

## **1. Bakgrunn**

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere for oppføring av nybygg på Bergtunvegen 7 og 9. Eksisterende bygg på de to eiendommer forutsettes revet, og erstattet av to nybygg.

De to nybygg samles omkring en felles gårds plass, som også gir gangatkomst til naboeiendommen Bergtunvegen 7B. Felles renovasjonsanlegg og nedkjøring til felles P-kjeller plasseres i starten av innkjørselen til bebyggelsen.

På Bergtunvegen 7 (GNR/BNR 59/143) bygges et 3-etasjers bygg oppe på felles P-kjeller. Øverste etasjen på bygget blir delvis tilbaketrukket. I forkant av parkeringskjelleren og nedover skråningen i vest bygges 2 etasjer med vestvendte terrasseleiligheter. Laveste golvnivå er ca. på kt. +93.

På Bergtunvegen 9 (GNR/BNR 59/145) står det pr. DD kun garasje/skur. Her planlegges det for et 2-3-etasjers bygg oppe på parkeringskjelleren.

For Bergtunvegen 7B innebærer den forslåtte løsningen å legge parkering for Bergtunvegen 7B i den felles P-kjelleren. En slik løsning vil bli nærmere undersøkt som ledd i planprosessen.

Det er avholdt to arbeidsmøter med kommunen før anmodning om oppstartsmøte. Møtereferater avklarer løsninger og punkter som er søkt ivaretatt til anmodning om oppstart av planarbeid.

### 1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av Puls Eiendom AS. Puls Eiendom AS har inngått avtale med grunneiere på eiendommer Bergtunvegen 7 og 9 (GNR/BNR 59/143 og 59/145).

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

### 1.4 Planprogram/Krav om konsekvensvurdering

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer. Størrelsen på planlagt bebyggelse er ikke av et omfang, som i seg selv utløser krav om konsekvensutredning. Det er dermed ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

## **2. Planstatus og rammebetingelser**

### 2.1 Overordnede planer

Det legges til rette for fortetting innenfor eksisterende by og tett på sentrum. Planforslaget er dermed i samsvar med føringer gitt i regionale og statslike føringer og samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget følger også opp på planstrategi for Trondheim kommune 2016-2019, som bl.a. omhandler byutvikling. Av planstrategien fremgår i punkt 5.2. Den attraktive byen:

- Man ønsker å jobbe videre med mer effektiv bruk av sentrumsareal.
- Man ønsker å legge til rette for en høyere tetthet i sentrale områder rundt Midtbyen.

I Kommuneplanens Arealdel er området regulert til "eksisterende boligformål" og reguleringsplanen er dermed i samsvar med arealdelen.

Trondheim har en befolkningsøkning på ca. 3000 personer pr. år.

Og i årene fremover vil Campusutbyggingen prege sentrumsområdene og behovet for boliger i tilknytning til denne utbyggingen vil øke. Singsaker/Berg er et svært sentralt område i forhold til sentrum og disse utbyggingsplanene, men det er likevel et relativt stille og rolig område.

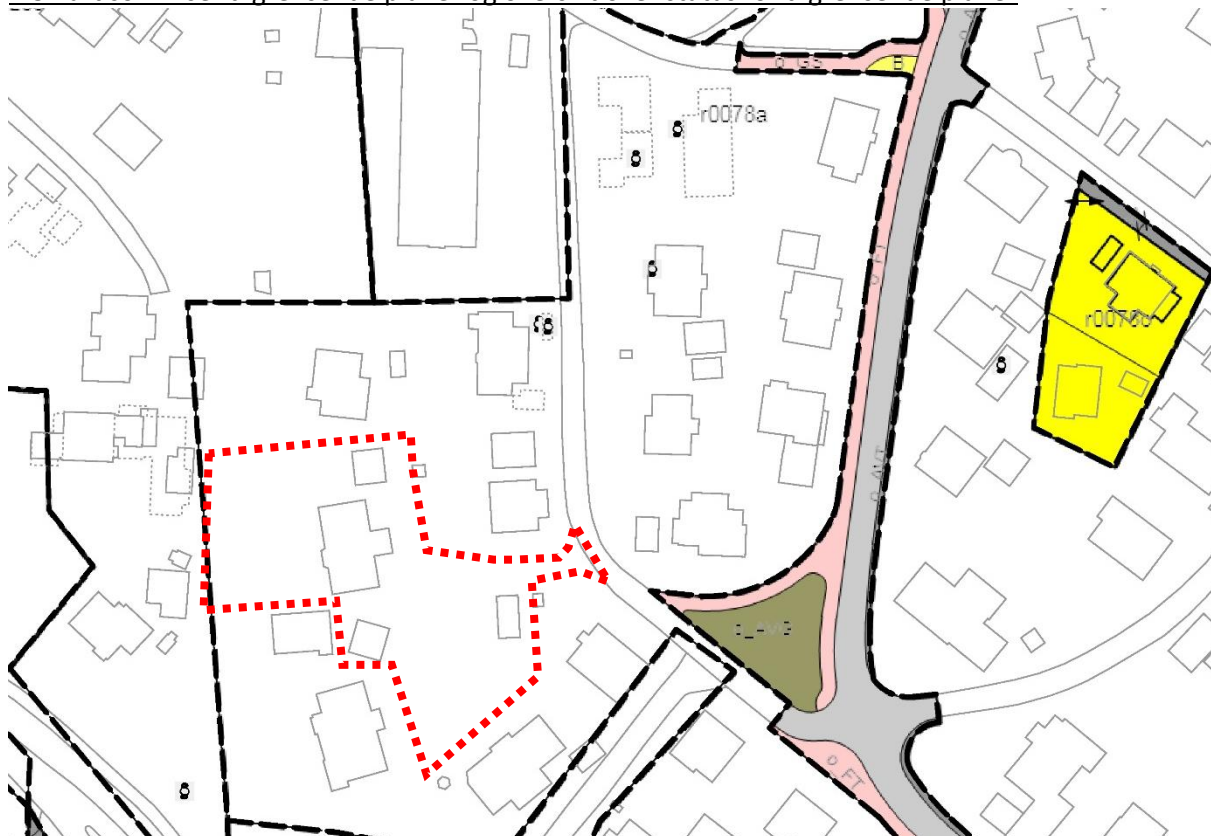
## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan r78a (stadfestet 26.03.1934) og med flg. bestemmelser:

1. *Intet hus må innredes flere enn 2 leiligheter. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet tilstede unntagelser for enkelte kvartaler med samtykke fra samtlige grunneiere i vedkommende kvartal. Dog må bestemmelsen herom være truffet før bebyggelse i vedkommende kvartal påbegynnes.*
2. *Beboelsesrum over 2. etasje tillates ikke.*
3. *På en og samme tomt må ikke oppføres flere enn 1 våningshus.*

Inneværende planforslag legger til rette for etablering av leilighetsbygg – antatt med omkring 14 leiligheter i det nordre bygget og 8 leiligheter i det søndre bygget. Planforslaget er dermed ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, hvorfor det er påkrevd med ny regulering for å oppnå foreslått utnyttelse.

## 2.3 Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer



**Figur 1:** Planområdet vist på gjeldende reguleringsplaner.

Som det går frem av figur 1, så er det nylig (30.01.2014) vedtatt reguleringsplan (r20110062) for fortau i Kong Inges gate.

### 2.4 Temaplaner

Det vurderes ikke å være særskilte temaplaner med betydning for planområdet.

### 2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Det vises til avsnitt 2.1. Planforslaget vurderes å være i samsvar med føringer om samordnet areal- og transportplanlegging og nullvekstmålet for biltrafikk ved å legge til rette for fortetting tett på sentrum.

### 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Det vises til punkt 2.2. Planforslaget legger opp til høyere bygg og flere boenheter pr. bygg enn gjeldende reguleringsplan (r78) gir mulighet for.

## **3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### 3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Berg, ca. 30 m sør for Berg Skole. Planområdet ligger forholdsvis høyt i terrenget i toppen av en bratt skråning, som består av fjell med tynt løsmasse-dekke over.

Planområdet avgrenses i all hovedsak i tomtegrenser for Bergtunvegen 7 og 9. Del av Bergtunvegen 7B er tatt med for å sikre en samlet løsning for de tre eiendommer.

Mot Bergtunvegen er tatt med del av naboeiendommer Bergtunvegen 5 og Nedre Bergsvingen 6. Dette for å sikre overgangskurver i avkjørsel til Bergtunvegen. Arealet, som er tatt med her tilsvarer dagens kjøreareal. Planområdet ca. 3,7 daa.

### 3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger innen eksisterende boligområde med småhus i form av villaer og i all hovedsak 2-manns-boliger. Litt lengere nord ligger Berg Skole. Og ca. 20 m sør for planområdet en større terrasseblokk mot Jonsvannsveien.

Mot vest er tatt med en trekantet tomt, som er en del av kommunalt areal i/omkring Kong Inges gate. Området er opparbeidet med gress og to trær, men har ingen rekreativ funksjon.

### 3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk/byform, eksisterende bebyggelse

Planområdet består av en 2-mannsbolig på toppen av en begrodd skråning, og plassert i et område med småhusbebyggelse i form av frittstående hus på typisk 1½-2 etasjer + takkonstruksjon. Takformer i området er i all hovedsak saltak og valmtak med lav helling. Tydelige avvik herfra er Berg Skole og terrasseblokk ("Enkepalasset") i Jonsvannsveien, som begge har flatt tak.

### 3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Vestre del av planområdet utgjøres av en ca. 15 m høy skråning med helling ca. 1:1,5. På toppen av skråningen ligger dagens bebyggelse som frittliggende bygningskropper. På nedsiden av skråningen ligger bebyggelse av tilsvarende størrelse og karakter som på oversiden.

Bebyggelsen er i all hovedsak bygget i mellomkrigstiden og i etterkrigsårene.

Den store skråningen avsluttes i nord og sør med store terrenginngrep omkring hhv. Berg Skole og terrasseblokk. Nedenfor Berg Skole er oppført en etasjehøy støttemur med tett rekkverk på toppen.



**Figur 2:** Støttemur nedenfor Berg Skole sees i bakgrunnen. Bildet tatt i Essendrops gate.

### 3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. I vest grenser planområdet til Jonsvannsveien 34 som har antikvarisk verdi *klasse B* og Jonsvannsveien 32 samt Bergtunvegen 3 i nord med antikvarisk verdi, *klasse C*. Forslag i planen vil ikke ha direkte påvirkning på byggene, som ikke er omfattet av sonevern.

### 3.6 Naturverdier

Det er ikke registrert sårbar flora eller fauna innenfor eller i nærheten til planområdet. Del av skråningen er i kommunen sin kartløsning vist som "Naturverdi D, Viktig lokalt".

### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen særlige rekreative verdier annet enn uteoppholdsareal for dagens beboere innen planområdet.

### 3.8 Landbruk

Ingen landbruksinteresser innen planområdet.

### 3.9 Trafikkforhold

Veiatokomst er fra Bergtunvegen, som er en ca. 5 m bred vei uten fortau. Veien har lite trafikk og dermed ikke (iht. Vegnormalen) krav til fortau.

Nærmeste bussholdeplass er i Eidsvoldsgate ca. 550m's gange fra planområdet Bergsbakken. Skoleveg til barneskole (Berg Skole) går via Bergtunvegen med nærmeste inngang til skolen ca. 100 m's gange fra planområdet.

Skoleveg til Blussuvold kan skje via flere forskjellige ruter (ca. 800-900 m's gange via 1: Kong Inges veg 2: Paul Fjermstads veg, 3: Harald Botners veg, 4: Øvre Bergsvingen). Skoleveien via Kong Inges Gate Magnus Blindes veg er planlagt med fortau iht. gjeldende reguleringsplan r20110062 og vil sannsynligvis bli foretrukken skoleveg. Det er iflg. Saksbehandler (jf. arbeidsmøte, referat datert 24.05.2018) iverksatt forberedelser for en egen reguleringsplan i bunnen av skråning i vest for en snarvei fra Jonsvannsveien til Berg skole. Planområdet vil grense til denne planen i vest.

### 3.10 Barns interesser

Barn har ingen særlige interesser innen planområdet.

