



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Voll Arkitekter
Veftsgate 4

N-7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Hanne Nordgård

Vår referanse
18/7521-2 (62100/18) L12
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
28.05.2018

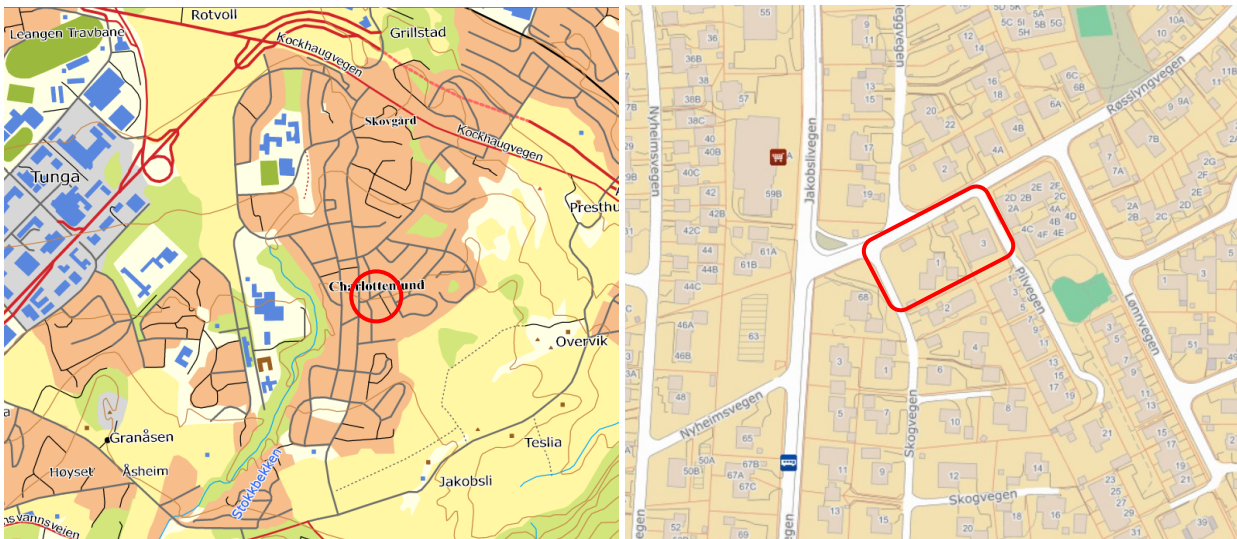
Røsslyngvegen 1 og 3, oppstart av privat planarbeid

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 23.2.2018 og ytterligere illustrasjoner mottatt 13.4.2018. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 8.5.2018.

Planarbeidet gjelder Røsslyngvegen 1 og 3.



Kart som viser planområdet.

Plankonsulent:

Voll Arkitekter AS ved Rasmus Bolvig Hansen, tlf. 73 87 38 09/41 29 09 47,
rasmus.bolvig@vollark.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Forslagstiller:

Puls Eiendom AS v/ Jan Thomas Thomassen, tlf. 91672810, e-post: janthomas@pulseiendom.no og Halstein Kvisvik, halstein@pulseiendom.no

Kontaktperson på Byplankontoret:

Hanne Nordgård, tlf. 72 54 27 29, e-post: hanne.nordgard@trondheim.kommune.no.

Silje Meslo Lien, tlf. 72 54 28 73 e-post: silje.meslo.lien@trondheim.kommune.no

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av 30 – 40 leiligheter i lavblokk. Boder og parkering legges under bakken. Eiendommene er i dag bebygde med hver sin enebolig som skal rives.

Planområdet er ca 2,3 daa.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er arealet avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Vi presiser at tilbakemeldingene er basert på det materialet vi har mottatt.

Stedstilpasning

Forslaget viser en svært høy tetthet for området. Fortetting i eksisterende småhusområder kan være utfordrende og god stedstilpasning er viktig å jobbe videre med. Bebyggelsen bør reduseres i omfang og ikke overstige tre etasjer.

Uterom og solforhold

Sol- og skyggediagramene viser at det vil være mye skygge på felles uterom på kveldstid. Det er særlig viktig at felles uterom har godt med sol på ettermiddag og tidlig kveld, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. Det bør derfor vurderes om bebyggelsen mot vest skal reduseres i høyden for å bedre dette.

Det vises til kommunens *Uteromsveileder*. Kommuneplanens arealdels krav til uterom må imøtekommes, herunder må det sikres område for småbarnslek. Det bør vises hvor stor del av lekearealet som er belyst på de ulike tidspunkt. Lekeareal for større barn kan ligge 2-500 meter unna boligen, dersom det er trygg atkomst. Også naboers uteoppholdsareal skal være tilfredstillende.

Renovasjon:

Kommunen har vært i møte med Trondheim renholdsverk og diskutert den foreslåtte løsningen i Skogvegen. Det vil være vanskelig å få til en snuplass i enden av Skogvegen, og det er ikke ønskelig å rygge med renovasjonsbil, annet enn i snuoperasjoner. Renovasjonsbilen kan snu i krysset Skogvegen/Røsslyngvegen, men for å unngå rygging bør de nedgravde containerne plasseres nærmere krysset. Løfting over fortau må unngås.

Fortau

Fortau langs Røsslyngvegen og langs Skogvegen frem til renovasjonsanlegg må reguleres inn. Fortauet må ha en bredde på minimum 3 meter.

Det kan se ut som bredden på Røsslyngvegen berøres av inntegnet fortau og gir ujevn vegbredde på Røsslyngvegen. Riktig bredde på Røsslyngvegen må ivaretas.

Parkering

Planforslaget viser innkjøring fra Røsslyngvegen. Det oppgis i oppstartsmøte at innkjøring fra Skogvegen og Pilvegen er vurdert. På grunn av en høydeforskjell på 3 meter mellom sørvestre og nordøstre hjørne av planområdet er innkjøring via Skogvegen vanskelig. Vi mener imidlertid det er uheldig at bilene må kjøre over fortauet i Røsslyngvegen, og det bør vurderes en annen løsning, herunder om ulik inn- og utkjøring kan være en løsning.

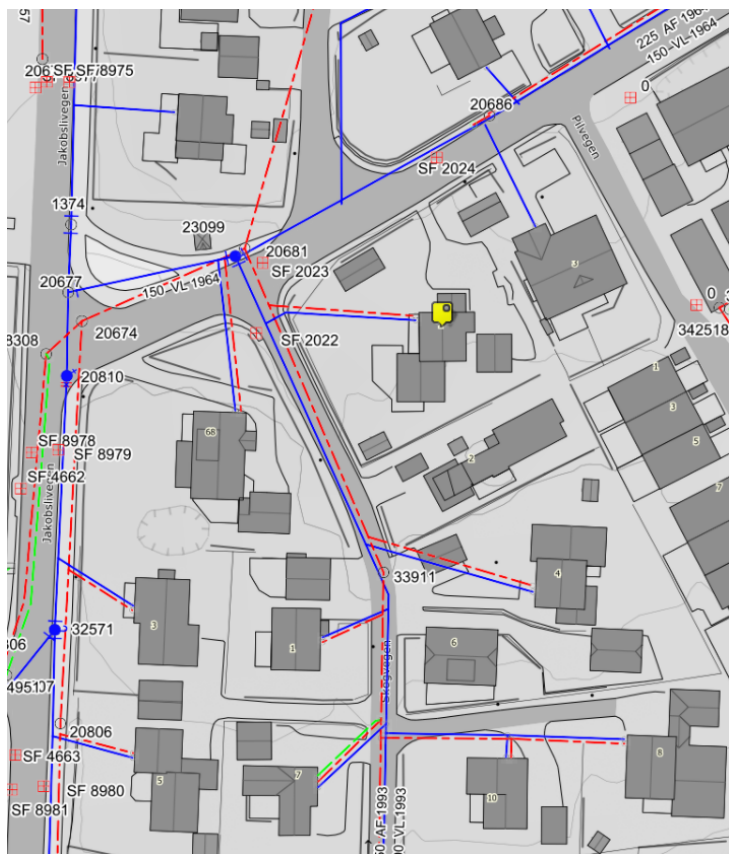
Det må lages en lengdeprofil som viser utforming av rampen og frsikt må sikres.

Besøksparkering for bil bør lokaliseres slik at den er lett tilgjengelig for besøkende. Det bør legges noe sykkelparkering på bakkeplan. Særlig barn og besøkende bør ha tilgang til enkel sykkelparkering.

Støy

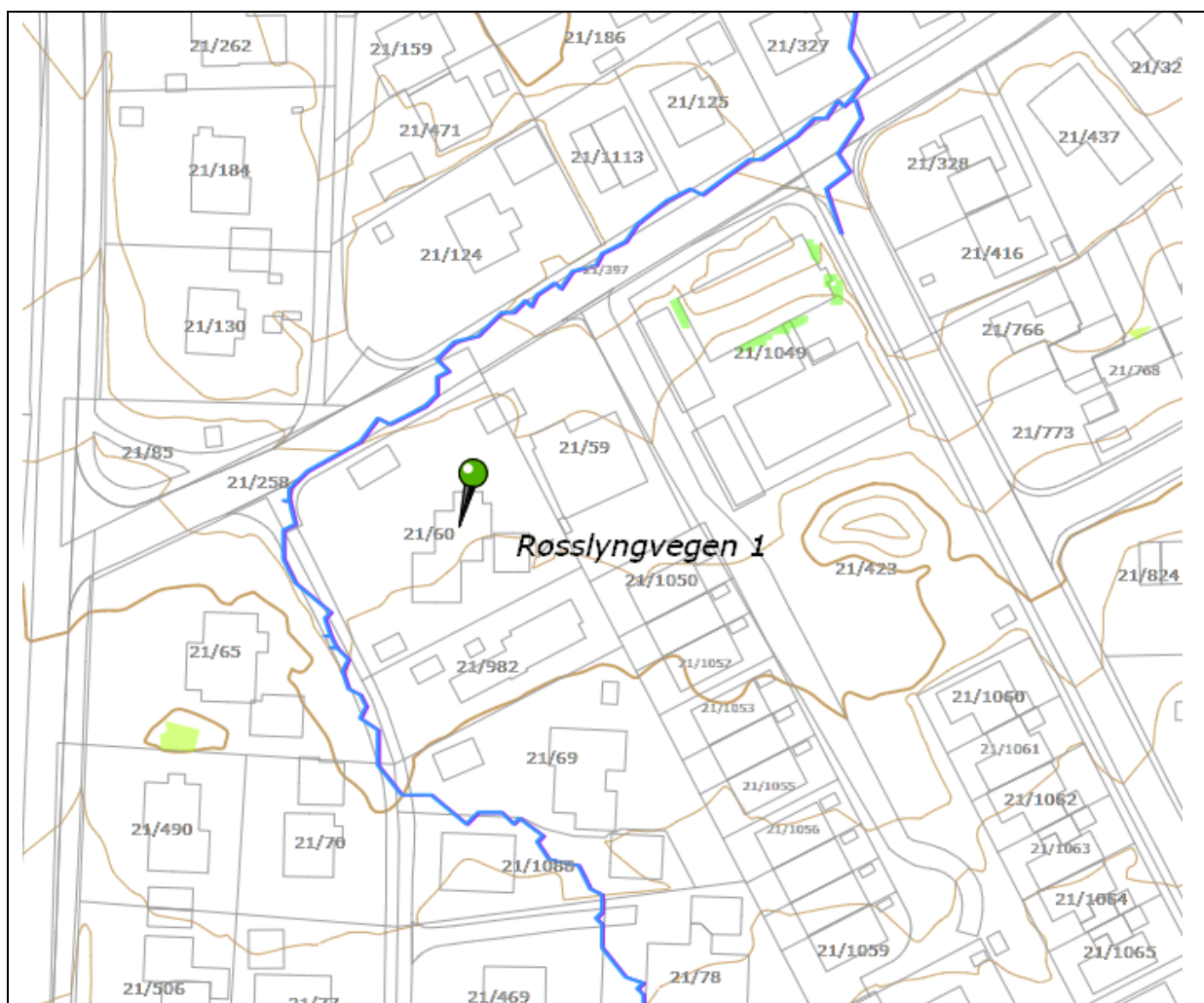
Nordvestre hjørne av planområdet ligger innenfor gul støysone. Støyutredningen må blant annet beskrive hvordan utbyggingskonseptet er tilpasset støysituasjonen.

Vann- og avløp



Kartutsnitt av ledingskart

Eksisterende ledninger:	Skogvegen: VL 100 1993/ AF 250 1993 Røsslyngvegen: VL 150 1964/ AF 225 1964 Pilvegen: kun private ledninger				
Tilknytning vannforsyning:	Skogvegen: VL 100 1993 Røsslyngvegen: VL 150 1964				
Kapasitet brannvann:	<p>Vannforsyning til sprinkleranlegg må vurderes spesielt i hvert tilfelle.</p> <p><u>Rådgiver for brann</u> skal ta stilling til hva som skal være krav til slokkevann for den aktuelle bebyggelsen.</p> <p>Vår vurdering er at dette er regnet som:</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s</td> </tr> </table> <p>Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannforsyningsnett er 29 l/s.</p> <p>Dersom krav til slokkevann blir høyere enn det som er tilgjengelig, må forsyning av vann til brannslukking vurderes nærmere i samråd med Trondheim kommune v/Kommunalteknikk. Dersom tiltak iht. reguleringsplanen utløser behov for forsterking av vannforsyningen, må behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig brannvannsforsyning synliggjøres som rekkefølgebestemmelse. Utbygger må i utgangspunktet svare for kostnadene forbundet med nødvendige tiltak. I tilfeller der Trondheim kommune allerede har planer om å gjøre tiltak på VA-nettet, kan kostnadsdeling diskuteres.</p>		Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s	x	Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s
	Småhusbebyggelse, krav til slokkevann er 20 l/s				
x	Annen bebyggelse, krav til slokkevann er 50 l/s				
Tilknytning spillvann:	Skogvegen: AF 250 1993 Røsslyngvegen: AF 225 1964				
Tilknytning og håndtering overvann:	<p>Tilknytning: Skogvegen: AF 250 1993 Røsslyngvegen: AF 225 1964</p> <p>Håndtering: Overvann må fordrøyes jf krav i Trondheim kommunes VA-norm (http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-5-Beregning-av-overvannsmengde.pdf).</p>				
<p>Registrerte bekker/flomveger, områder berørt av oppstuvning av overvann eller havnivåstigning :</p> <p>tiltaket ligger i/nær registrert flomveg. Dette må tas hensyn til i videre planlegging. Flomveg er vist med blå strek og område med fare for oppstuvning av overvann er vist med grønn markering</p>					



VA-plan:	Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling (http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-13-Krav-til-innhold-i-overordnet-VA-plan.pdf).
Bestemmelser:	Det foreslås at følgende krav innarbeides i bestemmelsene: Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Rekkefølgekrav

Trafikken fra planområdet til hovedvegssystemet vil være Skovgårdkrysset. Dette er i dag sterkt belastet og det kan ikke tilføres ytterligere belastning på dette krysset. Det må derfor settes en rekkefølgebestemmelse om at Brundalsforbindelsen skal være opparbeidet før igangsettelse av nye boliger. Brundalsforbindelsen ligger inne i forslag til områdeplan for Øvre Rotvoll. Det er grunn til å anta at nødvendig del av Brundalsforbindelsen blir etablert forholdsvis snart.

Det er pr. i dag noe kapasitet på barneskoletrinnet, mens det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet på ungdomstrinnet i området. Det må derfor påregnes rekkefølgekrav om skolekapasitet. I vedtatt handlings- og økonomiplan er det ikke satt av midler til å øke skolekapasiteten i området. Rådmannen vil imidlertid det neste året gjennomføre flere områdevurderinger knyttet til skolekapasitet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/>

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Foreløpig analyse viser ingen uønskede hendelser som krever tiltak.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller. Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Oversiktskart med planomriss
Planbeskrivelse med planskisse
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter

Kopi med vedlegg:

Puls Eiendom AS
Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag