



Detaljregulering av Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.3.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Balders hage borettslag v/ TOBB eiendomsforvaltning AS.

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



Balders hage borettslag



Eksisterende situasjon

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 vist som nåværende boligbebyggelse. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivåre. Det er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Planområdet omfattes av reguleringsplan r0126b Bromstad- Tyholtmo m.fl., vedtatt 15.6.1961. I henhold til bestemmelse § 4, tillates boligblokkene oppført i tre etasjer. Tiltaket medfører derfor omregulering av eiendommen for å tillate en fjerde etasje.

Planområdet, eksisterende forholdBerørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene 13/23, 13/24, 13/51, 13/52 og 13/ 273.

Størrelse

Planområdet er på 17,6 daa.

Beliggenhet

Planområdet omfatter Balders hage borettslag. Det ligger rett sørøst for Persaunet leir, mellom Marie Michelets veg, Fernanda Nissens veg og Kong Øysteins veg.

Eksisterende bebyggelse

Borettslaget har i dag fasader med korrugerte stålplater 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.

Topografi og solforhold

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 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 fem atkomster, tre fra Marie Michelets veg og to fra Fernanda Nissens veg.

Fernanda Nissens veg er registrert med en ÅDT på 4600 kjøretøy (2013) forbi planområdet. Kong Øysteins veg er registrert med en ÅDT på 8700 kjøretøy (2015). Vegnettet er bygd ut med godt fotgjenger- og sykkeltilbud.

Det er et godt kollektivtilbud i området. Det er bussholdeplasser i både Fernanda Nissens veg (bussrute 18) og Kong Øysteins veg (bussrute 60). Kong Øysteins veg er kollektivtrasé. Det går en viktig sykkelrute i vegen. Ny rutestruktur legger opp til at det ikke skal buss i Fernanda Nissens veg etter 2019.

Borettslaget har i dag bilparkering på tvers av og langs Marie Michelets veg, langs store deler av eiendommen. Det er 19 p-plasser under tak med 19 p-plasser på taket av disse. I tillegg er det 25 p- plasser langs vegen som ikke har parkering under seg. Langs Fernanda Nissens veg er det 33 p-plasser i garasje. Totalt har borettslaget i dag 96 p- plasser pluss 4 HC- parkeringsplasser. Det foreligger ferdigattest på parkeringsanlegget.

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.

Skolekapasitet og barnehage

Strindheim skole har pr. i dag ikke kapasitet til å ta inn flere barn. Planområdet ligger i gåavstand (mindre enn 500 meter) til flere barnehager.

Universell tilgjengelighet

Det er ikke heis i eksisterende bygg.

Vann, avløp og energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Boligblokkene er tilknyttet kommunale ø 225 AF og ø 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 for 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 nylig oppført et bygg i Fernanda Nissens veg 43, som skjærer store deler av utearealene for støy.

Luftforurensning

Planområdet ligger i nærheten av Kong Øysteins veg. Således kan området være utsatt for noe luftforurensning på spesielt tørre vinterdager.

