



Detaljregulering av Vestre Rosten 9, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.08.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Breidablikk Hageby AS.

Et tidligere planforslag ble behandlet av bygningsrådet i sak 18/23 den 07.02.2023 med følgende vedtak:

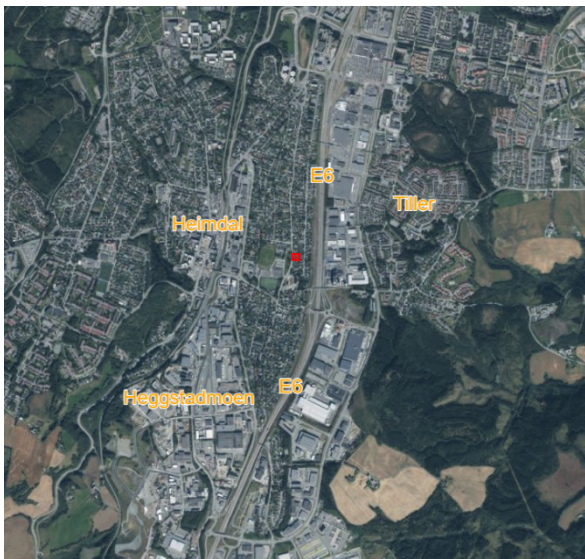
«Bygningsrådet avviser å legge forslag til detaljregulering av Vestre Rosten 9 ut til offentlig ettersyn, og å sende det på høring. Forslaget bryter med steds karakteren og representerer en for sterk fortetting i et typisk småhusområde.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 11.01.2023, i bestemmelser sist endret 16.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.01.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.»

På bakgrunn av revidert materiale (datert 09.07.2023) fremmes planforslaget på nytt. Hensikten med planen er å fortette med boligbebyggelse innenfor eksisterende boligeiendommer. Planforslaget omfatter nå en bygning i to etasjer med loftetasje og saltak, totalt seks boenheter.

Vesentlige endringer fra forrige behandling i bygningsrådet er at planforslaget er redusert fra tolv til seks boenheter, mindre totalt BRA (bruksareal) og markant bedre stedstilpasning med tanke på småhusstrukturen i området. Det foreslås bakkeparkering i stedet for p-kjeller, og planområdet er også redusert i størrelse. Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Planområdet lokaliseres er vist med rød skravur.

Planstatus

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)

SPR-BATP sier at «potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.»

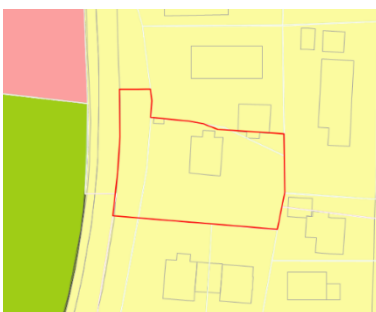
Planforslaget vurderes å være i tråd med SPR-BATP da det foreslås fortetting i eksisterende boligområde.

Byutviklingsstrategien 2020 og nullvekstmålet

Området vurderes å ha god kollektivdekning og gangavstand til Heimdal sentrum.

Planforslaget vurderes å imøtekomme byutviklingsstrategien da det er store muligheter for å velge gange /sykkel og kollektiv som transportmiddel til Heimdal sentrum.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)



Planområdet er i KPA vist som «nåværende boligbebyggelse» i ytre sone, og planforslaget er i tråd med ønsket arealbruk i KPA.

Planforslaget avviker med parkeringsnormen da det foreslås 1,0 bilparkeringsplass per boenhet eller per 70 m² BRA boligformål, mens normen er minst 1,2.

Planforslaget er i tråd med normen for uteoppholdsareal og legger til grunn minst 50 m² per boenhet eller per 100 m² BRA boligformål.

Gjeldende reguleringsplan (r0012) Heimdal stasj. Område i Tiller og Leinstrand Herreder

(1950)

Planen gir føringer om 8 m mellom gjerdelinje og veg og 18 m byggelinje, ingen bygninger høyere enn to etasjer og at det tillates ett våningshus og garasje eller mindre uthus.

Planområdet, eksisterende forhold



Planområdet omfatter i sin helhet eiendommen gnr/bnr 315/33 (Vestre Rosten 9) og litt av eiendommene gnr/bnr 315/408 (Vestre Rosten 11) og del av gnr/bnr 316/681 (off. vegareal).

Det er samme familie som eier Vestre Rosten 9 og 11, men det har ikke vært ønskelig å regulere begge eiendommene

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 1 daa og ligger i et boligområde langs Vestre Rosten på Heimdal, sør i Trondheim kommune. Det er ca. 200 m til E6 i øst, men planområdet er godt skjermet mot støy på grunn av støyskjermer langs E6. Via eksisterende fortau er det gangavstand til sentrumsområdet på Heimdal (ca. 400-800 m /5 – 10 minutters gange). Via eksisterende nett av fortau og gang- og sykkelveger er det også kort avstand til Tiller handelssenter (ca. 500-1000 m gange /ca. 10 – 12 minutters gange). Eksisterende boligeiendommer grenser til planområdet fra sør, øst og nord. Veggen Vestre Rosten grenser til planområdet i vest.

Dagens arealbruk, eksisterende bebyggelse og ombrukspotensiale

Eksisterende enebolig er fra 1920-tallet med tre etasjer over kjeller. Grunnmur, etasjeskillere, yttervegger og takkonstruksjon fremstår som originalt oppført uten vesentlige oppgraderinger.

Eneboligen vurderes å ha oppnådd og overskredet sin levetid, og foreslås revet. Dagens krav til energieffektivitet, akustikk, brannsikkerhet og bæreevne gjør at ingen deler av bygningen kan gjenbrukes, se vedlegg nr. 8. «Vurdering av konstruksjon, Vestre Rosten 9» datert 01.09.2021.

Stedets karakter; tilstøtende arealbruk og bygningsstruktur

Planområdet er en boligtomt i et etablert boligområde fra mellomkrigsårene med småhusbebyggelse mellom boligveiene Vestre Rosten og Jarveien. Bygningene i området er i hovedsak 1 – 2½ etasjer med i hovedsak saltak og oppført i tre.

På den andre siden av E6 i øst er det store bygg for handel tilhørende Tiller sentrum i tillegg til industri. På vestsiden av Vestre Rosten ligger det større offentlige bygg (skole, barnehager og sportshall) med grønne og romslige uteområder. I Heimdal sentrum (vest for Industriveien) skifter området karakter til mer urbane høyblokker med innslag av industri og næring.

