan framstå som noe massiv både som opplevelse langs veien og på avstand.

Utnyttelsen vurderes som så høy at den utfordrer strøkskarakteren. Bebyggelsen starter i vegkanten og strekker seg helt opp til bakkant av tomten, er sammenbygget med nabohusene og uten grønne åpninger mellom husene. Tilsammen gjør dette at planområdet kan framstå som nedbygget/presset i omgivelsene, spesielt sett fra Bryns vei. Prosjektet innfører i tilfellet en ny standard for strøket.

Uteoppholdsarealer med kvalitet?

Planområdet er nordvendt og bratt med ca 9 meters høydeforskjell og skyggelegges av den bakenforliggende åssiden. Felles uterom på bakkeplan får dårlige solforhold. På grunn av den høye tomteutnyttelsen er en del av uterommet vist i skissert prosjekt også smalt med begrenset bruksmulighet.

Den store felles takterrassen har derimot gode solforhold og i tillegg flott utsikt, og er tilgjengelig via heis og trapp i bygget samt via utendørs trapp. Det er også gjort grep for å dempe inntrykket av takterrassen sett fra naboeiendommer og gata, ved å trekke den bort fra gesims.

Skissert prosjekt som ligger til grunn for planen, beskriver mulig felles uteoppholdsareal over parkeringskjelleren i første plan oppgitt til 38m². Arealet er på inntil 4 meters bredde mellom planlagt leilighetsbygg og nabobebyggelse og vil være skyggelagt det meste av tiden.



Illustrasjonen viser planlagte felles uteoppholdsareal i grønnfarget, private turkis.



Illustrasjonene viser sol- skyggeforhold for planområdet hhv. 12 mars kl 12:00 og 23. juni kl. 15:00 og juni kl 18:00. Gulmarkering viser solbelyst planlagt felles uteoppholdsareal.

Det tillates balkonger utkraget 1,6 meter utenfor byggegrensen på sideveggene til leilighetsbygget. I tillegg til det bratte terrenget mot sør, vil balkonger kunne ytterligere redusere tilgang på dagslys både på det felles utearealet samt også for leiligheten i første etasje.

Det skisserte prosjektet viser også et areal på mellom 1,6 og 2 meter bredde langs tomtegrensen øverst på tomten bak bygningen. For å få etablert skissert flatt uteoppholdsareal her må opprinnelig terreng bearbeides fram til- og eventuelt også utenfor tomtegrensen. Dette er ikke avklart i planen. Arealet er sørvendt, men smalt og trangt og vurderes derfor som lite egnet som felles oppholds- og lekeareal. En felles gangpassasje med en mest mulig naturlig overgang til den bratte grønnstrukturen synes å være mer hensiktsmessig og tilpasset her. Grønnstrukturen ovenfor tomten kan derimot være et verdifullt areal for fri lek og aktivitet.

Potensial for grønne reiser

Planområdet er nært sentrum og holdeplasser med gode kollektivforbindelser. Det ligger derfor godt til rette for at beboerne kan leve uten store behov for bil. Planen legger opp til ca. 10,1 bilparkeringsplasser per daa i Bryns vei 13. Denne vurderes satt forholdsvis høyt, når målet er mindre biltrafikk. Det er heller ikke satt av lett tilgjengelig parkering for sykler på bakkeplanet. Kommunedirektøren mener parkeringsdekningen i større grad bør tilpasses målet om grønne reiser. Dette bør sikres før sluttbehandling.

Trafikksikkerhet og drift av vei

Parkeringskjelleren har utkjøring til en vei som er bratt og smal og uten fortau. Terreng og arealknapphet gjør det heller ikke mulig å etablere fortau langs vegen. Økningen i trafikk på grunn av denne planen vurderes som beskjeden. Planen legger til rette for gode siktforhold ved utkjøring av parkeringskjelleren.

Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid ble varslet i Adressa 10.07.2021 og sendt berørte offentlige etater samt tilstøtende naboer 07.07.2021. En mindre utvidelse av planområdet ble varslet per brev 30.06.2022. Det kom inn 8 merknader ved oppstart, ingen til varsel om utvidelse. Innspillene omhandlet blant annet stedstilpasning, egne- og naboers solforhold, leke-/uteoppholdsarealer, parkering, trafikksikkerhet og framkommelighet, forhold til gjeldende plan med tunnel under planområdet, klimatilpasning med overvannshåndtering og VA-forhold. Det

vises til planbeskrivelsen for forslagsstillers kommentarer til innspillene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget er justert etter varsel om igangsetting.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente direkte økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Det er per i dag tilstrekkelig skolekapasitet, både på barnetrinnet og ungdomstrinnet. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Planlagt bebyggelse har et stort fotavtrykk innenfor planområdet og medfører for lite uterom med kvalitet på terreng. Den høye utnyttelsen utfordrer også viktige strøkskvaliteter. Samtidig åpner planforslaget for fortetting nært sentrum, i tråd med byutviklingsstrategien. Kommunedirektøren anbefaler derfor å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Trondheim, 6.5.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

(Vedleggene nummereres fortløpende. Pass på at vedleggene har minimal størrelse)

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

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring <store og/eller tunge vedlegg>

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: VA- utredning
- Vedlegg 6: Geologisk vurdering