



## Detaljregulering av Bryns vei 7, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.4.2017

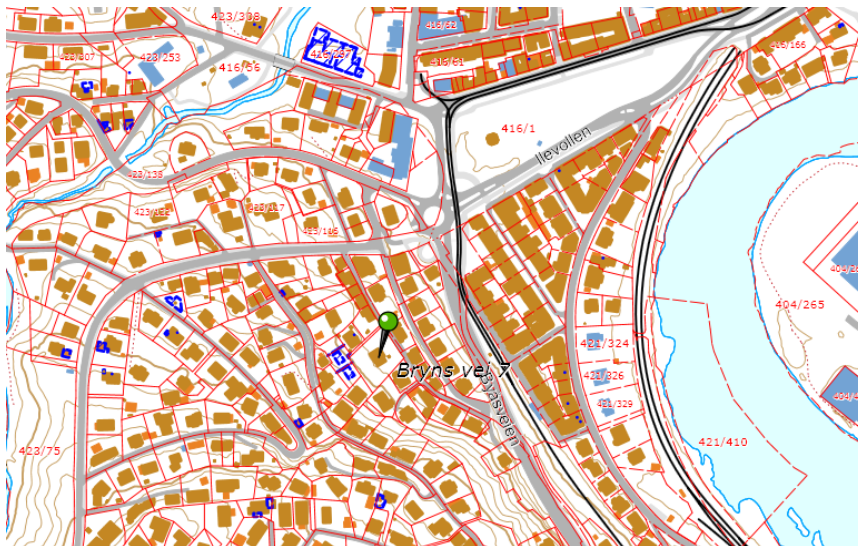
Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor, som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Røsdal Eiendom AS

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger på eiendommen ved bygging av 2 stk nye boligbygg med til sammen 3 stk boenheter. Planområdet er på 1,86 dekar. Det tilrettelegges for boligformål, 3 parkeringsplasser i garasje og 2 parkeringsplasser som bakkeparkering. Det er planlagt en boligutbygging i 3 plan med til sammen ca 620 m<sup>2</sup> BRA, oppgang/ utgang til takterrasser med til sammen ca 30 m<sup>2</sup> BRA – samlet ca 650 m<sup>2</sup> BRA.

Parkeringsbehov løses med parkeringsplass i garasje i hus med ca 20 m<sup>2</sup> BRA, felles dobbeltgarasje ved Brynsvei med ca 38 m<sup>2</sup> BRA og 2 stk bakkeparkeringsplasser beregnet til 36 m<sup>2</sup> BRA - samlet ca 94 m<sup>2</sup> BRA.



### Planstatus

Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere.

Kommuneplanen 2012 – 2024 angir boligformål på eiendommen. Brynsvei 7 ligger innenfor midtre sone for krav til parkeringsdekning og uterom i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024.

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er r0307 Vestbyen fra 1932. Det forutsettes ny detaljregulering av eiendommen.

## **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet omfatter eiendommen Gnr. 421 Bnr.202. Eiendommen eies av Røsdal Eiendom AS.

### Beliggenhet

Bryns vei 7 ligger i relativt bratt nord-østvendt terreng i nedre del av Byåsen. Utsikten ut over Trondheim sentrum og Trondheimsfjorden er storslått, men solforholdene gir utfordringer for utforming av gode solrike uteplasser grunnet det nordøstvendte og skrånende terrenget.

### Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk:

Planområdet på ca 1,86 daa har i dag en sentralt plassert eldre villa med 3 boenheter. Tilstøtende eiendommer er bebygd eller skal bebygges med boliger.

### Landskap og steds karakter

Bryns vei 7 er avsatt til boligformål og ligger i "Hensynssone 14.3 Stenberget med tilliggende områder" i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024. Eksisterende bygning er klassifisert til å ha Antikvarisk verdi C.

### Tilstøtende bebyggelse:

Tilstøtende bebyggelse til Bryns vei 7 er trehus med historisk ulike byggetidspunkt og derav ulike bygningsformer. Den eldre bebyggelsen er dels tradisjonell bygårdsbebyggelse i nedre del av Brynsvei, mens øvre del preges av mer frittliggende villabebyggelse som eksisterende bygning på Brynsvei 7. Eksisterende nyere bebyggelse ovenfor Brynsvei 7, samt planlagt nybygg på Dyrborgveien 11, er moderne trehus med flate tak.

### Naturverdier:

Det er ikke registrert særlige naturverdier på eiendommen som må hensyntas ved reguleringen.

### Rekreasjonsverdi:

Det er ikke registrert barnetråkk eller -leikearealer innenfor planområdet.

### Grunnforhold:

*Løsmasser NGU kart:* Området ligger under marin grense. NGUs løsmassekart viser tynt lag med hav- og fjordavsetning, det vil si leire eller silt.

*Kvikkleire:* Feltet ligger ikke i eller nedenfor registrert kvikkleiresone. Det er ikke registrert kvikkleire i prøver fra området.

*Grunnforhold:* Tiltakshaver har gjennomført prøvegraving på hvert av hjørnene samt midt på planlagte byggeområde for 2 stk 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.

**Geoteknisk oppsummering:** Selv om det ikke ble støtt på fjell ved tiltakshavers prøvegraving så kan fjellet ligge i underkant av gravedybdene. 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.

Undergraving av eiendom Dyrborgveien 15 B må ikke skje.

#### Forurensing i grunnen:

Det er ikke registrert forurensing i grunnen.

#### Vann og avløp:

Eksisterende VA-ledninger ligger i tomtegrense. Tilgjengelig brannvann er > 50 l/s.

Brannvannsdekning er tilstrekkelig. 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.

#### Trafikksikkerhet:

Dagens sikkerhetsbilde ved atkomst/ utkjørsel endres ikke som følge av reguleringen. Det lille antall flere biler som følge av utbyggingen ansees ikke å endre på en nåværende akseptabel trafikksikkerhet i dagens situasjon.

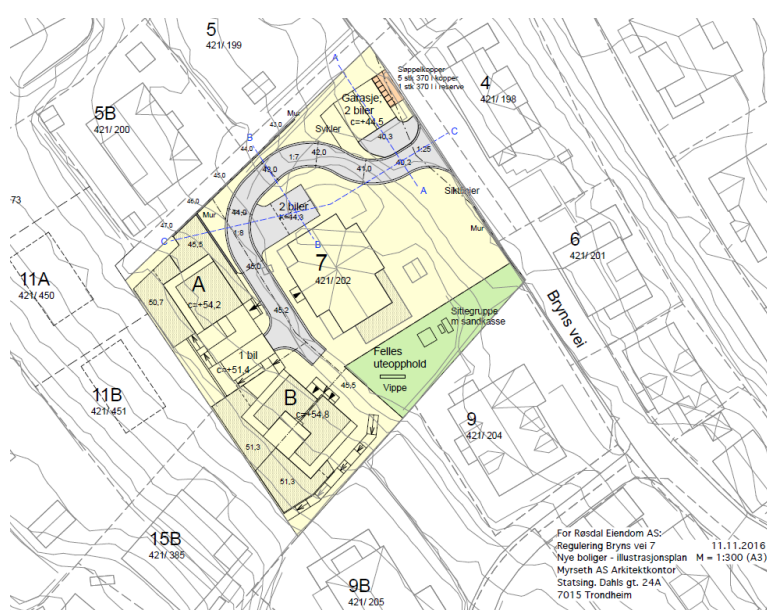
#### Utvendig støy:

Miljødirektoratets støykart for Trondheim viser at Bryns vei 7 ligger utenfor registrerte støysoner.

#### Kollektivtilbud:

Det vil er ca 3 minutters gange til buss-stoppene i Ilparken, som dekker de fleste deler av byen

### Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjonsplan

### Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til byggeområde for boliger samt felles bakkeparkering, garasje, plass for avfallsbeholdere, sykkelparkering og felles uteoppholdsareal. Eksisterende villa og hagen foran ned mot Bryns vei ønskes opprettholdt som del av dette historisk tidstypiske området av byen.

### Planlagt bebyggelse

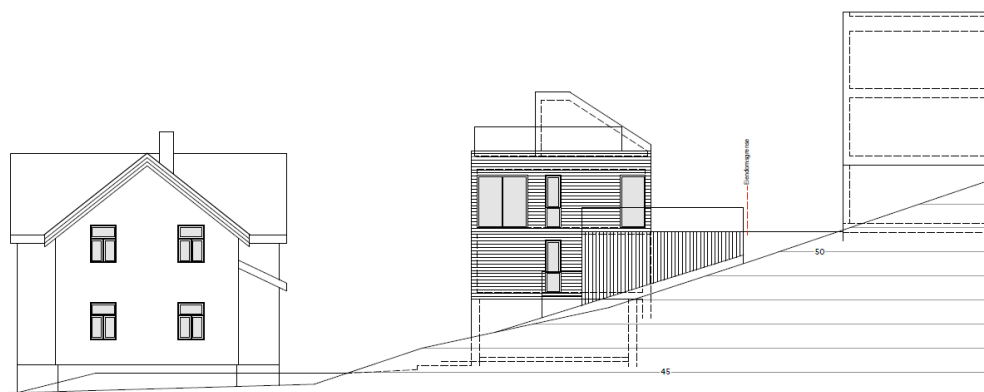
Det planlegges 2 stk nye bygninger hvor hus A er en enebolig og hus B en 2-mannsbolig med 2 stk boliger. Samlet bruksareal for de to nye boligbyggene vil være ca 620 m<sup>2</sup> BRA fordelt med ca 280 m<sup>2</sup> på hus A og ca 340 m<sup>2</sup> BRA på hus B. I tillegg kommer garasje tilknyttet hus A med ca. 20 m<sup>2</sup> BRA og garasje tilknyttet hus B med ca 38 m<sup>2</sup>.

### Solforhold:

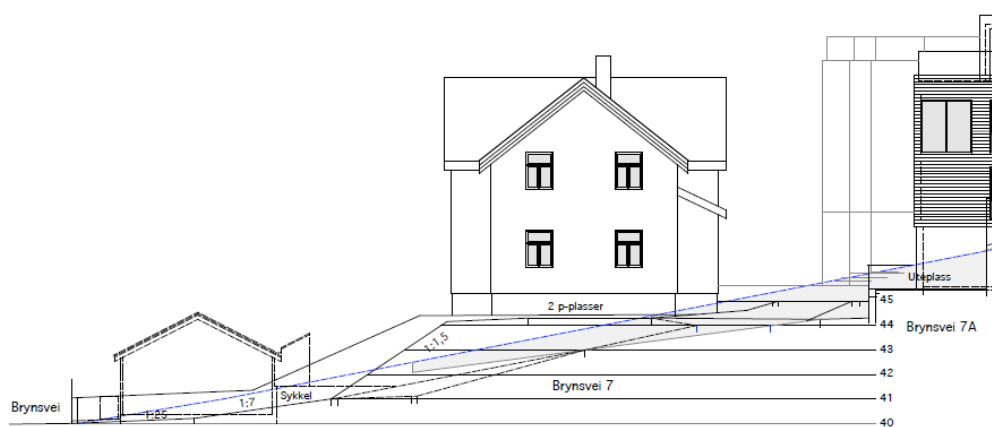
Eiendommens bratte og utfordrende terreng gjør at det må jobbes ekstra mye med plassering av bygg og uteoppholdsarealer for å kunne oppnå de beste solforholdene. Flate tak med takterrasser kan aksepteres på grunn av de forbedrede solforholdene dette vil gi for beboerne.

### Planlagt bygningsform

De to nye husene legges inn i terrenget slik at 1. og 2. etasje får langfasade samt deler av gavlene synlig, mens 3. etasje vil være på bakkenivå mot bakenforliggende terreng.



Fasade mot nordvest



Snitt C-C gjennom ny adkomstvei

### Atkomst, parkering og sykkelparkering

Atkomst og parkering for biler er vist på plankartet og tydelig skilt fra Brynsvei. Sykkelparkering med takoverbygg og plassering i overkant av ny garasje ved Brynsvei anbefales.

### Søppelhåndtering og trafiksikkerhet ved avkjørsel

Søppelhåndtering vil skje nede ved Bryns vei. Avfallsbeholdere er plassert på langvegg av ny garasje inntrukket fra Brynsvei og på en slik måte at de er lett tilgjengelige og trafiksikre ved at de er godt synlig både fra ny inn-/ utkjørsel og fra Brynsvei.

### Uteoppholdsarealer

Kommuneplanens arealdel angir minimumskrav til samlede uteoppholdsarealer i midtre sone på 50 m<sup>2</sup> pr boenhet hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> som del av felles uteoppholdsarealer. Med til sammen 6 stk boenheter, inkludert eksisterende boliger, tilsier det 300 m<sup>2</sup> samlet uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal på terreng er vist med 179 m<sup>2</sup> mens det privat uteoppholdsarealet er mer enn 175 m<sup>2</sup>.

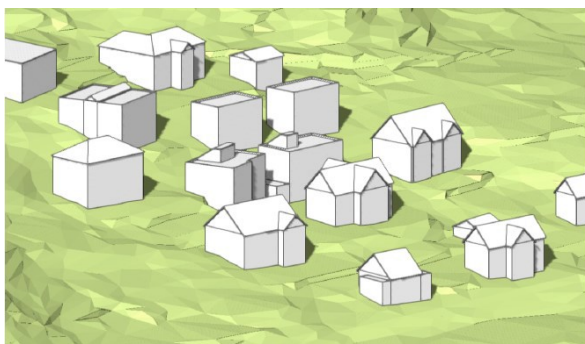
### Offentlig ledningsnett

Ny bebyggelse på planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnettet som har tilstrekkelig kapasitet for dagens situasjon. Offentlige ledninger tilkobles eksisterende nett.

### Vann og avløp:

Det er ikke nødvendig å lage en overordnet VA-plan i forbindelse med detaljreguleringsplanen, da dette kan løses i forbindelse med teknisk plangodkjenning i etterkant av regulering. Det må prosjekteres VA-ledninger før det kan bygges. Disse skal til teknisk godkjenning hos kommunen.

### **Virkninger av planforslaget**



Fra sørøst



Fra nord

### Stedskarakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

Bryns vei 7 er avsatt til "boligformål og hensynssone kulturmiljø 14.3 Stenberget med tilliggende områder" i kommuneplanens arealdel 2012 - 2024. 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 underordne seg eksisterende villabygg på eiendommen.

### Ras- og flomfare

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

### Forurensning i grunnen

Det er ikke registrert forurensning i grunnen.

### Barns og unges interesser

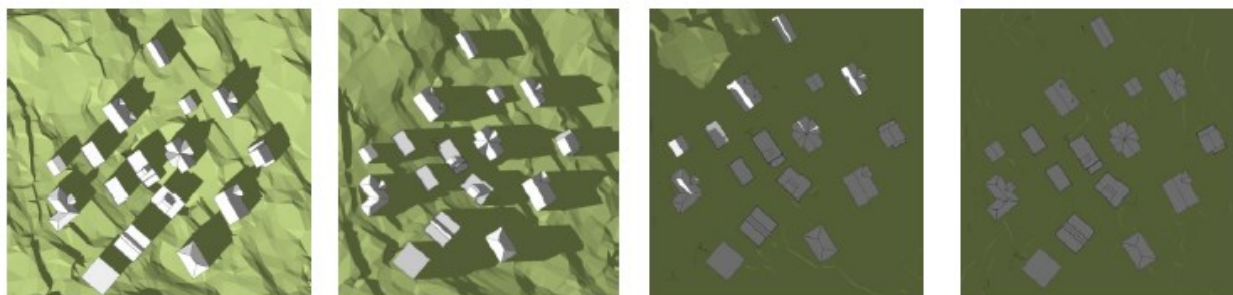
Planlagt utbygging vil styrke barns og unges interesser ved at det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på eiendommen.

#### Trafikksikkerhet, skolevei

Planforslaget innebærer en marginal økning av trafikk i området som vurderes til ikke å endre dagens akseptable trafikksikkerhet og skolevei.

#### Solforhold

Slagskygger fra foreslått ny bebyggelse vil i svært begrenset grad berøre tilstøtende naboer. Private og felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet plasseres slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året.



21. juni kl. 1500

21. juni kl. 1800

21. mars kl. 1500

21. mars kl. 1800

#### Skolekapasitet

Planområdet ligger i et etablert boligområde med akseptabel skolekapasitet og kollektivdekning. En utbygging/fortetting her er i tråd med kommunens overordnede målsetninger. Foreslåtte utbygging vil ikke påvirke skolekapasiteten.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen har ikke økonomiske konsekvenser for Trondheim Kommune.

#### ROS-analyse

ROS-analyse viser ingen identifiserte hendelser i kategorien høy risiko.

#### **Planlagt gjennomføring**

Prosjektet planlegges gjennomført så snart godkjenning av reguleringsforslaget foreligger.

#### **Innspill til planforslaget**

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 15.10.2014 på Byplankontoret, Trondheim Kommune. Varsel om oppstart av planarbeidet stod i Adresseavisen 30.12.2014 og sendt berørte offentlige etater 2.1.2015. Saken lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.12.2016 – 4.2.2017. Planprosessen for utvikling av planforslaget har ellers bestått av flere møter og utveksling av E-poster.

#### Innkomne merknader og innspill med kommentarer

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. 3.2.17.

Fremmer ingen vilkår for egengodkjenning for planlagt utbygging i Brynsvei 7. NVE påpeker at området ligger under marin grense for marine avsetninger og forutsetter at NVE's retningslinjer og anbefalinger blir hensyntatt i planen.

*Kommentar.*

NVE sine kontrollpunkter er gjennomgått og deres retningslinjer er fulgt i planen.

- Sør-Trøndelag Fylkeskommune. 3.2.17.

Gjør oppmerksom på at planområdet ligger i hensynssone kulturmiljø og at stedstilpasning i materialbruk og fargesetting bør tas inn i reguleringsbestemmelsene. Har ut over dette ingen innvendinger mot planlagt utbygging på Brynsvei 7.

*Kommentar.*

Det er tatt med en bestemmelse om hvordan hensynta den eksisterende bygningen med Antikvarisk verdi C, når det utføres rehabilitering/istandsetting.

- Brynsvei 5A/ Asbjørg Skarsvåg. 30.1.17.

Har ingen innvendinger mot planlagt utbygging på Brynsvei 7, men ber om at anleggsarbeidene ikke på noe tidspunkt må hindre oppkjøring både til 5A og B da hun jevnlig har besøk av hjemmesykepleie som bruker oppkjørselen.

- Brynsvei 5B/ Mariann B Havnes, Britt M.E. Moldestad, Erlend K Hovland. 3.2.17

Ønsker at eksisterende oppkjørsel for Brynsvei 7 beholdes slik at de kan ha delt utkjørsel som i dag da det er en forutsetning for at de skal kunne klare å svinge inn/ ut ved Brynsvei. Mener at utbyggingen vil gi øket trafikk i den nye oppkjørselen med dermed øket innsyn til egne oppholdsarealer inne og ute samt at det er anvist for lite areal til uteopphold i reguleringsplanen iht. offentlige krav.

*Kommentar.*

Ny atkomstveg blir senket ca 1,5 meter og trukket ca 1-2 meter fra eiendomsgrense slik at innsynet til 5B derved vil bli vesentlig redusert i forhold til dagens atkomst. Økt trafikk som følge av planlagt utbygging ansees derfor ikke å være en økt ulempe for Brynsvei 5B.

Den nye adkomst/oppkjørselen er utformet gjennom en grundig prosess, nettopp med sikkerhet for øye. En adkomst til de nye boligene rett opp der hvor den er i dag blir for bratt med stigning mellom 1:5 og 1:6. Det måtte løses med en lengre strekning for å få en stigning som kan aksepteres. Den foreliggende løsning er svaret på det med en stigning på ca. 1:8.

Uteoppholdsareal for de 6 boenhetene er i reguleringsplan for Brynsvei 7 over minstekravet i kommunens Uteromsveileder.

- Brynsvei 9B seksjon 1/ Gro Hermstad og Vegar Jordanger, Brynsvei 9B seksjon 2/ Lars A W Larssen. 4.2.17.

Har innvending mot høyden på ny bebyggelse som de mener vil ta kveldsolen fra dem på sommeren, samt takterrasse som vil gi innsyn til deres terrasse. Hermstad/ Jordanger ønsker at planlagt bebyggelse blir senket slik at rekkverk på takterrasse får samme høyde som deres rekkverk i 1.etasje på kote + 53,5. Samtidig ber de om at det gis åpning for at planlagt atkomstveg for Brynsvei 7 forlenges til deres parkeringsplass i naboskillet.

Betviler riktigheten av oppsatte 3D-modell samt sol-/ skyggevisualiseringer på ulike dato og klokkeslett.

*Kommentar.*

Utvidet sol-/ skyggeredegjørelse for 21.juni viser at slagskygge fra nybygg Brynsvei 7A og B ikke

vil begynne å treffe gavlfasade og balkong på 9b før kl 21.30 og hvor bare ca halve balkongen er i skygge rundt kl. 23.00. Da går solen ned bak fjellene på Fosen. Slagskyggen fra planlagte nybygg skal således ikke gi vesentlig ulempe for kveldssol på balkongene i Brynsvei 9B.

Avstand i luftlinje mellom rekkverk på balkong i Brynsvei 9B og planlagt takterrassen i Brynsvei 7B vil være ca 11,7 meter. Rekkverket på ny takterrasse er da trukket inn ca 1,25 meter fra yttervegg. Rekkverkshøyden her er planlagt til ca kote + 55,80; dvs ca 2,3 meter høyere enn rekkverket på terrassen i 1.etasje på Brynsvei 9B.

Atkomst til Brynsvei 9B fra planlagt ny atkomst til Brynsvei 7 ansees å være en så stor miljømessig ulempe for alle 3 husene på Brynsvei 7 at det ikke er aktuell løsning.

3D-modellen for sol-skyggetegningene er korrekt satt opp i riktige høyder i kommunalt digitalt kartverk og korrekt sollyssatt i henhold til det DAK-programmet dette er laget i. De viste slagskyggene er korrekte.

Innkikk fra takterrasse er generelt en utfordring. Etter en samlet vurdering der behovet for sol, lite solbelyst areal på bakken og en positiv holdning til fortetting, gjør at takterrasse her er akseptert.

- Brynsvei 9/ Ellen Braarud. 4.2.17.

Mener saken må avvises på samme måte som den ble i 2001 på grunn av dårlige atkomst- og vegforhold i Brynsvei. De mener videre at vannledningene er gamle og at det sannsynligvis ikke er tilstrekkelig brannvann i området. Det hevdes at planlagt nybygg vil bli gjort om til hybler med dertil trafikkøkning og at det derved vil bli en vesentlig større parkering ved Brynsvei enn det som er vist på plankartet.

Mener Brynsvei 9 blir liggende i skygge fra planlagte nybygg fra kl.16 og at takoppbygg for takterrasse på planlagt nybygg Brynsvei 7 vil bety en vesentlig forverring av dette. Det betviles også riktighet i de sol-skyggetegningene som er fremlagt i saken. Det kreves at hus B senkes så mye at det ikke rager opp over terrenget og den slagskyggen terrenget gir.

*Kommentar.*

Utvidet sol-/ skyggeredegjørelse for 21.juni viser at slagskygge fra planlagt nybygg i Brynsvei 7B ikke vil begynne å treffe gavlfasade på nr. 9 før ca kl.17. Bare langveggen mot sydvest berøres utover ettermiddagen av denne skyggen. Skyggen faller ikke inn over hagen/ uteområdet i nordvest. Fra rundt kl.20 er det eksisterende hus på Brynsvei 7 som legger en større del av Brynsvei 9 i skygge i det meste av tiden frem til solen går ned bak Fosenfjellene.

Kvalitet på sol- / skyggeredegjørelse er kommentert tidligere.

Påstandene om hyblifisering er feil og påstand om manglende brannslukke vann er tilbakevist gjennom annen dokumentasjon.

Det er i planprosessen foretatt visse endringer:

Senking av hus A fra gesimstopp +54,50 til +54,20 og hus B fra gesimstopp + 55,20 til +54,80. Dette vurderes som en nedre grense for etablering av 1.etasje uten at det blir særskilte tiltak i bakkant som f.eks. spunting ved utgraving av tomt.

Inntrekking av terrasse-rekkverk fra gesimskant med 1,20 cm mot syd, øst og vest. Dette fremkommer nå på illustrasjonsplan.



**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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.