

Saksfremlegg

Vestre Rosten 9, detaljregulering, r20210032, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8499

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

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.

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

SAKSFRAMSTILLING



Planområdet lokaliseres er vist med rød skravur.

Sammendrag

Hensikten med planen er boligfortetting i eksisterende småhusområde på Heimdal. Hovedutfordringen har vært stedstilpasning til småhusbebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer at balanseringen mellom ønsket fortetting og tilpasning til eksisterende karakter og omgivelser, er løst på en god måte.

Bakgrunn

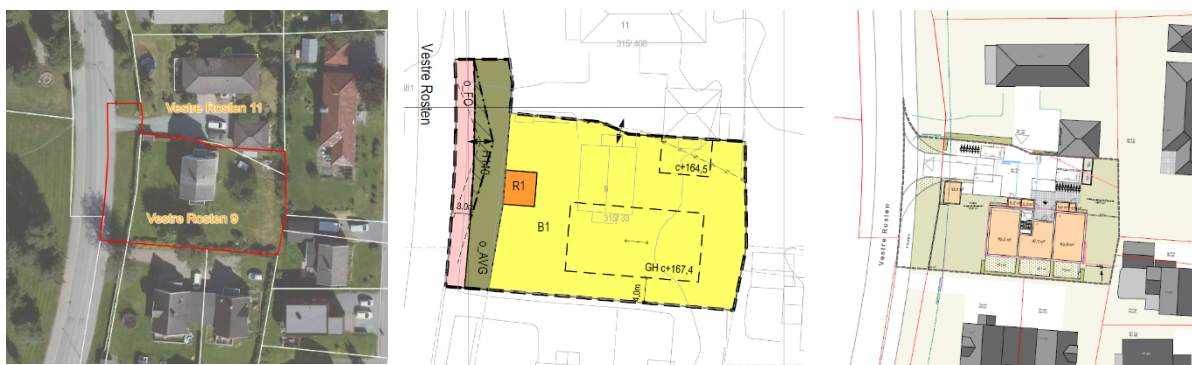
Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Planforslaget er

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

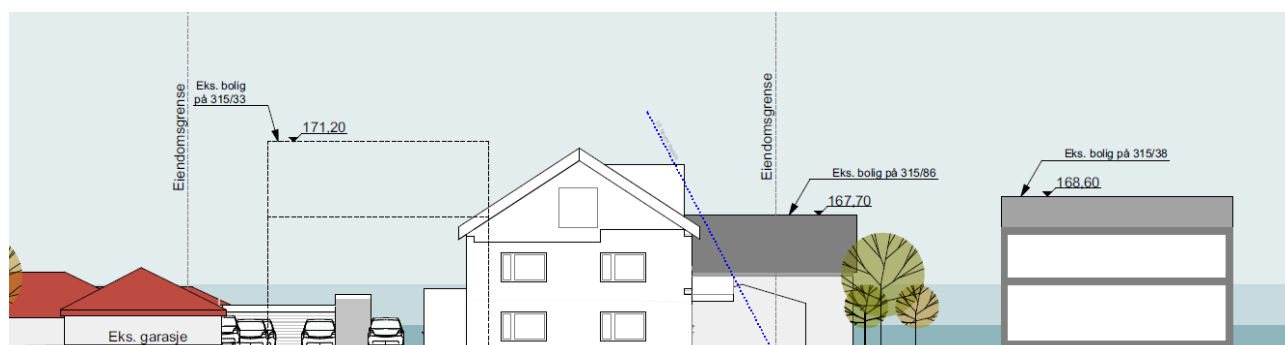
Planforslaget ble først avvist av bygningsrådet i sak 18/23 den 07.02.2023. Etter bearbeiding (reduksjon av antall boenheter) ble planforslaget vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring (PS 227/2023 den 26.09.2023). Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget den 07.11.2023. Innsigelsene omfattet tema klima- og energiplanlegging og støy for boliger og støy i bygge- og anleggsfasen. Statsforvalteren har i brev datert 01.02.2024 trukket sine innsigelser i saken. Det vises også til merknadsoppfølgingen i planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å fortette med maksimum seks boenheter innenfor planområdet som er sirka én daa. Det foreslås én boligbygning i to etasjer med loftsetasje (saltak) og én carport ved siden av naboens garasje.



Ny bebyggelse plasseres noe sørøst på tomten slik at områdets stedskarakter med store forhager videreføres. Maksimum byggehøyde (mønehøyden) er noe redusert ned til høydekote +171 som er 0,5 m lavere enn tidligere forslag. Maksimum gesims er satt til høydekote +167,4.



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

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 0,4-1 bilparkeringsplass per 70 m² BRA boligformål eller per boenhet. For seks leiligheter gir det fire til seks bilparkeringsplasser. Bilparkering beregnet ut fra BRA boligformål gir mellom 3,1 – 7,7 bilparkeringsplasser. Plantegning viser seks oppstillingsplasser på bakken

(inkl. HC-parkering). Det stilles 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. Areal til sykkelparkeringsplasser skal være permeable. Felles avkjørsel for Vestre Rosten 9 og 11 oppgraderes. Snuplass for renovasjonsbil er dimensjonert i tråd med kommunal normtegning TK02. Det reguleres fullverdig offentlig fortau (3 m) på østsiden av Vestre Rosten.

Det er gjort noen endringer av bestemmelsene sammenlignet med planforslaget som ble sendt på høring. Plankartet er uendret. Se planbeskrivelsen side 6.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at dette er et godt planforslag som bidrar til flere boliger med en god lokalisering. Kommunedirektøren vurderer at balanseringen mellom ønsket fortetting og tilpasning til eksisterende karakter og omgivelser, er løst på en god måte i dette tilfellet.

Begrunnelse for avvik fra parkeringskravet og konsekvenser for nullvekstmålet

Kravet til 0,4-1 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 (ytresone, 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.

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. Det er to krysningspunkt vestover til Heimdal sentrum for planområdet; gang- og sykkelvegen (Smedbrua) ved den nye politistasjonen og i forlengelsen av Idrettsveien i undergang under jernbanen.

Konsekvenser for klima, samfunn og miljø – folkehelseperspektivet

Planforslaget ivaretar fremtidens klimaendringer og vær med større flomtopper ved at uteoppholdsareal skal benyttes til overvannshåndtering og tomte i seg selv gir god infiltrasjon av overvann.

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.

Planen vurderer å ha positiv innvirkning på folkehelsen, se planbeskrivelsen «Samlet vurdering av virkninger for folkehelse» side 12.

Konsekvenser for skolekapasitet

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).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

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.

Planforslaget lå ute på høring i perioden 30.09.2023 – 13.11.2023. Det kom inn innspill fra Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, NVE og nabo i Jarveien 4c (Reiten). Innsigelse fra Statsforvalteren er imøtekommet. Se planbeskrivelsen, kapittel «Innspill til planforslaget», for mer informasjon.

Alle innspillene vurderes som godt nok besvart/ fulgt opp, slik at planforslaget kan sluttbehandles.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 04.03.2024

Bente Næverdald
byutviklingsdirektør
Bente Næverdald
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef
Ragna Fagerli
byplansjef

Jon Sivert Granhaug
saksbehandler

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse datert 19.02.2024
- Vedlegg 2: Reguleringskart datert 30.03.2023, sist datert 09.02.2024
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser datert 19.02.2024