



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 26/20

Vår saksbehandler
Solrunn Jørgine Paasche

Vår referanse
20/180-15
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
26.6.2020

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, detaljregulering, r20200001

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS, datert 7.2.2020, sist endret 8.6.2020, i bestemmelser sist endret 8.6.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.6.2020.

Før sluttbehandling skal avstand fra nabogrense til parkeringskjeller, utforming av bebyggelsen mot Pottemakervegen 10 og utforming av atkomsten for nød- og nyttetraffikken vurderes på nytt.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent i tett samarbeid med Skibnes Arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Valentinlystgruppen AS.

Komplett planforslag forelå 18.5.2020.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

Planstatus

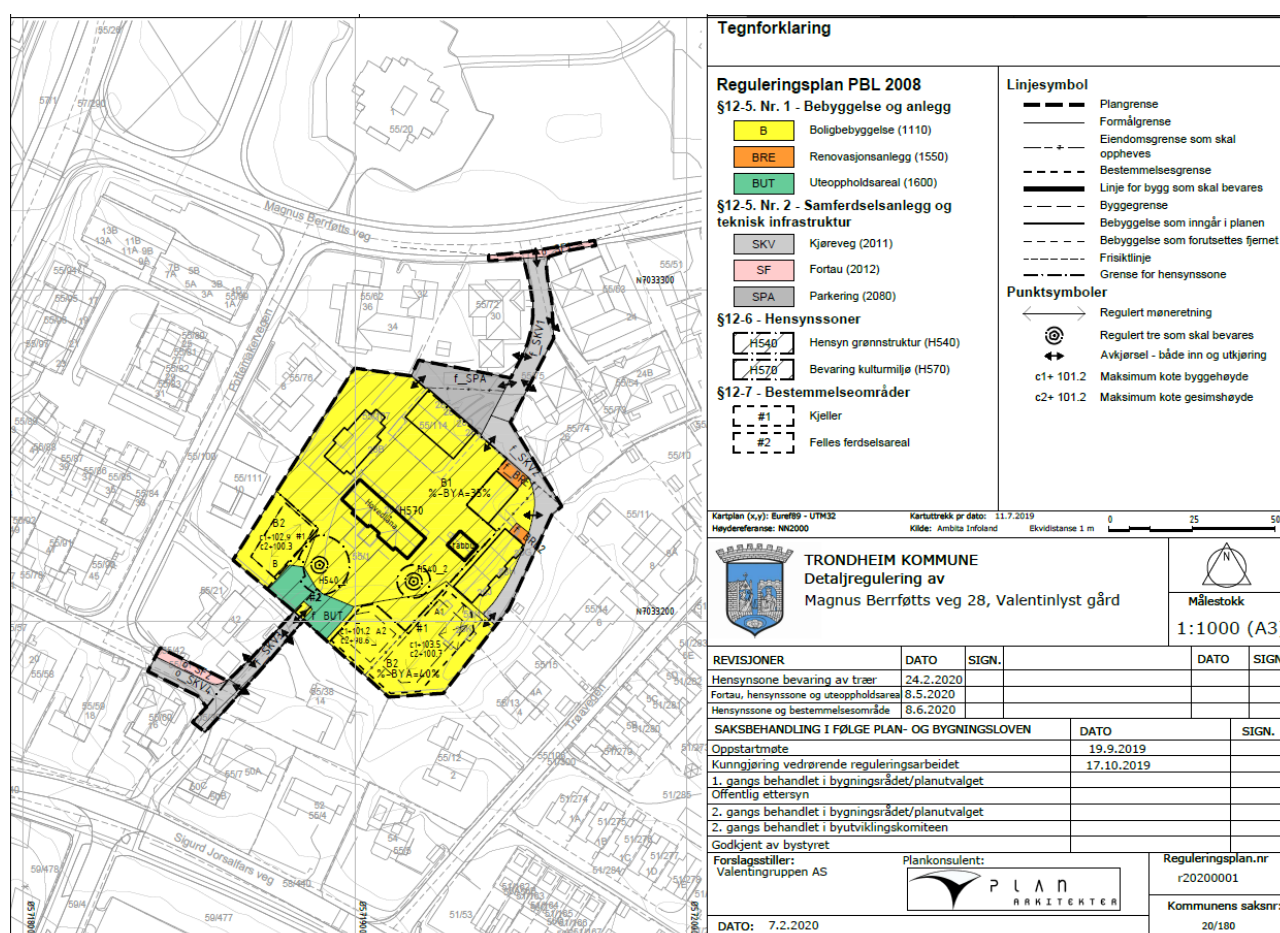
Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger tett inntil bestemmelsesområde lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivare. Området er regulert til bolig for småhusbebyggelse i r0003r fra 2008.

