

Foreløpig planbeskrivelse, detaljregulering for Røsslyngvegen 1 og 2 (gnr/bnr 21/59 og 21/60)

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere for 30-40 boenheter med leiligheter i lavblokk. Tilhørende boder og parkering legges under bakken.

1.2 Plankonsulent, forslagstiller

Plankonsulent er Voll Arkitekter AS på vegne av forslagstiller Puls Eiendom AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger en delegasjonssak datert 17.10.1997 som gjelder fradeling av en parsell sør på tomten (delegasjonssak nr: dr 1732/97).

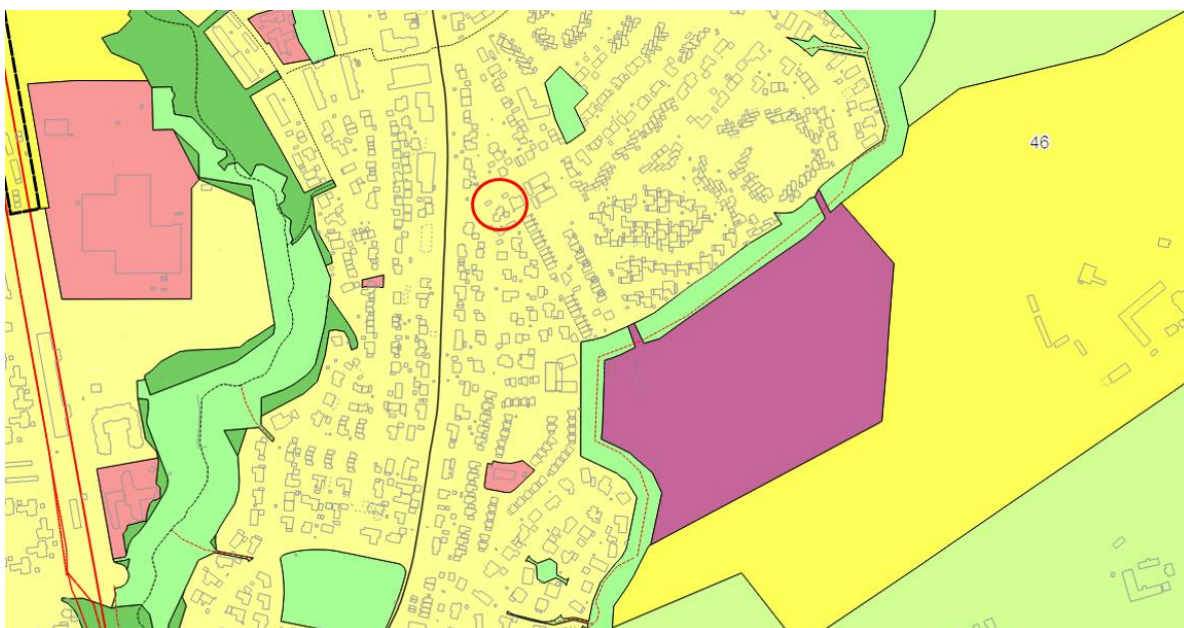
1.4 Planprogram

Det er ikke kjente hensyn som tilsier at detaljregulering tilsier planprogram eller konsekvensutredning. Plankonsulent ber kommunen avklare dette i oppstartsmøte.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

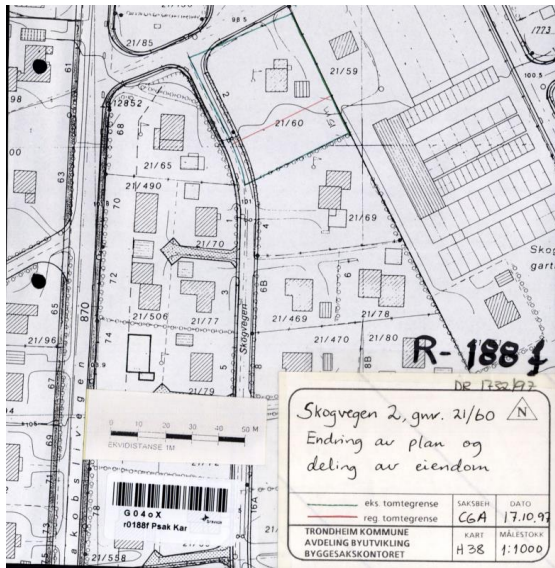
Kommuneplanens arealdel (KPA 2012-2024) har regulert området til eksisterende boligbebyggelse:



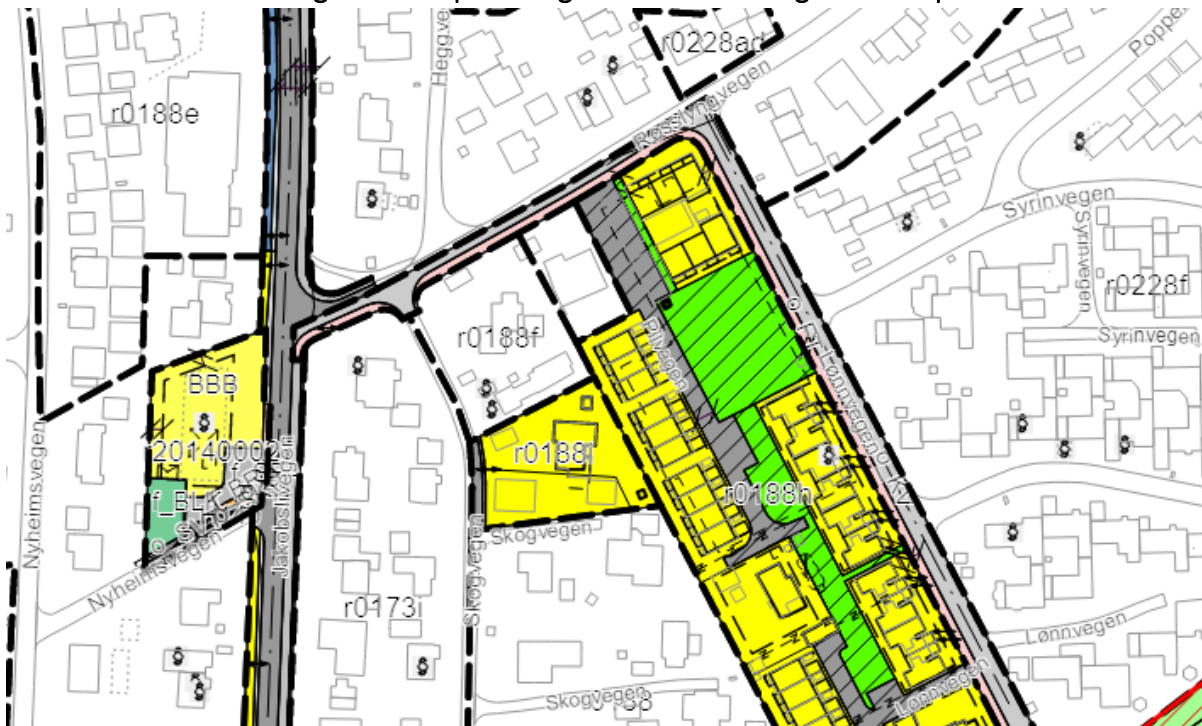
Figur 1 Utklipp fra KPA 2012-2024. Planområde innenfor rød sirkel.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er R188f – Skogvegen 2, gnr 21, bnr 60. Planen er sist endret ved Delegasjonssak nr. DR 1732/97:



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



Figur 2 Tilgrensende planer til planområdet, som har gjeldende regulering r0188f. Tilgrensende planer er: r0188g og r0188h. Vei og fortau i nord er del av r20130025, hvor fotau og vei overlapper med planomriss i reguleringsforslag.

2.4 Temaplaner

Det bes om tilbakemelding på evt aktuelle temaplaner.

