



Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 28.9.2017

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Balders Hage borettslag (gnr. 13, bnr. 51) v/TOBB eiendomsforvaltning AS.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en ny etasje med boliger på eksisterende blokkbebyggelse, slik at bebyggelsen etter utbygging får 4 etasjer. En ekstra etasje på hver av de fire boligblokkene gir mulighet for ca. 30 nye boenheter.



Balders hage borettslag



Situasjonsplan eksisterende situasjon. Oransje bygg i øst er garasjer, lilla parkering i vest er i to plan.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Planområder er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), vist som nåværende boligbebyggelse, med et minstekrav til utnyttelse på seks boliger pr. dekar. Planforslaget

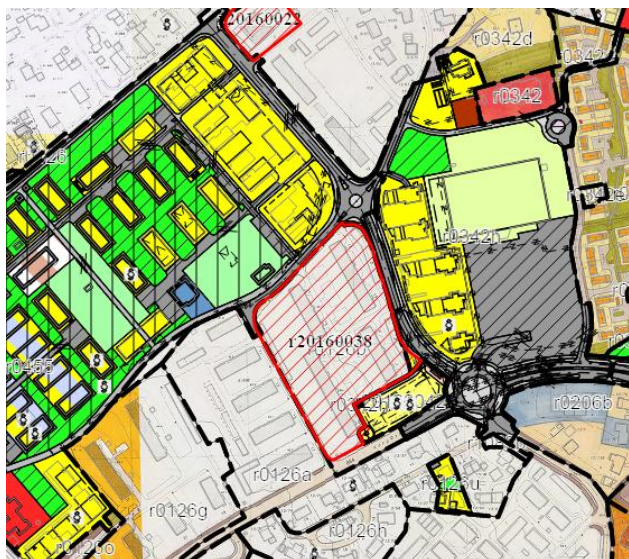
viderefører dagens boligformål og er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivåre.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan r0126b Bromstad-Tyholtmo m.fl., vedtatt 15.6.1961. I henhold til bestemmelse § 4, tillates boligblokkene oppført i 3 etasjer. Tiltaket medfører derfor behov for omregulering av eiendommen.

Tilgrensende planer

Planområdet ligger sørøst for Persaunet, øst for Bromstad-Tyholtmo, nordvest for Fernanda Nissens veg 43 og vest for Baldershage gnr/bnr, 12/5.



Beskrivelse av eksisterende forhold

Beliggenhet og størrelse på planområdet

Planområdet ligger sentralt til på Strindheim, like sørøst for Persaunet leir. Planområdet er på 17,6 daa. Det utgjør mesteparten av Balders hage borettslag, som ligger mellom vegene Marie Michelets veg, Fernanda Nissens veg og Kong Øysteins veg. I tillegg inngår del av Marie Michelets veg i planområdet.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Balders Hage borettslag består i dag av fire boligblokker med 90 leiligheter, og inngår som en del av den sammenhengende blokkbebyggelsen langs Kong Øysteins veg på Strindheim/ Persaunet.

Marie Michelets veg har bare opparbeidet fortau på nordsiden av strekningen. Det er parkering langs resten av vegen.

Eksisterende bebyggelse

Borettslaget har i dag fasader med korrugerte stålplater i ulik retning på blokkenes langvegger og trekledning på gavlveggene. TOBB har gjennomført tilstandsrapporter, der det er konstatert dårlig tilstand med innslag av råteskader, kuldebroer og vinduer av dårlig kvalitet. Ved en rehabilitering og påbygg tenkes alle fasader rehabilitert og etterisolert, men det sikres ikke som krav i bestemmelsene.

Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger åpent til med gode solforhold. Det er god avstand mellom boligblokkene, med uterom som henvender seg mot sør og vest.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminneverdier innenfor planområdet. Planområdet grenser imidlertid til tidligere Persaunet militærleir, nå boligområde, som er registrert som kulturminne med vernestatus.

Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare arter i eller i nærheten av planområdet.

Trafikkforhold

Borettslaget har inntil fem atkomstmuligheter; tre fra Marie Michelets veg og to fra Fernanda Nissens veg.

Fernanda Nissens veg langs planområdet er registrert med en ÅDT på 4600 kjøretøy (2013). Kong Øysteins veg er registrert med en ÅDT på 8700 kjøretøy (2015). Vegnettet er bygd ut med fortau og gang-/sykkelveger og boligene innenfor planområdet har et godt kollektivtilbud.

Det er bussholdeplasser like ved, i Fernanda Nissens veg (bussrute 18) og Kong Øysteins veg (bussrute 60). Fra og med 2019, i forbindelse med ny rutestruktur, skal det ikke gå buss i Fernanda Nissens veg. Kong Øysteins veg er kollektivtrasé og viktig sykkelrute.

Borettslaget har i dag parkering på tvers av og langs Marie Michelets veg, langs hele sørøst grensen til eiendommen. Det er 19 plasser under tak og 19 plasser på taket rett ut i vegen. I tillegg er det 25 plasser langs vegen. Langs Fernanda Nissens veg er det 33 plasser i garasje. Totalt har borettslaget i dag 96 plasser pluss 4 HC- parkeringsplasser.

Det foreligger ferdigattest på parkeringsanlegget. Men det er ikke anledning til å reservere private parkeringsplasser langs offentlig veg.

Det er per dags dato ikke aktuelt for borettslaget å inngå samarbeid om felles parkeringsløsning med boligprosjektet i Marie Michelets veg 9 A og B. Parkeringsplassene i dette prosjektet vil ligge for langt unna boenhetene til å kunne være attraktive parkeringsplasser.

Det er krav i KPA til minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelplasser per 70 m² BRA eller boenhet, i dette området.

Barns interesser

Borettslagets uteareal er opparbeidet med lekeplass. Omkringliggende vegnett er opparbeidet med gang- og sykkelveger.

Sosial infrastruktur; skolekapasitet og barnehagedekning

Strindheim skole har pr. i dag ikke kapasitet til å ta inn flere barn. Planområdet ligger i gåavstand til både Valentinlyst senter og Sirkus Shopping.

Universell tilgjengelighet

Det er ikke heis i eksisterende bygg og mange av leilighetene er dermed ikke universelt tilgjengelig.

Teknisk infrastruktur; vann, avløp, energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Boligblokkene er tilknyttet kommunale \varnothing 225 AF og \varnothing 100 VL i internveg for området. Vannmengde iht. kravet for brannvann kan tas ut i VK 15108 i hovedvegen Fernanda Nissens veg, øst for blokkbebyggelsen.

Grunnforhold

Det er ikke utført grunnundersøkelser på eiendommen, men grunnundersøkelser i nærheten og kjennskap til området generelt tilsier at det er gode grunnforhold, med tørrskorpeleire over svært fast leire i grunnen. Det er ikke registrert kvikk eller sensitiv leire i nærheten, og planområdet er ikke utsatt for skredfare.

Støyforhold

Planområdet er utsatt fra støy fra både Fernanda Nissens veg, Marie Michelets veg og Kong Øysteins veg, særlig fra Kong Øysteins veg. Enden av blokk mot Kong Øysteins veg i sør, ligger i rød støysone. Det er under oppføring et bygg i Fernanda Nissens veg 43, som vil skjerme store deler av utearealene for støy.

Luftforurensning

Planområdet antas å være noe utsatt for luftforurensning fra Kong Øysteins veg, på spesielt tørre vinterdager.

Risiko- og sårbarhet

Med unntak av støy, foreligger det ingen spesielle forhold innenfor risiko og sårbarhet som bør utheves.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Arealene reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg
- Gangveg
- Gang-/sykkelveg
- Kollektivholdeplass, leskur

Hensynssoner

- Sikringssoner - Frisikt

Bestemmelser

- Bestemmelsesområde - parkering

Bebyggelsens plassering og utforming

Det skal bygges en ny fjerde etasje på eksisterende boligblokk. Fjerde etasje vil inneholde ca. 30 nye boenheter. Det tenkes etablert heis i eksisterende trapperom og nytt trapperom som utbygg på eksisterende blokker. Nye byggegrenser er satt 5 meter ut fra langsiden på blokkene og 2 meter ut fra gavlveggene. Denne byggegrensen muliggjør plassering av nye trappehus. TEK har krav om heis til bebyggelse i 3 etasjer eller mer der det er boenheter. I dette tilfellet regnes kravet

kun for ny 4. etasje. Ettersom dette styres av TEK så sikres det ikke i bestemmelsene.



Eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre



Eksisterende situasjon til venstre og ny situasjon til høyre sett mot sør fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg.

Det planlegges etablert sportsboder i nær tilknytning til inngangene, for å sikre god og tilgjengelig sykkelparkering. Øvrig sykkelparkering vil være i kjeller/bod i de ulike blokkene. Reguleringsbestemmelsene tillater av disse bodene plasseres utenfor byggegrense.

En ny 4. etasje er tenkt utført slik at den er delvis inntrukket fra de underliggende etasjer. Mot sørvest vil det bli etablert inntrukket terrasse oppå underliggende balkonger samt en gangpassasje langs blokkene for å sikre rømning. Denne fører til spiraltrapper på hver gavlvegg.

Bebyggelsens høyde

Ny 4. etasje utgjør en maksimal kotehøyde for blokkene på opptil kote 71,5, 72,5 og 73.

Grad av utnyttning

Planforslaget muliggjør en utnyttelse på BRA = 13 600 m². BRA for kjeller til og med tredje etasje utgjør 10563,3m². BRA for ny fjerde etasje er på 3032m².

De eksisterende 90 boenhetene utgjorde en tetthet på 4,7 boliger/dekar. Ved 30 nye boenheter, totalt 120, blir tettheten 6,3 boliger/dekar. Ved omregning til en gjennomsnittsboligstørrelse på 70 m², tilsvarer 13 600 m² BRA 194 boenheter. Det gir en tetthet på 10,1 boliger/dekar.

Garasjeanleggene og sportsboder er ikke inkludert i BRA- regnskapet.

Bomiljø/bokvalitet

Eksisterende borettslag i tre etasjer har gode uteareal som henvender seg mot sør og vest. Felles uteareal er universelt tilgjengelig. Ved etablering av en ny fjerde etasje så vil det blir noe mer skygge på uteareal, men det er fortsatt nok felles uteareal til å tilfredsstille kravene i KPA. Alle enheter har balkong mot sørvest.

Støy

Det er utført støyberegninger (fasade og uteoppholdsareal), *Støyutredning Balders Hage Borettslag, Asplan Viak, datert 4.9.2017.*

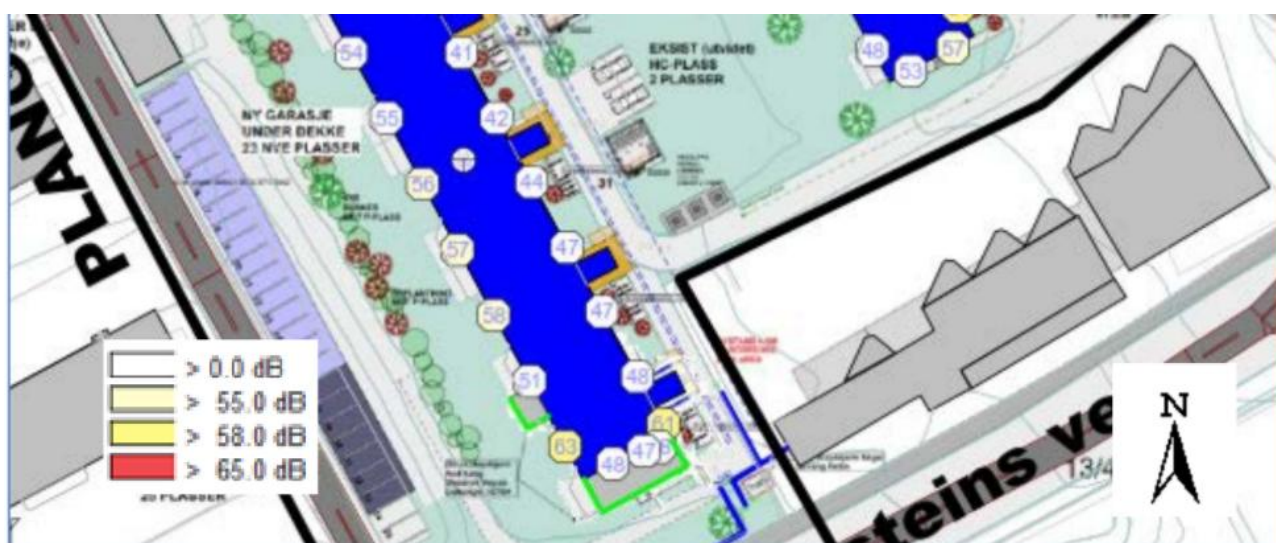
Beregningene er utført både med og uten ny planlagt bebyggelse i Fernanda Nissens veg 43 og med og uten støyskjerm mot Kong Øysteins veg. Boligblokkene blir liggende delvis innenfor gul og rød støysone, med to meter høy støyskjerm.

Beregningen viser at nytt bygg i Fernanda Nissens veg 43 sammen med støyskjerm gjør at blokk nærmest Kong Øysteins veg ikke vil ligge i rød støysone ved beregningshøyde 4 meter over terreng.

Støyutredningen anbefaler at de mest utsatte fasadene bør skjermes, slik at støynivået her senkes.

Det er kun ny 4. etasje som må tilfredsstille krav i T-1442, siden det ikke er snakk om en hovedbygging av bygningene.

I støyutredning er det vist at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold for ny bebyggelse. Støyutredningen viser støyskjerm mot Kong Øysteins veg, sørvest i planområdet. Denne gir god effekt på uterommet og for 1. og 2. etasje på den sørvestlige blokken. 3. og 4. etasje i samme blokk får liten eller ingen effekt av støyskjermen. For å kompensere for dette er det vist inntrukket 4. etasje med tett rekkverk i 1,4meters høyde. Dette sikrer stille side på fasade mot sør. Som et supplerende tiltak er det vist støyskjerming av balkonger for alle leiligheter sørvest i planområdet.



Følgende bestemmelse skal sikre tilfredsstillende støyforhold for ny bebyggelse:

Det tillates boliger med støynivå L_{den} inntil 70 dB ved fasade, dersom boenheten er gjennomgående og har en stille side og tilgang til uteplass med støynivå lavere enn L_{den} 55 dB. Minst halvparten av

rom for varige opphold inklusive minst ett soverom skal vende mot stille side.

Alle boliger innenfor gul støysone skal ha stille side og tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå. Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn $L_{den} 55 \text{ dB}$.

Parkering

Planforslaget legger opp til et parkeringskrav for bil på minimum 1,0 parkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet.

