



Detaljregulering av Marie Michelets veg 9A og B, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.2.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller MM9 Utbygging AS.

Komplett planforslag forelå 8.8.2019. Planmaterialet ble supplert 9.1.2020.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting ved å rive eksisterende bygg og etablere ny blokkbebyggelse, fordelt på tre sammenhengende blokker i fire etasjer over parkeringskjeller. Planen legger opp til 35 boenheter. Eksisterende leilighetsbygg har åtte boenheter.

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



Planområdet er markert med rød sirkel

Planstatus

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2012-2024, KPA, er området avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet ligger i KPA innenfor kollektivåre og i ytre sone for parkering. Det grenser inn til midtre sone for parkering. Det er gåavstand til nærbutikker, Valentinlyst senter og Sirkus Shopping. Dette er grunner til at parkeringskravet kan reduseres. Det legges opp til et parkeringskrav midt mellom midtre og ytre sone, det vil si 1,0 bilparkeringsplass pr bolig eller pr 70 m² BRA. Krav til sykkelparkering økes til 3,0 plasser per 70 m² BRA eller per boenhet.

Gjeldende reguleringsplaner

I følge gjeldende reguleringsplan, r0126a Bromstad, Tyholtmoen m.fl., stadfestet 10.2.1955, tillates det en boligblokk i tre etasjer.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter Marie Michelets veg 9A og 9B, eiendommene gnr/bnr 13/22.



Planområdet er markert med grønn nål. Området er utbygd med blokkbebyggelse.

Avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er ca. 2.8 daa. Det avgrenses av gang- og sykkelveg i nord, Marie Michelets veg i øst og boligbebyggelse på nabetomt i sør.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Bebyggelsen i området er stort sett leilighetsbygg og borettslag.

Stedets karakter

Området har gode solforhold. Terrenget er stort sett flatt, men deler av områdets vestlige del har helning mot sørøst.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Planområdet grenser til Persaunet leir – tidligere militærleir, nå boligområde. Persaunet leir er registrert som kulturminne med vernestatus.

Naturverdier

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

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Planområdet har i dag atkomst fra Marie Michelets veg.

Området har umiddelbar nærhet til gang- og sykkelveg. Avstand til hovedsykkelnett er ca. 160 meter.

Det er et godt kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass er i Persaunvegen ved Persaunet leir (linje 22), mindre enn 300 meter unna. Linje 22 har en frekvens på 10 minutter i rushtid. Det er også bussholdeplasser i Kong Øysteins veg (linje 13).

Barns interesser

Det er en fotballbane med grus ca. 20 meter fra tomten. Omkringliggende vegnett er opparbeidet med gang- og sykkelveger, og det er god tilgang på grønnstruktur i nærområdet.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole har per i dag ikke tilstrekkelig kapasitet. Planområdet har gåavstand til flere barnehager.

Vann, avløp og energiforsyning

Det ligger vannledning (VL 40), overvannsledning (OV 250) og avløpsledning (AF 250) på nordsiden av tomten. Vannledningen går til eksisterende bygg på tomten, mens overvann- og avløpsledningen passerer og går videre vestover. Eksisterende bygg er koblet på en avløpsledning på østsiden av tomten fra 1956, som går videre og er koblet på en avløpsledning fra 2007. I tillegg til dette er det en eldre overvannsledning fra 1942 som går gjennom tomten. Denne ledningen ser ikke ut til å ha noen annen funksjon enn å samle overvann fra gjeldende tomt.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Støy og støvforhold

Området er ikke utsatt for støy. Hele planområdet ligger utenfor gul støysone, og det er ikke nødvendig med tiltak på hverken uteoppholdsarealer eller på bebyggelsens fasader.



Støykart

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er registrert en flompassasje langs den sørøstlige delen av planområdet. Den blå streken på figuren til høyre viser flomvegen gjennom planområdet.



Flomveg

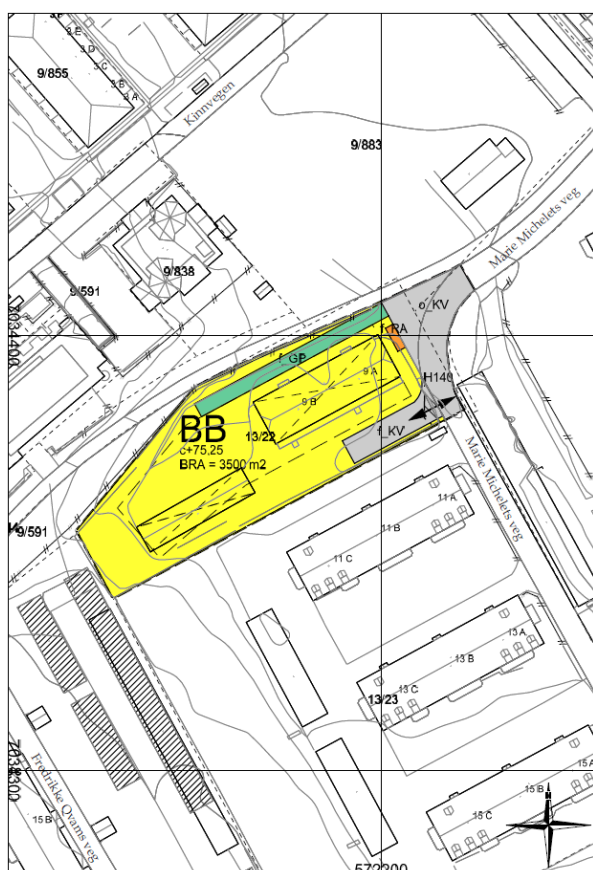
Grunnforhold


Det er ikke utført grunnundersøkelser på eiendommen. Grunnundersøkelser i nærheten tilsier at det er gode grunnforhold. Det er ikke registrert kvikkleire i nærheten, og planområdet er ikke utsatt for skredfare.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, veganlegg og gårdsplass.



TEGNFORKLARING			
§ 12-5, AREALFORMÅL 1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1) <ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113) Renovasjonsanlegg (1550) Gårdsplass (1620) Kjøreveg (2011) 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2) <ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg (2011) 		§ 12-6, HENSYNSSONER § 11-8a jf § 12-6 <ul style="list-style-type: none"> a. 1) Skiringsone friskt (140) Juridiske linjer og symboler <ul style="list-style-type: none"> Planens begrensning Byggegrense Grense hensynssoner Formålsgrense Avkjørsel Bebyggelse som forutsettes fjernet 	
Kartplatt (x,y): Euref89 - UTM32 Høydereferanse: NN2000		Kartuttrekk pr. dato: 27. nov. 2019 Kilde: Trondheim Kommune Ekvidistanse: xxm	
TRONDHEIM KOMMUNE Detaljregulering av MARIE MICHELETS VEG 9, GNR/BNR 13/22		Målestokk: 1:750 (A3)	
REVISJONER		DATO SIGN.	
Rev. A		07.08.19	
Rev. B, endret planavgrensning, ny plassering av renovasjon m.m.		08.01.20	
Rev. C, endret grad av utnyttning		02.02.20	
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO SIGN.	
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		22.06.19	
Forslagsstiller: MM9 Utbygging AS		Reguleringsplan nr. 20190016	
Plankonsulent: Rett Hjem Arkitekter AS		Kommunens saksnr.: 2010/34025	
 RETT HJEM ARKITEKTER			

Plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

Renovasjonsanlegg skal plasseres innefor f_ RA.

Kjeller, rampe til parkeringskjeller, fordrøyningsmagasin, slukkevannstank og nettstasjon kan overskride byggegrense. Kjeller og rampe skal ikke etableres nærmere nabogrense enn 1 meter.



Illustrasjonsplan

Prosjektet er vist med svalganger mot den offentlige gangvegen i nord, på den østre og vestre delen av blokken. I midten av blokken er det ikke vist svalganger. Materialer og farger skal tilpasses Persaunet leir. Fasadene skal deles opp og varieres i detaljering og/eller materialbruk. Det skal benyttes trematerialer i deler av fasaden. Illustrasjoner av utforming ligger som vedlegg til bestemmelsene for å sikre utformingen av prosjektet.



Illustrasjon av prosjektet. Til venstre sett fra nordøst og til høyre sett fra nordvest.



Illustrasjon av prosjektet fra øst.

Bestemmelsene tillater svalganger på fasade ut mot gang- og sykkelveg. Bestemmelsene sikrer høy arkitektonisk kvalitet på svalgangene, at de er godt tilpasset bebyggelsens fasader, og at svalganger bare tillates på deler av fasaden.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote 75.25, med unntak av tekniske installasjoner, som kan ha høyde opptil kote 76.25 for opptil 15 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Grad av utnyttning og leilighetsfordeling

Reguleringsplanen muliggjør en utnyttelse på 3500m² BRA over terreng og 35 boenheter.

Det er ikke behov for spesielle krav til boligsammensetning her. Det stilles krav om at minimum 40 % av boenhetene skal ha mer bruksareal enn 70 m² og at ingen boenheter kan være mindre enn 40 m².

Parkering

Kravet til bilparkering er satt til 1 parkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet innenfor planområdet.

Kravet til sykkelparkeringsplasser er satt til 3 per 70 m² BRA eller per boenhet innenfor planområdet.

Energiforsyning

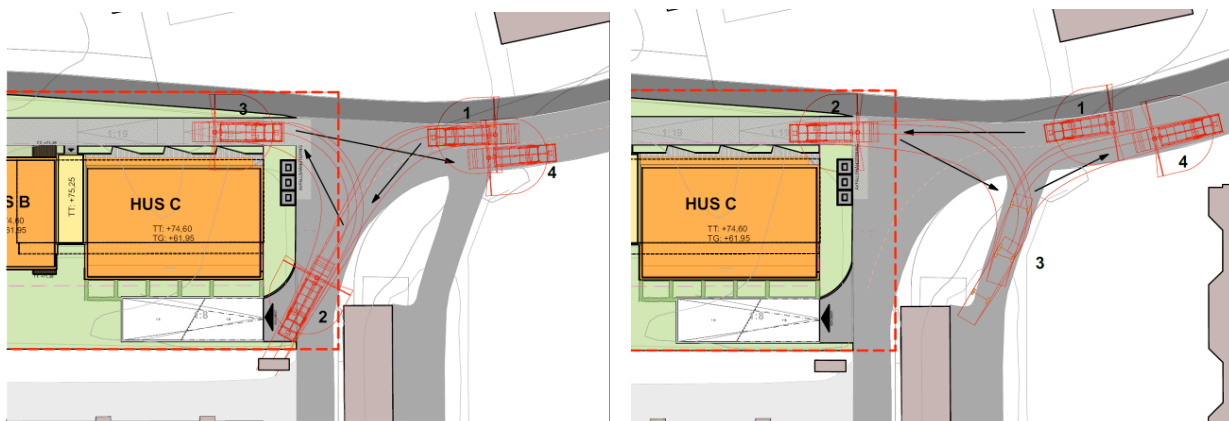
Redegjørelse for hvorvidt det er behov for etablering av ny trafo-/nettstasjon, og ev. plassering av denne, skal medfølge søknad om tillatelse til tiltak.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Ny bebyggelse omfatter mer enn 500 m² BRA, og planlagt tiltak skal derfor tilkobles fjernvarmeanlegg.

Trafikk

Området skal ha atkomst/avkjørsel til Marie Michelets veg, som vist med pil på plankartet. I tillegg skal det være atkomst for gående og syklende, samt utrykningskjøretøy, ved gårds plass f_ GP.

Parkeringskjeller har snumulighet for personbiler.



Sporingsillustrasjoner

Marie Michelets veg er i r20160038, detaljregulering av Fernanda Nissens veg, vedtatt stengt i enden mot Kong Øysteins veg. Stengingen gjennomføres ved at gangarealet (o_SGG i r20160038) opparbeides. Dette forholdet er tatt med i planforslaget som et rekkefølgekrav for brukstillatelse. Marie Michelets veg er foreløpig offentlig, men skal privatiseres mellom planområdet og Kong Øysteins veg. Kommunaltekniske kjøretøy må derfor ha en mulighet til å snu i enden av offentlig del av Marie Michelets veg. Regulert vendehammer i r20160038 var tiltenkt å løse dette, men utvidelsen av denne er ikke opparbeidet enda, og den er underdimensjonert i dag.

Universell utforming

Planlagt bebyggelse har krav om heis med påfølgende krav til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17. Tomten er relativt flat, og det er mulig å opparbeide universell utforming for uteområdet.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veier, stigningsforhold, avfallshåndtering, uteoppholdsareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles uteoppholdsareal. Hver boenhet skal være tosidig belyst. Uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke ha et lydnivå som overskrider L_{den} 55 dB.

Plan for vann- og avløpsanlegg, samt tilknytning til offentlig nett

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann og flomrisiko.

VA-notatet peker på at det må bygges en ny og større ledning for å kompensere for økt vannforbruk og slukkevann. Det foreslås en oppgradering til 100 mm (fra 40 mm), og at den gamle vannledningen settes ut av drift.

Eksisterende overvannsledning som går gjennom tomten ser ikke ut til å ha en praktisk funksjon utenfor tomten, og er mest sannsynlig ikke i drift, og kan dermed fases ut. Dette må kontrolleres før søknad om igangsettingstillatelse.

Plan for avfallsløsning

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for avfallsanlegg.

Virkninger av planforslaget

Sol/skygge

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, med fire etasjer istedenfor tre etasjer. Ny bebyggelse gir ikke vesentlig skygge for naboer. Prosjektet vil gi litt skygge om morgenen mot bebyggelsen i vest, over gangvegen. Denne bebyggelsen ligger med god avstand og høyere i terrenget, og skyggevirking er derfor begrenset. Prosjektet skyggelegger mer mot nord og øst, på gangveg, grusbane og vegareal.



21.03-15:00



21.06-18:00

Kulturminner og kulturmiljø

Prosjektet ligger nært Persaunet leir. I planarbeidet har det vært fokus på materialbruk, farger og utforming av bebyggelsen. Dette er sikret i bestemmelsene for å harmonisere mest mulig med Persaunet leir.

Trafikk

Fortetting innenfor planområdet vil øke personbiltrafikken i nærområdet.

I forarbeidene til r20160038, ble det utført kapasitetsberegning av rundkjøringen mellom Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg. Kapasitetsberegningen viste at rundkjøringen har meget god trafikkavvikling og stor restkapasitet. Det forventes ingen problemer med trafikkavviklingen i rundkjøringen. Tilliggende vegnett har god kapasitet for 35 nye boenheter.

Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum er gode.

Utkjøring fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg skal stenges før det tillates boliger innenfor planområdet. Trafikken til og fra Marie Michelets veg vil derfor gå via Fernanda Nissens veg.

Uteområder og barns interesser

Utearealet tilfredsstillere kommuneplanens krav til uterom. I nærområdet finnes det offentlige friområder, med både fotballbane og lekeplasser.

Skolekapasitet

Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole har per i dag ikke tilstrekkelig kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet er sikret som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

ROS- analyse

Planforslaget ligger på en liten tomt, og tiltaket har ikke særlig store inngrep i området. I ROS-analysen er det kommet frem elleve punkt som påvirkes av planforslaget.

Punktene med gul fargekode må vurderes med hensyn til avbøtende tiltak. Punktene med grønn fargekoding krever ikke tiltak.

Følgende punkter ble vurdert til en risiko med gul fargekoding:

- *Manglende skolekapasitet*
 - Skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis tillatelse til tiltak.
- *Utilstrekkelig vannforsyning*
 - Det må etableres ny og større vannledning til prosjektet.
- *Ulykke i av- og påkjørsler*
 - Avkjørsler for biler må ha god sikt og tydelig skille til gang- og sykkelveg.
- *Ulykke med gående og syklende*
 - Avkjørsler for biler må ha gode siktforhold og et tydelig skille til gang- og sykkelveg.
- *Ulykke ved anleggsgjennomføring*
 - Tiltak for å beskytte omgivelsene må etableres før byggearbeidene starter.

Følgende punkter ble vurdert til en risiko med grønn fargekoding:

- *Kulturminner*
 - Arbeidet må stanses dersom det oppdages kulturminner i grunnen på tomten.
- *Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy*
 - Det må legges til rette for utrykningskjøretøy på tomten.
- *Brannslukningsvann*
 - Detaljert VA-plan må utarbeides. Behov for brannsløkkevann må avklares. Eventuelle kompensierende tiltak må utføres. Det må redegjøres for håndtering av overvann og flomrisiko.
- *Kraftforsyning*
 - Behov for og plassering av nettstasjon må avklares med netteier.
- *Avfallsbehandling*
 - Plassering av avfallsløsning må avklares med Trondheim Renholdsverk og Trondheim kommune ved enhet for kommunalteknikk.
- *Flomveg*
 - Detaljert VA-plan må utarbeides.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, utover at det er nødvendig å øke skolekapasiteten.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn minimumskravet i KPA. Parkeringsdekningen er redusert fra minimum 1,2 til 1,0 parkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet. Dette er gjort for å følge opp målsettinger om redusert bilbruk. Planforslaget vil bidra noe til økt personbiltrafikk i Trondheim, men mulighetene for å reise kollektivt, sykle eller gå er også gode.

Reguleringsbestemmelsene sikrer lademulighet eller tilrettelegging for lademulighet for elbil på alle parkeringsplasser.

Realisering av planen anses ikke å medføre store konsekvenser for klima eller ytre miljø.

Vurdering av nullvekstmål for personbiltrafikk

Planområdet ligger ca. 800 meter fra Valentinlyst senter og 3,3 km fra Trondheim torg. Det er ingen metrobussholdeplasser i nærområdet, men under 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rushtid. Området har gode sykkelforbindelser.

Planområdet scorer middels bra i en poengvurdering av nullvekstmål. Det er i hovedsak for lang avstand til torget, lokalsenter og buss som trekker ned for å kunne fått en god score. Det vil derfor ved en utbygging her være nødvendig med bilrestriktive tiltak og infrastrukturendringer i kommunen som helhet for å hindre økning i personbiltrafikk. Planforslaget sikrer 1 parkeringsplass for bil for å redusere trafikken noe.

Avveining av virkninger

Fortetting innenfor planområdet vil øke personbiltrafikken i Trondheim noe. Sett opp mot alternative lokasjoner for utbygging som er nødvendig for å håndtere befolkningsveksten i Trondheim, anses fortetting innenfor planområdet som et positivt tiltak for å begrense den totale personbiltrafikken i Trondheim. Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum, er gode.

Fortetting er uønsket av naboer som ikke ønsker større og tettere bebyggelse i nabolaget. Bygging i allerede utbygde boligstrøk med god infrastruktur gir mindre behov for å investere i ny teknisk og sosial infrastruktur. Fortetting er også en premisse for langsiktig jordvern og vern av grønnsstruktur og marka. Planlagt byggehøyde i prosjektet er vurdert ut fra utnyttelse, muligheten for å skape gode uterom og konsekvenser for naboene.

Fordelene ved utbygging og fortetting av området anses å være større enn ulempene.

Planlagt gjennomføring

Nødvendige tiltak for gjennomføring er sikret som rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke avgjort når byggearbeidet vil starte.

Innspill til planforslaget

Planoppstart

Melding om igangsatt planarbeid ble kunngjort 22. og 23. juni 2018 i Adresseavisen, med frist for innspill innen 1. august 2018. Naboer, grunneiere, høringsparter og andre ble tilskrevet. Endret planavgrensning ble varslet til berørte parter 29. april 2019 per brev, med frist for innspill innen 20. mai 2019. Kun de parter som grenser til det aktuelle arealet ble ansett som berørte av endringen.

Etter varsel om oppstart er forslagstiller endret fra Quartett Eiendom AS til MM9 Utbygging AS.

Innkommne merknader

Det har kommet inn sju uttalelser ved varsel om oppstart. I tillegg er det kommet to uttalelser til varsel om endret planavgrensning.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 12.7.2018

Viktig å innarbeide minimumskrav til antall boenheter. Viktig å sikre kvalitet i nytt prosjekt. Kan med fordel gå ned på parkeringsdekning i områder med god kollektivdekning og øke antall

sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser bør være innendørs, og det bør være satt av areal til sykkelvogner og transportsykler.

Kommentar

Planforslaget legger opp til høy tetthet, og det er fokusert på kvalitet på bebyggelsen og nok uterom for beboere. Parkeringsdekning for bil er redusert fra minimum 1.2 til 1 bil per boenhet eller per 70 m² BRA. Antall sykkelparkeringsplasser er økt fra minimum 2 til 3 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Trøndelag fylkeskommune, datert 9.7.2018

Liten risiko for at det skal oppstå konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Ny bebyggelse må i høyde tilpasses Persaunet leir.

Kommentar

Høyden på prosjektet er maks fire etasjer. Persaunet leir har også flere bygg i tre-fire etasjer.

Posten Norge AS, datert 25.6.2018

Informerer om plassering av postkasser.

Syklistene Trondheim, e-post datert 3.8.2018

Anbefaler å tilby gode løsninger for sykkelparkering, som i antall overgår kommunens krav. Anbefaler avlåst område i kjeller for sykkelparkering, nær trapp/heis, med lademulighet og plass til lastesykler. Utvendig bør det være et tilbud om sykkelparkering nært inngang og under tak.

Kommentar

Antall sykkelparkeringsplasser overgår kravene i KPA. Det legges til rette for sykkelparkering i kjeller.

Sameiet Fondbygget 1, datert 20.7.2018 og 20.5.2019

Mener tre til fem etasjer er et omtrentlig begrep, og ønsker maks tre etasjer på ny bebyggelse. Sameiet legger til grunn at gangveg nord for tiltaket skal bestå, og viser til at planlagt nedkjøringsrampe kommer i konflikt med gangveg. Flere leiligheter vil gi økt ferdsel gjennom den åpne passasjen i sameiet Fondbygget. Mener det er uhensiktsmessig å fjerne trær mot sameiets tomt da det er behov for skjerming mellom byggene. Ny bebyggelse bør arkitektonisk samsvare med bebyggelsen i Persaunet leir. Utvidet plangrense kan gi mulighet for å bygge høyere og nærmere sameiet enn i gjeldende plan.

Kommentar

Planen legger opp til fire etasjer. Nedkjøringsrampe er flyttet til sørsiden av prosjektet i løpet av planprosessen. Eksisterende gangveg er utenfor planens avgrensning og vil ikke flyttes. Fordelene ved utbygging og fortetting av området anses å være større enn ulempene, og fortettingen skal gjøres med kvalitet.

Strindbo Borettslag AS, datert 2.9.2018

Ny bebyggelse må ikke påvirke sol- og skyggeforhold for Strindbo Borettslag (Marie Michelets veg 11, 13 og 15). Det må tas med i betraktning at Baldershage Borettslag har planer om påbygg på eksisterende lavblokker – mer trafikk, mindre mulighet for gateparkering og flere beboere på lite grøntområder/friområder. Ber om at ny bebyggelse får parkering i parkeringskjeller og at gjesteparkering blir på egen tomt.

Kommentar

Ny bebyggelse vil i liten grad påvirke sol- og skyggeforhold til naboeiendommer. Det er tidligere utført kapasitetsberegning av rundkjøringen mellom Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg som viste at rundkjøringen har god trafikkavvikling og stor restkapasitet. Marie Michelets veg stenges ut mot Kong Øysteins veg. Det blir derfor slutt på gjennomkjøring forbi Strindbo borettslag. Eksisterende parkeringsplasser langs Marie Michelets veg vil fortsatt opprettholdes. Parkering for nytt prosjekt er planlagt i kjeller.

Geir Skylstad, datert 2.7.2018

Viser til at planområdet er nabo til Persaunet leir som har en spesiell bevaringsstatus og at plangrensen overlapper bevaringsområdet for Persaunet leir noe i nord vest. Beboere innenfor det nye planområdet vil ha nytte av gangveg gjennom Persaunet leir til diverse tjenestetilbud, samt leirens park og idrettsområde. Foreslår at reguleringsplan for Marie Michelets veg 9a og 9b bør skje som en utvidelse av plan for Persaunet, planid: r455. Nye boenheter må være pliktige medlemmer av Strinda Velforening. Byggehøyden bør begrenses til tre eller fire etasjer. Utnyttelsesgrad må beregnes etter reelt disponibelt byggetomtareal. Ny bebyggelse må tilpasses områdets arkitektur og ikke konkurrere med bunkers som signalbygg.

Kommentar

Plangrensen er justert og vil ikke overlapse bevaringsområdet for Persaunet leir. Nye beboere vil kunne bruke eksisterende infrastruktur og grønnstruktur i området. Det er likevel ikke en naturlig følge at dette planarbeidet bør skje som en utvidelse av plan for Persaunet, planid: r455.

Det er naturlig for beboere i det nye prosjektet å melde seg inn i Strinda velforening, men det kan ikke være krav om privatrettslige avtaler i planbestemmelsene. Bebyggelsen er planlagt i fire etasjer og skal utformes med kvalitet.

Forsvarsbygg region midt (REMI), datert 20.5.2019

REMI er eier (gnr 9/bnr 591) av arealet som er blitt tillagt som planavgrensning. Dette arealet inngår i de eiendommene, som iht. reguleringsbestemmelsene, skal overføres til Strinda velforening. Dette omfatter bl.a. friareal, parkeringsplasser og veier. REMI har ved to tidligere anledninger behandlet søknad fra utbygger om å erverve i form av kjøp eller leie det omtalte arealet. Disse har i samråd med Strinda Velforening blitt avslått. Forsvarsbygg varsler innsigelse på forsalget om endret planavgrensning

Kommentar

Eiendommen gnr 9, bnr 591 er tatt ut av reguleringsplanen.

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.