

Saksframlegg

Innherredsveien 108 og 108 B, detaljregulering, r20180017, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/88 (91888/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge ut to alternative forslag til detaljregulering av Innherredsveien 108 og 108 B ut til offentlig ettersyn, samtidig som de sendes på høring.

Planforslagets alternativ 1 er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Lie Øyen arkitekter AS, datert 12.6.2019, sist endret 17.4.2020, i bestemmelser sist endret 18.5.2020, og beskrevet i planbeskrivelse, sist endret 18.5.2020.

Planforslagets alternativ 2 er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 18.5.2020, i bestemmelser sist endret 18.5.2020, og beskrevet i den samme planbeskrivelsen som alternativ 1, sist endret 18.5.2020.

Før saken sluttbehandles skal:

- bebyggelsen i alternativ 1 reduseres mot gravlunden i nordvest med to etasjer.
- temaet forurensning utredes for alternativ 2.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

Hensikten med planen er å legge til rette for et boligbygg der det i dag ligger en antikvarisk verdifull bygning med bensinstasjon og tilhørende verksted. Kommunedirektøren har laget et alternativt planforslag for å belyse saken på best mulig måte til høring.

Planen skal også legge til rette for noe kontor og forretning, for å gi liv til gaterommet i Innherredsveien og Thomas Hirsch gate.

Tomten ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og ligger langs en viktig kollektivåre med metrobuss. Kommunen ønsker fortetting i dette området.

Kommunedirektøren har benyttet seg av muligheten til å legge ut alternativer i tråd med plan- og bygningslovens § 12-11, for å få belyst saken på en best mulig måte gjennom høringsprosessen. Alternativ 1 er laget av forslagsstiller, mens alternativ 2 er utarbeidet av Kommunedirektøren. Kommunedirektøren anbefaler begge forslagene. Forslagsstiller har ikke ønsket at det ble fremmet et alternativt forslag og har kommet med flere motforestillinger til dette. De er gjengitt og svart ut i saksfremlegget.



Planområdet er vist med stiplet hvit linje.

Alternativ 1 og 2

Planforslaget alternativ 1 er utarbeidet av Lie Øyen arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Circle K Norge AS. Komplette planforslag forelå 4.7.2019. Det ble avtalt at tolvukers frist skulle begynne å løpe fra etter ferien, 10.8.2019. Fristen ble stoppet 10.9.2019, fordi det var flere mangler i planforslaget. Etter hvert så kommunen og forslagsstiller behov for å tilpasse planforslaget til reguleringsplanen for fylkesvei 6692, del av Innherredsveien, og dette ble gjort i samarbeid med Trøndelag fylkeskommune. Planforslaget ble komplettert 17.4.2020.

Planforslaget alternativ 2 er utarbeidet av Kommunedirektøren.

Planforslagets alternativer er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, som er felles for alternativ 1 og 2. Begge alternativer har egne plankart og reguleringsbestemmelser.

Alternativ 1 medfører riving av hele bensinstasjonen og tilrettelegging for et boligbygg i tre til fem etasjer med cirka 50 leiligheter rundt et vestvendt gårdsrom. Bygningen er et U-formet kvartalsbygg med flate tak og har en fløy med fire etasjer mot Innherredsveien, en fløy med tre etasjer mot Thomas Hirsch gate og en fløy med fem etasjer mot gravlunden i nordvest. Det legges kontor og tjenesteyting i deler av første etasje. Takterrasse tillates på deler av taket.

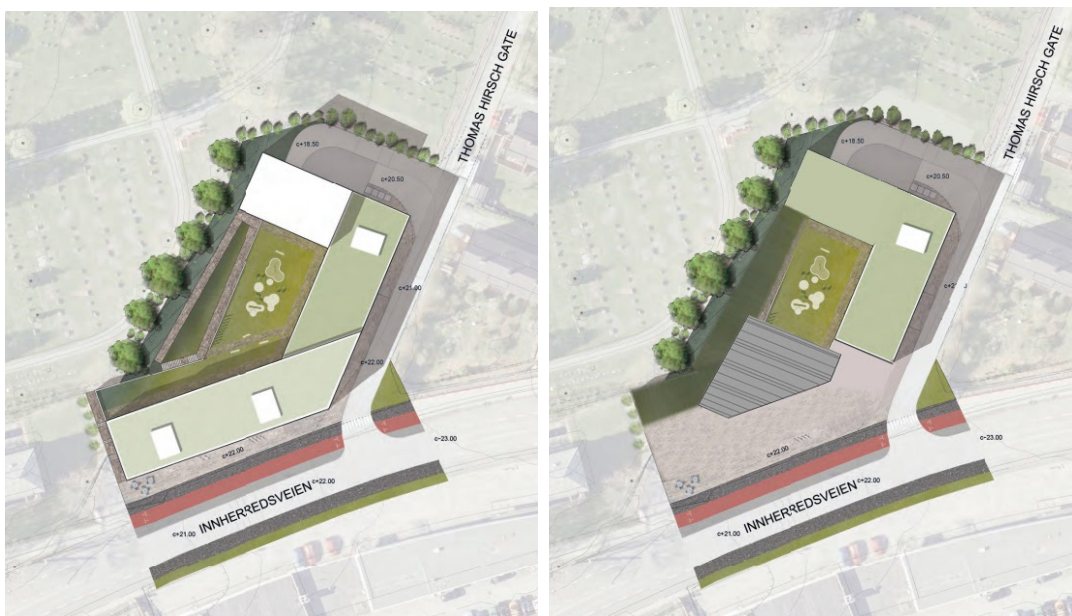
Alternativ 2 ser på muligheten for tilrettelegging for et mindre boligbygg med deler av bensinstasjonen bevart. Bygningen er et L-formet kvartalsbygg, og har en fløy med tre etasjer mot Thomas Hirsch gate og en fløy med tre etasjer mot gravlunden i nordvest. Takformen på fløyen mot bensinstasjonen skal minne om hvelvene på eksisterende bygning slik at den særegne karakteren og identiteten fremheves. Bygningen har cirka 30 leiligheter. Bensinstasjonen kan brukes til tjenesteyting og kontor, og ha funksjoner knyttet til grønn mobilitet, som for eksempel delebilordning og elsykkelutleie. Det kan også være ladestasjon for el-biler her.

Trondheim kommune

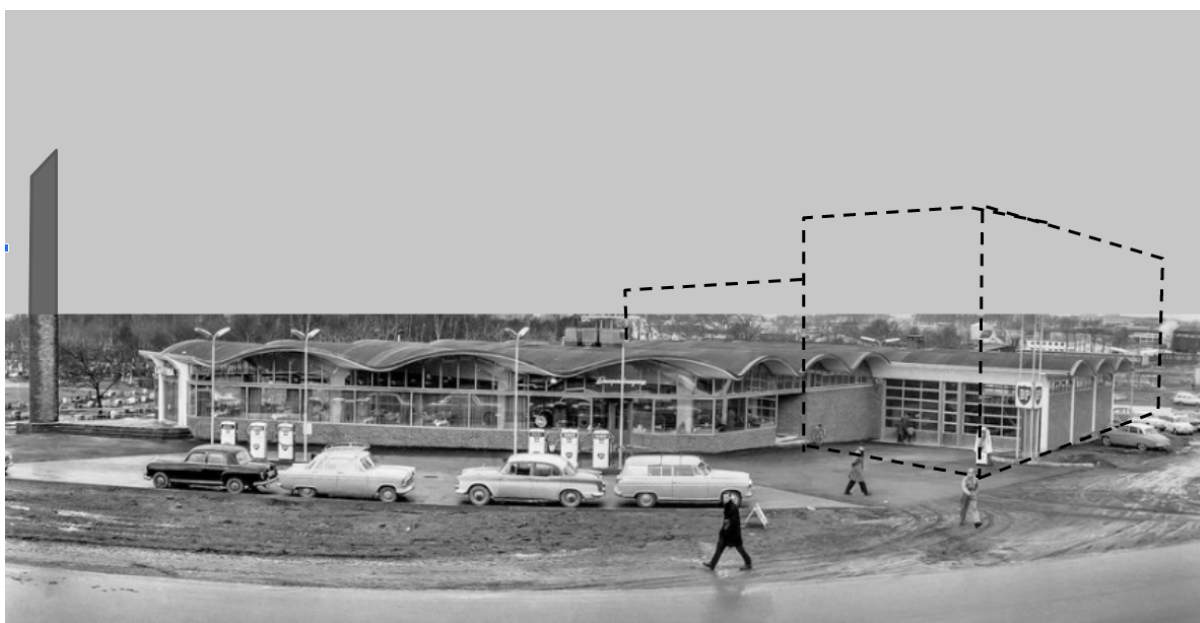
I begge alternativene legges det opp til boliger med kontor og tjenesteyting. Begge forslagene vil dermed bidra til flere boliger og gi flere gode næringslokaler langs Innherredsveien, som er en viktig kollektivåre inn til Trondheim sentrum med viktige byrom.

