



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak NR: BYGGRÅD 52/20

Vår saksbehandler Hanne Nordgård	Vår referanse 20/158-13 oppgis ved alle henvendelser	Deres referanse	Dato 15.2.2020
-------------------------------------	--	-----------------	-------------------

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Angelltrøa Hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, detaljregulering, r20200012

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Angelltrøa hovedgård til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter, datert 23.6.2020, sist endret 30.10.2020, i bestemmelser sist endret 11.2.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 11.2.2021.

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

Før saken sluttbehandles skal følgende endres:

Balkonger tillates å krage ut maksimalt 1,8 meter, og skal løses delvis i bygningskroppen.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ca. 45 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg ved Angelltrøa hovedgård. Av bebyggelse har planområdet i dag et større og et mindre garasjeanlegg, og ligger som gårdens uttun. Angelltrøa hovedgård har antikvariske verdier og boligområdet på Angelltrøa har et historisk kulturmiljø fra 1960-tallet. Området ligger nært Omkjøringsvegen og er støyutsatt. Dette setter premisser for hvordan bygningene kan plasseres og utformes.

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:

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Puls Eiendom AS.

Komplett planforslag forelå 10.11.2020. Planforslaget ble første gang sendt inn komplett 2.7.2020. Det har siden da pågått en prosess for å komme til enighet om utforming av planforslaget. For å kunne anbefale planen er det nødvendig å legge inn et vedtakspunkt som må avklares før sluttbehandling.

Beskrivelse av planforslaget

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som boligbebyggelse, nåværende, med krav om utnyttelse på minimum tre boliger per dekar. Planforslaget har en utnyttelse tilsvarende ni boliger per dekar.

Planforslaget åpner for at det bygges tre leilighetsbygg i tre etasjer med parkering og boder under bakken. Innkjøring til parkeringskjeller er fra Angelltrøvegen. Uterommet ligger samlet mellom bygningene. Åpninger mellom bygningene danner siktlinjer fra veien inn til Angelltrøa hovedgård. Uterommet faller slakt nordover, en høydeforskjell som utformingen av uterommet må finne gode løsninger for. Uterommet skal være universelt utformet.



Illustrasjon som viser plassering av HUS A, HUS B og HUS C, uterom, innkjøring til parkeringskjeller og fortau.

Tiltak i planen gjør det tryggere for gående i Angelltrøvegen med utvidelse av fortauet til tre meter forbi planområdet og ut til Granåsvegen. Det er satt av noe areal for å opprettholde et grønt preg mot Angelltrøvegen.



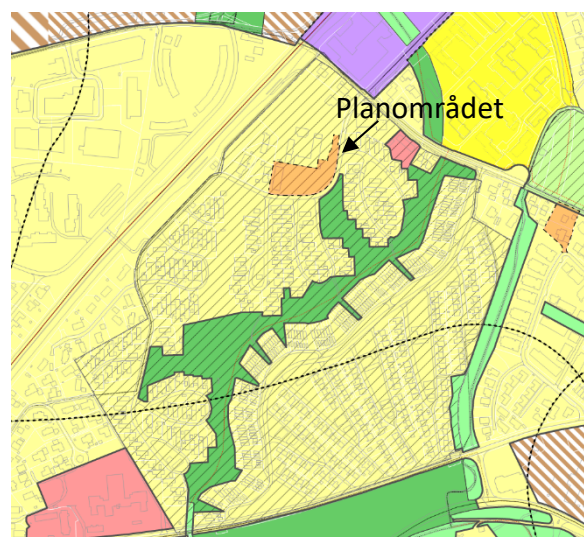
Illustrasjon av prosjektet



Eksisterende situasjon

Bebyggelsen på Angelltrøa hovedgård er registrert med antikvarisk verdi C. Planområdet omfattes av KPAs hensynssone for utvalgte kulturmiljø. Området er vist med hensynssone fordi den eksemplifiserer den boligutbyggingen som ble vanlig i årene fra midten av 1960-tallet, og hvor den opprinnelige bygnings- og strøkskarakteren er forholdsvis godt bevart.

Hovedutfordringer har vært å finne riktig nivå for utnyttelse, samt riktig utbyggingsform som ivaretar hensynet til gårdsbebyggelsen. Området er også støyutsatt, noe som gir føringer for bebyggelsens plassering og utforming.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Vesentlige virkninger

Typologien bryter med omliggende boligbebyggelse og bygger inn gårdsbebyggelsen fra sør. Området vil endre karakter fra åpen gårdsplass med lave garasjebygg til leilighetsbygg med høy tetthet. En gresskledd bakke opp til låven og gårdsplassen, sammen med en bjørkeallé langs Angelltrøvegen gir deler av planområdet i dag et grønt preg. Nytt fortau kommer i konflikt med eksisterende bjørkeallé. Området vil miste noe av sitt grønne preg.



Illustrasjon fra sørøst, i Angelltrøvegen.