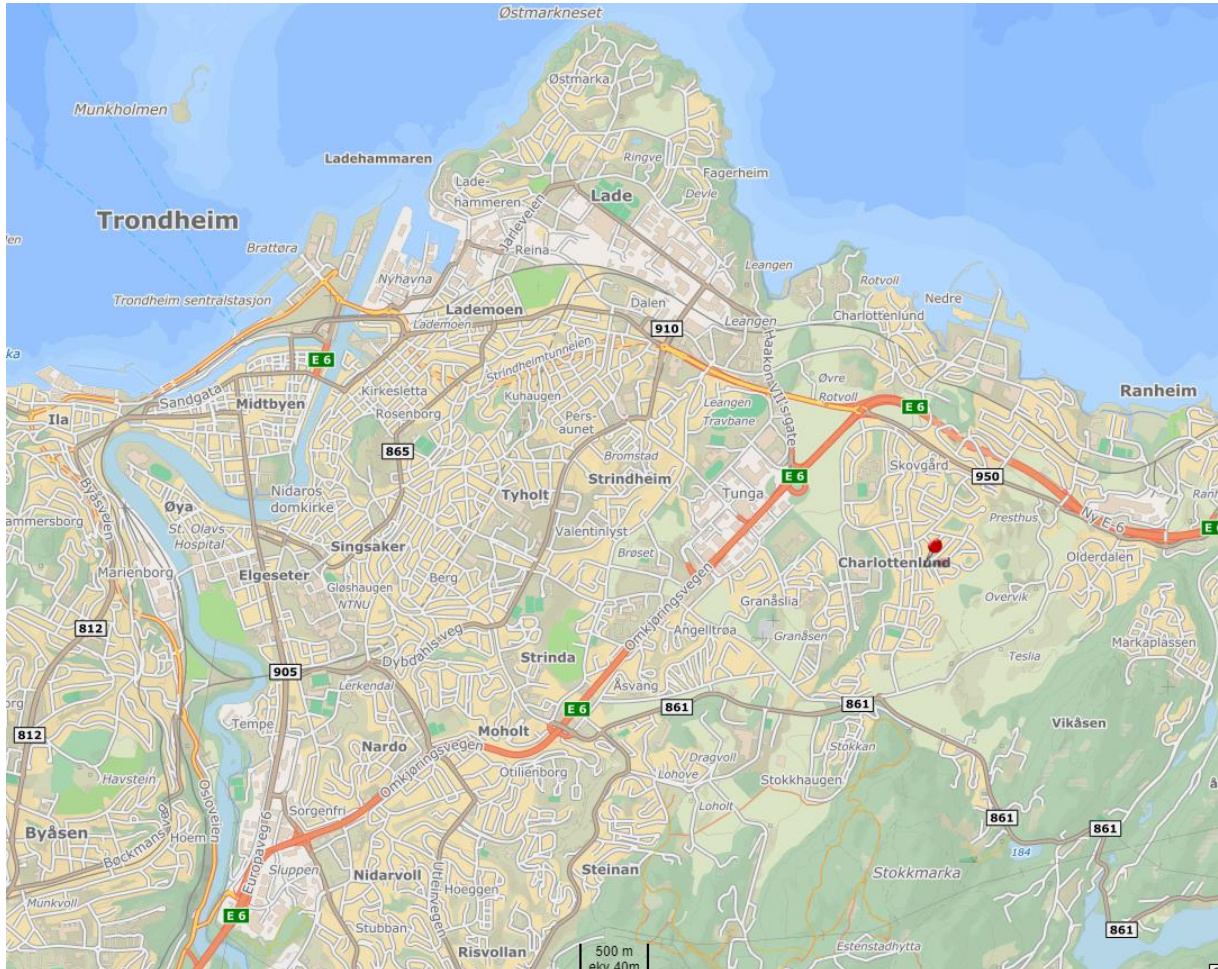
2.5 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Det er ikke kjente spesielle statlige retningslinjer, rammer eller tema som er kjent for planen.