Hovedlåna og stabburet er registrert med antikvarisk verdi C.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av leilighetsbygg i kulturmiljøet Valentinlyst gårdsanlegg, som ligger i et småhusområde.

Planforslaget åpner for fra 10 – 18 nye boenheter. Det foreslås leilighetsbygg på tre-fire etasjer. Maks tillatt mønehøyde på bebyggelsen varierer fra kote 101,2, 102,9 og 103,5 (mønehøyden på hovedlåna er 103,5).



Plankart

Arealet for leilighetsbyggene (B2) og uteoppholdsarealet (BUT), måler til sammen 1746 m². Maksimum bruksareal boligformål (BRA) er på 1580 m². Med utregningsfaktor fra KPA, som er 70 m² i gjennomsnitt per boenhet, kan det totale bruksarealet gi vel 22 leiligheter. Maksimum antall boliger er satt til 18 i bestemmelsene grunnet vernehensyn.

Kjøreadkomst til ny bebyggelse med parkeringskjeller er lagt til eksisterende adkomst fra Magnus Berrfotts veg. Universelt utforma gang- og sykkeladkomst er lagt til Pottemakervegen. Forslaget legger også til rette for adkomst for nød- og nyttetransport via denne adkomsten. Det reguleres

forlengelse av fortauet i Pottemakervegen og sikres oppgradering av fortauet langs Magnus Berrføtts veg.



Illustrasjonsplan

Hele gårdsanlegget med hageanlegg og tun reguleres til hensynssone bevaring, og bygningene med antikvarisk verdi avsettes til bygg som skal bevares.

Innenfor 55/1 tillates det etablering av næringsvirksomhet tilknyttet hovedlåna. Dette er begrenset til kontor og konsulentvirksomhet (herunder kursing og konferanser), samt bruk av lokalene til forsamlingslokaler.

To trær i hageanlegget, et almetre og ei gammel furu, reguleres til hensynssone grønnstruktur. Bestemmelsene gir klare rammer for behandling av byggene og disse trærne.

Konklusjoner fra risiko- og sårbarhetsanalysen er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivarett ved utforming av planforslaget.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært tilpassing til bevaringsverdige bygg med tilliggende hage og vegetasjon, tilpassing til småhusbebyggelsen i nabolaget, skrånende terreng, aktsomhetszone for flomfare, eksisterende vann- og avløpsledninger og manglende skolekapasitet i grunnskoleløpet (Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole).

Valentinlyst gård var opprinnelig en lystgård, som utviklet seg til et gårdsbruk på 200 daa. Valentinlyst lå i en rekke av gårdsbruk på Strinda. I 1963 eksproprierte kommunen deler av gårdsarealet til boligbygging, og blokkene på Valentinlyst ble realisert. Etter den tid har byutvikling

blitt prioritert på alt av dyrka mark på Valentinlyst gård.



Planforslagets avgrensning på flyfoto som viser dagens situasjon.

Småhusbebyggelsen i nabolaget nærmest gården er i en til to etasjer, med saltak og flate tak. Planforslaget åpner for høyere bebyggelse. Området ligger nært til et lokalsenter, og har et forholdsvis godt kollektivtilbud.

Gårdsanlegget forteller strøkets historie, og det gir identitet til området. Gårdsanlegget er privat og allerede innebygd av private bolighus. De gamle furuene er enestående på Valentinlyst, fordi det er bare i tilknytning til gårdsanlegget at slike store furutrær finnes i området.

Bygningene er plassert i ytterkant av hagen, i system med de eksisterende bygningene og med strenge krav til materialbruk. Hensynet til den gamle furulunden i hagen vil måtte vike for ny bebyggelse.