Risiko og sårbarhet

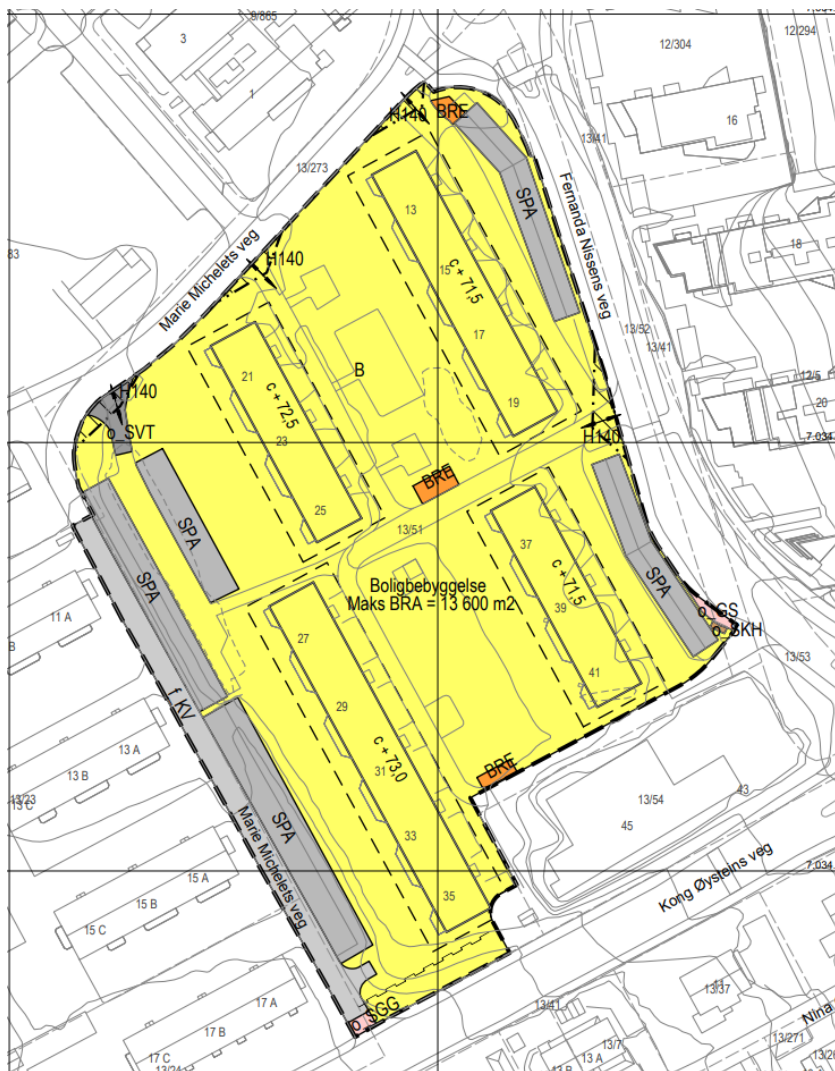
Med unntak av støy og støv, foreligger det ingen spesielle forhold innenfor risiko og sårbarhet som må utheves.

Beskrivelse av planforslagetBebyggelsens plassering og utforming

Det blir ikke noen vesentlig endring i byggenes plassering, men høyden på bebyggelsen økes med en etasje.

Nye byggegrenser er satt fem meter ut fra langsidene og to meter ut fra gavlveggene på eksisterende bebyggelse, slik at det muliggjør nye trappehus og rømningstrapper på utsiden av bebyggelsen.

Teknisk forskrift, TEK, har krav om heis til de nye boligene i fjerde etasje. Det er således ikke nødvendig å sikre heis i bestemmelsene. Krav om heis slår ikke inn for tredje etasje i eksisterende bebyggelse.



Planforslag

Det planlegges etablert sportsboder i nær tilknytning til inngangene, for å sikre god og tilgjengelig sykkelparkering. Reguleringsbestemmelsene åpner for at boder kan plasseres utenfor byggegrense.



Eksisterende situasjon



Ny situasjon

Bebyggelsens høyde

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



Eksisterende situasjon



Ny situasjon

Grad av utnytting

Planforslaget muliggjør en utnyttelse på $BRA = 13\,600\text{ m}^2$. BRA for kjeller til og med tredje etasje utgjør $10\,563,3\text{ m}^2$. BRA for ny fjerde etasje er på $3\,032\text{ m}^2$. De eksisterende 90 boenheter utgjorde en tetthet på 4,7 boliger/dekar. Ved 30 nye boenheter, totalt 120, blir tettheten 6,3 boliger/dekar. Ved omregning til en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m^2 , tilsvarer $13\,600\text{ m}^2$ BRA 194 boenheter. Det gir en tetthet på 10,1 boliger/dekar. Garasjeanleggene og sportsboder er ikke inkludert i BRA-regnskapet.

