

Vestre Rosten 9. Nabomøte 2022.01.27 Kortfattet referat

Det ble avholdt digitalt infomøte torsdag den 27/1 2022 kl. 19 på Teams. Til stede var arkitekt Rasmus Bolvig Hansen (RBH) fra Voll Arkitekter, plankonsulent på detaljreguleringsplan for Vestre Rosten 9 og del av Vestre Rosten 11.

Forslagstiller til reguleringsplanen er Breidablikk hageby AS.

1. RBH la kortfattet frem Voll Arkitekter sitt planinitiativ fra mars 2021. Planinitiativet finnes på arkitektens hjemmeside. Planinitiativet viste et bygg på i alt 16 boliger og på 2 fulle etasjer samt inntrukket 3. etasje.
2. RBH la kortfattet frem kommunen sitt tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøtet. Brevet finnes på arkitektens hjemmeside og angir hvilke punkter Voll Arkitekter (som plankonsulent) må svare ut i endelig planforslag. I tillegg inneholder brevet føringer og anbefalinger fra plankontoret, dersom kommunedirektøren skal kunne fremme reguleringsplanen for politisk vedtak med en positiv innstilling.
3. RBH orienterte kort om planprosessen.
 - Det er nå varslet planoppstart, og gitt 3 ukers svarfrist for evt. merknader. Alle har mulighet for å komme med merknader. Og alle innkomne merknader skal vedlegges reguleringsplanforslaget, når dette sendes til kommunen plankonsulenten.
 - 1. behandling i kommunen foretas av Byplankontoret, som vurderer hvorvidt reguleringsplanforslaget kan fremmes slik det foreligger. Eller om de vil anbefale endringer. Plankonsulenten gis da mulighet for å revidere planforslaget innen det tas opp til behandling.
 - Når kommunen velger å legge ut planforslaget til off. ettersyn (med eller uten evt. endringer), så vil naboene få skriftlig varsel om dette av kommunen og gis en svarfrist på min. 6 uker for å komme med evt. merknader til planforslaget.

Kommunen vil da ha et samlet planforslag tilgjengelig på Bytorget og på sine nettsider.

 - Sluttbehandling og endelig vedtak av reguleringsplanen (og beslutning ang. hva som kan bygges og under hvilke vilkår) er politisk.
4. Det ble av RBH lagt frem revidert skisseprosjekt med 14 boliger og 2 etasjer + inntrukket 3. etasje. Tegningene er lagt på arkitektens hjemmeside.

5. Følgende spørsmål/kommentarer fra fremmøtte beboere ble notert av RBH. Spørsmålene/kommentarene vil bli svaret ut av plankonsulenten i reguleringsplanforslaget som sendes til kommunen:
- Det ble spurt inn til avgrensning av strøket mtp. strøkarakter. Arkitekten vurderer strøket til å være den sammenhengende bebyggelsen mellom Industriveien og E6, fra Sandmoen i sør og i prinsippet opp til Jernbanebyen i nord.
 - Det ble av en nabo gitt kommentar om at de fremlagte skissene etter hans vurdering bryter med stedets karakter uten at det tilføyes nye kvaliteter. Dette i forhold til kommuneplanens Arealdel § 9.1. Reguleringsplanens forhold til Kommuneplanens Arealdel § 9.1 vil bli svaret ut av plankonsulenten i planforslaget som sendes til kommunen.
 - Det ble av nabo spurt inn til skisseprosjektet/reguleringsplanen sitt forhold til kommunen vedtak i sak: 168/18; fortetting med kvalitetet i byggesaksbehandlingen.
 - Det ble av nabo spurt inn til skisseprosjektet/reguleringsplanen sitt forhold til Byggforsk sine veiledere for småhusområder og fortetting i byområder.
 - Det ble av nabo spurt til vinkelen i snitt-tegninger målt fra tomtegrensen mellom Vestre Rosten 9 og Jarveien 6 og til møne på dagens bygg på Vestre Rosten 9. Og samme vinkel målt til skissert bygg i fremlagte skisser. Det ble avtalt at vinkler referatføres.
 - Vinkelen er hhv. ca. 25 grader for dagens situasjon
 - Og ca. 51-56 grader i skissen (pga. varierende avstand til tomtegrense)
 - Min. avstander til naboer er i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4 (dvs. min. 4 m avstand og ikke under halve fasadehøyden). En reguleringsplan vil kunne sette større eller mindre avstand. Det ble lagt frem forslag om å øke byggegrenser mot naboer av hensyn til solforhold og innsyn
 - Det ble lagt frem forslag om å legge planlagt bebyggelse lengere vest – inntil byggegrense gitt i gjeldende reguleringsplan r12 fra 1950.
 - Det ble spurt inn til innsyn og bedt om at dette dokumenteres i komplett planforslag mtp.
 - Det ble kommentert og spurt inntil leilighetssammensetning og om boligsammensetningen hadde for mange små boliger.
 - Det ble spurt inntil muligheten for å bevare/renovere dagens 2-mannsbolig på Vestre Rosten 9.
 - Det ble understreket viktigheten av hensyn til naboers solforhold.

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS
Rasmus Bolvig Hansen, Arkitekt MNAL