Alternativ 1 tilrettelegger for 5 200 m² boligareal med noe kontor og tjenesteyting over bakken, fordelt på tre til fem etasjer og 2 200 m² parkeringskjeller med sykkelverksted under bakken. Til sammen cirka 7 400 m² over og under bakken.

Alternativ 2 tilrettelegger for cirka 2 500 m² bruksareal over bakken i ny bebyggelse på tre etasjer, og har i tillegg cirka 440 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse, til sammen 2 940 m² over bakken. Under bakken er det en parkeringskjeller på cirka 1150 m². Til sammen cirka 4100 m² over og under bakken.



Alternativ 1 (til venstre) med ny U-formet kvartalsbebyggelse. Alternativ 2 (til høyre) tar vare på deler, cirka en tredjedel, av antikvarisk verdifull bebyggelse, og har en L-formet kvartalsbebyggelse som skaper en ny helhet av nytt og gammelt.



Den stiplede linjen viser foreslått volum i alternativ 2.

Trondheim kommune



Fotomontasjen viser alternativ 1 der bensinstasjonen er revet.



Fotomontasjen viser alternativ 2 der den viktigste delen av bensinstasjonen er bevart.

Planprosess

Planområdet omfattet opprinnelig eiendommene 108 og 108 B og deler av Innherredsveien 106 og var på cirka 4,0 mål. Etter en prosess for å tilpasse planen til planen for fylkesvei 6692, ble planområdet utvidet og er nå på 5,5 mål. Det er holdt samrådsmøte med Kirkelig Fellesting, som har meldt inn ønske om at bebyggelsen ikke kommer for nær gravlunden og at trerekken som ligger nær tomtegrensen tas vare på ved at røttene beskyttes.

Utfordringer

Den største utfordringen i planen er at forslagsstiller ønsker å rive en antikvarisk verdifull eksisterende bygning for å tilrettelegge for nye boliger. Bensinstasjonen og tilhørende verksted har en skallkonstruksjon med bølgende betongtak, og er ellers i tegl og glass. Bygningen er tegnet av den kjente trondheimsarkitekten Herman Krag. Byantikvaren mener bygningen, som sto ferdig i 1961, er et godt eksempel på 1950- og 60-tallets samferdselsarkitektur. Det er få bygninger med slike tak igjen i Trondheim. Byantikvaren ønsker derfor å bevare bygningen i sin helhet. Kommunedirektøren har derfor laget et alternativ som medfører å rive mindre deler av den eksisterende bebyggelsen.

Trondheim kommune

I tillegg til utfordringen med å vurdere bevaring av en verdifull eksisterende bygning, har utfordringene i planarbeidet vært å finne en form på bygningsvolumet som passer på dette stedet, i overgangen mellom mer landlig småhusbebyggelse og urban kvartalsbebyggelse. Mot sør og på andre siden av Innherredsveien, er det nettopp vedtatt en plan som legger til rette for to blokker med saltak, den ene med fire etasjer og den andre med fem etasjer. Mot nordøst ligger det småhus som er del av et større område av småhus, blant annet villaer, fire- og seksmannsboliger, som strekker seg østover til Sirkus Shopping. Bygningskroppen skal utformes slik at den passer til begge disse bygningsmiljøene. En annen utfordring er forholdet til gravlunden i nordvest. Bygningskroppen skal ikke være for dominerende sett fra gravlunden.

En utfordring har også vært hvordan bygningskroppen ligger i landskapet. Sett fra nord vil bygningen i alternativ 1 bryte silhuetten av åsen bak Saxenborg gård.

For å finne løsninger på disse utfordringene er det lagt opp til et bygningsvolum som har størst høyde ut mot Innherredsveien og som trapper seg ned med en etasje i retning av småhusene. Forslagsstiller mener at bygningsvolumet kan øke til fem etasjer mot nordvest og gravlunden, mens kommunedirektøren vil beholde tre etasjer også her. Dette for å tilpasse seg småhusene og for å beholde silhuetten av åsen og for å vise hensyn til brukere av gravlunden.

