



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4

N-7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Jon Sivert Granhaug

Vår referanse
21/10406-4 (129227/21) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

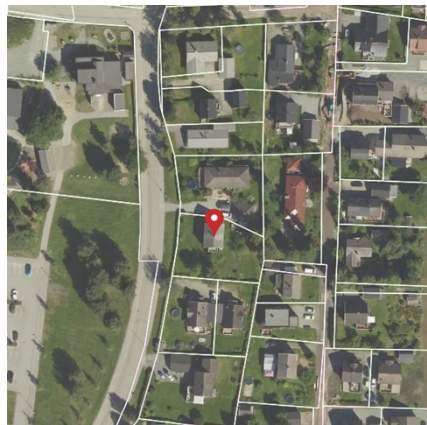
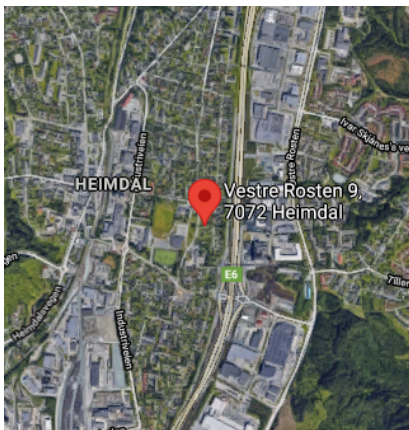
Dato
06.07.2021

Vestre Rosten 9, anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 25.03.2021 og til møte med kommunen 23.6.2021.

Planarbeidet gjelder Vestre Rosten 9.



Planens navn er Vestre Rosten 9. Dersom det velges å ta med eiendommen i nord, Vestre Rosten 11, suppleres planens navn tilsvarende.

Plankonsulent er:

Voll Arkitekter AS v/ Rasmus Bolvig Hansen, Verftsgt. 4, 7042 Trondheim, tlf: 73 87 38 00,
rasmus.bolvig@vollark.no og Berit Kyllø Steinmoen, berit.kyllo.steinmoen@vollark.no

Forslagstiller er:

Breidablikk Hageby AS v/ Arne Krogstad, Ola Setroms veg 10e, 7024 Trondheim,
akrogstad@gmail.com, og Øyvind Gartland, oyvind.gartland@gmail.com

Kontaktpersoner på byplankontoret er:

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

Byplankontoret v/Jon Sivert Granhaug, Pb 2300 Torgarden, 7004 Trondheim, tlf 97 59 06 43, jon-sivert.granhaug@trondheim.kommune.no og Ove Leraan, ove.leraan@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

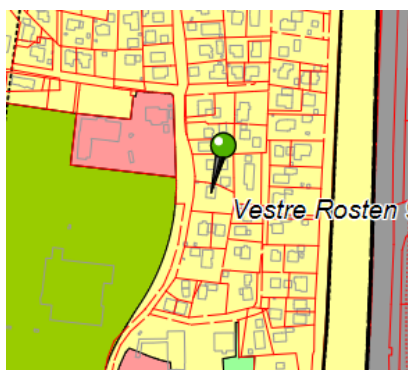
Hensikten med planarbeidet er fortetting med boligbebyggelse. Bebyggelsen foreslås i to etasjer med en inntrukket tredje etasje med flatt tak. Skisseprosjektet viser 16 stk. boenheter med en overvekt av to- og tre roms. Planområdet har en størrelse på ca 1,4 daa som gir en tetthet på litt over 11 boliger pr. daa. Parkering foreslås i kjeller med ny biladkomst fra Vestre Rosten. Parkeringsdekningen foreslås lavere enn kravet i kommuneplanens arealdel (KPA), mellom 0,8-1 pr. boenhet/ 70 m² BRA boligformål. Renovasjonsløsning foreslås ved eksisterende avkjørsel slik at den kan betjene Vestre Rosten 9 og 11.



Forholdet til overordnet plan og føringer

Planskissen er samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Eiendommen er vist som «boligbebyggelse-nåværende» i KPA. Krav til uterom er «ytte sone» § 30.3: Det skal legges til grunn minimum 50 m² pr 100 m² BRA boligformål eller boenhet. For utforming av uterom vises det til «veileder for uterom».

