



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160029

Arkivsak:16/3741

Detaljregulering av Møllebakken 36, del av 423/286, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

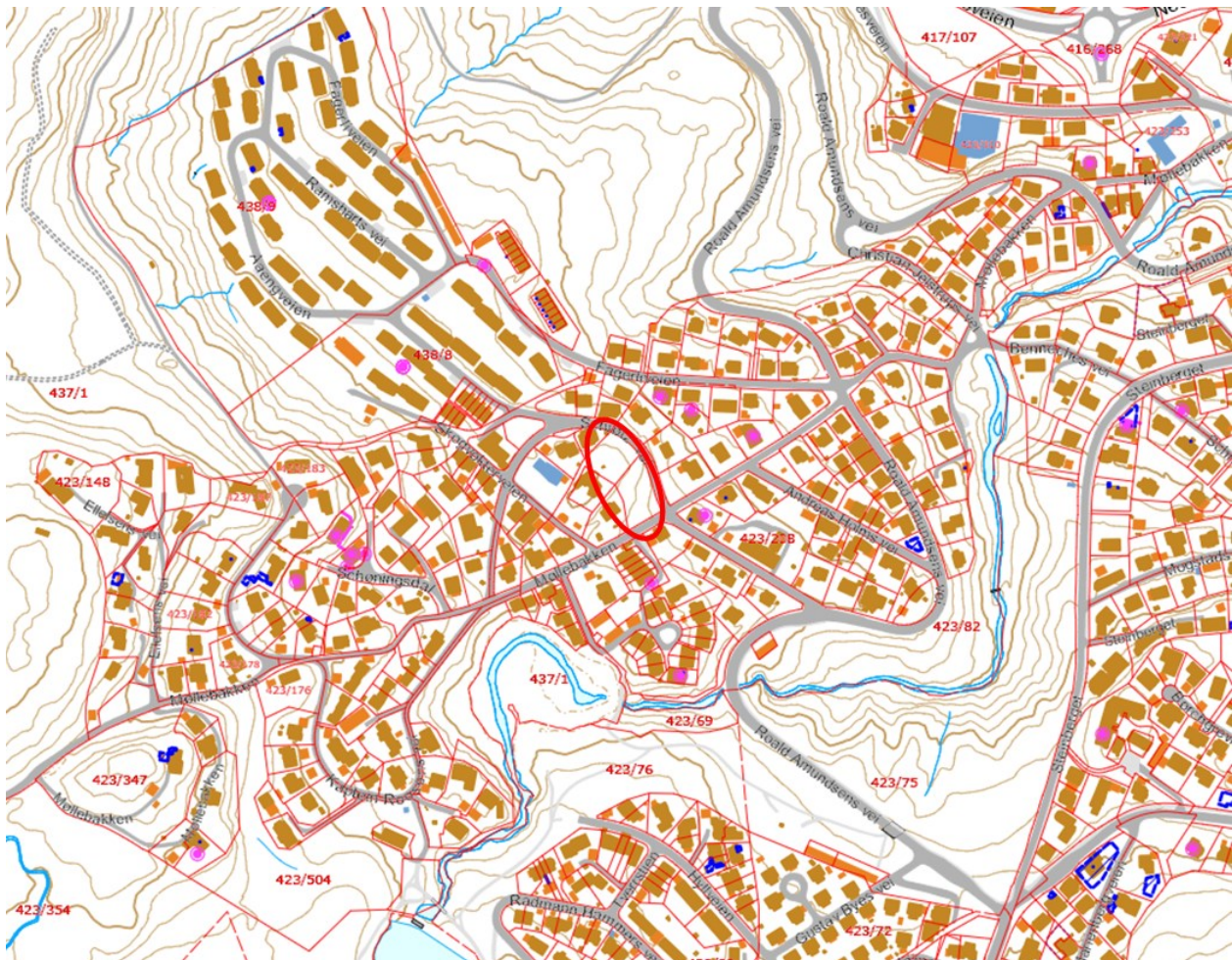
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 4.10.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 13.12.2018

Innledning

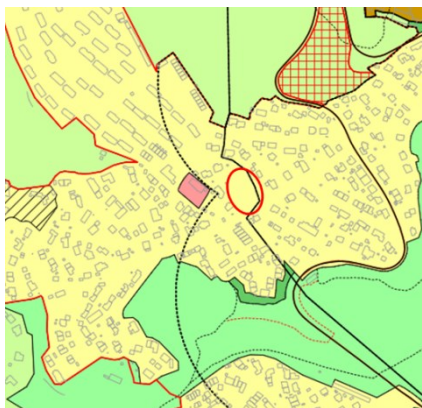
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS, som plankonsulent, på vegne av forslagstiller HKM Bygg AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 12 boliger. Det er lagt vekt på å få til en hensiktsmessig utnyttelse av området, samtidig som at områdekarakteren bevares i en viss grad.



Oversiktskart

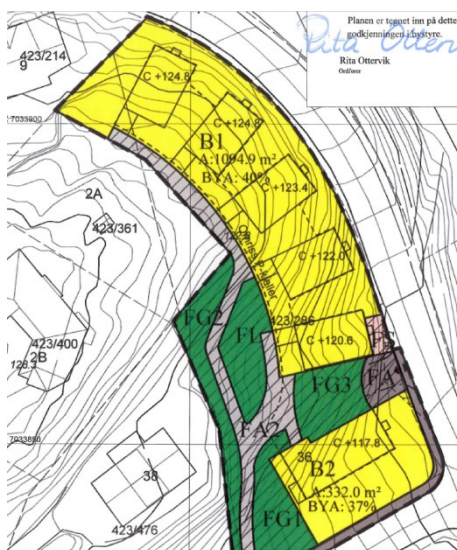
Planstatus



Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, omfattes av bestemmelse for kollektivåre, og parkering og uterom i kollektivåre i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel



Reguleringsstatus

Gjeldende reguleringsplan som inkluderer planområdet er r0307ao, vedtatt i 2010. Området er regulert til boligformål, felles uteoppholdsareal og tilhørende samferdselsformål.

Gjeldende plan

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 423/286 og del av gnr/bnr 423/361.

Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet måler 2470 m². Det ligger i Schøningsdal sørvest for "Vestoppfarten" ovenfor Ila. Det ligger opp mot Schiøtz' vei og Møllebakken. Planområdet omfatter naturtomta nord for Møllebakken 38 og fortau langs Møllebakken på vestre side opp til Skogvokterveien. Området ligger i en relativt bratt skråning som heller mot øst. Store deler av planområdet holdes på plass av en støttemur mot Schiøtz' vei. Høydeforskjellen mellom planområdet og Schiøtz' vei er ca 5,5 meter der planområdet er på det høyeste. Planområdet ligger omkranset av småhusbebyggelse med unntak av barnehagen i Kaptein Roosens veg 5.

Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse i området er i stor grad villabebyggelse, med innslag av nyere rekkehus. Møllebakken 38 er en villa oppført i 1923 og har verneklasse B – høy antikvarisk verdi. Bygningen er nærmeste nabo til planområdet i vest. Planområdet er en naturtomt som tidligere har tilhørt Møllebakken 38 og fungert som hage til denne bygningen. Møllebakken har en bjørkeallé på nordlig side langs planområdet, og området ellers er preget av typisk vegetasjon.

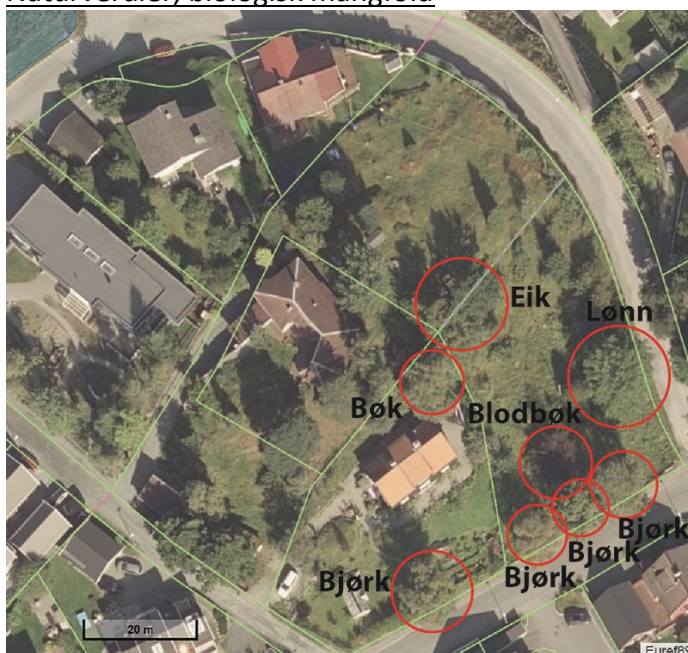


Møllebakken 38

Landskap, topografi

Området er en blanding av naturlandskap og kulturlandskap med boliger og romslige hager. Terrenget er sterkt kupert, og planområdet ligger i skrått terreng med fall mot øst. I nordøst ender tomta på toppen av en forstøtningsmur som går langs Schiøtz' vei. Muren stiger fra bakkeplan i sørlig ende til en høyde på 3-4 meter ved tomtegrensen i nord.

Naturverdier, biologisk mangfold



Oversikt over eksisterende vegetasjon

Planområdet og nabetomtene har variert vegetasjon. I tillegg til einebusker og grantrær i ulik høyde finnes det også gamle løvtrær med høy verdi. De mest verdifulle er en eik som står på avgrensningen av planområdet og gnr/bnr 423/361, videre er det en bøk som står nært inntil eika men på gnr/bnr 423/476 (Møllebakken 38). Nær Schiøtz' vei står en lønn i godt hold. Litt lenger inn på planområdet står en blodbøk, men dette treet har splittet stamme. Langs Møllebakken står fire bjørketrær som utgjør en ufullstendig allé. Bjørkene er også i godt hold og vurdert til å ha igjen 30-40 år av levetiden. De øvrige løvtrærne kan bli mye eldre.

Solforhold

Det er gode solforhold i alle retninger, men bakenforliggende åskammer og Geitfjellet med sine 310 meter mot vest tar noe av sola på ettermiddag /kveld i vinterhalvåret.

Trafikkforhold

Planområdet ligger ved krysset Møllebakken og Schiøtz' vei. Møllebakken er bratt forbi planområdet, og er enveisregulert nedover (mot øst) på vinterstid. Fra krysset med Schiøtz' vei og nedover er Møllebakken enveisregulert året rundt, men det er i tillegg gjennomkjøringsforbud ned

til Roald Amundsens vei på vinterstid. Gaten kan være vanskelig å ferdes i vinterstid siden den har et trangt fortau, er bratt og har liten plass til snøopplag. Møllebakken har et ca. 1,5 meter bredt fortau på nordvestre side av gaten forbi planområdet, men det er for smalt til at det kan brøytes maskinelt på vinterstid. På sørøstre side er det gitt plass til snøopplag. Dette feltet er ca 1 meter bredt. Schiøtz' vei har ensidig fortau på østre side av gaten forbi planområdet. Dette er ca 1,5 meter bredt. Møllebakken er en viktig gang- og sykkelforbindelse til byen fra bebyggelsen vest for planområdet. Schiøtz' vei er en viktig utfartsåre for biltrafikk ut i marka.

Barneskoleelever i området har Møllebakken som skoleveg til Ila skole. Ungdomsskoleelever har Møllebakken og Schiøtz vei som skolevei. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra planområdet i krysset Schiøtz' vei og Roald Amundsens vei. Holdeplassen betjenes av rute 18 som har 6 avganger i timen i rushtid.

Barns interesser

Planområdet er i dag opparbeidet privat tomteareal som ikke er benyttet av barn og unge til annen aktivitet. Det er ca. 800 meter til nærmeste idrettsplass med gressbaner.

Universell tilgjengelighet

Møllebakken har stigningsforhold brattere enn 1:15. Adkomst fra Schiøtz' vei og Skogvokterveien gir tilgang til nedre og øvre del av tomteområdet, og tilfredsstiller tilgjengelighetskravet med maksimal stigningsgrad 1:20.

Teknisk infrastruktur, fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Området består av fjell overdekket med jord, og stedvis fjell i dagen. Der sprenging blir nødvendig, må det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det skal gjøres en tilstandskartlegging av de nærmeste bygningene før sprengningsarbeidene settes i gang, for å skille mellom eventuelle skader påført av sprengingen og skader som finnes fra før.

Støyforhold, luftforurensning

Områdene nær Møllebakken og Schiøtz' vei ligger i grønn støyzone. I en prognose for 2036 ligger de samme arealene i gul støyzone. Planområdet ligger i god avstand fra områder som kan betraktes som soner med luftforurensning.

Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

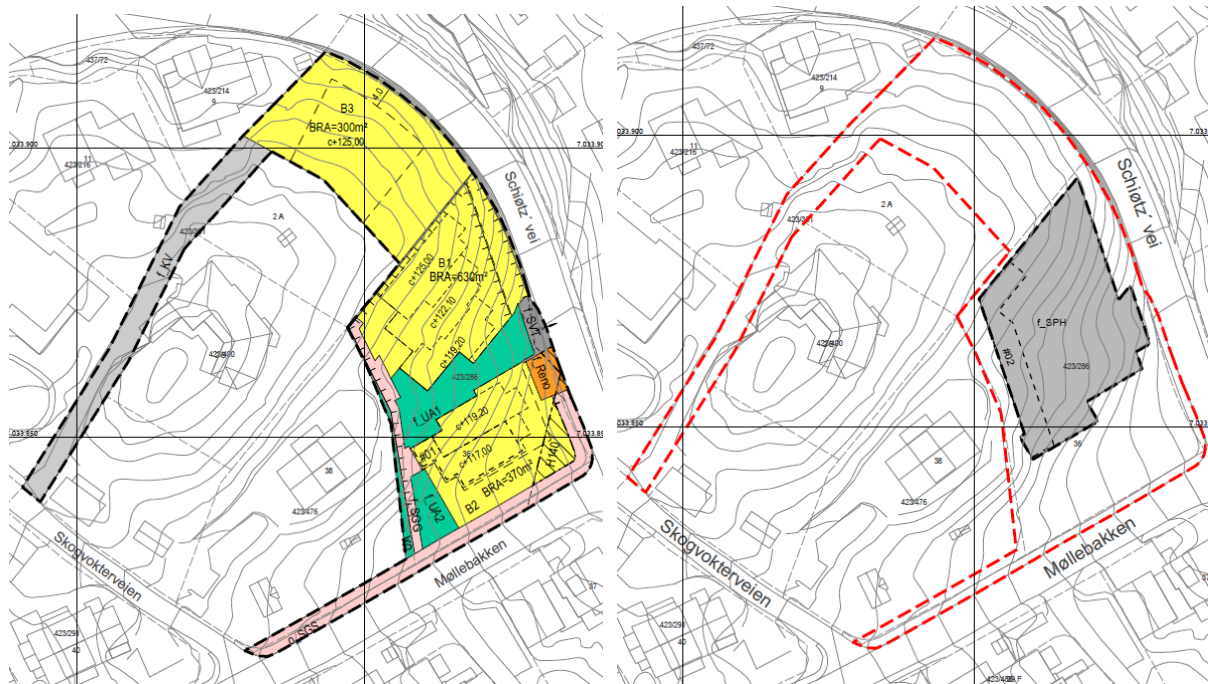
De viktigste mulige uønskede hendelsene i ROS-analysen er:

- Masseras/skred
- Støy
- Dårlig vannforsyning
- Ulykke ved anleggsgjennomføring

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, uteoppholdsareal, samt tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på og under grunnen.



Reguleringskart på grunnen

Reguleringskart under grunnen

Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget foreslår boligbebyggelse i tre byggeområder:

- B1 tillater terrassehustypologi bygd med inntil BRA 630 m². Bebyggelsen reguleres med høydebegrensninger der flate tak gir høyest utnyttelse. Plankart og bestemmelser gir relativt strenge rammer for form og materialitet for dette feltet. Bygget vil trappe seg opp langs skråningen med to etasjer i tillegg til sokkeletasje. Fasader skal utføres som pusset i jordfarger.
- B2 tillater terrassehustypologi bygd med inntil BRA 370 m². Bebyggelsen reguleres med høydebegrensninger der flate tak gir høyest utnyttelse. Plankart og bestemmelser gir relativt strenge rammer for form og materialitet også for dette feltet. Bygget vil trappe seg opp langs skråningen med to etasjer i tillegg til sokkeletasje. Fasader skal utføres som pusset i jordfarger. Dette feltet vil gi boliger med minst utsikt på planområdet.
- B3 tillater to boliger bygd med inntil BRA 300 m². Bebyggelsen reguleres med høydebegrensninger som gir mulighet til å bygge saltak 1,5 meter over gesims. Størrelse og form på bebyggelsen tilsvarer to av volumene i gjeldende reguleringsplan, men er i planforslaget i stedet sammenslått til ett volum. Byggeområdet reguleres åpent med hensyn til husform og inndeling, men begrenses av bestemmelser for materialbruk. Det skal være trefasader malt i harmoni med omkringliggende villabebyggelse. Dette feltet vil gi boliger med mest utsikt på planområdet.