Virkninger

Kulturminne

Den største negative virkningen av planforslagets alternativ 1 er tap av antikvarisk verdifull bebyggelse. Bygningen står ikke på aktsomhetskartet for kulturminner, men Byantikvaren mener dette skyldes at etterkrigstidens arkitektur ikke ble tatt med i vurderingen da kartet ble etablert. Byantikvaren mener den sammen med anlegget på andre siden av Innherredsveien, er et godt ivaretatt eksempel på samferdelsarkitektur fra 1950- og 60-tallet. Det gamle anlegget til Bjarne Wist AS i Innherredsveien ble oppført i 1961, tegnet av arkitekt og NTH-professor Herman Krag. Anleggets karakteristiske utforming med buede tak er et eksempel på nytenking og modernisering innenfor arkitekturen. Skalltakskonstruksjoner var på dette tidspunktet en populær løsning for å oppnå store søylefrie rom. Det ble bygget flere slike tak i Trondheim. Skalltaket i Innherredsveien er likevel det mest fremtredende. Bjarne Wists anlegg omfattet også bygningen på motsatt side av veien som nå er vedtatt revet. Til sammen utgjorde disse to byggene et større kompleks med bilforretning, verksted, bensinstasjon og kafeteria. Byantikvaren anser at anlegget har vesentlige verneverdier knyttet til den karakteristiske arkitekturen, den kulturhistoriske sammenhengen og virksomhetens lokale forankring.

Alternativ 2 tar vare på den mest fremtredende delen av bygningen, men tillater riving av den bakre delen. Dermed blir det plass til et boligbygg som kan inngå i en ny helhet. Nybygget har tak som minner om skallkonstruksjonen til eksisterende bygning, for å ta vare på identiteten og karakteren til den og forsterke den. Den negative virkningen et nybygg kan ha på et kulturminne ved å komme så tett på, vil bli liten. Eksisterende bygg og nytt bygg ligger harmonisk sammen i en ny helhetlig komposisjon.

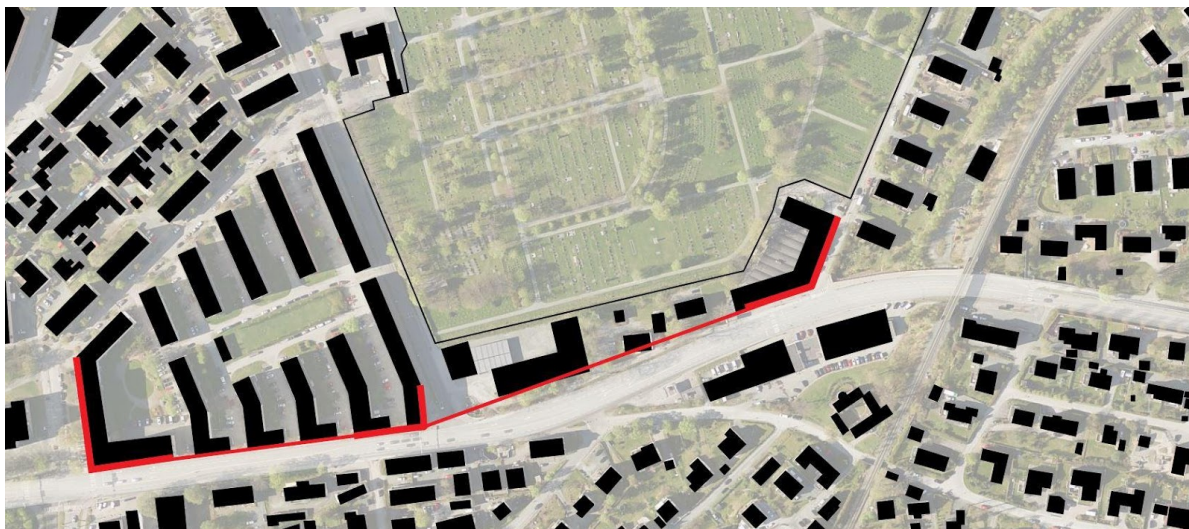
Byform

Kvartalsbebyggelsen vil være noe fremmed typologi på stedet, og spesielt sett opp mot småhusbebyggelsen i Thomas Hirsch gate og Kathrinelyst. På andre siden av Innherredsveien ligger det i dag bebyggelse på tre etasjer, men med den nylig vedtatte planen for Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, vil denne vil kunne erstattes av blokkbebyggelse på fire og fem etasjer. Det er lagt opp til en transformasjon av hele strekket fra blokkene på Voldsminde frem til brua for

Trondheim kommune

Stavne-Leangenbanen. I igangsatt plan for Innherredsveien 96-106 er det også lagt opp til blokkbebyggelse på fem, fire og tre etasjer.

Kulturminnet Kathrinelyst, som er et gårdsanlegg med tre bygninger, vil ligge i rekken av blokker som har byggelinje tett på Innherredsveien. Alternativ 1 vil derfor, når de andre bygningene kommer på plass, bli en del av en helhetlig bybebyggelse som gjør Innherredsveien mer til en gate enn en vei. Alternativ 2 vil gi mindre sammenhengende tett bebyggelse.



Illustrasjonen viser bygningsvolumet som del av en større bystruktur der den påbegynte planen for Innherredsveien 96-106 også inngår.

Landskap

Alternativ 1 legger opp til høy bebyggelse mot nordvest. Bygget vil stå opp som et tårn fra denne siden og bryte silhuetten til åsen bak. Dette er en negativ virkning for oppfattelsen av landskapet. Alternativ 2 har tre etasjer også i nordvest og bryter så vidt silhuetten.

Støy

Trafikk i Innherredsveien gjør at boligene ligger i rød og gul støysone i begge alternativene. Begge alternativene har gjennomgående boliger med godt skjermet uteareal. Når det gjelder støypåkjennning er begge alternativene godt løst.



Fotomontasjen viser at silhuetten av Kuhaugen blir brutt av de to ekstra etasjene i alternativ 1.



Fotomontasjen viser alternativ 2 med tre etasjer.

Forholdet til gravlunden

Bygningene i begge alternativer kommer nær på gravlunden. I Trondheim er det uvanlig at høy boligbebyggelse ligger tett på en gravlund, uten en vei eller annet åpent areal som buffersone. Det er uheldig om boligbebyggelsen har aktivitet som kan forstyrre den roen som bør være på en gravlund og den verdigheten som skal prege en gravlund. I begge alternativer er det derfor gjort forsøk på å skjerme gravlunden mot boligbebyggelsen. Mot nord er det lagt en sone med nedkjøring til parkeringskjeller og mot vest en skråning med busker. I begge alternativene er det lagt inn reguleringsbestemmelser om at det ikke tillates balkonger på gavlvegg mot vest.

Nullvekstmålet for personbiltrafikken

Det er i planforslaget lagt inn tiltak for å oppnå nullvekstmålet for personbiltrafikk fra bymiljøavtalen av 12.2.2016:

- Maksimalkrav på parkering.
- Krav om minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- Tilrettelegging for godt vedlikeholdstilbud for sykkel.

Dette gjelder begge alternativene.

Forslagsstillers motforestillinger

Forslagsstiller Circle K stiller seg negative til alternativ 2. Under er gjengitt deres motforestillinger og Kommunedirektørens svar på dem.

Forslagsstiller mener at kommunedirektørens alternativ er en dårlig løsning fordi:

1. «Bygget som ønskes vernet er vesentlig endret i form og kledning i forhold til det opprinnelige. Bl.a. er det montert til et pumpetak; taket er forsterket for å isolere bedre; panoramavinduene mot Innherredsveien er delvis blendet; bygget er kledd med rød murstein. Dette er det ikke rom for å tilbakeføre til original arkitektur og vi mener det er for sent å gjennomføre verving av bygget nå. Det burde i så fall vært gjort FØR man søkte om endring av bygget i sin tid. Dette er i så fall det som blir vernet (det blir naturligvis strippet for CK-border og -logo):»

Kommunedirektørens svar:

Byantikvaren har vurdert vern av bygningen som viktig, uavhengig av de endringene som har skjedd etter at den ble oppført i 1961. Hva som vil bli gjort eller ikke gjort av endringer nå, er ikke relevant. Planen vil sikre at den ikke kan endres ut over det som tillates i bestemmelser og plankart, og at deler må tilbakeføres til opprinnelige materialbruk og form i samråd med byantikvaren.



Hermann Krag's flotte bølgende tak var opprinnelig en del av Bjarne Wists BP-stasjon, verksted og kafeteria. Nå planlegger Circle K å rive og bygge leiligheter og næringsbygg på tomte. Bildene er hentet fra den kommende boka «På vei gjennom Trøndelag». Foto: Schröderarkivet/Sverresborg og Dan Agren.

Innherredsveiens glemte perle

En av Trondheims mest spesielle bygninger står i fare for å bli revet, tilsynelatende uten at noen løfter en finger.



Signert

Stein Arne Sæther

miste store deler av en lite påaktet, men verdifull del av byens bygningshistorie.

Skalltak, eller buetak som de også blir kalt, er en byggeteori som særlig ble brukt til verksteder og lauer i Trondheim

Arkitekt for det rivnings-truede skalltakbygget var NTH-professor Hermann Krag. Han tegnet mange hus i byen, men står også bak en annen verdifull bygning som er i faresonen, nemlig Siemone' røde hælhus nå

lar seg knekke av etterkrigstidens bilfiendtlige politikk. Det satses friskt på fremtiden.»

Fremtiden ble da også frisk. Samme år som Wist bygde, ble bilsalget i Norge frigitt. Nå

Erinna hvem som helet som

dustrekker var en banebrytende løsning som gav lyse, søylefrie rom med stor takhøyde. Konstruksjonen var tynn, lett og sterk. Nytteverdien var viktigst, og som en bonus fikk man et karakteristisk og vakker ut...

Faksimile av innlegg i Adressa 10. september 2018.



Bilder av anlegget fra da det sto ferdig, fra Digitalt Museum.

Trondheim kommune

Forslagsstiller:

2. «Circle K's erfaring er at de eiendommer der vi har drevet bensinstasjon i lang tid, til dels kan være sterkt forurenset. Slik forurensning vil befinne seg utenfor bygget i forbindelse med pumper og tanker, men også under påstående bygningsmasse fordi forurensning siver ned under bygg. I dette bygget har det også vært både servicehaller og vaskehall og vår erfaring er at forurensning kan finnes i stort monn også i forbindelse med dette. Det vil ikke være mulig å sanere slik forurensning uten å rive bygget.»

Kommunedirektørens svar:

Kommunedirektøren er enig i at det kan være mye forurensning i bakken under bygget og rundt bygget. Under bygget vil det spesielt være mulighet for stor forurensning under vaskehaller og verksteder. Den delen som er planlagt bevart i alternativ 2 har i stor grad vært brukt til butikk og kafeteria og det er mindre sannsynlig at det er forurensning under denne delen av bygget. Resten av bygget er planlagt revet og her vil man kunne kjøre vekk all forurenset masse som ligger under bygget, som i alternativ 1. Det vil være mulig å sette opp en vegg som skiller nytt bygg fra den delen som skal bevares. Denne veggen vil kunne settes opp i forbindelse med bygging av parkeringskjeller og vil kunne isolere eventuelt forurensete masser som ligger under den delen av bygget som er planlagt bevart. Det vil derfor kunne være helt rent der nye boliger skal settes opp. Miljødirektoratets veileder gjelder, men der man ikke skal rive bygg, skal det heller ikke graves, og da slår ikke veilederens krav inn. Når det gjelder arealet der pumpene står, vil man her måtte gjøre arbeider i grunnen og da vil det kreves tiltaksplan for forurensete masser. Også her vil massene måtte fjernes, som i alternativ 1.

Det er ikke mulig å slå fast om forurensning i grunnen under den delen av bygget som er planlagt bevart kan være til hinder for boliger uten at dette utredes. Før sluttbehandling vil dette temaet måtte utredes for å vise om planens alternativ 2 er gjennomførbart.

Forslagsstiller:

3. «Rådmannen har foreslått et mindre leilighetsbygg i bakkant av det foreslått vernede bygget. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 beskriver hvor mye forurensning som kan aksepteres i tilknytning til etablering av boliger. Varning av bygget umuliggjør som sagt sanering av forurensning til de tiltaksklasser som vil være forenlig med oppfyllelse av veilederen.»

Kommunedirektørens svar:

Se svar på punkt 2.

Forslagsstiller:

4. «I dag har vi to leietakere som holder til i bygget, Nidaros Blikk & Tak og Ula Jern. Begge holder til 1. etasje og kjeller og driver småindustri og lager. Varning av bygningsmassen medfører fortsatt utleie til disse eller lignende virksomhet. Vi mener man ikke er tjent med å ha småindustri som nærmeste nabo til en kirkegård.»

Kommunedirektørens svar:

Den delen av bygget som er leid ut til disse to leietakerne tillates revet. Det er opp til eier av bygget om han vil rive eller beholde den delen som tillates revet. Det er ikke kommet motforestillinger til småindustri nær gravlund i noen av innspillene som er kommet etter oppstart. Det er heller ikke forekommet en slik motforestilling i samrådsmøte med Kirkelig Fellesråd.

Trondheim kommune

Forslagsstiller:

5. «Trondheim kommune fremholder at man ønsker boligfortetting langs kollektivårer. Innherredsveien er en slik kollektivåre og er i tillegg svært bynært. Varning av bygget vil skrinlegge boligprosjekt på eiendommen og vil dermed fravike kommunens egen ønskede politikk.»

Kommunedirektørens svar:

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det bestemmelse om at det i områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum 10 boliger per dekar. Alternativ 2 har 30 boliger og vil med den tomten som ligger igjen etter offentlig infrastruktur er trukket fra, bli 10 boliger per dekar.

6. «Vi er klar over at kommunen ikke skal se på økonomien og verdien i et prosjekt, men vil som følge av punktet over påpeke at det allerede er en lav utnyttelse av eiendommen i forslagsstillers alternativ. Det er helt klart at et alternativ som skissert, ikke vil være regningsbærende å realisere, slik at alternativet vil føre til at dagens situasjon mest sannsynlig forblir uendret.»

Kommunedirektørens svar:

Kommunedirektøren skal kun gjøre planfaglige vurderinger.

Forslagsstiller:

7. «Kommunedirektørens forslag plasserer sitt alternativ til boligbygg svært tett på det foreslått vernede bygget og vil derfor være svært dominerende for det miljøet man ønsker å bevare. Vi stiller til kvaliteten på de leilighetene som alternativ 2 tenker seg skal ligge på bakkeplan, spesielt de mot Thomas Hirsch gate, mhp innsyn/lys.»

Kommunedirektørens svar:

Byantikvaren ønsker å bevare deler av et enkeltbygg, ikke et bygningsmiljø. Kommunedirektøren ser det som verdifullt å ta vare på den ytterste delen, som har mest særpreg, og samtidig kunne få boligbebyggelse i et sentrumsnært område der kommunen ønsker høy tetthet av boliger. I mange saker der det er ønske om nybygg tett på bygg med antikvarisk verdi, legger man opp til enten en liten avstand mellom nybygg og eksisterende bygg, eller et mellombygg og en overgang mellom det nye og det gamle. I denne saken har det vært mest hensiktsmessig med avstand, ettersom det er ulike formål i eksisterende bygg og nytt bygg.

Kvaliteten i boligene i første etasje blir akseptable ettersom disse er gjennomgående og får stille side.

Forslagsstiller:

8. «Av erfaring vet vi at slike gamle stasjonsbygg kan være vanskelige å leie ut. Bygget fremstår som enkelt innvendig og de fleste av våre nedlagte stasjoner rundt i landet blir enten leid ut som kebab-restauranter eller dekkhotell/dekkservice. Salg av bygget vil vi ikke gjennomføre så lenge det er forurensing på eiendommen. Vi kvitter oss aldri med forurensing på den måten.»

Kommunedirektørens svar:

Kommunedirektøren skal kun gjøre planfaglige vurderinger.

Trondheim kommune

Forslagsstiller:

9. «Vi ser også av kommunedirektørens forslag at man tenker seg at en tomtesnipp helt vest på eiendommen skal fradeles og innlemmes kommunens egen eiendom. Dette vil vi motsette oss. Det vi tidligere har snakket om var et makeskifte der kommunen får den snippen som vises i alternativ 2 mot at tilsvarende snipp rett i bakkant overføres til CK.»

Kommunedirektørens svar:

I alternativ 2 er det ikke nødvendig å ha den samme arealbruken av denne snippen, ettersom det ikke skal bygges noe nytt her. Men naboplanen kan bruke dette arealet til et større boligbygg og få bedre utnyttelse. Planen legger til rette for, og gir hjemmel for, at et makeskifte kan skje, men det er eier som må ville at makeskifte skal skje.

Forslagsstiller:

10. «I tidligere versjoner av planforslaget hadde forslagsstiller med om forslag å bevare en stripe av takkonstruksjonen mot kirkegården slik vi prøver å vise på illustrasjonene under. Vi er innstilt på å hente frem igjen dette hvis det er ønske om det.»

Kommunedirektørens svar:

Dette er interessant, men det er ikke bevart nok del av bygget til at Byantikvaren mener byggets kvalitet er ivaretatt. Det er dessuten et fragment som er lite synlig for offentligheten.

Kommunedirektørens vurdering

Både alternativ 1 og 2 har sine fordeler og ulemper.