Krav til parkering (biler og sykler) er «ytte sone» § 14.1: For biler skal det legges til grunn min. 1,2 pr 70 m² BRA eller pr boenhet. For sykler er kravet min. 2 stk. pr 70 m² BRA eller pr boenhet.

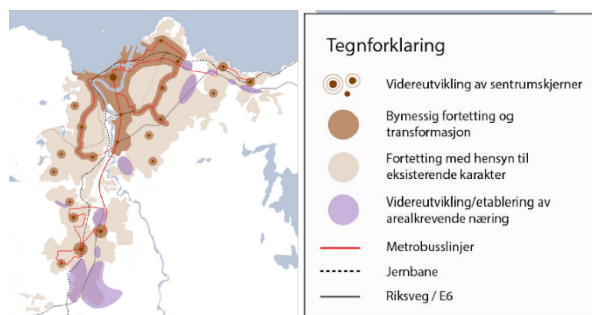
Planskissen avviker fra kravet til bilparkering da det foreslås mellom 0,8-1 bilparkeringsplass pr. boenhet/ 70 m² BRA boligformål. Det er ikke redegjort for sykkelparkering eller parkering for servicebiler.

§ 9.1 (KPA) Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter. *Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.*

Planskissen gir brudd med eksisterende karakter og helhetsløsningen bør bearbeides for å oppnå god bokvalitet.

Byutviklingsstrategien

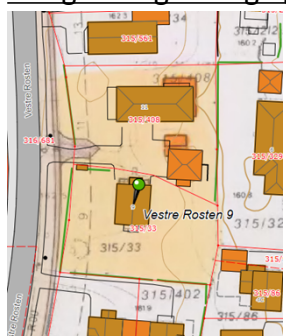
Strategien for ønsket boligutvikling er at hvor det er enklest å velge gange, sykkel eller kollektive transportmidler, bør det være høyest tetthet av boliger. Dette gjelder sentrumsområdene knyttet til Midtbyen, lokale sentrum og knutepunkter i andre bydeler og langs de sentrumsnære metrobusslinjene. Dette er *områder for bymessig fortetting og transformasjon.*



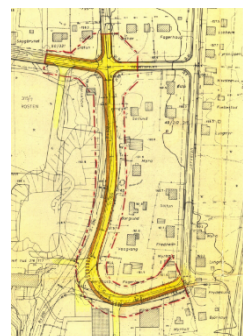
Resten av den eksisterende bystrukturen bør også fortettes og utnyttes bedre. Dette er *områder for fortetting med hensyn til eksisterende karakter*. Fortetting skal skje mer varsomt slik at den variasjonen og de mange kvalitetene som finnes i de eksisterende bomiljøer bevares.

Planområdet ligger innenfor områder for fortetting med hensyn til eksisterende karakter og bryter med byutviklingsstrategien da det foreslås en tetthet over 10 boenheter pr daa i et område med småhusbebyggelse.

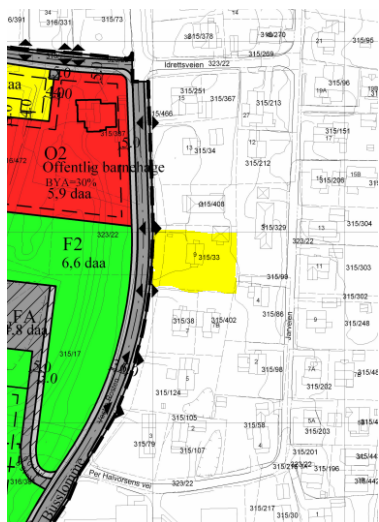
Tidligere regulering og berørt reguleringsplan



Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder, 1950 (r0012)
Regulerer boligbebyggelse og byggegrense langs Vestre Rosten.



Reguleringsplan Rostenveien mellom Jarleveien og Idrettsveien, 1968 (r1093)
Regulerer Vestre Rosten forbi planskissen.



Reguleringsplan for Breidablikk skole og idrettsområde, 2009 (r1060b)

Planen regulerer fortau på vestsiden av Vestre Rosten og annen veggrunn på østsiden av Vestre Rosten. Planen regulerer også adkomst til eiendommer. Foreslåtte adkomst lenger sør på eiendommen avviker fra reguleringsplanen.

Viktige utfordringer i planområdet

Fortetting ift steds karakter og med kvalitet

Steds karakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.

Det sentrale er at plassering og bygningens høyde, bredde og lengde er tilpasset eksisterende situasjon. Variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk kan aksepteres så lenge bygningsvolum har en dimensjon som passer inn.

Slik planskissen foreligger, er ikke den helhetlige løsningen godt nok ivarettatt. Dette går på tilpasning til steds karakteren, boligkvalitet og konsekvenser for naboene.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet, men at planforslaget må omarbeides slik at fortettingen blir mer i tråd med steds karakteren og vil gi bedre bokvalitet og mindre konsekvenser for naboene. Dette innebærer at tettheten må reduseres betydelig i prosjektet. Det kan vurderes å slå sammen begge eiendommene Vestre Rosten 9 og 11 i planarbeidet for å få til en samlet utvikling, da eiendommene har felles adkomst i dag og eierforhold muliggjør dette.

Fortetting ift steds karakter og med kvalitet

Steds karakteren i området domineres av småhusbebyggelse og relativt store eiendommer (ift boenheter/dekar) med mye vegetasjon. Planforslaget må ta hensyn til dette i det videre planarbeidet. Blant annet må bebyggelsen utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

Bokvalitet

Bebyggelsen fyller veldig mye av tomta og det er foreslått kun byggegrense ut mot veg. Dette gjør at uterommene på sør og østsiden blir smale med lite kvalitet.



Planskissen viser at bygget blir liggende helt inntil naboens garasje. Dette gjør at bolig i 1. (og kanskje 2.etg) på hjørnet i hovedsak vil ha fasade/vinduer mot øst. Dette er i strid med intensjonen i KPA om ensidige boliger.

Den største leiligheten mot nord har kun en smal fasade mot vest - planløsningen her bør også vurderes mot bestemmelsen om ensidige boliger.

Tilgjengelig boenhet og universell utforming

- Bruk helst begrepet tilgjengelig boenhet istedenfor livsløpsstandard og universell utforming om bolig. Tilgjengelig boenhet er begrepet som brukes i TEK17.
- Det må vises hvordan universell utforming ivaretas med hensyn til fremkommelighet til alle aktivitets- og rekreasjonsarealer. Dette gjelder spesielt tilgjengeligheten til og fra uteområdene inn i bebyggelsen. Hvordan kommer man seg til uterommet på sør-østsiden av bebyggelsen?
- Det er krav om at alle boliger over 50 m² skal være tilgjengelig boenheter, og det er krav om heis i blokka på 3 etasjer. Det er også krav om at 50% av de leiligheter som er under 50 m² har tilgjengelig boenhet.
- Det bør vurderes fellesareal i 1. etasje, som et uformelt treffsted.

Slagskygge

Foreslåtte bebyggelse gir slagskygge på spesielt uterommet i vest til eiendommen Jarveien 6. Virkninger for solforhold på naboers uterom må tallfestes (i % solbelysning på ulike tidspunkt). Spesielt på de arealer som brukes som uteoppholdsarealer. Dette gjelder følgende tidspunkt: 21. mars kl. 12 og 18, 22. april kl. 12, 15 og 18, og 23. juni kl. 20. Eksisterende vegetasjon som trær må også tas med.

Samferdselsforhold*Adkomstforhold*

Planskissen viser ny biladkomst fra Vestre Rosten lengst sør på eiendommen der rampe til p-kjeller er lokalisert på det mest solfylte uterommet i dag (mot sør).

Dagens felles adkomst med Vestre Rosten 11 bør opprettholdes og nedkjøringsrampa bør plasseres mest mulig inne i bygningen. Dette vil kunne gi mer uterom da mindre areal blir bebygd.

Bilparkering

Planskissen viser noe lavere parkeringskrav enn hva KPA krever som minimum parkeringsdekning. Vi foreslår at det sikres at hver boenhet får minimum én bilparkeringsplass.

Det er ikke vist besøkparkering/ parkering for tjenestebiler i planskissen. Besøkparkering bør lokaliseres slik at den er lett tilgjengelig for besøkende.

