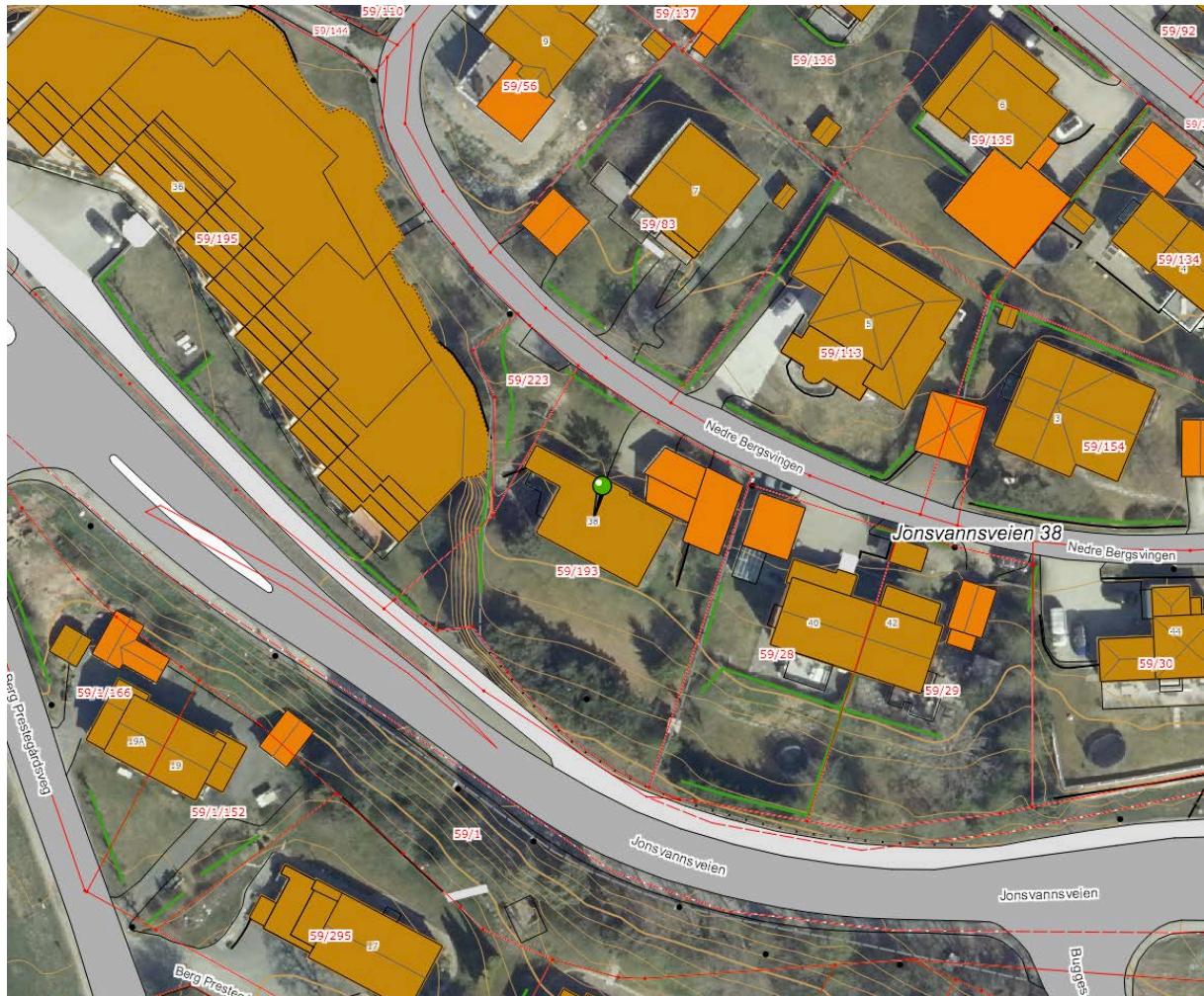


**PLANINITIATIV- ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR  
JONSVANNSVEIEN 38  
Gnr 59/Bnr 193 & Gnr 59/Bnr 223**



Trondheim 2021-01-01

## 1. KORT PRESENTASJON:

### **Forslagsstiller:**

Jonsvannsveien 38 AS  
Organisasjonsnr. 925531448  
Jonsvannsveien 38, 7052 Trondheim

### **Plankonsulent:**

Bergersen Arkitekter AS Nordregate 2 Pb 2682, 7415 Trondheim.  
v. Fagansvarlig Arkitekt Iver Blomsøy

### **Foretakets kvalitetssikringssystem:**

Vi benytter oss av Arkitektbedriftenes kvalitetssikringssystem.

### **Andre grunneiere eller rettighetsinnehavere innenfor planområdet/ heftelser på eiendommer**

Grunneiere innenfor planområdet: Ingen

### **Fakturaadresse:**

Jonsvannsveien 38 AS  
Organisasjonsnr. 925531448  
Jonsvannsveien 38, 7052 Trondheim

## 2. MATERIALE

### **Planinitiativ – Forskriftens §1 - Krav til planinitiativet:**

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, stilles det krav om at planinitiativ oversendes kommunen senest ved forespørsel om oppstartsmøte etter PBL §12-8.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a) *formålet med planen*
- b) *planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
- c) *planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) *utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) *funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) *tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,*
- g) *forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
- h) *vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) *hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) *hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) *prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
- l) *vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.*

### a) Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å utvikle eiendommen til boligformål og økt antall boenheter. Eiendommen i dag består av en eksisterende frittliggende bolig og garasje. Eksisterende bebyggelse planlegges revet og erstattes av ny oppført boligbebyggelse med til sammen 6 boenheter. Etablering av parkering under terreng med innkjøring fra Nedre Bergsvingen.

Formålet fortetter i eksisterende boligområde og er i tråd med overordnede ambisjoner for kommune / regjering. Regjeringen beskriver at miljøvennlig byutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer. Dette gjelder særlig i sentrale områder og i kollektivknutepunkter. En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Kilde: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling>.

Dagsorden med eplehagefortetting er under politisk vurdering har ikke avklart en riktig balanse for hvordan fortetting skal skje på en god måte. Forslagstiller vil argumentere for at formålet med planarbeidet vil fortette på en forsvarlig måte og forholder seg til områdets skala. Tomten er av tilstrekkelig størrelse og 6 store boenheter vil være en fornuftig balanse i fortetnings-øyemed. Planlagt bebyggelse forholder seg til boligområdets høyder fra Bergsvingen og følger terrenget med nedtrapping mot sør. Boligbebyggelsen er oppbrutt i to volumer og adkomst fra én felles heis og trapperom. Bebyggelsen er planlagt slik at formen danner stille sider for uterom og oppholdsrom. Plankonsulent vil argumentere for at denne type fortetting kan utføres tilsvarende i området.