Alternativ 1 har høyere utnyttelse og legger til rette for flere boliger enn alternativ 2, men byggets form medfører riving av antikvarisk verdifull bebyggelse. Det er lagt opp til 50 boliger og dette gir en tetthet på cirka 14 boliger per dekar. Det U-formede kvartalsbygningen i alternativ 1 utnytter tomten godt, og boligene ligger fint rundt et skjermet vestvendt gårdsrom. Bygningens fløyer langs gatene det ligger inntil, gir et godt definert urbant gaterom, spesielt mot Innherredsveien, der det nå er tillatt blokkbebyggelse på fire og fem etasjer på motsatt side av gaten, gjennom vedtak av reguleringsplan for Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2.

Alternativ 2 har også god utnyttelse av det tilgjengelige arealet når to tredjedeler av bensinstasjonen kan rives og har lagt til rette for opptil 30 boliger. Dette gir en tetthet på 10 boliger per dekar. Boligene har god bokvalitet. De ligger tilbaketrukket fra støykilden og har, som i alternativ 1, et godt vestvendt uterom som også drar veksler på åpenheten og vegetasjonen på gravlunden i vest. Den viktigste kvaliteten med alternativ 2 er at store deler av et kulturminne med høy arkitektonisk verdi beholdes. Den inngår i en ny helhetlig planlagt bygningsmasse der nytt og gammelt kan skape en interessant opplevelse i byen. Fordelen med å ta vare på kulturminner, er foruten å ta vare på selve bygget og den historien bygget kan formidle, at også utviklingen av et område i transformasjon sikres en historisk kontinuitet.

Begge forslagene redegjør for hvordan den komplekse situasjonen kan håndteres, begge har tilstrekkelig planfaglig kvalitet til å kunne anbefales, og begge ønskes belyst gjennom høringsprosessen for å etablere et best mulig beslutningsgrunnlag ved sluttbehandlingen.

Kommunedirektøren har lagt frem to alternativer og anbefaler begge ut fra ulike verdier og ulike måloppnåelse. Alternativ 1 anbefales fordi forslaget utnytter tomten godt i et område der kommunen ønsker fortetting og er godt tilpasset situasjonen med bybebyggelse mot gaten og lavere bybebyggelse mot småhusområdet i Thomas Hirsch gate. Kommunedirektøren mener at

Trondheim kommune

planforslaget har for høy bebyggelse i nordvest fordi dette blir for dominerende mot småhusbebyggelsen og fordi bebyggelsen bryter med en silhuett av åsen bakenfor. Det er viktig å bevare lesbarheten av landskapet på dette åpne stedet i byen. Høyden bør være tre etasjer også her, noe som gir en reduksjon på cirka åtte leiligheter. Da blir tettheten 12 boliger per dekar. Alternativ 2 anbefales fordi det kan legge til rette for at et verdifullt kulturminne fra etterkrigstiden tas vare på og kan inngå i en ny helhet med boligbebyggelse. Dette vil også gi en forholdsvis høy utnyttelse. Med 30 boliger blir tettheten cirka 10 boliger per dekar.

I gjeldende plan for fylkesvei 6692 er det lagt hensynssone grøntstruktur der alleen foran Kathrinelyst ligger. Denne hensynssonen bør videreføres i planen for Innherredsveien 108 og 108B siden noe av denne sonen er blitt med i nytt planområde.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det ikke er noen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Det som tilhører opparbeidelsen av Innherredsveien med tilhørende anlegg, som det er angitt i gjeldende plan for fylkesvei 6692, er Trøndelag fylkeskommunes ansvar. Offentlig veg og offentlig fortau i Thomas Hirsch gate er sikret gjennom rekkefølgekrav. Om arealet foran bensinstasjonen skal brukes til ladepunkt, kan dette måtte etableres av kommunen.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget, både alternativ 1 og 2. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.5.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse begge alternativer
- Vedlegg 2: Plankart alternativ 1, på grunnen
- Vedlegg 3: Plankart alternativ 1, under grunnen
- Vedlegg 4: Plankart, alternativ 2 på grunnen og under grunnen
- Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
- Vedlegg 6: Reguleringsbestemmelser, alternativ 2
- Vedlegg 7: Illustrasjoner perspektiver alternativ 1
- Vedlegg 8: Illustrasjoner perspektiver alternativ 1 med bebyggelse i 103
- Vedlegg 9: Solstudier mars og april
- Vedlegg 10: Solstudier mai og juni
- Vedlegg 11: Merknadsskjema med forslagsstillers kommentarer til merknader og uttalelser
- Vedlegg 12: Støy- og luftutredning
- Vedlegg 13: Skredfarevurdering

