

| | | |
|------------|------------|---------------------|
| Pkt | Sak | Frist/ansvar |
|------------|------------|---------------------|

Møtested: Erling Skakkens gate, møterom Grønnstein

Til stede/distribusjon:

| Firma | Person | Til stede | Distr | Neste møte |
|------------------------|------------------------|------------------|--------------|-------------------|
| Trondheim kommune | Thea Bruun-Olsen Cegla | X | X | |
| Trondheim kommune | Kjersti Myrvang | X | X | |
| Voll arkitekter | Kine Tambs | X | X | |
| Aproksimal Spongdal | Arnt Einar Andersen | X | X | |
| Byggherrerådgiveren AS | Kjell Ivar Kjølhamar | X | X | |

1.0 Agenda

| | | |
|--|---|--|
| | Forslagsstiller hadde bedt om arbeidsmøte med byplankontoret for å gå gjennom innholdet i den forestående planprosessen. Det var av spesiell interesse å gå gjennom plangrep/innhold i planen, og atkomstsituasjonen. | |
|--|---|--|

1.1 Endringer i situasjonsplanen siden sist:

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Voll arkitekter gikk gjennom planen, og informerte om hva som er justert etter oppstartsmøtet.</p> <p>Hovedtrekk i foreslåtte endringer er:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eneboligene mot nord er trukket lenger unna nabogrensen, for å gi bedre sol- og skyggeforhold.- Atkomstvegen inn til området er trukket noe lenger sør, og fått en liten knekk i linjeføringa.- Det er lagt inn en offentlig park/lekeplass lengst sør i planområdet.- Gangvegforbindelse sørover ivaretas gjennom parken. Forbindelsen vil sikres i plankartet, og gi en god forbindelse til Bråmyra.- Rekkehusene mot vest er gitt en «mykere» organisering, som bl.a. gir en bedre uteoppholdssituasjon mellom de to rekkehus-rekkene.- Parkering er samlet lengst mot øst, og som en «buffer» mot Spongdalsvegen. | |
|--|---|--|

1.2 Atkomst

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Det var utarbeidet en vurdering av atkomstsituasjon i forkant av møtet. De tre alternativene som vurderes:<ol style="list-style-type: none">1. Eksisterende situasjon2. I henhold til regulert løsning via Fallvegen og Husbyvollen3. Via naboeiendom mot nord (231/18). | |
|--|--|--|

Alt.1



Alt.2



Alt.3



- Det er fordeler og ulemper ved de ulike alternativene.
- Alternativ 1 vil ifølge forslagsstiller være den minst konfliktfylte løsningen for nabolaget. Hvis avkjørselen skal være aktuell videre, må trafiksikkerheten og kollektivholdeplassen vurderes nærmere.
- Alternativ 2 vil ifølge forslagsstiller gi størst negativ konsekvens for nabolaget. Det er også usikkerhet i forhold til om planen vil la seg gjennomføre i praksis, da Fallvegen og Husbyvollen er privat felles avkjørsel. Det er også sannsynlig at den regulerte løsningen fra 1997 ikke er tilstrekkelig med tanke på fortausbredde mm. I så fall kan det bli aktuelt med en breddeutvidelse av kjøreveg og fortau, som igjen vil kreve prosess for å erverve areal (minnelig avtale eller ekspropriasjon).
- Alternativ 3. En alternativ løsning kan være å innløse naboeiendommen mot nord 231/18. Dette vil kunne sikre avkjørsel fra Fallvegen, og samtidig gi mulighet for utvikling av også denne eiendommen til utbyggingsformål.
- Byplankontoret ser at de ulike alternativene har ulike utfordringer. Det kan være fornuftig å kunngjøre igangsatt oppstart av planarbeid, for deretter å se hvilke tilbakemeldinger man får på varslingsmaterialet.
- Byplankontoret anbefalte å kontakte Atb/fylkeskommunen for å forhøre seg om hva som foreligger av planer for nye bussholdeplasser, i og med at det blant annet blir en førende premiss for valg av atkomstløsning.

BHR1

| | | |
|-----|-----|--------------|
| Pkt | Sak | Frist/ansvar |
|-----|-----|--------------|

1.3 Kommentarer til planforslaget

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Stedstilpasning</p> <ul style="list-style-type: none">- Byplankontoret kommenterte prosjektets tilpasning til strøkskarakteren, som i dag er et småhusområde. Byplankontoret ser ikke at forslagsstiller i stor nok grad har tatt til seg tilbakemeldingene fra oppstartsmøtet på dette punktet. Bebyggelsen må tilpasses strøkskarakteren bedre, for flest mulig formingselementer som mellomrom mellom byggene, materialbruk, høyde, takform, fotavtrykk m.m. <p>Byplankontoret kommenterte også at det hadde vært interessant å se et forslag der det er beholdt bygninger med tun ved å trekke felles uteareal/park litt mot øst rundt dette anlegget og skape noe spesielt på denne tomte i tillegg til nybyggfortetting. Gang- og sykkelvegen vil da kunne gå gjennom planområdet i akse fra sentrum til Fallvegen.</p> <p>Forslagsstiller vil se på et alternativ der tettheten reduseres og familieboliger vurderes i eksisterende bygg, alternativt i et nybygg med tilsvarende størrelse som eventuelt var flyttet litt lenger øst mot Spongdalsvegen.</p> <p>Byplankontoret påpekte at det er tunets helhet med omkransende vegetasjon som er kvaliteten som bør bevares, ikke bare våningshuset i seg selv. Her har prosjektet en eksisterende kvalitet, et historieskapende element som kan gjøre området deres til noen annet enn en mer "typisk" plan.</p> | <p>BHR1</p> <p>Voll arkitekter</p> <p>Voll arkitekter</p> |
| | <p>Tetthet</p> <ul style="list-style-type: none">- Forslagsstiller ønsker å oppnå en god og effektiv utnyttelse av eiendommen, så lenge kommunen sine kvalitetskrav ivaretas. Byplankontoret opplyste om at minimumskravet i KPA er 1,5 boliger/daa for Spongdal. <p>Forslagsstiller viste oversikt over antall planlagte nye boliger og fordeling mellom eneboliger, rekkehus og leiligheter. I forslaget legges det opp til 38 nye boliger totalt der eksisterende bolighus er revet. 38 boliger på ca. 8,6 daa gir en tetthet på ca. 4,4 pr. daa. Da det planlegges en stor andel familieboliger, vil gjennomsnittlig størrelse for boligene, være større enn KPA sin standard boenhet på 70 m². Det vil gi en høyere tetthet enn minimumskravet i lokalt sentrum.</p> <p>Byplankontoret kommenterte at forslaget vurderes å ha for høy tetthet, og at antall boliger må ned. Illustrasjonene må skille bedre mellom grønt og grått areal og adkomstveger inn til hver rekke husrekke kan ikke medregnes som uteareal.</p> | |

| Pkt | Sak | Frist/ansvar |
|-----|---|--------------|
| | <ul style="list-style-type: none">- Det vurderes som positivt å kunne tilby ulike boligtyper på Spongdal. Leiligheter kan gi et botilbud til de som flytter fra eneboligen, men som fortsatt vil bo på Byneset. Rekkehus og kjedede eneboliger vil være egnet for småbarnsfamilier.- Sol- og skyggesituasjonen for naboeiendommene mot nord må vurderes nærmere. 21.mars kl.15 vises det skygge fra ny bebyggelse inn på naboeiendommene. Noen har uteareal mot sør, mens andre har garasje. Det er lagt inn pulttak i de sol- og skyggevurderingene som foreløpig er utført. Det gjøres en vurdering av hva som skjer med skyggene, hvis nye eneboliger tilrettelegger for flate tak.- Byplankontoret kommenterte at selv om forslagsstiller i nytt planutkast har trukket eneboligene og leilighetsbygget i nord noe lenger mot sør på egen tomt, så kaster planlagte nybygg i to etasjer med skråtak fortsatt for mye skygge inn på nabotomter kl 15. Spesielt gjelder dette leilighetsbygget som grenser mot Fallvegen 2. | |
| | <ul style="list-style-type: none">- Forslagsstiller informerte om at det er rikelig med uteoppholdsareal i forhold til kommunen sin veileder. Da det må ivaretas interne adkomstveger fram til rekkehusene, ber byplankontoret om at dette arealet trekkes fra i arealregnskapet. Veger og asfalterte flater skal illustreres med grått og dette skal ikke regnes med som uteoppholdsareal. | |

1.4 Fremdrift

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Forslagsstiller ønsker å kunngjøre igangsetting av planarbeid så snart som mulig. Selv om det er ulike alternativer for atkomst, kan det være fornuftig å varsle oppstart og tilskrive naboene. Det er naturlig å ta med Fallvegen og Husbyvollen i planavgrensningen, slik at man med sikkerhet unngår å varsle utvidet planavgrensning på et senere tidspunkt. Det vurderes også å ta med noe av Spondalsvegen, slik at det fortsatt kan vurderes ulike løsninger for framtidig holdeplass i området.- Byplankontoret gjorde oppmerksom på at det kan være nyttig å varsle igangsetting av planarbeid, før det går for lang tid etter oppstartsmøtet. Referatet fra oppstartsmøtet skal legges ved i det materialet som sendes til naboene, og det er ikke naturlig å endre illustrasjonsplanen for mye før planarbeidet formelt annonseres igangsatt. | |
|--|---|--|

Trondheim, 12.05.2022, rev. 27.05.2022 etter byplankontoret sin tilbakemelding. Referat etter møte med AtB og Trøndelag Fylkeskommune følger av et eget notat.

for **Byggherrerådgiveren AS**



Kjell Ivar Kjølhamar

kik@bhr1.no | Mobil (+47) 40 87 12 34