



Detaljregulering av Bryns vei 7

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 25.01.2022

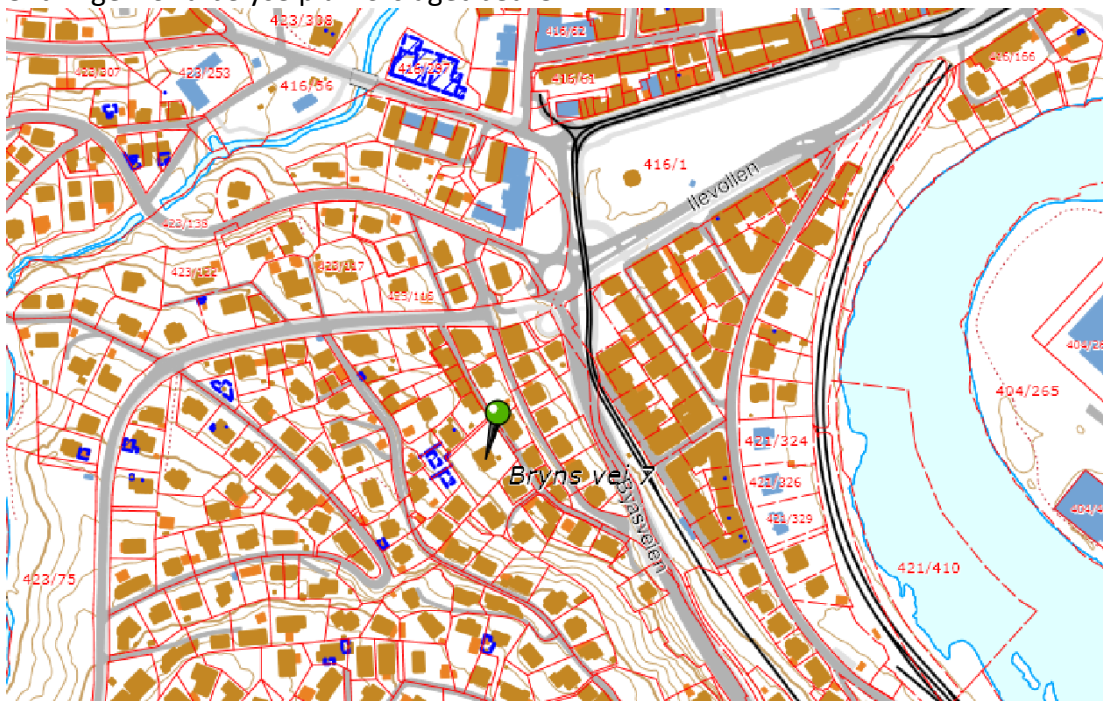
Dato for godkjenning av bystyret : 30.03.2022

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Myrseth AS arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Røsdal Eiendom AS.

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 villa på eiendommen skal bevares.

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



Planområdet ligger i sidegate til Steinberget, nær Ila.

Planstatus

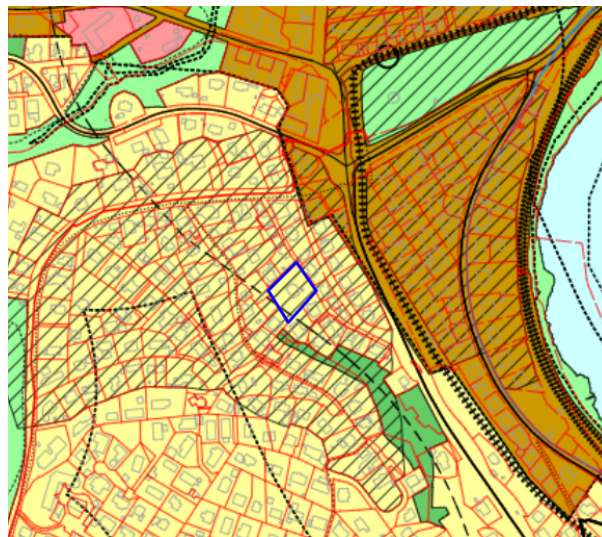
Tidligere vedtak i saken

Et lignende fortettingsforslag 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 tiliggende gater). I tillegg går traseen til riksveg 706 i tunnel under planområdet.



Kommuneplanens arealdel med planområdet markert i 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 eldre villa med tre boenheter omringet av en romslig hage/grøntområde. Området for øvrig består av boligbebyggelse preget av villaer med rom og grønt rundt seg. Naboeiendommene Dyrborgveien 11a og 11b i vest er fradelt med tanke på bebyggelse til bolig.

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, hensynssone kulturmiljø er markert med grå skravur.

Landskap og topografi

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

Naturverdier

Det er ikke registrert 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. Det er ikke registrert bekker, flomveger eller områder berørt av oppstuvning av overvann eller havnivåstigning i eller nær tiltaket, ihht. Trondheim kommunes kartverk.

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 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.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

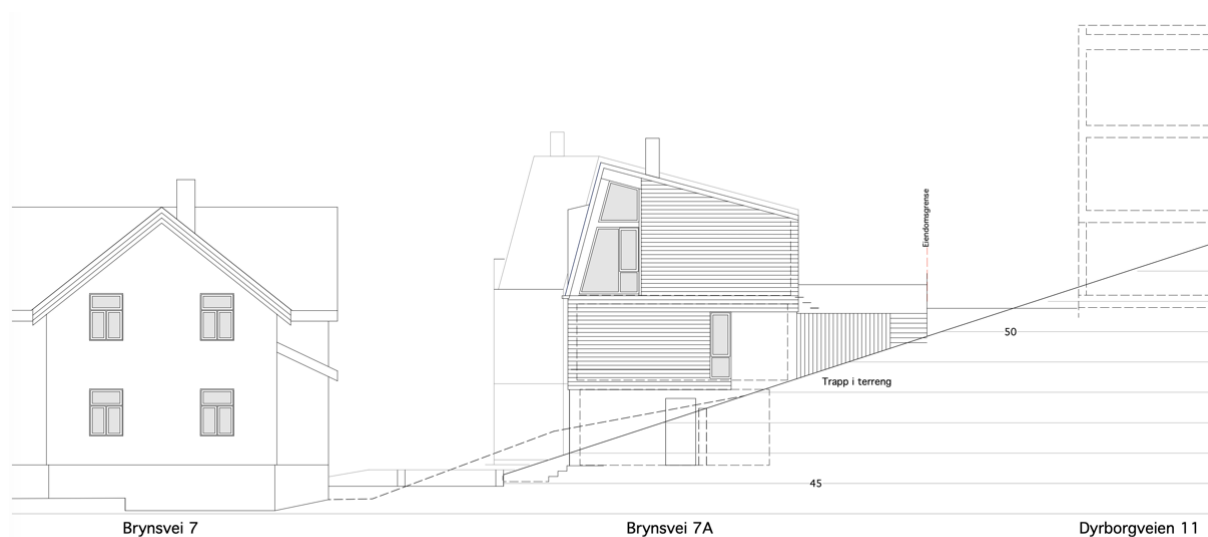
Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B1 og B2), renovasjonsanlegg (f_RA), uteoppholdsareal (f_UO), veg (f_KV), annet vegareal grønt (f_AVG), parkering (f_BP1 og f_BP2), hensynssoner for frisikt (H140) og bevaring kulturmiljø (H570), samt bestemmelsesområde for sykkelparkering (#1).