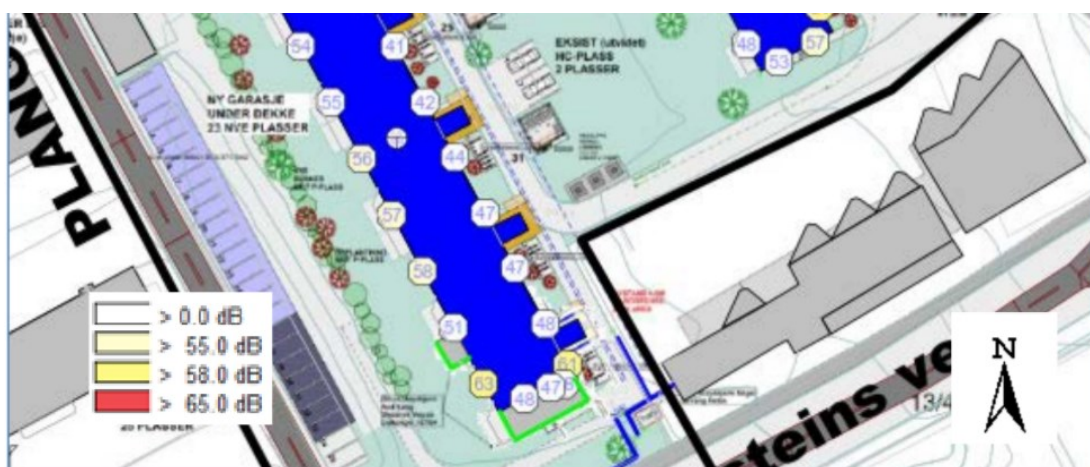
Bomiljø

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.

Ved en rehabilitering og påbygg tenkes alle fasader rehabilitert og etterisolert, men det sikres ikke som krav i bestemmelsene.

Støy

Asplan Viak har utført støyberegninger, datert 4.9.2017. Det er kun ny fjerdeetasje som må tilfredsstille krav i T-1442, siden det ikke er snakk om en hovedombygging av eksisterende bygninger.



Støyberegninger på fasade i fjerde etasje, med støyskjerm, inntrukket etasje med 1,4 meter høyt rekkverk og skjerming av balkong

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. Nytt bygg i Fernanda Nissens veg 43 og støyskjerm gjør at blokk nærmest Kong Øysteins veg kommer utenfor rød støysone ved beregningshøyde 4 meter.

Det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold for ny fjerdeetasje. Støyskjerm mot Kong Øysteins veg gir god effekt på uterommet og for første og andre etasje på den sørvestlige blokken. Tredje og fjerde etasje i samme blokk får liten eller ingen effekt av støyskjermen. For å kompensere for dette er 4. etasje inntrukket med tett rekkverk i 1,4 meters 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 etablert ny fjerde etasje med fasade i gul støysone forutsatt at alle nye boliger har en stille side, samt tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå.*
- *Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn L_{den} 55 dB.*

Luftkvalitet

Høyest luftforurensing vil det være på enden av blokk mot Kong Øysteins veg. Tiltakene som kan begrense luftforurensing for de nye boligene i fjerde etasje, er mye de samme som for begrenning av støy. Leilighetene nærmest Kong Øysteins veg kan ligge i gul sone for svevestøv, jf. T-1520. Både støyskjerm, balansert ventilasjon og skjermede balkonger vil gi mindre støy og bedre luftkvalitet.

Trafikkmengde og lav tungtrafikkandel, kombinert med lav faktisk hastighet, avstand fra veg til fasade kombinert med at påbygget ligger i fjerde etasje i et område med relativt god utlufting, tilsier at påbyggene mest sannsynlig ikke vil ligge i rød sone for svevestøv (PM10, jf. retningslinje T-1520 om luft og arealplanlegging).

Parkering

Parkeringskrav for bil settes til minimum 1,0 parkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet.

Kravet avviker fra bestemmelsene i KPA, som sier minimum 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet. Kollektivtilbudet i området er godt. Det er holdeplasser i Fernanda Nissens veg (bussrute 18) og Kong Øysteins veg (bussrute 60). Kong Øysteins veg er kollektivtrasé og viktig sykkelrute. Planområdet ligger i nærheten av både Valentinlyst senter og Sirkus shopping. Parkeringskravet kan derfor reduseres her.

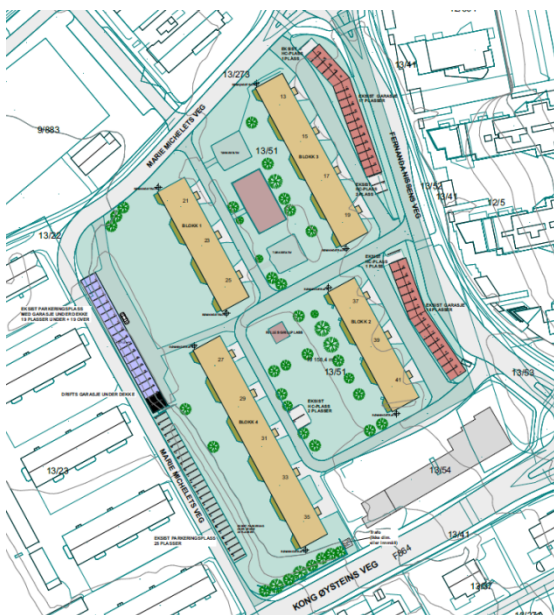
Borettslagets parkering er ikke den beste trafiksikkerhetsmessig. Men da dette ikke er ny sak eller hovedombygging, så er det ikke naturlig å kreve parkeringsløsning omgjort. Parkeringsplasser for den nye bebyggelsen, vil bli anlagt under eksisterende parkering på egen tomt.

Eksisterende parkeringsplasser for borettslaget ligger i direkte tilknytning til Marie Michelets veg.



Eksisterende parkeringsplasser på vestsiden av borettslaget, langs Marie Michelets veg

Borettslagets parkeringsløsning med bakkeparkering og garasjer videreføres, og utvides med det antall nødvendige p-plasser 30 nye leiligheter krever.



Eksisterende parkering



Framtidig parkering

Nye parkeringsplasser anlegges under de eksisterende plassene langs Marie Michelets veg. I tillegg blir det en ny garasjerekke nede på egen eiendom, rett vis a vis eksisterende toplans parkering.

Det er ikke mulig å reservere parkeringsplasser som ligger inntil offentlig veg, da de regnes å være offentlige parkeringsplasser. Marie Michelets veg reguleres derfor til felles/privat fra sving og sørøstover til Kong Øysteins veg, for å sikre muligheten til å opprettholde eksisterende parkeringsløsning.

Renovasjon

Det sikres som krav i bestemmelsene at det blir nedgravde avfallsanlegg. Det avsettes tre plasser for nedgravde avfallscontainere, vist som BRE. Det skal dekke behov for både eksisterende og nye boliger. Renovasjonsbil kan benytte interne kjøreveger uten å måtte snu/rygge.

Fjernvarme

Tiltaket i planen er ikke en ny utbygging og ikke en hovedombygging. Således slår ikke krav om fjernvarmetilknytning inn.

Elektrisitet

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

Vann og avløp

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

Trafikkløsning og atkomst

Trafikkløsninger og atkomst beholdes som i dag. Atkomst til planområdet fra Fernanda Nissens veg i øst vurderes stengt med bom, men dette sikres ikke gjennom planen. Koblingen mellom Marie Michelets veg og Kong Øysteins veg reguleres som gangveg, slik at vegen kan stenges for biltrafikk.

Da del av Marie Michelets veg omreguleres til privat veg, så må det være snuplass i enden av den delen av vegen som beholdes som offentlig. Deler av nedkjøring til garasjeanlegg reguleres som snuplass.

Miljøtiltak

Det reguleres støyskjerm mot Kong Øysteins veg. Endelig utforming forutsettes avklart i samarbeid med Statens vegvesen.

Universell utforming

TEK17 sikrer at det blir heis til de nye boligene i fjerde etasje. Kravet slår ikke inn for de tre eksisterende etasjene, men borettslaget har planer om å bygge om trapperom og gi heis til også eksisterende boliger.

Uteoppholdsareal

Det er krav om minimum 50 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet i dette området.

