

Saksframlegg

Detaljregulering av Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, R20160038. Sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 16/34940-45

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fernanda Nissens veg, gnr.13, bnr. 51, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak og Tobb, datert 14.12.2016, sist datert 5.3.2018 med bestemmelser sist datert 18.3.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 18.3.2018.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

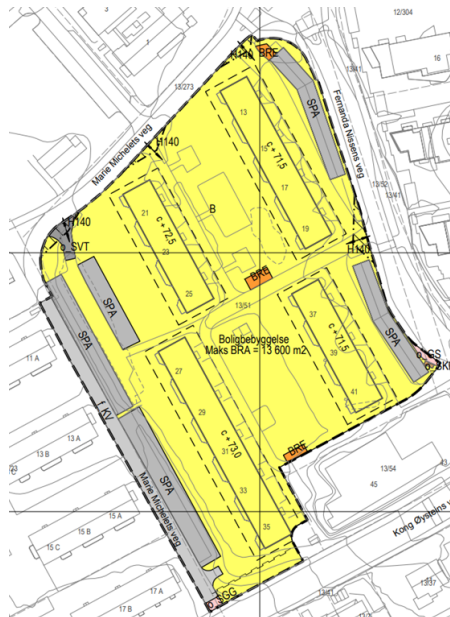
Reguleringsplanforslag utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Balders hage borettslag. Planforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planen

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



Eksisterende situasjon



Planforslag

Trondheim kommune

Utfordringer i planen

Utfordringer i saken har hovedsaklig vært forhold knyttet til støv og støy, bilparkering, sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen og skolekapasitet.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) vist som nåværende boligbebyggelse. Området omfattes av r0126b, reguleringsplan for Bromstad-Tyholtmo m.fl., vedtatt 15.6.1961. Gjeldende regulering tillater bebyggelse i tre etasjer. Planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR DR 1350/17 den 28.9.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planområdet

Planområdet måler 19 172 m². Det ligger på Strindheim, sørøst for Persaunet leir. Det avgrenses av Marie Michelets veg, Fernanda Nissens veg og Kong Øysteins veg. Planområdet omfatter i hovedsak Balders hage borettslag. Området er relativt flatt med en skråning opp mot Marie Michelets veg i vest.

Beskrivelse av planen

Balders hage borettslag består i dag av fire boligblokker med 90 leiligheter. Det planlegges ca 30 nye boenheter, i en ny fjerde etasje på eksisterende blokker.



Eksisterende situasjon



Ny situasjon

Planforslaget muliggjør en utnyttelse på totalt 13 600 m² BRA. BRA for kjeller til og med tredje etasje utgjør 10563,3 m². Ny fjerde etasje kan bygges inntil 3032 m² BRA. Tetthet før utbygging er ca 4,7 boliger/dekar. Ved 30 nye boenheter, blir tettheten 6,3 boliger/dekar. Ved omregning til en gjennomsnitts boligstørrelse på 70 m², blir tettheten 10,1 boliger/dekar.

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.

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

Trondheim kommune



Eksisterende parkeringsplasser langs Marie Michelets veg



Situasjonsplan med eksisterende parkering



Situasjonsplan med ny parkering, sportsboder og trappehus

Det er kun ny fjerdeetasje som må tilfredsstille støykrav, siden det ikke er en hovedombygging av eksisterende bygninger. Noen av boligblokkene blir liggende delvis innenfor gul og rød støysone, med to meter høy støyskjerm. Det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold for ny fjerdeetasje, ved inntrekning av fasadene og tett rekkverk på 1,4 meter. Dette sikrer stille side på fasade mot sør.

De samme avbøtende tiltakene vil også fungere for å senke luftforurensningen ved boligene. Det finnes også tiltak for redusert luftforurensning som ikke styres i planprosessen, som renhold på veg, nedsatt hastighet og redusert piggdekkandel. Rådmannen har vurdert at det mest utsatte bygget mest sannsynlig ikke vil ligge i rød sone for svevestøv.

Det reguleres også inn støyskjerm mot Kong Øysteins veg. Utforming forutsettes avklart i samarbeid med Statens vegvesen. Nytt bygg i Fernanda Nissens veg 43 og støyskjerm gjør at blokka nærmest Kong Øysteins veg kommer utenfor rød støysone.

Virkninger

Borettslaget har gode uterom og sørvestvendte balkonger. Hver boenhet vil i snitt få 60 m² uterom. Det blir noe mer skygge på felles uteareal. På kontrolltidspunktet 23.mars klokka 15.00 er det ikke skyggepåvirkning på nabo. 23.juli klokka 18.00 når skyggen så vidt over Fernanda Nissens veg. Skyggevirksomheten på naboer vurderes som akseptabel.

Trondheim kommune



Eksisterende bebyggelse 21.3 kl. 15.00



Planlagt bebyggelse 21.3 kl. 15.00



Eksisterende bebyggelse 23.6 kl. 18.00



Planlagt bebyggelse 23.6 kl. 18.00

Strindheim skole har per i dag ingen kapasitet for flere barn. 30 nye boliger vil øke belastning på en allerede sprengt skolekapasitet. Det er satt rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse til tiltak for boligene kan gis. En konsekvens av manglende skolekapasitet er at det ikke vil bli gitt rammetillatelse for nye boliger i området, før skolekapasiteten er bedret.

Det har ikke fremkommet vesentlig risiko og sårbarhet.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn krav i KPA. Det legges opp til en høyere parkeringsdekning for sykkel enn krav i KPA, tre 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.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planløsningen har fått en tilfredsstillende utforming og kvalitet, og er i tråd med overordnede planer.

Trondheim kommune

Parkeringskravet avviker fra KPA, men tillates på grunn av god kollektivdekning, gode gang- og sykkelforbindelser, nærhet til to lokalsenter og relativt kort avstand til sentrum. Støyskjermer langs Kong Øysteins veg vil kunne gjøre det mindre attraktivt å ferdes langs gata, og vil hindre mulighet for oversikt og sosial kontroll. Luftforurensing er vurdert og funnet akseptabel til sluttbehandling.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune, utover at skolekapasiteten må bedres.

Medvirkningsprosess

Innspill til planforslaget dreier seg i hovedsak om parkering og økt trafikk, sol- og skyggeforhold og bekymring rundt skolekapasitet.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 6.4.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jogeir Mikalsen og Synøve Tangerud
saksbehandlere

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 18.3.2018

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 14.12.2016, sist endret 5.3.2018

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist endret 18.3.2018