



Detaljregulering av Vestre Rosten 9, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.02.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 02.05.2024
Dato oppdatering etter bystyrets vedtak : 27.05.2024

Det foreligger avvik mellom planbeskrivelsen og vedtaket. Reguleringsbestemmelse § 3.2 Boligbebyggelse (B1) tredje avsnitt om leilighetssammensetningen er endret. Andel 2-roms er redusert fra maksimum 50 prosent til maksimum 25 prosent, og 3-roms skal nå utgjøre maksimum 50 prosent, og ikke et minimum på 50 prosent. Det er fortsatt et forbud mot 1-roms leiligheter, og den øvrige leilighetsfordelingen må da dekkes av 4-roms eller større.

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Vestre Rosten 9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter senest datert 09.02.2024 med bestemmelser senest datert 19.02.24 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.02.2024 med følgende endring:

** 2-romsleiligheter skal til sammen utgjøre maksimum 25 prosent av boenhetene. 3-romsleiligheter skal til sammen utgjøre maksimum 50 prosent av boenhetene.*

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

Innledning

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

Hensikten med planen er å fortette med boligbebyggelse innenfor eksisterende boligeiendommer. Planforslaget er redusert betraktelig fra det som opprinnelig ble foreslått (tolv boenheter) til totalt maksimum seks boenheter og omfatter en bygning i to etasjer med loftetasje og saltak. Planforslaget har også redusert totalt BRA (bruksareal) og 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 lokalisering er vist med rød skravur.

Planstatus og overordnede føringer

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.

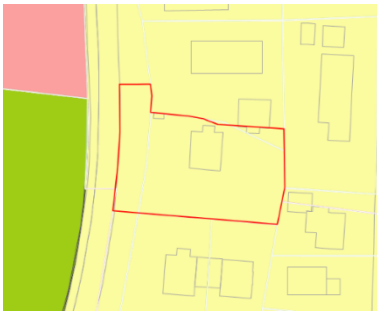
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR-KEK)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Planforslaget vurderes å imøtekomme SPR-KEK gjennom tydeligere krav til overvannshåndtering i § 3.1.4

Byutviklingsstrategien 2020 og nullvekstmålet

Området har gangavstand til Heimdal sentrum og god kollektivdekning. 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 0,4-1,0 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.

Tidligere vedtak

- Bygningsrådets vedtak i sak 18/23 den 07.02.2023, da planforslaget ble avvist da det i for stor grad brøt med steds karakteren og representerte en for sterk fortetting i et typisk småhusområde.
- Bygningsrådets vedtak i sak PS 227/2023 den 26.09.2023, om å legge Vestre Rosten 9 ut på offentlig ettersyn, samtidig som det ble sendt på høring.

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).

Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er cirka 1 daa og ligger i et boligområde langs Vestre Rosten på Heimdal, sør i Trondheim kommune. Det er cirka 200 m til E6 i øst, men planområdet er godt skjermet mot støy med støyskjermer langs E6. Via eksisterende fortau er det gangavstand til sentrumsområdet på Heimdal (cirka 400-800 m /5-10 minutters gange). Via eksisterende nett av fortau og gang- og sykkelveger er det også kort avstand til Tiller handelssenter (cirka 500-1000 m /cirka 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. Boligen fremstår som

originalt oppført uten vesentlige oppgraderinger, 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, (uttrykt vedlegg «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 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

Vest for planområdet 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 sirka kote +161,5 til laveste nivå på sirka kote +160,2 helt øst på tomten. Det er gode solforhold i området. Området er forholdsvis åpent og noe vindutsatt med fremherskende vindretning fra sørvest. Boliger langsmed Vestre Rosten har 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. Sirka 800 meter øst for planområdet er Tillermarka som kan nås via eksisterende gang- og sykkelveger.

Trafikkforhold; adkomst, vegsystem og trafikkmengder, trafiksikkerhet og kollektiv

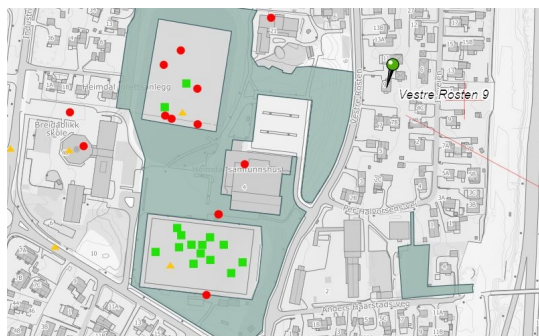
Planområdet har adkomst fra samlevegen Vestre Rosten – kommunal veg (30 km/t-sone) som har fortau (2,5 meter) forbi planområdet. Veibanen er 6 meter bred og fremstår oversiktig uten krappe svinger. ÅDT (årlig døgn trafikk) i Vestre Rosten forbi planområdet er sirka 2.700 kjøretøy/døgn med en andel tungtrafikk 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 sirka 50-100 meter fra planområdet i Idrettsveien, og det er sirka 8-9 minutters

gange til Heimdal Stasjon hvorfra det går både tog og metrobuss samt en del lokalbusser. Det tar sirka 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 mange registrerte punkter i området for Breidablikk skole og idrettsanlegget. 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; ledig skolekapasitet og barnehagedekning (tall fra 24.01.2024)

Planområdet ligger innenfor Breidablikk skolekrets (barneskole). Det er ledig kapasitet i grunnskolen (60 plasser om 6-10 år). Ungdomsskole er Åsheim, også med ledig kapasitet framskrevet (53 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 25 mm 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 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 315 mm. Etersom 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

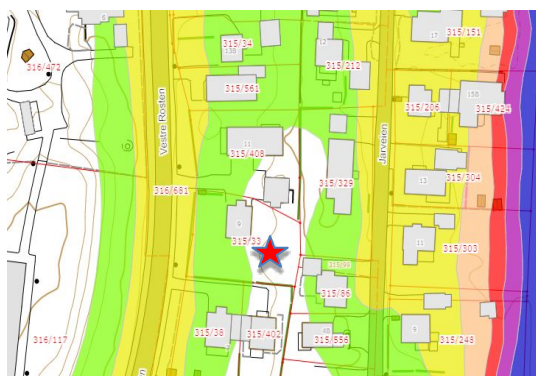
Eiendommen ligger på en rygg av breelavsatt materiale orientert i retning nord-sør. Mot øst og vest er det indikert en overgang til marine avsetninger og med et toppdekke av torv/myr og oppfylte masser. Det er ikke registrert kvikkleire i området.

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 (uttrykt vedlegg).

Undersøkelser viser grove friksjonsmaser av sand og grus ned til minst 15 meter under terrengnivå i borepunktene. Det er registrert noe humusinnhold og planterøtter i et topplag med sirka 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 (rød stjerne) 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 ut mot Vestre Rosten. Vedlagt støyrapport viser litt større omfang av gul sone enn i kommunalt kart (uttrykt vedlegg).

Støysonekart døgntrafikk (Trondheim kommunes kartløsning)

Det er ikke kjent fare for luftforurensning i området, selv om området ligger relativt nært E6. Fremherskende vindretning er fra sørvest og fører partikkelforurensning fra E6 vekk fra planområdet.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

Endringer av bestemmelser før sluttbehandling

På bakgrunn av innspill fra Statsforvalteren og bedre tilpasning til prosjektet, har planforslaget

fått justeringer i bestemmelsene før sluttbehandling:

§ 3.1.3 er det tydeliggjort at balkonger, verandaer og terrasser kan overskride byggegrensa mot sør med inntil to meter innenfor boligformålet.

§ 3.1.4 er det sikret at uteoppholdsareal skal nyttes til overvannshåndtering.

§ 3.1.5 er nedre nøkkeltall for andel bilparkering redusert til 0,4 med øvre nøkkeltall på 1 som ved offentlig ettersyn. Areal til sykkelparkeringsplasser skal være permeable, og det er åpnet for mer fleksibel plassering av boder i forlengelse av ny bebyggelse.

§ 3.1.6 omfatter ikke lenger støybestemmelsen begrepet «dempet fasade», da alle boenheter får stille side.

§ 3.2 åpnes det opp for takterrasser på inntil 6 m² per boenhet.

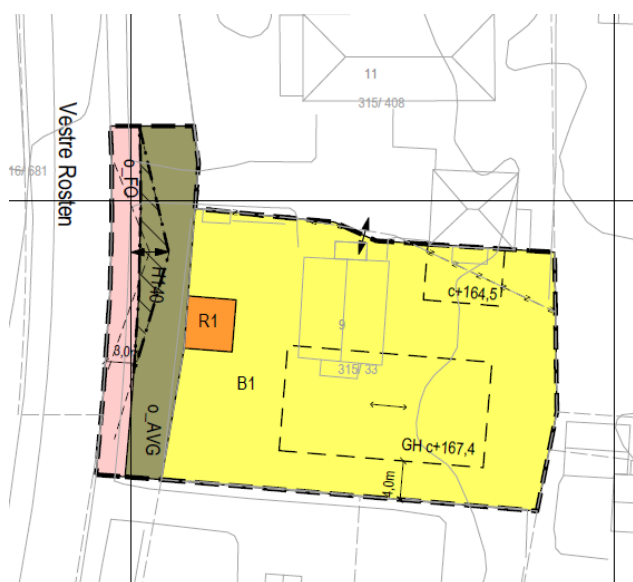
§ 3.3 åpnes det opp for oppføring av bygning for oppbevaring av avfall.

§ 6.2 som omfatter anleggsperioden, er det også henvist til tabell 4 og 5 i T-1442/2021.

Alle justeringer av bestemmelser er vurdert å være av mindre karakter, og har ikke medført endring av plankartet som lå ute på høring.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og reguleringsformål



AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

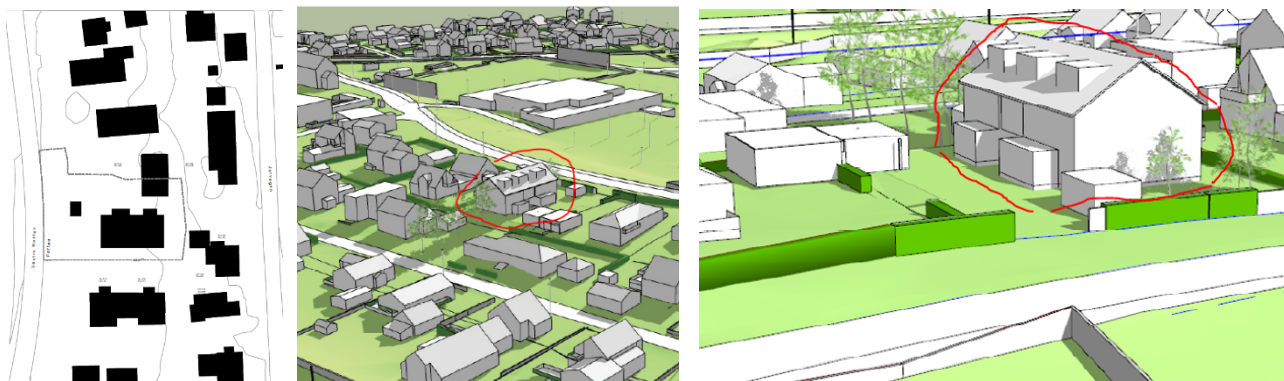
SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel
- Regulert møneretning

Planlagt bebyggelse; plassering, utforming og terrengetilpasning



Venstre illustrasjon viser fotavtrykket av planforslaget og nærmeste nabobebyggelse.

Midtre viser 3D perspektiv tatt fra nordøst.

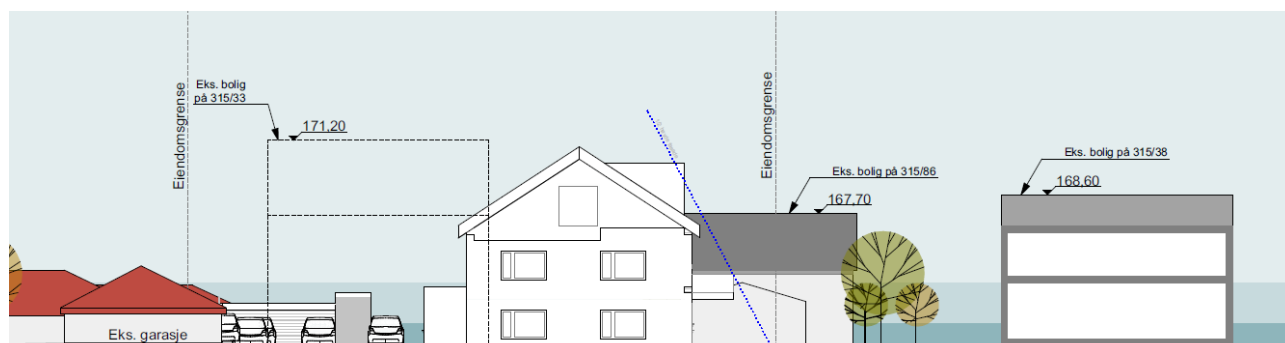
Ure viser 3D perspektiv tatt fra Vestre Rosten, alle Voll arkitekter AS

Ny bebyggelse plasseres sørøst på tomten og viderefører området karakter med store forhager. Bebyggelsen tillates 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.

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

Grad av utnyttning vil utgjøre maksimum 680 m² for felt B1 der sirka 128 m² BRA går med til balkonger og utendørs biloppstillingsplasser. BRA boligformål vil utgjøre sirka 540 m².

Maksimum byggehøyde (mønehøyden) er også noe redusert ned til høydekote +171 som er 0,5 meter lavere enn tidligere forslag. Maksimum gesims er satt til høydekote +167,4. Det åpnes opp for kobbhus og takvinduer. Maksimum høyder er sikret i plankartet og bestemmelser.



Illustrasjonen viser perspektiv/snitt av planforslaget (i midten) sett fra Vestre Rosten, Voll arkitekter AS.

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 minimum 35 m² BRA. 3-roms leiligheter skal være på minimum 45 m² BRA. 4-roms leiligheter skal være på minimum 75 m² BRA. Det

tillates maksimum seks boenheter.

Bomiljø, bokvalitet og uteoppholdsarealer

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, og med nærhet til metrobuss og gang- og sykkelforbindelser. Tillermarka er tilgjengelig via gangsykkelbru over E6 sirka 800 meter østover.

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 viderefører det grønne preget i området med forhager. Med et vanlig tett gjerde (1,5 meter høyt) mot Vestre Rosten, sikres felles uteoppholdsareal og de nærmeste boenhetene mot vegtrafikkstøy, se §§ 3.1.6, 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 sirka 182 m² fellesareal på bakkeplanet og sirka 100 m² som private terrasser/ balkonger, totalt sirka 282 m². Krav til solfylt areal er minst halvparten av kravet til fellesareal på bakkeplanet (sirka 67 m²). Solfylt areal 21. mars kl.15 utgjør sirka 78 m², mens solfylt areal 23. juni kl.18 utgjør sirka 81 m². Krav til mengde og kvalitet på uterom er oppfylt i tråd med minimumskravet i KPA.

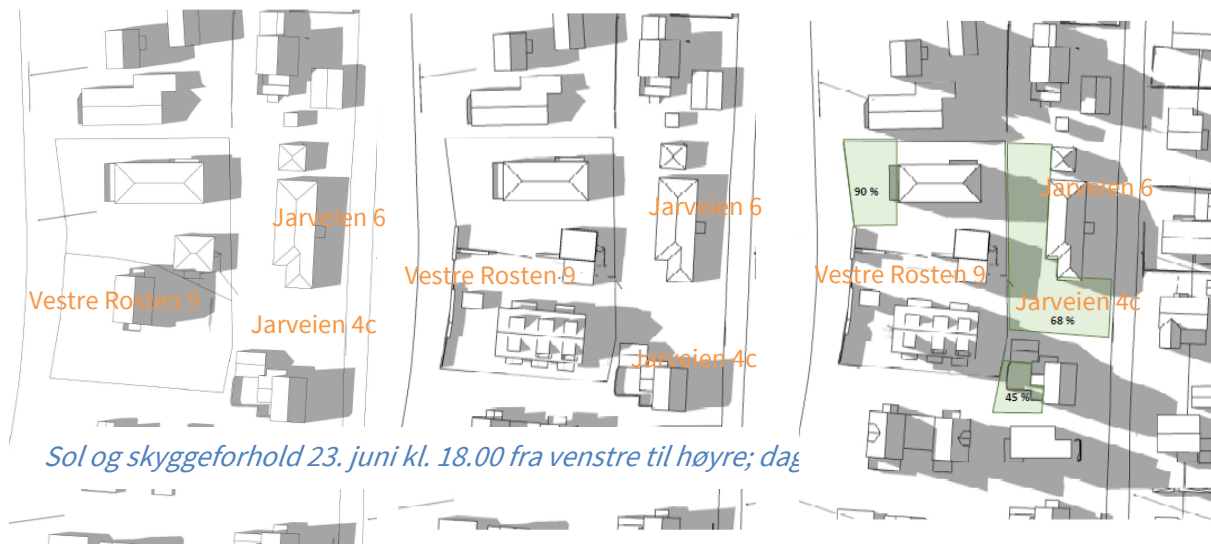
Sol- og skyggeforhold, konsekvenser for naboer

Sol –og skyggeforhold 21. mars kl. 15.00 viser at nabo i Jarveien 6 får noe slagskygge inn på søndre del av sin eiendom. Jarveien 4c får ikke slagskygge på sin eiendom.



Sol og skyggeforhold 21. mars kl. 15.00 fra venstre til høyre; dagens situasjon og planforslaget.

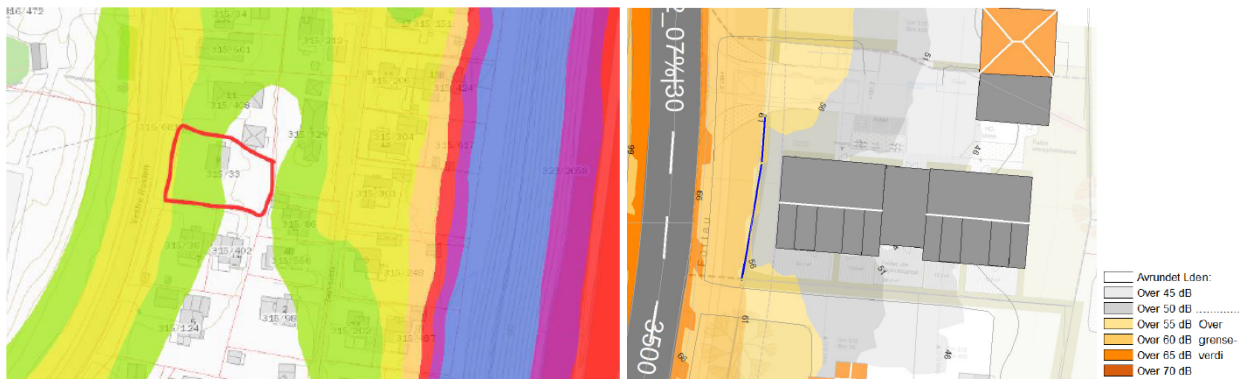
Sol- og skyggeforskjell 23. juni kl. 18.00 (venstre og midtre illustrasjon) viser at nabo i Jarveien 6 får noe slagskygge på søndre del av eiendommen belagt med plen. Illustrasjon til høyre viser 23. juni kl. 20.00 og med % soldekning. For Jarveien 4c blir slagskyggen begrenset sammenlignet med slagskygge fra andre naboer og egen bolig.



Sol og skyggeforskjell 23. juni kl. 18.00 fra venstre til høyre; dag

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 1,5 meter 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 støyrapport datert 31.03.2023 Sweco Norge AS (utrykt vedlegg).

Universell utforming

Krav til universell utforming (UU) oppfylles i tråd med gjeldende krav i byggeteknisk 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 mengde bilparkering

Krav til minimum bilparkering i KPA er 1,2 bilparkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet (ytre sone, se KPA § 14). For seks leiligheter gir det et minimums krav til 7,2 avrundet til 8 bilparkeringsplasser. Legges BRA kravet for formålet til grunn (70 m²) gir det minimum 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 1,2 = 10 bilparkeringsplasser. Planforslaget foreslår 0,4-1,0 bilparkeringsplass per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet.

For seks leiligheter gir det et krav på 3-6 bilparkeringsplasser, mens for BRA boligformål (70 m²) gir det minimum 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 1 = 8 stykk, eller 4 stykk bilparkeringsplasser.

Plantegninger viser 6. (inkl. HC-parkering) oppstillingsplass på bakken som gir et nøkkeltall på sirka 0,65 dekning.

Sykkelparkering i planforslaget

Krav til minimum andel sykkelparkeringsplasser er 2 per 70 m² BRA eller per boenhet (ytre sone i KPA § 14). For seks leiligheter gir det et minimum krav til 12 stykk sykkelparkeringsplasser.

Legges BRA kravet til grunn (70 m²), gir det minimum 540 m² totalt BRA/ 70 m² * 2 = 16 stykk sykkelparkeringsplasser.

For å avbøte på mindre andel bilparkeringsplasser i planforslaget som nevnt ovenfor, stilles det krav om minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. I tillegg sikres det i bestemmelser at minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal være for transportsykler, og at minimum 65 % av sykkelparkeringsplassene skal opparbeides innendørs og/eller under tak, se § 3.1.5

For seks leiligheter gir det 18 stykk sykkelparkeringsplasser. Legges BRA-kravet til grunn, tilsvarer det 24 sykkelparkeringsplasser. Plantegninger viser totalt 31 stykk sykkelparkeringsplasser hvorav 24 stykk (78%) innendørs og/eller under tak og 7 stykk 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, det vises til uttrykt vedlegg «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

Seks nye boenheter vil gi sirka 28 – 55 kjøretøy/døgn i ÅDT. Det etableres en felles avkjørsel for Vestre Rosten 9 og 11 noen meter lenger sør for dagens adkomst. Snuplass for renovasjonsbil er

dimensjonert i tråd med kommunal normtegnning 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 offentlig anlegg

Eksisterende veg-geometri i Vestre Rosten videreføres og vil ikke bli endret. Det reguleres et fullverdig offentlig fortau (3 meter) på østsiden av Vestre Rosten som i dag er sirka 2,5 meter 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 støysone dersom det ikke gjøres tiltak. Ved å etablere et vanlig, tett gjerde (1,5 meter høyt) mot Vestre Rosten sikres felles uteoppholdsareal mot vegtrafikkstøy, se §§ 6.2 og 7.3
- Sikringssone for frisiktlinje er lagt inn i plankartet.
- Omgivelser sikres gjennom plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen § 6.3.
- 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 § 6.4

Virkninger av planforslaget

Byvekstavtalen av 25.6.2019, nullvekstmålet i personbiltrafikken

Planforslaget vurderes å imøtekomme nullvekstmålet i persontrafikken da det er store muligheter og et reelt alternativ 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 maksimum seks boenheter i et bygg i to etasjer med en tredje i saltak. Bebyggelsen har fått et fotavtrykk og høyde mer 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

Planforslaget vil gi minimal økt trafikk, og medfører ikke behov for oppgradering av vei- og samferdselsanlegg, se Statens Vegvesen Håndbok V713. Regulert fortau sikrer framtidig etablering innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Planforslaget har ikke 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. Areal avsatt til uteopphold skal også benyttes til overvannshåndtering og areal til sykkelparkering skal være permeable. § 3.1.4 gir gode eksempler på hvordan dette kan løses. 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.

Statsforvalteren i Trøndelag 07.11.2023

Statsforvalteren fremmet følgende innsigelser til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fremmes det innsigelse til planen inntil

det sikres i bestemmelsene at nedbør skal infiltreres, forsinkes og fordrøyes, samt inntil naturbaserte løsninger for håndtering av overvann er vurdert.

2. Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021, fremmes det innsigelse til planen inntil bestemmelse § 3.1.6 Støy sikrer at alle boenheter tilgang til stille side.
3. Med hjemmel i pbl § 5-4 og med bakgrunn i T-1442/2021, fremmes det innsigelse til planen inntil bestemmelse § 6.3 endres slik at den sikrer at grenseverdiene i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal overholdes for bygge- og anleggsfasen.

Statsforvalteren fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Vi etterlyser beskrivelse av løsninger for energieffektive bygninger/miljøvennlig energiomlegging. Dette kan være alternative energikilder, energieffektive bygg osv. Vi gir faglig råd om at dette utredes og beskrives.
2. Vi gir faglig råd om at det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sier at området skal kartlegges og at eventuelle fremmede, skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.
3. kommunens kvalitetskrav til arealer til bruk for barn og unge, bør innarbeides i planens bestemmelse § 3.1.4.

Kommunedirektørens kommentar:

Statsforvalteren har i brev datert 01.02.2024 trukket sine innsigelser i saken.

Det er forutsatt at kommunens forslag i brev datert 10.01.2024 innarbeides i bestemmelser til sluttbehandling. For endringer av bestemmelser vises det til avsnittet «Endringer av bestemmelser før sluttbehandling».

Statens vegvesen 06.10.2023

Statens vegvesen registrerer et betydelig løft i arkitektonisk utforming og har ellers ingen ytterligere merknader enn det som kommer fram av vårt brev datert 17.06.2022.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Trøndelag fylkeskommune (Tfk) 29.10.2023

Tfk vurderer forslaget å være i tråd med regionale arealstrategier for utbygning ved knutepunkt, skoletilbud og sentrumsområder på Heimdal og Tiller. Reguleringsforslaget berører ikke fylkesvei, og det er ikke tidligere registrert arkeologiske funn. Med bakgrunn i de områdene Tfk har ansvar for å forvalte, har vi ut over nevnte anbefalinger ikke avgjørende merknader til reguleringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

NVE 30.10.2023

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner. Vi har laget en «*Kartbasert veileder for reguleringsplan*» som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet overordnet VA-plan (Sweco) som omhandler flomveger og håndtering av overvann. Vilkår for gjennomføring i bestemmelsene sørger for at det utarbeides teknisk plan for vann og avløp som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Jarveien 4c v/ Reiten 08.11.2023

Naboen mener ny bebyggelse gir slagskygge på deres eiendom. En blokk på 2,5 etasjer strider med småhuspreget i boligområdet og kommuneplanens arealdel § 9.1 om steds karakter og gode helhetsløsninger som skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Naboen etterspør kvaliteter i prosjektet og mener forslaget ikke er noe bedre enn det aller første som ble foreslått. Naboen mener prosjektet vil medføre mer støy da det åpnes opp for seks boenheter, planen sikrer ikke nok parkeringsplasser og grad av utnytting er for høy. Småhusbebyggelse bør ikke fortettes i så stor grad. Dette kan heller skje i Heimdal sentrum.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget er redusert fra 12 boenheter til maksimum 6 og har nå en tetthet på 6 boenheter/daa som er akseptabelt. Rammer for ny bebyggelse er tilpasset småhusbebyggelsen både i volum, fotavtrykk og utforming, og viderefører prinsippet om stor forhage ut mot offentlig veg. Skyggekonsekvenser av ny bebyggelse for naboen vurderes som akseptabelt og innafor det en kan forvente i et småhusområde, se avsnittet «Sol- og skyggeforhold, konsekvenser for naboer» under «Beskrivelse av planforslaget». Bakgrunnen for at bilparkeringskravet er satt mellom 0,4-1 plass, er den gode kollektivdekningen og nærhet til Heimdal sentrum.

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.