

Saksfremlegg

Detaljregulering av Bryns vei 7, r20190027, sluttbehandling

Arkivsak 20/135

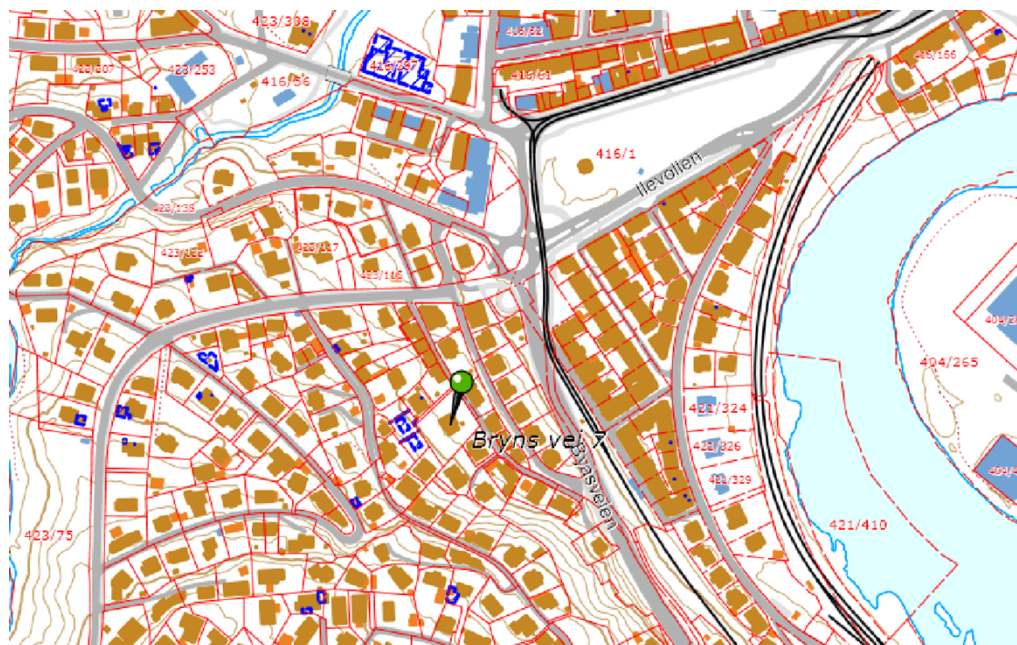
Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bryns vei 7, som vist på kart i målestokk 1:500, merket Myrseth AS Arkitektkontor, datert 23.9.2020, sist endret 24.1.2022, i bestemmelser sist endret 24.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.1.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Myrseth AS arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Røsdal Eiendom AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planområdet ligger i Bryns vei 7, nær Ila i nedre del av Byåsen/Steinberget

Planforslaget legger til rette for eplehagefortetting i Bryns vei 7. Et lignende forslag 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. Vedtaket:

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.

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget som andre planforslag, med særlig vekt på sol- og skyggesituasjonen. Dette planforslaget er justert slik at sol-skyggesituasjonen endres noe sammenlignet med tidligere forslag. Forskjellene mellom tidligere og nåværende planforslag er: Foreslått ene- og tomannsbolig har byttet plass slik at bygget som avgir mest skygge mot nabo (hus B), har mindre volum enn før. Huskroppens avstand til nabogrense i sør er økt fra 4 til 5 meter. Og bygget har fått en inntrukket tredje etasje mot nabo i sør.

Ved førstegangsbehandling av dette planforslaget 22.6.2021, vedtok bygningsrådet at:
Før sluttbehandling skal fakta omkring sol-/ skyggeforhold for naboer avklares og beskrives korrekt, og tiltaket tilpasses slik at solforhold for naboer blir akseptable.

I høringen er det innkommet flere fotografier fra plankonsulent og naboer i Bryns vei 9, slik at solforholdene i dagens situasjon er godt opplyst. Se eget avsnitt.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i Bryns vei 7 i nedre del av Byåsen/Steinberget og er vist som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA). Området er del av hensynssone kulturmiljø 14.3 *Stenberget med tilliggende gater*. På eiendommen er det i dag en eldre villa med tre boenheter omringet av en romslig hage/grøntområde. Terrenget på tomta er skrått og stiger mot vest-sørvest.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger på eiendommen. Planforslaget viser en ny tomannsbolig (bygg A) og en ny enebolig (bygg B), totalt tre nye boliger på den bratteste delen av tomta. Eksisterende villa skal bevares og reguleres til hensynssone bevaring sammen med del av hagen foran huset mot vegen.

De nye byggene legges i terrenget slik at 1. og 2. etasje får fasade 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 og takterrasse over 2. etasje på inntrukne deler av 3. etasje. Det legges til rette for en dobbel garasje med saltak ved avkjørselen mot Bryns vei hvor det i dag er bakkeparkering.

Planforslaget oppfyller krav til uterom og parkering. Adkomstvegen beholder trase som i dag, og jevnes ut for å gjøre stigningsforholdet slakest mulig. Det blir fortsatt bratt med stigning 1:7 som er brattere enn anbefalt. Ut fra terrenget på stedet er dette vurdert som akseptabelt. Se planbeskrivelsen for detaljerte beskrivelser.

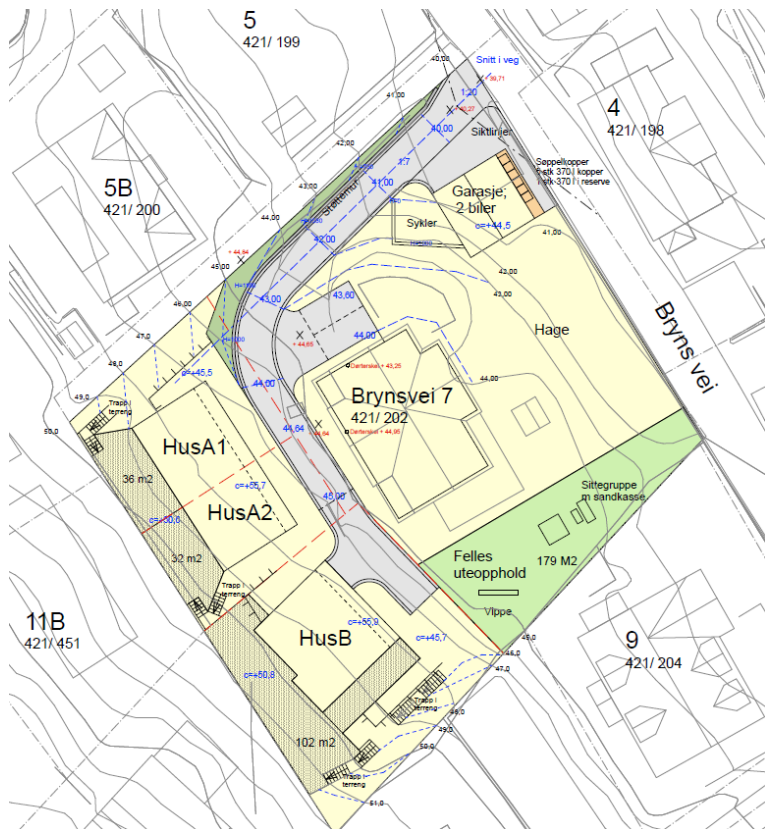
Utfordringer i planen

Utfordringer knytter seg til å sørge for god nok stedstilpasning i tråd med strøkets karakter og hensynssonen som gjelder, samt skyggevirksomheter for naboer i Bryns vei 9.

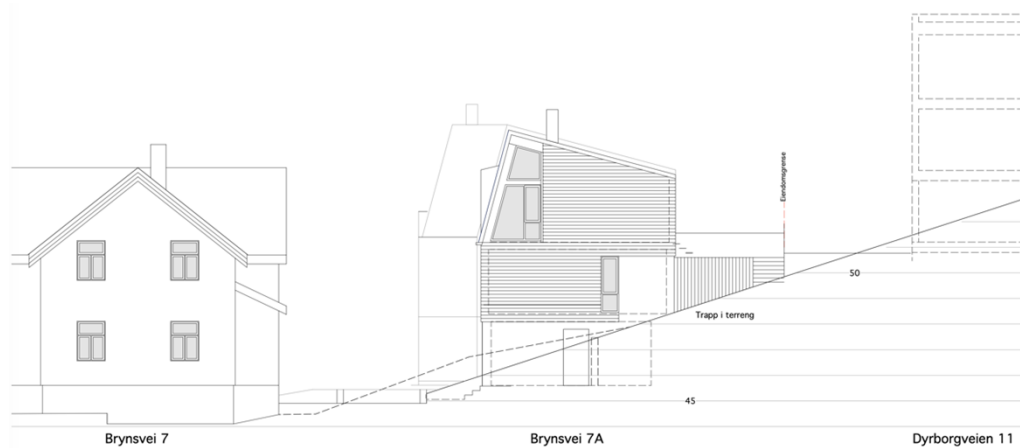
Stedstilpasning

Foreslått prosjekt legger til rette for småhus i to etasjer pluss loft. Loftsetasjen blir romslig med et skråtak i bratt vinkel mot Bryns vei og med takopplett. Skrå takform bidrar til stedstilpasning. Det er åpnet for takterrasse på deler av loftsetasje for å få inn ettermiddagssol. Det samlede volumet på nybygg presser den romsligheten som er del av eksisterende strøkskarakter. Nye boliger legges i bakkant av eiendommen mot det skrånende terrenget, slik at hagen foran dagens villa blir urørt. Dette bidrar til å

oppretholde det grønne preget i strøket. Ny bebyggelse skal i material- og fargebruk i størst mulig grad tilpasse seg eksisterende villabygg på eiendommen.



Illustrasjonsplan (nord er opp)



Snitt bygg A, viser terreng og forholdet til eksisterende villa. Venstre på bildet er retning øst, mot byen. Viser også løsningen med asymmetrisk saltak, hvor takkonstruksjonen trekkes ned mot gesims over andre etasje i retning mot byen. Dyrborgveien 11 er per i dag en ubebygde tomt, hvor det tidligere har vært en byggesak som ble opphevet. Det kan forventes bebyggelse der i framtida, men nøyaktig utforming er usikker.

Byantikvaren har anbefalt formet tak. Kommunedirektøren er enig i at dette er en nødvendig stedstilpasning. Det er kommet inn merknader som ønsker flate tak, men dette er ikke tatt til følge. Dette er utdypet i planbeskrivelsen.

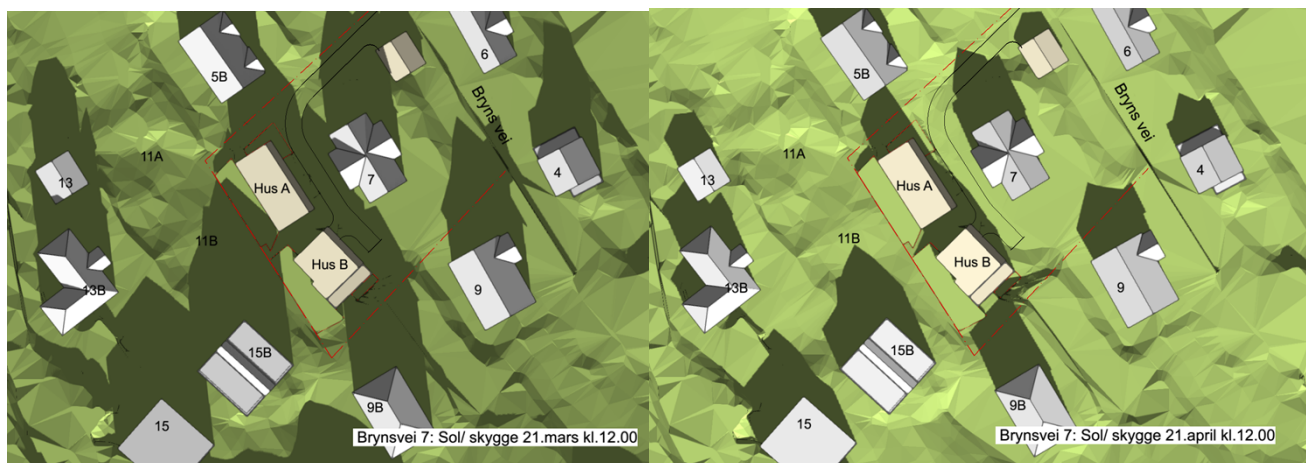


Over til venstre: Fra Google Earth tatt fra luften over Ilaparken. Viser strøket som er preget av mye grønt og dominert av skrå takflater, Bryns vei 7 markert i rødt.
Over til høyre: Skisse med nybygg, Bryns vei 7 midt i bildet.

Solforhold

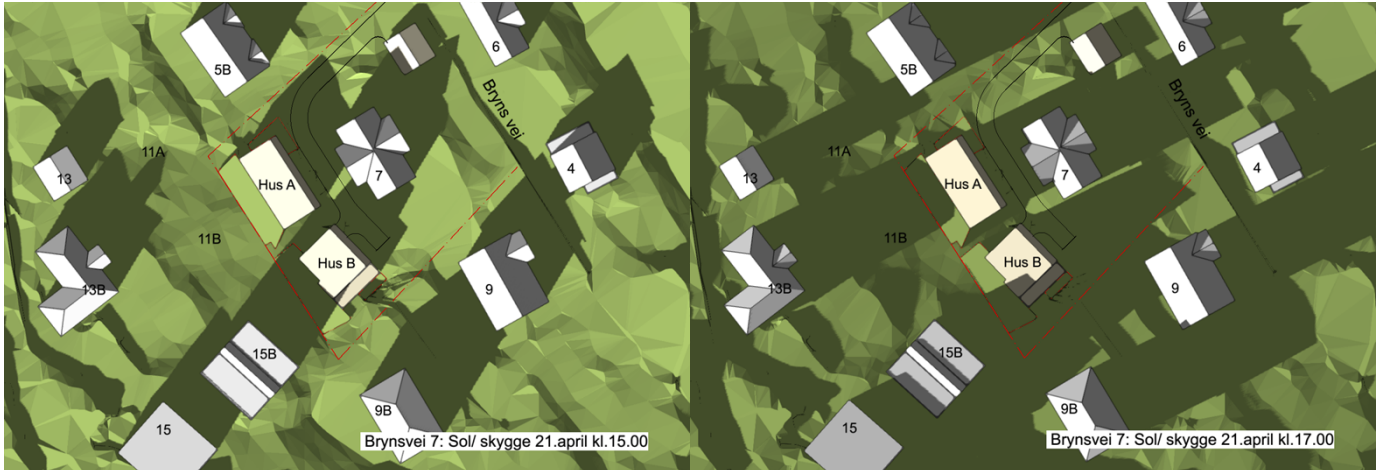
Illustrasjonene viser sol- og skyggeanalyser med foreslått ny bebyggelse. På kveld mai og juni vises også dagens situasjon. Deretter følger fotografier som viser dagens situasjon med vekt på nabo Bryns vei 9. Kommuneplanens krav om å vise mars kl 15, utgår da sola forsvinner bak Byåsen her.

Mars og april kl12



Bildene over viser 21 mars kl 12.00 og 21. april kl 12.00 Etter forholdene er det akseptable solforhold på dagtid når sola står i syd, for både Bryns vei 7 og naboer. Bryns vei 7 har sitt felles uteoppholdsareal godt solbelyst.

April, ettermiddag



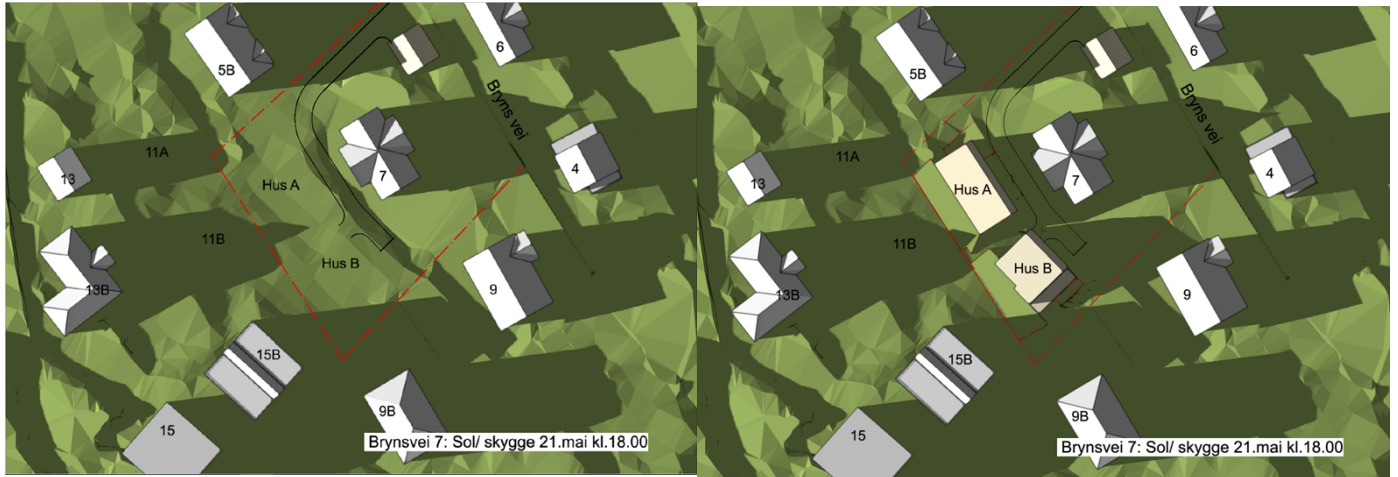
Bildene over viser 21. april kl 15.00 og kl 17.00. Bryns vei 7 har gode solforhold 21. april kl 15. Kommunedirektøren finner ikke grunn til å legge vekt på kl 17 i april. Da er skyggene så lange fra all bebyggelsen i strøket at det blir lite sol for de fleste uansett.

Mai, dagtid

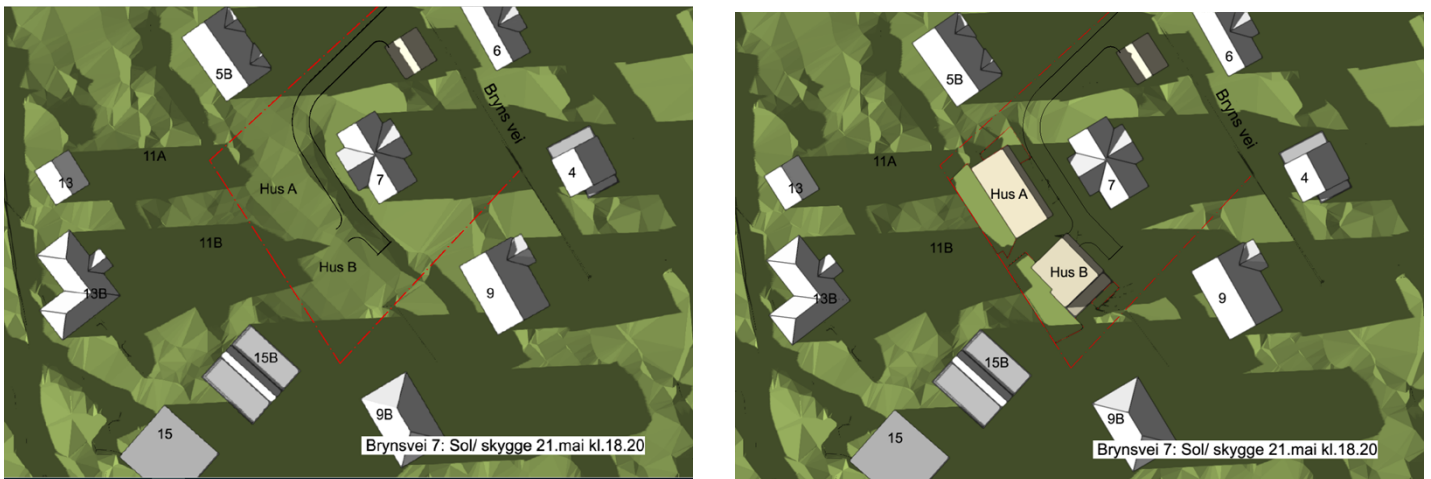


Bildene viser 21. mai kl 12.00 og 15.00. Etter kommunedirektørens vurdering er det her gode solforhold for Bryns vei 7. Ny bebyggelse har ingen skyggevirking på naboeiendommene på disse tidspunktene.

Mai, kveldstid



Venstre: dagens situasjon

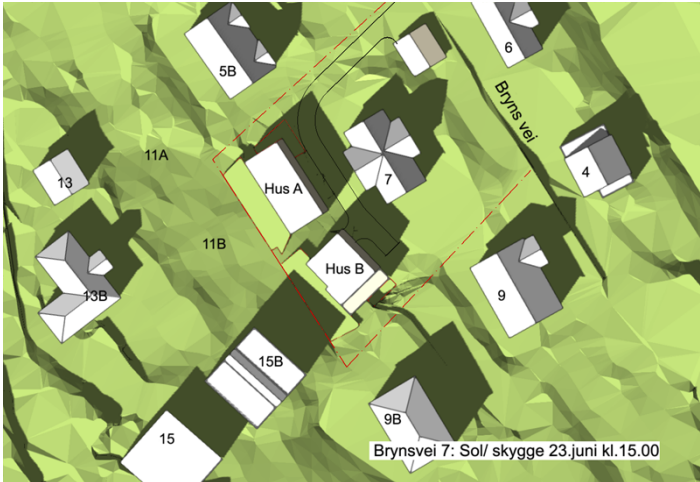


Høyre: med ny bebyggelse

Illustrasjonene viser 21. mai kl 18.00 og kl 18.20, altså et kort tidsintervall. Naboeiendommen i Bryns vei 9 blir skyggelagt av hus B fra om lag kl 18.00. Bryns vei 9 har opparbeidet uteplass nordvest for huset der skyggen treffer. Sol- og skyggestudien viser at skyggen kommer fra planlagt hus B og at Bryns vei 9 har sol på dette tidspunktet i dag. Bryns vei 9 blir slik negativt berørt.

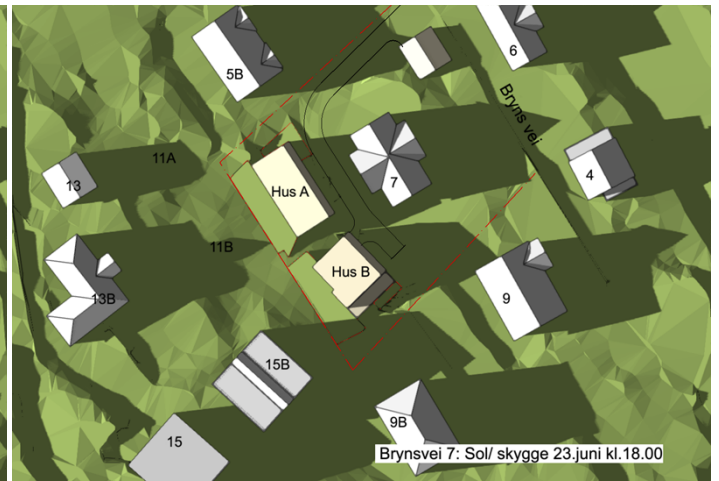
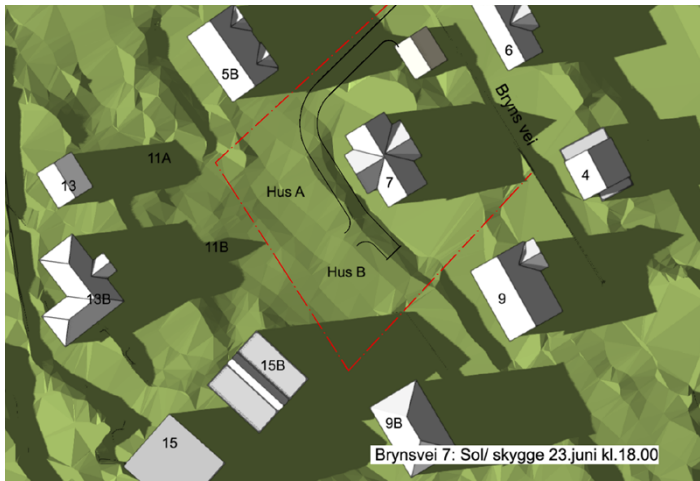
Hus A og B har sol på sine private uteplasser på bakken i bakkant, men disse vil bli berørt dersom / når det bygges på fradelte tomter i Dyrborgveien 11 og A og B. Se egen drøfting om denne bebyggelsen lenger nede.

Juni, ettermiddag



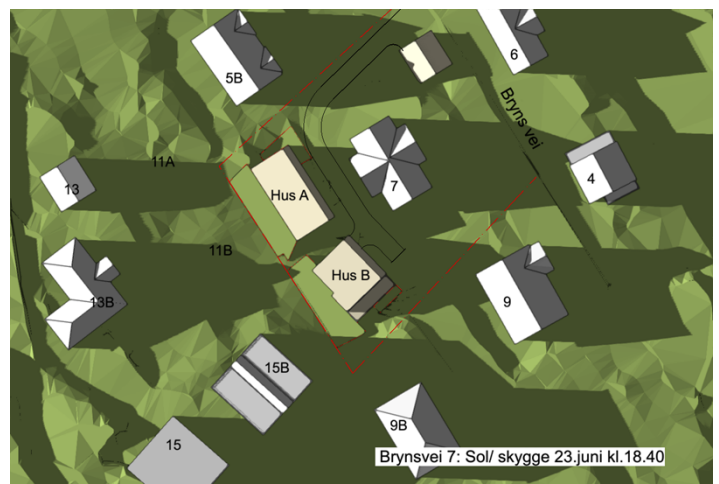
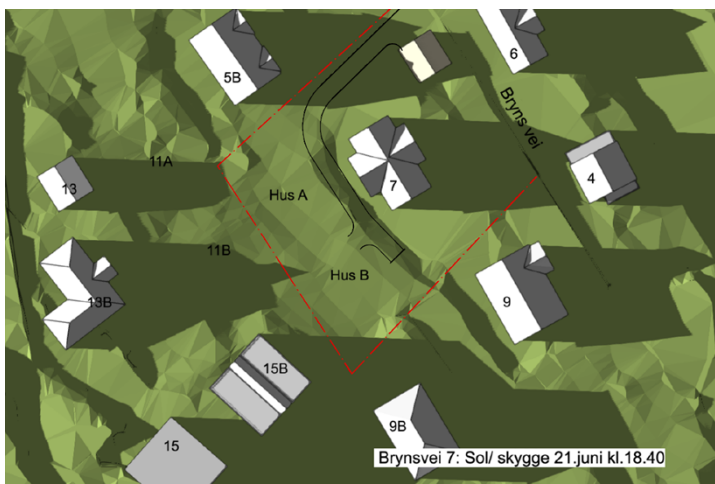
Bildene viser 23. juni kl 15.00 og 17.00. Her er det gode solforhold og ingen naboer berøres på dette tidspunktet.

Juni, kveldstid



Venstre: dagens situasjon

Høyre: med ny bebyggelse



Illustrasjonene viser 23. juni kl 18.00 og 18.40. Hus B vil berøre Bryns vei 9 gradvis fra kl 18.00 og utover, på opparbeidet uteplass i nordvest.

Det var disse forholdene som ledet til at bystyret i klagebehandling opphevet et tidligere planforslag. Sammenlignet med det tidligere planforslaget, har bebyggelsen byttet plass slik at eneboligen med mindre volum enn tomannsboligen, står lengst sør. Avstand til nabogrense er økt fra 4 til 5 meter og øverste etasje er inntrukket.

Tidligere planforslag, og framtidig bebyggelse i Dyrborgveien 11



På bildet over vises tidligere planforslag for Bryns vei 7 som ble opphevet. Bildet viser 21. juni kl 18.00. En kan se at virkningen for Bryns vei 9 er veldig lik bildene over for 23. juni kl 18.40. Dette viser forskjellen mellom tidligere og nåværende planforslag på den tida hvor virkningen for Bryns vei 9 er størst.

På dette bildet er det også vist skygge fra tenkt bebyggelse på ledige tomter i Dyrborgveien 11a og b. Det må tas forbehold om hvordan eventuelle boliger der vil utformes. Ut fra beliggenhet er det åpenbart at disse vil berøre nye hus i Bryns vei 7 med skygge på ettermiddag og kveld. Etter Kommunedirektørens vurdering viser imidlertid bildet over at det vil være mulig å bebygge Dyrborgveien 11a og b på en slik måte at nye hus i Bryns vei 7 får gløtt av sol på sitt private uteareal i bakkant. Det vil være tale om vekslende sol og skygge på disse uteplassene gjennom ettermiddagen. Illustrasjonene viser at felles uteoppholdsareal i Bryns vei 7, vil ha tilstrekkelig gode solforhold. På nøkkeltidspunktene er det gode solforhold i mars-april. På juni kveld vil anbefaling for nøkkeltidspunkt kl 18 være akkurat oppfylt med delvis solbelysning. Dette anses akseptabelt i et sentralt beliggende bebygd strøk. Kommunedirektøren vurderer på dette grunnlaget at forholdet til fradelte tomter i Dyrborgveien 11a og b, er tilstrekkelig synliggjort og vurdert.

Nåsituasjonen for Bryns vei 9

Materialet viser at Bryns vei 9 har sol på nøkkeltidspunktet 23.06. kl 18.00, men blir berørt av skygge fra ny bebyggelse gradvis fra dette tidspunktet og utover sommerstid. Ved førstegangs behandling av saken, framkom det ulike beskrivelser fra plankonsulent og nabo i Bryns vei 9 med hensyn til nåsituasjonen. Dette gjaldt hvilke tidspunkt Bryns vei 9 får skygge i dag, og i hvilken grad dette skyldes terrenget med Byåsen, en tjujakk i grensen mellom 7 og 9, eller nærmeste skråning bak nr 9, opp mot 9 B. Det var også ulik oppfatning om hva det vil si å "ha sola", altså hvor og hvor høyt på uteplassen den treffer.

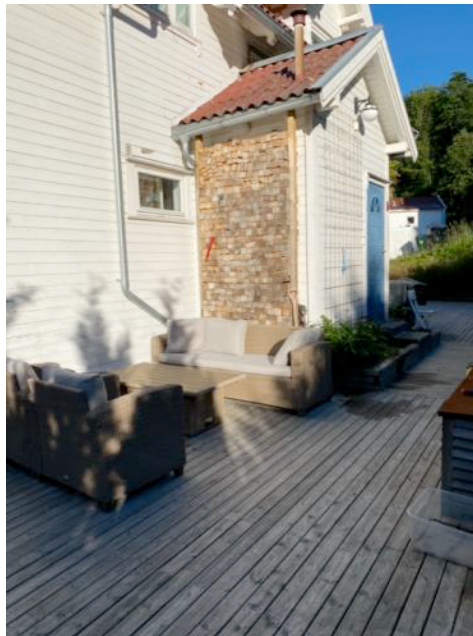
TRONDHEIM KOMMUNE

Plankonsulent har formidlet til Kommunedirektøren at illustrasjonene over for mai og juni kveld med dagens situasjon, det vil si uten ny bebyggelse, etter deres vurdering ikke gir et fullstendig inntrykk av nåsituasjonen. Dette på grunn av at terrengmodellen ikke fanger opp alt av terreng, vegetasjon og bebyggelse lenger bak. De viser i denne sammenhengen til at Bryns vei 9 sitt oppbeida uterom i nordvest har skygge på bakken fra kl 19 i dag, i større grad enn det som fremkommer i terrengmodellen.

Nabo i Bryns vei 9 har i merknad fremhevet at i den grad skygge på nr 9 skyldes tujahekken til forslagsstiller i nr 7, blir det urimelig å bruke skygge fra vegetasjon som kan fjernes til inntekt for skygge fra ny permanent bebyggelse.

Plankonsulent og naboer har sendt inn fotografier av uteplassen i nr 9 til ulike tidspunkt vist under. Bildene er tatt på litt ulike datoer rundt midtsommer. Det legges til grunn at tidspunktene er korrekte.

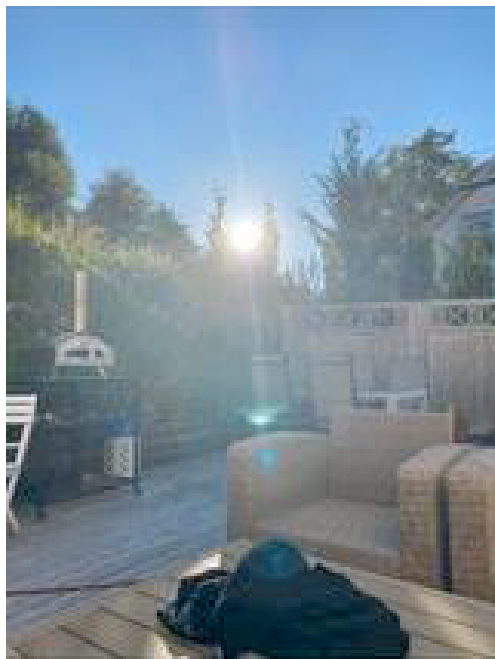
Bilder innsendt fra Bryns vei 9	Bilder innsendt fra plankonsulent
 <p data-bbox="185 1391 393 1424">22. juni kl 18.39</p>	
 <p data-bbox="185 2040 393 2074">22. juni kl 19.00</p>	 <p data-bbox="702 1928 911 1962">19. juni kl 19.05</p>



03. juli kl 19.55.



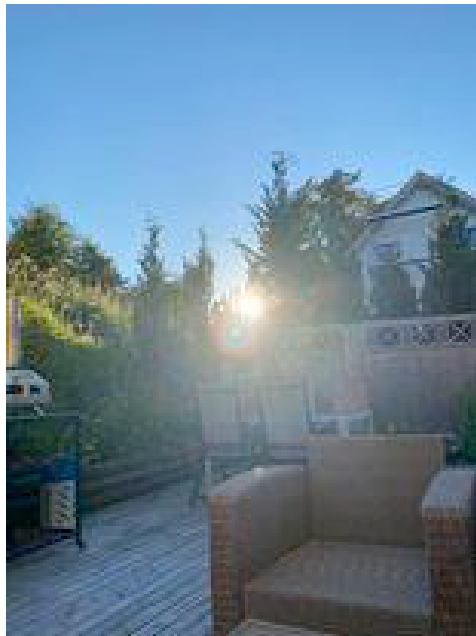
03. juli kl 19.30



22. juni kl 20.15



03. juli kl 20.30



22. juni kl 20.59



03. juli kl 21.00

Bildene viser at i dag har uteplassen godt med sol fram til mellom 18 og 19 omkring midtsommer, og sol over bakken inn mot hjørnet på uteplassen fram til kl 21. Det er mulig å sitte på uteplassen i den tida og få sol på overkroppen og ansiktet. Kommunedirektøren vurderer at også tidspunktene etter kl 19 har verdi for Bryns vei 9, ettersom det gir noe kveldssol i et område som er bratt og østvendt.

Samlet sett får planforslaget negative konsekvenser for kveldssola til Bryns vei 9. Med planforslaget vil uteplassen bli skyggelagt fra ny bebyggelse midtsommers, fra skyggen treffer hjørnet kl 18 til hele uteplassen er skyggelagt om lag kl 18.40.

Plankonsulent har fremhevet i kommentar at den begrensede sola mot overkropp og ansikt i tida 19-21, fortsatt vil kunne finnes tilsvarende helt syd på plattingen. Dette området ses til høyre på bildene fra plankonsulent med noen grad av sol på veggen.

Medvirkning

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 28.6 - 22.8.2021. Det kom inn åtte høringsuttalelser.

NVE og Statsforvalteren hadde innsigelser til planforslaget, grunnet manglende vurdering av grunnforhold og mangelfull ROS-analyse. Kort fortalt var dette en følge av at planmaterialet i for liten grad synliggjorde vurderinger som har vært gjort av kommunen i saksbehandlingen. ROS-analyse og bestemmelser er oppdatert og NVE og Statsforvalteren har frafalt sine innsigelser i brev til Trondheim kommune. Dette er utdypet i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller selv og naboer har ønsket flatt tak, dette er ikke tatt til følge. Dette er utdypet i saksfremlegg og planbeskrivelse. Naboer i Bryns vei 9 er negative planen på grunn av konsekvensene det gir for kveldssola. Bryns vei 9 har påpekt at de mener tidligere saksfremstilling ikke ga riktig inntrykk av dagens situasjon for solforholdene. Dette er tatt til følge ved at bilder og beskrivelse er utdypet og vurdert grundigere her.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget har ingen spesielle klimakonsekvenser utover det som vanligvis følger av et slikt byggeprosjekt. Planområdet har god beliggenhet for fortetting med hensyn til potensialet for grønne reiser, med korte avstander til byen og kollektivtransport. Planen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for nullvekstmålet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune annet enn eventuelle tiltak for å utbedre skolekapasiteten ved Ila skole som per mai 2021 ikke ledig kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Vurdering

Planforslagets virkninger er godt dokumentert og tilstrekkelig utredet. Planforslaget legger opp til fortetting med romslige boliger i et attraktivt og sentralt område. Det har en god beliggenhet for fortetting i tråd med byutviklingsstrategien. Kommunedirektøren vurderer at stedstilpasningen er løst på en akseptabel måte og at planforslaget har fått en tilfredsstillende utforming. Utbyggingen utfordrer noe av det romslige og grønne preget som strøket har, men kan aksepteres fordi det fortettes med småhus og byggene legges inn i skråningen bak eksisterende villa.

Både graden av fortetting, stedstilpasning og sol-skyggeforholdene gjør at dette er en sak med ulike hensyn. Fordelene ved utbyggingen må veies opp mot ulempene, spesielt med hensyn til naboene i Bryns vei 9 som mister en del kveldssol.

Kommunedirektørens faglige vurdering er at planforslaget kan aksepteres selv om Bryns vei 9 blir negativt berørt. Det legges vekt på at dette er et meget sentralt område hvor det er positivt å legge til rette for flere boliger, og enkelte endringer må aksepteres av naboer. Det legges videre vekt på at Bryns vei 9 fortsatt vil ha gode solforhold gjennom store deler av dagen og ettermiddagen fram til kl 18, og at deler av eiendommen vil ha sol etter dette tidspunktet. Dette vurderes som totalt sett å være akseptabelt, selv om Kommunedirektøren har forståelse for at dette er negativt for dem det gjelder.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 31.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Raga Fagerli
byplansjef

Olav Nikolai Kvarme
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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