

Saksframlegg

Detaljregulering av Røsslyngvegen 1 og 3, r20180049, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/102-128

Forslag til innstilling:

Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Røsslyngvegen 1-3 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 02.06.2022 med bestemmelser senest datert 11.10.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.10.2022.

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

Begrunnelse for avslaget er at planforslaget ikke er endret i henhold til vedtak i sak 338/21 i bygningsrådet 11.01.2022 når det gjelder utforming av bebyggelsen i tråd med strøkets karakter.

Saken gjelder

Ved forrige sluttbehandling ble saken sendt tilbake for ny utredning (sak 338/21 i bygningsrådet 11.01.2022), hvor det ble vedtatt to punkter som skulle endres før ny behandling:

Vedtaket:

Bygningsrådet mener eiendommene er egnet til fortetting, men at fortetting må hensynta nabolag og strøkskarakter.

Bygningsrådet vedtar å sende saken detaljregulering av Røsslyngvegen 1 -3 tilbake til administrasjonen for bearbeiding og gjennomføring av eventuelle høringer med følgende føringer: Før ny behandling skal:

- 1. Volum og høyde reduseres og bebyggelse utformes i tråd med strøkets karakter.*
- 2. Innkjøring og parkering løses uten vesentlige ulemper for naboer og uten behov for ekspropriasjon av grunn.*

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

Etter høringsperioden er planforslaget bearbeidet, og følgende endringer er gjort:

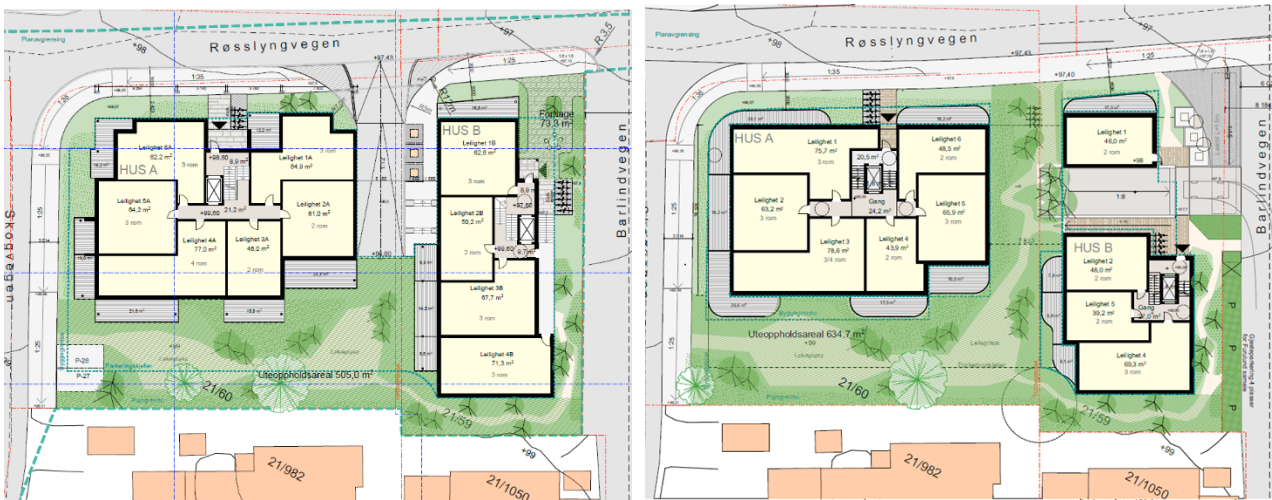
Punkt 1:

Endringer som er gjort og sikret gjennom bestemmelser og plankart:

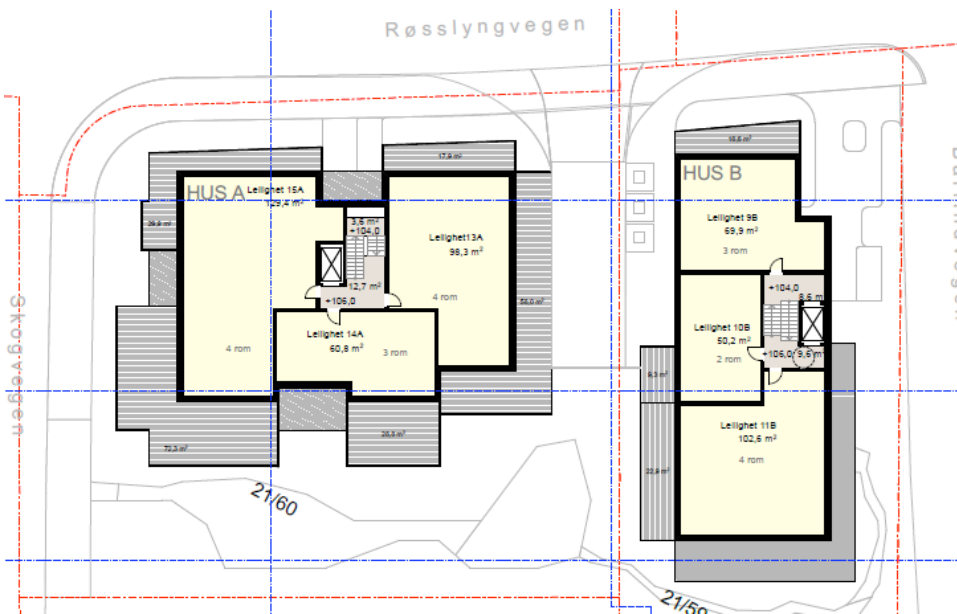
- Utnyttelsen er redusert fra 2370 m² BRA til 2245 m² BRA og fra 28 til 26 boliger.
- Balkonger i Hus A er trukket inn i bebyggelsen og skal følge fasadelivet mot Røsslyngvegen. Hus B har fortsatt balkonger som krager ut mot Røsslyngvegen.
- Tredje etasje er redusert ved å trekke inn fasaden mot sør helt (hus B) og delvis (hus A).
- Mot krysset Røsslyngvegen - Barlindvegen er tre etasjer opprettholdt, men byggehøyden redusert med 1 meter.
- Muligheten for takterrasse på Hus B er tatt ut og dermed også trappehuset.

Trondheim kommune

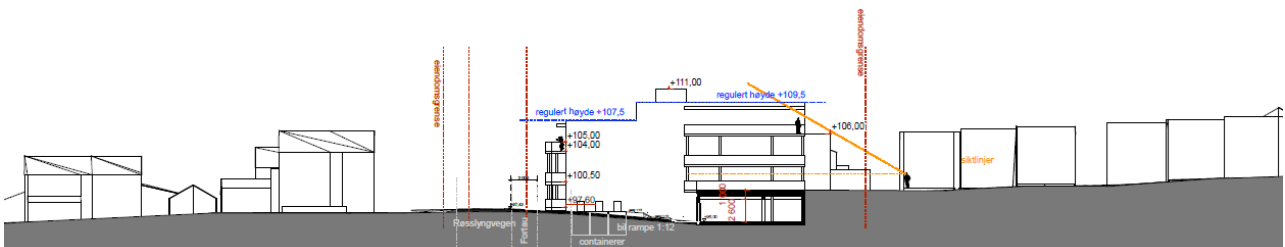
- Fasader er mer oppdelt enn tidligere med kortere fasadelengder.



Illustrasjonen viser nytt forslag til venstre og forrige forslag til høyre.



Illustrasjonen viser inntrukket tredje etasje.



Snittet går gjennom bygg B og viser høyden av bebyggelsen mot eksisterende nabobebyggelse. Røsslyngvegen til venstre og rekkehus i Barilindvegen til høyre.

Trondheim kommune



Illustrasjonen viser planforslaget før bygningsrådet vedtak (til vestre) og nytt planforslag (til høyre). Illustrasjonen viser endringene: flytting av nedkjøring, mer oppdelt fasade, balkonger som er trukket inn i bebyggelsen på Hus A og fjerning av takterrasse og trappehus.

Kommunedirektørens vurdering av endringene

Kommunedirektøren mener endringene ikke er tilstrekkelige for å imøtekomme vedtaket i bygningsrådet. Samlet fremstår volum og høyder uten store endringer. Kommunedirektøren mener vedtaket innebærer endring til en annen typologi. Forslagsstiller er uenig i dette.

Det er lagt inn endringer som kan gi en mindre påtrengende henvendelse mot Røsslyngvegen og tilbaketrasket tredje etasje mot sør som gir en nedtrapping mot naboene. Endringene gir noen positive effekter, samtidig er utnyttelsesgraden omtrent den samme. Dette medfører fremdeles et planforslag som bryter med proporsjonene i gata og dermed strøkskarakteren.

Særlig hus A er fremdeles et større og voluminøst bygg som vil være i stor kontrast til småhusbebyggelsen rundt, og som gir innsyn mot nabobebyggelsen i sør. Hus B har et smalt fotavtrykk, som en forlengelse av rekkehusbebyggelsen i Barlindvegen. Nedtrapping mot sør og fjerning av takterrasse og trappehus bidrar til en bedre tilpasning. Utformingen (hus B) er dermed i fotavtrykk og høyder mer i tråd med eksisterende bebyggelse.

Det er ikke oppnådd enighet med forslagsstiller, som mener endringene gjort i planforslaget imøtekommer intensjonene i vedtaket.

Punkt 2:

Innkjøring og renovasjon er nå plassert i sin helhet uten bruk av Barlindvegen. Atkomst for både renovasjonsbil og for nedkjøring til parkeringskjeller er lagt til en felles avkjørsel i Røsslyngvegen.

Kommunedirektørens vurdering av endringene

Innkjøring til parkeringskjeller og plassering av renovasjon benytter ikke Barlindvegen og imøtekommer dermed bygningsrådets vedtak. Det er ikke lenger behov for å sikre rett til bruk av Barlindvegen som adkomst.

Nedkjøring til parkeringskjeller er ikke vanlig i området og det ble undersøkt en mulighet for plassering av kun renovasjon i Barlindvegen, da dette ville gi en smalere og mindre dominerende nedkjøring. Dette ville også være en god plassering for at også Barlindvegen 2 - 4 kan knytte seg til denne, da sameiet i dag kun har en midlertidig løsning. Med negativ tilbakemelding fra velforeningen om renovasjonsbilens bruk av veien, ble det gått bort fra dette. I bestemmelsene

Trondheim kommune

åpnes det for muligheten for at Barlindvegen 2 - 4 kan koble seg til renovasjonsløsningen, selv om det blir noe lang avstand med foreslått plassering.

Foreslått plassering av avkjørsel til parkeringskjeller har vært fremmet tidligere i planprosessen. Kommunedirektøren aksepterte ikke innkjøring fra Røsslyngvegen på grunn av trafiksikkerhet. Nedkjøring fra Barlindvegen ga et grønt mellomrom mellom de to foreslåtte byggene. Med flytting av nedkjøringen mister prosjektet den kvaliteten dette mellomrommet ga. Plasseringen innebærer ytterligere en avkjørsel mellom to adkomstveger som ligger tett. Avkjørselen medfører kryssing av fortau, også for renovasjonskjøretøy som må rygge over fortauet. Uten bruk av Barlindvegen er det ikke andre muligheter enn Røsslyngvegen. Som vist til i notat (Sak 338/21 Detaljregulering av Røsslyngvegen 3 og 5, sluttbehandling. Svar på spørsmål, Bygningsrådets møte 11.1.2022) ligger Skogvegen ca. 1,5 meter høyere i terrenget enn Røsslyngvegen og for å oppnå riktig helling, må nedkjørselen forlenges. Adkomsten ville blitt veldig arealkrevende og lagt beslag på uteoppholdsareal. Det er vurdert at dette ikke er en aktuell løsning for dette planforslaget.

Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for en fortetting i Røsslyngvegen 1 og 3. Eksisterende to eneboliger erstattes av to leilighetsbygg i tre etasjer med maksimalt 26 boenheter. Parkering og boder plasseres under bakken. Uterommet ligger samlet mot sør, åpent mot Skogvegen.



Planforslaget sett i fugleperspektiv.

Planforslaget regulerer 3,0 meter bredt fortau i Røsslyngvegen og i Skogvegen. Utvidelse av fortauet i Røsslyngvegen er sikret gjennom rekkefølgekrav i r20130025, *Overvik, gnr/bnr 20/101, 102 og 103*, men skal bygges etter utforming i reguleringsplanen for Røsslyngvegen 1 – 3 som sikrer tilstrekkelig vegbredde. Det følger ikke rekkefølgekrav til fortau i Skogvegen, men arealet er avsatt for mulig fremtidig behov.

Trondheim kommune



Illustrasjon sett fra krysset Røsslyngvegen – Barlindvegen hvor Hus B ligger nærmest og Hus A lenger bak. Leilighetsbygget i Jakobslivegen vises i bakgrunnen fra dette standpunktet.

Planen legger til rette for høy utnyttelse. Maksimalt BRA er 2245 m². Tomten er 3100 m². Med en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² (som benyttes som sammenligningsgrunnlag) gir dette en tetthet på ca. 10 boliger pr dekar. Planforslaget setter nå et tak på 26 leiligheter som gir ca. 8 boliger pr daa.

Vurdering

Vurdering knyttet til punktene i vedtaket (byggningsrådet 11.01.2022, sak 338/21) står innledningsvis i saksfremlegget. Dette omfatter også de vesentlige problemstillingene i planprosessen: hvordan ny, tettere og større bebyggelse forholder seg til omkringliggende bebyggelse.



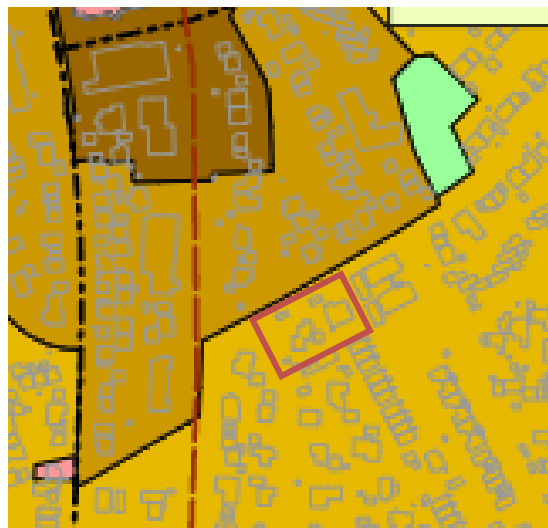
Trondheim kommune

Illustrasjon som viser bebyggelsen fra Heggvegen. Hus A til høyre og hus B til venstre. Nedkjøring til parkeringskjeller og renovasjon ligger mellom de to byggene.

Overordnet vurdering av arealbruken

Kommunedirektøren har tidligere lagt til grunn at området er egnet for noe fortetting på grunn av nærheten til området som i byutviklingsstrategien er vist som lokalsentrum på Charlottenlund, og dermed et område som kan bryte med strøkskarakteren og vektlegge høy tetthet for å støtte opp under klimavennlig transportmønster/fremme byutvikling i de mest sentrale områdene.

I forslag til ny KPA er området plassert utenfor en slik sone rundt fremtidig lokalsentrum. Dette er vist i illustrasjon til høyre hvor planområdet er vist med rødt. Ny KPA er ikke vedtatt, men forslaget viser imidlertid tanken bak; høyere tetthet i et område rundt lokalsenter og lav tetthet i områder hvor utnytting alltid skal tilpasses områdets strøkskarakter. Forslag til ny KPA har nå konkretisert denne avstanden fra lokalsenteret. Dette er dermed ulikt det som tidligere ble lagt til grunn i saken.

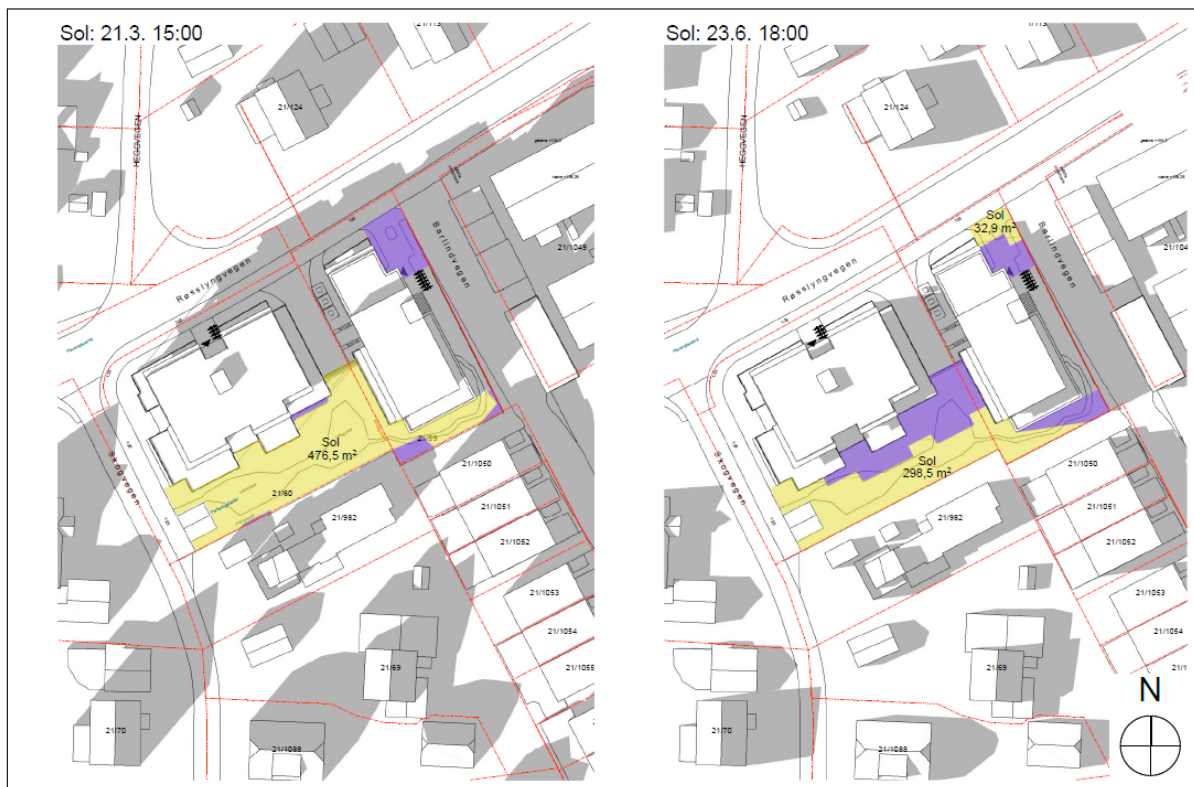


Etter metoden for å vurdere planforslaget opp mot målet om nullvekst i biltrafikk, utløser planforslaget økt behov for bilrestriktive tiltak. Beboere vil med mindre sannsynlighet velge den daglige transporten med kollektiv, gange eller sykkel i dette området. Kommunedirektøren har vektlagt sannsynligheten for villparkering mot bilrestriktive tiltak. Det er derfor ikke innført lav parkeringsdekning, men en dekning tett inntil kravet i KPA. Bilparkering for boligene er redusert fra kravet på minimum 1,2 i kommuneplanens arealdel til minimum 1,1 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA boligformål. En lavere parkeringsdekning kan medføre mer gateparkering/villparkering. Mange av innspillene viser til at det allerede er en utfordring med gateparkering i området og at utbyggingen vil medføre et større trykk på gateparkeringen i nærliggende vegger.

Bokvalitet

Det foreslås et sammenhengende sørvendt felles uteområde, og de fleste leilighetene har god visuell kontakt med uteområdet. Den fysiske tilknytningen er noe dårlig da kun leilighetene i første etasje har direkte utgang til uteområdet, øvrige kun på motsatt side av bygget. Bebyggelsens plassering gjør at leilighetene henvender seg fint mot gata og felles uterom. Leilighet i første etasje mot Røsslyngvegen i hus B vil imidlertid ligge lavt og vil oppleve sjenerende innsyn fra veien. Illustrasjonen under viser at krav til sol på felles uteareal er oppnådd på nøkkeltidspunkt.

Trondheim kommune



Skyggevirkning på nøkkeltidspunkt: 21. mars, klokken 15 til venstre og 23. juni, klokken 18 til høyre.

Hensynet til eksisterende bomiljø

På nøkkeltidspunkt (jf. Byplankontorets illustrasjonsveileder), og totalt sett, vurderes framtidig situasjon å ikke ha store negative virkninger for solforholdene på nabobebyggelsen, men de aller nærmeste boligene mot sør vil få skyggevirkninger fra klokka 20.00, 23. juni. For nærmeste boligeiendommer mot sør vil imidlertid innsyn inn i hager og uterom fra flere naboer oppleves som en negativ endring sammenlignet med dagens situasjon. Dette kommer også frem i flere av nabomerknadene til saken. Endringene som ble gjort etter vedtaket i bygningsrådet 11.01.2022, sak 338/21, medførte en endring ved at tredje etasje er helt og delvis trukket tilbake mot sør som gir et mer nedtrappet volum, og dermed en noe økt ivaretagelse av eksisterende bomiljø.



Planområdet sett fra naboeiendom i sør. Hus A til vestre og hus B til høyre. Nedtrapping av hus B gir en fasade tilsvarende nabobebyggelsen i Barlindvegen.

Trafikkutredningene viser at økning av trafikken i liten grad vil belaste adkomstvegene til planområdet. Planforslaget regulerer bredt fortau i Røsslyngvegen forbi planområdet, noe som vil forbedre situasjonen for gående, selv om fortauet her har flere brudd med flere kryss, og da også kryssing av fortau som følge av dette planforslaget, jf. kommunedirektørens vurderinger av endringer under punkt 2.

Skolekapasitet

Det er per i dag noe kapasitet på barneskoletrinnet, mens det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet på ungdomstrinnet i området. Det er tatt inn rekkefølgekrav om skolekapasitet. Kapasiteten vil avhenge av ny Granås ungdomsskole som vil avlaste Charlottenlund ungdomsskole. Denne er regulert og prioritert. Det vurderes derfor at det vil være tilstrekkelig kapasitet innen få år.

Medvirkning

Det kom i høringsperioden ved offentlig ettersyn tre innspill fra offentlige myndigheter og 36 fra private. I flere av merknadene fra private var det mange som har gått sammen om en felles uttalelse.

Innspill i høringsperioden viser en stor motstand mot planforslaget slik det ble lagt på høring og offentlig ettersyn. Dette gjelder i hovedsak forhold knyttet til trafikksituasjonen på Charlottenlund og Jakobsli, parkering og innkjøring fra Barlindvegen, samt stedstilpasning og virkninger for naboer som innsyn og sol. Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget, men gitt faglig råd fra Statsforvalteren.

Etter at saken ble sendt tilbake for ny utredning (sak 338/21 i bygningsrådet 11.01.2022), er endringene sendt på begrenset høring til direkte berørte/naboer i perioden 30.06.2022 - 29.08.2022 som forberedelse før ny behandling i bygningsrådet. Det var ikke enighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om løsningene i planforslaget som ble sendt på begrenset

Trondheim kommune

høring da Kommunedirektøren mener endringene ikke var tilstrekkelige for å imøtekomme vedtaket i bygningsrådet. Samlet fremstår volum og høyder uten store endringer.

De fleste av merknadene viser til de to punktene i vedtaket i bygningsrådet 11.01.2022. Disse er i hovedsak knyttet til grad av utnytting og at endringene ikke er tilstrekkelige for å tilpasse prosjektet til områdets strøkskarakter. Merknadene er oppsummert i planbeskrivelsen, med kommentarer. Forslagsstiller har ikke foreslått endringer ut fra innkomne merknader.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen foruten drift av fortau.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 21.10.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjoner