



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

VOLL ARKITEKTER AS
Verftsgata 4

7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Brit Furu

Vår ref.
2023/8981
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
10.07.2023

Leirbruvegen 1, tilbakemelding etter oppstartsmøte for planarbeid (23/11688)

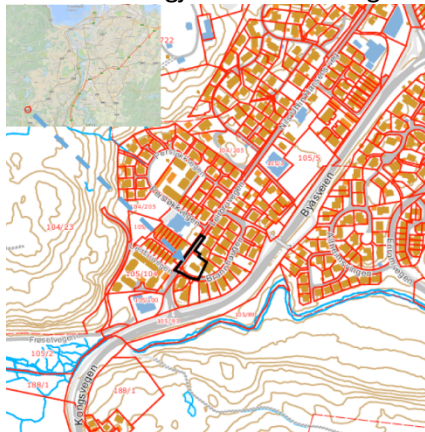
Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Byplankontoret anbefaler oppstart med endringer som gir bedre løsninger i planforslaget. Disse endringene var tema i oppstartsmøtet.

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 02.05.2023 og til møte med kommunen 28.06.2023.

Planarbeidet gjelder Leirbruvegen 1.



Illustrasjonen viser planområdet

Planens navn er Leirbruvegen 1
Planident skal være R20230027.

Plankonsulent er Voll arkitekter AS, Torstein Strand, tlf. 94002395 torstein@vollark.no

Forslagsstiller er Granåsen bygg AS, Johnny Sørgård, johnny@kencha.no

Kontaktpersoner på Byplankontoret er, Brit Furu, tlf. 48269836 (saksbehandler),
brit.furu@trondheim.kommune.no. Thea Bruun-Olsen Cegla (partner), tlf. 95723237,
thea.cegla@trondheim.kommune.no

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

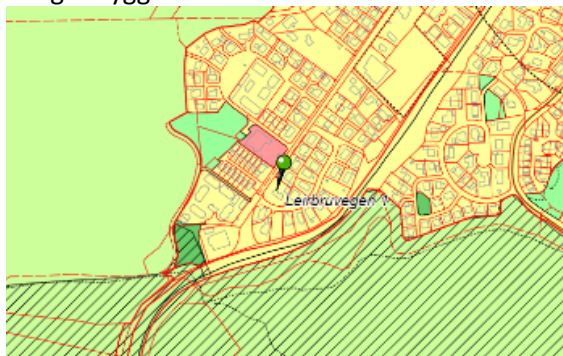
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med et mindre antall leiligheter.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) som eksisterende boligbebyggelse.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med rødt

Byutviklingsstrategi for Trondheim, vedtatt 9.12.2020, peker både på hvor i Trondheim boligbyggingen bør skje og hvor massiv utbyggingen bør være. I strategien ligger planområdet i et område der fortetting skal ta hensyn til stedets eksisterende karakter.

Viktige utfordringer i planområdet

Planområdet omfatter en boligtomt med begrenset størrelse (1,374daa) og markant plassering i terrenget inne i et eksisterende småhusområde i utkanten av bybebyggelsen. Hovedutfordringen i planforslaget er at det er vist for høy utnyttelse. Konsekvenser er pressede og til dels reduserte kvaliteter inne på tomten og i overgangene til naboeiendommene. Det må tas større hensyn til stedskvaliteter ved planlegging av utnyttelse, utforming og plassering av bebyggelsen.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

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

Gode rammer for planprosessen

- For en mest mulig forutsigbar og effektiv prosess med minst mulig risiko for negativt resultat av videre behandling, anses det som en forutsetning at boligtettheten/antall boenheter og fotavtrykk på tomten reduseres. Ny bebyggelse forventes å tilpasse seg områdets strøkskarakter, og ivareta eksisterende kvaliteter i bomiljøet.

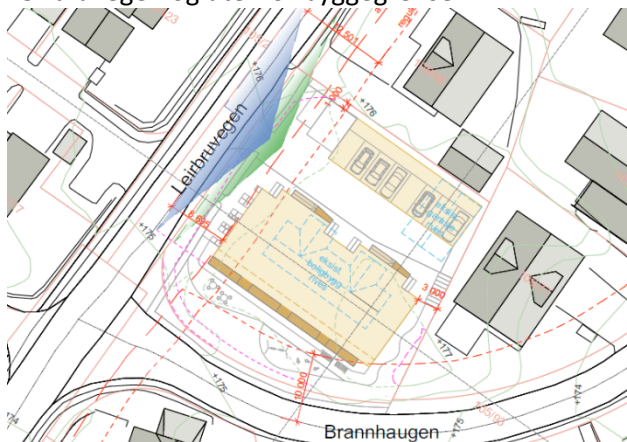
Boligtetthet

Boligeiendommen er på 1374m² og det foreslås å etablere opptil 8 boenheter. Planforslaget gir en beregnet tetthet på ca 5,8 boliger pr. daa på tomten. Med BRA per boenhet på 70m² vil tettheten være ca 8,6 boenheter per daa. Leirbruvegen 1 ligger i et småhusområde i utkanten av bybebyggelsen. Det legges ikke føringer hverken i gjeldende eller i foreslått ny KPA til høy utnyttelse.

- Det bør planlegges med færre boenheter. En moderat fortetting må balanseres opp mot stedstilpasning, virkninger for nabolaget og bokvalitet.

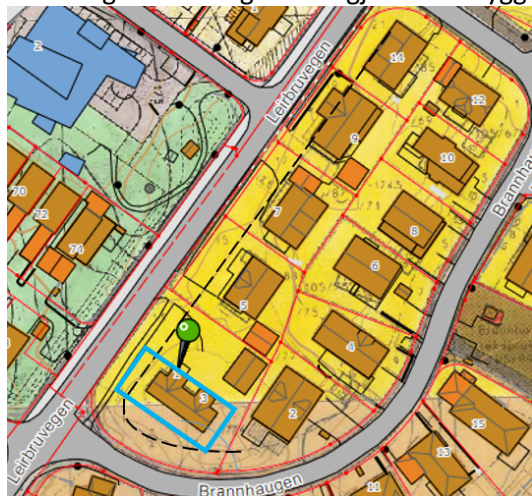
Fotavtrykk/utnyttelse

Det planlagte prosjektet har et stort fotavtrykk på tomta. Mot Leirbruvegen strekker leilighetsbygget seg ca 3,5 meter utenfor dagens byggegrense. Parkeringsplasser og renovasjon er planlagt enda nærmere Leirbruvegen og utenfor byggegrensen.



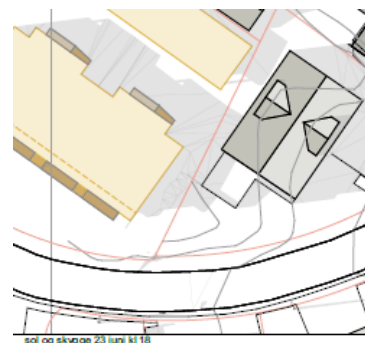
Situasjonsplan viser foreslått plassering og utstrekning av bebyggelse og funksjoner i Leirbruvegen 1

Med unntak av gitt dispensasjon fra byggegrense for et mindre tilbygg mot vegen, følger alle hus i kvartalet byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Dersom byggegrensen forskyves nærmere vegen i Leirbruvegen 1, vil dette ha betydning for luft og åpenhet i miljøet langs vegen og også kunne få konsekvenser for framtidig håndtering av den gjeldende byggegrensen langs østsiden av Leirbruvegen.



Kartutsnittet viser bebyggelsen i kvartalet i forhold til gjeldende byggegrense. Planlagt leilighetsbygg (blått)

Planlagt leilighetsbygg er vist inntil 3 meter fra tomtegrensen mot øst og 4-5 meter fra naboens hus og sørvendte veranda. Byplankontoret ser ingen relevante fordeler med å tillate leilighetsbygget så nært naboens som i dette tilfellet - men flere ulemper. Gavlsiden til planlagt bygg kommer nært naboens hus og veranda som blir liggende i skygge på ettermiddag/kveld også på midtsommeren. Innsyn fra leilighetsbygget kan også bli en utfordring. Den korte avstanden mellom eneboligen mot øst og planlagt prosjekt utfordrer også krav til brannsmitte.