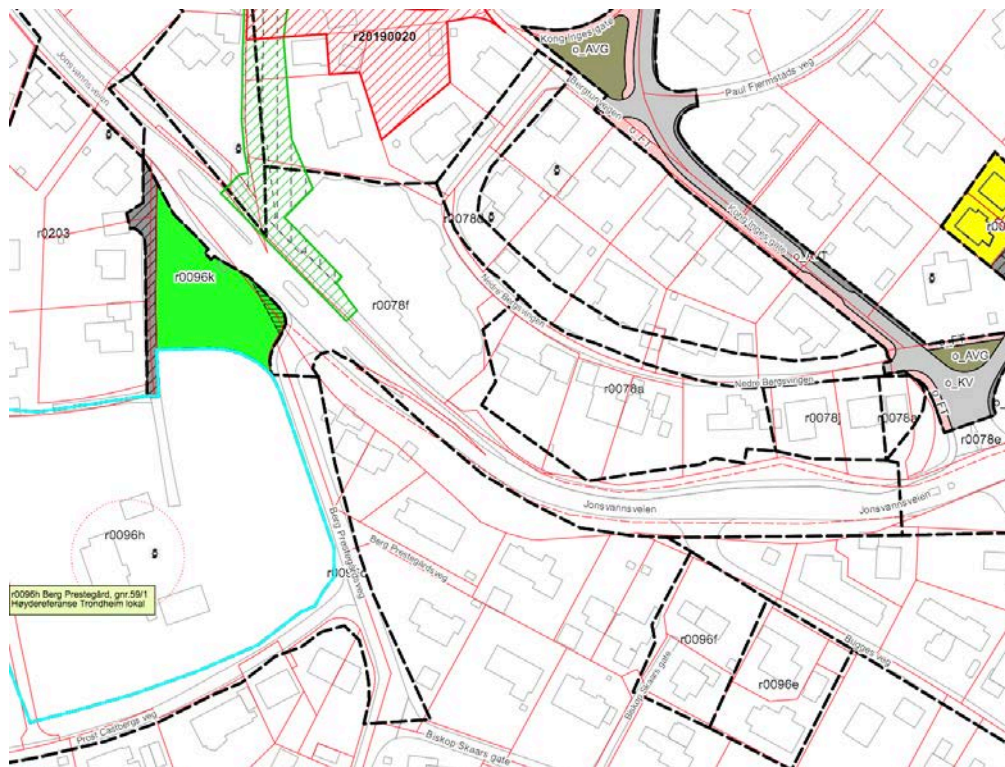
*Forslag til planavgrensning*

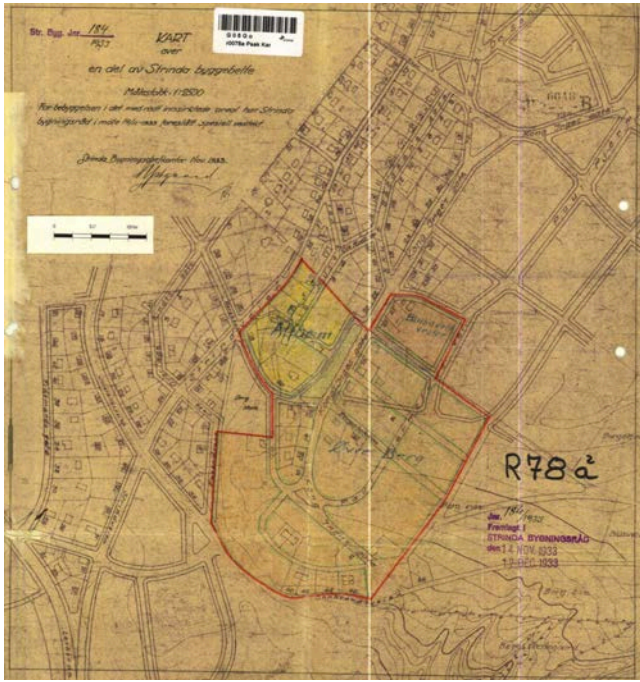
## b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er avgrenset til de to eiendommene Gnr 59/Bnr 193 & Gnr 59/Bnr 223

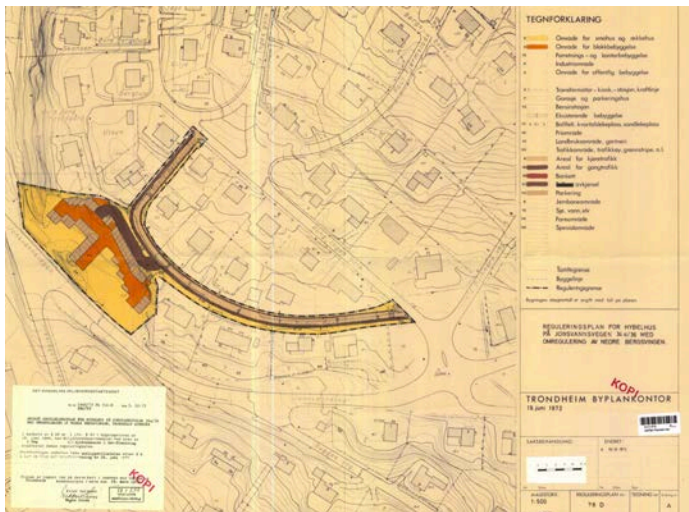


Gjeldende reguleringsplaner for avgrenset Gnr 59/Bnr 193 & Gnr 59/Bnr 223 område er r0078a og r0078d, samt grenser tett inntil r0078f. Se kartutsnitt

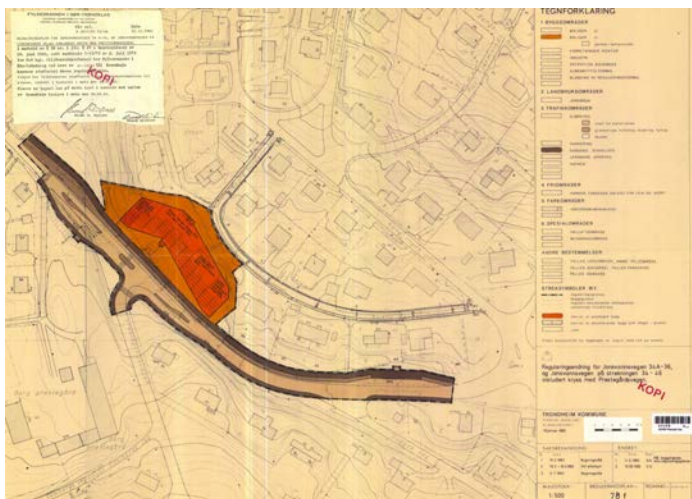




Reguleringsplan: r0078a



Reguleringsplan: r0078d

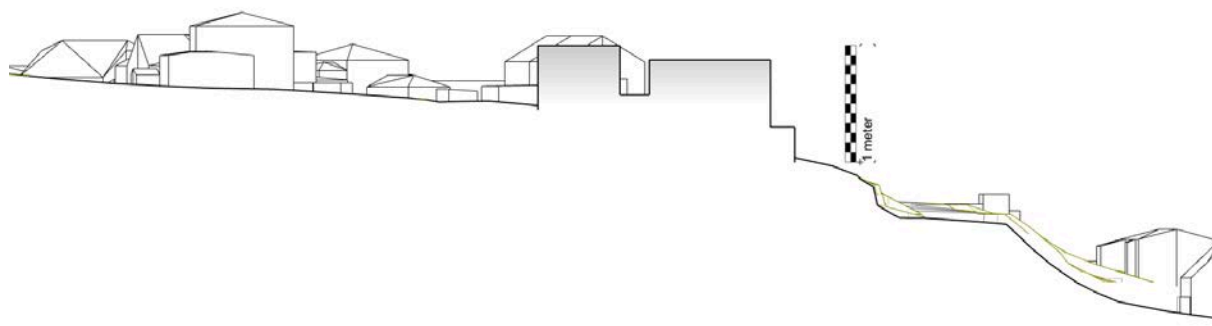


Reguleringsplan: r0078f

### c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges ny bebyggelse i to volumer. På grunn av trapp og heishus er det bygd forbindelse mellom disse to volumene for å ivareta tilgjengelighet og redusere plassbehoet. To trapp- og heishus vil være uhensiktsmessig for 6 boenheter, men arkitekturen skal ivareta opplevelsen av to volumer. Andre anlegg er parkeringskjeller med nedkjøringsrampe fra Bergsvingen. Moderne anlegg for renovasjon med tilgang fra Bergsvingen. Bebyggelsen mot sør (nedre del) har også som formål å skjerme felles uteområde for støy, for skape trivelige utemiljø. På taket på nedre deg (sør) er det planlagt inntrukket takterrasse for boenheten under. Dette for å øke bokvaliteten uten å gå på bekostning av sol-skygge og innsynsproblematikk for tilgrensende nabo mot øst. Tiltaket tar sikte på en moderne type bebyggelse med visuelle kvaliteter, da eksisterende boligområde er av varierende art og fra forskjellige tidsepoker i arkitekturen.

### d) Utbyggingsvolum og byggehøyder



### e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planlagt bebyggelse vil øke utnyttelsen på tomten og bidrar til at flere kan bo sentrumsnært og benytte seg av eksisterende infrastruktur. Folketallet i kommunen øker og fortetting på eksisterende tomter skaper en høy verdi for byutviklingen.

Med hensyn på funksjonalitet på bebyggelser er planlagt bebyggelse med gjennomlyste, tilgjengelige boenheter. Størrelsene er tilstrekkelig for å legge opp til 3-roms og 4-roms boenheter. Parkering forsvinner fra bakkeplan. Parkering for sykkel og renovasjon er plassert på østlig side av tomten. Sammenhengende fellesområde mot sørvest med bebyggelse som ivaretar stille side. Se tegninger med fargebeskrivelse.

### f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Her nevnt følgende virkninger på og tilpasning til omgivelser og landskap:

- Som vist på tegning vi planlagt planområde være positivt tilskudd til eksisterende bebyggelse.
- Bebyggelse tilpasses terreng
- Takform er planlagt med flate tak. I eksisterende område er det i dag saltak, valmet tak og flatt tak.
- Tiltaket skal tilpasses eksisterende støyforhold

### g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024 Planområdet er i KPA avsatt til boligformål  
Gjeldende reguleringsplan er r0078a

### h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Endringen vurderes til å berøre omliggende omliggende boligbebyggelse hva angår solforhold og utsikt fra bebyggelse. Brann- og redningstjeneste vil også berøres. Skolekapasitet må vurderes.

**i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

En reguleringsplan for eiendommene vil trolig ikke medføre vesentlige endringer i forhold til samfunnssikkerhet. ROS-analyse utarbeides i planarbeidet og vil ligge til grunn for en vurdering av dette forholdet. Situasjonen er de siste år er ikke vesentlig endret ift trafikk, støy o.a.

**j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Berørte interesser varsles i med utgangspunkt i Trondheim kommunes Adresseliste i Veilederen for planarbeid. Her nevnt spesielt trafikk og brann- og redningstjeneste.

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Dette vil vurderes i møte med kommunen. Eiendom Gnr/Bnr: 59/3 er veiareal framfor planforslag og er en privat vei. Dette vil vurderes nærmere.



**l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Konsekvensen av planinitiativet vurderes å være av en slik art at tiltaket ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Mvh  
 Iver Berg Blomsøy  
 Bergersen Arkitekter AS  
 Sommerveita, Pb 2682, 7415 Trondheim  
 tlf: (+47) 73 80 58 30  
 fax:(+47) 73 51 74 24  
<http://www.bergersenarkitekter.no>