### 3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet, barnehagedekning, annet

Planområdet ligger innenfor Berg Skolekrets. Barneskole er Berg Skole og Ungdomsskole Blussvold. Området har iht. kommunen sine beregninger god skolekapasitet både på barne- og ungdomstrinnet.

### 3.12 Universell tilgjengelighet

Bebygget del av planområdet er forholdsvis flatt og har god tilkomst for universell tilgjengelighet.

### 3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo, energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme

Kartlegges som ledd i planprosessen. Planområdet ligger innenfor fjernvarme-konsesjonsområde, men ikke i umiddelbar nærhet til fjernvarmeledning. Mulighet for tilkobling må klareres innen utbygging.

### 3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Området ligger på berg med tynt jorddekke i skråningen mot vest.

### 3.15 Støyforhold

Jonsvannsvegen er hoved-støykilde i nærområdet, men påvirker i liten grad planområdet. 2/3 av tomten med gnr/bnr 59/143 ligger i grønn støysone. Resten av planområdet ligger utenfor støysone i kommunens støykart. I forhold til støy er planområdet velegnet for boligbebyggelse.

### 3.16 Luftforurensning

Planområdet ligger ikke i nærhet til hovedferdselsårer, og det antas derfor ikke å være problemer med luftforurensning.

### 3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko- og sårbarhet knytter seg til bratt terreng og mindre fallfare ved skråning.

### 3.18 Næring

Ingen næring innenfor eller i nærhet til planområdet.

### 3.19 Eksisterende analyser og utredninger

Det foreligger ikke nylige analyser, som kan nyttes i planarbeidet.

## **4. Beskrivelse av planforslaget**

### 4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget reguleres til:

- **Boligbebyggelse**
- **Renovasjonsanlegg (felles)**
- **Uteoppholdsareal (felles)**
- **Annen veggrunn, grøntareal (felles)**
- **Gårdstun (markerer adkomst til nedkjøring kjeller + til nedkjøring nabohus samt gangareal)**

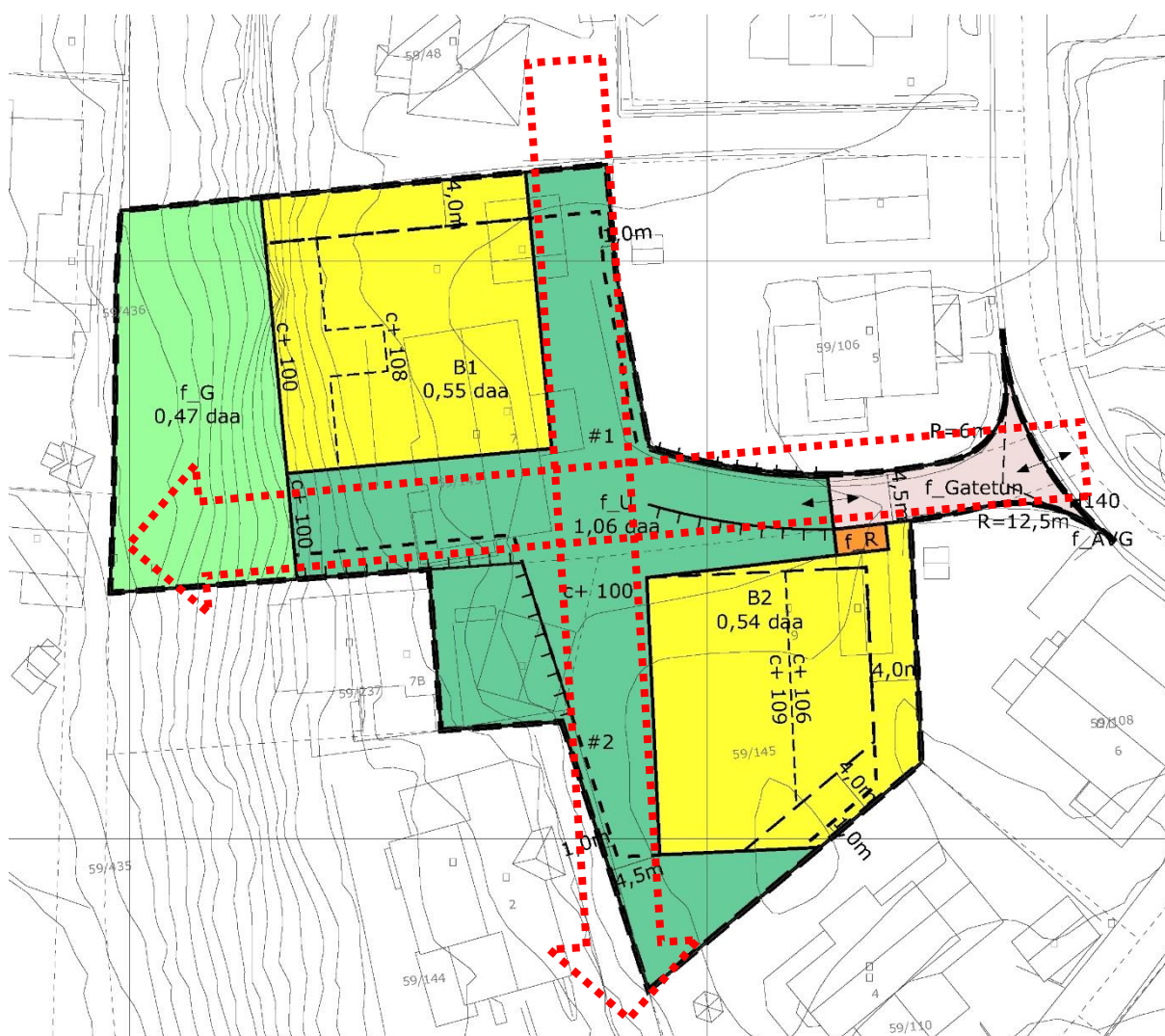
#### 4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende bygg på Bergtunvegen 7 og 9 rives og erstattes av to nybygg. De to nybygg samles omkring et felles uteoppholdsareal, som også gir gang-atkomst til naboeiendommen Bergtunvegen 7B. Uteoppholdsarealet etablerer (jf. Figur 3) grønne akser og siktlinjer gjennom bebyggelsen; hhv. i retning øst-vest og nord-sør. Siktlinjen i retning øst-vest er med på å åpne opp bebyggelsen sett fra Kong Inges gate.

De planlagte byggene og uteoppholdsarealet ligger delvis ovenpå en parkeringskjeller, som har atkomst via en rampe plassert så langt øst som mulig for å begrense biltrafikk sentralt i planområdet.

Det nordlige nybygget består av en 2 etasjers sokkel-del, beliggende øverst i planrådets vestvendte skrent og på linje med eksisterende bygg på Bergtunvegen 7B. ovenpå sokkelen plasseres et 3-etasjers bygg, med samme høyde som bakenforliggende nabobygg 5). huset er delt opp i mindre volumer – alle med saltak – for å avspeile størrelsen på tilliggende bygg.

Det sørlige nybygget består av to deler; en del på 3 etasjer, og en del på 2 etasjer. Dette for å avspeile volumer på omliggende bebyggelse. De to bygningsdeler har også hver sitt saltak.



Figur 3: Foreløpig plankart til oppstartsmøte med illustrasjon av siktlinjer. Målestokk 1:2.000

#### 4.3 Bebyggelsens høyde

På Bergtunvegen 7 (GNR/BNR 59/143) bygges et 3-etasjers bygg oppe på P-kjelleren. Den øverste etasjen på bygget blir delvis tilbaketrukket. I forkant av parkeringskjelleren og nedover skråningen i vest bygges 2 etasjer med vestvendte terrasseleiligheter. Laveste golvnivå er ca. på kt. + 93.

På Bergtunvegen 9 (GNR/BNR 59/145) står det pr. DD kun garasje/skur. Her planlegges det for et 2-3-etasjers bygg oppe på parkeringskjelleren. Maks. gesimshøyde for alle bygg går frem av plankartet.

#### 4.4 Grad av utnyttning, inkl sum m<sup>2</sup> BRA til de ulike reguleringsformålene

Samlet utnyttning for de to planlagte bygg er ca. 2.200 m<sup>2</sup> BRA over terreng (inkl. terrasse-leiligheter) og tilsvarende et samlet boligareal på ca. 1.800 m<sup>2</sup> salgs-BRA og en tomteutnyttelse på ca. 86 %.

