



Detaljregulering av Marie Michelets veg, gnr/bnr 12/243, 244 og 245,

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen: 15.5.2019

Dato for godkjenning av bystyret: 29.8.2019

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av jm arkitekter, Anthon Walles vei 36, 1337 Sandvika, som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Moum Eiendom AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting ved å rive eksisterende enebolig og bygge seks nye eneboliger. Planforslaget medfører formendring, mindre endring i størrelse og endring av felles uterom definert i Kommuneplanens arealdel KPA.

Planstatus

Gjeldende regulering er plan r342d, og r342h, for gagn- sykkelveg i Baldershage (gnr/bnr 12/5), vedtatt i november 1995.

Området ble regulert i 1990 til boligformål. Regulerte fellesområder (r342d) har følgende tilhørighet: F1 er felles for boligområde B1 og B2.

F2 og F3 er felles for boligområde B1 og B2. Fellesområdene er regulert til adkomst, lek, grøntanlegg og/ eller gangforbindelser. Deler av området inngår i reguleringsplan 342h fra 2004.



Gjeldende reguleringsplan r342d

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene med gnr 12, bnr 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 og gnr 13, bnr 41.

Beliggenhet, atkomst, bebyggelse og arealbruk

Området ligger på Strindheim med adkomst fra Marie Michelets veg i vest.

Planområdet er en del av eiendommen Baldershage og består av tre eneboliger (Marie Michelets veg 8A, 8B og 8C) og fellesområde, hvor det er en privat tennisbane.

Solforhold, vegetasjon og terreng

Planområdet har gode solforhold og en del større trær. Terrengtet har en helning ned mot øst og sør.

Kollektivtilbud, offentlig/privat service

Det er god bussforbindelse til både sentrum og Moholt fra holdeplasser i Fernanda Nissens veg og Kong Øysteins veg. I Baldershage butikksenter finnes dagligvarebutikk, apotek og kafé/restaurant. Plantasjen hagesenter ligger like ved planområdet. Kjøpesentrene Valentinlyst senter og Sirkus Shopping ligger i gangavstand. Baldershage barnehage er privat, den grenser opp til planområdet i sør.

Støy

Området er ikke utsatt for støy.

Lekeplasser i nærheten

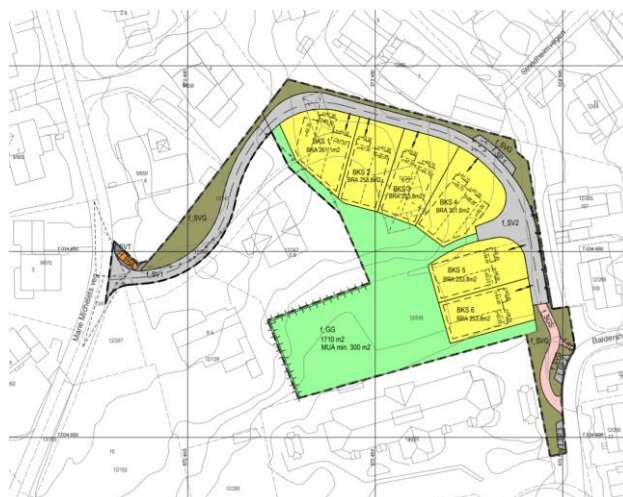
Lekearealer i nærområdet er for eksempel ballplass mellom Fernanda Nissens veg og Pinebergvegen og skibakke mellom Tessems veg og Rønningsbakken.

Skole

Eiendommen tilhører Strindheim skolekrets og Strindheim barneskole i Bromstadvegen 1.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg og felles samferdselsanlegg, privat adkomstveg, gang- og sykkelveg og felles grønnstruktur.



Plankart

Atkomst, trafikkløsning, bebyggelsens plassering

Området har bilatkomst fra Marie Michelets veg via eksisterende atkomstveg. Vegen dimensjoneres med en kjørebane, og det legges inn en møteplass i nord ved utvidelse av vegbredden. Det legges inn en vendehammer nært enden av vegen, den er dimensjonert for liten lastebil type LL og brannvesenets kjøretøy.



Illustrasjonsplan

Det reguleres en gangveg mellom atkomstveg og eksisterende gangveg til Strindheim barneskole.

Parkeringsplass ved Baldershage må flyttes noe ved etablering av gangveg.

Det reguleres seks eneboligtomter rundt grønnstruktur/fellesområde, som er tilnærmet i samme størrelse som dagens fellesområde definert i KPA.



Planlagt bebyggelse sett fra sørvest



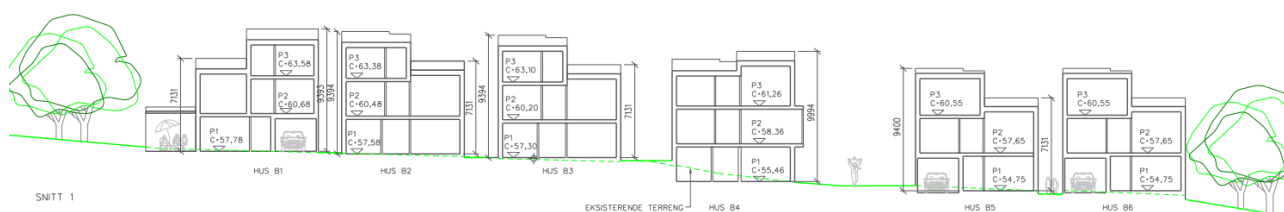
Planlagt bebyggelse sett fra nord

Bebyggelsens utforming, leilighetsfordeling, planløsning

Bebyggelsen reguleres med oppdelte volumer som illustreres over, med en og to etasjer mot fellesområde og to og tre etasjer mot atkomstveg.

Grad av utnytting – bebygd areal, byggehøyder

Grad av utnytting er angitt i reguleringsbestemmelser. Total størrelse på planområdet er 4,6 daa, grønnstruktur i KPA er om lag 1,8 daa, eksisterende veg til de to eneboligene utgjør om lag 0,8 daa. Grunnlag for beregning av bolig per daa er om lag 2 daa. Med seks boliger blir utnyttelsen tre boliger per daa, som er innenfor minimumskrav i KPA. Utnytting er oppgitt som %-BYA i bestemmelsene. Bruksareal og bebygd areal varierer litt som følge av ulike hustyper og tomteareal. Tomteareal er fra 274 m² til 369 m². Det tillates bebyggelse på to-tre etasjer. Byggehøyder er vist med maksimale kotehøyder på plankartet.

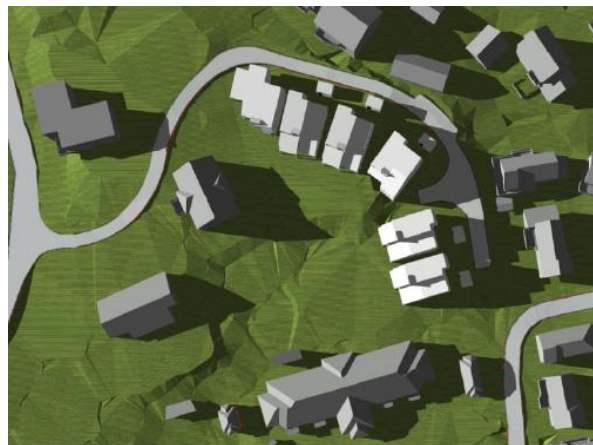


Sol/skygge forhold

Bebyggelsen er orientert mot fellesområdet som har gode solforhold. Små uteplasser mellom utvendige boder og boliger vil ha morgensol. Sol- og skyggediagram er illustrert for 20. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00, se bilde under. Skygge fra eksisterende trær er ikke vist. 20. mars vil det være skygge på nabohagen i Strindheimvegen 7, men 21 juni kastere nye bygg ingen skygge på tomta.

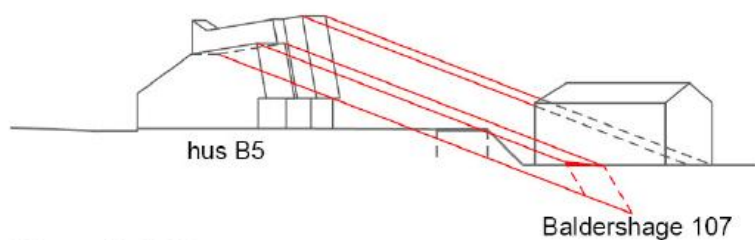


Skyggediagram 20. Mars kl. 15:00

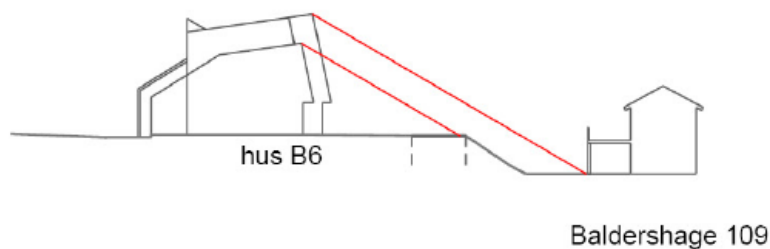


Skyggediagram 21. Juni kl. 18:00

Snitt med himmelretning og solhøyde, på angitt tidspunkt, er illustrert for to nabohus i øst: Baldershage nr 107 og 109.



