

Saksframlegg

Detaljregulering av Vestre Rosten 9, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 2023/8499

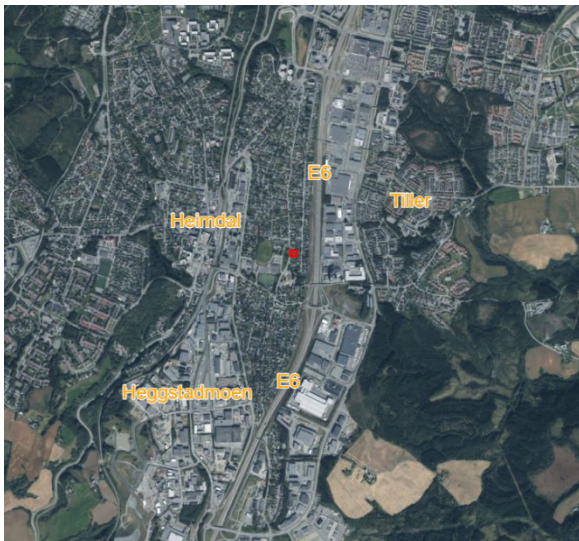
Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Vestre Rosten 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, datert 30.03.2023, sist endret 30.06.2023, i bestemmelser sist endret 28.08.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.08.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING



Planområdets lokalisering er vist med rød skravor.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Breidablikk Hageby AS. **Komplett planforslag forelå 19.07.2022.**

Planforslaget fremmes på nytt til på bakgrunn av bygningsrådets vedtak den 07.02.2023 i sak 18/23:

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

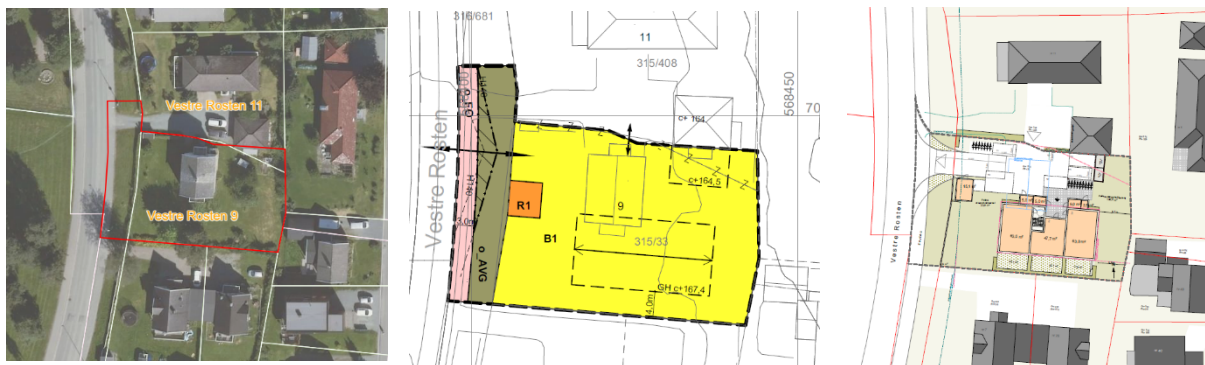
Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 11.01.2023, i bestemmelser sist endret 16.01.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 16.01.2023.

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

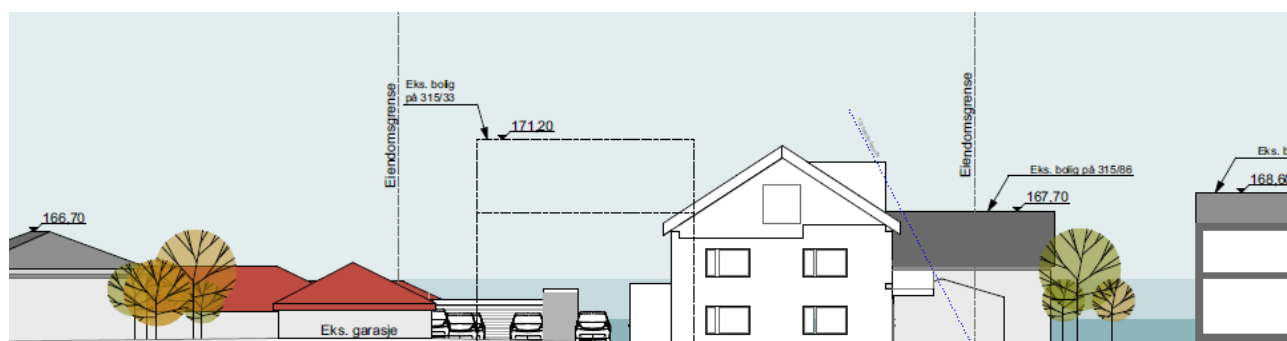
Vesentlige endringer fra forrige behandling i bygningsrådet er at planforslaget nå er redusert fra tolv til seks boenheter, mindre totalt BRA (bruksareal) og bedre stedstilpassning med tanke på småhusstrukturen i området. Det foreslås bakkeparkering i stedet for parkeringskjeller, og planområdet er også redusert i størrelse.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å fortette med boligbebyggelse innenfor eksisterende boligeiendommer. De seks boenhetene foreslås i en bygning i to etasjer med loftsetasje (saltak) med mulighet for kobbhus. I tillegg foreslås det bygd en carport for to biler ved siden av naboens garasje.



Ny bebyggelse plasseres noe sørøst på tomten slik at områdets stedskarakter med store forhager videreføres. Maks byggehøyde (mønehøyden) er noe redusert ned til høydekote +171 som er 0,5 m lavere enn tidligere forslag. Maks gesims er satt til høydekote +167,4. Det foreslås en blandet leilighetssammensetning der snitt størrelse er ca. 60 m². Tettheten er nå ca. 6 boenheter/daa.



Snitt sett fra Vestre Rosten av revidert forslag.

Solbelyste, felles uterom på bakkeplanet er store og godt skjermet fra intern og ekstern trafikk og støy. Mengden og kvalitet på uterommene vurderes å være i tråd med kravet i KPA.

Det er krav om 1 bilparkeringsplass per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. For seks leiligheter gir det seks bilparkeringsplasser. Plantegning viser seks (inkl. HC-parkering) oppstillingsplass på bakken. Planforslaget stiller krav om minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler. Minimum 65 % av sykkelparkeringsplassene skal opparbeides innendørs og/eller under tak.

Det etableres en oppgradert felles avkjørsel for Vestre Rosten 9 og 11. Snuplass for renovasjonsbil er dimensjonert i tråd med kommunal normtegnning TK02. Det reguleres fullverdig offentlig fortau (3 m) på østsiden av Vestre Rosten.

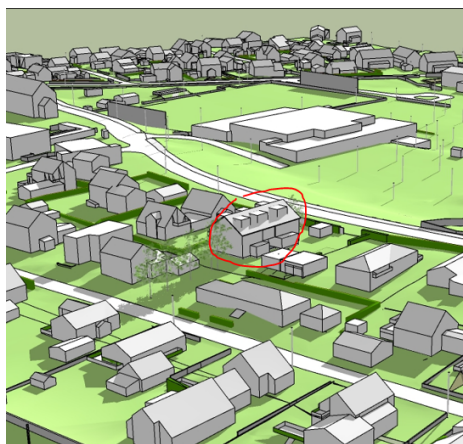
Vurdering

Begrunnelse for avvik fra parkeringskravet og konsekvenser for nullvekstmålet

Kravet til 1 bilparkeringsplass per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet, avviker fra kravet til parkering i KPA som er minimum 1,2 bilparkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet (ytre sone, se KPA §14). Lavere krav til bilparkeringsplasser vurderes å imøtekomme nullvekstmålet i persontrafikken da det er store muligheter for å velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel til daglige gjøremål.

Det er to gode krysningspunkt vestover til Heimdal sentrum for planområdet; gang- og sykkelvegen (Smedbrua) ved den nye politistasjonen og i forlengelsen av Idrettsveien i undergang under jernbanen. Avbøtende tiltak for lavere bilparkeringsdekning er at det stilles krav om minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. Dette er over minimumskravet i KPA.

Vurdering av planforslaget utfra bygningsrådets vedtak den 07.02.2023 i sak 18/23



Bygningsrådet presiserte i vedtaket at det tidligere planforslaget brøt med steds karakteren og representerte en for sterk fortetting i et typisk småhusområde.

Planforslaget har nå fått en bedre utforming med en markant reduksjon i antall boenheter, fra tolv til seks stk. Dette har gitt mindre BRA og bygningsvolum enn tidligere forslag, annen bygningsstruktur med bebyggelse i to etasjer med loftsetasje (saltak) og bedre tilpasning til steds karakteren i småhusområdet. I tillegg er konsekvenser for naboer, spesielt nabo i Jarveien 6 redusert. Det vises til planbeskrivelsen for

en grundigere beskrivelse av dette.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø – folkehelseperspektivet

Planforslaget vil ivareta fremtidens klimaendringer og vær med større flomtopper. Det

legges til grunn at dagens tomannsbolig og garasje rives og erstattes med nybygg. Det er gjort en vurdering av muligheten for å videreføre eksisterende tomannsbolig. Det vil være mulig å bringe tomannsboligen opp på dagens energistandard, men samtidig er det begynnende svikt i byggets bæresystemer, se vedlegg nr. 8 «Vurdering av konstruksjon, Vestre Rosten 9» datert 01.09.2021. Planen vurderer å ha positiv innvirkning på folkehelsen, se planbeskrivelsen «Samlet vurdering av virkninger for folkehelse» side 14.

Medvirkning

Planoppstart ble varslet med brev til naboer den 10.01.2022 og med 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 naboer omfatter i vesentlig grad den nye bebyggelsen vurdert opp mot dagens småhusbebyggelse, og da spesielt for nabo i Jarveien 6. Vurdering av innspillene er vurdert i siste del av planbeskrivelsen og i saksframlegget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt. Det er ikke tatt inn rekkefølgekrav om fortau.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at det reviderte planforslaget har svart ut bygningsrådets vedtak den 07.02.2023 i sak 18/23. Ved å redusere volum, BRA boligformål, og antall boenheter (fortettingen) i planforslaget, er det reviderte planforslaget bedre tilpasset steds karakteren i småhusområdet på Heimdal. Som en konsekvens av dette er også ulempene for naboer redusert.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 08.09.2023

Bente Næverdahl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 31.08.2023

Vedlegg 2: Reguleringskart datert 30.03.2023 og sist endret 30.06.2023

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 28.08.2023

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

Vedlegg 4: ROS- analyse sist revidert 09.07.2023

Vedlegg 5: Geoteknisk notat datert 13.04.2022

Vedlegg 6: Støyrapport sist revidert 31.03.2023

Vedlegg 7: VA- plan sist revidert 03.07.2023

Vedlegg 8: Vurdering av konstruksjon, Vestre Rosten 9, datert 01.09.2021

Vedlegg 9: Sol-skygge planforslaget datert 05.07.2023

Vedlegg 10: Planer, snitt og oppriss datert 06.07.2023