Sol- skygge på nabotomt mot øst. 23. juni kl 18.

Situasjonsplanen viser at også carport for 8 biler gir et stort fotavtrykk med lang fasade nært eiendommen mot nord og svært kort avstand til nabo mot øst.

Den planlagte utnyttelsen på tomte vurderes som for høy og framstår som gjennomgående presset ut mot overgangssonene, med klare ulemper og utfordringer for nærmiljøet.

- Det forventes at bebyggelsen holdes innenfor dagens byggegrenser ut mot vegen.
- Avstanden til eneboligen mot øst må økes og det må tas hensyn til naboens boligkvaliteter som solforhold, skjerming mot direkte innsyn på utearealene og mulighet for brannsmitte. Det bør utredes tiltak for å redusere ulempe for nabo.

Visuell tilpasning/identitet

Planområdet ligger i sørvestlige hjørne av et kvartal som består av frittliggende eneboliger med god kontakt med det grønne. Opprinnelig våningshus på tomten, med flere boenheter, hadde en tydelig identitet som har vært med å definere utviklingen av det omkringliggende strøket.



Tomta med opprinnelig våningshus som er revet (til venstre) og planlagt bebyggelse (til høyre) sett fra sørvest

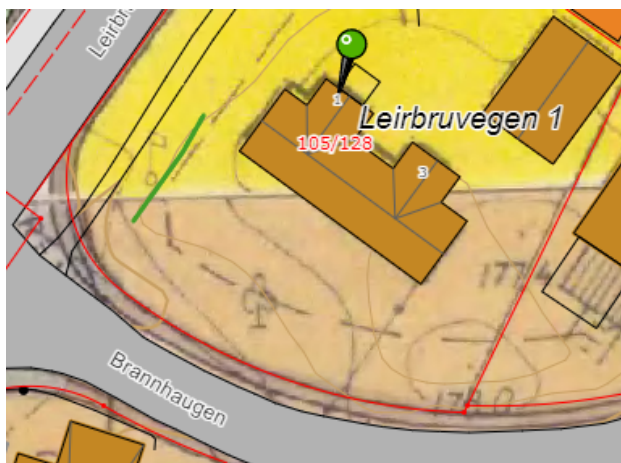
Tomtas sentrale plassering i et etablert boligområde og litt høyere i terrenget enn boligområdet forøvrig, gjør at ny bebyggelse blir eksponert og vil kunne få en betydelig visuell virkning på strøket.

Planlagte leilighetsbygg er plassert med høyeste gesims ut mot skråning ned mot vegene som gjør at bygget framstår ekstra høyt og dominerende mot sørvest.

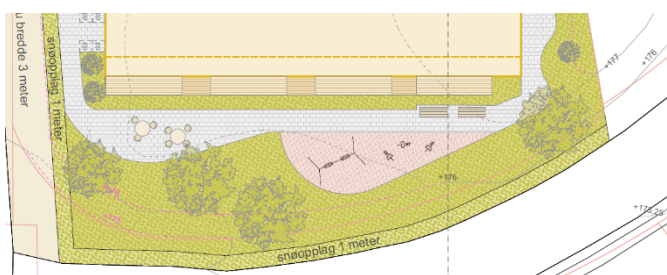
- Planlagt prosjekt må forholde seg til tomtas eksponerte plassering og terreng og den visuelle påvirkningen dette har for strøket.
- Det er naturlig å videreføre trekk med småhusområde og grønt preg.
- En sammenhengende, langstrakt og høyereliggende huskropp bør trekkes lenger vekk fra skråningen og vegen for å unngå unødig dominerende visuell virkning.
- Saltak kan vurderes.
- Oppdeling i flere enheter og sprang i fasadene kan vurderes.

Uterom og grøntarealer

Felles uterom på bakkeplan er planlagt mot sør på tomte mot Brandhaugen og krysset Leirbruvegen og har svært gode solforhold. Arealet ligger i skrånende terreng ned mot vegene. Tomta ligger i gul støvsone i kommunes støykart. Beregnet totalt uteoppholdsareal tilfredsstillende krav i KPA med minimal margin. Det er noe usikkert om medregnede utearealer er tilstrekkelige og av tilfredsstillende kvalitet.



