



## Detaljregulering av Ludvig Musts veg 12, detaljregulering , sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.10.2016

Dato for godkjenning av bystyret : 26.1.2017

Reguleringsforslaget er utarbeidet av Per Knudsen arkitektkontor AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillerne Kristin Dæhli og Jan Høst.

Hensikten er å legge til rette for riving av eksisterende enebolig med garasje, og oppføring av nytt leilighetsbygg med tre til fem nye boenheter i tre etasjer.

### Planstatus

Reguleringsforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

### Planområdet, eksisterende forhold

#### Berørt eiendom

Planområdet omfatter eiendommen Ludvig Musts veg 12, gnr/bnr 59/69, som eies av Jan Høst og Kristin Dæhli.

#### Beliggenhet

Planområdet ligger på Berg. Bebyggelsen rundt planområdet består av ene- og flermannsboliger. Eiendommen avgrenses i nordvest mot Ludvig Musts veg.

#### Eksisterende bebyggelse

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig over tre etasjer pluss kjeller. Opprinnelig var dette en horisontaldelt tomannsbolig, som ble ombygget i 1963. Eksisterende bygning har ingen klassifisering på Trondheim kommunes temakart for kulturminner. De omkringliggende eiendommene varierer fra ca. 550 -1000 m<sup>2</sup>. Prosjektets tomt er på 750 m<sup>2</sup>. Tomta stiger 2,7 meter mot sørøst, fra kote 99,1 i tomtas nordvestre hjørne til kote 101,8 i tomtas sørøstre hjørne.

I følge temakart for kulturminner pr 30.08.2016 ligger det fire bygninger av antikvarisk verdi i boligområdet mellom Ludvig Musts vei, Skule Bårdsøns gate og Kong Inges gate som omfatter totalt 20 bygninger. I umiddelbar nærhet av planområdet, på andre siden av vegen, ligger Ludvig Musts veg 3, 5 og 9 med antikvarisk verdi klasse C. Lenger nord for planområdet ligger Skule Bårdsøns gate 19 som har antikvarisk verdi klasse C. Tre bygninger, Ludvig Musts veg 7, 11 og 13B, er nybygg fra etter 1990.

Husene i området er fra flere tidsperioder, som kan inndeles i to hovedtidsperioder. De eldste fra 1910-60, og de nyere fra 1990. De eldre bygningene har sitt opprinnelige volum og takform, enkelte tilbygg og de fleste har skiftet vinduer i ulike stilarter, mer eller mindre tatt hensyn til

opprinnelig stil. De nye husene er i stor grad tilpasset strøket med trepanel, med saltak eller valma tak. Det er tomannsboliger, eneboliger og flerfamilieboliger i boligområdet. Bygningene har i stor grad opprinnelig vært flerfamilieboliger som delvis er ombygget til eneboliger.



Eksisterende bygning i planområdet har ingen klassifisering på Trondheim kommunes temakart for kulturminner.

Området er i følge Sør Trøndelag fylkeskommune avklart med hensyn til automatisk fredede kulturminner. Dersom det under gjennomføringen av tiltaket avdekkes noe spesielt i grunnen, som for eksempel mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

### Grunnforhold

Skredsonekart viser at planområdet ligger utenfor fareområdet for kvikkleire. Uttalelse fra geolog sier at fundamentering av nytt bygg på tomte forventes å komme i kontakt med fast fjell. Under gravearbeider er det tidligere påvist fast fjell like under asfalten i gata.

### Trafikkforhold

Eiendommen har atkomst fra Ludvig Musts veg som er en lokalgate med lav trafikk. Årsdøgntrafikk er estimert til å være om lag 100. Parkeringsforbudet fra kl 7 til 16 i strøket har medført at beboere som før stod parkert på fortauet nå opparbeider parkeringsplass på egen tomt. Mange av eiendommene har i dag utkjørsel delvis skjult bak høye hekker og/eller murer, slik situasjonen også er for Ludvig Musts veg 12 i dag.

Eiendommen ligger nært Kong Inges gate som i dag er trasé for rute 60. Nærmeste busstopp er krysset mellom Harald Gilles veg og Kong Inges gate.

Avganger hverdager: Hvert 15. minutt fra 06.37-09.37 og 14.37-17.22. Ellers hvert 30. minutt.

Avganger lørdager: Hvert 30. minutt fra 07.20-16.50. Ellers hvert 60. minutt.

Avganger søndager: Hvert 60. minutt.

### Støy

Trondheim kommunes temakart for støysoner viser ingen støybelastning på eiendommen.

### Annen infrastruktur

Kapasitet for vannforsyning og avløp vurderes som tilfredsstillende. Det ligger både kommunale vann- og spillvannsledninger i Ludvig Musts veg innenfor eiendomsgrensen. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Barn og unge

Planområdet vil høre til Berg skole og Blussuvoll ungdomsskole.

Gangavstanden til barneskolen er om lag 300 meter, og gangavstanden til ungdomsskolen er om lag 800 meter. Skolekapasiteten i området er tilstrekkelig.

Det finnes flere barnehager i nærheten. Barnehagene på Berg, Singsaker, Tyholtunet, Tårnet og Hagebyen er de nærmeste.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Eiendommen er om lag 825 m<sup>2</sup>, og planområdet er om lag 750 m<sup>2</sup>.

### Planlagt arealbruksformål

Området reguleres til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg. Boligbebyggelse.



### Tetthet

Med fem boenheter tilsvarer dette maksimalt 6,7 boliger per dekar. Tre boenheter vil tilsvare minimum fire boenheter per dekar. Tettheten etter kommuneplanen når en legger et gjennomsnitt på 70 m<sup>2</sup> per bolig til grunn, tilsvarer 12,7 boenheter per dekar.

Maksimalt tillatt BRA = 670 m<sup>2</sup>. Areal under terreng og parkering på terreng inngår ikke i grad av utnyttning.

### Planlagte byggeområder

Det er planlagt et leilighetshus i tre etasjer med parkeringskjeller i sokkel. Maksimumshøyde for gesims og møne er angitt på plankartet. Tredje etasje skal være tilbaketrukket.

### Parkering

Antall plasser skal være i henhold til minimumskrav i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024, det

vil si minimum 1,2 plasser for bil og to plasser for sykkel per leilighet. Det planlegges seks parkeringsplasser i kjeller og en parkeringsplass på terreng.

### Boligmiljø

Uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Totalt uteoppholdsareal på bakken er i planen vist at skal være 174 m<sup>2</sup>. Utomhusplanen viser felles uteoppholdsareal fra tomtas sørlige ned mot Ludvig Musts veg. Det er i tillegg til uteareal på bakken planlagt 106 m<sup>2</sup> på balkonger og terrasser. Totalt planlagt uteareal er dermed om lag 280 m<sup>2</sup>. Kravet til uteareal per boenhet er minimum 50 m<sup>2</sup> med kvalitativt uterom, og minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Kravet om uterom for opptil fem boenheter er dermed tilfredsstillt. Uterom er ikke utsatt for veitrafikkstøy.

### Bebyggelsens tilknytning til infrastruktur

Atkomst er fra Ludvig Musts veg.

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

Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarme.

Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet eksisterende VA- anlegg i området.

### Gjennomføring

Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene.

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 kan igangsettes.

## **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 fra nytt bygg vil gi god sikt mot sør og nord. I forhold til dagens situasjon vurderes dette som en forbedring av dagens trafikksituasjon. Det kan regnes en økning i ÅDT på fire bilturer per døgn per boenhet. Ved full utbygging vil økningen bli på om lag 20.

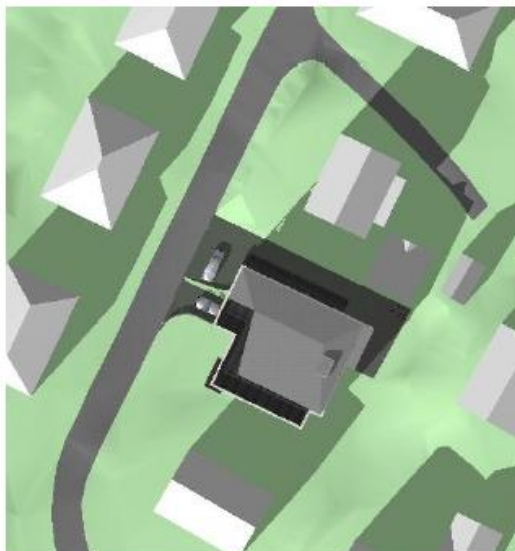
### Bygningsstruktur

Bebyggelsen rundt planområdet består av ene- og flermannsboliger. Planlagt tiltak er høyere, og har et større volum og fotavtrykk enn mesteparten av den omkringliggende bebyggelsen. Det er gjort grep for å minske høydevirkningen av tiltaket, og det er vurdert til å være akseptabelt for hva som kan forventes av nybygg i forhold til dagens bygningsstruktur.

### 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 Ludvig Musts veg 10 og 18 vil berøres, men vil ha tilstrekkelig med sol på uterom ved nøkkeltidspunktene. Tidligere på

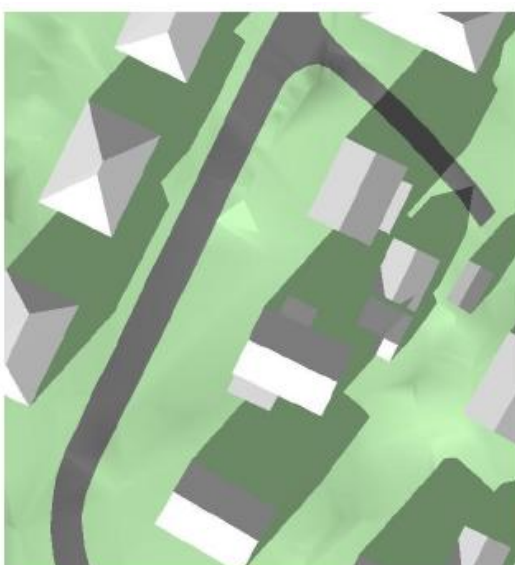
formiddagen 21. mars vil det være noe mer skygge på uterommet for Ludvig Musts veg 18.



21. mars kl 15 vist med ny bebyggelse



23. juni kl 18 vist med ny bebyggelse



Eksisterende situasjon 21. mars kl 15



Eksisterende situasjon 23. juni kl 18

#### 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 fortettingspolitikk. Det er positivt med tilførsel av boliger med tilgjengelighet i etablerte boligområder. Nærheten til skole og barnehager vil redusere transportbehov. Området er godt tilrettelagt for gående, syklister og de som benytter seg av kollektivtransport.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging forventes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Planlagt gjennomføring**

Utbygging er planlagt startet opp så snart reguleringsplanen er vedtatt.

Det sikres som krav i bestemmelsene at forhold knyttet til forurensing i grunnen, geoteknikk, støy

og vann/avløp blir ivaretatt i byggesaken.

### **Innspill til planforslaget**

Igangsatt reguleringsarbeid ble kunngjort med annonse i Adresseavisen 27.5.2015, og brev datert 21.5.2015. Det ble avholdt samrådsmøte med naboene 9.9.2015. Planen ble utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring 6.5.2016.

### Innspill før offentlig ettersyn

Det kom inn flere nabomerknader til planforslaget. Naboene ønsket ikke at det ble utarbeidet en detaljplan for Ludvig Musts veg, og stilte seg negative til utbygging som skissert. Naboene viste til tidligere klage på rammetillatelser med punkter som strøkets egenart, høyde, innsyn, trafikkforhold og solforhold.

### Kommentar

Innspill fra offentlige instanser ble etterkommet. Forslaget ble vurdert til å kunne legges ut til offentlig høring. I forbindelse med høring skulle rådmannen se på utforming av rampe fra parkeringskjeller, og avkjørselsløsning skulle vurderes i tillegg til biloppstillingsplasser mot Ludvig Musts veg.

### Innspill ved offentlig ettersyn og høring

Det kom inn vilkår for egengodkjenning fra Sør-Trøndelag fylkeskommune i tillegg til flere faglige råd.

*Sør Trøndelag fylkeskommune* mener de arkitektoniske utfordringene og verneverdiene i området er klart underkommunisert i planbeskrivelsen, og at saken dermed er utilstrekkelig belyst. Vilkåret for egengodkjenning går ut på at verneverdiene i området må beskrives før vedtak kan fattes.

### *Rådmannens kommentar*

Det er supplert med beskrivelse av verneverdiene ved sluttbehandling etter dialog med Sør-Trøndelag fylkeskommune. Det er utarbeidet et nytt vedlegg som illustrerer dagens situasjon.

Vilkåret for egengodkjenning ble vurdert som oppfylt bekreftet i e-post mottatt rådmannen 20.9.2016, etter endring av saksframlegg og planbeskrivelse.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* har kommentarer vedrørende perspektivet på bokkvalitet for beboerne i nærområdet, og at dette må være en faktor som veies opp mot fortetningsgevinsten.

### *Rådmannens kommentar*

Rådmannen viser til vurderinger gjort i saksfremlegget og planbeskrivelse vedrørende avveining mellom fortetting og nabovirkninger. Det er i forbindelse med sluttbehandling vist at solforholdene for de mest berørte naboene fortsatt vil være akseptable etter utbygging. Det er positivt med fortetting i bynære strøk.

### *Nabomerknader*

Det har i forbindelse med offentlig høring blitt sendt inn et felles innspill fra flere av naboeiendommene.

Kaare og Rikke Dahl, Ludvig Musts veg 7, 59/44

Kjell Erik og Catrine Dahl-Andersen, Ludvig Musts veg 10, 59/68

Britt Marie Eggen, Ludvig Musts veg 5, 59/45

Jon Espen Gressetvold og Ingrid Snekvik, Ludvig Musts veg 18, 59/73

Jan og Kari Husby, Ludvig Musts veg 5, 59/45

Inger Marie Leraand, Ludvig Musts veg 14, 59/71

Vibeke Rosset Reimers og Jan Reimers, Ludvig Musts veg 16, 59/72

John S Schistad, Ludvig Musts veg 3, 59/46

Naboene er imot detaljreguleringen, og har satt opp en rekke punkter med ytterligere utdyping av hva de mener bør tas i betraktning. Naboene viser også til tidligere dokumenter fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, og deres egen klage på tidligere godkjent rammesøknad.

Naboene har vanskelig for å se for seg at strøkets karakter og planens beliggenhet forsvare en tetthet over gjennomsnittet. Planlagt bruksareal sees på som "ekstremспорт" i utnytting av en liten tomt. Naboene mener at planlagt bygg blir for høyt mot Ludvig Musts veg sammenlignet med bebyggelse på naboeiendommene. De bemerker at det i planbeskrivelsen er feilaktig beskrevet at nabobebyggelse er på tre etasjer. De mener at en ny avkjørsel fra en parkeringskjeller vil vanskeliggjøre utkjøringen, og at den vil være trafikkfarlig i kombinasjon med parkering i gata. Videre bemerkes det at det ikke er behov for den type boliger som er beskrevet i prosjektet i nærområdet. Når det gjelder sol- og skyggediagram viser naboene til at naboeiendommen Ludvig Musts veg 10 og 18 vil bli skyggelagt.

#### *Rådmannens kommentarer*

#### *Sol/skyggevirksomheter*



23. juni kl 18



21. mars kl 15

Eiendommene Ludvig Musts veg 10 og 18 vil påvirkes av nytt bygg på nøkkeltidspunktene i ulik grad. Den største endringen fra eksisterende bolig til planlagt nytt bygg er at Ludvig Musts veg 10 mister noe mer sol på husets gavlside 21. mars kl 15 og Ludvig Musts veg 18 mister noe mer sol vest på eiendommen 23. juni kl 18. Innsendte sol- og skyggediagram viser imidlertid at begge naboeiendommene likevel vil ha tilstrekkelig uterom med gode solforhold 23. juni kl 18 og 21. mars kl 15, og forslaget vurderes derfor som akseptabelt.

#### *Tetthet*

Reguleringsbestemmelsenes punkt 4.3 er endret til at maksimalt bruksareal ikke skal overstige 670

m<sup>2</sup> BRA. Forslaget oppfyller de krav som stilles til boligfunksjoner i kommuneplanens arealdel, som parkering og uterom med tilstrekkelig kvalitet innenfor egen eiendom.

#### *Trafikkforhold*

Avkjørsel fra Ludvig Musts veg skal utarbeides i henhold til plankartets frisiktlinje fra Statens vegvesens håndbok N 100. Parkeringsplasser eller hinder innenfor gitt siktsone i avkjørselen er ikke i henhold til gitte krav. Det er vist at rampen kan løses slik at en bil kan stå tilnærmet plant før utkjøring til veg. Gjesteparkering inntil veg med pullerter som adskillelse vil hindre sikt og kan derfor ikke opparbeides som vist i forbindelse med førstegangsbehandling. Økningen i trafikk for vegen er marginal, og rådmannen vurderer at løsningen ikke forverrer trafikksituasjonen.

#### *Bygningsstruktur*

Det som først og fremst skiller tiltaket fra den eksisterende bebyggelsen er den tredje etasjen. Forslagsstiller har gjort grep for å redusere høydevirkningen bygget gir ved delvis å trekke tilbake øverste etasje, noe som gjør at bygningens volum blir mindre. Parkeringskjeller er senket i terrenget. Dette er naturlig på grunn av høydeforskjellen mellom øst og vest. Plassering og høyder vil sørge for at tiltakshaver får god arealutnyttelse av eiendommen.

Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabovirkningene, og forslaget vurderes som akseptabelt.

#### **Avsluttende kommentar**

Denne planbeskrivelsen belyser utforming av reguleringsplanen med bestemmelser. Rådmannens vurdering av reguleringsplanforslaget fremgår av saksfremlegget.