2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet



Figur 3 Planområdets beliggenhet i Trondheim

Planområdet ligger i Trondheim øst, på Charlottenlund/Jakobsli. Planområdet består i hovedsak av tomtene med adresse Røsslyngvegen 1 og 3, med gnr/bnr 21/59 og 21/60.

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Tomtene brukes i dag til regulert formål som i gjeldende reguleringsplan og KPA 2012-2024; eksisterende boligformål. Det er to eneboliger der i dag, en fra 50-tallet og en noe nyere. Disse forutsettes revet.

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

Nærområdet preges av småhus og etterkrigsbebyggelse. Området ble bygget ut fra 50-tallet og frem til i dag med eneboliger, rekkehus og flermannsboliger med hageflekker i varierende størrelse. Nord-

vest for planområdet ligger et lokalsentrum med to dagligvarer og mindre næring og tjenesteyting i Jakobslivegen som danner hovedsamlevei i området. Flere mindre veien knytter seg til denne.

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

Landskapet ligger flatt og åpent, men bebygget. I sør ligger Overvikjordene (status for fremtidig bygging her er uavklart). Overordnet skrå terrenget nedover mot Trondheimsfjorden i nord. Planområdet har lite helning og regnes som tilnærmet flatt.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner innenfor eller innenfor tilgrensende tomter.

3.6 Naturverdi

Det er ikke registrert naturverdier i området, som et utbygget med eksisterende boligbebyggelse.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Eksisterende boliger har hager. Nord-øst for planområdet ligger et mindre grøntområde. Ved å ta Jakobslivegen sørover til Preshusvegen og Jonsvannsveien og krysser denne har man kommet til Estenstadmarka med tur- og fritidsaktiviteter.

3.8 Landbruk

Planområdet er bebygget og det har ikke vært jordbruk/landbruk her siden 40/50-tallet.

3.9 Trafikkforhol; kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, trafiksikkerhet for myke trafikanter, kollektivtilbud.

Hovedadkomstveg i det overordnede området er Jakobslivegen som går til Kockhaugvegen i nord og Jonsvannsveien i sør. Fra Jakobslivegen går det flere stikkveier inn som betjener boligområdene på Øvre Charlottenlund. Røsslyngvegen er en av disse, som igjen forgrener seg i Pilvegen og Skogvegen som er de tre veiene som omgir planområdet.

3.10 Barns interessser

Området må ansees som barnevennlig, med høyt innslag av familieboliger og sideveier med lave trafikk tall.

3.11 Sosial infrastruktur; skolekapasitet

Charlottenlund barne- og ungdomsskole blir nærmeste skoler. Trondheim kommunes skolekart viser at det ikke er kapasitet innenfor skolekretsen. Det regnes ikke med at den beskjedne tilførselen av leiligheter dette prosjektet representerer vil ha vesentlig innvirkning på skolekapasiteten.

3.12 Universell tilgjengelighet

Området er bebygget av eneboliger fra 50- 60-tallet og flatt med omliggende veier.

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

Det er antatt at det ligger offentlige rør for VA i grunnen. VA-plan utarbeides i det videre planarbeidet og versifiserer trykk for brann- og drikkevann.