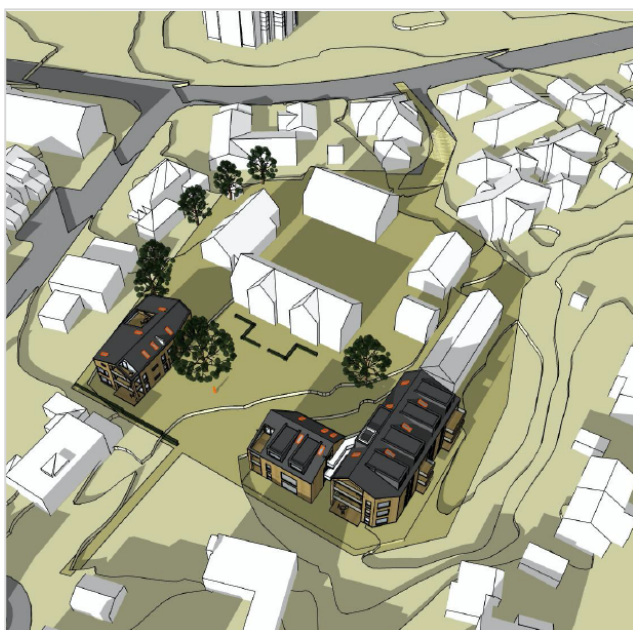
Grunnet skrånende terreng er en del av kjøreadkomsten, og tilgang til avfallsanlegget, ikke universelt tilgjengelig. Bratt adkomstveg skal avbøtes med håndløper og hvilerepos. Bebyggelsen sikres universelt utformet gang- og sykkeladkomst via Pottemakervegen og opp den opprinnelige

adkomstvegen til gårdsanlegget, som reguleres til felles privat veg.

Ny bebyggelse vil ikke bety noe for flomvegen, så lenge terskelen nord for planområdet opprettholdes. Hensynet til flomvegen ivaretas i bestemmelsene. Eksisterende vann- og avløpsledninger går gjennom området, og må legges om for å få realisert foreslått bebyggelse.

Hensynet til manglende skolekapasitet i grunnskoleløpet (Eberg barneskole og Blussvoll ungdomsskole) sikres i bestemmelsene.

Vesentlig virkning av planen er at høydene til foreslått bebyggelse utfordrer hovedlåna med antikvarisk verdi. Bebyggelse med foreslåtte høyder utfordrer også høydene i tilliggende småhusbebyggelse noe. En annen vesentlig virkning er at Valentinlyst gårdsanlegg blir ytterligere innbygd og dermed lite synlig for allmennheten. Fjerning av de fleste gamle høye trær i hageanlegget betyr at strøkskarakteren på Valentinlyst endrer seg. Dette står mot den positive virkningen av planforslaget, med fortetting av boliger med høy grad av universell utforming og god nærhet til varierte friområder, skoler og barnehager.



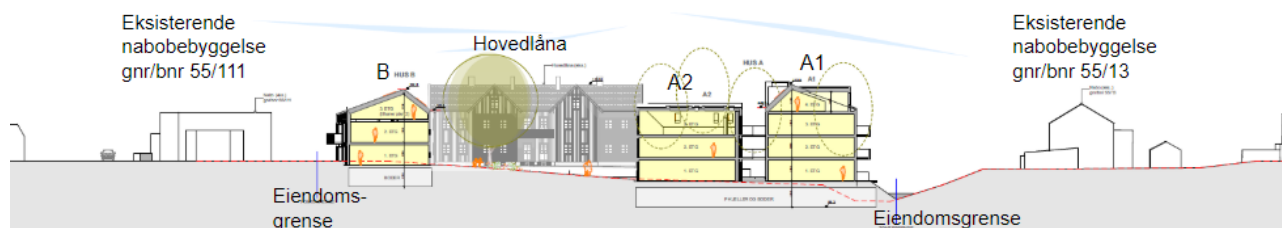
Solstudier for tidspunktene 21.mars kl. 15:30 og 23.juni kl 18:00.