Kartutsnittet til venstre viser gjeldende reguleringsplan og tidligere våningshus på tomten. Illustrasjon til høyre viser situasjon med foreslåtte uterom skravert grønt



Utomhusplanen viser felles uteareal mot sør. Deler av grøntområdet og område til snøopplag er vist utenfor tomten/inne på gjeldende regulert veggrunn.

Det er foreslått en utnyttning med en stor del harde flater og med grøntarealer kun ut mot kantene på boligtomten. Tomten framstår derfor som nedbygget og overgangene til det som foregår utenfor tomten, uheldig presset. Denne type utnyttelse er avvikende fra strøket som preges av småhus i det grønne. Mengden bebygde og harde flater på tomten vil også påvirke overvannshåndteringen innenfor planområdet, som skal fortrinnsvis håndteres lokalt.

- Det må sikres at felles uterom på bakkeplanet er tilstrekkelig i kvalitet og størrelse, skjermet fra motorisert trafikk og med et tilfredsstillende støynivå. Eventuelle tiltak ut mot vegene som støttemurer og terrengfyllinger, må illustreres, begrunnes og eventuelt inngå i bestemmelser.
- Siktforhold i vegkrysset og rom for snøopplag må sikres. Det må derfor avsettes en buffersonne/annen veggrunn ut mot fortau/veg som ikke planlegges til uteoppholdsareal.
- Det må gjøres grep for å få mer grønne flater innenfor planområdet i tråd med eiendommene innenfor kvartalet.
- Dere må redegjøre for planlagt håndtering av overvann, fortrinnsvis lokalt, inkludert nødvendige illustrasjoner.

Fortau/gangforbindelser

- Det må sikres gode gangforbindelser og trygg skolevei.
- Fortau langs tomta mot Leirbruvegen bør avsluttes med en stram hjørneavrunding ved kryss Brannhaugen.

VA ledninger

- Det må lages en overordnet VA-plan for utbyggingen som følger reguleringsplanen til behandling. Se videre vedlagte VA-skriv med beskrivelse av tema som det må tas særlig hensyn til i denne planen.



Utsnitt av ledningskart

0-vekstmålet

Planområdet ligger utenfor lokalt sentrum, langt fra Torvet, studiesteder og arbeidsplasser. Ved vurdering etter 0-vekstmåten får planområdet lav måloppnåelse med resultat "vanskelig å leve uten bil". Dette tilsier at det ikke planlegges med ekstra høy utnytting, spesielt dersom det i tillegg går på bekostning av vesentlig bo- og stedskvaliteter som også vil gi føringer for videre utvikling av området.

Støy

Støy fra Byåsvæien gjør at hele planområdet er vist i gul støysone i kommunes støykart fra 2022. Boliger med fasade i gul støysone må ha tilgang til reell stille side i tråd med retningslinje for støy i arealplanlegging T1442/21. I tillegg skal uteplass ha tilfredsstillende støynivå.

- Støykart med nye beregninger skal følge komplett planforslag

Skolekapasitet

Det er for tiden ledig skolekapasitet i området.

Krav til komplett planmateriale

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 veilederen, og i 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](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke gjelder for dette planarbeidet.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal omfatte følgende tema:

- Vannledninger
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
- Ulykker ved anleggsgjennomføring

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

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

- Det må sendes inn illustrasjoner uten nye trær i bakkant eller i forkant som skygger for planlagt prosjekt. Ekstra illustrasjoner som viser en ønsket/ideell situasjon, kan også vise trær innenfor planområdet.
- Vi presiserer at alle 2D tegninger skal målsettes og ha målestav.

Annet

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

Vi oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbtr.no under *Forskrifter og veiledninger*.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak 02.09.2021](#).

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.

Vår saksbehandler
Brit Furu

Vår ref.
2023/8981

Deres ref.

Dato
10.07.2023

Behandlingsfrist og gebyr

Frist settes til 12 uker. 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

Brit Furu
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Foreløpig risiko- og sårbarhetsanalyse

Adresseliste for samrådsparter

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Innspill fra Kommunalteknikk VA

Illustrasjon av situasjon

Illustrasjon i perspektiv

Illustrasjon snitt

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag