



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 6/20

Vår saksbehandler
Jogeir Engeset Mikalsen

Vår referanse
20/63-6
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
19.2.2020

Delegasjonssak, utleggelse til offentlig ettersyn - Marie Michelets veg 9A og B, detaljregulering

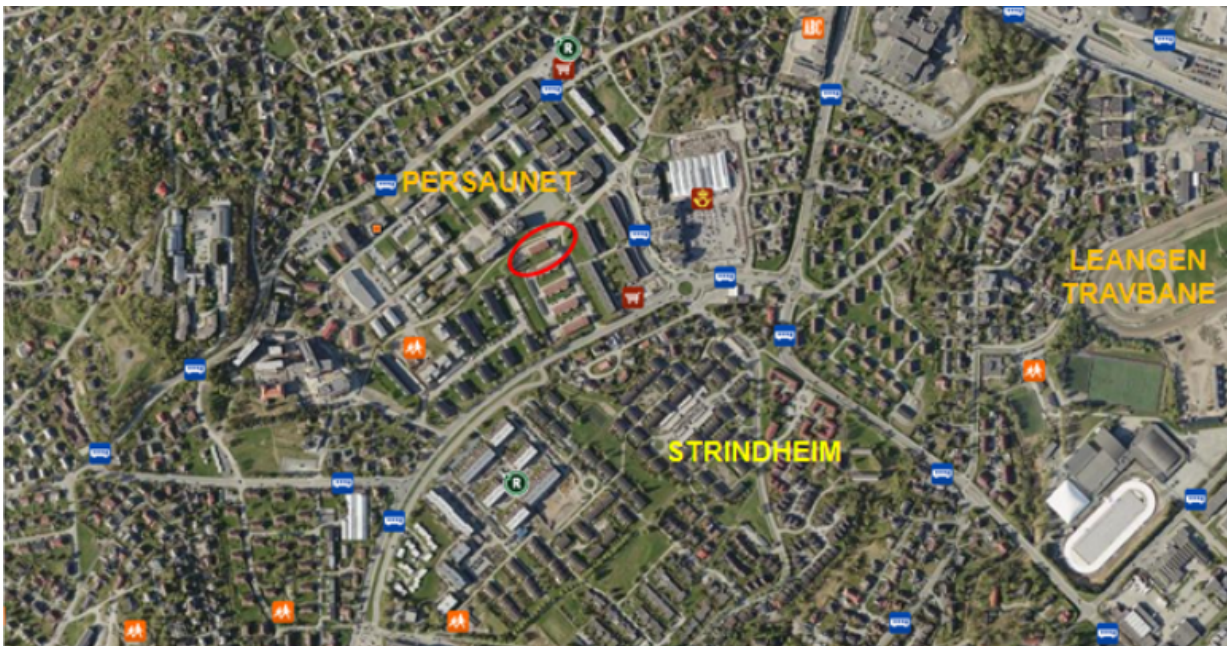
VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Marie Michelets veg 9A og 9B ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rett Hjem Arkitekter, sist endret 2.2.2020, i bestemmelser sist endret 17.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 17.2.2020.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

Planområdet



Planområdet er markert med rød sirkel

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

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

Internettadresse:

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

Komplett planforslag forelå 8.8.2019. Det har tatt noe tid å komme frem til et omforent planforslag, og materialet ble supplert 9.1.2020.

Beskrivelse av planforslaget

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

Planområdet ligger inntil Persaunet leir som har antikvarisk verdi. Prosjektet skal tilpasses Persaunet leir ved at fasadene deles opp og varieres i material- og fargebruk. Det skal benyttes trematerialer i deler av fasaden. Det tillates etablert svalganger på fasade ut mot gang- og sykkelveg på inntil 80 % av fasaden..



Illustrasjoner av prosjektet. Til venstre er prosjektet vist fra nordøst. Til høyre er prosjektet vist fra nordvest.



Prosjektet sett fra øst i fugleperspektiv

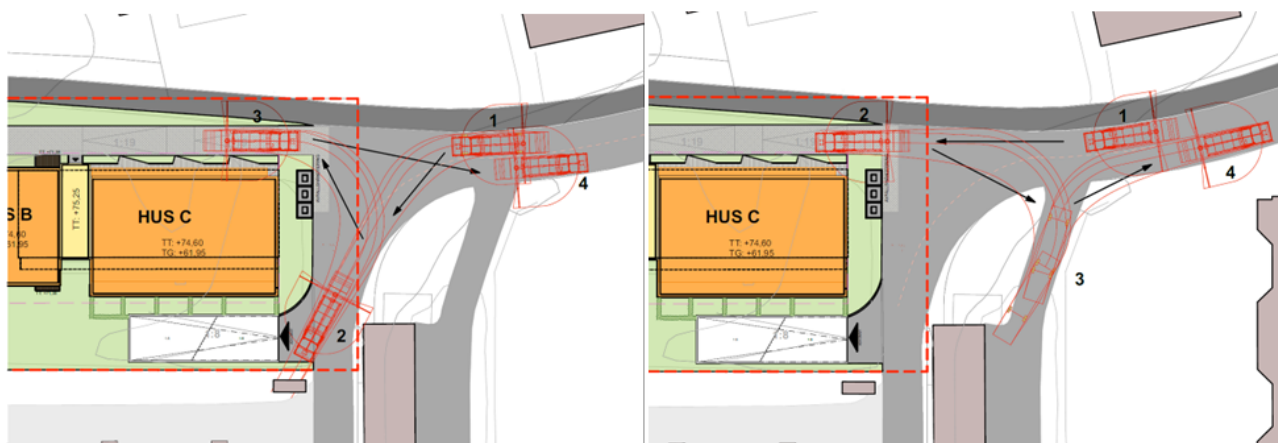
Marie Michelets veg er i detaljregulering for Balders hage borettslag (detaljregulering av Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (planid: r20160038)) regulert stengt i enden mot Kong Øysteins veg. Trafikken til og fra Marie Michelets veg vil gå via Fernanda Nissens veg etter stenging. Stengingen av vegen er sikret som et rekkefølgekrav i planforslaget.

Marie Michelets skal privatiseres fra planområdet og sørover til Kong Øysteins veg. Det må derfor være snumulighet for renovasjonsbil/ brøytebil ved planområdet, ettersom dette blir enden av offentlig veg.



Rød pil viser regulert vendehammer i reguleringsplan for Fernanda Nissens veg gnr/bnr, 13/51, like øst for planforslaget.

I reguleringsplan for Balders hage borettslag er det regulert vendehammer som en utvidelse av eksisterende adkomst til parkeringsareal for borettslaget. Denne er ikke opparbeidet, og er underdimensjonert som vendehammer for større kjøretøy i dag. Det er vurdert at snumulighet som bruker deler av gårdsplassen i planforslaget er tilstrekkelig for å snu større kjøretøy i enden av offentlig veg.



Sporingskurver for renovasjonsbil (busstørrelse) med to alternativer. Alternativet til venstre bruker deler av gårdsplass og innkjøring til parkeringskjeller for å snu. Alternativet til høyre viser muligheten til å bruke adkomst for Balders hage borettslag som vendehammer. Denne løsningen må opparbeides før den kan tas i bruk.

Vurdering

Planforslaget legger opp til blokker på fire etasjer. Ny bebyggelse gir ikke vesentlig skygge for naboer. Prosjektet vil gi litt skygge om morgenen mot bebyggelsen i vest. Denne blokken ligger høyere i terrenget, og skyggevirking er derfor begrenset. Prosjektet skyggelegger mer mot nord og øst, på gangveg, grusbane og vegareal.



Sol og skyggeillustrasjon 21. mars, kl. 15.00 og 21. juni kl 18.00

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

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. Med bakgrunn i dette er parkeringskravet redusert til 1 parkeringsplass for bil og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet.

Fortetting innenfor planområdet vil øke personbiltrafikken i Trondheim noe, men sett opp mot alternative arealer for utbygging i Trondheim, anses fortetting innenfor planområdet som et positivt tiltak for å begrense den totale personbiltrafikken. Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum, er god. Fortetting er uønsket av naboer som ikke ønsker større og tettere bebyggelse i nabolaget. Det er derimot positivt å utnytte tomten som i dag har lav utnyttning, men som allerede har etablert infrastruktur. Realisering av planen anses ikke å medføre store konsekvenser for klima eller ytre miljø. Fordelene ved utbygging og fortetting av området anses å være større enn ulempene.

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet på Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

Medvirkning

Flere merknader til planarbeidet går på høyden i prosjektet og på å sikre gode løsninger for sykkelparkering i det nye prosjektet. Tidligere i planfasen var bebyggelsen vist i tre til fem etasjer, men den er nå kun planlagt med fire etasjer. Det settes av eget rom i kjeller til sykkelparkering for transportsykler og sykkelvogner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjefJogeir Engeset Mikalsen
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift***Vedlegg**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse, datert 17.2.2020
- Vedlegg 2: Reguleringskart, sist endret 2.2.2020
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, datert 17.2.2020
- Vedlegg 4: Illustrasjoner av utforming (vedlegg til bestemmelsene)
- Vedlegg 5: ROS- analyse
- Vedlegg 6: Støyvurdering
- Vedlegg 7: Notat – overordnet VA-plan
- Vedlegg 8: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 9: Overordnet VA-plan - Flomveger
- Vedlegg 10: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 11: Kjellerplan