

Saksframlegg

Detaljregulering av Marie Michelets veg, gnr/bnr 12/243, 244 og 245, 20170011, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/17967

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Marie Michelets veg, gnr/bnr 12/243, 244 og 245, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket jm arkitektkontor senest datert 15.5.2019, med bestemmelser senest datert 15.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.5.2019.

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

:: Sett inn innstillingen over denne linja

Bakgrunn for ny behandling

Saken er tidligere vedtatt i bystyret 12.4.2018 (sak 57/18). Planvedtaket ble påklaget 19.6.2018 av naboer i Baldershage 107 og 109 og Strindheimvegen 7 og 9. Klagene ble vurdert av Trondheim kommune v/byplansjefen 17.10.2018. De ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen i Trøndelag 18.10.2018 for endelig avgjørelse:

"Fylkesmannen har gjennomgått klagene og planen og er kommet til at plansaken ikke tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17. Vedtakelsen av planen er derfor ugyldig, og oppheves, jf. § 41. Saken returneres kommunen for videre behandling."

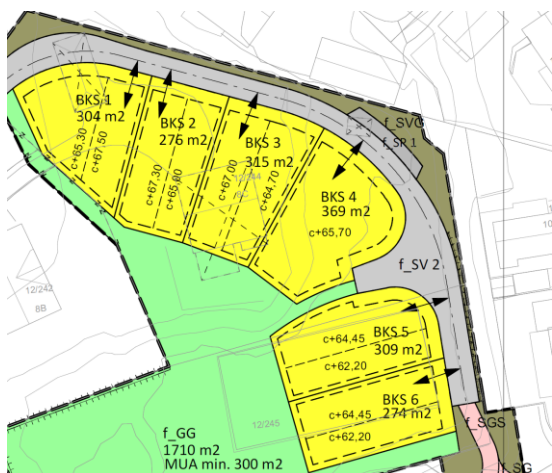
Bakgrunnen for at Fylkesmannen opphevet planen er at det ikke var samsvar mellom plankartet og sol- og skyggeanalysen. Byggegrensen i plankartet ligger nemlig nærmere naboeiendommene enn slik byggene var plassert i sol- og skyggeanalysen som fulgte saken. Det vil si at planmaterialet ikke viste konsekvensene av den verste situasjonen for naboene. Det er derfor gjort endringer i planen slik at byggegrense i plankart er trukket bort fra naboene, slik at det ikke tillates bebyggelse nærmere naboene enn det sol- og skyggeanalysen viser. Det er i tillegg tilført maksimalt tillatt BRA i plankartet for å unngå sannsynligheten for høyere bygg (i antall meter) enn det sol- og skyggeanalysen til planen viser. For øvrig er planen uendret.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av jm arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Moum Eiendom As. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for høyere utnyttning av tomte. En eksisterende enebolig rives, og bygging av seks mindre eneboliger er planlagt. Adkomst er planlagt via privat veg fra Marie Michelets veg. Et grønt fellesareal er opprettholdt, men er litt mindre enn vist i Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), og med endret form.

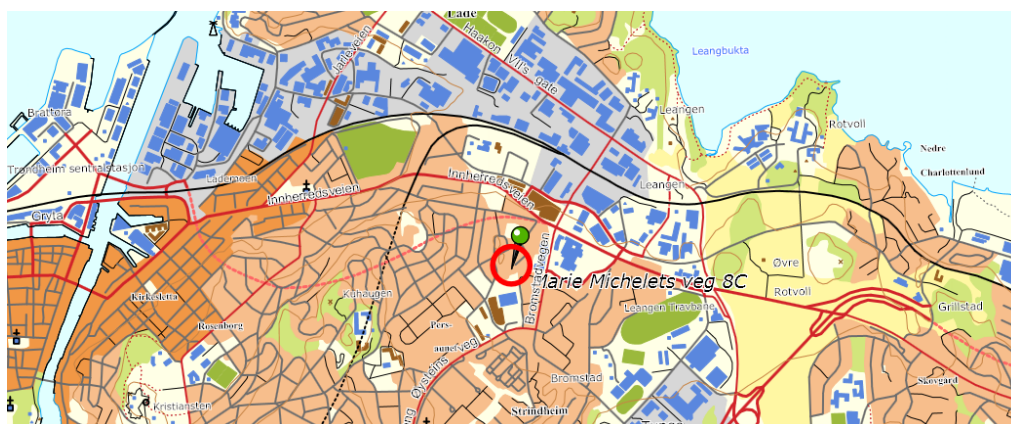
Trondheim kommune



Utsnitt av plankart før endringer



Utsnitt av plankart etter endringer

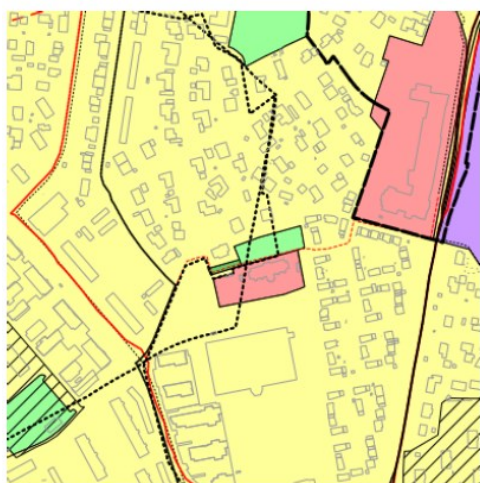


Oversiktskart, rød sirkel viser plassering av planområdet i byen.

Tidligere vedtak og planpremisser

En del av området er vist som nåværende grønnstruktur i KPA. I gjeldende detaljreguleringsplan er grøntområdet regulert til fellesareal for eiendommer innenfor plangrensen.

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 1410/17 den 9.10.2017 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.



Utsnitt fra KPA



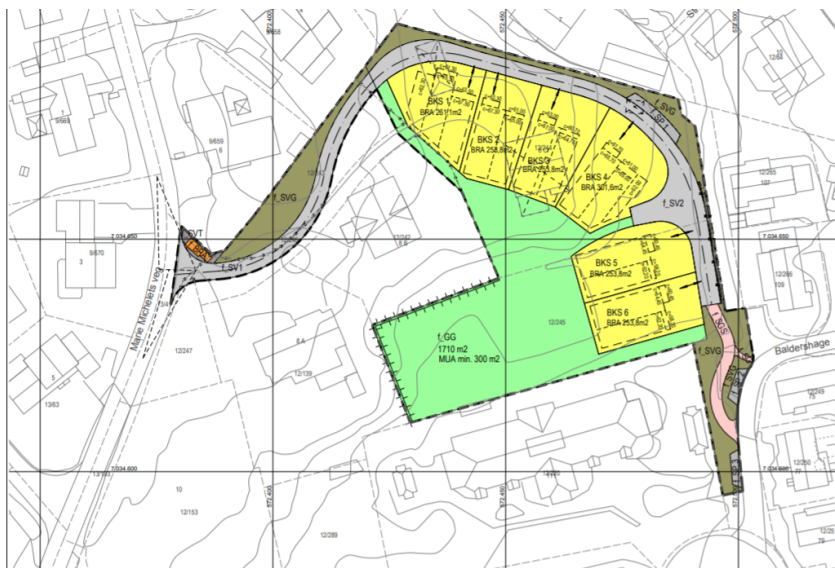
Gjeldende reguleringsplan

Trondheim kommune

Planområdet

Området ligger på Strindheim med adkomst fra Marie Michelets veg. Planområdet er en del av Baldershage og består av tre eneboliger og et fellesområde med en tennisbane.

Planområdet har gode solforhold og er ikke utsatt for støy. Karakteristisk for nærområdet er ene- og tomannsboliger. Sør for området ligger Baldershage barnehage. I kort avstand ligger Baldershage butikkssenter med variasjon av handels- og servicetilbud.



Plankart

Beskrivelse av planen

Planområdet reguleres til boligbebyggelse, renovasjon, adkomstveg, gangveg og grønnstruktur/fellesområde. Det reguleres seks eneboliger rundt grønnstruktur/fellesområde, som er av tilnærmet samme størrelse som dagens grøntområde definert i KPA.

Det er planlagt tre boliger per daa på tomte. Området er delt i seks boligtomter, og tomteutnyttelsen ligger på mellom 40 og 56 % BYA avhengig av hvilken tomt det er snakk om. Grønt fellesareal tillates regnet inn i uteromsregnskap til boligene, men det skal i tillegg være minst 25 m² uterom på hver enkelt tomt.

Det reguleres gang- og sykkelveg / skoleveg til Strindheim barneskole via regulert skoleveg i Baldershage. Skyggediagram viser at det vil bli noe skygge på nabotomtene ved Baldershage 107 og 109 på angitte tidspunkter i mars og juni. Illustrert snitt viser at skygge er begrenset til liten del av eksisterende tomter.

Virksomheter

En økt utnyttning på tomte vil medføre nye bygninger som, isolert sett, vil bryte noe med eksisterende karakter. 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 gi skygge på naboboliger ved Baldershage. Illustrasjoner viser at 20. mars kl. 15 vil det bli skygge på nærmest hele hagen på nabotomte ved Strindheimvegen 7. Den 21. juni kl. 18:00, vil det ikke bli skygge på denne hagen. Det vil bli noe skygge på deler av nabohagene ved Baldershage 7 og 9, men det vil ikke bli skygge på balkonger i andre etasje på eksisterende bygninger.

Et grønt område som er regulert felles i gjeldende reguleringsplan blir redusert med om lag 200 m². Området har i stor grad vært disponert av private med en privat tennisbane, men i denne

Trondheim kommune

planen blir hele området lett tilgjengelig og attraktivt for barnefamilier, hvilket vurderes til å kompensere for redusert størrelse. Utbygging av området vil medføre at noen gamle trær må felles for etablering av adkomstveg.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planlagt fortetting vil ha lite konsekvenser for klima og det ytre miljø. Det er sannsynlig, på grunn av områdets beliggenhet og nærhet til offentlig infrastruktur, at valg av gange, sykkel og kollektive reisemåter vil redusere bilbruken betydelig.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Fortetting med større boliger egnet til familier med barn vil styrke området som et karakteristisk småhusområde. Et større fellesareal til variert bruk vil kunne tiltrekke seg barnefamilier og motvirke eksisterende privatpreg på det åpne området. Eksisterende eneboliger nr. 8A og 8B vil, ved realisering av planen, få et fellesareal sammen med nye boliger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen anses ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen ut over økt drift med renovasjon.

Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet er varslet med brev til berørte naboer 12.2.2016 og kunngjort i Adresseavisen 17.2.2016. Det er sendt varslingsbrev til berørte naboer.

Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn og på høring i perioden 9.10.2017 til 25.11.2017. Det er ikke større innspill til planen fra offentlige instanser, og ikke varslet innsigelse. Naboer har kommet med grundige innspill som er svart ut i planbeskrivelsen. De er først og fremst bekymret for gang- og sykkelforbindelse til Baldershage, innsyn og skyggevirking. Alle innspill er kommentert i planbeskrivelsen.

Konklusjon

Rådmannen mener at endringer gjort i planen etter Fylkesmannens opphevelse av vedtaket ikke medfører krav om ny høring eller utleggelse til nytt offentlig ettersyn, fordi plankartet nå sikrer at det ikke vil kunne bli mer skygge fra den nye bebyggelsen enn det som er vist i sol- og skyggeanalysen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 11.6.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: ROS- analyse