20 mars kl.15:00
himmelretning 222°, solhøyde 21°



21 juni kl.18:00
himmelretning 263°, solhøyde 30°

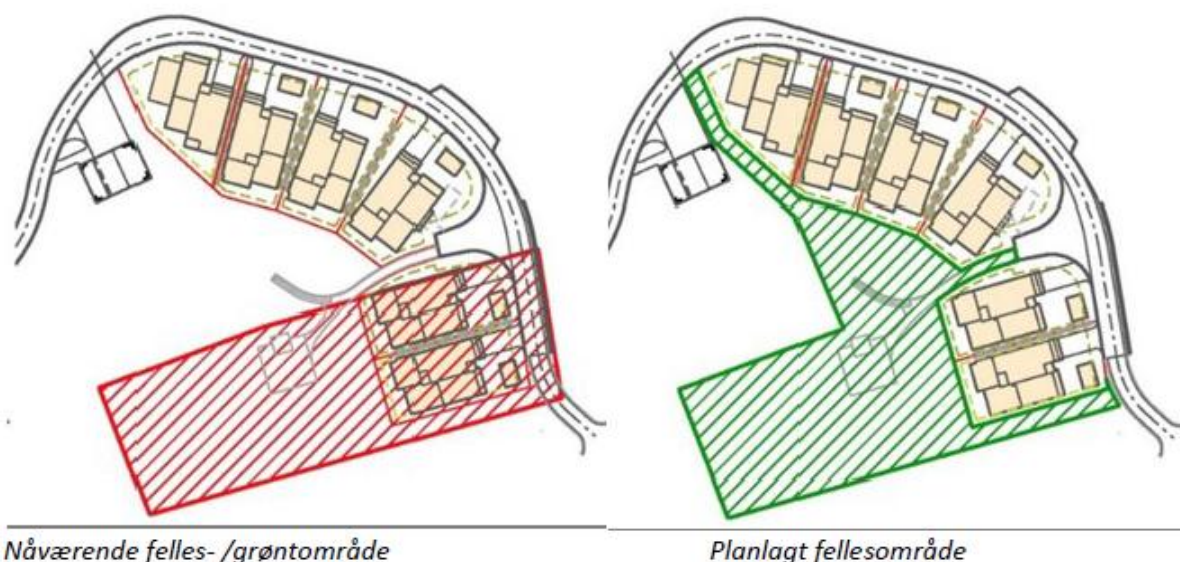
Disse to tidspunktene gir mest skygge på de to angitte eiendommene.

Snittene viser at nr. 107 vil ha slagskygge på terreng / hage fra ny bebyggelse, men ikke på hus og balkong.

Nr. 109 vil få noe skygge på terreng, men ikke på hus og balkong.

Fellesområde og uterom

Regulert grønnstruktur i KPA utgjør i dag om lag 1800 m². Planlagt felles grønnstruktur utgjør om lag 1600 m². Form på grønt fellesområde er endret fra gjeldende reguleringsplan. Krav til uterom er 50 m² per bolig, eller per 100 m² BRA. 300 m² av kravet dekkes innenfor regulert felles grønnstruktur.



Parkeringsløsning

Det reguleres en parkeringsplass i garasje til hver bolig, og en oppstillingsplass til bil utenfor hver bolig. Det reguleres to gjesteplasser langs atkomstvegen i nordøst.

Plan for avfallshenting - Renovasjonsanlegg

Det reguleres felles renovasjonsanlegg, med nedgravde containere, ved innkjøring fra Marie Michelets veg.

Vann og avløp

Det forutsettes en påkobling til privat spill- og overvannskum og vannledning i vejen Baldershage. Dette forutsetter at avtale inngås mellom utbygger og eier av det private anlegget, Baldershage boligsameie. Eksisterende vannkummer har tilstrekkelig kapasitet til slokkevann. Det kan etableres brannkum i eksisterende vannkum. Det foreslås et fordrøyningsanlegg i regulert snuhammer. VA-plan og overvannshåndtering skal godkjennes av Trondheim kommune.

Grunnforhold, forurensning i grunnen

Det er ikke registrert problematiske grunnforhold eller forurensning i grunnen.

Trafikkstøy

Området har ikke trafikkstøy som utløser skjermingstiltak.

Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet ut over bygningen Marie Michelets veg 8B som er registrert med antikvarisk verdi klasse C.

Virkninger av planforslaget

Nye bygninger vil, isolert sett, bryte med eksisterende karakter i området. Det er en del variasjon i eksisterende typologi i området som medvirker til at nye bygninger vil harmonere i en større sammenheng.

Nye bygninger vil ha liten negativ effekt på nabobygninger ved Baldershage. Illustrasjoner viser at det ikke vil bli skygge på store balkonger i andre etasje på eksisterende bygninger.

Et grønt fellesområde, som i stor grad har vært disponert av eierne, vil medvirke til at barnefamilier bosetter seg i området.

En økt utnyttning på tomta vil medføre nye bygninger som, isolert sett, vil bryte noe med eksisterende karakter.

Utbygging av området vil medføre at noen gamle trær må felles for etablering av adkomstveg.

Planlagt gjennomføring

Krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet er beskrevet i reguleringsbestemmelsene.

Før igangsettelsestillatelse kan gis må det foreligge:

- Beskrivelse av hvordan omgivelsene skal beskyttes under bygge- og anleggsfasen.
- Geoteknisk prosjektering for planlagt bygg, med detaljert vurdering av fundamenterings- og graveforhold.
- Kommunal godkjenning av utomhusplan.
- Teknisk godkjent vann- og avløpsplan. Teknisk plan for adkomstveg må godkjennes av kommunen.

Brukstillatelse kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer, fellesareal og gangveger er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Innspill til planforslaget

Planen ble i delegasjonsvedtak FBR 44/14 lagt ut til offentlig ettersyn. Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 16.10.-25.11.2017. Det kom inn åtte merknader til planen.

<i>Høringspart</i>	<i>Merknad</i>	<i>Rådmannens kommentar</i>
<i>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</i>	<i>Det spilles inn generelle råd til planforslaget. Det fremmes ingen vilkår for egengodkjenning til reguleringsplanen.</i>	<i>Generelle råd er ivaretatt i planen, ellers ingen kommentar.</i>
<i>Statens vegvesen</i>	<i>Gir faglig råd som går på at med tanke på områdets beliggenhet bør antall parkeringsplasser for bil gå ned, og antall sykkel- parkeringsplasser gå opp.</i>	<i>Antall parkeringsplasser er satt til minimum 1,2 i tråd med KPA. Tiltakets beliggenhet og gode gang- og sykkelforbindelser, vil sannsynligvis begrense antall biler til en per bolig. Det sikres i bestemmelsene minimum 2 sykkelparkeringer per bolig</i>
<i>Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen og Statens vegvesen</i>	<i>Det foreligger ikke vilkår for egengodkjenning.</i>	<i>Se tidligere kommentar.</i>

<p><i>Sør-Trøndelag fylkeskommune</i></p>	<p><i>Minner om den generelle aktsomhetsplikten § 8 i kulturloven, og krav om universell utforming.</i></p>	<p><i>Er ivaretatt i bestemmelsene til planen. Vil videre bli ivaretatt i byggesak.</i></p>
<p><i>Trøndelag brann- og redningstjeneste</i></p>	<p><i>Krav om tilkomst for brannvesenets kjøretøy, brannkummer, og flere som angår sikkerhet.</i></p>	<p><i>Innspillene er ivaretatt i planen og bestemmelsene.</i></p>
<p><i>Prétor Advokat AS på vegne av 54 husstander i Baldershage og Marco Semini i Baldershage nr. 107</i></p>	<p><i>Mener det er store trafikale utfordringer forbundet med gang- sykkelveg fra området mot Baldershage, på fellesareal tilhørende sameiet, og sikkerhet forbundet med parkeringsplasser.</i></p> <p><i>Mener at gang- og sykkelvegen vil medføre økt gangtrafikk og fare i en uoverskuelig og farlig sving i Baldershage. Det stilles spørsmål til om rikspolitiske retningslinjer er fulgt, og om det kan etableres en gang- og sykkelveg på annen manns grunn. Stiller spørsmål angående drift og vedlikehold.</i></p> <p><i>Mener bygningshøyde vil forringe solforhold på nabotomta.</i></p> <p><i>Mener trafikk fra biler og fotgjengere på planlag atkomstveg vil skape sjenerende støy, som krever støyskjerming, og at slik bestemmelse må tas inn i saken.</i></p> <p><i>For planer angående vann og kloakkanlegg, og fordrøyningsanlegg, varsles om dårlig kapasitet i eksisterende ledninger.</i></p>	<p><i>Regulert gang- og sykkelveg og parkering er plassert på den delen av fellesarealet som ikke tilfredsstiller krav i KPA om kvalitet på uterom.</i></p> <p><i>Baldershage er regulert til skoleveg i reguleringsplan r0342h som er vedtatt i bystyret 2004. Det er kommunens vurdering at økt trafikk som følge av ny utbygging vil ha liten negativ effekt på trafiksikkerheten fra dagens situasjon. Nødvendig drift og vedlikehold kan fastsettes i avtale mellom partene. Må ellers løses i en eventuell ekspropriasjonssak.</i></p> <p><i>Sol- og skyggediagram er utarbeidet i henhold til retningslinjer i KPA. Økt skygge på nabotomter vil ikke hindre bruken av primære oppholdsarealer til vedkommende eiendommer.</i></p> <p><i>En bolig kan generere tre bilturer per dag. Seks nye boliger vil gi 18 bilturer. Dette gir ikke grunnlag for støyskjerming eller utløser vesentlig økning i støy.</i></p> <p><i>Det er dokumentert at VA-anlegg har tilstrekkelig volumkapasitet for påkobling fra planlagt tiltak. Eventuelt problem med et tregt eksisterende system må utredes</i></p>

	<p><i>Påpeker at tiltak ved gang- og sykkelveg og p-plasser på Baldershage sin eiendom vil medføre at det må gjennomføres en ekspropriasjon.</i></p> <p><i>Mener det må vurderes andre alternativer for å ivareta barn og unges sikkerhet, og at planforslaget må bearbeides og sendes på ny høring.</i></p>	<p><i>som en del av byggesak.</i></p> <p><i>En reguleringsplan vil kunne utløse krav om ekspropriasjon for gjennomføring.</i></p> <p><i>På bakgrunn av sameiets informasjon om uønsket biltrafikk i Baldershage, foreslås at i forhandlinger, eller en ekspropriasjon, blir det avklart om det er hensynsmessig å fjerne de to p-plassene i svingen. Det vil ikke være grunnlag for ny høring av saken.</i></p>
<p><i>Svein og Berit K. Fossum (Marie Michelets vei 6)</i></p>	<p><i>De ønsker ikke renovasjonsløsning som foreslått i planforslaget. Den foreslås nært deres tomt.</i></p> <p><i>Ønsker at en del av trærne på deres eiendom tas ned.</i></p> <p><i>Er bekymret for økt støy som følge av seks nye enheter.</i></p> <p><i>De er usikre på hvilke planer som gjelder for parkering/ gjesteparkering.</i></p> <p><i>De regner med at utbygger tar ansvar for nøyaktig oppmåling og fysisk merking av tomtegrenser før sluttbehandling.</i></p>	<p><i>Det er planlagt nedgravde avfallscontainere som er til begrenset visuell sjenanse.</i></p> <p><i>Det er et ønske å bevare et grønt preg og bevare flest mulig trær.</i></p> <p><i>En bolig kan generere tre bilturer per dag. Seks nye boliger vil gi 18 bilturer. Dette gir ikke grunnlag for støyskjerming eller utløser vesentlig økning i støy.</i></p> <p><i>Parkering for eiendommene plasseres ved garasje/carport eller oppstilling ved boligen, til sammen to parkeringsplasser per bolig. Det er planlagt to gjesteparkeringsplasser langs med adkomstvegen.</i></p> <p><i>Tiltakets utforming og plassering vil bli detaljert i byggetiltak.</i></p>
<p><i>Vigdis Schevik og Nils Inge Lille-Heie (Baldershage 109)</i></p>	<p><i>Innspillet har alle de samme emnene som innspill fra Prétor Advokat AS på vegne av 54 husstander i Baldershage og Marco Semini i Baldershage 107.</i></p>	<p><i>Se svar til Baldershage vel og Marco Semini (Baldershage nr. 107)</i></p>

Avsluttende kommentar

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

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 er gjort i saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.