Plankart (nord er opp)

Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

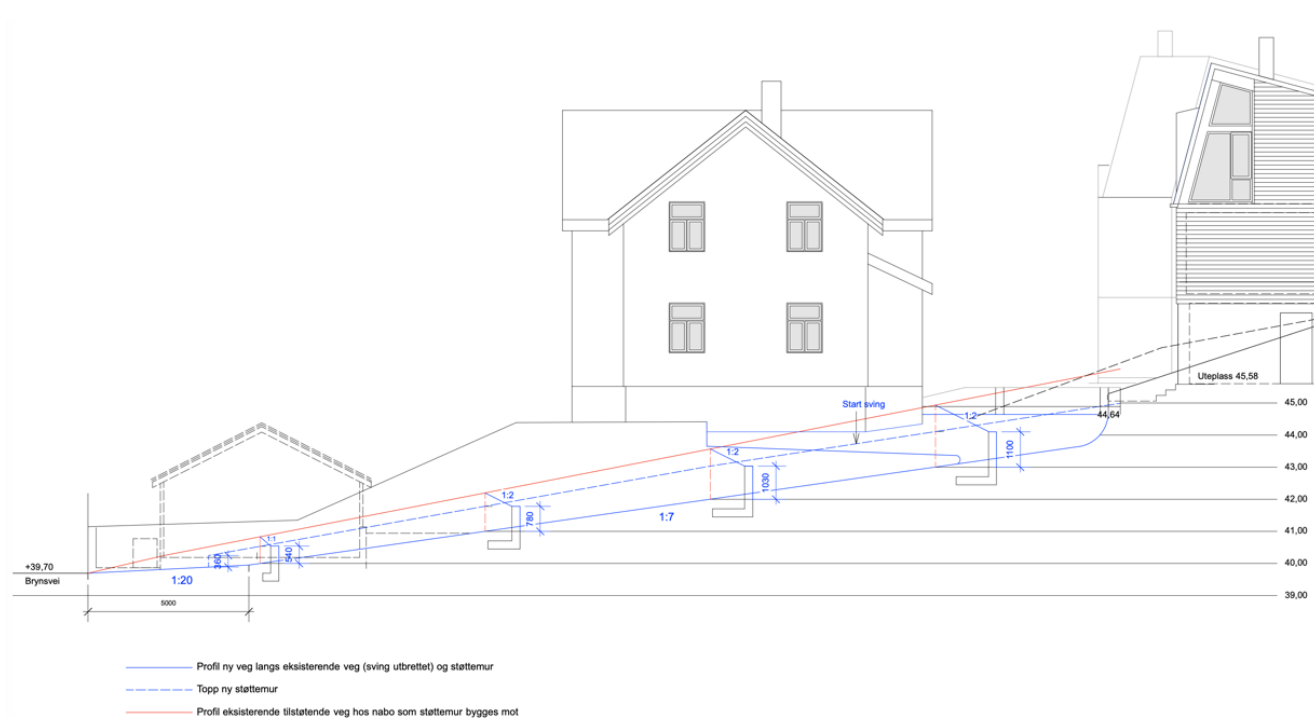
Det legges til rette for to nye bygg, en tomannsbolig (A) og en enebolig (B), begge med asymmetrisk saltak. Byggene legges inn i terrenget slik at 1. og 2. etasje får langfasade mot nordøst samt deler av gavlene synlig, mens 3. etasje vil ha utganger på bakkenivå i sørvest. Det tillates utstikkende arker på nordøst-fasadene (mot byen), og det tillates takterrasse over 2. etasje der det er inntrukket 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. Dyrborgveien 11 er ubebygd og framtidig utforming av et eventuelt bygg er usikker.



Fasade mot nordøst



Snitt gjennom adkomstvei med ny støttemur i forkant og planlagt garasje til venstre

Det asymmetriske saltaket er sikret i bestemmelsene.

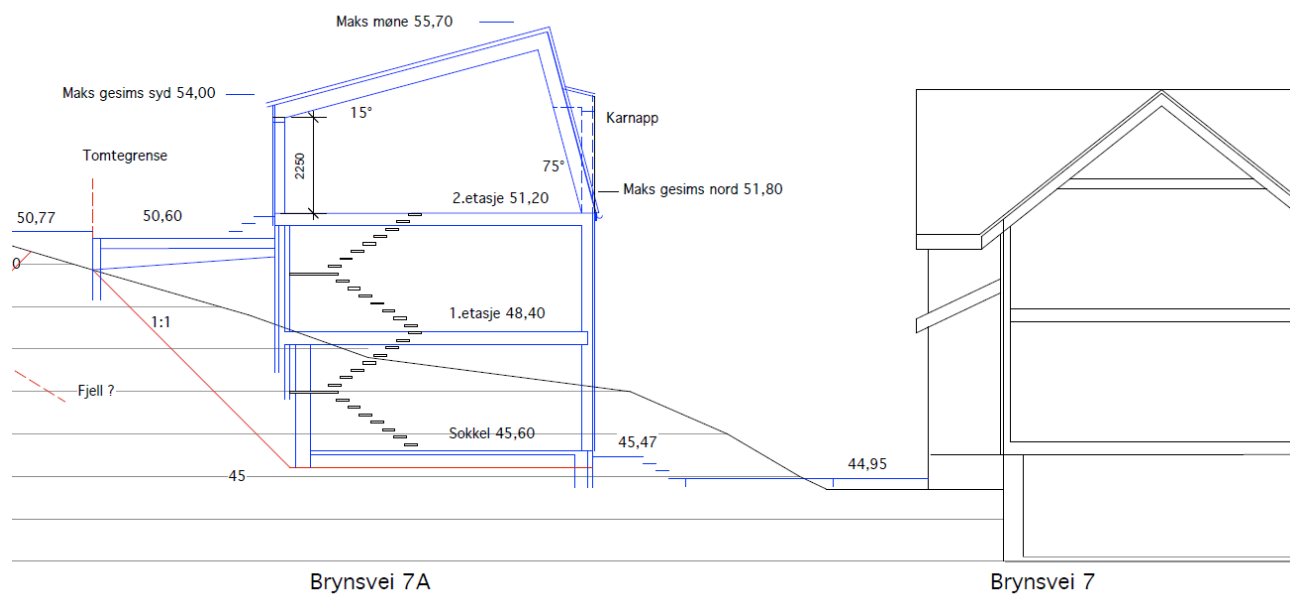
Maksimal høyde på møne på hus A skal være c+55,70 og på hus B c+55,90.

Maksimal høyde på gesims på tak mot nordøst på hus A skal være c+51,80 og på hus B c+52,00.

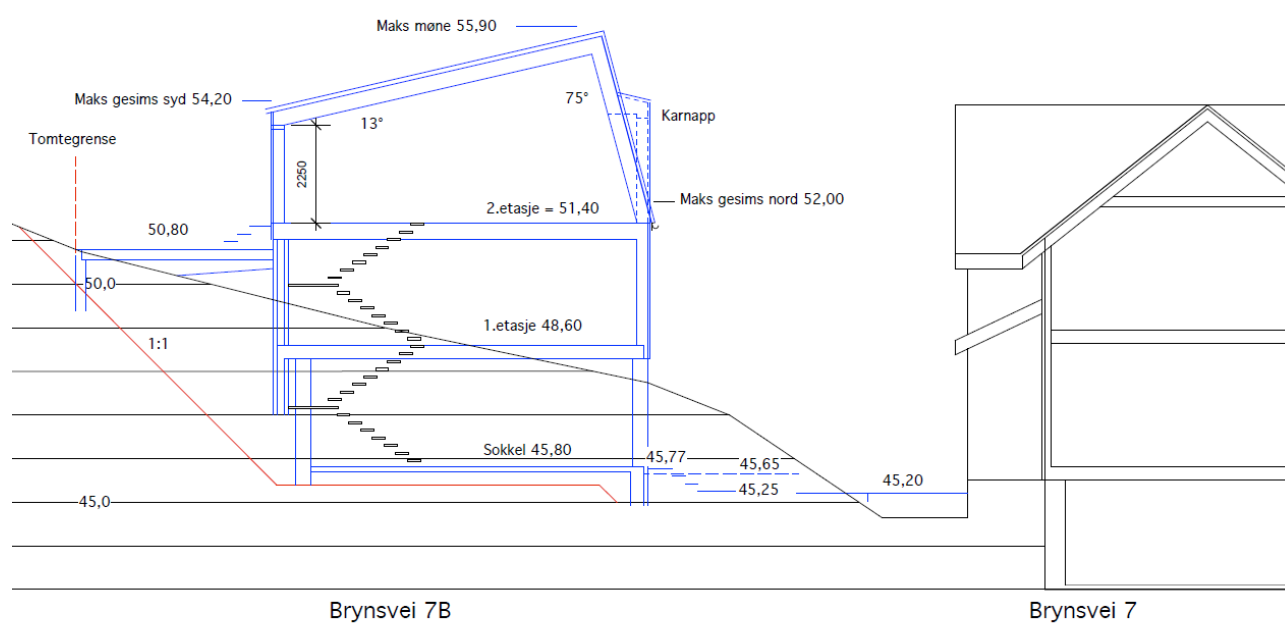
Maksimal høyde på gesims på tak mot sydvest på hus A skal være c+54,00 og på hus B c+54,20.

Fra bakken foran de nye husene vil det være fra 10,2 - 10,75 meter opp til høyeste punkt på toppen av mønet. Og fra 6,3 - 6,85 meter opp til gesims. Oppgitt variasjon skyldes variasjoner på terreng.

Maksimal høyde på møne på garasje skal være c+44,5 med møneretning som vist på plankartet.



Snitt gjennom bygg A



Snitt gjennom bygg B

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 A, mellom de to nye byggene og sørøst for hus B. Eksisterende støttemur langs Bryns vei vil bevares og maksimal høyde på denne skal være 1,1 meter over Bryns vei.

