



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll arkitekter AS

N-

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår ref.
20/118
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
02.11.2020

Tilbakemelding på revidert materiale - Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, detaljregulering

Byplankontoret har 7.9.2020 mottatt revidert planforslag datert 7.9.2020 for detaljplan for Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22.

I brev datert 2.12.2019 ga Byplankontoret tilbakemelding om at planforslaget ikke ble ansett som komplett og forslaget kunne derfor ikke tas opp til behandlingen før dette var supplert. Manglene er nå supplert og planforslaget anses som komplett.

Vi ga også tilbakemelding om at planforslaget ikke har fått en utforming som vi kan anbefale. Vi mener fortsatt planforslaget ikke har fått en tilfredsstillende utforming, og planen bør endres. Det begrunnes i følgende:

- Trafikksikkerhet

Fortau

Det er i trafikkanalysen vurdert at skolevegen til Åsvang skole er akseptabel. Det forutsettes at fortauet langs Brit Grytbaks veg brøytes vinterstid. Dette fortauet brøytes ikke da det er for smalt. Forutsetningen er dermed ikke innfridd.

Det er nylig utført en trafikkteiling som viser ÅDT rett under 500. Dette er akkurat under grensen for når vi mener en skoleveg kan være sikker uten fortau. Med utbyggingen vil trafikkmengden øke, noe som innebærer at skolevegen ikke lenger kan vurderes som sikker uten fortau.

Byplankontoret mener reguleringsplanen må regulere en utvidelse av fortauet. Fortauet utbedres til bredde 2,5 meter jf. kommunens normtegninger, frem til Bergheimsvegen. Fortauet må sikres med rekkefølgegrav. Utvidelse av planområdet må varsles berørte parter.

- Stedstilpasning og nabohensyn

Området med boligblokkene mot nord, herunder Bergheim terrasse, er spesielt da utbyggingen er lagt i et gammelt steinbrudd. En høy utnyttelse er mulig uten at nytt prosjekt i for stor grad bryter

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 942110464

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

Internettadresse:

med områdets skala. Samtidig, ved fortetting må tiltakets virkning for eksisterende bokvalitet og strøkskarakter ivaretas.

Vi har tidligere gitt tilbakemelding på at høydene på bebyggelsen bør variere og prosjektet må gi en god overgang mellom eksisterende blokkbebyggelse og småhusene. Det er positivt at den bakre blokken er brutt ned ved en oppdelt øverste etasje. Mot sør gir nedtrapping til to etasjer en bedre kobling til nabobebyggelsen. Imidlertid viser illustrasjon av fjernvirkning og nærvirkning at fire etasjer ikke er riktig for den bakre blokken. Den fjerde etasjen går høyere enn bakenforliggende bebyggelse. Dette til forskjell fra eksisterende Bergheim terrasse og Brit Grytbaks veg 14 som har et grønt skille mellom blokkbebyggelsen og boligene bak, og gjør at terrassehuset og blokkene er bedre tilpasset terreng og nabobebyggelse enn planforslaget. Dette gjelder både planforslaget og alternativet som er kalt "alternativ løsning".

Vi mener foreslått prosjekt er presset ut til ytterkantene av tomtegrenser og høyder at som et minimum mener vi løsningen for å redusere ulemper for naboer og bedre stedstilpasning, er å redusere en etasje, samtidig som en oppdelt øverste etasje opprettholdes. Etter vår vurdering vil dette gi en bedre nær- og fjernvirkning.

Gange

Forbindelsen mellom Johan Dybvads veg og Brit Grytbaks veg er beskrevet i trafikkanalysen. Forbindelsen må opprettholdes og den må sikres i planen.

Adkomst

Det er svært bratt i dette området. Adkomst, parkering og snumuligheter for eksisterende eiendommer har vært en utfordring, særlig på vinterstid. Adkomst til parkeringskjeller har fått en akseptabel stigning. Adkomstsituasjonen for nr. 24 endres i planforslaget ved at dagens gårdsplass mellom nr. 22 og 24 forsvinner. Det fremstår som uklart hvordan stigningen på terrenget påvirker egnetheten på parkeringsplassen/snumulighetene i løsningen som er foreslått innenfor f_GT2.

- Bokvalitet

Uterom

Det felles uteoppholdsarealet ligger delvis på taket av det nedre bygget og delvis på terreng foran det øvre bygget som en sammenhengende flate. Utomhusplanen viser at minimumskravet til samlet uterom jf. § 30.3 i kommuneplanes arealdel er imøtekommet. Det er positivt at arealet er sammenhengende, men vi mener det har noen svakheter ved at det er stedvis smalt og ikke særlig egnet for lek, jf. kommunens veileder for uterom. Fra forrige innsending er det nedre bygget trukket 3,5 meter tilbake, slik at det blir et areal på nedsiden av bygget som skal opparbeides med sitteplasser og beplantning. Dette kan gi en fin henvendelse mot gata. Imidlertid, som felles uteareal er dette, sammen med at dette bygget ikke har visuell kontakt med uterommet mellom blokkene, ikke i tråd med vår veileder.

Vi minner om at uteromskravet regnes ut fra det som inngår i BRA i henhold til TEK, altså alt som tilhører boligmassen for eksempel tekniske arealer og interne ganger osv. (det er noen ting som kan holdes utenfor slik det er gjort med arealer helt eller delvis under bakken).

Videre prosess

Byplankontoret gjør også oppmerksom på at vi har fått mange henvendelser og merknader fra naboer til prosjektet som vi vil følge opp i vår behandling av saken. Før en høring og offentlig

ettersyn av et planforslag, er det forslagsstiller som må besvare disse merknadene. Byplankontoret anbefaler at dere nå tar en gjennomgang av disse merknadene fra naboene. Vi anbefaler at dere tar et beboermøte/befaring for å redegjøre for planforslaget og ev. fremlegger redusert prosjekt. Dette må imidlertid vurderes ut fra smittesituasjonen i kommunen.

Vi ber om snarlig tilbakemelding på om planforslaget ønskes behandlet som det foreligger, eller om vi skal drøfte planforslaget videre. Det må påregnes negativ innstilling slik planforslaget foreligger.

Vi minner om at saksbehandlingstiden er satt til side etter avtale om ny behandlingsfrist, jf. brev datert 2.12.2019.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift