

Saksfremlegg

Detaljregulering av Marie Michelets veg 9A og B, sluttbehandling

Arkivsak 20/63

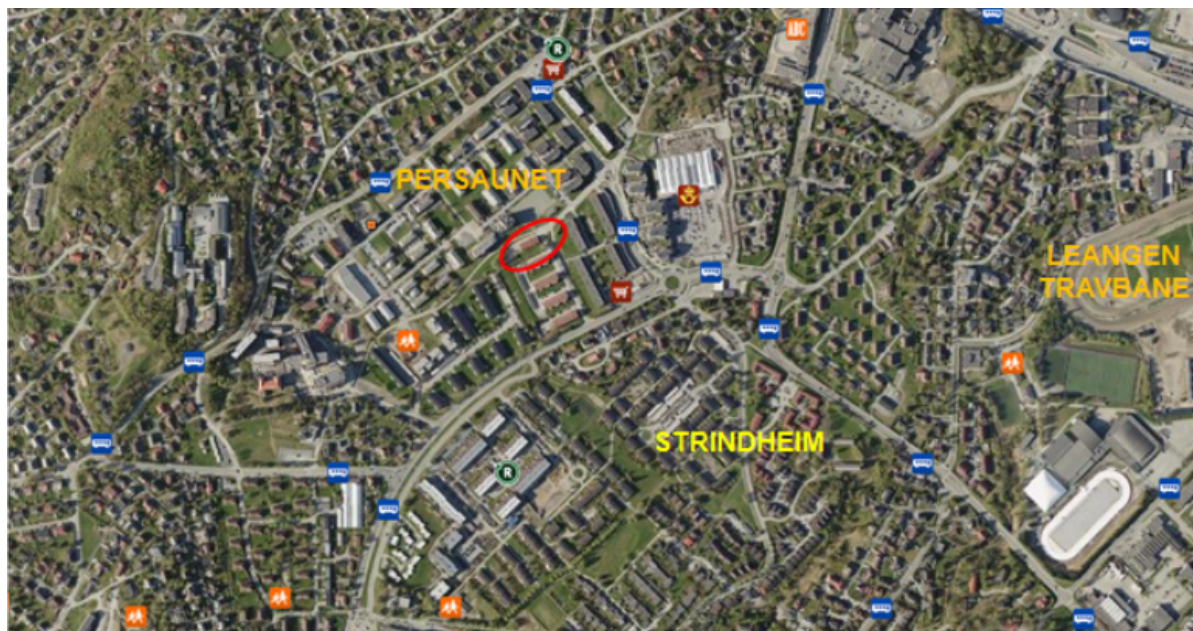
Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Marie Michelets veg 9A og 9B som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rett Hjem Arkitekter, sist endret 23.6.2020 med bestemmelser senest datert 10.7.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 10.7.2020.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller MM9 Utbygging AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planområdet er markert med rød sirkel

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting ved å rive eksisterende bygg og garasje for å 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 ligger inntil Persaunet leir som har antikvarisk verdi. Prosjektet skal tilpasses Persaunet leir ved at fasadene deles opp og varieres. Til sluttbehandling av planen har Kommunedirektøren endret bestemmelsene til å ikke tillate svalganger mot den offentlige gang- og sykkelvegen som ligger mellom planforslaget og Persaunet leir. Forslagsstiller er ikke enig i denne endringen av planforslaget. De mener endringen kom alt for seint i planarbeidet og at et prosjekt uten svalganger vil bety 10 færre boliger og ikke vil la seg gjennomføre økonomisk og praktisk.

Planforslaget legger opp til en parkeringsplass for bil og tre sykkelparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsrampe kommer like sør for bebyggelsen, og uteområdene blir i hovedsak på sør- og vestsiden av ny bebyggelse. Illustrasjonene av prosjektet viser svalganger på nordsiden av bygget, mot den offentlige gang- og sykkelvegen, og balkonger mot sør. Illustrasjonene som følger prosjektet viser fortsatt svalganger mot nord ettersom bestemmelsen som tillot svalganger ble fjernet til sluttbehandling. Svalgangen var planlagt innenfor byggegrensene i plankartet, slik at volumet i prosjektet ikke vil bli større enn det som er skissert. Fasaden vil få en annen utforming enn det illustrasjonene viser. Bestemmelsene sikrer i tillegg at det ikke tillates sammenhengende balkonger mot gang- og sykkelvegen da de kan gi et lignende uttrykk som svalganger.



Illustrasjoner av prosjektet med svalgang på 80% av fasaden mot gangvegen og Persaunet leir. Til venstre er prosjektet vist fra nordøst. Til høyre er prosjektet vist fra nordvest. Bestemmelsene sikrer nå at svalganger ikke tillates mot gangveg.



Prosjektet sett fra øst i fugleperspektiv

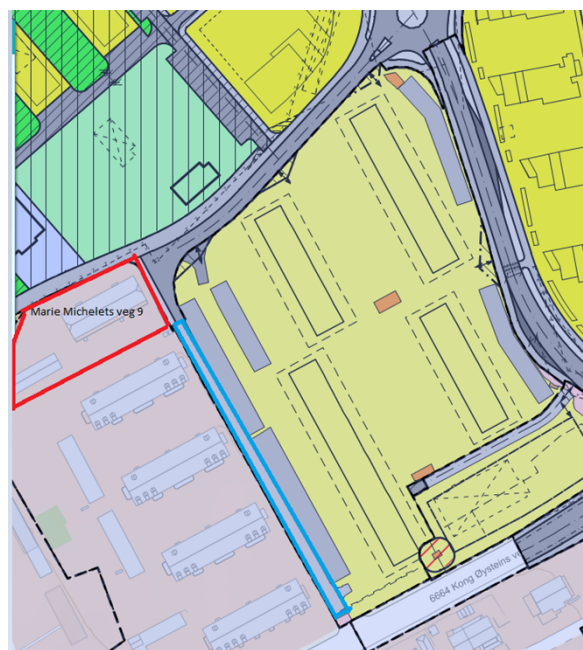
Marie Michelets veg ble, i reguleringsplanen like øst for dette prosjektet (detaljregulering av Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (planid: r20160038)), regulert stengt i enden ut mot Kong Øysteins veg. Den delen av Marie Michelets veg som går sørøst/nordvest ble regulert privat.

Trafikken til og fra Marie Michelets veg vil gå via Fernanda Nissens veg etter stenging. Stengingen av vegen er sikret som et rekkefølgekrav i planforslaget.

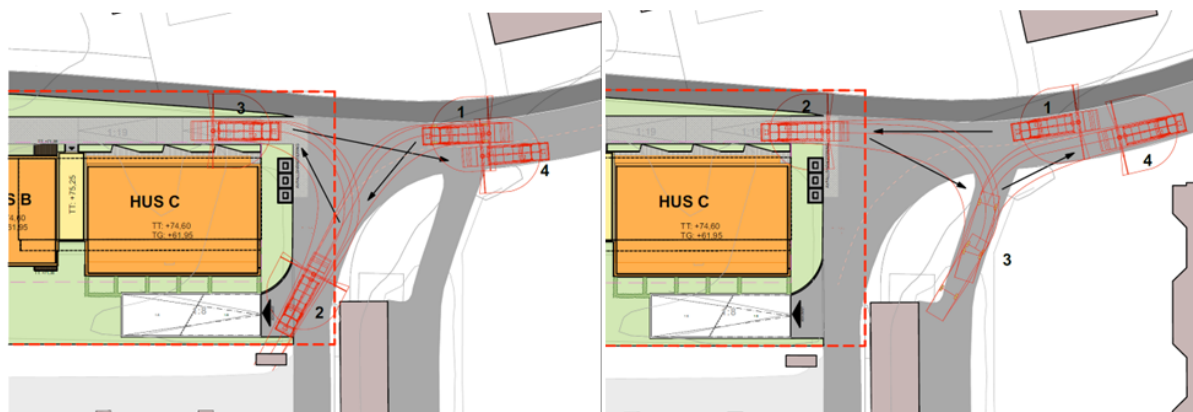
Ettersom Marie Michelets veg skal privatiseres fra planområdet og sørover til Kong Øysteins veg må det være snumulighet for renovasjonsbil/ brøytebil ved planområdet da dette veil bli enden av ettersom offentlig veg. I reguleringsplan for Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, er det regulert en vendehammer som en utvidelse av eksisterende adkomst til parkeringsarealet for borettslaget. Denne er ikke opparbeidet, og er underdimensjonert som vendehammer for større kjøretøy i dag. Det er vurdert at snumulighet som bruker deler av gårdsplassen i planforslaget er tilstrekkelig for å snu større kjøretøy i enden av den offentlige vegen. I praksis vil blant annet renovasjonsbilen kjøre videre inn i den private vegen å snu ved å kjøre rundt blokkene sør for planområdet.



Marie Michelets veg som går sørøstover mot Kong Øysteins veg er regulert privat for å sikre parkeringsplasser for borettslaget. Vegen ble regulert privat på grunn av at det ikke er lov å reservere parkeringsplasser inntil offentlig veg.



Planområdet for Marie Michelets veg 9 er vist med rød strek. Blå strek viser den delen av Marie Michelets veg som ble regulert om fra offentlig veg til privat veg i reguleringsplan for Fernanda nissens veg, gnr/bnr 13/51. Sørøst i vegen ble det reguert inn et gangareal for å stenge vegen for utkjøring i Kong Øysteins veg men sikre gjennomgang for gående og syklende.



Springskurver for renovasjonsbil (busstørrelse) med to alternativer. Alternativet til venstre bruker deler av gårdsplassen og innkjøringen til parkeringskjeller for å snu. Alternativet til høyre viser muligheten til å bruke adkomsten for Balders hage borettslag som vendehammer. Løsningen til høyre må opparbeides før den kan tas i bruk av større kjøretøy. Planen legger opp til løsningen til venstre.

Vurdering

Svalganger

Kommunedirektøren mener at nybygg mot offentlige forbindelser bør utformes med en fasadeutforming som gjør det attraktivt for fotgjengere å ferdes der. Det er i tråd med bygningsrådets vedtak i saken Veisletten allé da saken ble sendt på offentlig ettersyn 5.5.2020. Av hensyn til bokvalitet og estetikk er det ønskelig å begrense bruk av svalgang mot den offentlige gang- og sykkelvegen også på Persaunet. Svalganger som fører til passasje foran soverom er ingen god løsning for trygghetsfølelse og nattero, selv om det i dette tilfellet vil være snakk om å passere maksimum to til fire soverom per svalgang. Dette er ikke sikret i bestemmelsene, slik de ble foreslått med svalgang, så antallet kunne også blitt høyere. Det var også foreslått oppholdsareal på svalgangene, med ekstra dype svalganger. Dette kan gi verdifulle ekstra oppholdsareal for boligene, men uten svalgang kan boligene ha balkonger både mot sørøst og mot nordvest, så uteromsregnskapet lar seg løse også uten svalgang.

Forslagstiller mener at de uten svalganger får færre leiligheter (muligens 10 færre) og flere store leiligheter. Med flere heis- og trappehus blir det også plass til færre parkeringsplasser i kjelleren.

Kommunedirektøren er enig med forslagstiller i at det er seint i prosessen å kreve en bestemmelse om at det ikke tillates svalgang mot gang- og sykkelvegen til sluttbehandling, og vil beklage at det ble avklart seint. Tematikken ble problematisert både i oppstartsmøtet og ved gjennomgang av komplett planforslag, men løsningen ble allikevel akseptert da saken ble lagt fram på delegert offentlig ettersyn. Det er beklagelig, men etter å ha løftet opp saken internt og sammenliket med andre liknende prosjekt, mener Kommunedirektøren at løsningen med svalgang på 80 % fasaden ikke er bør aksepteres. Bestemmelsene som tillot svalganger mot gang- og sykkelvegen er derfor tatt ut til sluttbehandling, og bestemmelsene sikrer nå at det ikke tillates svalganger på denne fasaden.

Dersom bystyret ønsker å ta inn svalgang på 80 % av fasaden igjen, kan bestemmelsene som ble utarbeidet sammen med forslagstiller i planprosessen, vedtas tatt inn av bystyret:

3.7 Utforming av bebyggelsen

(...) Det tillates etablert svalganger på fasaden mot offentlig gangveg på inntil 80 % av den totale fasade ut mot gang- og sykkelveg, med følgende vilkår:

- Svalganger, samt rømningstrapper, skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden.

3.8 Bokvalitet

Boenhetene skal være gjennomgående/tosidig belyst.

Den nye bebyggelsen gir ikke vesentlig skygge for naboene. Prosjektet vil gi litt skygge om morgenen mot bebyggelsen i vest. Blokken i vest ligger høyere i terrenget, og skyggevirksomhet er derfor begrenset. Prosjektet skyggelegger mest mot nord og øst, på gangveg, grusbane og vegareal.



21.03-15:00



21.06-18:00

Sol og skyggeillustrasjon 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl 18.00

Bestemmelsene sikrer oppdeling av fasaden i tre lesbare deler, og at materialer og farger skal tilpasses Persaunet leir. Bestemmelsene sikrer også at byantikvaren skal komme med en uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak i byggesøknaden.

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. Med bakgrunn i dette er parkeringskravet redusert til en parkeringsplass for bil og minimum tre sykkelparkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet.

Fortetting her vil øke personbiltrafikken i Trondheim noe, men sett opp mot alternative arealer for utbygging i Trondheim, anses fortetting her som et positivt tiltak for å begrense den totale personbiltrafikken. Mulighetene for å reise kollektivt, samt mulighetene for å gå og sykle til lokalt sentrum, er god. Fortetting er uønsket av naboer som ikke ønsker større og tettere bebyggelse i nabolaget. Det er derimot positivt å utnytte tomten som i dag har lav utnytting, og som allerede har etablert infrastruktur. Realisering av planen anses ikke å medføre store konsekvenser for klima eller ytre miljø. Fordelene ved utbygging og fortetting av området anses å være større enn ulempene.

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet på Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Bestemmelsene sikrer at det skal være tilstrekkelig skolekapasitet før det tillates tiltak innefor planområdet.

På grunn av at svalganger ble tatt ut av planforslaget sent i prosessen har forslagsstiller sendt inn sine kommentarer til prosessen og plansaken. Dette er vedlagt i vedlegg 6 som et samlet dokument. Kommunedirektørens vurdering er at bebyggelsen på planområdet er maksimert med tanke på stedstilpasning og krav til uterom samt at planområdets avlange form gir rammer som ikke ville blitt særlig endret med at prosjekt uten svalgang. Planen legges derfor frem slik den er foreslått, med endringen at svalganger mot gang- og sykkelveg tas ut. Kommunedirektøren mener at det er mulig å bygge gode boliger innefor rammene som gis i denne reguleringsplanen uten bruk av svalgang.

Medvirkning

Merknader fra fylkeskommunen og Fylkesmannen er svart ut i planmaterialet. Merknad fra nabo i Fernanda Nissens veg 21 går på at bebyggelsen vil skyggelegge og at stenging av Marie Michelets veg i sør bør vurderes nærmere før stenging gjennomføres.

Siden ny bebyggelse blir liggende på nordsiden av Fernanda Nissens veg 21 vil ikke prosjektet skyggelegge naboene i sør. Stengingen av Marie Michelets veg er allerede vedtatt i reguleringsplan for Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Innenfor planområdet skal det etableres fordrøyningsmagasin for å håndtere overvann.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 12.7.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Jogeir Engeset Mikalsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Plankart, sist endret 23.6.2020
- Vedlegg 2: Bestemmelser, datert 1.7.2020
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse, datert 1.7.2020
- Vedlegg 4: Illustrasjon av utforming
- Vedlegg 5: Ros-analyse
- Vedlegg 6: Innspill fra forslagsstiller (samlet)