Topografi, landskap, solforhold og lokalklima

På vestsiden heller tilliggende areal slakt mot vest og er noe terrassert ved idrettsanlegget. Her finnes også en rekke bjørketrær ut mot Vestre Rosten. Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt, men heller noe østover fra høyeste punkt på ca. kote +161,5 til laveste nivå på ca. kote +160,2 helt øst på tomten. Det er gode solforhold i området pga. det flate terrenget.

Området er forholdsvis åpent og kan dermed være vindutsatt. Fremherskende vindretning er fra sørvest, og det er noe beplantning på vestsiden av Vestre Rosten som vil ta av for noe av vinden.

For boliger langsmed Vestre Rosten er det etablert store forhager med hekker, trær og plen. Dette er et viktig estetisk trekk ved området, og i høy grad med på å binde sammen bebyggelsen i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen verneverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet; og ingen bygg med kulturhistorisk verdi.

Natur- og rekreasjonsverdier

Det er ingen registrerte naturverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Vest for planområdet ligger Heimdal idrettsanlegg og samfunnshus med innendørshall. Ca. 800 m øst for planområdet er Tillermarka som kan nås via eksisterende gang- og sykkelveger.

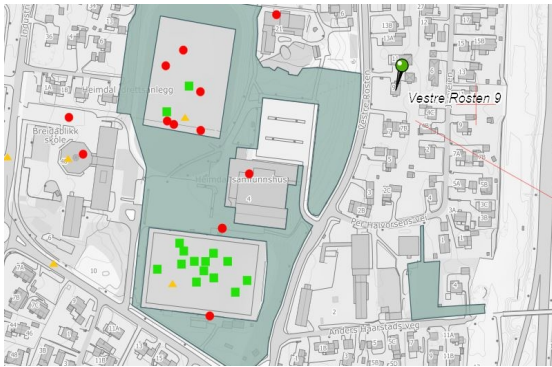
Trafikkforhold; adkomst, vegsystem og trafikkmengder, trafiksikkerhet og kollektiv

Planområdet har adkomst fra samlevegen Vestre Rosten – kommunal veg (30 km/t-sone) som har fortau (2,5 m) forbi planområdet. Veibanen er 6 m bred og fremstår oversiktlig uten krappe svinger. ÅDT i Vestre Rosten forbi planområdet er ca. 2.700 kjøretøy/døgn med en andel tungtrafikk på 6 % (NVDB 2021).

Hovedsykkelnettet går fra Heimdal sentrum i Johan Tillers veg frem til Vestre Rosten, og herfra videre i Anders Haarstads veg og over E6 på eksisterende gang- og sykkelbru. Trafiksikkerhet og trafikkavvikling for planområdet er god.

Det er busstopp ca. 50-100 m fra planområdet i Idrettsveien, og det er ca. 8-9 minutters gange til Heimdal Stasjon hvorfra det går både tog og metrobuss samt en del lokalbusser. Det tar ca. 5-6 minutter å gå til busstoppet ved Hårstadkrysset (ved E6) fra planområdet. Planområdet vurderes å ha veldig god kollektivdekning.

Barns interesser



Barnetråkkregistreringer fra 2014 viser ingen registrerte punkter innenfor planområdet, men mange i området for Breidablikk skole og idrettsanlegg. Krysset Idrettsveien-Vestre Rosten er registrert som «et sted jeg prøver å unngå». Krysset er notert å ha uoversiktlig trafikk.

Registrerte barnetråkk i områdets nærhet (TK kartløsning)

Sosial infrastruktur; skolekapasitet og barnehagedekning

Planområdet ligger innenfor Breidablikk skolekrets (barneskole). Det er ledig kapasitet i grunnskolen (49 plasser om 6-10 år). Ungdomsskole er Åsheim, også med ledig kapasitet framskrevet (75 plasser om 10-14 år). Barnehagekapasiteten er ikke kjent, men det er flere barnehager i nærområdet.

Teknisk infrastruktur; VA og energi

Kommunal vannforsyning er fra ledning i Jarveien. Eksisterende stikkledning fra den kommunale Ø200-ledningen i Jarveien til planområdet er en felles Ø32-vannledning for Vestre Rosten 7, 9 og 11. Stikket fra Vestre Rosten 9 til Ø32-fellesledningen har en dimensjon på 25mm og ble etablert i 1984. Fra eksisterende bygning i Vestre Rosten 9 går det en stikkledning til det kommunale spillvannsnettet i Jarveien. Den kommunale spillvannsledningen er fra 2016 og har en dimensjon på 200 mm. Ifølge sanitærmeldinger er den private stikkledningen inn til tomten en Ø125-ledning av betong med leggear 2014. De siste meterne av Ø125-stikkledningen inn til husveggen er en Ø110-ledning av PVC-materiale. I Jarveien ligger det en kommunal overvannsledning med leggear 2016 og med en dimensjon på 315mm. Ettersom både spillvannsledningene og overvannsledningen er fra samme årstall og det tidligere har vært et fellessystem i Jarveien, antas det at det ble etablert separatsystem i Jarveien i 2016. Det er ikke behov for ny nettstasjon som en følge av planforslaget.

Grunnforhold; stabilitetsforhold og rasfare

Eiendommen ligger på en rygg av breelvavsatt materiale orientert i retning nord-sør. Mot øst og vest er det indikert en overgang til marine avsetninger og med et toppdekke av torv/myr og oppfylte masser. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

Det ble utført en egen undersøkelse på eiendommen bestående av to totalsonderinger og opptak av én prøveserie i ett av punktene, se geoteknisk notat 13.04.2023 (vedlegg nr. 5).

Undersøkelser viser grove friksjonsmasser av sand og grus ned til minst 15 meter under terrengnivå i borepunktene. Det er registrert noe humusinnhold og planterøtter i et topplag med ca. 1 meters mektighet. Det er ikke utført undersøkelser for å kartlegge grunnvannstanden på eiendommen. Med de grove massene i grunnen antas denne å stå

forholdsvis dypt. Berg er ikke registrert i noen av borpunktene, og bergoverflaten antas å ligge dypt i området. Ut fra kartlagte løsmasser i kartet fra NGU er det videre antatt godt infiltrasjonspotensiale på eiendommen.

Trondheim kommune har utført enkelte grunnundersøkelser i nærområdet tidligere, blant annet i forbindelse med oppgradering av VA-nett langs Jarveien (R.1739) og Breidablikk idrettsanlegg (R.1533). Disse undersøkelsene er benyttet som del av kunnskapsgrunnlaget for det geotekniske notatet.