Vurdering

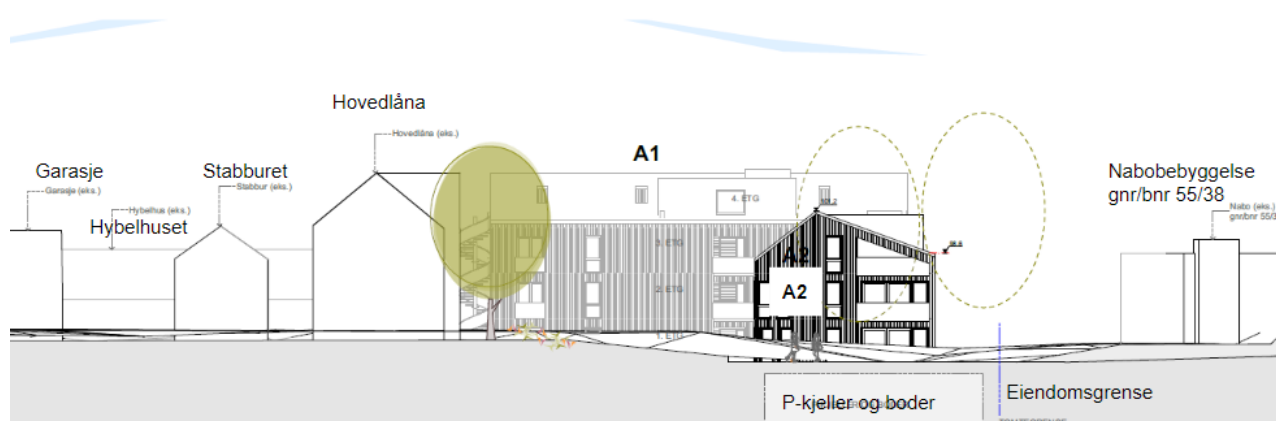
Planforslaget vil delvis kunne bidra til nullvekstmålet for personbiltrafikken. Avstand til Torvet og lokalt senter, høyde over kote 80 og at det ikke går metrobuss forbi, gjør at planen ikke vil gi fullt bidrag til nullvekstmålet. Planområdets nærhet til barnehager, skoler og varierte friområder vil imidlertid gi mulighet for at mye dagligtransport kan skje ved sykkel eller gange.

Foreslått bebyggelse, uteareal og tilliggende område vil by på et godt bomiljø for 10-18 boenheter. Gårdsanlegget og resten av hageanlegget vil gi en særlig god ramme for uteareal som har tilstrekkelig størrelse og sol. Det er positivt at en stor del av bebyggelsen blir tilgjengelig, og med universell gang- og sykkeladkomst fra sør. Avfallsordningen innfrir ikke gjeldende krav til universell utforming grunnet terrenget og eksisterende bygninger i planområdet. Dette vurderes som en svakhet, men den utbedres med gode avbøtende tiltak.

Det vurderes som positivt at plankart og tydelige bestemmelser sikrer plassering og utforming av ny bebyggelse. Bebyggelsen tilpasser seg den historiske bygningsstrukturen i gårdsanlegget.



Illustrasjonen er et snitt som går parallelt med hovedlåna og viser bolighus i nabolaget. Det grønne treet er det verdifulle almetreet som sikres med hensynssone og bestemmelser i planen. Grønn stipla strek markerer store trær som vil forsvinne ved gjennomføring.



Illustrasjonen er et snitt som går vinkelrett på hovedlåna og viser planlagte høyder på ny bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det grønne treet er det gamle furutreet som sikres med hensynssone og bestemmelser i planen.

Hus B har tilnærmet samme gesimshøyde som nabohus i vest, men fordi planlagt hus har saltak og en tredje boligetasje, vil det virke større. Til tross for at hus B har fire meters avstand til nabogrensa, vil det påvirke eiendommen i vest, Pottemakervegen 10, vesentlig fordi huset og uteoppholdsarealet er orientert ut mot det historiske hageanlegget. Fordi bygg A1 ligger lavere i terrenget enn nabobebyggelsen i øst og avstanden mellom husene er større, er fire etasjer akseptabelt. I sør vil kontrasten mellom bygg A1 og nabo i Pottemakervegen 14 være større, men det er formildende at A1 ligger nord for eksisterende bolig.

Foreslåtte mønehøyder på hus A1 er lik mønehøyden til hovedlåna, og B er marginalt lavere enn hovedlåna. Foreslått bebyggelse vil gjøre Valentinlyst gårdsanlegg mindre synlig for allmennheten, og sammen med fjerning av de fleste gamle høye trær i hageanlegget vil dette gjøre strøkskarakteren på Valentinlyst fattigere, og den historiske konteksten til selve bygningsanlegget reduseres.

Det er nødvendig at det åpnes for nød- og nyttetransport via Pottemakervegen. Hovedadkomst ved brann vil være kjøreadkomsten fra Magnus Berrfotts veg, men det kreves også tilgang for branninnsats fra Pottemakervegen for hus B og A2. Trafikken i seg selv betraktes ikke som noe stor ulempe, da det aller meste av transporten kan legges til kjøreadkomst fra nord. Foreslått adkomst vil medføre at tre gamle allétrær vil påvirkes. Det vurderes som uheldig å fjerne den

historiske konteksten til gårdsanlegget som allétrærne utgjør.