Snitt gjennom Schiøtz' vei

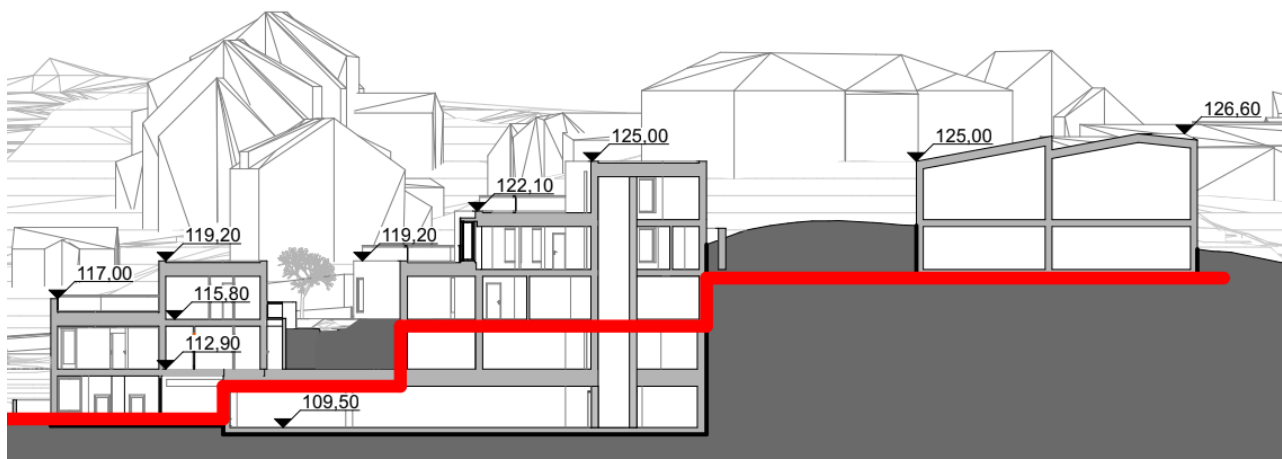


Situasjonsplan

Bebyggelsens høyde

Høydene som planforslaget tillater ligner gjeldende plan. De viktigste avvikene er at det tillates en gesims på c+125 sammenlignet med c+124,8 i gjeldende plan for B3. Her tillates også saltak med møne som ligger 1,5 meter høyere enn gesims. Det tilsvarer kote c+126,5. Videre tillater planen at det høyeste "trappetrinnet" i B1 bygges med en gesims på kote c+125. Dette er 1,6 meter over tillatte høyde i gjeldende plan for bygning på samme sted. Videre er tillatte gesims på "trappetrinnet" nærmest Møllebakken 38 i planforslaget 1,4 meter lavere enn bygning på samme

sted i gjeldende plan. Dette ligger på kote c+119,2 i planforslaget, i gjeldende plan tillates kote c+120,6. Nederste gesims for byggeområde B2 i planforslaget ligger 0,8 meter lavere enn det som tillates i gjeldende plan.



Snitt som viser høyder på gesims og møne som planforslaget tillater. Nærmeste naboer til planforslaget ligger bak i illustrasjonen, Møllebakken 38 og Skogvokterveien 2B. Rød strek viser skillet mellom plankart 1 og 2.

Møllebakken 38 har gesims på kote c+124,5 og møne på kote c+127,5, og Skogvokterveien 2B har gesims på kote c+129 og møne på kote c+131,2.

Grad av utnyttning, antall boliger

For beregning av bolig/daa er det benyttet areal innenfor tomtegrenser og veg som beregningsgrunnlag. Grad av utnyttning er beregnet i henhold til tillatt BRA boligformål. Parkeringskjeller og fellesareal under bakken er ikke tatt med, men utgjør ca. 900 m² BRA. Tabellen under viser tillatte gesimshøyder, og planforslaget tillater heishus for B1 og B2, og møne på B3 bygd 1,5 meter over disse høydene. Gjeldende plan angir buede tak der øvre høyde ikke er bestemt. Dette betyr at kotehøyder for høyeste punkt er usikre, men antas å ligge 1,5 meter over gesims på bakgrunn av hvilken geometri buede konstruksjoner normalt vil ha med husbreddene som er bestemt i gjeldende plan.

Plan	Antall boliger	BRA	Bolig /daa	70 m ² ekv. bolig/daa	Planområde (daa)	Høyder (gesims)
Gjeldende plan	9	920	3,8	5,4	2,4	c+124,8 – c+117,8
Høring/ettersyn	12	1132	5,0	6,7	2,4	c+125 – c+116,3
Begrenset høring	14	1490	4,7	7,1	3,0	c+125 – c+117
Sluttbehandling	12	1300	4,8	7,4	2,5	c+125 – c+117

Sammenstilling av utnyttning i gjeldende plan og de ulike planforslagene.

Møllebakken 36 (B1 og B2) vil få til sammen 10 boenheter med 3- og 4-roms leiligheter. Skogvokterveien 2A (B3) vil få 2 vertikaldelte boenheter.

Det skal i området langs bestemmelsesområde for kollektivårer være en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar, i henhold til KPA. Tettheten som planforslaget tillater er 7,4 boliger per dekar, beregnet etter en gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m² BRA. I planforslaget er antall boliger (12 stk) sikret i bestemmelsene, noe som medfører en høyere gjennomsnittlig boligstørrelse.

Bomiljø/bokvalitet

Leilighetene vil være romslige og ha fin utsikt mot byen og Trondheimsfjorden fra balkonger og uteareal på terreng.

Universell utforming

Bebyggelsen vil bli prosjektert i henhold til TEK. Det er universell tilgjengelighet fra parkeringskjeller til 9 av 10 boenheter i Møllebakken 36. Det er utvendig adkomst fra Møllebakken og Skogvokterveien til hver av eiendommene i planområdet, med internt gangveisystem eller kjøreveg som tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet. Møllebakken har stigningsforhold som er brattere enn 1:15. Adkomst fra bil ved starten av gangveisystemet eller kjørevegen vil tilfredsstillende tilgjengelighet for alle boenhetene på inngangsplanet.

Uteoppholdsareal

Planforslaget regulerer to uteområder som er felles for bebyggelsen i B1 og B2:

- f-UA1 deler opp terrassehusbebyggelsen og gir en åpning der Møllebakken 38 kan få utsikt og bli sett fra Schiøtz' vei. f-UA1 er regulert til lekeplass.
- f-UA2 knytter seg til Møllebakken og vil fungere som en forhage for bebyggelsen i B1 og B3.
- Foreslått felles uteoppholdsareal er til sammen 400 m², og er solbelyst minimum 50 % på følgende tidspunkter: 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18. Dette er i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.
- Deler av felles uteområde ligger på tak.
- Uteoppholdsarealene vil bli skjermet mot trafikkstøy.
- Dagens vegetasjon på deler av planområdet som skal bebygges blir fjernet. Ny vegetasjon vil bli etablert.
- Alle uteoppholdsareal er sikret opparbeidelse i henhold til godkjent utomhusplan gjennom rekkefølgebestemmelse.

Trafikkløsninger

Det etableres utvidet fortau langs Møllebakken innenfor planområdet og tilsvarende inn mot innkjøring til parkeringskjeller i Schiøtz' vei. Interne gangveier i området er felles for boligene i planen, mens fortau langs Møllebakken og Schiøtz' vei er offentlig.

Felt B3 vil ha adkomst via eksisterende adkomstveg til Skogvokterveien 2B, med forlengelse til feltet.

Det reguleres frisktlinjer i avkjørsel til parkeringskjeller og i krysset Møllebakken og Schiøtz' vei, i henhold til Statens vegvesens vegnormal (N100).

Parkering

Det etableres parkeringsanlegg for biler og sykler i parkeringskjeller med inn- og utkjøring fra Schiøtz' vei. Planområdet ligger i ytre sone for parkering der kravet i KPA er minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og 2 plasser for sykkel per boenhet. Det legges i planforslaget til rette for 17 parkeringsplasser for bil og minimum 28 plasser for sykkel. Dette tilsvarer 1,4 bilparkeringsplasser per bolig og 2,3 sykkelparkeringsplasser per bolig, kravet. For felt B3 skal det etableres biloppstillingsplasser ved boligenes inngangsplan med adkomst fra Skogvokterveien.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Miljøoppfølging er sikret i bestemmelse. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for

trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1521, legges til grunn.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil gi 12 nye og moderne boliger med tilgjengelighetskravet oppfylt. Dette vil kunne bli et godt alternativ for eksisterende beboere i området som ønsker slike kvaliteter uten å måtte flytte ut av området.

Avfallsløsning

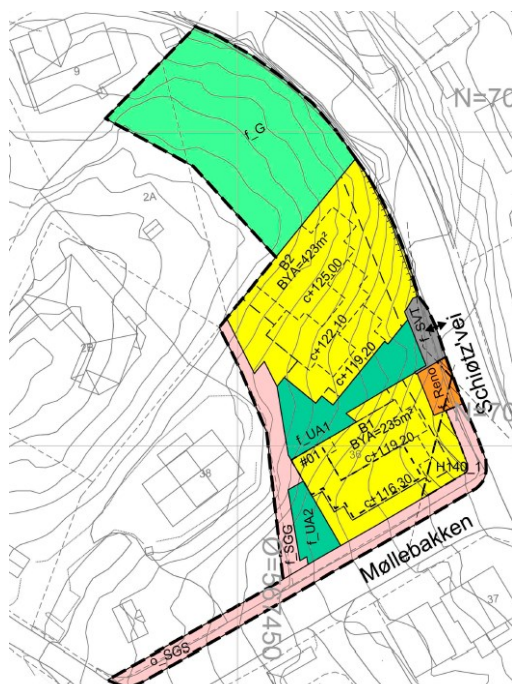
I henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel, skal ny bebyggelse med 10-50 boliger ha nedgravd, bunntømt avfallsløsning. Avfallsløsning for B1 og B2 plasseres på egen tomt ved siden av innkjøring til parkeringskjeller. Adkomst for tømmebil er fra Schiøtz' vei. Arealet foran beholdere og ved innkjøringen til parkeringskjeller er definert som annen veggrunn i plankartet.

Det er ikke bestemt avfallsløsning for B3 i planen, men denne kan foregå sammen med løsning for Skogvokterveien 2B.

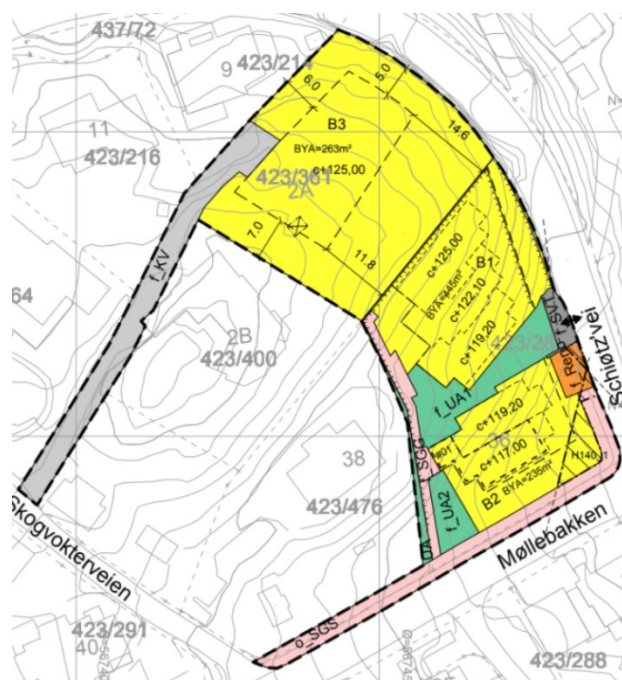
Endringer i planforslaget etter førstegangsbehandling

Planforslaget har endret seg fra det ble lagt ut til høring. Følgende endringer er gjort:

- Planforslaget som ble sendt ut på offentlig ettersyn og høring tillot en utnyttelse på 12 boliger og 1132 m² BRA. Her var arealet, som nå er foreslått regulert til boligbebyggelse B3, regulert til felles grønnstruktur.
- For å ivareta en merknad fra eier av arealet som ble regulert til grønnstruktur (gnr/bnr 423/361), ble denne tomten i sin helhet regulert til boligbebyggelse i et nytt planforslag. Dette forslaget ble sendt til begrenset høring. Dette forslaget tillot boligbebyggelse på hele planområdet, som da var utvidet inntil tomtegrensen for gnr/bnr 423/361. For å tillate egen adkomst til ny boligbebyggelse i B3 (gnr/bnr 423/361) ble planområdet også utvidet til å inkludere veg fra Skogvokterveien. Planforslaget tillot 14 boliger og opptil 1490 m² BRA. I dette forslaget ble bebyggelse i B2 trukket lenger vekk fra Møllebakken.
- Eier av arealet gnr/bnr 423/361 sendte inn en merknad i denne høringen også, der fremgikk det at ønsket er å regulere denne tomten i tråd med gjeldende plan. På bakgrunn av dette, og at planen som ble sendt ut på begrenset høring tillot for høy tetthet, ble planen endret til nåværende planforslag som sluttbehandles. Her er planområdet begrenset til areal som tilsvarer gjeldende plan, men adkomst fra Skogvokterveien er beholdt fra planforslaget i begrenset høring.



Plankart ved offentlig ettersyn og høring



Plankart ved begrenset høring

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnede planer.

Landskap

Området er i dag en naturtomt med store trær. Dermed vil endringene som planen medfører være store med tanke på opparbeidelse, inngrep i landskapet og eksisterende bomiljø. Planområdet er likevel i sin helhet regulert til boliger i vedtatt plan fra 2010 med noe lavere utnyttelse, men med behov for like store inngrep i terreng og vegetasjon..

Stedets karakter, byform og estetikk

Møllebakken 38 har høy antikvarisk verdi. Det ligger i dag med store grønne arealer rundt seg, noe som gir bygget en fremskutt, og solitær posisjon. Både gjeldende plan og planforslaget vil svekke denne posisjonen. Gjeldende plan vil gjøre dette ved å plassere tydelige rektangulære bygningsvolum rundt Møllebakken 38. Bygningene i planforslaget vil være noe lavere fremfor Møllebakken 38, sett fra Møllebakken øst for krysset med Schiøtz' vei, men terrassehustypologien vil være en form som forstyrrer lesbarheten til Møllebakken 38 i større grad enn gjeldende plan. Rådmannen mener at forskjellen mellom gjeldende plan og planforslaget er liten i den samlede vurderingen av virkningen.

Naturverdier

Bjørkerekka på nordsiden av Møllebakken langs planområdet må fjernes for at fortauet kan opparbeides etter dagens standard. Videre vil planforslagets regulerte kjellerareal bety at eiketreet som har høyest verdi må felles. Det er tatt inn en bestemmelse om at terrengskjæringer i grensen mot eiendommen gnr/bnr 423/476, og hvordan skjæringene påvirker trærne på eiendommen skal redegjøres for. Dette skal følge søknad om tiltak. Ny vegetasjon skal vises på utomhusplan som også kreves ved søknad om tiltak.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planområdet ligger nært Bymarka, og vil gi beboerne et godt utgangspunkt for naturopplevelser som et grunnlag for god folkehelse.

Uteområder

Temaet er beskrevet under kapittel om beskrivelse av planforslaget.

Trafikkforhold

Planforslaget legger til rette for et fortau med 3 meter bredde på nordsiden av Møllebakken og et stykke inn i Schiøtz' vei. Ferdelsarealet på 2,5 meter opparbeides med asfalt, mens 0,5 meter settes av til skulder/kantstein. Med en slik bredde sikres det at fortauet kan brøytes og strøs med maskinelt utstyr. Møllebakken er bratt og det kan oppstå farlige situasjoner særlig på glatt vinterføre, med et bredt fortau vil gående ha et eget tilrettelagt areal langs planområdet. Dette vil også bidra til økt trafiksikkerhet på skoleveien for elever til Ila skole og Sverresborg ungdomsskole. Det vurderes derfor at sikring av trygg skolevei er viktigere enn å bevare den eksisterende trerekka langs planområdet. Ved å legge fortauet på nordsiden av Møllebakken, vil man treffe det eksisterende ensidige fortauet videre nedover Møllebakken etter krysset med Schiøtz' vei. Dette vil være fortsettelsen på skoleveien mot Ila skole. Nordsiden av veggen er i tillegg uavbrutt av private avkjørsler langs planområdet, noe som ikke er tilfelle på sørsiden av veggen.

Planforslaget vil med 12 boliger ikke ha noen målbar innvirkning på trafikken i området.

Nærmeste bussholdeplass ("Schiøtz' vei") ligger ca. 200 meter unna planområdet, ved krysset Schiøtz' vei og Roald Amundsens vei. Rute 11 vil betjene denne holdeplassen i den nye rutestrukturen fra 2019. Ruta vil ha 6 avganger i timen i rushtid.

Skolekapasitet

Skolekapasiteten ved Ila skole og Sverresborg ungdomsskole dekker behovet som planforslaget skaper.

Universell utforming

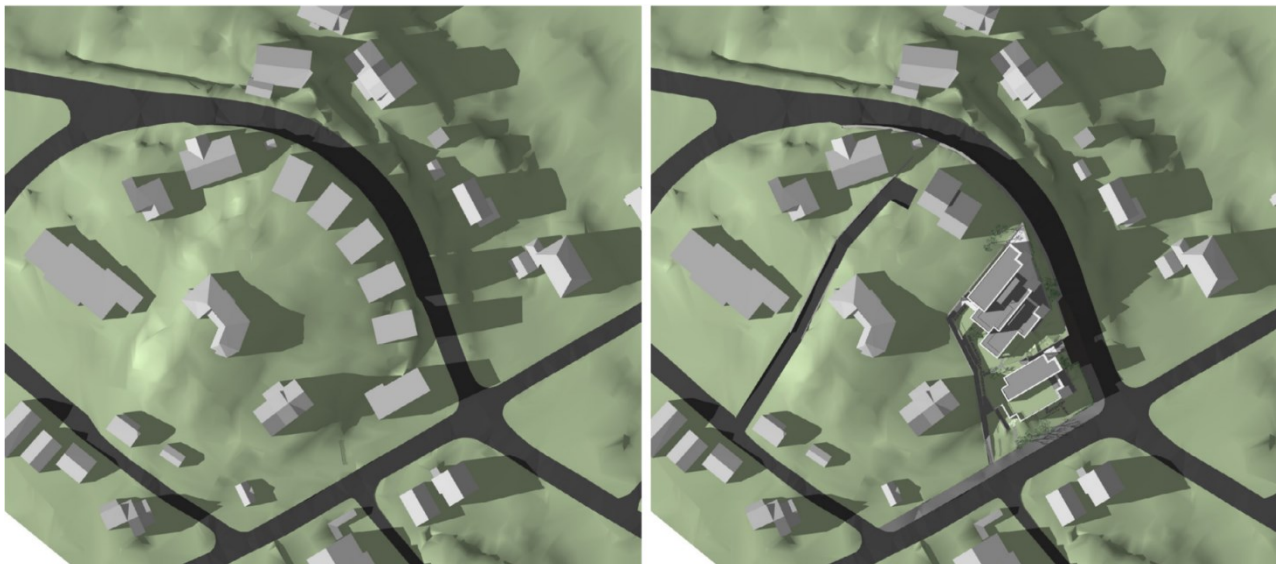
Det er universell tilgjengelighet fra parkeringskjeller til 9 av 10 boenheter i B1 og B2, med heisadkomst til 7 av enhetene. Det er utvendig adkomst til hver av eiendommene i planområdet, med internt gangveisystem eller kjøreveg som tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet. Planforslaget vil dermed være et verdifullt tilskudd til tilgjengelige boliger i området.

Risiko og sårbarhet

Mulige uønskede hendelser i ROS-analysen er ivaretatt i planforslaget.

Interessekonflikter

Ny bebyggelse vil ha en negativ konsekvens for naboer for skyggeeffekter og innsyn. Sammenlignet med gjeldende plan er forskjellen mellom virkningene små. Planforslaget skaper en noe mer sammenhengende skygge, men gjeldende plan skyggelegger et større areal sammenlagt. Virkningene er likevel akseptable. Det samme vil gjelde utsikt for bebyggelse som ligger ovenfor planområdet.



Sammenligning av solforhold 23. juni kl. 18 i gjeldende plan (til venstre) og i planforslaget (til høyre).

Teknisk infrastruktur

Det er ingen spesielle forhold som blir berørt av planforslaget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for fortau med tilstrekkelig bredde for vinterdrift. Fortauene skal være offentlige, og vil derfor driftes av Trondheim kommune.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det vil måtte fjernes en del av den eksisterende vegetasjonen, men det vil etableres ny vegetasjon. Ny vegetasjon skal vises på utomhusplan som kreves ved søknad om tiltak. Nærhet til høyfrekventert bussholdeplass og relativ nærhet til sentrum, kan bidra til at de nye beboerne velger miljøvennlige transportmidler.

Avveining av virkninger

Planforslaget vil gi en fortetting av boliger med gode kvaliteter, med blant annet utsikt mot Trondheimsfjorden og nærhet til sentrum og Bymarka. Videre vil planforslaget bidra vesentlig til trafiksikkerheten i området ved å sikre opparbeidelse av et bredt fortau. Skyggevirkninger og innsyn for naboer, samt økning av støy og støv vurderes som akseptable veid opp i mot målet om fortetting, og sammenlignet med gjeldende plan.

Planlagt gjennomføring

Planforslaget bestemmer ikke rekkefølge på tiltakene. Det er likevel sannsynlig at B1 og B2 blir bygd først siden forslagsstiller er eier av tomten som disse feltene ligger på. Tomteeier av området med B3 har signalisert at B3 vil ligge i reserve med tanke på fremtidige generasjoner. Tomteeier har ingen intensjon om å bygge ut tomten.

Innspill til planforslaget

Planforslaget ble varslet med annonse i Adresseavisen 9.7.2016. Planforslaget ble sendt ut til offentlig ettersyn og høring etter delegasjon i perioden 4.4.2017 til 20.5.2017. På bakgrunn av innkommet merknad fra tomteeier av gnr/bnr 423/361 ble planforslaget sendt til begrenset høring i perioden 3.4.2018 til 25.4.2018.

En nabo anfører at de ikke er varslet om oppstart av planarbeid. Plankonsulent kan ikke redegjøre for at brev faktisk er sendt til den aktuelle nabo, men viser til at saken er kunngjort i avisen og at

varsel om offentlig ettersyn er sendt til nabo. Det er på denne bakgrunn rådmannens oppfatning at nabo er tilstrekkelig varslet om planforslaget og har fått mulighet til å fremme sitt syn i saken.

Det har kommet en rekke innspill og merknader i de ulike høringene fra nabo i Skogvokterveien 2B. Nabo her er også deleier av gnr/bnr 423/361 og selger av det resterende planområdet gnr/bnr 423/286. Innspillene og merknadene er både privatrettslige hensyn og innspill til planforslaget. Det er holdt en rekke møter med denne part for å finne en omforent løsning. Dette gjelder i stor grad byggeområde B3. Planforslaget til sluttbehandling er forankret hos denne part i egne møter.

Byantikvaren mener at planen bør omarbeides og reduseres slik at det i større grad tilpasser seg strøkskarakteren. De ønsker også at grønnstrukturen ivaretas, samt at Møllebakken 36 reguleres til hensynssone kulturmiljø. Merknadene er i mindre grad ivaretatt, ved at planforslaget er redusert med 132 m² for felt B1 og B2. I samråd med byantikvaren i møte 20.6.2018 ble det enighet om at dersom endring av byggekonsept ikke lot seg gjøre, så vil kompensierende tiltak være at avstanden mellom B1 og B2 økes og at det forutsettes pusset eksteriør fargesatt i jordfarger for B1 og B2 slik at de da fremstår som mer kontrasterende. Dette har ført til at nederste hakk i bygningskropp i B1 er trukket mot Schiøtz' vei. Videre er bestemmelse om materialitet og farge tatt inn og formulert etter byantikvarens ønske. Bevaring av grønnstruktur ivaretas ikke, men det settes krav til opparbeidelse av området i henhold til utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for ny beplantning.

Fylkesmannen har forslag til bestemmelse om støy. Denne er tatt inn, og vil også sikre merknad om støy fra miljøenheten i Trondheim kommune. Sør-Trøndelag fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, samt at prinsippene om universell utforming etter § 1-1 i plan- og bygningsloven skal ivaretas i planleggingen. Merknadene er tatt til orientering.

Merknader fra naboer fra begge høringsrunder (kronologisk rekkefølge):

Dato	Adresse	Merknad (Rådmannens sammenfatning)	Rådmannens kommentar
19.5.17	Møllebakken 32	Ny bebyggelse vil gi skygge på eget uteareal Ny bebyggelse vil føre til mer støy og støv. Ble truet med rettsforfølgelse av utbygger. Ønsker ikke fjerning av trær på egen tomt i bestemmelser. Innkjøring fra Schiøtz' vei er trafikkfarlig plassert	Skygger, økning av støy og støv vurderes som akseptable veid opp i mot målet om fortetting, og sammenlignet med gjeldende plan. Ønsket om at det ikke skal stilles krav til fjerning av trær på egen tomt er ivaretatt. Innkjøring er vurdert til å være god nok med regulerte frisktlinjer.
17.5.17	Møllebakken 73A	Planlagt bebyggelse ligger for tett på Møllebakken. Uteområder på tak kan over tid få levegger og tak som stenger for utsikten fra hus ovenfor planområdet.	Ivaretatt. Byggegrenser er trukket tilbake i planforslaget til sluttbehandling. Eventuelle fremtidige "tilleggskonstruksjoner" kan ikke ivaretas i planforslaget. Dette må begrenses i søknader om byggetillatelse.
18.5.17	Møllebakken 38	Det er ikke avholdt skikkelige samrådsmøter. Nabo først informert om prosjektet i første	Oppstart av reguleringsplan har ikke vært varslet i henhold til PBL. Den vurderes likevel til å ha vært

		<p>høringsrunde.</p> <p>Møllebakken 38 sin antikvariske verdi forringes av utbyggingen. Spesielt ved at det legges til rette for penthouse leiligheter i planforslaget.</p> <p>Høyder og plassering av bebyggelse er ikke i samsvar med gjeldende plan. Høyder skal samsvare med høyder på grunnmur til Møllebakken 38.</p> <p>Ønsker at fortau opparbeides ensidig dersom det skal være 3 meter bredt slik at egen hage og bjørkeallé ikke berøres.</p> <p>Møllebakken er ikke skoleveg for ungdomskoleelever.</p> <p>Ønsker redegjørelse om hvorfor fortau skal opparbeides på sørsiden av Møllebakken.</p>	<p>tilstrekkelig i henhold til PBL siden det har vært to høringsrunder, der naboer har blitt varslet.</p> <p>Hensynet til antikvarisk verdi er vurdert i forhold til behov for nye boliger. Det er gjort en avveining i sluttbehandlingen som har redusert tettheten noe. Se under virkninger av planforslaget.</p> <p>Det er foretatt innmåling av grunnmur på Møllebakken 38, vannbord på topp grunnmur ligger på kote c+119,8. Byggeområder som ligger øst for Møllebakken har høydebegrensninger på c+ 119,2 og c+ 117. Viser til figur i kapittelet om beskrivelse av planforslaget.</p> <p>Å få sikret fortau i henhold til standard i forbindelse med opparbeidelse av plan vurderes som viktigere enn å bevare eksisterende bjørketrær.</p> <p>Redegjørelse for fortau gis i kapittelet om virkninger av planforslaget.</p>
22.4.18	Møllebakken 38	<p>Viser til tidligere merknader til planen. Merknader til høyder er ikke hensyntatt. Boligtettheten er for høy. Merknader vedrørende plassering av fortau er ikke kommentert av kommunen.</p> <p>Savner tilgang til uttalelse fra byantikvaren. Andre naboer har følt seg truet av utbygger.</p> <p>Utbygger har en rekke konkurser bak seg og burde hindres i å få regulere.</p> <p>Planen vil ødelegge hundre år gammelt kulturlandskap.</p>	<p>Tidligere merknader er gjengitt over og kommentert der. Det er avvik i høyder fra gjeldende plan, disse er beskrevet i detalj i beskrivelsen av planforslaget og vist i snitt. Forskjellene regnes som relativt små, og intensjonen om å gi visuell plass til Møllebakken 38 bevares i noen grad i planforslaget.</p> <p>Uttalelse fra miljøenheten/byantikvaren var ikke tilgjengelig på nett på grunn av tekniske årsaker. Den kunne derimot bestilles fra nettløsningen.</p> <p>I vurderingen av planforslaget er det valgt å legge en sammenligning med gjeldende plan til grunn. Det er bystyret som bestemmer arealbruken i kommunen.</p> <p>Planforslag kan fremmes av private, og vil deretter bli behandlet av kommunen. Det er rådmannen som fremmer saken for sluttbehandling, og bystyret som avgjør om planen skal vedtas.</p>

			Både gjeldende plan og planforslaget innebærer store inngrep i terreng og vegetasjon.
23.4.18	Schiøtz' vei 8	Planforslaget fører til innsyn, gir skyggevirksomhet, gir verditap på egen bolig og fører til forringelse av miljø og sikkerhet.	Innsyn, skygger, økning av støy og støv regnes som akseptable veid opp i mot målet om fortetting og sammenlignet med gjeldende plan.
25.4.18	Schiøtz' vei 9	Kommenterer endring i størrelsen på planområdet fra planforslag til offentlig ettersyn til begrenset høring. Stiller spørsmål ved gjennomførbarhet til adkomstveg langs tomtegrense i vest. Anbefaler at adkomst veg legges et annet sted. Ønsker en bedre løsning for hele planområdet.	Planområdet er redusert etter innspill fra ulike parter. Planforslaget er likt i utstrekning som gjeldende plan med unntak av ny adkomstveg i vest. For å sikre gjennomførbarhet til adkomst veg i vest er det lagt på ekstra bredde i formålet. Løsningen i planforslaget vurderes til å være god nok.
	Møllebakken 38	Det lages en ny reguleringsplan, selv om området er regulert i 2010. Dette gir liten forutsigbarhet. Verneinteresser er antakeligvis ikke reelt vurdert. Uttalelse fra miljøenheten/byantikvar er skjult. Uteareal er ikke ivaretatt, tomte er maksimalt utnyttet for å øke profitt. Planforslaget ivaretar ikke strøkskarakter. Naboer har ikke vært involvert i planprosessen. Det er ikke behov for 3 meter bredt fortau på vestsiden. Foreslår å slå sammen fortau på begge sider å flytte vegbanen slik at Bjørketrær bevares.	Det kan fremmes forslag til ny reguleringsplan selv om gjeldende regulering er av nyere dato. Planforslagets endringer fra gjeldende reguleringsplan er beskrevet i planbeskrivelsen. Viser til kommentar til Møllebakken 38 vedrørende uttalelse fra miljøenheten/byantikvaren. Viser til dialog med byantikvaren ovenfor vedrørende strøkskarakter. Naboenes involvering er vurdert som ivaretatt, og er kommentert ovenfor. Behovet for utvidet fortau beskrives under kapittel om virkninger av planforslaget, der sikring av trygg skolevei vurderes som viktigere enn å bevare trærne.

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.