Støyforhold og luftforurensing



Området har lave støynivåer selv om det ligger relativt nært E6. E6 ligger lavt i terrenget i forhold til boligfeltet og det er god skjerming med jordvoll og støyskjerm. Trondheim kommunes støysonekart (døgntrafikk) viser i hovedsak grønn og hvit støysone med et marginalt areal med gul støysone nærmest tilstøtende boliggate er støyutsatt. Vedlagt støyrapport viser litt større omfang av gul sone enn i kommunalt kart, se vedlegg nr. 6

Støysonekart døgntrafikk (Trondheim kommunes

kartløsning)

Det er ikke kjent fare for luftforurensning i området, selv om området ligger relativt nært E6. Fremherskende vindretning (sørvestavind) vil føre partikkelforurensning fra E6 i retning vekk fra planområdet.

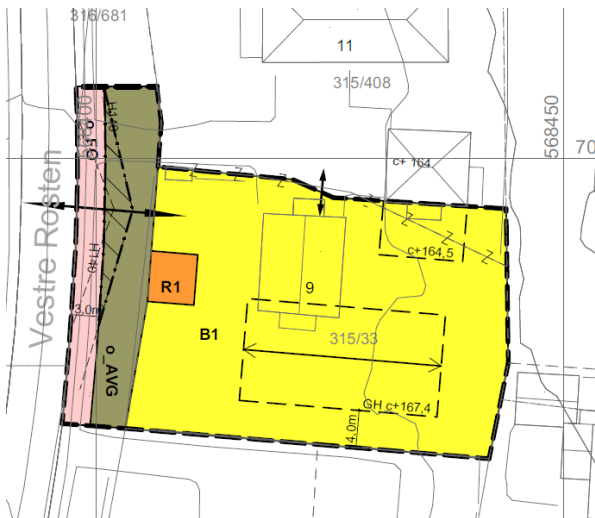
Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det vurderes å ikke være noe risiko knyttet til eksisterende situasjon.

Beskrivelse av planforslaget

For oversiktens skyld vises også tidligere planforslag som ble avvist i bygningsrådet.

Planlagt arealbruk og reguleringsformål



TEGNFORKLARING PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12.5, PLANFORMÅL (SOSIKODING I PARENTES)

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjon (1550)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

LINJESYMBOLER M.V.

- Plangrense
- Formålsgrænse
- Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- Byggegrænse (1211)
- Frisiktlinje (1222)

§ 12-6 HENSYNSSONER

Sikringssoner

Frisikt (H140)



← → Møneretning (1273)

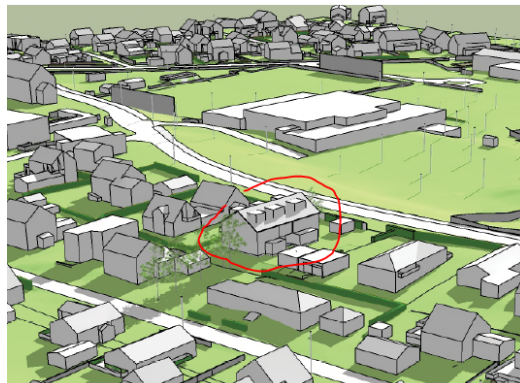
PUNKTSYMBOLER

→ Avkjørsel (1242)

Planlagt bebyggelse; plassering, utforming og terrengtilpassning

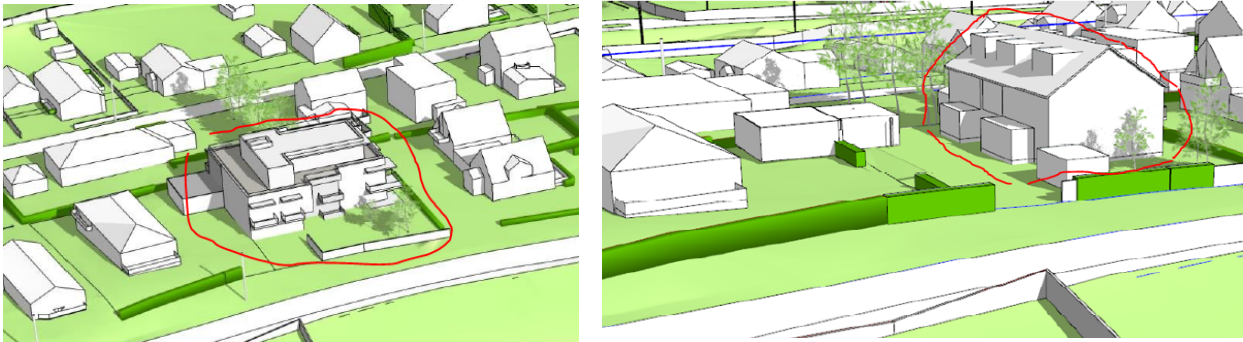


3D perspektiv fra sørvest (Voll arkitekter AS), tidligere forslag som ble avvist.



3D perspektiv fra nordøst (Voll arkitekter AS), planforslaget.

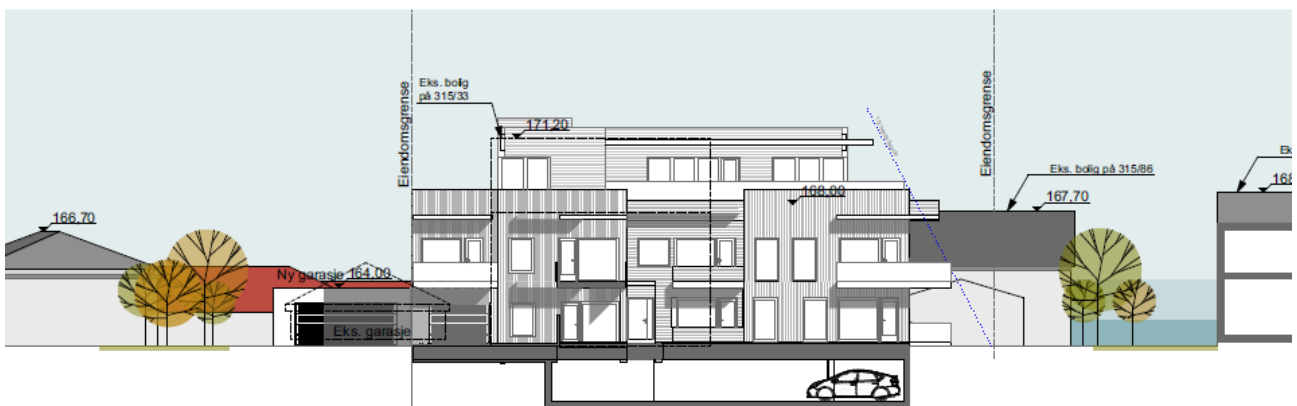
Ny bebyggelse plasseres sørøst på tomten slik at områdets stedskarakter med store forhager videreføres. Tidligere lå bebyggelsen nærmere Vestre Rosten. Bebyggelsen består nå av en seksmannsbolig (seks boenheter) i to etasjer med en tredje loftsetasje i saltak med muligheter for kobbhus. I tillegg foreslås det bygd en carport for to biler ved siden av naboens garasje.



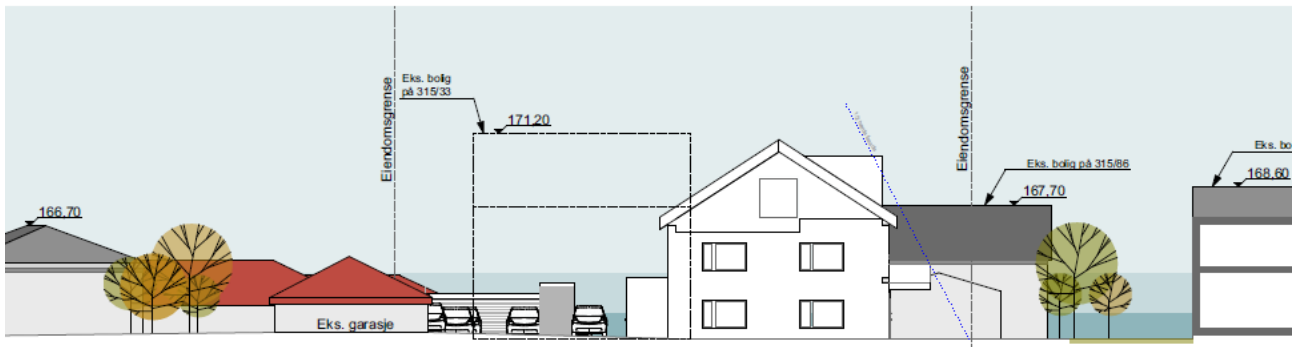
Venstre: Tidligere foreslått bebyggelse. Høyre: Revidert forslag på bebyggelse. Begge sett fra veien Vestre Rosten.

Grad av utnyttning; volum, byggehøyder, antall boliger og leilighetsfordeling

Grad av utnyttning vil utgjøre ca. 680 m² for felt B1 der ca. 128 m² BRA går med til balkonger og utendørs biloppstillingsplasser. BRA boligformål vil utgjøre ca. 540 m². Maks byggehøyde (mønehøyden) er også noe redusert ned til høydekote +171 som er 0,5 m lavere enn tidligere forslag. Maks gesims er satt til høydekote +167,4. Det åpnes opp for kobbhus og takvinduer. Maksimum høyder er sikret i plankartet og bestemmelser. Det foreslås at 2-roms leiligheter skal til sammen utgjøre maksimum 50 prosent av boenhetene. 3- og 4-roms leiligheter skal til sammen utgjøre minimum 50 prosent av boenhetene. Det tillates ikke 1-romsleiligheter. 2-roms leiligheter skal være på min. 35 m² BRA. 3-roms leiligheter skal være på min. 45 m² BRA. 4-roms leiligheter skal være på min. 75 m² BRA, se §3.2 Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er på ca. 60 m² sBRA.



Snitt sett fra Vestre Rosten av tidligere forslag som ble avvist.



Snitt sett fra Vestre Rosten av revidert forslag.

Bomiljø og bokvalitet

Området vurderes som familievennlig med småhusbebyggelse, skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærheten. Området bygger opp om 10-minuttersbyen med gangavstand til tilbudene i Heimdal sentrum med nærhet til metrobuss og gang- og sykkelforbindelser. Tillermarka er tilgjengelig via gang-sykelbru over E6 ca. 800 m østover.

Uteoppholdsarealer

Alle boenhetene får egen sørvendt balkong/terrasse. I tillegg planlegges det for to felles uteoppholdsareal på bakken med gode solforhold og godt skjermet for støy. Uterommet mot Vestre Rosten vil få kveldssol og vil bidra til å opprettholde det grønne preget i området med forhager. Med et vanlig tett gjerde (1,5 m høyt) mot Vestre Rosten, sikres felles uteoppholdsareal og de nærmeste boenhetene mot vegtrafikkstøy, se §§6.2 og 7.3

Minimum krav til uterom er 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet (midtre og ytre sone, se KPA §30). Det er lagt til grunn beregning utfra BRA boligformål. For 540 m² BRA boligformål gir det et samlet krav på minst 270 m² BRA uterom (540 m² * 50 m² / 100 m² boligformål) der minst halvparten (135 m²) skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

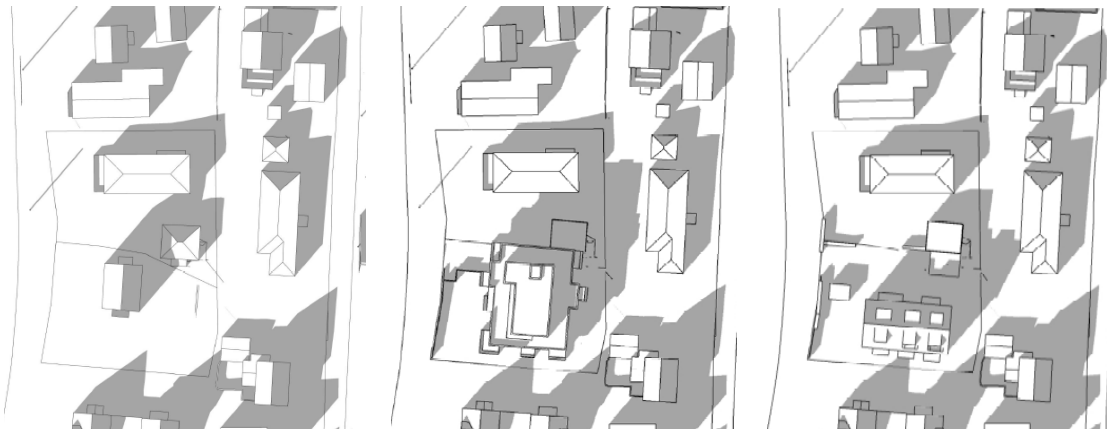
Uteromsregnskapet viser ca. 182 m² fellesareal på bakkeplanet og ca. 100 m² som private terrasser/ balkonger, totalt ca. 282 m².

Krav til solfylt areal er minst halvparten av kravet til fellesareal på bakkeplanet (ca. 67 m²).

Solfylt areal 21. mars kl.15 utgjør ca. 78 m², mens solfylt areal 23. juni kl.18 utgjør ca. 81 m².