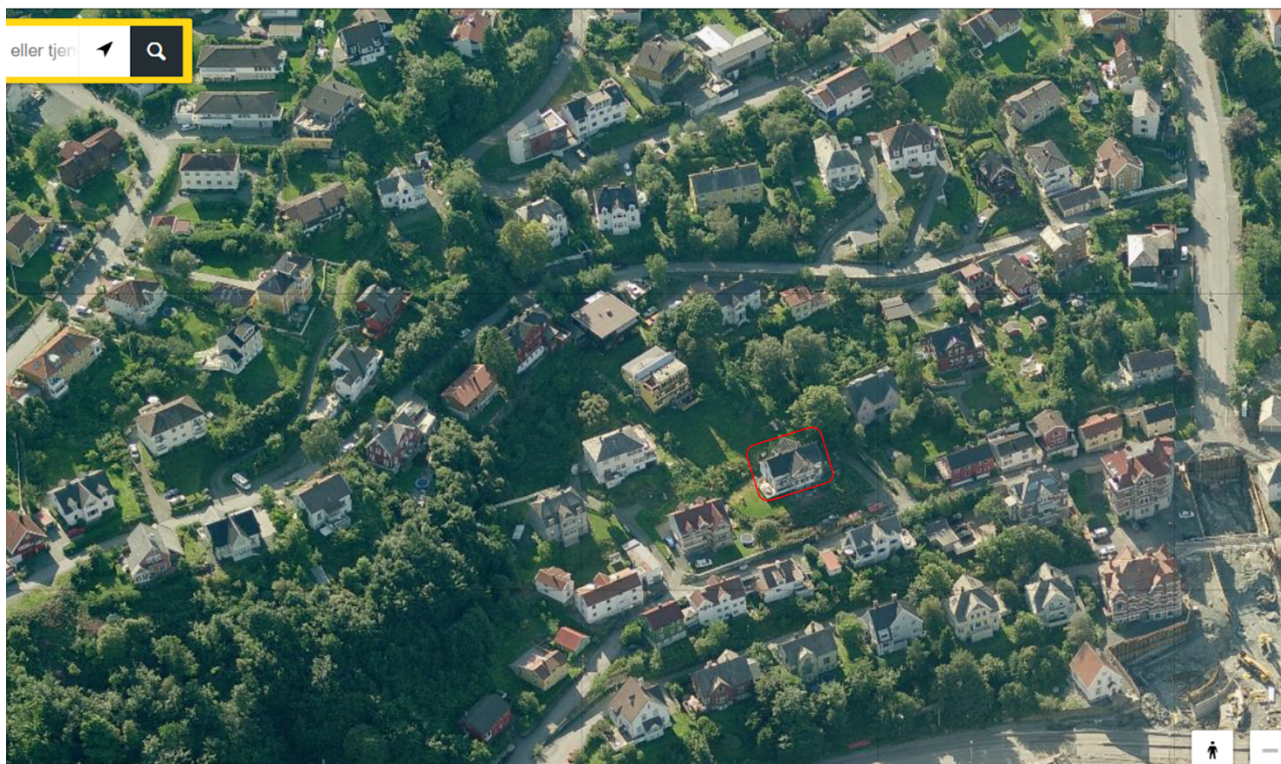
Stedstilpasning

Byggenes utforming med asymmetrisk saltak som vist over, er et resultat av dialog mellom forslagsstiller, kommunedirektøren og byantikvaren. Forslagsstiller selv har primært ønsket flatt tak. Det har vært et tydelig faglig råd fra byantikvaren at husene bør ha formet tak med skrå takflater. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen. Bestemmelsene om gesimshøyde og takflate sikrer at uttrykket på de nye husene blir mer dempet, ved at fasaden ikke strekker seg over alle 3 etasjene. Isteden stopper den ved gesims i overgang til øverste etasje, og går over i en skrå takflate. Slik trekkes taket nedover og gir et visuelt mindre dominerende uttrykk, sammenlignet med en kubisk form med flatt tak og 3 etasjer.

Selv om det er noe variasjon i strøket, er bebyggelsen oppover Steinberget i stor grad preget av skrå takflater. Dette framkommer tydelig på bildene under. Med bakgrunn i at villastrøkets karakter er omfattet av hensynssone kulturmiljø, skal det legges stor vekt på å tilpasse seg omgivelsene. På denne bakgrunnen har kommunedirektøren konkludert med at den valgte takformen er nødvendig for stedstilpasningen.



Bilde fra Google Earth, tatt fra en posisjon i luften over Ilaparken. Eksisterende villa i Bryns vei 7 er markert med rødt. Bildet viser klart at formede og skrå takflater dominerer.



Skråfoto fra Gule sider. Eksisterende villa i Bryns vei 7 markert med rødt. Bildet viser tydelig dominerende takform i strøket, og det grønne preget med hager som også er en viktig kvalitet.

Grad av utnyttning

Samlet bruksareal for de to nye byggene vil være ca. 560 m² BRA fordelt med ca. 290 m² på hus A, og ca. 270 m² BRA (inkludert innebygd garasje på ca. 22 m² BRA) i hus B. I tillegg kommer dobbel garasje tilknyttet hus A med ca. 38 m² BRA og to parkeringsplasser på terreng på 36 m² BRA. Totalt blir dette ca. 634 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.

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 B, 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. Dette er totalt antall parkeringsplasser og inkluderer parkering for eksisterende villa med tre boenheter.

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

Adkomstvegen er bratt med stigning 1:7. Dette er en forbedring av adkomst i dagens trasé hvor stigningen jevnes ut så mye som mulig, se snittegning over. Adkomsten er brattere enn anbefalt. Stigning 1:20 nederst i avkjørselen før offentlig vei er ivaretatt. Et alternativ som var vurdert i tidligere plansak på eiendommen, var en adkomstvei som slynget seg tvers gjennom hagen foran eksisterende villa. Denne løsningen ville gi marginalt slakere adkomst, men ødelegge mye av det

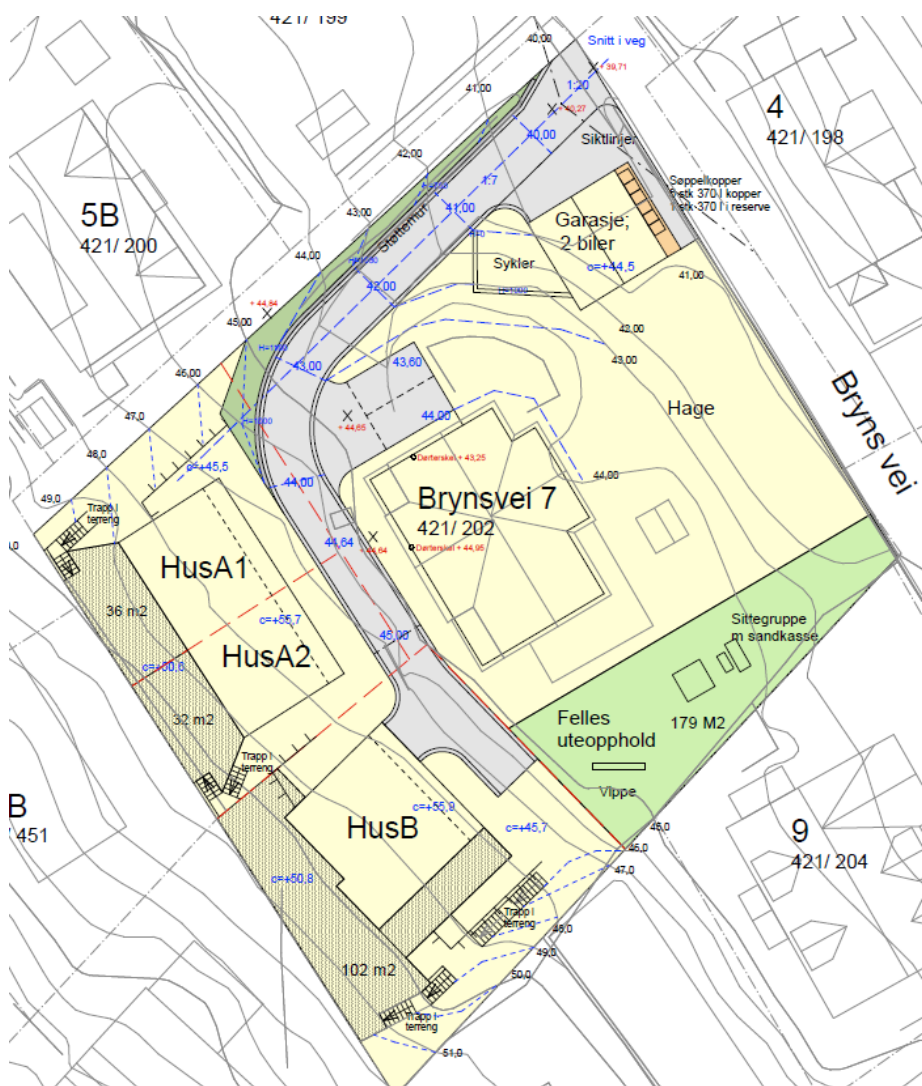
grønne og romslige hagepreget om er typisk for området. Kommunedirektøren har konkludert med at små forbedringer på stigningsforholdet ikke oppveier ulempene ved en slik løsning, og at den regulerte løsningen i dagens trasé kan aksepteres.

Renovasjon

Planlagt renovasjonsløsning er småbeholdere på hjul som plasseres ved garasje mot Bryns vei i felt f_RA.

Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² pr. boenhet hvorav minst halvparten av uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Med til sammen seks boenheter, inkludert eksisterende boliger, tilsier det minst 300 m² uteoppholdsareal. Av dette skal felles opparbeidet uteoppholdsareal på terreng være minst 150 m², dette er vist med 179 m² i felt f_UO. Private uteoppholdsarealer er vist på vestsiden av de nye byggene med 36 m² for hus A1, 32 m² for hus A2 og 102 m² for hus B. Boenheter i eksisterende bygg har, som i dag, privat uteoppholdsareal i hage øst for bygget og på terrasse.



Illustrasjonsplan (nord er opp)

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. 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.

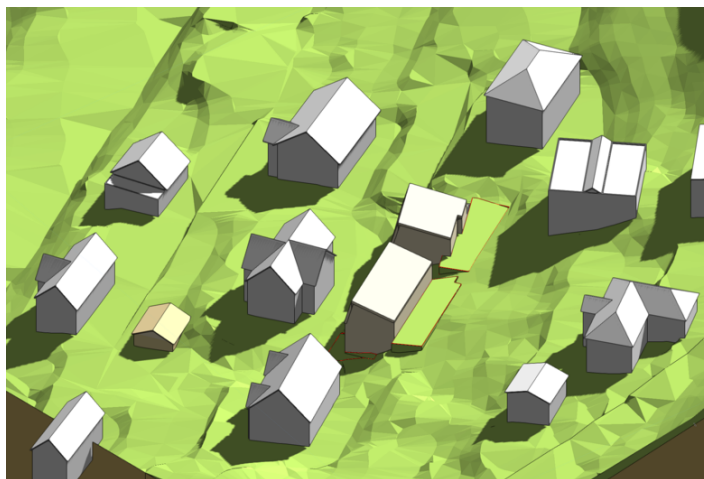
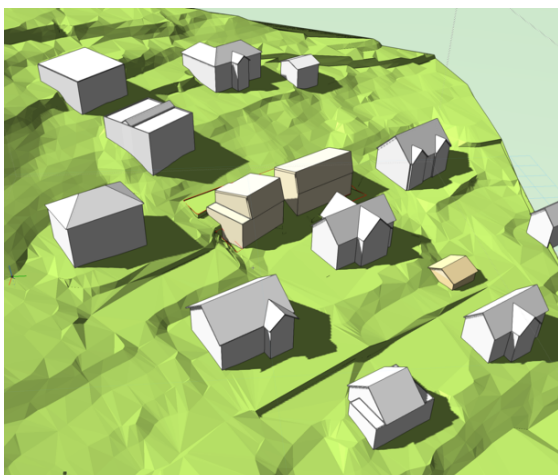
Virkninger av planforslaget

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. Det er satt krav om skrå takflater på nybyggene. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.



Fugleperspektiv fra sørøst og nordvest, planlagt ny bebyggelse med gul farge

Barn og unges interesser

Planlagt utbygging vil gi gode uteoppholdsarealer for beboerne innenfor planområdet, inkludert barn og unge.

Trafikkforhold

Planforslaget innebærer ingen vesentlig trafikkøkning. Dagens sikkerhetsbilde ved avkjørselen endres ikke som følge av reguleringen, det reguleres her en frisiktsone som skal holdes fri for sikthindringer.

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.

Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse. Ila skole har per januar 2022 ikke ledig kapasitet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Risiko og sårbarhet

ROS-analyse viser ingen identifiserte hendelser i kategorien høy risiko. ROS-analysen har følgende vurderinger og avbøtende tiltak:

- Grunnforhold - lokalstabilitet: På grunn av det bratte terrenget stilles det krav om geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering i byggesaken, jf. bestemmelse § 6.5. Det er også krav til tilstandskartlegging av nabobygg for å overvåke setninger og rystelser. Områdestabilitet: Det er vurdert av avdeling for geoteknikk ved kommunalteknikk, Trondheim kommune, at det ikke er nødvendig med utredning av områdestabilitet fordi det i området er grunt ned til fjell. NVE stilte spørsmål ved dette punktet i høring, da det var lite omtalt i planmaterialet. Vurderingene er nå utdypet og NVE har akseptert revidert plan og ROS-analyse.
Marienborg-tunnelen: Ved behov for sprenging kan dette påvirke Marienborg-tunnelen, det må da innhentes tillatelse fra Statens Vegvesen, jf. bestemmelse § 6.6.
- Nedbør/flom: Ingen ekstraordinære tiltak som er spesielle for denne planen. Det er ikke registrert bekker eller flomveier nær tiltaket. Gjennom kommunens VA-norm stilles det krav til fordrøyningsløsninger, dette ivaretas i planen gjennom krav til godkjenning av teknisk plan for vann og avløp.
- Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy: Det er krav om samlet utomhusplan til byggesøknad som viser at dette er ivaretatt.
- Anleggsfasen: Bryns vei er smal og trafikk, støv og støy fra anleggsfasen må håndteres med en egen plan for anleggsfasen. Dette er et krav i reguleringsbestemmelse § 6.1.

Solforhold

Eiendommens og området bratte og utfordrende terreng påvirker hvordan bygg og uteoppholdsarealer kan utformes for å kunne oppnå de beste solforholdene. Nye bygninger og uteoppholdsareal plasseres slik at de gir gode solforhold gjennom hele dagen og året, med minst mulig konsekvenser for naboeiendommer. Anbefaling i kommunens veileder er at minst 50 % av uteoppholdsareal skal være solbelyst på nøkkeltidspunktene 21. mars kl 15 og 23. juni kl 18.

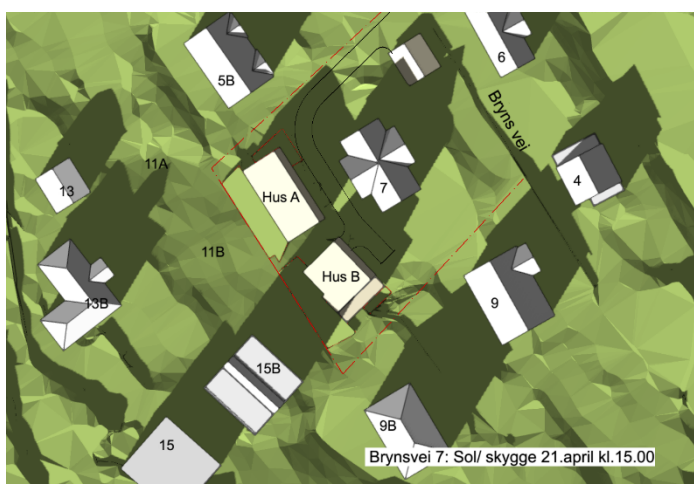
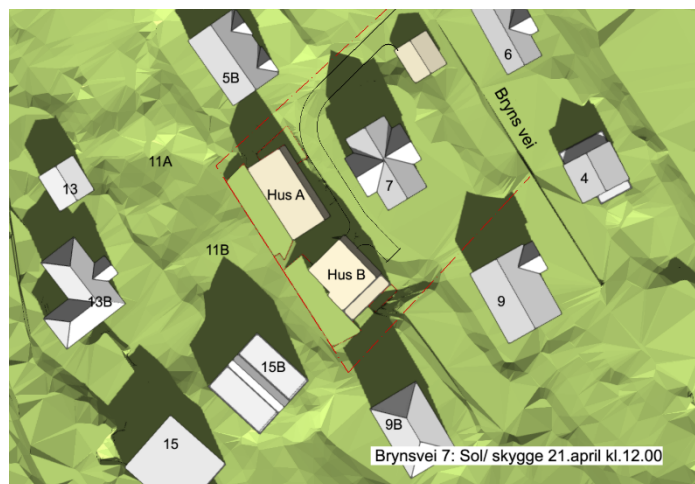
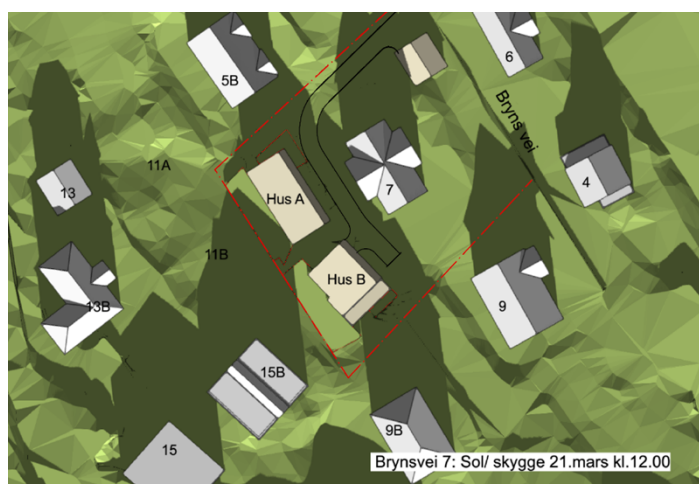
Felles og private uteoppholdsareal for ny bebyggelse i planområdet