Vegnettet ved planområdet er bygd ut med fortau og gang-/sykkelveger, og det er et godt kollektivtilbud med holdeplasser like ved i Fernanda Nissens veg (bussrute 18) og Kong Øysteins veg (bussrute 60). Kong Øysteins veg er kollektivtrasé og viktig sykkelrute. Planområdet ligger i tillegg i nærheten av både Valentinlyst senter og Sirkus shopping. Parkeringskravet kan reduseres her.

Borettslagets parkeringsgarasjer/anlegg videreføres og utvides med det antall nødvendige p-plasser 30 nye leiligheter medfører.

Antall boenheter	Parkeringsplasser bil	Sykkelplasser
120	Eksisterende: 5 HC- plasser, 33 i garasje, 22 under dekke ved Marie Michelets veg, 43 over dekke = 103 plasser Nye: 1 HC- plass, 12 i garasje, 16 under dekke (garasje) = 29 plasser Totalt: 132 parkeringsplasser.	360 plasser



Eksisterende parkeringsplasser på vestsiden av borettslaget, langs Marie Michelets veg

Utvidelse av dagens parkering planlegges etablert som nye parkeringsplasser under bakken, som vil være under dagens parkeringsareal på bakkeplan langs Marie Michelets veg. Løsningen vil være tilsvarende garasjer/parkeringsdekke som allerede er etablert i denne gata. Det avsettes i tillegg nytt areal for parkering i nærheten av dagens parkeringsplasser i vest.

Det er ikke mulig å reservere parkeringsplasser som ligger inntil offentlig veg, da de regnes å være offentlige parkeringsplasser. Marie Michelets veg reguleres derfor felles fra sving og sørøstover for å sikre muligheten til å kunne reservere parkeringsplassene til beboerne i borettslaget.



Situasjonsplan med eksisterende parkering. Lilla parkering
Viser parkering i to etasjer



Situasjonsplan med ny parkering. Lilla parkering
viser parkering i to etasjer

Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme)

Renovasjon

Det planlegges ny renovasjonsløsning med nedgravde containere. Planforslaget omfatter etablering av tre avfallspunkter inne på planområdet som skal dekke behov for både eksisterende og nye boliger. Renovasjonsbil kan benytte interne kjøreveger uten å måtte snu/rygge.

Fjernvarme

Tiltaket omfatter ikke tilkobling til fjernvarmenettet.

VA

VA- skisse følger planforslaget.

Tilknytning til vann og spillvann vil være den samme som før, og tilknytning for overvann vil være til eksisterende \varnothing 225 AF. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Det forutsettes ingen større endringer av arealene på bakkeplan.

Tilknytning til elektrisitet vil være den samme som i dag. Det anses ikke å være behov for ny trafostasjon.

Trafikkløsning og atkomst

Trafikkløsninger og atkomst beholdes som i dag. Atkomst fra planområdet ut mot Fernanda Nissens gate i øst vurderes stengt med bom, men dette sikres ikke gjennom planarbeidet. Det samme gjelder utkjørsel fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg. Stenging her må avklares av Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Marie Michelets veg reguleres privat/felles fra sving og sørover mot kong Øysteins veg. Avkjørsel ut i Kong Øysteins veg vurderes stengt og avklares i løpet av høringsperioden. Inntil det er bestemt at vegen skal stenges så tegnes det ikke inn snuhammer i Marie Michelets veg.

Det anses ikke å være behov for oppgradering av gaten med tanke på normalprofilen. Marie Michelets veg på nordsiden av tomten er derfor ikke inkludert innenfor planavgrensningen.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Det planlegges støyskjerm mot Kong Øysteins veg. Endelig utforming forutsettes avklart i samarbeid med Statens vegvesen. Plassering av støyskjerm er inntegnet på plankartet.

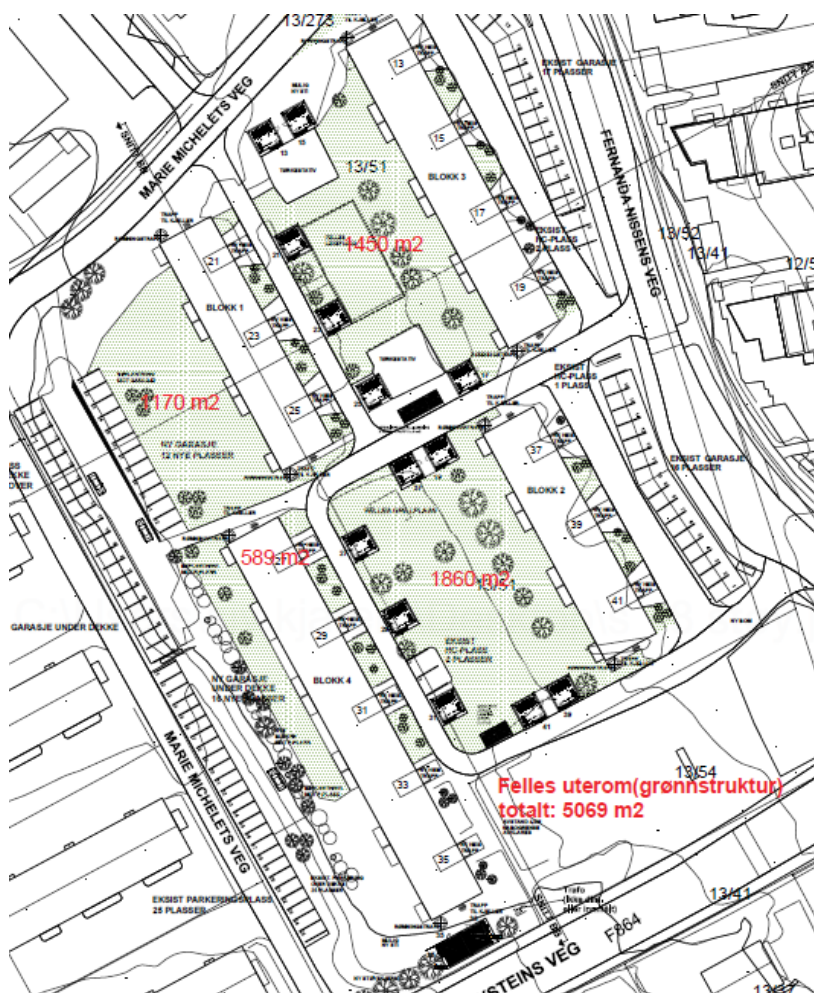
Universell utforming

Universell utforming sikres i TEK 10 (teknisk forskrift § 12-1 *Krav om universell utforming av byggverk*). 4. etasje vil få økt tilgjengelighet ved etablering av ny trapp og heisløsning. De eksisterende leilighetene vil kunne få økt tilgjengelighet dersom heisen også betjener 1. til 3. etasje. Dette er derimot ikke et krav for eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsareal

Det er et krav om minimum 50 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Av dette skal 50 % være på terreng, og 50 % av arealet på terreng bør ha sol på nøkkeltidspunktene 21.mars kl. 15.00 og 23.juni kl. 18.00. I planforslaget er det lagt til grunn 120 boenheter som beregningsgrunnlag for uteromsregnskapet.

Nedenfor vises uteromsregnskapet for borettslaget. Regnskapet viser at den enkelte boenhet disponerer 60 m² uteareal. Kjørbare harde flater, inneklemt arealer og støytsatte arealer er da trukket fra i regnskapet for uterom på bakkeplan. Areal som kan medregnes utgjør totalt 5069 m². I tillegg kommer private balkonger og terrasser. Hver trappeoppgang har 90,9 m² balkonger. Det er 15 trappeoppgangen, som da totalt vil gi 1363 m² balkongareal. Renoverte balkonger vil gi et ytterligere areal på 84 m².



Oversikt over hvilke arealer (grønt) som er medregnet i uteromsregnskapet

For ny 4. etasje vil hver trappeoppgang på enden av bygningene gi 39,5 m² balkongareal. Hver

trappeoppgang på midten av byggene vil gi 34,9 m² balkongareal.

4 blokker = 8 trappeoppgangen på enden av blokkene: 8 x 39,5 m² = 316 m²

4 blokker = 7 trappeoppganger på midten av blokkene: 7 x 34,9 m² = 244,3 m²

Totalt: 2007 m²

Tabell 1 Uteromsregnskap

BRA	Antall boenheter	Minimumskrav uteoppholdsareal KPA (m ²)	Totalt uteoppholdsareal i planen	Felles uteoppholdsareal på bakken	Privat uteareal (balkonger/terrasser)	Totalt beregnet uteareal pr. boenhet i planforslaget
13595	120	6000 m ²	7076 m ²	5069 m ²	2007 m ²	60 m ²

Borettslaget har tilstrekkelig uteareal, selv med 30 nye boenheter. Utearealene reguleres som en del av boligformålet. Det stilles krav i bestemmelsene om at utomhusplan skal foreligge i forbindelse med søknad om tiltak.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planlagte boliger på tak av eksisterende blokker vil benytte allerede etablert infrastruktur, noe som gjør det til et godt fortettingsprosjekt

Trafikk trafikkøkning, kollektivtilbud

Det er utført kapasitetsberegning av rundkjøringen mellom Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg. Det er forventet at økningen av 30 boenheter gir en turproduksjon på rundt 100 kjøretøy inn og ut av Balders hage borettslag i døgnet. Kapasitetsberegningen for dagens situasjon basert på trafikkregistrering viser at rundkjøringen har meget god trafikkavvikling og stor restkapasitet. Svingebevegelsene med høyest trafikk er rett fram, til og fra, Fernanda Nissens veg. Det er gjennomført en sensitivitetsanalyse ved å øke trafikkmengden opp til 50 % av framtidig situasjon. Dette ble gjort uten at noen av armene ble overbelastet. Ut fra kapasitetsberegningene forventes det ingen problemer med trafikkavviklingen. Tilliggende vegnett har god kapasitet for 30 nye boliger.

Barns interesser

Barn og unges interesser anses å være godt ivaretatt med allerede gode opparbeidede løsninger for mye trafikanter og gode uteareal for boligene.

Utearealet tilfredsstiller kommuneplanens bestemmelser og Trondheim kommunes veileder «krav til uterom».

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

30 nye boliger vil bidra til flere barn i området. Disse vil benytte seg av eksisterende barnehage tilbud. Strindheim skole har pr. i dag liten kapasitet for flere barn, og 30 nye boliger vil i utgangspunktet medføre en økt belastning på allerede manglende skolekapasitet.

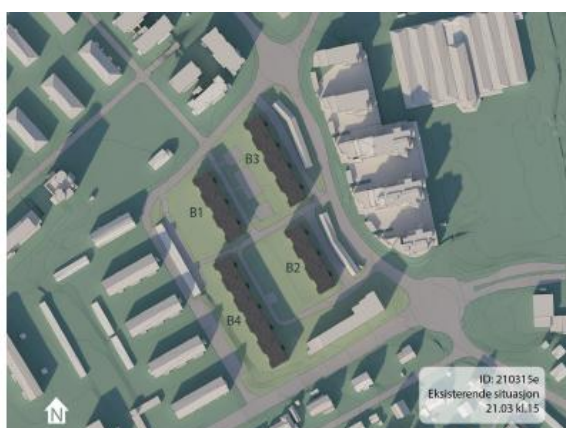
Det settes derfor inn følgende rekkefølgekrav i bestemmelsene: «Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis».

Universell utforming

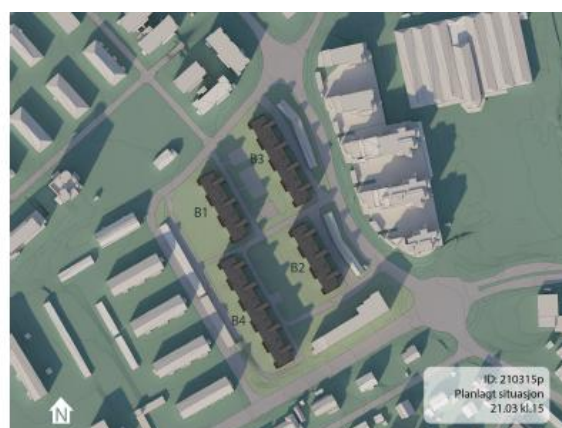
Det tenkes å bygge heis for både eksisterende og nye boliger. Det gir mulighet for at eldre og forflytningshemmede kan bli boende lenger i sin leilighet. Heis til 4. etasje sikres av TEK. Nye boliger vil følge ny forskrift med hensyn til universell utforming. Eksisterende trapper benyttes, men det må i tillegg bygges eksternt trapperom som en del av fasaderehabiliteringen.

Sol og skygge

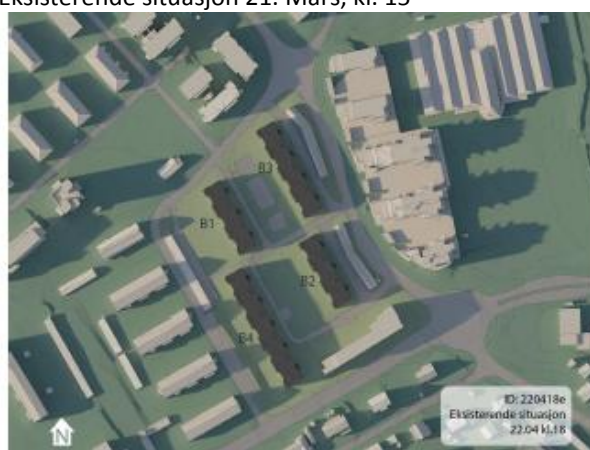
Solstudie viser at det vil bli noe mer skygge på felles uteareal. Eksisterende bebyggelse kaster noe skygge på nabobebyggelsen øst for Fernanda Nissens veg, både 21. mars kl. 18.00 og 22. april kl. 18.00. Det vil bli noe mer skygge på disse tidspunktene med en ny fjerde etasje. Skyggevirkningen som genereres av ny etasje er allikevel en akseptabel virkning av fortettingen på tomten.



Eksisterende situasjon 21. Mars, kl. 15



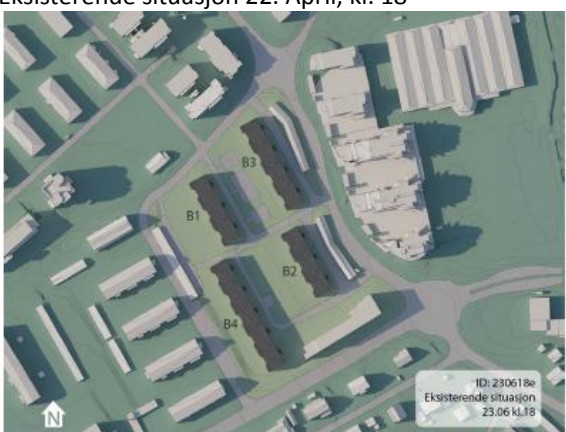
Planlagt situasjon 21. Mars, kl. 15



Eksisterende situasjon 22. April, kl. 18



Planlagt situasjon 22. April, kl. 18



Eksisterende situasjon 23. Juni, kl. 18



Planlagt situasjon 23. Juni, kl. 18

ROS-analyse

I ROS-analysen ble fire tema vurdert til gul fargekode (indikerer risiko som må vurderes mht. tiltak som reduserer risiko) og ett tema til grønn fargekode (indikerer akseptabel risiko). De gule fargekodene er knyttet til trafikkøkning, støy og trafikkulykker i avkjørsler og for gående og syklende. Den grønne fargekoden er knyttet til en trafo i forbindelse med nybygg i Fernanda Nissens veg 43.

De forhold eller hendelser som er aktuelle i tilknytning til fasaderehabilitering og påbygg er først og fremst tiltak knyttet til støyproblematikk. Det stilles bestemmelser knyttet til støy og gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak.

Borettslaget har allerede en avtale med Statens vegvesen om at det skal bygges en støyskjerm ut mot Kong Øysteins veg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

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 legges i planforslaget opp til en lavere parkeringsdekning enn det parkeringsnormen for Trondheim kommune legger opp til. Planen legger nå opp til 1,0 p-plasser pr. ny boenhet. Planforslaget legger videre opp til økt bruk av sykkel med et krav til 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og ved at det planlegges utvendig sykkel-/sportsbod for beboerne i borettslaget.

Tiltaket anses ikke å medføre konsekvenser av betydning, verken for klima eller det ytre miljø

Avveining av virkninger

Det er lagt opp til en fortetting på eksisterende blokker, noe som er arealeffektivt. Det at boligene etableres nær barnehager, to lokalsenter, skoler, gode gang-/sykkelforbindelser og gode bussforbindelser bidrar til mindre transportbehov.

Planprosess og innkomne innspillPlanoppstart og medvirkningsprosess

Igangsatt planarbeid ble varslet 17. - 18.11.2016 til overordnede myndigheter, kommunale samarbeidspartnere, private og offentlige organisasjoner. Planarbeidet ble kunngjort igangsatt i Adresseavisen den 17.11.2016. Det er i kunngjøringsannonsen og varselbrevet vist til tilleggsinformasjon på Asplan Viaks hjemmesider.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Innkomne merknader følger som eget vedlegg. Det kom inn 11 uttalelser til planarbeidet. Et kort sammendrag av merknadene er listet opp under. Til hver merknad har plankonsulentene og Rådmannen beskrevet hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, mottatt 28.11.2016

Ikke registrert automatisk fredete kulturminner innen planområdet. Minner imidlertid om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

NVE, Mottatt 29.11.2016

Har ingen konkrete innspill til planoppstart, men legger ved sjekklister.

Kommentar

Ingen av temaene i sjekklister berøres

Statens vegvesen, Mottatt 2.12.2016

Området er utsatt for både støy- og luftforurensning. Statens vegvesen forutsetter at det redegjøres for hvordan disse problemene tenkes løst.

Kommentarer

Det planlegges avbøtende tiltak. Bestemmelsene sikrer stille side der det er nødvendig.

Støykrav i arealplanlegging gjelder kun for ny 4. etasje. Det er utført støyberegninger av fasader og utomhusareal. Med støyskjerm langs kong Øysteins veg, inntrukket etasje og tett rekkverk der det er mest støyutsatt er det mulig å sikre stille side for alle leilighetene. Ny støyskjerm vil gi bedre støyforhold for 1. og 2. etasje i sørøst. 3. etasje vil ikke få bedre støyforhold.

Det stilles krav om stille side og stille uterom for leiligheter i gul og rød støysone i planbestemmelsene.

Luftforurensning skal vurderes til sluttbehandling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Mottatt 8.12.2016

Bør vurderes minimumskrav til antall boenheter for å sikre krav til boligtetthet i KPA

I henhold til T-1442/2012 skal det gjennomføres støyberegninger for planområdet. Viktig med punktberegninger på fasade som viser støyforholdene for den enkelte boenhet.

Erfaringsvis vil områder med høye støynivåer også ha utfordringer knyttet til luftkvalitet. Det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området. Det må gjøres rede for om det er nødvendig med avbøtende tiltak som må sikres i bestemmelsene.

Relevante folkehelse tema må vurderes og ivaretas.

Da det skal bygges oppå eksisterende blokkbebyggelse vil bygge- og anleggsfasen bli spesielt utfordrende med hensyn til støy, støv og trafikkavvikling.

Kommentarer

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innefor planområdet.

Støykrav i arealplanlegging gjelder kun for ny 4. etasje. Det er utført støyberegninger av fasader og utomhusareal. Med støyskjerm langs kong Øysteins veg, inntrukket etasje og tett rekkverk der det er mest støyutsatt er det mulig å sikre stille side for alle leilighetene. Ny støyskjerm vil gi bedre støyforhold for 1. og 2. etasje i sørøst. 3. etasje vil ikke få bedre støyforhold.

Det stilles krav om stille side og stille uterom for leiligheter i gul og rød støysone i planbestemmelsene.

Luftkvalitet må vurderes til sluttbehandling

ROS-analyse følger saken som vedlegg.

Folkehelse tema er omtalt i planbeskrivelsen

Rådmannen anser ikke at anleggsperioden blir spesielt utfordrende i dette tilfellet. Tiltaket medfører ingen støvproduksjon og tiltaket forutsetter heller ikke massetransport ut/inn til planområdet.

Eierseksjonssameiet Balders terrasse hus C-D-E v/styret, mottatt 9.12.2016

Enkelte av sameiernes leiligheter samt fellesområder vil få redusert sol, spesielt vår og høst. Leilighetene vil kunne bli mørkere og dermed få redusert bokvalitet. Enkelte vil få redusert utsikt. Styret er videre bekymret for den økende trafikken. 30 nye boenheter vil gi økt belastning på en allerede belastet veg. Det tenkes spesielt på risiko for skolebarn, barnehagebarn og eldre. Styret oppfordrer til at fartsgrensen i Fernanda Nissens veg settes ned til 30 km/t, evt. med fartsdumper.

Kommentarer

Planforslaget omfatter ikke vurderinger rundt fartsgrenser og fartsdumper på tilleggende vegnett. 30 nye boenheter gir en økt årsdøgntrafikk på 100 kjøretøy, av dette ti kjøretøy i makstimen mellom 15:30 og 16:30.

Ut fra sol/skyggeanalyse så vil det bli noe mer skygge på leiligheter i Balders terrasse hus C-D-E, kl. 18.00, 22. april. Det vil ikke bli skygge på denne bebyggelsen 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00 Skyggevirkningen som kommer kveldstid om våren vurderes derfor å være en akseptabel virkning av fortetting i området.

Rune Flatekval, mottatt 8.12.2016

Ønsker ikke at gjeldende reguleringsplan endres. En ekstra etasje vil medføre at utsiktsforhold forverres, at sol - og lysforhold blir dårligere og at trafikk i Fernanda Nissens veg og Kong Øysteins veg forverres.

Kommentarer

Sol - og skyggeillustrasjonene viser at en ekstra etasje vil ha minimale konsekvenser for nabobebyggelsen.

30 nye boenheter gir en økt årsdøgntrafikk på 100 kjøretøy, av dette ti kjøretøy i makstimen mellom 15:30 og 16:30.

Ut fra sol/skyggeanalyse så vil det bli noe mer skygge på leiligheter i Balders terrasse hus C-D-E, kl. 18.00, 22. april. Det vil ikke bli skygge på denne bebyggelsen 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00 Skyggevirkningen som kommer kveldstid om våren vurderes derfor å være en akseptabel virkning av fortetting i området.

Henrik Loe, mottatt 21.11.2016

Ønsker å holdes oppdatert om videre planarbeid, spesielt med tanke på parkeringsplasser, heisrom, grøntareal og inn/utkjøring fra området.

Kirsti Eriksen, mottatt 14.12.2016

Fikk høre fra frisøren sin at det skulle bygges på en 4. etasje på borettslaget. Er skeptisk til en ny 4. etasje og hvilke konsekvenser det vil gi for beboerne.

Kommentar

Beboer internt i borettslaget er ikke formelt regnet som nabo i plan- og bygningsloven. Det er derfor borettslaget v/styret som må orientere sine beboere om kommende plan- og byggeprosess.

Strindbo Borettslag v/Ketil Røste, mottatt 22.11.2016 og 4.12.2016

Ber om å få oversendt tegning som viser hvor de 30 nye p-plassene skal plasseres. Ønsker også tegning over innkjørsel til parkeringskjeller. Lurer også på hvilke avkjørsler som vurderes stengt.

Forventer at deres innkjørsel fra Kong Øysteins veg og Fernanda Nissens veg ikke blir påvirket av denne reguleringen.

Kommentar

Tegningsmateriale vil foreligge i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Stenging av avkjørsler avklares etter offentlig ettersyn og etter at Statens vegvesen har avgitt uttalelse til plansaken.

Løkken Borettslag AL v/styreleder Per Ivar Skinderhaug Mottatt 26.11.2016

Ønsker å holdes oppdatert om det videre planarbeidet.

Syklistenes landsforening i Trondheim v/Richard Liodden Mottatt 15.11.2016

Viser til at planarbeidet bør inkludere bedre parkeringsløsninger for sykkel, både for beboere (avlåst, under tak, mulighet for ladning av el- sykkel) og besøkende (nær innganger).

Sykkelparkeringskravene i KPA bør oppfattes som et minimumskrav.

Foreslår å utvide planområdet til å omfatte rundkjøring i Ferdinand Nissens veg, som bør ombygges til et x-kryss med opphøyde gangfelt, slik at gående får kortere gangveg. Gang og sykkelvegen langs Ferdinand Nissens veg bør vurderes bygget om til sykkelfelt, da dagens løsning ikke er velegnet til boligater med lokaltrafikk.

Kommentarer

Planforslaget omfatter verken utbedring av tilliggende vegnett eller ombygging av kryss.

Planforslaget anses heller ikke å utløse slike behov i seg selv.

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. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.