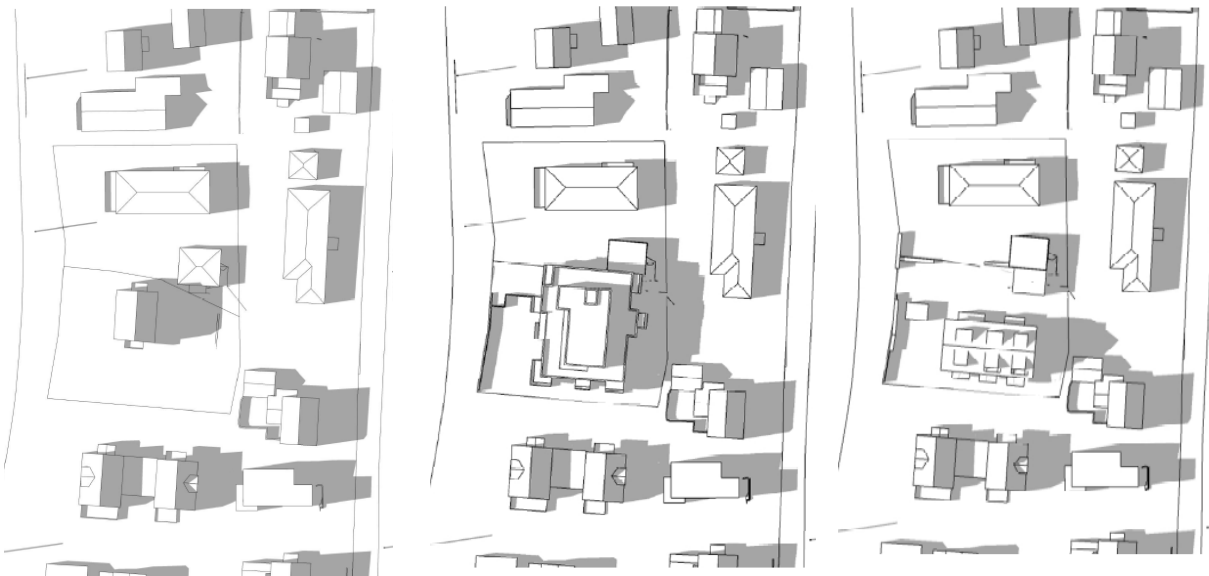
Krav til mengde og kvalitet på uterom er oppfylt i tråd med minimumskravet i KPA.

Sol- og skyggeforhold, konsekvenser for naboer



Sol og skyggeforhold 21. mars kl. 15 fra venstre til høyre; dagens situasjon, tidligere forslag, planforslaget

Sol –og skyggeforhold 21. mars kl. 15 viser at både Vestre Rosten 11 og nabo i Jarveien 6 får mindre slagskygge og bedre solforhold sammenlignet med tidligere forslag.



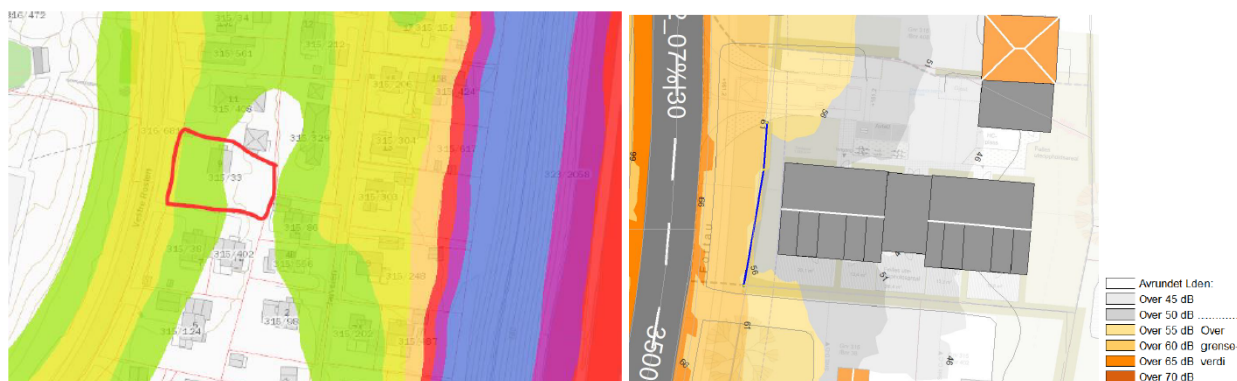
Sol og skyggeforhold 23. juni kl. 18 fra venstre til høyre; dagens situasjon, tidligere forslag, planforslaget

Sol –og

skyggeforhold 23. juni kl. 18 viser at nabo i Jarveien 6 får mindre slagskygge og bedre solforhold sammenlignet med tidligere forslag.

Støyforhold

Trafikkdata er framskrevet til år 2042 og hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB)



Støysonekartet til venstre viser framskrevet støysituasjon med dagens bebyggelse. Støysonekartet til høyre viser framskrevet situasjon med ny bebyggelse og skjermingstiltak i 1,5m høyde langs tomtegrensen i vest (blå strek). Nødvendige skjermingstiltak er sikret i bestemmelser. Bebyggelsen og uteoppholdsarealer i planforslaget vil være i tråd med «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021». Det vises til vedlagt støyrapport datert 31.03.2023 (Sweco Norge AS), vedlegg nr. 6.

Universell utforming

Krav til universell utforming (UU) oppfylles iht. gjeldende krav i byggt teknisk forskrift (TEK 17) og KPA. Felles uteoppholdsareal på bakken gis universell utforming og har tilgang fra inngangsdører. Arealet omkring bygget er forholdsvis flatt og det er UU-atkomst til alle deler av uterom og til felles renovasjonsanlegg.

Parkeringsforhold – avvik fra kravet i KPA om bilparkering

Minimum krav til parkering i KPA er 1,2 bilparkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet (ytre sone, se KPA §14). For seks leiligheter gir det et min. krav til 7,2 avrundet til 8 bilparkeringsplasser. Legges BRA kravet til grunn (70 m²) gir det min. 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 1,2 = 10 bilparkeringsplasser.

Planforslaget foreslår 1,0 bilparkeringsplass per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. For seks leiligheter gir det et krav på 6 bilparkeringsplasser, og for BRA boligformål (70 m²) gir det min. 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 1 = 8 stk. Plantegninger viser 6. (inkl. HC-parkering) oppstillingsplass på bakken.

Minimum krav til sykkelparkering er min. 2 per 70 m² BRA eller per boenhet (ytre sone i KPA §14). For 6 leiligheter gir det et min. krav til 12 stk. sykkelparkeringsplasser. Legges BRA kravet til grunn (70 m²) gir det min. 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 2 = 16 stk. sykkelparkeringsplasser.

Planforslaget stiller krav om minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsyklar. Minimum 65 % av sykkelparkeringsplassene skal opparbeides innendørs og/eller under tak, se §3.1.5 For 6 leiligheter gir det 18 stk. og legges BRA kravet til grunn tilsvarer det 24 sykkelparkeringsplasser. Plantegninger viser totalt 31 sykkelparkeringsplasser hvorav 24 (78%) innendørs og/eller under tak og 7 utendørs.

Tilknytning infrastruktur

Det vil være behov for å etablere en ny vannkum på eksisterende vannledning i Jarveien (kommunal). Fra den nye kommunale vannkummen foreslås det å legge en ny privat Ø160-ledning inn til ny privat vannkum på tomta tilknyttet Vestre Rosten 9, se vedlegg nr. 7, «Overordnet VA-plan Vestre Rosten 9», datert 03.07.2023 (Sweco Norge AS) og §6.5 Vann og avløp.

I følge forslagsstiller, er det etter dialog med Tensio ikke behov for ny nettstasjon som en følge av planforslaget.

Trafikkforhold og løsninger

Planforslaget vil generere mellom 2,5 og 5,0 bilturer per døgn med 3,5 som en middels verdi.

Seks nye boenheter vil gi ca. 28 – 55 kjøretøy/døgn i ÅDT. Det etableres en oppgradert felles avkjørsel for Vestre Rosten 9 og 11 noen meter lenger sørover fra dagens adkomst. Snuplass for renovasjonsbil er dimensjonert iht. kommunal normtegning TK02. Regulert atkomst gir atkomst for brann og redning.

Grunnforhold

Kjeller under eksisterende bolig skal gjenfylles etter at bygg- og kjellerkonstruksjonen er revet. Det nye bygget kan fundamenteres direkte i de grove sand- og grusmassene og på kvalitetsfylling. Det må etableres et kapillærbrytende sjikt som settes i kontakt med drenering omkring bygget. Planforslaget vurderes ikke å ha negativ innvirkning på grunnforhold.

Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende veg-geometri i Vestre Rosten videreføres og vil ikke bli endret. Det reguleres et fullverdig offentlig fortau (3 m) på østsiden av Vestre Rosten som i dag er ca. 2,5 m bredt. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet da ny trafikk ikke vil medføre behov for oppgradering av vei- og samferdselsanlegg.

Risiko og sårbarhet (planlagt situasjon)

- Vedlagte støyrapport viser at felles uteoppholdsareal og del av fasade mot Vestre Rosten blir liggende i gul støyzone dersom det ikke gjøres tiltak. Ved å etablere et vanlig, tett gjerde (1,5 m høyt) mot Vestre Rosten sikres felles uteoppholdsareal mot vegtrafikkstøy, se §§6.2 og 7.3
- Frisiktlinjer er lagt inn i plankartet.
- Omgivelser sikres gjennom plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.
- Geotekniker skal varsles i god tid før oppstart av gravearbeidet slik at en kan gi innspill til gjennomføringen, og befare og inspisere byggegropa når graving er igangsatt. Ferdig utarbeidet fundamentplan med tilhørende lastoppgaver i brudd- og bruksgrense må oversendes for kontroll av bæreevne og setninger når dette foreligger. Ovenstående sikres ved at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsetting.

Virknninger av planforslaget

Byvekstavtalen av 25.6.2019, nullvekstmålet i personbiltrafikken

Planforslaget vurderes å imøtekomme nullvekstmålet i persontrafikken da det er store muligheter for å velge gange /sykkel og kollektiv som transportmiddel til Heimdal sentrum.

Landskap, steds karakter og tilpasning til terreng og omgivelser

Planforslaget viderefører nå i større grad eksisterende bygningsstruktur i boligområdet da det foreslås kun seks boenheter i et bygg i to etasjer med en tredje i saltak.

Bebyggelsen har fått et fotavtrykk og høyde likt omkringliggende småhusbebyggelse.

Planforslaget vil ikke gi noe vesentlige fjernvirkninger, virkninger på landskapet og vesentlige konsekvenser for naboer.

Naturverdier og friluftsliv

Planforslaget berører ikke naturverdier eller områder for friluftsliv.

Trafikkøkning og vegforhold

Reguleringsplanen med nye boliger vil ikke øke trafikken i en grad som medfører behov for oppgradering av vei- og samferdselsanlegg, se Statens Vegvesen Håndbok V713.

Regulert fortau sikrer framtidig etablering innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Planforslaget vurderes ikke å ha vesentlig betydning for barns interesser. Barns skoleveg og friluftsområder påvirkes ikke av planforslaget. Planforslaget medføre etablering av felles uteoppholds-/lekeareal innen planområdet.

Kapasitet skole og barnehage

Planforslaget (med seks boenheter) vurderes å ha liten effekt på skolekapasitet.

Samlet vurdering av virkninger for folkehelse

Det er lave støyverdier i planområdet (noe gult men mest hvit og grønt nivå).

Uteoppholdsarealer er samlet i to hoveddeler og får god kvalitet, og alle boenheter får balkong/terrasse. Planområdet grenser til Heimdalshallen med omkringliggende uteanlegg. Området er relativt flatt med brukbare solforhold. Det er god kollektivdekning i Vestre Rosten og gang- og sykkelavstand til Heimdal. Planen vurderer å ha positiv innvirkning på folkehelsen.

Vurdering som følge av klima og miljøtiltak

Planforslaget ivaretatt en klimafaktor på 1,4 (40 % mer regn i forhold til et normalår), dette i tråd med gjeldende normer. Grunnforhold gir gode muligheter for infiltrasjon. Planforslaget vurderes å ha en nøytral virkning som følge av klimaendringer.

Planlagt gjennomføring

Byggestart påregnes etter vedtatt plan. Det må inngås utbyggingsavtale om ny kommunal vannkum i Jarveien.

Innspill til planforslaget

Planoppstart ble varslet med brev til naboer den 10.01.2022 og annonse i Adressa den 15.01.2022. Varsel på nettsiden til Voll Arkitekter, med supplerende opplysninger, ble lagt ut 12.01.2022. Nabomøte ble gjennomført digitalt 27.01.2022, og myndigheter og interesseorganisasjoner ble varslet den 09.06.2022 etter bearbeiding av materialet.

Innspill fra berørte omfatter det tidligere planforslaget som var et mye større prosjekt med tolv boenheter og de konsekvenser det medførte. På bakgrunn av at det tidligere planforslaget ble avvist av bygningsrådet er prosjektet nå redusert til seks boenheter og vurderes å ha mye mindre innvirkninger på miljø og omgivelser. Mange av de tidligere innspillene er likevel relevante og er svart ut med utgangspunkt i planforslaget som fremmes.

Følgende myndigheter kom med innspill i forbindelse med varsel om planoppstart: Statsforvalteren i Trøndelag (SfiT), brev datert 24.06.2022

- 1. SfiT mener fortetting isolert sett er positivt, og registrer at byplankontoret anbefaler at tettheten reduseres av hensyn til steds karakter, bokvalitet og konsekvenser for naboer. Videre påpeker SfiT at planen må ivareta statlige planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging (SPR-BATP). Det er viktig at fortettingen skjer med kvalitet. Det må være en balanse mellom høy arealutnyttelse og at nye boliger har god bokvalitet. Planen må beskrive og sikre folkehelserelevante tema. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn i alle arealplaner.**
- 2. Planarbeidet må inneholde en støyvurdering med framskrivning av trafikk og, om nødvendig, støydempende tiltak som viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå i henhold til T-1442/2021 tabell 2. Lokal luftkvalitet bes også svart ut i samsvar med retningslinje T-1520, samt også eventuelle samspillseffekter mellom luftforurensning og støy.**
- 3. Det må sikres gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse i området i bygge- og anleggsperioden.**

4. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må følges opp i planarbeidet.
5. Gode gang- og sykkelforbindelser må ivaretas. Det må settes av areal til sykkel inne og ute, med minimumskrav til antall og plass til sykkelvogner og transportsykler, vask og reparasjon. Bilparkering bør begrenses, det er fint at denne skal under bakken. For øvrig er det vesentlig å legge til rette for at kollektivtransport vil bli et foretrukket fremkomstmiddel.
6. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.
7. Universell utforming er et viktig element i arbeidet med å utvikle et aldersvennlig samfunn. Prinsippet om universell utforming er også nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og skal ivaretas i planleggingen. Det vises også til avsnittet «universell utforming» under beskrivelse av planforslaget.
8. Det er utarbeidet en foreløpig ROS-analyse. SfiT minner om at det er kommunen som planmyndighet som er ansvarlig for ROS-analysen.

Kommunedirektørens kommentar:

1. På bakgrunn av bygningsrådets behandling, i sak 18/23 den 07.02.2023, er antall boenheter redusert fra 12 til 6. Bebyggelsen har nå fått en utforming (volum med mindre fotavtrykk i to etasjer med saltak) og steds karakter mer tilpasset småhusbebyggelse. Planforslaget vurderes nå å ha bedre bokvalitet og akseptable konsekvenser for naboer med tanke på slagskygge. For konsekvenser for folkehelsen vises det til avsnittet «Samlet vurdering av virkninger for folkehelse». Planforslaget sikrer støyskjermede sørvendte uteområder godt adskilt fra kjøreareal.
2. For støyforhold vises det til avsnittet «støyforhold» under virkninger av planforslaget, og til vedlagt støyrapport datert 31.03.2023 (Sweco Norge AS). Det er ikke kjent fare for luftforurensning i området, selv om området ligger relativt nært E6. Fremherskende vindretning (sørvestavind) vil føre partikkelforurensning fra E6 i retning vekk fra planområdet.
3. For oppfølging i anleggsperioden vises det til § 6.3.
4. For oppfølging av planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vises det til avsnittet «klima og miljøtiltak» under beskrivelse av planforslaget og virkninger ved oppfyllelse av nullvekstmålet.
5. Det reguleres et bredere fortau (3 m) langs planområdet enn dagens situasjon (ca. 2,5 m), men det er ikke stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse. Planen stiller krav om minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet. Minimum 10 % av sykkelplassene skal være for transportsykler. Minimum 65 % av parkeringsplassene for sykkel skal etableres innendørs eller under tak. Med lavere krav til bilparkeringsdekning, gang- og sykkelavstand til Heimdal og gangavstand til holdeplasser i Vestre Rosten, ligger det godt til rette for at gange, sykkel og kollektiv kan velges som framfor bil.
6. Det vises til vedlagt vurdering av tilstand på eksisterende tomannsbolig. Bygget er oppført på 1920-tallet. Nærmere vurdering vil følge rivningstillatelse.
7. Uterom utformes med universell utforming i samsvar med gjeldende byggeteknisk forskrift. Leiligheter får tilgjengelighet i samsvar med forskrift.

8. ROS-analysen er oppdatert og i samsvar med gjeldende regler for ROS-analyser, se vedlegg nr. 4

Statens vegvesen (SVV) – Transport og samfunn, brev datert 17.06.2022

SVV legger til grunn at det etableres gode løsninger for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming. Det må også være lett tilkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler etc. Vi slutter oss for øvrig til anbefalingene fra Trondheim kommune i brev av 06.07.2021.

Kommunedirektørens kommentar:

Universell utforming og atkomst for brann- og redningskjøretøy er ivaretatt som beskrevet i planbeskrivelsen.

Trøndelag fylkeskommune (Tfk), brev datert 21.06.2022

1. Tfk mener 16 boenheter med tetthet opp til 11 boliger per daa er en relativt høy tetthet da KPA stiller krav til minimum 3 boliger pr daa. Området må fortettes med hensyn til eksisterende karakter, og dette fordrer god stedstilpasning da eksisterende boligområde består i hovedtrekk av småhusbebyggelse opptil 2,5 etasje med saltak. Tfk anbefaler at tetthet, bygningsvolum og takform vurderes ytterligere med hensyn til nabobebyggelsen og steds karakter.
2. Området har god kollektivdekning og tilgjengelighet til gang- og sykkeltraseer er god. Planen følger opp SPR-BATP og Byvekstavtalen på en god måte ved at det vurderes å redusere bilparkeringsdekningen. Antall sykkelparkeringsplasser bør da økes.
3. Tfk har faglig råd om å benytte beregningsgrunnlag som er i samsvar med TEK og at nødvendig arealer til gange, sykkelparkering, bilparkering (inkl. HC) inkl. nedkjøringsrampe, renovasjon inkl. manøvreringsarealer synliggjøres.
4. Planen legger opp til variasjon i leilighetsfordelingen med hovedvekt på to-roms leiligheter. Tfk har et faglig råd om å vurdere en reduksjon av de minste leilighetsstørrelsene og øke antall leilighetstørrelser på tre- og fire- roms.
5. Tfk bemerker at det er svært positivt at det grønne preget med karakter forhager, hekker, trær og plen videreføres.
6. Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jfr. plan- og bygningsloven §1-1.
7. Planen bør se på håndtering av overflatevann lokalt og i åpne løsninger (jfr. SPR-BATP).
8. Det vil være liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner i forbindelse med planen. Tfk minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens §8.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Antall boenheter er nå redusert fra 12 til som en følge av bygningsrådets vedtak. Planforslaget har nå fått en mye bedre tilpasning til steds karakteren med småhusbebyggelse da det foreslås bebyggelse i to etasjer med saltak.