#### 4.5 Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Det planlegges ikke for næringsareal.

#### 4.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Ca. antall boliger 22 stk. fordelt ca. 50/50 på store og mellomstore leiligheter med 2 – 4-romsleiligheter.

#### 4.7 Bomiljø/bokvalitet

Alle leiligheter vender mot vest eller sør og har gode sol- og utsiktsforhold. Det planlegges private balkonger og felles uteoppholdsareal.

#### 4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel

All parkering foregår i kjeller.

#### 4.9 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme med mer)

Kartlegges som ledd i planprosessen.

#### 4.10 Trafikkløsninger

Kjøreatkomst etableres via dagens avkjørsel til Bergtunvegen med rask tilkomst til bygg og P-kjellere.

#### 4.11 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke for nye offentlige formål innenfor planområdet.

#### 4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Vest i planområdet i skråningen ligger et område som er avmerket som på kommunens temakart for naturverdier er merket med *Naturverdi D*. Planen legger opp til mindre inngrep i denne delen av planområdet. Samtidig planlegger Trondheim en prioritert snarvei på ca. 2 meter (bredde) forbi denne delen av området i skråningen. Ifbm. kommunens plan regner plankonsulent med erfaringer kan samkjøres.

#### 4.13 Universell utforming, krav til UU, hvordan løses universell tilgjengelighet

Bygg utformes med tilgjengelige boenheter iht. byggt teknisk forskrift og uteoppholdsarealene med universell utforming.

#### 4.14 Uteoppholdsareal

Det planlegges private balkonger og takterrasser i tillegg til felles uteoppholdsareal innen felt f\_U på plankartet.

#### 4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Ingen landbruk innenfor eller i nærhet til planområdet.

#### 4.16 Kollektivtilbud

Det vil bli benyttet holdeplass i Eidsvolls gate ca. 550 m unna. Rute 63 har avgang hver 15. minutt morgen og ettermiddag, samt i stor utstrekning resten av dagen. Metrobuss-linje 3 vil passere Østre Berg som nærmeste holdeplass (ca. 800meter). Gløshaugen vil komme nærmere med tilknytning til fremtidig snarveg.

#### 4.17 Kulturminner

Planforslaget påvirker ikke kulturminner direkte, men grenser til henholdsvis Jonsvannsveien 34 i vest med Høy antikvarisk verdi klasse B og to bygg med Antikvarisk verdi Klasse C; Jonsvannsveien 32 og Bergtunvegen 3.

#### 4.18 Sosial infrastruktur

Det planlegges for felles utearealer innen planområdet – ellers planlegges ingen særskilte tiltak.

Skolekapasitet i området er god.

#### 4.19 Plan for vann- og avløps samt tilknytning til offentlig nett

Vil bli utarbeidet sammen med planforslaget. ROS-analyse viser at det er behov for overordnet VA-plan.

#### 4.20 Plan for avfallsøsning

Det etableres et bunntømt anlegg innen selve utbyggingsområdet (se plankartet). Renovasjonsbilen vil rykke inn fra Bergtunvegen til renovasjonsanlegget.

### **5. Virkninger av planforslaget**

#### 5.1 Overordnet plan

Det følges opp på formål og føringer i overordnede planer.

#### 5.2 Landskap

Planforslaget har ingen effekt på det store landskapsrommet. Det vil bygges litt uti skråningen, men hensyn til overordnet skrent balanseres opp mot det som bygges og vestlig byggelinje på nabobygg i Bergtunvegen 7B følges.

#### 5.3 Stedets karakter

Sett fra oversiden vil områdets karakter av frittstående hus bibeholdes. Det bygges 2-3 etasjer over bakken fremfor de omgivende to etasjer pluss saltak/valmtak. Derfor forutsettes 3. etasjen bearbeidet /delvis tilbaketrukket og utført med saltak for å integrere nybygg i omgivelsene. Byggene er vist med gesims under full takhøyde i øverste etasjer, slik at gesimshøyden holdes nede.

