



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Plan Arkitekter AS
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørnar Sandberg

Vår referanse
20/63832-5 (20075/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

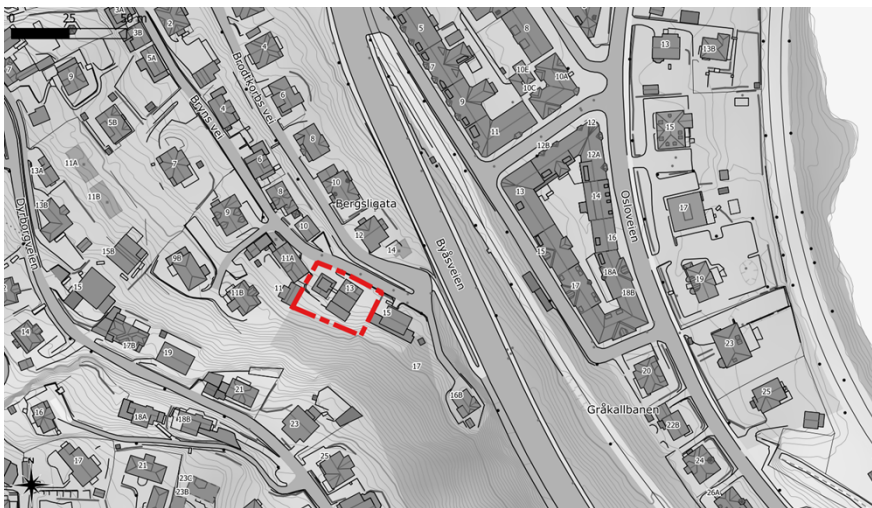
Dato
26.02.2021

Bryns veg 13, Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 02.12.2020 og til møte med kommunen 05.02.2021.

Planarbeidet gjelder Bryns veg 13



Planens navn er Bryns veg 13, detaljregulering.

Plankonsulent er Plan Arkitekter AS, tlf. 917 69 560, oddmund@plan.no.

Forslagstiller er Gunnar Salseggen, tlf. 950 77 410, epost gusa2311@gmail.com.

Kontaktperson på byplankontoret er Bjørnar Sandberg, tlf. 725 42 723
bjornar.sandberg@trondheim.kommune.no.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er fortetting av eksisterende boligtomt.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Viktige utfordringer i planområdet

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA, og det er viktig å få til en god stedstilpasning her. Ny bebyggelses volum, fotavtrykk, og formspråk må passe godt inn blant eksisterende bebyggelse, og det må tas særlig hensyn til hvordan ny bebyggelse oppleves fra Bryns veg.

Den bratte skråningen i vest gjør at det er skygge på planområdet store deler av døgnet. Det er en utfordring å få til tilgjengelig uterom med god kvalitet og solforhold.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Basert på innsendt materiale og oppstartsmøtet har vi følgende råd til det videre planarbeidet:

Grad av utnytting

Planområdet er på omtrent 0,7 dekar og dere foreslår å etablere opptil 8 boliger. Dette er en tetthet som er langt høyere enn nærliggende bebyggelse. Planområdet ligger samtidig sentrumsnært og fortetting her vil være i tråd med målet om nullvekst i personbiltrafikk. Høy tetthet kan dermed anbefales i dette området. Det er likevel viktig å balansere mål om fortetting opp mot stedstilpasning, virkninger for nabolaget, bokvalitet og krav til renovasjonsløsning og parkering. Basert på løsningene vist i planinitiativet anbefaler vi derfor å redusere antall boenheter.

Stedstilpasning

Planinitiativet viser et bygningsvolum med skråtak og takterrasse. Heis og trappeforbindelse er lagt sentralt og deler bygget i to. Det er først og fremst takform og byggelinje ut mot veg som gjør at bebyggelsen i planinitiativet framstår som noe tilpasset til omkringliggende bebyggelse. Det store foravtrykket til bebyggelsen og omfanget av takterrasse og sokkel mot gata bryter med steds karakteren.

Det må gjøres grep for å få til en bedre stedstilpasning, spesielt siden planområdet ligger i et etablert småhusområde innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA. Det vil være spesielt viktig å unngå tydelig sokkel ut mot gata, trekke takterrassen lengre bort fra gesims og redusere bebyggelsens fotavtrykk. Det kan også vurderes om bebyggelsen heller kan deles inn i to separate volum.

Planlagt bebyggelse må ses på i sammenheng med nabobebyggelsen og strøkskarakteren. Det må lages en stedsanalyse som minimum ser på kvaliteter i nabolaget/strøket og nabobebyggelsens volum, farge, takform, henvendelse mot gata og trafiksikkerhet.

Det er nødvendig med god dokumentasjon av planlagt bebyggelse. Fjern- og nærvirkning må illustreres og det må framkomme hvordan bebyggelsen møter gata. Siden foreslått bebyggelse

ligger så tett på nabogrensen er det spesielt viktig å få fram virkninger av dette. I redegjørelse av sol-skyggevirksomheter må planlagt og eksisterende situasjon sammenlignes.

Kvalitet på uterom

På grunn av terreng og solforhold, kan det godtas at store deler av uterommet plasseres på tak i dette planområdet. Dette forutsatt at utforming av takterrasser tar hensyn til omkringliggende bebyggelse, har gode kvaliteter og er tilgjengelig for alle boenheter.

For å få til dette må takterrassen trekkes lengre inn fra gesimsen enn det som er vist i planinitiativet. Det bør i tillegg ses på måter å ytterligere integrere takterrassen i takformen, for å få til bedre stedstilpasning.

Det er fortsatt viktig å oppnå gode uterom på terreng i planområdet og sikre god adkomst til dette. Det må utarbeides kotesatt illustrasjonsplan som viser omfang og kvaliteter i uterommet.

Parkering

Planinitiativet viser en parkeringsdekning som ligger under kravet i KPA. Planområdet ligger sentralt i byen og en parkeringsdekning under kravet godtas, så lenge det redegjøres for virkninger av dette. Det burde i tillegg legges til rette for ekstra parkeringsdekning for sykkel.

Geoteknikk

Det er sannsynligvis grunt til fjell i planområdet og kan bli behov for sprengning. Tilstanden på omkringliggende hus bør kartlegges i forkant av eventuell sprengning.

VA

Det må lages en overordnet VA-plan for utbyggingen. Se vedlagt VA-skriv med beskrivelse av tema som må tas særlig hensyn til i denne planen.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Det understrekes at planbeskrivelsen helst ikke skal overstige 15 sider og at overskrifter i malen som ikke er relevante for denne planen kan strykes.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Slukkevannskapasitet
- Avløpskapasitet
- Vannledninger
- Spillvannsledninger
- Overvannsledninger
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
- Trafikksikkerhet og skoleveg

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil i nye boligområder skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene.

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Bjørnar Sandberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Illustrasjon av planinitiativ

Kopi:
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag