



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190016

Arkivsak:20/63

Detaljregulering av Marie Michelets veg 9A og B, sluttbehandling

Planbeskrivelse

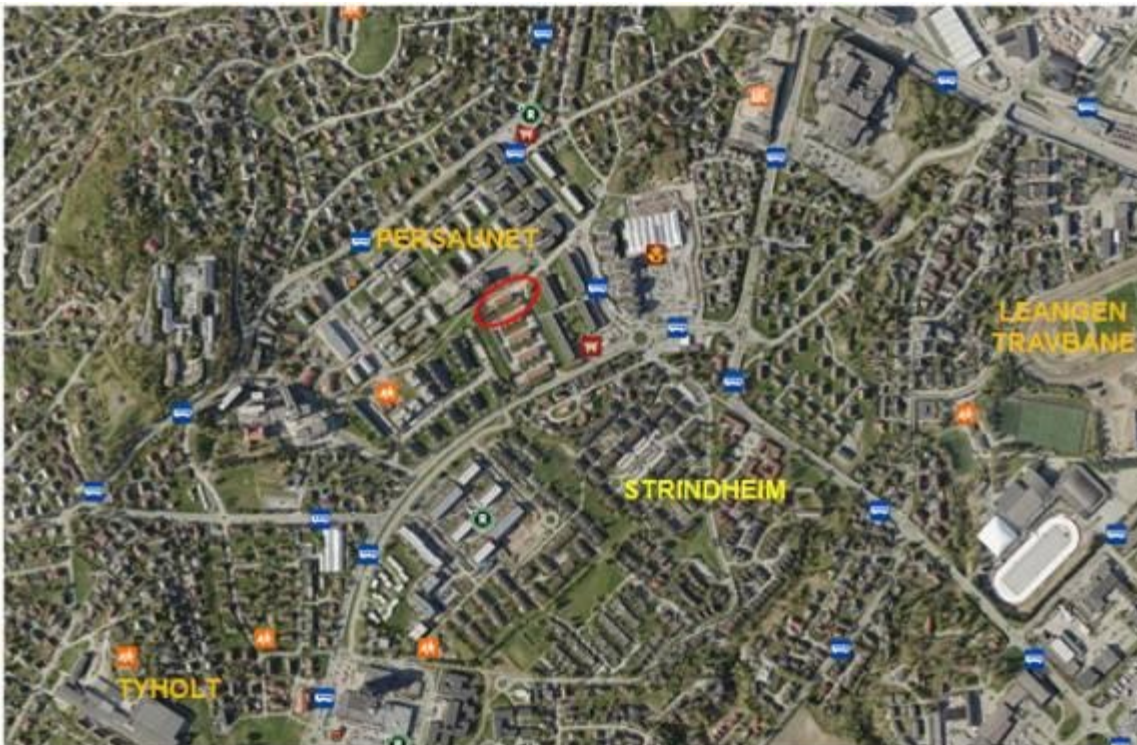
Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 10.7.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 30.9.2020

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller MM9 Utbygging AS.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting ved å rive eksisterende bygg og etablere ny blokkbebyggelse, fordelt på tre sammenhengende blokker i fire etasjer over parkeringskjeller. Planen legger opp til 35 boenheter. Eksisterende leilighetsbygg har åtte boenheter og er forutsatt revet.



Planområdet er markert med rød sirkel

Planstatus

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 2012-2024, KPA, er området avsatt til boligbebyggelse.

Planområdet ligger i KPA innenfor kollektivåre og i ytre sone for parkering. Det grenser inn til midtre sone for parkering. Det er gåavstand til nærbutikker, Valentinlyst senter og Sirkus Shopping. Dette er grunner til at parkeringskravet kan reduseres. Det legges opp til et parkeringskrav midt mellom midtre og ytre sone, med 1,0 bilparkeringsplass pr bolig eller pr 70 m² BRA. Krav til sykkelparkering økes til 3,0 plasser per 70 m² BRA eller per boenhet.

Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan, r0126a Bromstad, Tyholtmoen m.fl., stadfestet 10.2.1955, tillates det en boligblokk i tre etasjer.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter Marie Michelets veg 9A og 9B på gnr/bnr 13/22.



Planområdet er markert med grønn nål. Området er utbygd med blokkbebyggelse.

Avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er ca. 2.8 daa. Det avgrenses av gang- og sykkelveg i nord, Marie Michelets veg i øst og boligbebyggelse på nabolomt i sør.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Bebyggelsen i området er stort sett leilighetsbygg og borettslag.