Kravet er oppfylt. Uteromsregnskapet viser at det blir 60 m² uteareal for hver boligenhet. Totalt blir det 5069 m² felles uteareal på bakken og 2007 m² på balkong/ terrasser. Kjørbare harde flater, innklemte arealer og støyutsatte arealer er trukket fra i regnskapet for uterom. Areal som kan medregnes utgjør totalt 5069 m².

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.

Trafikkøkning

Det er utført kapasitetsberegning av rundkjøringen mellom Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg. Det er forventet at en økning med 30 boenheter gir en turproduksjon på rundt 100 kjøretøy inn og ut av borettslaget per døgn. Kapasitetsberegningen viser at rundkjøringen har meget god trafikkavvikling og stor restkapasitet. Det forventes ingen problemer med trafikkavviklingen i rundkjøringen.

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 myke trafikanter og gode uteareal for boligene. Utearealet tilfredsstiller kommuneplanens krav til uterom.

Skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet

30 nye boliger vil bidra til flere barn i området. Barnehage tilbud er godt i området. Strindheim skole har pr. i dag liten kapasitet for flere barn. Tilstrekkelig skolekapasitet er sikret som krav i bestemmelsene.

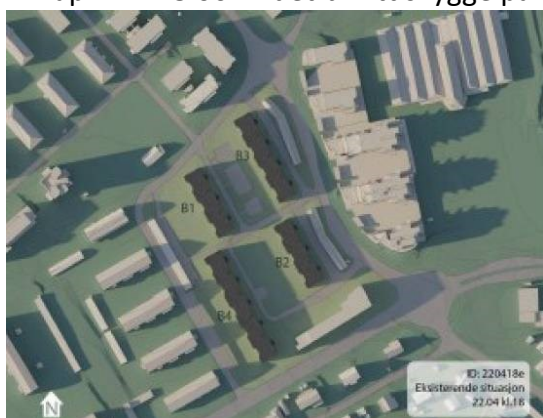
Universell utforming

Nye boliger vil måtte bygges med heis, da TEK sikrer det. Heis til fjerde etasje vil gi god mulighet for å gi også de underliggende etasjer heis. Illustrasjoner som følger planmaterialet tilsier at borettslaget planlegger en slik løsning. Det gir mulighet for at eldre og forflytningshemmede kan bli boende lenger i sin leilighet.

Sol og skygge

Solstudie viser at det vil bli noe mer skygge på felles uteareal enn i dag.

22. april kl. 18.00 vil det bli litt skygge på nedre deler av vestfasaden til nabobebyggelsen.



Eksisterende 22.april klokka 18.00



Ny situasjon 22.april klokka 18.00

På kontrolltidspunktet 23. mars klokka 15.00 er det ikke skyggepåvirkning på nabo. 23.juni klokka 18.00 når skyggen så vidt over Fernanda Nissens veg. Skyggevirksomheten på naboer vurderes som akseptabel.



21.mars klokka 15.00



23.juni klokka 18.00

Risiko og sårbarhet

I ROS- analysen ble fire tema vurdert til gul fargekode. Gul fargekode indikerer risiko som må vurderes med hensyn til avbøtende tiltak. De gule fargekodene er knyttet til trafikkøkning, støy og trafikkulykker i avkjørslar og for gående og syklende. Et tema ble vurdert til grønn fargekode. Grønn fargekode indikerer akseptabel risiko. 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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

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.

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn krav i KPA. Det legges opp til 1,0 p-plasser pr. ny boenhet. Det legges opp til en høyere parkeringsdekning for sykkel enn krav i KPA, 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

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.

Planlagt gjennomføring

Det er ikke klart når byggearbeidet vil starte. Prosjektet er avhengig av skolekapasitet før det kan gis tillatelse til tiltak.

Innspill til planforslaget

Det kom inn ni merknader ved offentlig ettersyn og høring.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 20.11.2017

Fylkesmannen viser til at støyrapporten viser at det kan bli akseptable støyforhold for ny bebyggelse, ved inntrukket etasje og tett skjerm. Fylkesmannen mener det må gjøres en vurdering av luftkvaliteten i området, før sluttbehandling. De ber om at nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom bestemmelsene. Fylkesmannen anbefaler at bestemmelse for bygge- og anleggsfasen utvides til å gjelde både luftkvalitet og støy.

Kommentar

Det åpnes for nye boliger i fjerde etasje i gul støysone, såfremt de har en stille side. For å få stille side er det nødvendig å støyskjerme balkong og takterrasse på boligene som ligger lengst mot sør.

Det er gjort rede for luftforurensing innenfor planområdet. De samme avbøtende tiltakene som må til for å sikre stille side vil også gjelde for luftforurensing.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget. De mener krav i bestemmelsen sikrer tilfredsstillende støyforhold.

Kommentar

T-1442/16 er tilfredsstilt, med krav i bestemmelsene. Det åpnes ikke for fasade i rød støysone.

Sør-Trøndelag fylkeskommune

De viser til at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner innen området. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Trøndelag brann- og redningstjeneste

Brann - og redningstjenesten minner om at det erfaringsmessig er dårlig dekning av brannkummer og/eller vannkapasitet rundt eldre bygninger. De ber om at det legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid, i henhold til dagen byggeregler. De minner om forskriftskrav, krav til bæreevne over parkeringskjeller for oppstilling av brannbil og ladeplasser for el- bil.

Kommentar

Det vil bli ivare tatt i byggefasen.

Sameiet Balders Terrasse 3 v/styret

Styret i sameiet stiller seg kritisk til det økte presset på Strindheim skoles skolekapasitet. Styret er videre bekymret for den økte trafikken, med 30 nye boenheter. De mener planforslaget belyser problemer med mer skygge på borettslagets eget uteareal, men tar lite hensyn til at alle leilighetene i Sameiet Balders Terrasse 3, samt fellesområder vil få redusert sol. Videre vil sameiernes solforhold på privat terrasse påvirkes i stor grad.

Kommentar

Tilstrekkelig skolekapasitet sikres som krav i bestemmelsene. Sol/skyggeforholdene er vurdert som akseptable i en by - og fortettingssituasjon som dette.

Strinda velforening v/OBOS eiendomsforvaltning

Styret i Strinda velforening er i utgangspunktet positiv til de fremlagte planene, men de mener at det må gjennomføres flere tiltak for å unngå parkeringsproblemer, sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og sikker ferdsel for barn og eldre.

Kommentar

Det planlegges en parkeringsplass for bil per ny bolig, alle inne på tomten, med atkomst fra Marie Michelets veg i nord. Rådmannen vurderer at 30 nye boenheter ikke vil skape parkeringsproblemer i området. Utrykningskjøretøy har flere adkomster til tomten og vil kunne nå boligene i området fra flere adkomster. Ferdsel for barn og eldre vil kunne foregå på interne veger, fortau og gang- og sykkelveger.

Persaunet Ekstra 4 Boligsameie v/OBOS Eiendomsforvaltning As

De mener det må gjennomføres tiltak for å unngå parkeringsproblemer, sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og sikker ferdsel for barn og eldre.

Kommentar

Rådmannen vurderer at en parkeringsplass er tilstrekkelig i dette området. De nye parkeringsplassene etableres inne på tomten, slik at de ikke skal være til hinder for utrykningskjøretøy.

Kirsti Eriksen, beboer i området

Hun er skeptisk til støv og støy i anleggsfasen. Hun mener det ved en ny fjerde etasje og utbygging vil bli problematisk med tanke på skolekapasitet og skoleveg. En ny fjerde etasje vil ta sol, lys og utsikt for beboeren i området.

Kommentar

Det er egne bestemmelser om støv og støy i anleggsfasen som skal sikre boforhold for beboerne i området. Det vil bli mer skygge og mindre utsikt for beboerne i borettslaget. Det vil spesielt bli mer skygge på uterom men det er fortsatt tilstrekkelig areal med sol på nøkkeltidspunkt etter anbefalinger i KPA.

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.