



Detaljregulering av Richard Withs vei 9, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 31.10.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Plan arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Blokkheim AS. Komplette planforslag forelå sist 18.6.2018.

Hensikten med planen er å legge til rette for riving av eksisterende tomannsbolig, og oppføring av nytt terrassert leilighetsbygg med inntil åtte boenheter.

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



Figur 1 Planområdet

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012- 2024 er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse, og den ligger i midtre sone. Reguleringsforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørt eiendom

Planområdet omfatter eiendommen Richard Withs vei 9, gnr/bnr 414/260. En liten del av eiendom 414/472 er lagt til for å etablere to biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Ladehammeren. Bebyggelsen rundt planområdet består av ene- og flermannsboliger. Eiendommen ligger i et skrånende terreng mellom Richard Withs vei og Lade allé.

Eksisterende bebyggelse

Eiendommen er i dag bebygd med en tomannsbolig oppført på 50-tallet. I tillegg til boligen er det oppført en dobbeltgarasje på eiendommen. Boligen har ingen antikvarisk verdi.

Rett nordvest for planområdet, i Richard Withs vei 4, er eneboligen registrert med antikvarisk verdi. Like i øst for Richard Withs vei 9 ligger Jarlheim som er grøntområdet på eiendommen til Jarlsborgveien 14-20. Dette grøntområdet er registrert som kulturminne.



Figur 2 Utnitt fra kart "Aktsohmetskart kulturminner"

Ladehammerens lasarettbunker ligger delvis under planområdet, og det settes vilkår om bevaring i bestemmelsene.

Grunnforhold

Eiendommen er bratt og er i dag er opparbeidet med flere lave murer. Planområdet ligger under marin grense. Tilgjengelige data (www.ngu.no) beskriver løsmassene på eiendommen til å bestå av bart fjell (stedvis tynt dekke) og tykk havavsetning. Basert på kart fra området antas det at det er grunt til berg på tomta.

Trafikkforhold

Eiendommen har i dag atkomst fra Jarlheimbakken fra Lade allé. Jarlheimbakken er relativt bratt og smal, og har en lav ÅDT da det er en blindvei. Det er ikke noe separat gangtilbud verken i Richard Withs vei eller i Jarlheimbakken. Det er i dag en snarvei langs nordsiden av planområdet. Stien er merket som en rute for trygg ferdsel i barnetråkkregisteret. Det er satt opp et rekkverk langs stien, men den er smal og bratt.

Eiendommen ligger nært Ladehammerveien som er trasé for buss nr. 3. Bussholdeplassen har en frekvens på 15 min i rushtid.

Støy

Trondheim kommunes temakart for støysoner viser at eiendommen i hovedsak ligger innenfor grønn støyzone, det vil si 50-55dB.

Annen infrastruktur

Det ligger kommunale vann- og spillvannsledninger på eiendommen. Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Barn og unge

Planområdet vil høre til Lade barneskole og ungdomsskole.

Gangavstanden til Lade skole er om lag 800 meter.

Det er fem barnehager innen 1 km fra planområdet, hvorav Ladehammeren familiebarnehage er nærmest, ca. 500 meter langs veg fra planområdet.

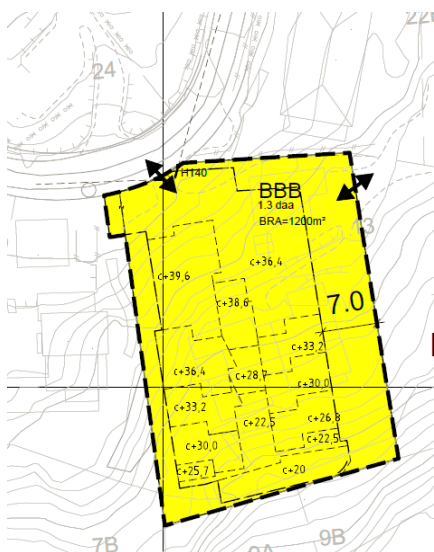
Beskrivelse av planforslaget

Eiendommen er om lag 1,3 daa.

Planlagt arealbruksformål

Området reguleres til følgende arealformål.

- Bebyggelse og anlegg, Boligbebyggelse, B (1110)



Figur 3 Utsnitt av plankart

Tetthet

Med åtte boenheter tilsvarer dette maksimalt 6,2 boliger per dekar. Tettheten etter kommuneplanen når en legger et gjennomsnitt på 70 m² per bolig til grunn, tilsvarer 13,2 m² per dekar.

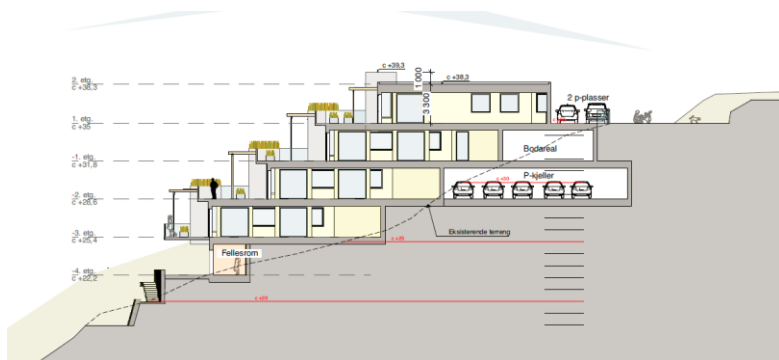
Maksimalt tillatt BRA = 1200 m². Areal under terreng og parkering på terreng inngår ikke i grad av utnytting.

Planlagte byggeområder

Det er planlagt et terrassert leilighetshus i fem plan med parkeringskjeller i første underetasje som skal ha atkomst fra Jarlheimbakken. På terrengnivå mot Richard Withs vei planlegges det felles

uterom på tak og to biloppstillingsplasser helt mot vest som skal ha atkomst fra Richard Withs vei. Maksimumshøyde for heishus og bygg er angitt på plankartet.

Bebyggelsen er organisert som to terrasserte huskropper delt av trapperom og heis. Av totalt åtte boenheter ligger sju av de under adkomstplanet fra Richard Withs veg. Den åttende boenheten ligger i andre etasje, i plan med adkomst og parkering. Det er planlagt at prosjektet skal ha fireroms leiligheter.



Figur 4 Snitt mot øst



Figur 5 Situasjonsplan

Parkering

Antall plasser skal være i henhold til minimumskrav i kommuneplanens arealdel 2012-2024, det vil si minimum 0,8 plasser for bil og to plasser for sykkel per boenhet. Det planlegges to biloppstillingsplasser på terreng med atkomst fra Richard Withs vei og seks biloppstillingsplasser i kjeller med atkomst fra Jarlheimbakken. Dette tilsvarer åtte biloppstillingsplasser mot et krav på seks for midtre sone.

Det planlegges én tilrettelagt HC-parkering som skal være på øvre plan med atkomst fra Richard Withs vei.

Boligmiljø

Uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Totalt felles uteoppholdsareal er planlagt til å være om lag 290 m². Utearealene etableres delvis på adkomstplan og delvis på nedre plan. I tillegg vil hver boenhet ha om lag 60 m² privat uterom. Uterom er ikke utsatt for veitrafikkstøy.

Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Atkomst skal være fra Richard Withs vei og fra Jarlheimbakken.

Avfallshåndtering planlegges med småbeholdere i henhold til kommuneplanens arealdel § 25.3.

Bebyggelsen ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarme.

Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet til eksisterende VA-anlegg i området.

Gjennomføring

For å minimalisere ulempene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides plan for gjennomføring av dette arbeidet. Bestemmelsene sikrer at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeidet starter.

Virkninger av planforslaget

Støy

Området er ikke utsatt for veitrafikkstøy, og planforslaget vil ikke endre på situasjonen. Økningen i turproduksjon vil medføre marginale endringer med hensyn på veitrafikkstøy.

Trafikkforhold

Utkjøring til Richard Withs vei vil gi god sikt mot sør og nord. Atkomst fra Jarlheimbakken vil tilsvare dagens langs en privat avkjørsel før man kommer inn på den kommunale Jarlheimbakken.

Det kan regnes en økning i ÅDT på 3,5 bilturer per døgn per boenhet. Ved full utbygging vil økningen bli på om lag 7 turer per døgn i Richards Withs vei og 21 turer per døgn i Jarlheimbakken.

Det er planlagt å etablere trapper i tilknytning til bebyggelsen for å oppgradere dagens snarvei nord i planområdet. Forslagsstiller ønsker å videreføre stien da den brukes av barn og unge, men stien er dårlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bebyggelsen rundt planområdet er dominert av frittliggende småhusbebyggelse. Det ligger eksisterende terrassehusbebyggelse øst for planområdet i Jarlsborgveien 14-20.

Planlagt tiltak er noe høyere, og har et større volum og fotavtrykk enn mesteparten av den omkringliggende bebyggelsen. Det er gjort grep for å tilpasse bygget sett fra Richard Withs vei. Prosjektet er vurdert til å være akseptabelt for hva som kan forventes av nybygg i forhold til dagens bygningsstruktur.

Prosjektet er tilpasset høydene langs Richard Withs vei, og reduserer dermed tap av utsikt. Det er utarbeidet utsiktsanalyser for å vise hvordan nytt prosjekt vil bli seende ut fra utvalgte naboeiendommer.



Figur 6 Utsikt fra Richard Withs vei 13a



Figur 7 Fjernvirkning for tenkt prosjekt sett fra Strandveien

Sol og skygge

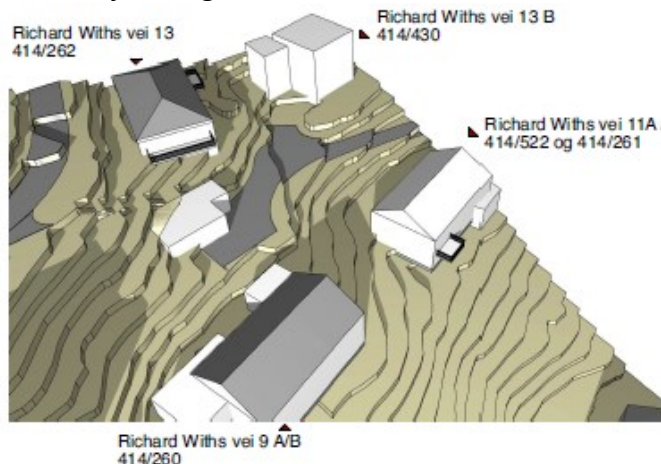
Sol- og skyggediagram viser akseptable solforhold for planområdet og naboer ved nøkkeltidspunktene 23. juni kl 18 og 21. mars kl 15. Naboene i Richard Withs vei nr. 13 vil bli mest påvirket ved vår/høstjevndøgn, og naboene i nr. 11 vil bli mest påvirket ved midtsommer. I løpet av planprosessen er høyde på øverste etasje justert ned, og bygget er flyttet lenger mot vest for å redusere virkningene ved nøkkeltidspunktene mot naboer i øst og nord.



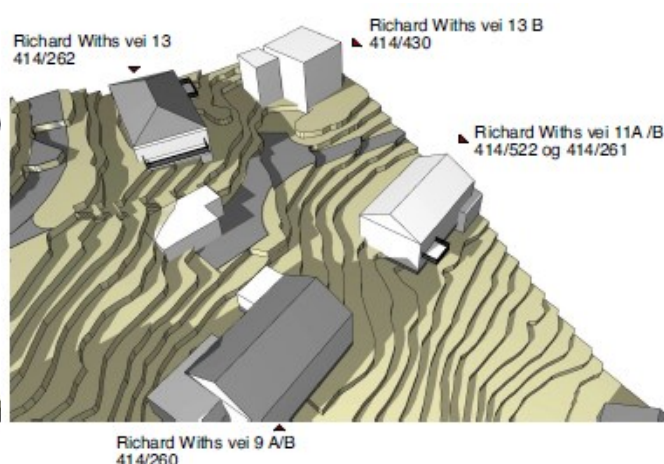
Vår/høstjevndøgn kl 15.00



Midtsommer kl 18.00



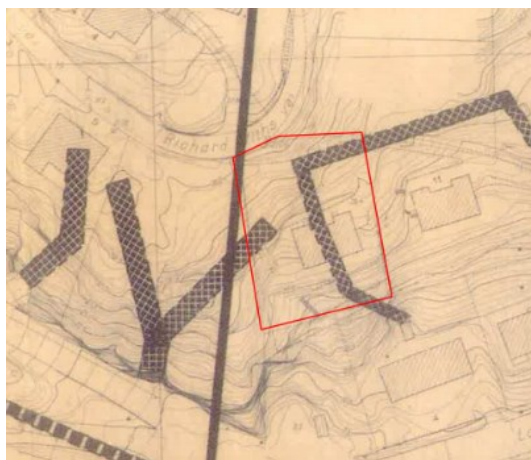
Vår/høstjevndøgn "før"-situasjon



Midtsommer "før"-situasjon

Ladehammerens lasarettbunker

Ladehammerens lasarettbunker ligger delvis under planområdet. Bunkeren er en forholdsvis intakt bevart bunker fra okkupasjonstiden. Kommunen har en målsetting om å bevare de viktigste elementene fra det tyske marineverftet ved Nyhavna, og lasarettbunkeren må vurderes som et slikt viktig element. Det er satt vilkår om dette i bestemmelsene, og det er stilt krav om bunker behandles spesielt i sprengningsplan og utredning av grunnforhold. Disse skal følge byggesaken. Byantikvaren vil rådføres i forbindelse med prosjektering.



Figur 8 Antatt utstrekning av bunker under planområdet

Avveining av virkninger

For noen naboer innebærer utbyggingen endrede sol- og utsiktsforhold. Ny bebyggelse er forsøkt tilpasset dette slik at utsikt og sol til en viss grad bevares.

Prosjektet er i tråd med kommunens forfettingspolitikk. Det er positivt med tilførsel av boliger med tilgjengelighet i etablerte boligområder. Nærheten til sentrum, skole og barnehager vil redusere transportbehov. Området er godt tilrettelagt for gående, syklist og de som benytter seg av kollektivtransport.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging forventes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Innspill til planforslaget

Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort med annonse i Adresseavisen og brev til offentlige parter og naboer 2.1.2017. Det har i løpet av prosessen vært dialog med naboer, men det er ikke avholdt møter.

Innspill før offentlig ettersyn

Det har kommet inn 14 innspill til planforslaget hvorav fem er fra offentlige parter.

Kommentar

Innspill fra offentlige instanser er etterkommet. Forslaget er vurdert til å kunne legges ut til offentlig høring. I forbindelse med høring skal rådmannen se nærmere på bruken av Jarlheimbakken som atkomst og på nærvirkningene av prosjektet.

NVE

NVE viser til sjekkliste for planer som skal på høring

Statens vegvesen

Ingen merknader til oppstartsvarsel.

Trøndelag brann- og redningstjeneste

Minner om at det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, og til de krav som stilles til bygningens brannsikkerhet.

Fylkesmannen i Trøndelag

Høy utnyttelse er i utgangspunktet positivt for å redusere det totale arealbehovet. Planområdet ligger nært mot kollektivtransport.

Fylkeskommunen i Trøndelag

Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det er hentet inn merknad fra byantikvaren om bunker i planområdet.:

«Dette er den historisk sett kanskje aller viktigste bunkeren fra okkupasjonstiden, nemlig Ladehammerens lasarettbunker. Lasarettet var, da jeg sist besøkte det for noen år siden, forholdsvis intakt bevart når en ser bort fra at innredningen (som sannsynligvis for en del var temmelig bortrånet) da var borte. Når en nå legger målsettingen om bevaring av de viktigste elementene fra det tyske marineverftet i Nyhavna til grunn, er det etter min vurdering helt klart at lasarettbunkeren er ett av de umistelige elementene. Det er ut fra en kulturhistorisk vurdering følgende maktpåliggende å sikre bevaring.»

Kommentar

Lasarettbunkeren må ivaretas og tas hensyn til i planarbeidet.

Nabomerknader

Det har i forbindelse med offentlig høring blitt sendt inn flere innspill fra naboer. Naboene er bekymret for strøkskarakter, geoteknikk, høyde, innsyn, trafikkforhold og solforhold.

Richard Withs vei 13B

Ønsker at hovedatkomst legges til Richard Withs vei, og mener det er problematisk at privat avkjørsel mot Jarlheimbakken brukes. Naboene mener en utvidet bruk av avkjørselen ikke er sikret juridisk. Naboene mener prosjektet er for stort for tomta både med tanke på antall boenheter og størrelse. Dette vil redusere utsikt og sollys.

Kommentar

Det er gjort grep for å redusere utsiktstap i løpet av planarbeidet. Det er ikke ønskelig at bruk av Jarlheimbakken som atkomstvei overskrider det den har i dag. Solforhold er vurdert som akseptabelt, også for naboene ved nøkkeltidspunktene.

Lade allé 4

Naboen minner om forholdet til Ladehammerens lasarettbunker og geoteknikk i området med tanke på graving, sprenging av fjell, tilføring av masser, vekten av bygg og anleggstrafikk. Økningen av lokaltrafikk i området.

Kommentar

Geoteknikk og anleggsarbeid forutsettes ivaretatt i forbindelse med prosjektering. Økningen av biltrafikk i Lade allé skal begrenses til et minimum da dette er en mulig framtidig kollektivtrasé og hovedsykkelnett.

Sameiet adkomstvei til eiendommene Richard Withs vei 9, 11, 13A og 13B

Nabomerknaden går ut på tilstanden til den private avkjørselen fra Jarlheimbakken og til Richard Withs vei 9. Merknadene stiller spørsmål om trafiksikkerhet og framtidig anleggstrafikk.

Richard Withs vei 13A og 13B

Det er levert en egen nabomerknad fra disse to naboeiendommene, som foruten tidligere nevnte kommentarer har spørsmål om solforhold, utsikt og biloppstillingsplasser mot Richard Withs vei.

Jarlsborgveien 24

Er bekymret for tilstanden til Richard Withs vei med tanke på økt turproduksjon og anleggstrafikk. Ønsker gjesteparkering og senking av byggets høyde.

Kommentar

I forbindelse med planarbeidet er øverste etasje tatt ned for å redusere høyde mot Richard Withs vei. Turproduksjon for nåværende prosjekt vil bare komme i forbindelse med to biloppstillingsplasser med atkomst mot Richard Withs vei. Vanlig privatrett sikrer erstatning for skader på naboeiendommer.

Jarlsborgveien 22B

Naboene er bekymret for tilstanden av Richard Withs vei med tanke på geoteknikk. Nabo er også bekymret for høyden på prosjektet.

Kommentar

Det forutsettes at prosjektet har tatt høyde for geoteknikk i forbindelse med prosjektering. Øverste etasje er trukket ned i forbindelse med planprosessen. Det er ikke planlagt mer enn to biloppstillingsplasser med atkomst fra Richard Withs vei.

Jarlsborgveien 22A

Naboene er bekymret for geoteknikk og skader på egen bolig under anleggsperiode. Naboen er i tillegg bekymret for utsikten.

Kommentar

Før byggestart vil det foretas bygningsbesiktigelse for å fastsette vibrasjonsgrenser og registrering av tilstand av omkringliggende bebyggelse. Det er gjort grep ved å tilpasse øverste etasje til øvrig bebyggelse langs Richard Withs vei for å redusere tapet av utsikt.

Jarlsborgveien 14-20

Ønsker miks av leilighetsstørrelser, og har spørsmål rundt at høy utnyttelse vil gi presedens for utbygging i området. De stiller spørsmål om kvaliteten på uterommet.

Kommentar

Plankartet angir maks høyder for bygg. Det stilles krav til beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Det er lagt opp til fireroms leiligheter i innsendte forslag, men ikke stilt krav til fordelingen i bestemmelsene. Private terrasser og felles uterom på adkomstplan vil oppfylle de krav som stilles til uterom både med tanke på antall m² og kvalitet.

Richard Withs vei 11A og B

Nabo mener at prosjektet vil gjøre inngrep i nabolaget, og kommenterer at tiltaket vil ta sol fra deres eiendom. De stiller spørsmålstegn til bruk av privat avkjørsel som atkomstvei.

Kommentar

Sol- og skyggediagram viser akseptable solforhold for naboer ved nøkkeltidspunkt. Richard Withs vei 11 ligger lavere i terrenget øst for planområdet og vil miste sol på deler av uterommet midtsommer. Tapet av sol er vurdert som akseptabelt. Prosjektet er trukket 7 meter fra nabogrense vestover for å redusere nærvirkningene mot øst.

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. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.