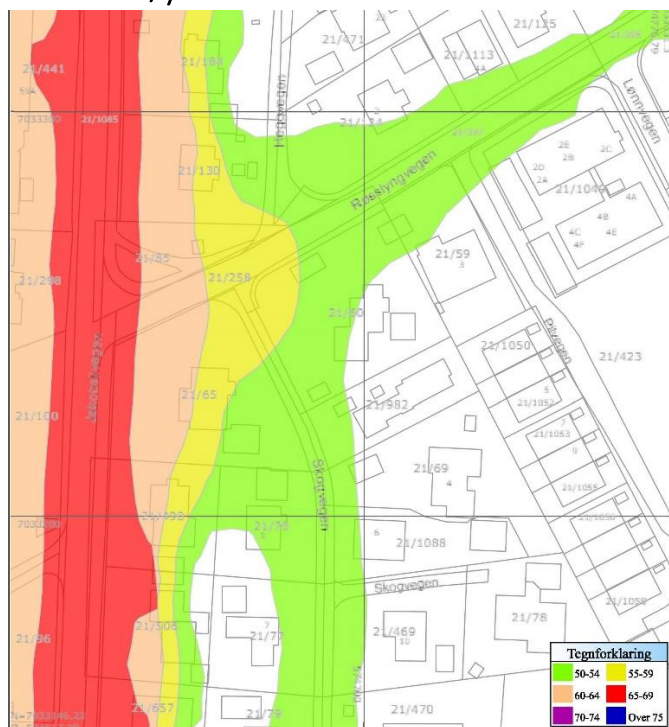
Trafo og energiforsyning avklares med Trønderenergi som varsles ved oppstart av planarbeid.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.14 Grunnforhold; stabilitetsforhold, ledninger, rasfare

Ngu viser Tykk havavsetning. Det ligger under marin grense. Området er flatt og det er merket av med 0-5 grader helning på NVEs kartløsning. Dermed regnes området som ikke rasutsatt. Trondheim kommunes kartløsning viser at det er flere registrerte borepunkt ved Eggens gartneri som nærmeste. Området er ikke registrert som kvikkleireområde. Det forutsettes kompensert fundamentering for bygg for å unngå rotasjonsskred.

3.15 Støyforhold



Trondheim kommunes støykartlegging 2017 viser at Jakobslivegen er primære støykilde i området. Planområdet ligger trukket tilbake fra denne med et kvartal i mellom. En mindre del av planområdets vestlige hjørne mot Jakobslivegen ligger innenfor gul støysone (55-59 Lden dB). ca. halve planområdet ligger i grønn støysone (50-54 dB Lden) og resten ligger utenom/ i hvit sone. Området vurderes derfor ikke som spesielt støyutsatt. Det utarbeides støyrapport for planen.

3.16 Luftforurensning

Det er ikke påvist luftforurensning med høye konsentrasjoner i området. Det er ikke store veier i umiddelbar nærhet. Jakobslivegen har en ÅDT på ca. 4100 kjt./d.

3.17 Risiko og sårbarhetsanalyse (foreløpig)

Den foreløpige ROS-analysen viser at:

4.3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen er tenkt med 3 etasjer for leiligheter. Over gesimshøyde kan det tillates takterrasse, heishus og andre tekniske installasjoner.

4.4 Grad av utnyttning

Eksakt tall for utnyttelse er ikke fastsatt på nåværende stadier. Det arbeides ut fra ca. 2 700 m² BRA bolig. Kjeller med parkering- og boareal (ca. 1 200m²) kommer i tillegg.

4.5 Antall Arbeidsplasser

Det planlegges kun for formål bolig.

4.6 Antall boliger/leilighetsfordeling

Det planlegges for opp mot ca. 40 boliger med ulik størrelse og fordeling.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Charlottenlund regnes som en rolig og familievennlig bydel, nært bla. Estenstadmarka. Det er kort avstand til nærliggende dagligvare og enkelte servicefunksjoner, som danner et lokalsentrum med busstopp.

Planlagt bebyggelse gir gode kvaliteter med sørvendt og åpent felles uteoppholdsareal for fremtidige beboere. Omliggende veier har lav trafikk og området er et etablert boligområde.

4.8 Parkering, antall p-plasser for bil og sykkel (min/maks), begrunnelse for evt. avvik fra norm, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkering for bil legges under bakken med nedkjøring som vist på situasjonsplan, fra Røsslyngvegen.

KPA 2012-2024 viser at planområdet ligger i ytre sone for parkering i Trondheim og har krav til minimum 1,2 p-plasser per 70 m² BRA bolig eller leilighet.

Sykkelparkering plasseres også under bakken. Noe av denne kan plasseres på bakken. KPA 2012-2024 sier at det skal være minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m² BRA bolig eller leilighet.

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

Informasjon om omliggende VA-nett hentes inn av utarbeidende fag ifbm. overordnet VA-plan.

Området ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarme.



Figur 5 Konesjonsområde for fjernvarme vises med blå skravur på venstre side av kartet, Planområdets beliggenhet er markert med rød sirkel.

4.10 Trafikkløsninger

Adkomst for biler skjer via Røssløyngvegen (ÅDT 200) med nedkjøring til parkering mellom de to hovedvolumene som danner tenkt bebyggelse. Skogveien er 4 meter bred og er avklart med Trondheim renholdsverk at det kan benyttes av renovasjonsbil for å komme til felt for renovasjon, som avmerket på plankart. Alle omliggende veier er opparbeidet. Fortau Langs regulerte tomter i Røssløyngvegen fra gjeldende reguleringsplan r20130025.

Varelevering o.l. kan skje fra tilgrensende vei (Røssløyngvegen, Skogvegen, og Pilvegen) - Disse har svært lav ÅDT (antatt <100 for Skogveien og Pilvegen).

Jakobslivegen har gang- og sykkelveg på østsiden (samme side som tomten), samt inn første del av Røssløyngvegen. Heretter er ÅDT på vei lav og den brukes av kjørende, gående og syklende. Det reguleres et fortau på sørsiden av Røssløyngvegen hvor den grenser mot byggeområde.

4.11 Planlagte offentlige anlegg

Fortau i Røssløyngvegen er offentlig, sammen med felt markert kjøreveg i plankartet.

4.12 Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det planlegges ikke for spesielle tiltak ut fra kjente kunnskap.

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

Tiltaket er i henhold til bestemmelser og retningslinjer i TEK10, herunder krav om tilgjengelighet og universell utforming.

4.14 Uteoppholdsareal; privat og felles uteoppholdsareal, lekeplasser, ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon, offentlige friområder, arealstørrelse, turveier, adkomst og tilgjengelighet, sesongbruk, krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Krav til uteoppholdsareal er iht. gjeldende KPA 2012-2024 50m² pr. 100 m² bolig-BRA, hvor minimum halvparten av dette skal være felles. Samlet uteoppholdsareal er på 1046 m² hvorav 700m² er felles på bakken.



Figur 6 Utklipp av situasjonsplan med vedlagt oversikt over uteoppholdsareal.

Bebyggelsen danner et sammenhengende og skjermet uteoppholdsareal. Arealet er åpent mot sør-øst og slipper inn sol. Hvor nedkjøring mot nord-vest ligger vil det komme en gløttsituasjon, som skaper utsyn mot omliggende områder og løser opp rommet.

4.15 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke landbruk i området i dag.

4.16 Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp er Presthusaunet, som betjenes av bussruter 24 (kun skoledager), 36 (hvert 10. og 15. min morgen/ettermiddag), 80 (arbeidsrute) og 94 (arbeidsrute). Det er rute 36 som er hovedrute gjennom området og har flere avganger i timen, særlig i morgen- og ettermiddagsrushet.

4.17 Kulturminner

Det er ikke gjort registreringer av kulturminner i eller rett ved planområdet.

4.18 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke spesielt for sosial infrastruktur.

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

Overordnet VA-plan for reguleringsplan bestilles ved oppstart av planarbeid.

4.20 Plan for avfallsøsning

Bebyggelsen størrelse tilsier en løsning med nedgravde bunntømte containere for avfall. Det har vært avholdt møte med Trondheim renholdsverk, hvor det er avklart at denne løsningen er god for de, og de kan snu renovasjonsbil inn Skogvegen, hvor renovasjonsanlegg er plassert (se plankart og situasjonsplan).

5. konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget vurderes nærmere før det sendes inn til 1.gangsbehandling.