

Saksframlegg

Detaljregulering av Øvre Marienlyst 3, r20190026, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/139 (222382/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Øvre Marienlyst 3.

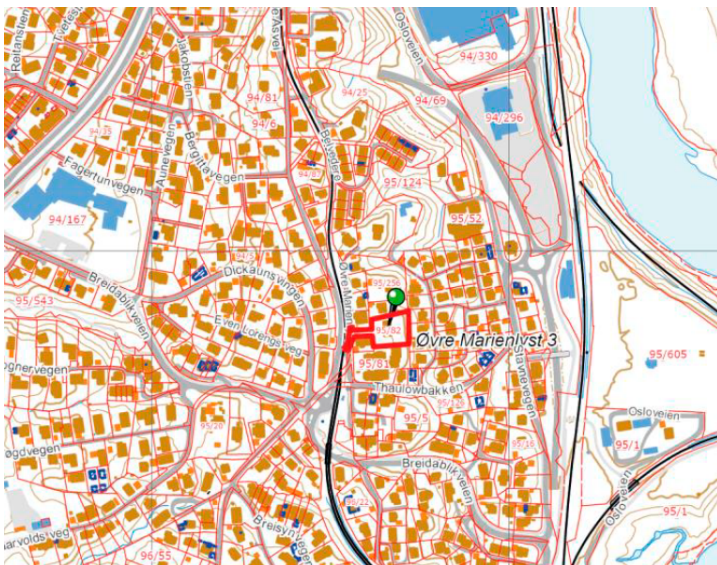
Reguleringsplanforslaget er vist på kart på og under grunnen i målestokk 1:500, merket Selberg Arkitekter AS, datert 2.12.2020, i bestemmelser sist endret 2.12.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 2.12.2020.

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

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget legger til rette for oppføring av 15 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg ved Breidablikk på Byåsen. Byggene foreslås i 2-3 etasjer, med parkeringskjeller under. Tomta har en eksponert beliggenhet, på toppen av en skråning og ligger høyere i terrenget enn nabo i nord.

Planforslaget er utarbeidet av Selberg arkitekter som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nyboli Invest AS. Se vedlagt planbeskrivelse for utfyllende beskrivelse av planforslaget. Komplette planforslag forelå 7.12.2020. Planforslaget ble første gang sendt inn komplett 3.7.2020, og tilbakemeldingsbrev, med forslag til endringer og suppleringer for at det skulle kunne anbefales, ble sendt den 24.8.2020.



Planområdet er vist med rødt strek på oversiktskartet. Det ligger nær Breidablikk trikkeholdeplass på Byåsen.

Trondheim kommune

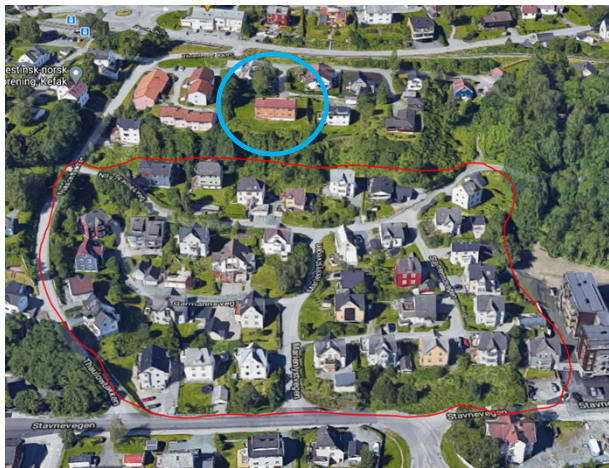
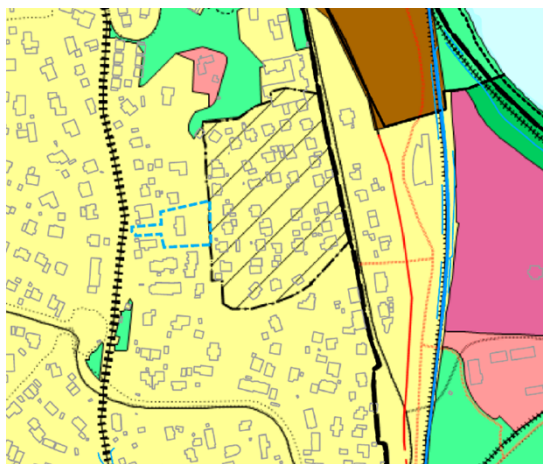
Planforslaget er supplert, men er ikke endret slik at det har fått en utforming som kan anbefales. Plankonsulent er gjort kjent med at planforslaget sendes til politisk behandling med negativ innstilling fra Kommunedirektøren. De ønsker likevel at planforslaget behandlet slik det foreligger.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger 150 meter nord for Breidablikk trikkeholdeplass. Gangavstand til Trondheim torg er 2,9 kilometer. Planområdet er cirka 2,6 dekar stort, og av dette reguleres 2,0 dekar til boligformål. Formålet er i tråd med arealformål i KPA. Det er i dag en firemannsbolig på tomta. Denne planlegges revet. Tetthetskravet i KPA er minimum 3 boliger per dekar (beregnet ut i fra en snittstørrelse på 70 m² BRA). For denne tomta blir kravet 6 boliger. I planen foreslås det 15 leiligheter. Leilighetene som er skissert er store, men omregnet til en snittstørrelse på 70 m² BRA per leilighet, som tetthetskravet i KPA legger opp til, tilsvarer BRA-tallet planen åpner for 20 boenheter. Det gir en foreslått tetthet på 10 boliger per dekar.

Østlig del av planområdet består av en bratt østvendt skråning med trær. Denne reguleres til grønnstruktur. Nord for planområdet er det en enebolig som ligger nær tomtegrensen, 3-4 meter lavere i terrenget.

Mot øst grenser planområdet i KPA til Marienlyst hensynssone kulturmiljø - *Karakteristisk «jernbaneverkstedboligby», tett utbygd med forholdsvis beskjedne bolighus i ganske små hager.* Boligeiendommene i hensynssonen ligger cirka 15 meter lavere i terrenget, med planområdet på en høyde i vest. Bylandskapet på Marienlyst er også avmerket i Riksantikvarens Askeladden-register og har regional verneinteresse.



Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i KPA, og grenser til hensynssone kulturmiljø. Flyfoto sett fra øst, med hensynssonen markert med rødt og planområdet med blått (google.com/maps).



På bildene sees firemannsboligen som står på tomta i dag. Bildet til venstre er sett fra sørøst, og illustrerer også høydeforskjellen mellom byggetomta og enebolig i nord. Bildet til høyre er sett fra sørvest. Foto: Nyboli Invest AS.

Trondheim kommune

Utfordringer i planarbeidet

Tettheten som foreslås i planen gir negative virkninger både for foreslått prosjekt og omgivelsene. Det er også to utfordringer med adkomstvegen, som er bratt og smal, og stabiliteten i skråningen som faller mot øst. Adkomstvegen skal slakes noe ut i ny situasjon, men bredden er det vanskelig å få gjort noe med. Utfordringer med skråningsstabiliteten er løst i forslaget (se vedlegg).



Foreslått prosjekt sett fra øst-sørøst.



Plankart på grunnen (til venstre) og under grunnen (til høyre). Det tillates en boenhet i sokkel mot øst (plankart under grunnen). Det reguleres også en utstikker i sokkelen mot øst, hvor det planlegges uterom oppå (kalt utsiktsplassen).

Vesentlige virkninger

Foreslått prosjekt framstår ikke godt nok tilpasset omgivelsene, det blir ruvende i bylandskapet og over hensynssone kulturmiljø, gir skygge og innsyn til naboer. Eget uterom har for lav kvalitet.

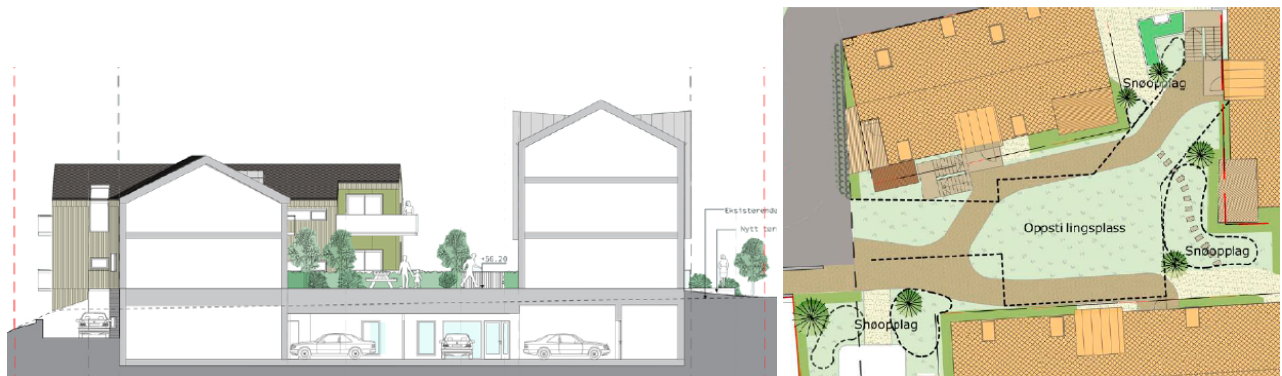
Felles uterom

Foreslått boligtetthet gjør at kvaliteten på felles uterom ikke blir god nok. Boliger rundt et tun er et godt utgangspunkt, men mesteparten av tunet må her være tilgjengelig for brann- og redningskjøretøy. Det fører til at brukskvaliteten blir for lav. Kjørbart areal kan være tilleggsareal, men skal ikke regnes med i uteromsregnskapet. Hele arealet er medregnet i planforslaget, noe som gir et misvisende uteromsregnskap. Tunet har i tillegg mye skygge på dagtid, da det er smalt og har et tre etasjer høyt bygg på sørsiden.

Trondheim kommune

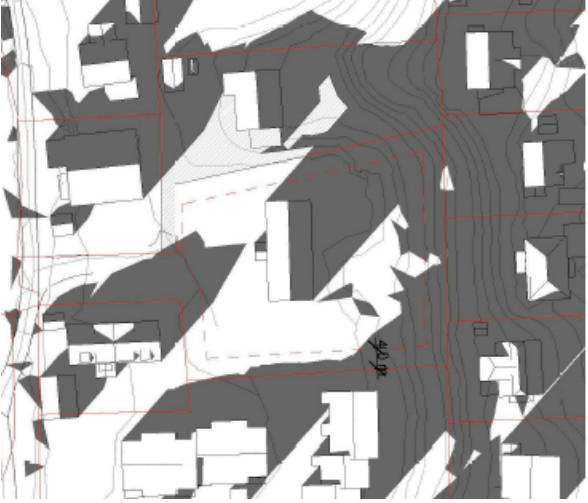
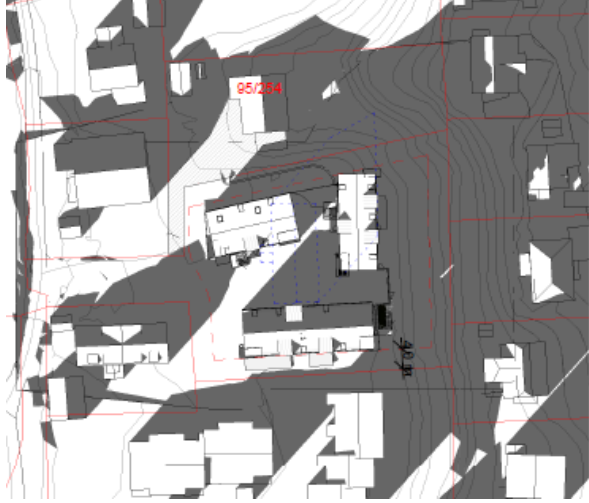
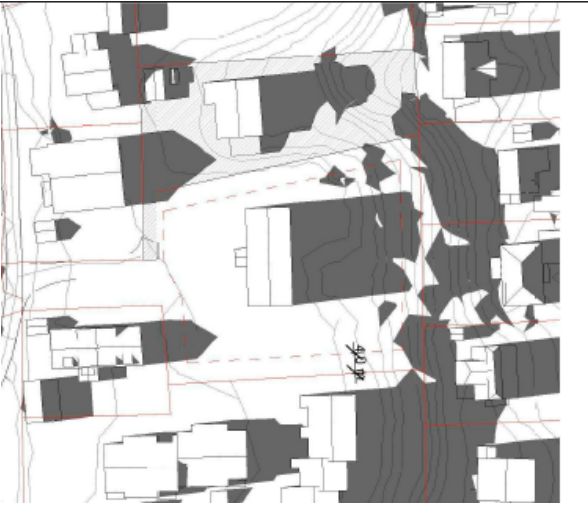



Illustrasjonsplanen viser uterommet. Felles uterom har tre hoveddeler; tunet, lekeplassen i sørvest og utsiktsplass mellom byggene i øst (markert med lilla, stiplet strek).



Snitt nord-sør viser høyden på byggen i sør (til høyre) versus bredden på tunet. Mesteparten av tunet må være kjørbart areal grunnet framkommelighet for brannbil.

Lekeplassen har fått en god plassering, men kunne gjerne vært større. Utsiktsplassen har ikke gode solforhold. Den får sol på morgenen, men har ikke sol på dagtid og kun sol cirka klokka 18-20 midtsommers.

	Eksisterende situasjon	Planlagt prosjekt
21.3. klokka 15.00	 <p>Planområdet og naboen i nord har gode solforhold i eksisterende situasjon.</p>	 <p>Uterommet til foreslått prosjekt har gode solforhold sørvest på tomten, men ikke på tunet eller på utsiktsplassen i øst. Foreslått prosjekt vil gi naboen i nord betydelig mer skygge på sin balkong og i hagen.</p>
23.6. klokka 18.00	 <p>Planområdet og naboen i nord har gode solforhold i eksisterende situasjon.</p>	 <p>Foreslått prosjekt får gode solforhold. Nabo i nord blir ikke berørt. Naboer i øst får mer skygge enn i dagens situasjon.</p>

Boligkvalitet

De fleste leilighetene får gode utsiktsforhold. Nedkjøring til parkeringskjeller ligger helt inntil det ene boligbygget og svært nær en terrasse, noe som forringer boligkvaliteten for disse leilighetene. En presset situasjon på tilgjengelig tomteareal gir seg også uttrykk i at det ikke er plass til det antall renovasjonsbeholdere som kommunen mener det er behov for.



To fasader og en terrasse/balkong får nedkjøring til parkering tett på.

Trondheim kommune

Virksomheter for naboer

Foreslått tetthet gir negative virkninger for naboene. Leilighetsbygg er plassert kun 4 meter fra nabogrensen i sør og 4-5 meter fra nabogrensen i nord, og det er her nabobebyggelsen er nærmest planområdet.

Nabo i nord får negative skyggeeffekter på nøkkeltidspunktet 21.3. klokka 15. Deler av uteplassen/balkongen skyggelegges og den sørvendte delen av hagen får mer skygge. Nedkjøring til parkering foreslås regulert kun 1 meter fra grensen mot nabo. Naboen har sin uteplass nær den foreslåtte nedkjøringen, og får ulempene det gir visuelt og med støy.



Figuren til venstre viser foreslått prosjekt sett fra nabotomta i nord. Nabotomta ligger lavere i terrenget. Balkongen til naboen er nær nedkjøring og innkjøring til parkeringskjeller, med de visuelle og støyende ulempene det gir. I figuren til høyre sees det samme i snitt nord-sør. Tomtegrensen er vist med rød stiplede linje.

Nærmeste nabobygg i sør ligger nært eiendomsgrensen. Bygget som foreslås mot sør er i tre etasjer og kun 4 meter fra eiendomsgrensen. Det vil bli dominerende og gi mye innsyn til naboens uterom.



Nærmeste nabo sør for planområdet er ei rekkehusrekke. Foreslått prosjekt i tre etasjer 4 meter fra tomtegrensa framstår påtrengende for uterommet til de nærmeste boligene.

Naboer i øst har større avstand til foreslått bebyggelse, men ligger betydelig lavere i terrenget. Solforholdene for ettermiddags- og kveldssol i dagens situasjon er ikke de beste for naboer i øst, grunnet helning på terrenget og trær i skråningen. I planforslaget er terrenget foreslått hevet opp mot 2 meter nær skråningskanten. Hevingen av terrenget i tillegg til bygg i 2-3 etasjer nær skråningen vil framstå ruvende og gi negative skyggeeffekter.



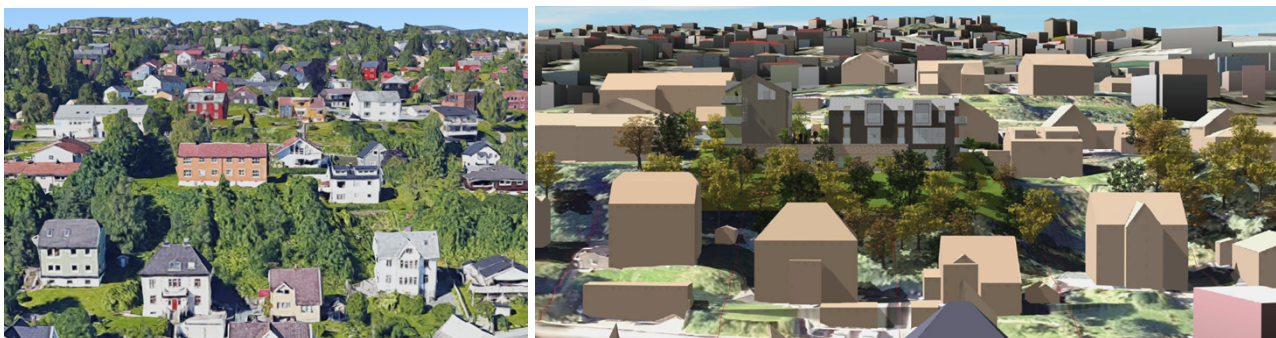
Nærmeste naboer i øst ligger betydelig lavere i terrenget. Foreslått bebyggelse er plassert helt inntil skråningen, samt at terrenget er hevet og det er en utstikker i form av utsiktsplassen. Hevingen av terrenget tilsvarer cirka 2 meter mot skråningen i øst (se rød pil). Eksisterende terreng er vist med stiplede sort strek.

Trondheim kommune

Virkninger for strøkskarakter, kulturmiljø og bylandskap

Byggene i planforslaget er plassert nær toppen av skråningen og har i tillegg vist en heving av eksisterende terreng på denne delen av tomta. Dette gjør at byggene blir veldig synlige og ruvende i bylandskapet over hensynssonen for kulturmiljø som ligger nedfor skråningen i øst. Foreslått bebyggelse burde vært reduseres i høyde og/eller trukket lenger unna skråningen. Saltak passer med strøkskarakteren i området, men bruk av arker/takoppløft med store vinduer virker noe dominerende.

Større trær må vike grunnet prosjektets tetthet. Bevaring av større trær ville virket visuelt dempende på byggenes høyde, myket opp overgangene til nabobebyggelsen og skjermet for innsyn. Den grønne skråningen reguleres grønt og trærne her bevares, noe som er positivt for bylandskapet, bioveier og stabilitet i skråningen.



Eksisterende bebyggelse og foreslått prosjekt sett fra øst.

Potensialet for grønne reiser

Boliger her vil bidra middels til oppnåelse av nullvekstmålet for personbiltrafikk. Planområdet ligger nær kollektivtransport, med holdeplass for både trikk og buss. Avstand til nærmeste lokale sentrum (Sverresborg) er over en kilometer, noe som gir lav måloppnåelse. Samtidig gir gangavstand til sentrum (mellom 2,5 og 5 kilometer) middels måloppnåelse. Det er tilsvarende avstand til store arbeidsplasser og studiesteder, noe som også er positivt.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer foreslått tetthet som for høy for tomta av flere grunner:

- Bryter med strøkskarakteren
- For massivt på en eksponert tomt i bylandskapet og over hensynssone kulturmiljø
- For store negative virkninger for naboene i form av innsyn og skygge
- Ikke nok felles uterom og ikke god nok kvalitet på felles uterom
- Nedkjøringen til parkeringskjelleren ligger for tett på naboeiendom og foreslått nytt leilighetsbygg i nord, og dette går ut over boligkvaliteten

Vurdering av boligkvalitet og uterom

Alle boligene i prosjektet er illustrert med privat uterom i form av balkong eller terrasse. De fleste boligene i prosjektet vil få god utsikt og gode solforhold. Det er positivt at parkeringen er lagt under bakken, slik at arealet på bakken kan brukes til felles uterom. Men felles uterom er likevel for lite og har ikke tilstrekkelig kvalitet grunnet mye kjørbart areal og for lite sol.

Vurderinger omkring strøkskarakter, kulturmiljø, bylandskap og grønnstruktur

Foreslått utnyttelse gjør at det ikke er mulig å bevare eksisterende store trær. Eksisterende trær kan bidra til å dempe ny bebyggelse visuelt og være en buffer mellom naboer og foreslått prosjekt. I tillegg er eksisterende trær positivt for bevaring av strøkskarakteren, sammenheng i bioveier og overvannshåndtering. Kommunedirektøren mener derfor at det er uheldig at bevaring av trærne

Trondheim kommune

ikke er sikret i planforslaget ved at bebyggelsen er redusert. Samtidig ser kommunedirektøren det som positivt at skråningen reguleres til grønnstruktur.

Andre hensyn

Det er tilstrekkelig skolekapasitet, både i dag og i framskrevet situasjon. Planen har ingen store konsekvenser for klima, samfunn, miljø eller folkehelse.

Medvirkningsprosessen

Ved varsling av oppstart kom det åtte innspill. Innspillene er vedlagt i sin helhet og oppsummert i planbeskrivelsen. Naboer i øst og nord påpeker at de vil få betydelig mer skygge. Fylkeskommunen anbefaler sterkt at bebyggelsen ikke plasseres lenger øst enn dagens firemannsbolig av kulturhistoriske hensyn. Foreslått prosjekt er ikke vesentlig endret som følge av disse innspillene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav, og planen har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at dette er et fornuftig sted å fortette, da det er knapt 3 kilometer avstand til sentrum. Tomta tåler høyere utnyttelse enn den har i dag, men foreslått tetthet viser seg imidlertid å være for høy. Det går ut over uterommet og dermed boligkvaliteten, utfordrer strøkskarakteren og gir naboene for mange ulemper. Kommunedirektøren vurderer dermed at planforslaget ikke holder nødvendig planfaglig kvalitet og anbefaler at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 11.1.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Trine Gjessen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 6: Kvalitativt uteareal
- Vedlegg 7: Terrengsnitt
- Vedlegg 8: Sol-skyggeforhold
- Vedlegg 9: 3D-illustrasjoner og fjernvirkning
- Vedlegg 10: Vegplan og lengdesnitt
- Vedlegg 11: Normalprofil av veg
- Vedlegg 12: Teknisk notat veg

Trondheim kommune

- Vedlegg 13: Prinsipiell VA-plan
- Vedlegg 14: VA-notat
- Vedlegg 15: Brannteknisk hovedutforming
- Vedlegg 16: Arealoppsett
- Vedlegg 17: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 18: ROS-analyse
- Vedlegg 19: Inkomne merknader
- Vedlegg 20: Utvidet terrengsnitt
- Vedlegg 21: Oversiktskart
- Vedlegg 22: Renovasjonsnotat