

Byplankontoret  
Trondheim kommune

Trondheim 17.09.2021  
Deres referanse: 20/52

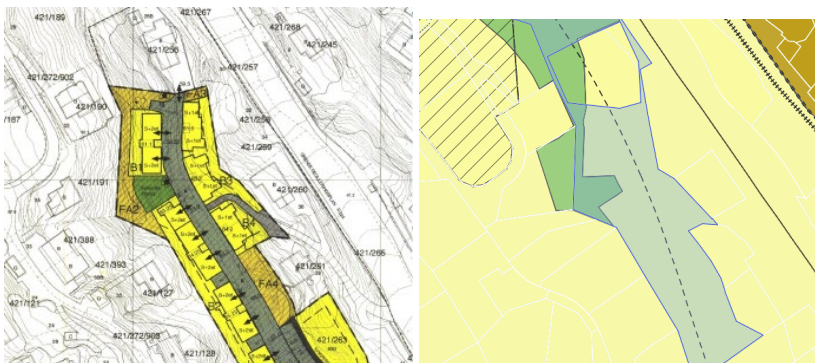
Dyrborg, gnr/bnr 421/272 og 422/288 m.fl, detaljregulering  
Svar på tilbakemeldingsbrev av 26.03.2021

Planforslaget er nå revidert på bakgrunn av tilbakemeldingen, samt oppfølgende dialog. Under følger svar på punktene i tilbakemeldingsbrevet av 26.03.2021. Som avtalt sendes hele planforslaget inn på nytt, samlet.

Planforslaget er i strid med KPA

Bakgrunnen for dette er beskrevet på følgende vis i planbeskrivelsen.:

*Foreslått område for nye boliger er i KPA avsatt til bolig, med unntak av en mindre del av eiendommen gnr/bnr 421/272 som er regulert til grønnstruktur i KPA. Dette området ser ut til å være en direkte overføring av to felt i gjeldende plan r0224a avsatt til fellesarealer og felles lek og annet fellesområde. I planforslaget er det også sikret arealer til lek og uteoppholdsareal, gjennom at uteopphold er gitt et eget formål, som er plassert mellom boligene. Dette overlapper delvis med det tidligere lekearealet. Grøntarealet kan også sies erstattet i planen av det nye offentlige turdraget, som er lagt inn for å sikre snarvegen til Dyrborgvegen.*



### Stedstilpasning

Byplankontoret har ønsket en bedre gangadkomst til Byåsveien 26. Forslagstiller/plankonsulent foreslår en ny løsning hvor Byåsveien 26 får parkeringsplass i prosjektets p-kjeller, og gangadkomst+ adkomst for flyttebil o.l. via prosjektets interne gangvei. Dette muliggjøres ved at den nordligste delen av p-kjelleren er senket 1,5-2m (slik at kjelleren ligger på ett nivå), og dermed senkes gangveg i nord også tilsvarende. Løsningen gir lavere høyde på mur mot øst, som er positivt for fjernvirkningen.



Byplankontorets tilbakemelding har vært at prosjektet er for stort, og må reduseres i volum og fotavtrykk.

Prosjektet er redusert med ca 600m<sup>2</sup> boareal. Dette er benyttet til å redusere volumer og gi mer luft mellom byggene.

I tilbakemeldingen er B4 og B5 særlig nevnt.

B4 foreslås nå senket nesten 2m.

B5 har fått et betydelig redusert fotavtrykk (økt ca 1 m i høyde)

I tillegg foreslås rekkehus justert i volum og høyde, som beskrevet under.

Byantikvaren har uttrykt ønske om tydeligere skråtak på rekkehusene. Plankonsulent mener fremdeles at dette er negativt med tanke på bokvaliteten, da takterrassene vil kunne ha sol store deler av dagen, og denne kvaliteten vil forsvinne eller sterkt begrenses med terrasser integrert i takform.

Bakgrunnen for ønske om takform er ifølge tilbakemeldingsbrevet at det skal gjøre rekkehusene mindre markante, myke opp fjernvirkningene og være en kontrast til blokkene bak. Videre er det viktig at rekkehusene skal fremstå mer som enheter enn som rekker, og at støttemurer begrenses. Med disse prinsippene til grunn foreslås det følgende endringer i prosjektet:

R2, den lengste sammenhengende rekken (5 rekkehus), foreslås erstattet av 3 eneboliger.

R1, den første rekken, foreslås trappet i høyde fra nord til sør. Dette muliggjøres ved å droppe direkte tilkomst fra p-kjeller.

Støttemurer mot øst er blitt lavere i den nordlige delen av , og det er vist flere terrasser/mellomnivå som bryter opp høyden av muren mot øst.

For å få snarvegen som et eget formål har vi nå redusert prosjektet ytterligere - de 2 store eneboligene er blitt til 2 mindre rekkehus.

Det foreslås endringer i bestemmelsene for å sikre utforming av bygg og støttemurer/terreng.