Bebyggelsens plassering tar opp i seg gårdsbebyggelsens struktur med tunformasjon, og det er gitt saltak. Balkongenes størrelse er av stor betydning for fasadeuttrykket. Dybden på balkongene i forslaget gjør at de blir svært dominerende. Det foreslås en bestemmelse som åpner for at balkonger kan krage 2,6 meter utover byggegrense. I samråd med forslagsstiller er det enighet om at dette skal endres før sluttbehandling (se avsnitt under Vurderinger).

Planområdet har støyutfordringer med støy fra Omkjøringsvegen og Angelltrøvegen. Bebyggelsen er tilpasset støyforholdene gjennom plassering og planløsning slik at de anbefalte grenseverdiene for støy imøtekommes.

Utredningene viser at trafikkbelastningen vurderes å være liten på adkomstvegene til planområdet.

De aller nærmeste boligene vil få noe skyggevirksomheter, men totalt sett vil ikke skyggepåvirkningen være stor. Foreslått bebyggelse kaster noe skygge på kveldstid mot øst. To eiendommer (Angelltrøvegen nr 44 og 46) vil miste sol noe tidligere enn i dag, ca. klokken 21 jf. sol/skyggediagrammet. Bjørketrærne i alleen langs Angelltrøvegen skyggelegger i dag østover på kveldstid. Mot vest vil eksisterende bolig miste morgensol, men den største virkning blir innsyn.



Skyggevirksomheter 21. mars, klokken 15



Skyggevirksomheter 23. juni, klokken 18

Vurdering

Byplansjefen mener planforslaget viser en fortetting som kan fungere godt med tanke på bokvalitet. Bebyggelsens plassering gjør at leilighetene henvender seg fint mot felles uterom, med god visuell og fysisk kontakt. Illustrasjoner som følger planforslaget viser solforhold i henhold til krav i kommuneplanens arealdel og støyrapporten viser at anbefalte grenserviser kan imøtekommes på uteområdene.

Byplansjefen mener den største påvirkning av prosjektet er tilpasningen til eksisterende gårdsbebyggelse med antikvarisk verdi. Hovedgården er en viktig del av Angelltrøa. Det er positivt at egen adkomst til gårdsbebyggelsen fra Angelltrøvegen opprettholdes, slik at gården og det store grønne tilhørende området oppleves intakt når man kommer nordfra i Angelltrøvegen. Videre er det positivt at det er noen åpninger fra Angelltrøvegen, slik at gårdsbebyggelsen kan skimtes fra

alle retninger. Gjennom planprosessen har det vært foreslått flere ulike takformer og takvinkler. Forslaget åpner nå for at bebyggelsen vil ha en låvelignede form med saltak, men med en annen takvinkel enn låven på Angelltrøa hovedgård. Takvinkelen er satt for å få tilstrekkelig takhøyde i de øverste leilighetene. Bestemmelsen knyttet til takvinkel er utformet som et minimumskrav på 20 grader. Det er fra Byantikvaren gitt tilbakemelding om at den bør være noe større enn dette. Byantikvaren skal høres i byggesaken og det er gitt bestemmelse om at det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk, som hensyntar bebyggelsen på Angelltrøa gård.



Som referanseprosjekt har forslagsstiller vist til Havstein gård for høyde, takform og bredde på bebyggelsen.

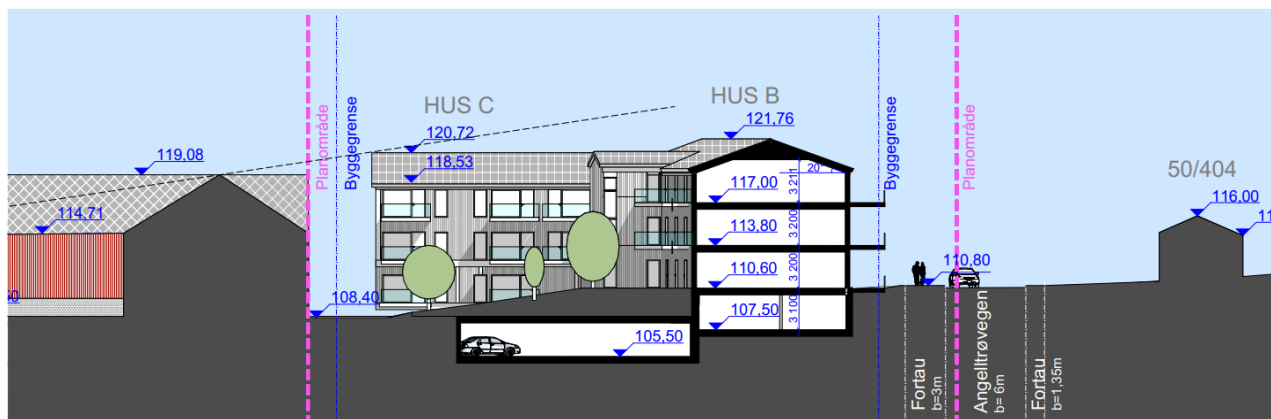
Deler av bebyggelsen ved Havstein gård er brukt som referanse.