2. Det er satt et krav til bilparkering til 1,0 biloppstillingsplass per 70 m² BRA bolig eller per boenhet, og andel sykkelparkering er økt til min. 3,0 sykkeloppstillingsplasser per 70 m² BRA bolig eller per boenhet.
3. Regulert BRA er i samsvar med TEK sitt beregningsgrunnlag. Hvordan intern trafikk skal løses er synliggjort i vedlegg nr. 10 «planer, snitt og oppriss» datert 06.07.2023
4. Prosjektet er justert slik at leilighetene er noe større. Bestemmelser sikrer at det ikke tillates ett-romsleiligheter.
5. Tas til orientering.
6. Planforslaget sikrer støyskjermede sørvendte uteområder godt adskilt fra kjøreareal.
7. Det grønne preget med karakter forhager videreføres i planforslaget. Det vises til vedlagt VA-plan, vedlegg nr. 8, som anviser løsninger og som ivaretar fremtidens vær med større flomtopper. Klimafaktor 1,4 er lagt til grunn i VA-planen.
8. Tas til orientering.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT), brev datert 28.06.2022

TBRT minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre

en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, senest når hvert bygg tas i bruk. Dette gjelder adkomstveier og oppstillingsplasser for våre kjøretøy, brannkummer, vannkapasitet, stigeledninger osv. Det anbefales at infrastrukturen med tilgjengelighet for innsatsmannskapene blir ivaretatt på et så tidlig stadium i byggeprosessen som mulig. TBRT viser videre til retningslinjer om «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner» og til TEK 17 § 11-17 «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» med veiledning.

Kommunedirektørens kommentar:

Atkomst for brann- og redningskjøretøy er ivaretatt gjennom planlagt avkjørsel. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende ledningsnett til å dekke tilførsel til både forbruksvann og slokkevann. Det må installeres brannventil i den nye vannkummen i Jarveien. Eventuell sprinkling av bygget kan gå inn i bygget via denne vannkummen. Byggets høyde åpner for redning med håndholdt stige eller med utfellbar rømningsstige i tillegg til ventilert trapperom i bygget.

Direktoratet for samfunnssikkerhet- og beredskap (DSB), brev datert 23.06.2022

DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Følgende private naboer kom med innspill etter varsel om planoppstart og nabomøtet:

Vibeke Halseth, Bjørn Hovdal, Eivind Hovdal, Kim Espen Johansen og Mona Johansen, Synøve Reiten, Erlend Vandvik og Anne Sundfær. Flere av innspillene fra de private partene er likelydende og oppsummert omfatter de følgende forhold;

1. De mener kvalitetene ved områdets småhusbebyggelse og bomiljøet må bevares med de private uteoppholdsarealer som er på terreng, og det må ikke åpnes opp for innsyn fra balkonger/ terrasser.
2. De viser til «Orienteringssak om fortetting med kvalitet i byggesaksbehandlingen» bygningsrådet 25.09.2018, sak nr. 168/18, og mener at planforslaget ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse, ikke kan følges i hele gateløpet og bryter radikalt med strøkskarakteren.
3. De mener fortetting med leilighetsbygg heller må skje i Heimdal sentrum og mellom jernbanen og Industriveien.
4. Det er også innspill på at utformingen av bebyggelsen og visuelle kvaliteter vil påvirke nærområdet og nærliggende eiendommer negativt, mer enn hva som er rimelig. Det nevnes at et slikt prosjekt vil føre til en forringelse av verdien på eiendommene rundt pga bl.a. innsyn og reduserte solforhold. De mener forslaget bygger på utbyggers økonomiske vinning og vil gi presedens for andre like saker.
5. De viser til «Saga Park» i Industriveien med blokkbebyggelse, der prosjektet er påvirket av tregt salg, og til leilighetsprosjektet i Idrettsveien 15 som ble omprosjektert til rekkehus. Det ønskes dokumentasjon på at markedet etterspør små leiligheter i området.
6. De viser til KPA 2012-2024 der det påpekes at skolekapasiteten i området Heimdal er bedre enn i østlige bydeler.
7. De mener småhusbebyggelsen bør bestå da det er viktig å kunne tilby familieboliger i området da det ikke er mangel på leiligheter i nærområdet.
8. De viser til kommunens innspill i tilbakemeldingsbrevet datert 6. juli 2021 og ber om at planforslaget omarbeides og at det avholdes et nytt nabomøte.
9. De mener dagens boligen bør bevares med tanke på bærekraftig ressursbruk.
10. De viser til gjeldende reguleringsplans bestemmelser (r50 fra 1950), og mener den må følges for ny bebyggelse.
11. De ønsker synliggjort virkninger av slagskygge på terrasse til Jarveien 6.
12. De spør om det blir boenheter med ensidig fasade mot øst og om balkonger er inntegnet nærmere nabogrense enn fire meter?

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget er nå justert på bakgrunn av tidligere nevnte vedtak av bygningsrådet. Vesentlige endringer er at antall boenheter reduseres fra 16 (planskisse ved oppstart) til 6. Forslaget har nå fått en bedre tilpasning til stedskarakteren som er småhusbebyggelse, og bebyggelsen foreslås med to etasjer og saltak. Alle boenheter blir to-roms eller større. Dette gir en tetthet på ca. 6 boenheter/daa. Boligsammensetningen er ifølge forslagsstiller vurdert i samarbeid med eiendomsmegler og avspeiler etterspørselen i området.

Planforslaget vurderes å være i tråd med «Orienteringssak om fortetting med kvalitet i byggesaksbehandlingen» bygningsrådet 25.09.2018, sak nr. 168/18. Slagskygge for

spesielt nabo i Jarveien 6 er redusert med det nye forslaget. Mot vegen Vestre Rosten videreføres strøkets karakter med dype hager og samme avstand fra fasadeliv til vegen som bebyggelsen langs Vestre Rosten har i dag. Sammenlignet med dagens situasjon, vil naboer oppleve noe mer innsyn med ny bebyggelse. Konsekvensene vurderes som akseptable og innenfor hva en kan forvente ved utbygging i et etablert boligområde.

Det legges til rette for to helhetlige uteoppholdsareal adskilt fra kjørearealet, og som får gode støyforhold. For vurderinger rundt bevaring av dagens bolig, vises det til «klima og miljøtiltak» under beskrivelse av planforslaget. Barne- og ungdomsskole har ledig kapasitet.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.