### **§3.7 UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEBRUK**

*Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvaren.*

*Vinduer skal utformes som åpninger i vegg, ikke som brede bånd.*

*Terrenskjæringer skal terraseres der mulig, og terrassene skal beplantes. Der det er mulig skal naturlig fjell bevares.*

*Støttemurer skal utformes på en slik måte at man unngår høye og ensartede visflater. Vegetasjon materialbruk skal benyttes som dempende tiltak.*

*Det skal etableres trapper for å forbinde de ulike nivåene i utearealet innenfor felt B1.*

#### **Felt B1\_ Leilighetsbygg**

*Bebyggelse skal ha takform. Det skal etableres takterrasse på hvert bygg mot øst.. Det tillates ikke takterrasse på øverste takflate.*



### **Felt B2 og B4\_Rekkehus**

*Rekkehus skal ha takterrasser. Øverste etasje kan utgjøre maks 20% av underliggende etasje.*

*Rekkverk på takterrasser skal være transparent.*

*Det skal benyttes en variert fargepalett. Hvert rekkehus skal fremstå som en egen enhet.*

*Rekkehusene i felt B2 skal trappes ned mot sør.*

*Påhengte balkonger/karnapper kan være maksimalt 3,5m brede.*

### Offentlig snarveg

Prosjektet er justert, slik at snarvegen ikke går over privat parkeringskjeller eller under bebyggelse.

Snarvegen er regulert helt ned til metroholdplassen i Byåsvegen. Snarvegen er gitt et eget formål i plankartet.

Om utforming av snarveg har vi medtatt følgende i bestemmelsene:

### **§ 5.1. SNARVEG FRA BYÅSVEIEN TIL DYRBORGVEIEN**

*Det skal innenfor felt o\_T etableres en snarveg fra kollektivholdeplassen i Byåsvegen til Dyrborgveien.*

*Der det er bratt skal det etableres trapp med håndløper på begge sider.*

*Der det ikke allerede er anlagt veg, skal snarvegen utføres som punktfundamentert gangbane/trapp.*

*Det skal etableres sittemuligheter på minst to punkt langs snarvegen.*

*Snarvegen skal opparbeides etter plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.*

Vi ser for oss at trappene (gangbane der det er mindre bratt) kan utformes som ferdige elementer med elefantrister som gulv/trinn. Det vil kun kreves punktfundamentering, og elementene kan løftes på plass. Dette gjør at man kan begrense terrenginngrep og man kan bevare mer eksisterende vegetasjon, samt at snø vil falle gjennom ristene, og gjøre at trappene kan være brukbare større deler av året uten at de driftes.

Vi ser det som nødvendig å spesifisere utforming, dekke osv i bestemmelsene, da dette naturlig tilhører prosessen ved teknisk godkjenning av offentlig anlegg.

Det er allerede stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av snarvegen. Det forutsettes derfor at det ikke er behov for anleggsareal utover eiendommen der det skal etableres ny boligbebyggelse.

Kjøreadkomst til eiendom 421/256 er endret, slik at møtet mellom snarvegen og kjøreadkomsten er oversiktlig og trygg.

### Felles turvei/snarveg

Det er medtatt en snarveg fra uteoppholdsarealet ned til metrobusstasjonen.



Dette er sikret i plankart og bestemmelser.

#### Trygg skoleveg

Det er lagt inn en ny rekkefølgebestemmelse.

#### **§8.4 TRYGG SKOLEVEG**

*Nødvendige tiltak for å sikre trygg skoleveg må være gjennomført før brukstillatelse for boligene kan gis.*

#### Renovasjon

Byggegrense for B2 er justert nordover, og adkomsttorg er endret. Det er vist ny plassering av nedkast og docking for avfallssug, samt endret vendehammer. Det åpnes i bestemmelsene for 2 ulike plasseringer av docking for avfallssug, i f\_BRE og i gatetun. Dette har ikke betydning for torget forøvrig, men det er for tidlig å si hva som vil være beste løsning.

Det er avtalt med byplan at avklaring ift hvilke naboer som skal tilknyttes avfallsanlegget utsettes til etter høringsperioden.

Trapp til nedre del av Sverre Hassels veg vil fungere godt for naboer som eventuelt også skal benytte anlegget. Nedkast til søppelsug kan plasseres rett ved trappen.

#### Trafikk

Trapp nederst i Sverdrups veg er endret fra offentlig til felles .

Løsning for gående opp Sverdrups veg (Melandsøbakken) er endret for å bli tydeligere/mer intuitiv. Virkning fra Melandsøbakken underbygger dette.

Adkomstveg i Sverre Hassels veg reguleres som felles, ikke offentlig. Trafikkrapport oppdatert.

Angående mulighet for UU i Sverre Hassels veg: Høydene på Sverre Hassels veg er lagt på vei bundet opp av høydene og plassering på eksisterende innkjøringer til garasjer på østsiden av vegen, samt øvre del av Melandsøbakken. Muligheten for å justere profilen til Sverre Hassels veg er derfor begrenset.

#### Uteareal/utomhusplan

F-G er rendret til f\_U.

#### Universell utforming.

Det stemmer ikke at universell utforming ikke er tematisert i planbeskrivelsen. Sitatet er hentet fra beskrivelse av eksisterende forhold. Under beskrivelse av planforslaget står det følgende:



*Planforslaget muliggjør at gangvegen gjennom det nye boligområdet får stigningsforhold tilpasset universell utforming. Således vil også felles uteoppholdsareal bli tilgjengelig for alle. Uteoppholdsareal på øvre nivåer innenfor felt B1 vil kunne nås med heis. Øvrige krav om universell utforming følger av lovverket.*

Opparbeidelse av uteområder med universell utforming er for øvrig sikret gjennom TEK17 §8-2. Bestemmelse §3.1 er rettet til å kun bruke begrepet universell utforming.

Feil i naturmangfoldsrapport:

Feil i rapporten er rettet.

Dokumentasjon

Illustrasjoner er søkt endret etter ønskene fra byplankontoret, og det er laget nye virkninger.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'GA', with a long horizontal stroke extending to the right.

Gunhild Aadahl  
YME arkitekter as

Tlf 92400146

Epost [gunhild@ymearkitekter.no](mailto:gunhild@ymearkitekter.no)