Dessuten brytes nybygg opp i mindre volumer, som avspeiler omgivelsenes skala.



Sett fra nedsiden forutsettes terrasseleiligheter bedre integrering i terrenget enn eksisterende terrasseblokk mot sør. Dette tenkes oppnådd ved bruk av oppbrutte volumer og beplantning.

#### 5.4 Byform og estetikk

Se punktene ovenfor. Bebyggelsen tar utgangspunkt i stedslike typologier.

#### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget har ingen effekt på kulturminner og kulturmiljø.

#### 5.6 Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)

I det etterfølgende går forslagsstiller over planforslaget iht. Naturmangfoldloven §§ 8-12:

- **§ 8. (kunnskapsgrunnlaget):** Det er ikke registrert eller observert vnedede eller rødlistede arter innen planområdet. Vestre del av planområdet har i kommunen sin kartløsning verdi D (lokalt viktig), hvor det er grønnstrukturen som er vurdert som verdi. Grøntområdet innen planavgrensningen er smalt og bratt og ikke del av dyretråkk. Det er ikke registrert noen rødlistede eller sjeldne arter innen området. Ved befarings fremstår det som en ordinær ugleid skråning. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dermed som godt. Det er ikke registrert svartlistede arter innen planområdet.
- **§ 9. (føre-var-prinsippet):** Føre-var-prinsippet er ivaretatt, jf. vurderingen over.
- **§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning):** Det gjøres ikke inngrep innenfor sårbare økosystemer, og utbyggingen vil ikke påvirke andre økosystemer. Ferdsel til/fra planområdet vil gå via vei- og stisystem. Planen fører derfor ikke til en negativ påvirkning av økosystemer.
- **§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver):** Forslagsstiller kan ikke se at tiltak i planen fører til miljøforringelse, jf. ovenstående.
- **§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):** Fanget opp i bestemmelser.

#### 5.7 Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planforslaget har ingen effekt.

#### 5.8 Uteområder

Planforslaget har ingen effekt for andre enn de som er bosatt innen planområdet i dag.

#### 5.9 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Planforslaget vurderes å ville gi en svært begrenset trafikkøkning. Og ligger ellers i gangavstand til skoler og til kollektivtrafikk.

#### 5.10 Barns interesser, RPR for barn og planlegging

Ingen effekt.

#### 5.11 Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Ingen nevneverdig effekt.

#### 5.12 Universell utforming

Ingen nevneverdig effekt.

### 5.13 Energibehov, energiforbruk

Nybygg vil ha lavere energiforbruk enn dagens bygg på tomta. Energiforsyning kartlegges i planprosessen.

### 5.14 ROS

- Analysen viser at området er velegnet for boligbebyggelse i forhold til risiko og sårbarhet.
- Det må utarbeides vann- og avløpsplan
- Informasjon vedrørende kraftforsyning må innhentes som ledd i planarbeidet.
- Vei- og gangforbindelser må opparbeides iht. Vegnormalen, Statens vegvesen HB-100 og avkjørsler med fri sikt iht. normen
- Anleggsområdet må sperres av for uvedkommende og ivareta hensyn til omgivelsene ved anleggsgjennomføring.
- Særskilte hensyn som må ivaretas er fallfare og evt. sikringstiltak.

### 5.15 Jordressurser/landbruk

Ingen effekt, annet enn at fortetting vil minske presset på dyrkamark.

### 5.16 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet

Kartlegges i planprosessen.

### 5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Antatt ingen – renovasjonsløsning klareres i planprosessen.

### 5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen.

### 5.19 Interessesetninger

Kartlegges i planprosessen, når off. ettersyn har avdekket dette.

### 5.20 Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Nye bygg vil bidra til ønsket fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging. Sol-skygeeffekter på omgivelser kartlegges i planprosessen.

### 5.21 Avveining av virkninger

Gjøres ved innsending av komplett planforslag.

## **6. Planprosess og innkomne innspill**

### 6.1 Planoppstart, medvirkningsprosess, evt. planprogram

Planoppstart varsles etter oppstartsmøte, når tilbakemeldingsbrev fra kommunen foreligger.

### 6.2 Sammendrag av merknader med kommentarer

Ingen innspill gitt så langt.