Stedets karakter

Området har gode solforhold. Terrenget er stort sett flatt, men deler av områdets vestlige del har helning mot sørøst.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Planområdet grenser til Persaunet leir – tidligere militærleir, nå boligområde. Persaunet leir er registrert som kulturminne med vernestatus.

Naturverdier

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare arter i eller i nærheten av planområdet.

Trafikkforhold og kollektivtilbud

Planområdet har i dag adkomst fra Marie Michelets veg.

Området har umiddelbar nærhet til gang- og sykkelveg. Avstand til hovedsykkelnett er ca. 160 meter.

Det er et godt kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass er i Persaunvegen ved Persaunet leir (linje 22), mindre enn 300 meter unna. Linje 22 har en frekvens på 10 minutter i rushtid. Det er også bussholdeplasser i Kong Øysteins veg (linje 13).

Barns interesser

Det er en fotballbane med grus ca. 20 meter fra tomten. Omkringliggende vegnett er opparbeidet med gang- og sykkelveger, og det er god tilgang på grønnstruktur i nærområdet.

Skolekapasitet og barnehagedekning

Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole har per i dag ikke tilstrekkelig kapasitet. Planområdet har gåavstand til flere barnehager.

Vann, avløp og energiforsyning

Det ligger vannledning (VL 40), overvannsledning (OV 250) og avløpsledning (AF 250) på nordsiden av tomten. Vannledningen går til eksisterende bygg på tomten, mens overvann- og avløpsledningen passerer og går videre vestover. Eksisterende bygg er koblet på en avløpsledning på østsiden av tomten fra 1956, som går videre og er koblet på en avløpsledning fra 2007. I tillegg til dette er det en eldre overvannsledning fra 1942 som går gjennom tomten. Denne ledningen ser ikke ut til å ha noen annen funksjon enn å samle overvann fra gjeldende tomt.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Støy og luftforhold

Området er ikke utsatt for støy. Hele planområdet ligger utenfor gul støysone, og det er ikke nødvendig med tiltak på hverken uteoppholdsarealer eller på bebyggelsens fasader.



Støykart

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er registrert en flompassasje langs den sørøstlige delen av planområdet. Den blå streken på figuren til høyre viser flomvegen gjennom planområdet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
Renovasjonsanlegg skal plasseres innenfor f_RA.

Kjeller, rampe til parkeringskjeller, fordrøyningsmagasin, slokkevannsuttak og nettstasjon kan overskride byggegrense. Kjeller og rampe skal ikke etableres nærmere nabogrense enn 1 meter.



Illustrasjonsplan

Prosjektet ble tidligere i planprosessen vist med svalganger mot gangvegen nord for planområdet. Svalgangene ble begrenset til 80 % av fasaden og er vist i illustrasjonene i saken.

Ved sluttbehandlingen av planen er bestemmelsene som tillot svalganger mot gang- og sykkelvegen tatt ut. Bestemmelsene tillater nå ikke at svalganger mot gang- og sykkelvegen. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen tilpasses Persaunet leir med material og farger og at bebyggelsen deles opp i tre lesbare deler.



Illustrasjoner av prosjektet fra tidligere i planfasen. Her er det vist svalganger mot gangvegen og Persaunet leir. Til venstre er prosjektet vist fra nordøst. Til høyre er prosjektet vist fra nordvest. Bestemmelsene sikrer at svalganger ikke tillates mot gangveg eller mot Marie Michelets veg.



Prosjektet sett fra øst i fugleperspektiv

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kote 75.25, med unntak av tekniske installasjoner, som kan ha høyde opptil kote 76.25 for opptil 15 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Grad av utnyttning og leilighetsfordeling

Reguleringsplanen muliggjør en utnyttelse på 3500m²BRA over terreng og inntil 35 boenheter.

Det er ikke behov for spesielle krav til boligsammensetning her. Det stilles krav om at minimum 40 % av boenhetene skal ha mer bruksareal enn 70 m² og at ingen boenheter kan være mindre enn 40 m².

Parkering

Kravet til bilparkering er satt til 1 parkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet innenfor planområdet.

Kravet til sykkelparkeringsplasser er satt til 3 per 70 m² BRA eller per boenhet innenfor planområdet.

Energiforsyning

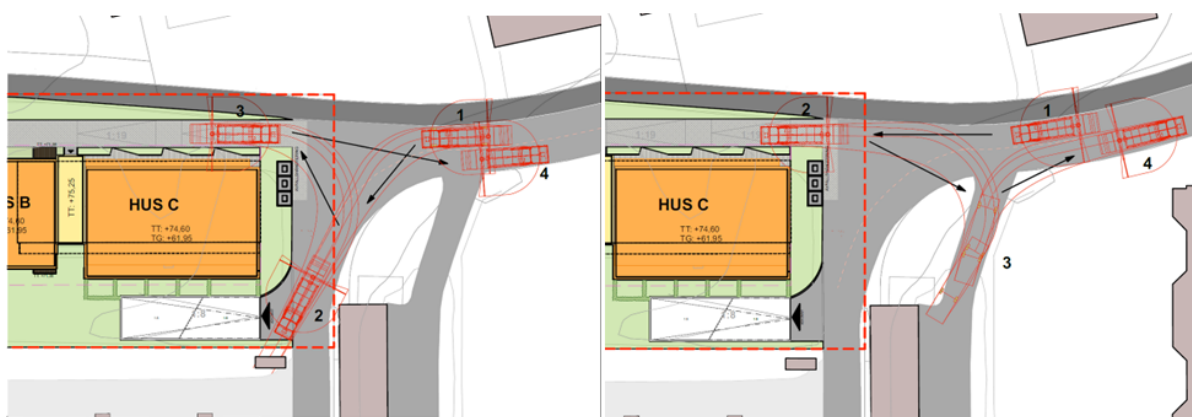
Redegjørelse for hvorvidt det er behov for etablering av ny trafo-/nettstasjon, og ev. plassering av denne, skal medfølge søknad om tillatelse til tiltak. Nettstasjonen tillates plassert innenfor arealformål BB.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Ny bebyggelse omfatter mer enn 500 m² BRA, og planlagt tiltak skal derfor tilkobles fjernvarmeanlegg.

Trafikk

Området skal ha atkomst/avkjørsel til Marie Michelets veg, som vist med pil på plankartet. I tillegg skal det være atkomst for gående og syklende, samt utrykningskjøretøy, ved gårds plass f_ GP.

Parkeringskjeller har snumulighet for personbiler.



Sporingskurver for renovasjonsbil (busstørrelse) med to alternativer. Alternativet til venstre bruker deler av gårdsplass og innkjøring til parkeringskjeller for å snu. Alternativet til høyre viser muligheten til å bruke adkomst for Balders hage borettslag som vendehammer. Løsningen til høyre må opparbeides før den kan tas i bruk av større kjøretøy

Marie Michelets veg er i r20160038, detaljregulering av Fernanda Nissens veg, vedtatt stengt i enden mot Kong Øysteins veg. Stengingen gjennomføres ved at gangarealet o_SGG i reguleringsplan r20160038 opparbeides. Dette forholdet er tatt med i planforslaget som et rekkefølgekrav for brukstillatelse. Marie Michelets veg er foreløpig offentlig, men skal privatiseres mellom planområdet og Kong Øysteins veg. Kommunaltekniske kjøretøy må derfor ha en mulighet til å snu i enden av offentlig del av Marie Michelets veg. Regulert vendehammer i r20160038 var tiltenkt å løse dette, men utvidelsen av denne er ikke opparbeidet enda, og den er underdimensjonert i dag.

Universell utforming

Planlagt bebyggelse har krav om heis med påfølgende krav til tilgjengelige boenheter, jf. TEK17. Tomten er relativt flat, og det er mulig å opparbeide universell utforming for uteområdet.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet som medregnes i uteromsregnskapet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, avfallshåndtering, uteoppholdsareal og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivare tatt.

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles uteoppholdsareal. Uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ikke ha et lydnivå som overskrider L_{den} 55 dB.

Plan for vann- og avløpsanlegg, samt tilknytning til offentlig nett

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Planen skal redegjøre for håndtering av overvann og flomrisiko.

VA-notatet peker på at det må bygges en ny og større ledning for å kompensere for økt vannforbruk og slukkevann. Det foreslås en oppgradering til 100 mm (fra 40 mm), og at den gamle vannledningen settes ut av drift.

Eksisterende overvannsledning som går gjennom tomten ser ikke ut til å ha en praktisk funksjon utenfor tomten, og er mest sannsynlig ikke i drift, og kan dermed fases ut. Dette må kontrolleres før søknad om igangsettingstillatelse.

Plan for avfallsløsning

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for avfallsanlegg.

Virkninger av planforslaget

Sol/skygge

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, med fire etasjer istedenfor tre etasjer. Ny bebyggelse gir ikke vesentlig skygge for naboer. Prosjektet vil gi litt skygge om morgenen mot bebyggelsen i vest, over gangvegen. Denne bebyggelsen ligger med god avstand og høyere i terrenget, og skyggevirking er derfor begrenset. Prosjektet skyggelegger mer mot nord og øst, på gangveg, grusbane og vegareal.



21.03-15:00



21.06-18:00

Sol og skygeillustrasjon 21. mars, kl. 15.00 og 21. juni kl 18.00

Kulturminner og kulturmiljø

Prosjektet ligger nært Persaunet leir. I planarbeidet har det vært fokus på materialbruk, farger og utforming av bebyggelsen. Dette er sikret i bestemmelsene for å harmonisere mest mulig med Persaunet leir.

Trafikk

Fortetting innenfor planområdet vil øke personbiltrafikken i nærområdet.

I reguleringsplan for Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, ble det utført kapasitetsberegning av rundkjøringen mellom Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg. Kapasitetsberegningen viste at rundkjøringen har meget god trafikkavvikling og stor restkapasitet. Det forventes ingen problemer med trafikkavviklingen i rundkjøringen. Tilliggende vegnett har god kapasitet for 35 nye boenheter.

Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum er gode.

Utkjøring fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg skal stenges før det tillates boliger innenfor planområdet. Trafikken til og fra Marie Michelets veg vil derfor gå via Fernanda Nissens veg.

Uteområder og barns interesser

Utearealet tilfredsstiller kommuneplanens krav til uterom. I nærområdet finnes det offentlige friområder, med både fotballbane og lekeplasser.

Skolekapasitet

Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole har per i dag ikke tilstrekkelig kapasitet. Tilstrekkelig skolekapasitet er sikret som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

ROS- analyse

Planforslaget ligger på en liten tomt, og tiltaket har ikke særlig store inngrep i området. I ROS-analysen er det kommet frem tretten punkt som påvirkes av planforslaget.

Punktene med gul fargekode må vurderes med hensyn til avbøtende tiltak. Punktene med grønn fargekoding krever ikke tiltak.

Følgende punkter ble vurdert til en risiko med gul fargekoding:

- *Nedbør*
 - Klimaendringer vil føre til økte nedbørsmengder. God håndtering av overvann og flomrisiko er sikret i planen ved at det etableres fordrøyningsmagasin.
- *Manglende skolekapasitet*
 - Skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis tillatelse til tiltak.
- *Utilstrekkelig vannforsyning*
 - Det skal etableres ny og større vannledning til prosjektet.
- *Ulykke i av- og påkjørsler*
 - Avkjørsler for biler må ha god sikt og tydelig skille til gang- og sykkelveg.
- *Ulykke med gående og syklende*
 - Avkjørsler for biler må ha gode siktforhold og et tydelig skille til gang- og sykkelveg.
- *Ulykke ved anleggsgjennomføring*
 - Tiltak for å beskytte omgivelsene skal etableres før byggearbeidene starter.

Følgende punkter ble vurdert til en risiko med grønn fargekoding:

- *Vind*
 - Det forventes liten endring i styrke og hyppighet av sterk vind. Tiltak anses ikke som nødvendig.
- *Kulturminner*
 - Arbeidet må stanses dersom det oppdages kulturminner i grunnen på tomten.
- *Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy*
 - Det må legges til rette for utrykningskjøretøy på tomten.
- *Brannslukningsvann*
 - Detaljert VA-plan må utarbeides. Behov for brannslukkevann skal avklares og etableres før brukstillatelse. Eventuelle kompenserende tiltak må utføres.
- *Kraftforsyning*
 - Behov for og plassering av nettstasjon skal avklares med netteier.
- *Avfallsbehandling*
 - Plassering av avfallsløsning må avklares med Trondheim Renholdsverk og Trondheim kommune ved enhet for kommunalteknikk.
- *Flomveg*
 - VA-plan er utarbeidet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn minimumskravet i KPA. Parkeringsdekningen er redusert fra minimum 1,2 til 1,0 parkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet. Dette er gjort for å følge opp målsettinger om redusert bilbruk. Planforslaget vil bidra noe til økt personbiltrafikk i Trondheim, men mulighetene for å reise kollektivt, sykle eller gå er også gode.

Reguleringsbestemmelsene sikrer lademulighet eller tilrettelegging for lademulighet for elbil på alle parkeringsplasser.

Realisering av planen anses ikke å medføre store konsekvenser for klima eller ytre miljø.

Vurdering av nullvekstmål for personbiltrafikk

Planområdet ligger ca. 800 meter fra Valentinlyst senter og 3,3 km fra Trondheim torg. Det er ingen metrobussholdeplasser i nærområdet, men under 300 meter til holdeplass med 10-minuttersfrekvens i rushtid. Området har gode sykkelforbindelser.

Planområdet scorer middels bra i en poengvurdering av nullvekstmål. Det er i hovedsak for lang avstand til torget, lokalsenter og buss som trekker ned for å kunne fått en god score. Det vil derfor ved en utbygging her være nødvendig med bilrestriktive tiltak og infrastrukturendringer i kommunen som helhet for å hindre økning i personbiltrafikk. Planforslaget sikrer 1 parkeringsplass for bil for å redusere trafikken noe.

Avveining av virkninger

Fortetting innenfor planområdet vil øke personbiltrafikken i Trondheim noe. Sett opp mot alternative lokasjoner for utbygging som er nødvendig for å håndtere befolkningsveksten i Trondheim, anses fortetting innenfor planområdet som et positivt tiltak for å begrense den totale personbiltrafikken i Trondheim. Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum, er gode.

Fortetting er uønsket av naboer som ikke ønsker større og tettere bebyggelse i nabolaget. Bygging i allerede utbygde boligstrøk med god infrastruktur gir mindre behov for å investere i ny teknisk og sosial infrastruktur. Fortetting er også en premisse for langsiktig jordvern og vern av grønnsstruktur og marka. Planlagt byggehøyde i prosjektet er vurdert ut fra utnyttelse, muligheten for å skape gode uterom og konsekvenser for naboene.

Fordelene ved utbygging og fortetting av området anses å være større enn ulempene.

Planlagt gjennomføring

Nødvendige tiltak for gjennomføring er sikret som rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke avgjort når byggearbeidet vil starte.

Innspill til planforslaget

Planoppstart

Melding om igangsatt planarbeid ble kunngjort 22. og 23. juni 2018. Endret planavgrensning ble varslet til berørte parter 29. april 2019. Etter varsel om oppstart er forslagsstiller endret fra Quartett Eiendom AS til MM9 Utbygging AS.

Offentlig ettersyn og høring

Planen lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 19.2.2020 til 4.4.2020. Det kom inn fire merknader hvorav Statens vegvesens ikke hadde innspill til planen.

Merknad fra Fylkesmannen i Trøndelag er svart ut og faglige råd om klimaendring i ROS-analyse, VA-notat og bestemmelse om overvann er tatt inn i planen.

Eier av Fernanda Nissens veg 21

Mener bygging av fire etasjer vil gi skygge på Fernanda Nissens veg 21 og at et bygg på tre etasjer passer bedre inn i omgivelsene. Stenging av Marie Michelets veg ut mot Kong Øysteins veg må konsekvens- og risikovurderes.

Kommentar

Ny bebyggelse vil ikke skyggelegge Fernanda Nissens veg 21 ettersom bygget blir liggende på nordsiden av eksisterende bebyggelse. Stenging av Marie Michelets er vedtatt i reguleringsplan for Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51.

Trøndelag fylkeskommune

Foreslår en bestemmelse slik at byantikvaren høres i byggesaken, at bygningsvolumet deles i tre lesbare deler, at fasadeutforming blir roligere/nedtonet, fargesetting av bebyggelse, bruk av puss fremfor tre og at det unngås glassrekkverk. Nedkjøring til parkeringskjeller bør løses på en bedre måte. Det bør vises i illustrasjonsmaterialet hvilke soner som er egnet for opphold og som er gode nok for å regnes inn i uteromsregnskapet.

Kommentar

Bestemmelsene sikrer at byantikvaren skal høres i byggesaken og at bygningsvolumet skal deles i tre lesbare deler. Det er tatt ut fra bestemmelsene at det må brukes tre i fasaden. Fargesetting, bruk av puss og glassrekkverk ivaretas ved høring av byantikvaren ved søknad om tillatelse til tiltak.

Parkeringskjeller er diskutert mye i plansaken, og man har ut fra et helhetsperspektiv landet på at dette er en løsning som kan aksepteres. Nedkjøringen vil ha god trafiksikkerhet sammenlignet med andre aktuelle løsninger, og den vil ikke bli en barriere for å bevege seg rundt den nye bebyggelsen. Uteromsregnskapet er utarbeidet, og tilstrekkelig areal er avsatt på bakkenivå.

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. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.