Sol- og skyggestudier i modell viser at sola forsvinner bak terrenget her på nøkkeltidspunkt 21. mars kl 15. Illustrasjonene nedenfor viser at det 21. mars kl 12 og 21. april kl 15 er rikelig med sol på uteoppholdsarealene i Bryns vei 7.

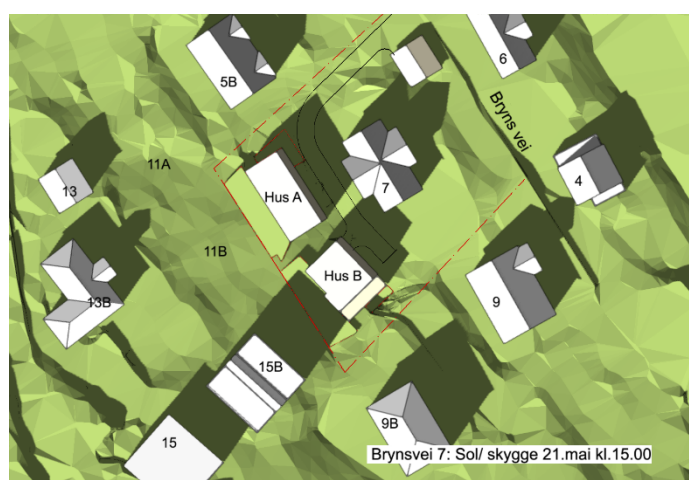
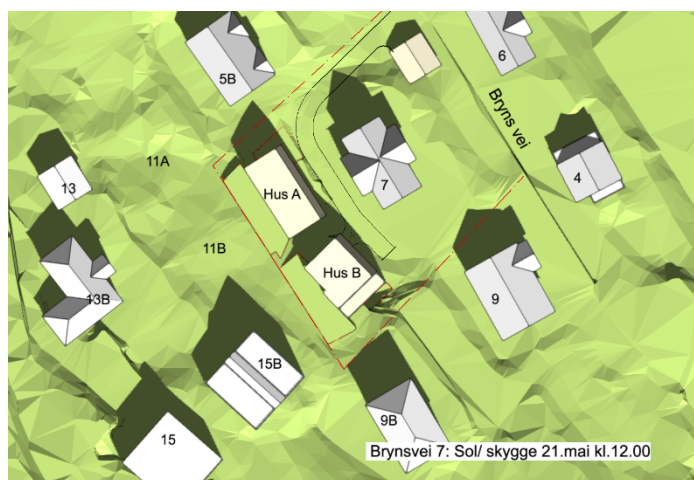
For nøkkeltidspunktet 23. juni kl 18 er felles uteoppholdsareal delvis solbelyst. Det har da vært solbelyst hele ettermiddagen fram til det det starter en gradvis skyggelegging mellom kl 17 og 18. Private uteoppholdsareal i bakkant av hus A og B har sol. Denne situasjonen vil forverres dersom det bygges på fradelte tomter i Dyrborgveien 11a og 11b. Det må da forventes mer vekslende sol og skygge gjennom ettermiddagen og kvelden på de private uteoppholdsarealene.

Under vises illustrasjon av sol-og skyggestudier i modell med ny bebyggelse hus A og B på eiendommen Brynsv. 7. På kveldstid mai og juni er det også inkludert modell som viser dagens situasjon uten ny bebyggelse. Modellen viser ikke vegetasjon.

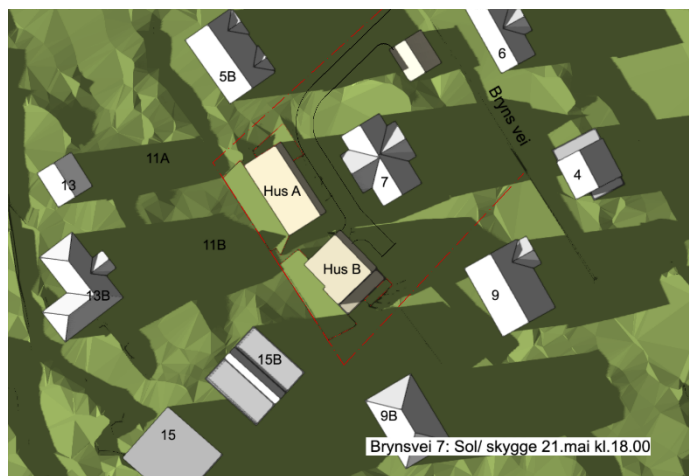
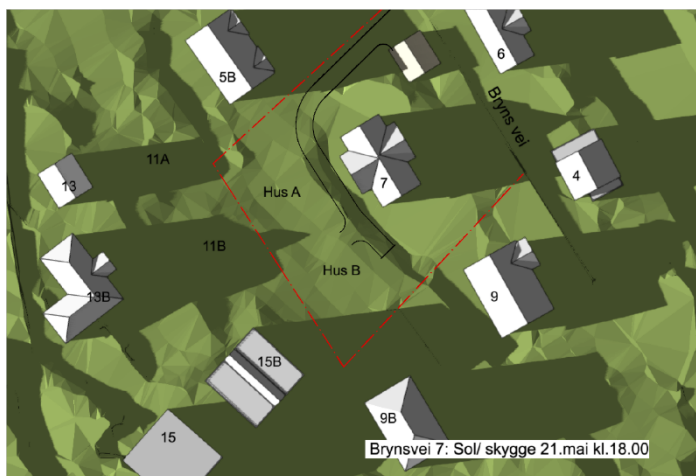
Mars og april:



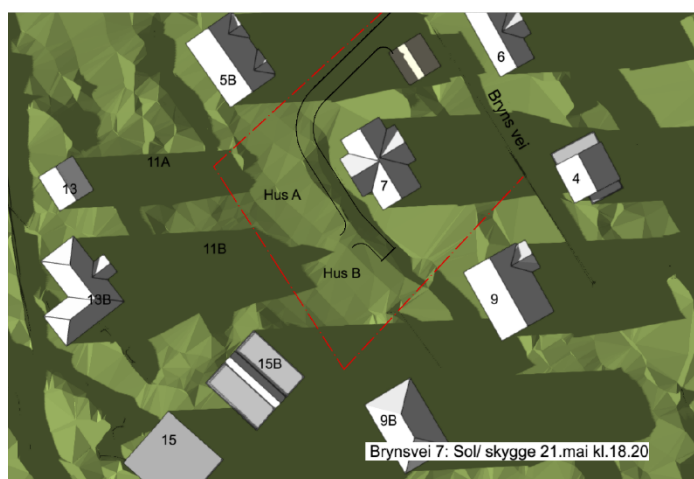
Mai, dagtid:



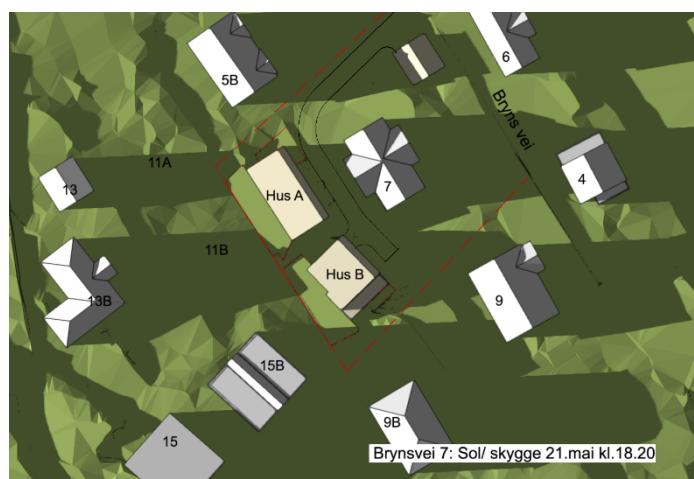
Mai, kveldstid:



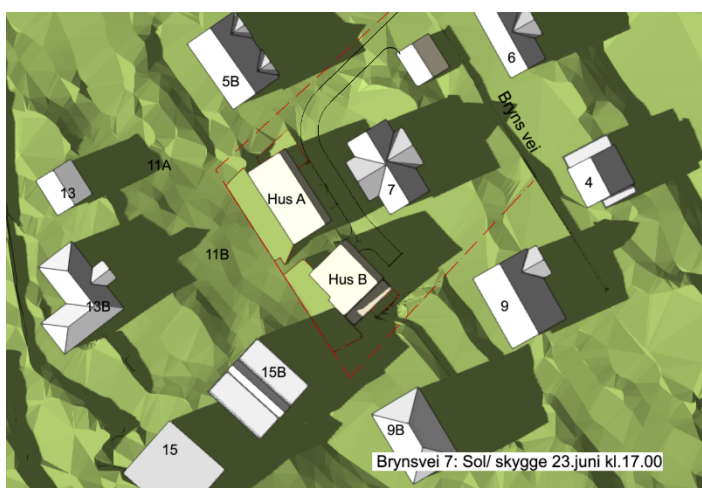
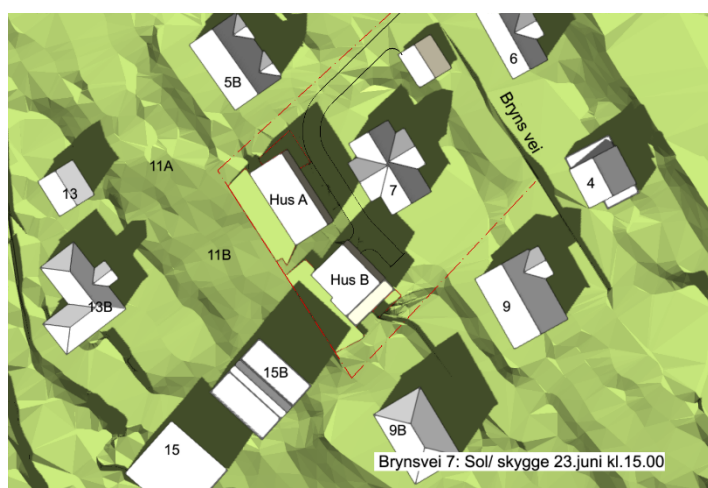
Venstre: dagens situasjon

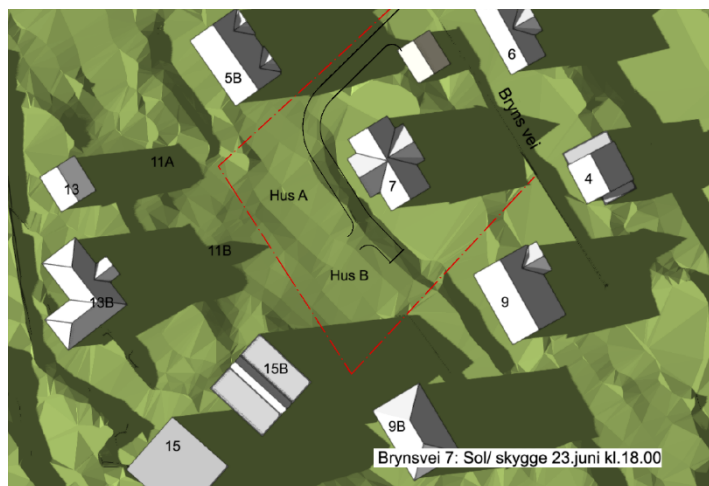
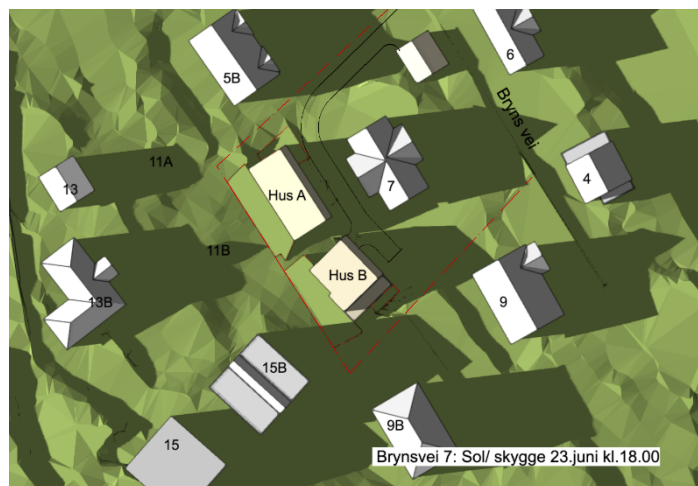
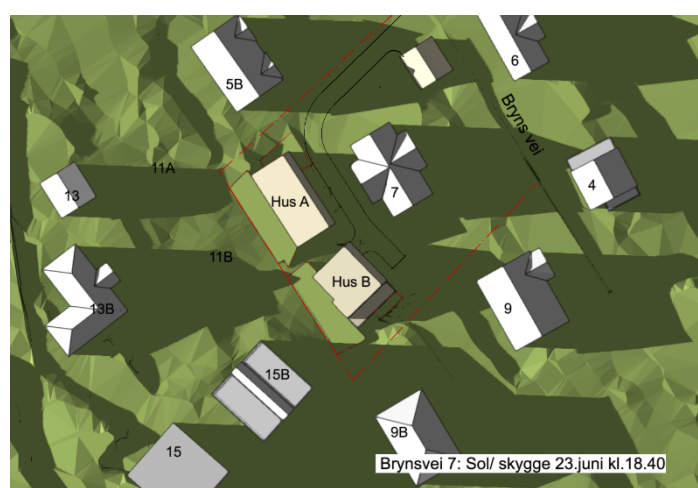
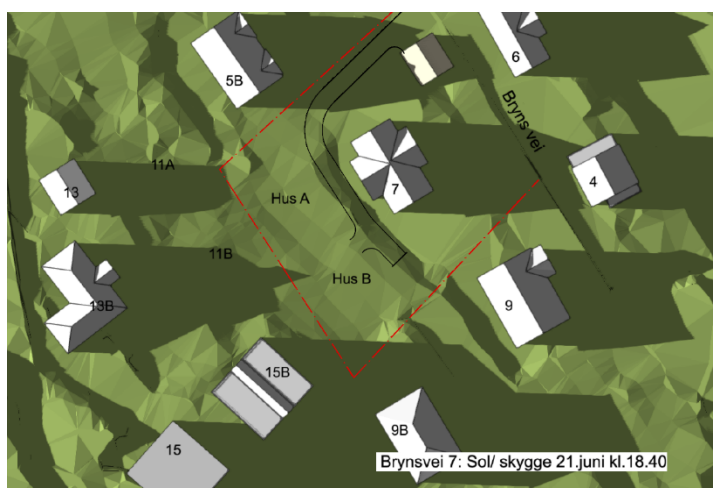


Høyre: med ny bebyggelse



Juni, dagtid:



Juni, kveldstid:*Venstre: dagens situasjon**Høyre: med ny bebyggelse**Skyggevirkninger for nabo i Bryns vei 9*

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

Nøkkeltidspunkt 21. mars kl 15 utgår da området ikke har sol på den tida. Sol- og skyggestudier viser at:

- Alternativt nøkkeltidspunkt 21. mars kl 12 og 21. april kl 12 er eiendommen uberørt av skygge fra ny bebyggelse i planforslaget. Da er uteoppholdsareal i vest solbelyst, hage i nordøst er delvis skyggelagt fra eget hus.
- Som alternativt nøkkeltidspunkt for ettermiddag på våren - 21 april kl 15, er Bryns vei 9 sine uteoppholdsarealer i stor grad skyggelagt av eget hus og Bryns vei 9b. Berøres da ikke av planforslaget.
- 21. april kl 17 berøres tomte til Bryns vei 9 av skygge fra ny bebyggelse i Bryns vei 7 på et begrenset areal.
- 21. mai kl 15 er skyggene kortere og Bryns vei 9 har sol på uteplass i vest.
- 21. mai kl 18 treffer skygge fra ny bebyggelse i planforslaget opparbeidet uteplass i nordvest, og vil gi skygge etter dette.

- Ved nøkkeltidspunkt 23. juni kl 18 har Bryns vei 9 sol på begge uteområdene sine, platting vest for huset og hage nordøst for huset.
- 23. juni fra kl 17 treffes tomta til Bryns vei 9 av skygge fra ny bebyggelse, og opparbeidet uteplass i nordvest blir gradvis skyggelagt etter nøkkeltidspunktet kl 18. Kl 1840 er uteplassen i stor grad skyggelagt.
- 23. juni kl 18.40 er det fremdeles sol på deler av hage i nordøst.

Skyggevirksomheter for Bryns vei 5b

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 skyggevirksomheter mot naboeiendommen Bryns vei 5b 21. april kl. 12 (sørside av eiendom og østgavl) og 21. mai kl. 12 (sørside av eiendom).

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. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 28.06 - 22.08.2021. Det kom to innsigelser til planforslaget fra NVE og Statsforvalteren, men disse er løst og endringer innarbeidet i planforslaget.

Under følger en oppsummering av innspillene fra høringen, med kommunedirektørens vurdering. Forslagsstiller har kun kommentert et av innspillene, fra Bryns vei 9, dette er oppsummert der.

Statens Vegvesen:

Statens Vegvesen registrerer at deres innspill til oppstart av planprosessen er ivaretatt. Statens Vegvesen forutsetter en tett dialog ved grunnarbeid som kan få følger for tunnelen (riksveg 706) under eiendommen.

Kommunedirektørens vurdering:

Dette gjelder krav om tillatelse fra Statens Vegvesen for grunnarbeid som kan berøre Marienborgtunnelen, dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

Brann- og redningstjenesten minner om en lang rekke hensyn, de fleste er sikret i TEK 17:

- Det må tilrettelegges for effektiv rednings- og slokkeinnsats, inkludert tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
- Tilgjengelighet for slokkemannskaper må være tilfredsstillende.
- Avstand mellom bygg og bygningers utførelse skal være i henhold til teknisk forskrift.
- Eventuell ladeinfrastruktur og solcelleanlegg må hensyntas med tanke på brannsikkerhet.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares på kjeller og loft.
- Alarmorganisering for boliger må være utført slik at brann- og redningstjenesten kan gjøre rask og effektiv innsats.

Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er tilstrekkelig slukkevannskapasitet i området. Konkrete løsninger for dette ivaretas i teknisk plangodkjenning for VA. Utomhusplan skal vise oppstillingsplass for brannbil. Forholdene vil ivaretas gjennom teknisk forskrift, ved ansvarshavende i byggesaken.

Trøndelag fylkeskommune:

Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven ved gravearbeid. Antas å være liten risiko for å møte på automatisk fredete kulturminner. Ingen ytterligere merknader til planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Tas til orientering.

NVE:

Kommentar til grunnforhold, områdestabilitet: Løsmassekart for området viser havavsetninger. Kan ikke se at området er tilstrekkelig utredet med geoteknisk vurdering og det synes ikke å være gjennomført noen faglig vurdering av dette. NVE har innsigelse til at områdestabiliteten ikke er tilstrekkelig vurdert i planforslaget.

Kommentar til grunnforhold - lokalstabilitet: På grunn av det bratte terrenget bør det stilles krav til geoteknisk prosjektering i byggesaken.

Kommunedirektørens vurdering:

Lokalstabilitet: Kommunedirektøren har hele tiden vurdert at det er nødvendig med krav til geoteknisk prosjektering og er enig med NVE. Ved en feil var denne bestemmelsen ikke med planmaterialet som ble sendt på høring. Dette er nå oppdatert og er et krav i reguleringsbestemmelsene.

Områdestabilitet og innsigelse: Behovet for utredninger av grunnforhold i området har vært vurdert av Trondheim kommune i saksbehandlingen. Kommunedirektøren ser at dette var lite omtalt da saken ble sendt på høring. Saken er på nytt vurdert av avdeling for geoteknikk ved kommunalteknikk i Trondheim kommune. De er klare på at det ikke er behov for å utrede dette ytterligere i denne saken. Årsaken er at det i området er grunt ned til fjell. Området er heller ikke utsatt fra kvikkleireskred andre steder hvor dette er påvist. En nærmere vurdering og begrunnelse er oversendt NVE i brev, og tatt inn i ROS-analysen. NVE har i brev av 12.10.2021 frafalt innsigelsen.

Statsforvalteren i Trøndelag:

- Bestemmelse om støy i anleggsfasen bør henvise til oppdatert støyveileder T-1442/2021.
- Anbefaler at det redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet, i tråd med retningslinjer i KPA § 24.1.
- Påpeker at saken illustrerer kompleksiteten omkring solforhold i fortettingssaker. Påpeker at det kan være grunn til å legge vekt på at sola kan treffe høyere opp på uteplassen selv om bakken er skyggelagt. Solforhold vil ha betydning for bokvalitet og dette skal vektlegges i avveiningene om arealbruk i byområder med behov for høy tetthet. Har ikke funnet grunnlag for innsigelse for dette forholdet. Men påpeker at det kommunale selvstyret gir et handlingsrom og kommunen må gjøre sin egen vurdering av solforholdene.
- ROS-analysen er mangelfull. Det må fremkomme tydeligere hvilke vurderinger som er gjort og med hvilke kildegrunnlag, også for de temaer hvor konklusjonen er at fare/risiko er "ikke aktuelt" i dette tilfellet. Spesielt trekkes fram nedbør og flomveier, som er et eget tema i kommuneplanens ROS-analyse, og hvor vurderinger må fremkomme. Det vises

videre til NVEs innsigelse og at vurderinger om grunnforhold også må fremkomme. ROS-analysen må videre synliggjøre sammenhengen mellom identifisert risiko og avbøtende tiltak i planens kart og bestemmelser. Statsforvalteren har innsigelse til planen fordi ROS-analysen er mangelfull.

Kommunedirektørens vurdering:

Henvisning til støyveileder er oppdatert.

Redegjørelse om energieffektivitet: Det er ikke funnet hensiktsmessig å gå nærmere inn på dette i denne saken. Det er fordi det er en liten plan på en enkelt tomt, med begrensede muligheter for helhetlige plangrep som bidrar på dette området. Til oppføringen av det enkelte hus har ikke kommunen hjemmel til å kreve andre løsninger enn det som følger av byggeteknisk forskrift. I praksis blir derfor handlingsrommet lite på dette området i denne saken.

Solforhold: Kommunedirektøren tar statsforvalterens synspunkter til orientering. Det vises til vurderingene om dette ellers i saken.

ROS-analyse: Kommunedirektøren har oppdatert ROS-analysen i samråd med forslagsstiller etter statsforvalterens innspill. På flere områder er vurderingene utdypet og det er synliggjort hvordan risiko og avbøtende tiltak henger sammen med planbestemmelsene. For nedbør og flom presiseres det at det ikke er registrert utsatte områder på tomten, og at det er krav til fordrøyningsløsninger. Se også kommunedirektørens kommentar til NVEs innsigelse og oppfølgingen av denne.

Kommunedirektøren har i brev til Statsforvalteren redegjort for disse forholdene og oversendt oppdatert planmateriale med ROS-analyse. Statsforvalteren har i brev av 29.10.2021 frafalt innsigelsen til planen.