Det må legges til rette for at alle parkeringsplasser for bil skal ha lademulighet, enten ved at ladepunkt etableres, eller at det legges til rette for at dette enkelt kan etableres. Dette må sikres som krav i bestemmelsene «*jamfør sak 31/19 i Formannskapet 12.2.2019*».

Sykkelparkering

Planforslaget må vise sykkelparkering. Da det foreslås lavere bilparkeringsdekning må dette kompenseres med høyere sykkelparkeringsdekning. Det foreslås at det settes krav om minst tre sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet.

Fullverdig fortau forbi planområdet

Vestre Rosten har fullverdig fortau på vestsiden (3m bredde + vegskulder), og et smalere fortau på østsiden forbi planområdet. Det må reguleres inn fullverdig bredde på fortau på østsiden av Vestre Rosten forbi planområdet som vil sikre at en framtidig oppgradering reguleres. Løsningen må vises med vegprofil etc. og det må sendes inn en vegplan for offentlig anlegg.

Klima og samfunn

Er det gjort vurderinger og beregninger som sannsynliggjør hvorvidt det i et bærekraftperspektiv er bedre å rive eller å bevare eksisterende bygningsmasse? Er det vurdert alternativer til riving av bygg, for eksempel kombinasjon av eksisterende og ny bygningsmasse?

Vann og avløpsforhold, jf. vedlagt V/A notat

- Nærmeste kommunale ledninger er i Jarlevegen.
- Ledninger eldre enn 1980 og med inspeksjon som er gjort for mer enn 5 år siden skal TV-inspiseres med tanke på mulig utskifting, og VA-planen må angi hvilke ledninger dette gjelder. Det må gjennomføres før teknisk plangodkjenning.
- Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling.
- Før søknad om tillatelse til igangsetting av tiltak, skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

Geoteknikk

I området er det breelavsetning med torv og myr mot øst. Det er ikke angitt hvor det er skille mellom de ulike massene. Dette vil ha betydning for fundamentering rundt bebyggelsen, spesielt mtp på torv.

I bestemmelsene må det stilles krav om geoteknisk prosjektering som skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom det skal spuntes, må det også stilles krav i bestemmelsene knyttet til støy og rystelser i anleggsfasen.

Renovasjon

Det må vises i plankartet hvor de nedgravde containerne skal stå. Maksimal gangavstand for levering av restavfall skal være 50 m. Renovasjon må sikres i bestemmelsene. Forslag til bestemmelser:

Husholdningsavfall

§ Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

Vilkår for gjennomføring

§ Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Framkommelighet for renovasjonsbilen må beskrives og vises med sporing (vendehammer TK02). Det er ikke ønskelig å løfte containere over fortau ved tømming. Med tanke på antall boenheter det planlegges for, er det kapasitet til at også flere kan tilknytte seg renovasjonsløsningen. Dette kan det legges til rette for, dersom naboene ønsker det.

Skolekapasitet og skoleveg



Barneskole: Beregnet ledige plasser om 6-10 år: 57
Ungdomsskole: Beregnet ledige plasser om 10-14 år: 58
Skolekretsen har ledig skolekapasitet.

Breidablikk barneskole og Heimdalshallen ligger rett på andre siden av Vestre Rosten.

Plankartet

Plankartet må vise byggegrense og parkeringskjelleren må ligge innenfor byggegrensa.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at 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 vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt 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. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet fordi tiltak i planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planbeskrivelsen

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det er enighet om at analysen skal omfatte temaer som foreslått i foreløpig ROS datert 23.03.2021.

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

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Annet

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

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes språkprofil: <https://www.sprakradet.no/globalassets/klarsprak-ny/arbeidsmetoder/kommunale-sprakprofiler/trondheim-kommunes-sprakprofil.pdf>

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Bruk av svalganger mot offentlig veg må unngås.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

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.

Plankonsulent/forslagstiller bør holde åpent informasjonsmøte med naboer. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller Breidablikk Hageby AS v/ Arne Krogstad, Ola Setroms veg 10e, 7024 Trondheim i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ
Planomriss på kart i målestokk 1:5000
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

Breidablikk Hageby AS v/ Arne Krogstad, Ola Setroms veg 10e, 7024 Trondheim,
akrogstad@gmail.com, og Øyvind Gartland, oyvind.gartland@gmail.com
Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag