

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 15.06.2017
Sak: 111/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Bryns vei 7, r20150001, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/45991

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bryns vei 7 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Myrseth AS Arkitektkontor senest datert 30.10.2016 med bestemmelser senest datert 28.4.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.4.2017.

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

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Bryns vei 7, r20150001, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/45991-71

Forslag til innstilling:

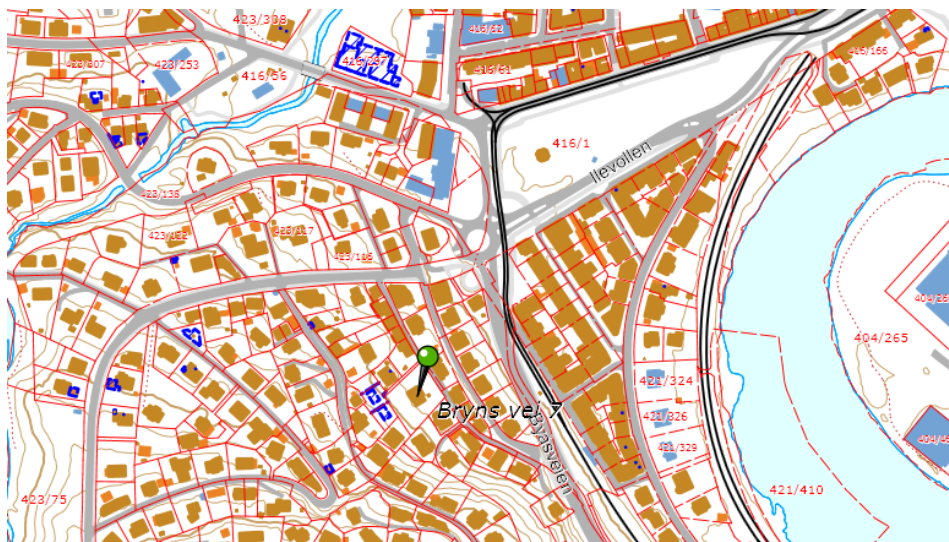
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bryns vei 7 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Myrseth AS Arkitektkontor senest datert 30.10.2016 med bestemmelser senest datert 28.4.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 28.4.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Røsdal Eiendom AS. Kommunen mottok komplett planforslag 14.12.2015. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger på eiendommen ved bygging av to nye boligbygg med til sammen tre boenheter. Planområdet er på 1,86 dekar. Det tilrettelegges for boligformål, tre parkeringsplasser i garasje og to parkeringsplasser som bakkeparkering. Det er planlagt en boligutbygging i tre plan. Den eksisterende eiendommen på tomten, med tre boenheter, inngår i planforslaget.



Tidligere vedtak og planpremisser

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.

Trondheim kommune

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 754/16, 16.12.2016 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Bryns vei 7 ligger i relativt bratt nord-østvendt terreng på nedre del av Byåsen med adkomst fra Steinberget. Omkringliggende bebyggelse karakteriseres av store boliger fra forrige århundreskifte på relativt store tomter. Langs Bryns vei ligger bebyggelsen mer tett ut mot veien. Utsikten ut over Trondheim sentrum og Trondheimsfjorden er flott, men det nordøstvendte og skrånende terrenget gir utfordringer for utforming av gode solrike uteplasser.

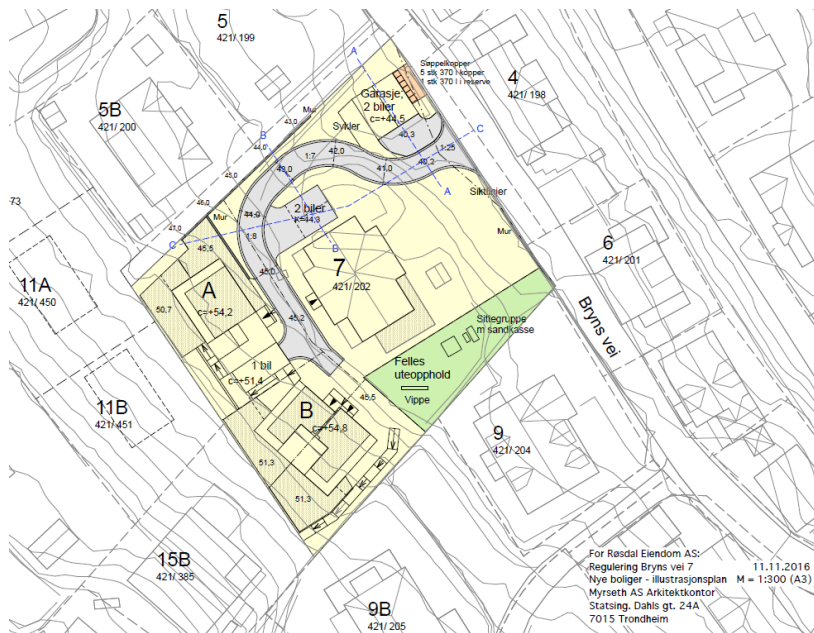
Beskrivelse av planen

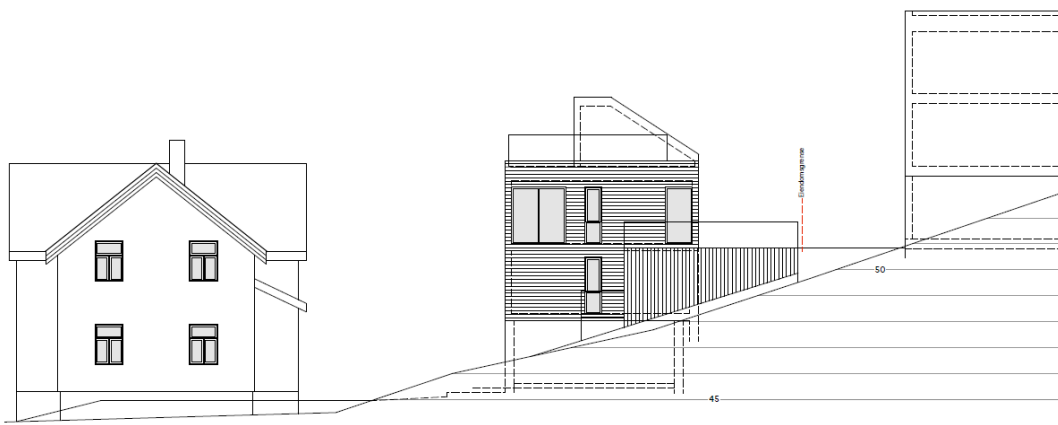
Det planlegges to nye bygninger hvor hus A er en enebolig og hus B en 2-mannsbolig. Samlet bruksareal for de to boligbyggene vil være 620 m² BRA fordelt med 280 m² på hus A og 340 m² BRA på hus B. I tillegg kommer garasje tilknyttet hus A med 20 m² BRA og garasje tilknyttet hus B med 38 m². Planområdet er på 1,9 daa. Medregnet de eksisterende boenhetene gir dette en tetthet på 3,2 boliger/daa. Gitt den bratte tomtesituasjonen er det en god utnyttelse.

Det skal anlegges takterrasse på begge bygningene med innvendig adkomst.

Adkomsten fram til de nye boligene er forholdsvis bratt og er kombinert gang- og kjørevei, med en stigning på 1:7 på det bratteste. Dette er en akseptabel løsning ut i fra en helhetlig vurdering av situasjonen.

Sykkelparkering legges det til rette for på oversiden av garasjen i egnet skur. Avfallshåndtering vil skje nede ved Bryns vei. Avfallsbeholdere kan plasseres langs 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.

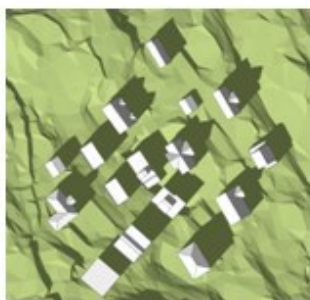




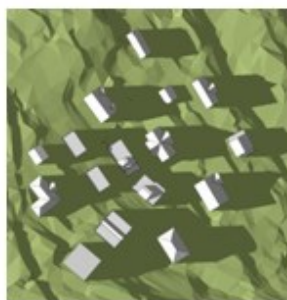
Fasade mot nordvest

Virkninger

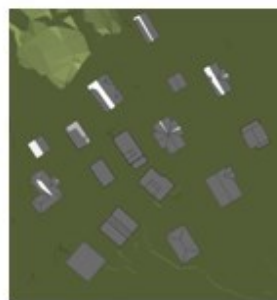
Ny boligbebyggelse legges bak eksisterende eldre villabygg på eiendommen. Denne villaen beholder sin historisk frittliggende karakter ved at det store, åpne hageanlegget mot gata ikke bebygges.



21. juni kl. 1500



21. juni kl. 1800



21. mars kl. 1500



21. mars kl. 1800

Tiltaket vil øke den bygningsmassen i området og hindre siktlinjer over tomte der nybygget kommer. Det har foregått en fortetting over tid på flere nabotomter. Dette tiltaket føyer seg inn i dette utbyggingsmønsteret. Det vil bli en ny kjøreadkomst til Bryns vei i tillegg til de som er. Det blir økt trafikk fra tre nye boenheter.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Tiltaket vil, hovedsaklig pga. sitt begrensede omfang, ikke påvirke klima og det ytre miljøet noe av betydning. Tiltaket ligger svært nær viktig kollektivknutepunkt ved Ilevollen.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

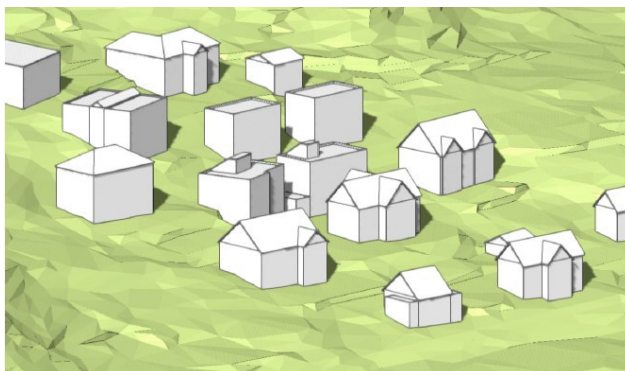
Plangrepet gir en god løsning for de nye boligene. Da tomte er bratt mot nordøst, og skyggefull, blir takterrasser en praktisk måte for å kunne utnytte situasjonen til en fortetting med kvalitet.

Avveining av konsekvenser

Adkomsten fram til de nye boligene er bratt, men akseptabel. Veiens plassering og utforming er gjort etter en avveing for å ivareta en tilstrekkelig del av eksisterende hage som skal romme utearealet for alle boligene.

Prosjektet er i tråd med den generelle fortettingspolitikken i kommunen og harmonerer med tilsvarende fortetting i nabolaget uten å forringe bokvaliteter.

Trondheim kommune



Bebyggelsen sett fra sør



Bebyggelsen sett fra øst

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen kostnader for kommunen.

Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 15.10.2014. Det viktigste temaet i planprosessen har vært utformingen av adkomsten til og inn i området.

Fylkesmannen har uttrykt tilfredshet med utnyttelse av tomta som vil være i tråd med kommunens mål om fortetting, og ønsker at minimums tetthetskrav skal komme fram i bestemmelsene. Det ønskes også at støv og støy fra andre kilder skal inkluderes i ROS-analysen med nødvendig dokumentasjon og tilhørende utredning.

Kommunen har vurdert at en utredning av støv ikke er nødvendig da eiendommen ligger langt nok unna Byåsveien til at den havner utenfor gul og rød sone. I støysonekart for Trondheim ligger eiendommen helt utenfor støysoner. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene og ROS-analysen vurderes å være dekkende for Fylkesmannens merknader.

Fylkeskommunen finner at planforslaget ikke kommer i konflikt med allmenne friluftsinnteresser eller at det er automatisk fredede kulturminner innen området.

Nabo i Bryns vei 5B har på forespørsel fått oversendt snitt pr. 19.1.2015 av hus A, og er positiv til plassering og høyde på hus A.

Nabo i Bryns vei 9 viser til at varslet ny reguleringsplan er lik den som ble nedstemt i bystyret i 2001 og ønsker helst ingen utbygging, subsidiært bare en ny enebolig på eiendommen

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 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.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Prosjektet er i tråd med retningslinjer for byvekst gjennom fortetting. Bebyggelsens utforming med flate tak og takterrasser bryter med den stedlige byggestilen, men det er åpnet for lignende

Trondheim kommune

løsninger i den umiddelbare nærhet. Tomtas øst-nordøstlige orientering med skrånende terreng og lite sol tilsier at hvis tomta skal utnyttes til bolig, må takterrasser aksepteres.

Rådmannen i Trondheim, 5.5.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Pål Guthorm Kavli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Sol- skygge 21 juni
- Vedlegg 5: ROS-analyse