Planområdet er ikke støyutsatt, og det vurderes som tilstrekkelig å behandle trafikk og støy i byggeperioden i forbindelse byggesaken.

Det er positivt at hovedlåna åpnes for næringsbruk. Hovedlåna kan på den måten også oppleves av flere.

Tilstrekkelig skolekapasitet og fortau i Magnus Berrføtts veg og Pottemakervegen er sikret som krav i bestemmelsene.

Når det gjelder gjennomførbarhet må det nevnes at planforslaget fordrer eiendomsgrunn og rettigheter fra naboer som er negative til tiltaket. Dette lar seg i de aller fleste saker løse ved privatrettslige avtaler. Hvis kostnadene ved å få eiendomsgrunn og rettigheter fra naboer blir for høye, kan det medføre at hus A2 og B ikke vil bli bygd.

Avveining av konsekvenser

Det er positivt å fortette i et område hvor det er tilgang på eksisterende infrastruktur, rimelig god kollektivtransport og nærliggende lokalsenter. Flere personer i området vil gi et mer trafikkert og mindre usjenert område. Dette er en virkning av fortetting, som må påregnes når vi skal ha en aktiv fortetningspolitikk for å bygge en bærekraftig by. Planforslaget bidrar til bevaring av selve gårdsanlegget.

Medvirkning

Medvirkning er utført i tråd med plan- og bygningsloven. Totalt er det kommet inn åtte merknader. Disse er kommentert av plankonsulent i eget vedlegg til saken.

Innspill fra Brann- og redningstjenesten er imøtekommet med sikring av vegareal som gir tilstrekkelig framkommelighet for utrykningsbiler og krav om tilstrekkelig slokkevann i bestemmelsene. Fra de øvrige offentlige instanser vises det til nevnte vedlegg.

Naboer mener at prosjektet i liten grad bidrar til å oppnå nullvekstmålet i personbiltrafikken, at det ikke er grunnlag for å bryte strøkskarakteren med fortetting på tomte, at området ikke er bebyggbart grunnet grønnstruktur og flomsone, og at det ikke er belegg for å felle verneverdige trær. Dessuten mener de at prosjektet vil medføre uakseptable sol- og skyggeforhold, at planforslaget ikke ivaretar føringer gitt av bystyret, at høyder og tetthet må reduseres og at planarbeidet bør avvende egen sak om lystgårder i Trondheim. Nabo i Sigurd Jorsalfars veg ber om at deres eiendom ikke tas med i planområdet. Fortidsminneforeningen mener det er uheldig at trevegetasjon fjernes, at gårdshagen er viktig for helheten, og de gir råd om fargebruk og saltak.

Eier av Pottemakervegen 14, gnr/bnr 55/38 og 41, vil ikke akseptere inngrep på sin eiendom. Hun mener at det ikke er tatt hensyn til naboeiendommer, og at dagens skoleveg fungerer utmerket uten fortau. Hun motsetter seg at felles veg benyttes til nød- og nyttetransport til foreslått ny bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utvidelse av fortau i Pottemakervegen og oppgradering av fortau i Magnus Berrføtts veg er sikret gjennom rekkefølgekrav. Kommunen vil få økt driftsansvar for fortau i Magnus Berrføtts veg og fortau (20 m) i Pottemakervegen.

Konsekvensen av manglende skolekapasitet vil være at foreslått utbygging ikke kan igangsettes. Det vil ikke være aktuelt at kommunen bygger ny eller utvider eksisterende skoler.

Konklusjon

Byplansjefen har i denne saken veid oppfylling av byvekstavtalen og behovet for fortetting av byen opp mot å bevare gårdsanleggets historiske verdi og ulempene for naboer. I og med at gårdsanlegget allerede er innebygd av private boligeiendommer og lite synlig for allmennheten, kan hensynet til de antikvariske verdiene i gårdsanlegget og eksisterende trevegetasjon i større grad vike.

Avstand fra nabogrense til parkeringskjeller, utforming av bebyggelsen mot Pottemakervegen 10 og utforming av atkomsten for nød- og nyttetrafikken vil bli vurdert på nytt ved sluttbehandling.

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Solrunn Jørgine Paasche
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Valentinlyst gård regulering (illustrasjoner og arealoversikt), Skibnes Arkitekter AS
- Vedlegg 6: Sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers kommentar
- Vedlegg 7: Flomutredning
- Vedlegg 8: VA- utredning
- Vedlegg 9: Trafikkutredning