Marianne Bjordal Havnes og Erik Halvorsen, Bryns vei 5b:

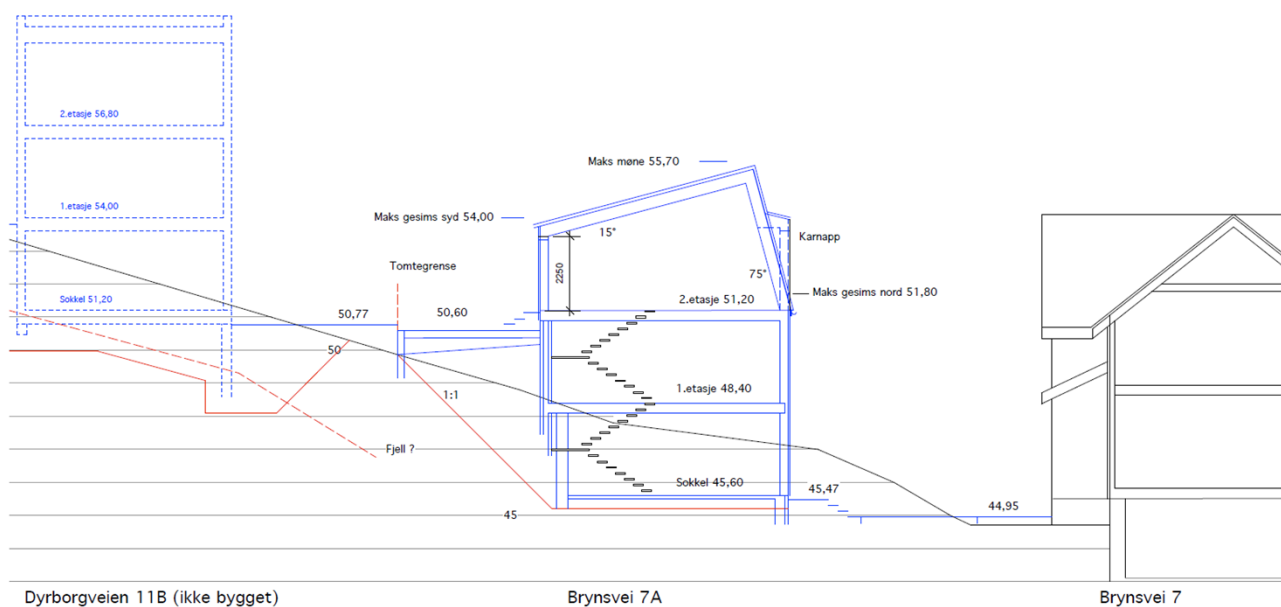
Havnes og Halvorsen bor i Bryns vei 5b og er også eiere av Dyrborgveien 11a og b. Disse eiendommene ligger i skråningen bak Bryns vei 7 og er ubebygde per i dag. Er i det store og hele positive til planforslaget, men ønsker at nybyggene skal få flatt tak med noe lavere takhøyde enn det skråtaket gir. Har stor forståelse for skråtak ut fra byantikvariske hensyn, men påpeker at dette gir noen ulemper for deres eiendommer.

Med flatt tak vil det gi mindre skyggevirksomheter på Bryns vei 5b. Det vil videre gjøre det lettere med hensyn til utsiktsforhold for framtidig bygg i Dyrborgveien 11b. Hvis takhøyden på nybygg i Bryns vei 7 blir lavere, kan også framtidig bygg i Dyrborgveien 11b bygges lavere og gi bedre utsiktsforhold til hus bak Dyrborgveien 11b. Ønsker derfor primært den løsningen for Bryns vei 7 som ble foreslått i tidligere reguleringsplanprosess. Der var det vist hus med flatt tak med gesimshøyde på kote 54,2, i motsetning til mønehøyde på kote 55,70 for hus A i denne planen.

Kommunedirektørens vurdering:

I utformingen av planen er det lagt stor vekt på faglige råd fra Byantikvaren, som anbefaler formede tak her. En tilpasning til villaene i området anses som viktig og har også grunnlag i hensynssonen for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, som gjelder i området. Se avsnittet om byggenes utforming og stedstilpasning i planbeskrivelsen, hvor dette er begrunnet ytterligere.

Kommunedirektøren vurderer at flate tak ikke er en god løsning med hensyn til stedstilpasningen. Høyden på de foreslåtte husene anses også som akseptabel og tilpasset skråningen de ligger i, ut fra terrenget på stedet. Videre vurderes at den økte høyden som følger av skrå takflater, og virkningen av denne, er begrenset sammenlignet med et flatt tak. Snittegningen under inkluderer den aktuelle eiendommen Dyrborgveien 11b, som ligger bak hus A i denne planen. Mønehøyden på hus A vil være omlag 1,5 meter høyere enn dersom huset hadde 3 etasjer med flatt tak. Snittegningen viser at det vil være mulig å bygge et hus i Dyrborgveien 11 som legger seg inn i terrenget og fortsatt gir utsyn over hus A fra en andre etasje eller loftsetasje. Den nærmere prosjekteringen av Dyrborgveien 11 b kan ikke tas stilling til her, men reguleringsplanforslaget anses ikke å medføre urimelige begrensninger for utsikt eller annen utnyttelse av Dyrborgveien 11 b.



Når det gjelder solforhold på Bryns vei 5 b vises det til avsnittet som viser sol- skygge. Bryns vei 5 b ligger nord for denne planen og blir i liten grad berørt av skyggevirkinger. Uteplassen på baksiden av Bryns vei 5 b blir i hovedsak ikke berørt fra april, fordi skyggene da ikke strekker seg langt nok. Tidligere på året vil de aktuelle virkningene gjelde tidlig på dagen, før kl 12.00. Dette anses som akseptabelt.

Kommunedirektøren anser de foreslåtte skrå takflatene som den beste løsningen totalt sett, og som akseptabelt i relasjon til ulempene drøftet her. Merknaden tas derfor ikke til følge.

Kjell Røsdal:

Kjell Røsdal er forslagsstiller til planen. Har sendt innspill om at han er enig i merknad fra naboer i Bryns vei 5b om flate tak. Viser til at dette var løsningen i tidligere planprosess på eiendommen, og vil forbedre situasjonen med skyggevirkinger og utsikt fra bakenfor nybyggene. Viser til at området har flere takformer og at skrå takflater ikke burde være nødvendig av hensyn til stedstilpasningen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren mener at skrå takflater er nødvendig for stedstilpasningen, og at de økte ulempene ved dette for naboer er begrensede. Det vises til svar til Bryns vei 5 b og egne avsnitt om stedstilpasning og byggenes utforming.

Bjørn Hakavik og Ellen Braarud, Bryns vei 9

Påpeker at planbeskrivelse og saksfremlegg ved førstegangs behandling ikke gav en korrekt framstilling av solforholdene for Bryns vei 9. I tidsrommet 19-21 sommerstid er det ikke hovedsakelig bakenforliggende bebyggelse eller terreng som gir skygge på vårt uteareal i nordvest. Det er hovedsakelig vegetasjon på utbyggers tomt. En hekk i tomtegrensen bør ikke gi grunnlag for at det skal være lettere å få stengt for sola med bygningsmasse på permanent basis. Påstander om at om at annet areal i sørvest skal ha sol senere er feil, her forsvinner sola i terrenget tidligere. Bilder tatt på avstand av utbygger viser ikke hvordan reelle solforhold er på bakken i Bryns vei 9. Det er sendt inn flere bilder som viser solsituasjonen på uteplassen midtsommers.

Påpeker at eksisterende solforhold må beskrives riktig slik at behandlingen blir gjort på riktige premisser.

Takhøyden på planlagt bygg B er for høy og må tas ned for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Kan ikke finne dokumentasjon på at bygg B sin plassering er godkjent av kommunalteknikk etter sanitærreglementet med hensyn til avstand til avløpsledning.

Plankonsulent sin kommentar til merknad fra Bryns vei 9:

Bilder viser at sola på sitt aller høyeste midtsommers går kant i kant med annen vegetasjon lenger bak kl 18.40 og 19.00. Dette er ikke tiltakshavers tjuahekk. Etter kl 19 er plattingen til Bryns vei 9 skyggelagt som følge av nærmeste terreng og vegetasjon. Det er først nærmere kl 20 at toppene fra tjuahekken begynner gi skygger opp på veggen ved uteplassen. Bildene tatt av nabo i Bryns vei 9 på de seneste tidspunktene viser redusert sol på øvre kropp / ansikt, tilsvarende striper med sol vil også kunne oppnås annet sted på eiendommen ved den sydligste delen av plattingen. Det er sendt inn flere fotografier.

Kommunedirektørens vurdering:

Innsendte bilder fra Bryns vei 9 og plankonsulent er i nødvendig grad tatt inn i saksfremlegget til saken. Kommunedirektøren vurderer ut fra sol-skyggeanalysen at en senking av taket ville hatt marginal betydning ettersom skyggen, når den først treffer ut fra husets plassering, treffer et godt stykke opp på veggen i Bryns vei 9. Planlagt bygg B er lagt inn i terrenget og har en naturlig høyde i sammenheng med terrenget på baksiden, som får kontakt med øverste etasje. Innspill om at takhøyde på bygg B må reduseres tas ikke til følge. Alle bygg behandles etter sanitærreglementet i forbindelse med byggesak og oppføring. Det er et krav i planen om godkjenning av teknisk plan før byggetillatelse, som blant annet omhandler forholdet til vann og avløp. Alle reguleringsplaner blir forelagt kommunalteknikk i interne vurderingsprosesser, og det har også denne blitt.

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.