Da Byplansjefen mener foreslåtte balkonger blir for dominerende, er det i samråd med forslagsstiller kommet fram til at balkonger skal gis en utforming der de delvis er plassert innenfor bygningskroppene og samtidig tillates krage ut maksimalt 1,8 meter over byggegrensene, istedenfor 2,6 meter som opprinnelig foreslått. Mer inntrukne balkonger vil også være bedre av hensyn til nabobebyggelsen i vest, gnr/bnr 50/14 og 50/18. Disse eiendommene har ikke sin hovedfasade mot det nye prosjektet, men vil få mange balkonger henvendt mot sin eiendom. Det er nødvendig å legge dette inn som vedtakspunkt som må avklares før sluttbehandling.



Illustrasjonen viser hvordan prosjektet henvender seg mot sørvest. Låven skimtes mellom bebyggelsen. Balkongenes dybde skal endres før sluttbehandling.

Bygningenes fasadehøyde fra terreng er tilnærmet lik låvens, men da planområdet ligger høyere i terrenget vil kotehøyden på mønet overskride mønehøyden på eksisterende låvebygg.



Illustrasjon viser mønehøydene og takvinkel sett opp mot eksisterende låve.

Angelltrøvegen ligger høyere enn planområdet, og gulvnivå på første etasje vil ligge noe lavere enn fortau. Spesielt for HUS B kan innsyn til leilighetene fra gata bli noe påtrengende.

Hensynssonen i KPA er knyttet til boligene på Angelltrøa sin bygnings- og strøkskarakter. Byplansjefen vurderer at den foreslåtte bebyggelsen danner et avklart rom, og avstanden som Angelltrøvegen gir skaper en buffer mot eksisterende lave boligbebyggelse. Saltak gjenspeiler stedspreget. Byplansjefen mener planforslaget derfor tilstrekkelig ivaretar lesbarheten av Angelltrøas bolig- og støkskarakter.

Bilparkering for boligene er redusert fra kravet på 1,2 til minimum 1,0 plasser per boenhet/70 m² BRA boligformål. Byplankontoret er enig i at lavere parkeringsdekning vil være rimelig her og mer i tråd med vurdering av dagens behov for bilparkering. Byplansjefen mener parkeringsdekningen som er satt er hensiktsmessig da det i området er gode muligheter for sykkel, gange og kollektivt, samtidig riktig av hensyn til lite fare for uønsket parkering. Kravet til sykkelparkeringsplasser er økt sammenlignet med kravet i KPA, til minimum 3 plasser per boenhet.

Det står i dag en bjørkeallé i Angelltrøvegen, fra Granåsvegen og forbi deler av planområdet. Nytt fortau vil kreve areal hvor denne alleen står. For å kompensere for dette, er det foreslått en bestemmelse om at området grønne karakter mot Angelltrøvegen videreføres ved at det etableres beplantning mot vegen knyttet til hvert byggefelt. Selv med beplantning vil ikke dette gjenskape dagens allé, men byplansjefen mener at fortausetableringen er en nødvendig følge av den planlagte utbyggingen.

Det er per i dag ledig skolekapasitet. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer skolekapasitet ved utbygging.

Klima, samfunn og miljø

Det er middels muligheter for å oppnå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk. For gående og syklende er det omtrent 1,4 km til Moholt lokale senter. Det er samtidig kun 200 meter til buss og en dagligvare. Like ved planlegger Miljøpakken gang- og sykkelanlegg fra Granåsvegen/Ingvald Ystgaards veg mot Brøset. Det pågår også et arbeid med ekspressykkelveg fra Moholt til Angelltrøa og videre til Skovgård. Dette tilrettelegger godt for

sykkel og sannsynliggjør alternativ til bruk av bil. Den lavere parkeringsdekningen i planen kompenseres med økt andel sykkelparkering (3 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA)

Sammendrag

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og i samsvar med føringer som oppfordrer til økt fortetting i by og bynære områder. Byplansjefen mener at planforslaget har gode kvaliteter, men at det også presser grensene for hva som kan godtas av utnyttelse i et område som må ta hensyn til kulturmiljø og antikvariske verdier. Det legges vekt på at den høye utnyttelsen ikke har store negative nabovirkninger, og ikke medfører riving av eksisterende bygninger. Dette gir grunnlag for foreslåtte utnyttelse.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart 14.11.2019. Det ble mottatt åtte innspill til planen som gjengis i korthet med plankonsulentens kommentarer til hver (se vedlegg).

Det ble varslet utvidelse av planområdet med annonse i Adresseavisa 01.09.2020 for å innlemme fortau på en strekning frem til krysset Granåsvegen/Ingvald Ystgaards veg. Det er sendt brev datert 01.09.2020 til hjemmelshavere med eiendommer innenfor varslet utvidet planområde og e-post ble sendt til aktuelle myndigheter. Voll arkitekter mottok ingen merknader til utvidelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen foruten drift av fortau. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: 3D-Illustrasjoner
- Vedlegg 6: Situasjonsplan

- Vedlegg 7: Snitt
- Vedlegg 8: Sol/skyggediagram, eksisterende situasjon
- Vedlegg 9: Sol/skyggediagram, ny situasjon
- Vedlegg 10: Støyrapport
- Vedlegg 11: Luftrapport
- Vedlegg 12: Innkomne merknader med kommentarer