

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 16.11.2017
Sak: 167/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Magnus Den Godes gate 22, r20150020, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/24305

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Magnus den Godes gate 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 12.9.2017 med bestemmelser senest datert 12.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.9.2017

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

Saksordfører: Bernt Brovold (Sp)

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Magnus Den Godes gate 22, r20150020, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/24305-60

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Magnus den Godes gate 22 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, senest datert 12.9.2017 med bestemmelser senest datert 12.9.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.9.2017. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Gartneriet AS (eid av Trym Bolig AS). Planområdet omfatter eiendommene gnr. 404/bnr. 417, 418 og 448. Kommunen mottok komplett planforslag 19.12.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med en høyere utnyttelsesgrad, økte byggehøyder og en annen bebyggelsesstruktur enn i gjeldende reguleringsplan fra 2007, som tillater 3 150 m² BRA kvartalsbebyggelse. Planforslaget legger til rette for inntil 5 400 m² BRA.



Figur 1: Planområdet ligger på Øya/Elgeseter. Oversiktskartet viser planområdet med rød linje.

Planområdet

Planområdet ligger på Øya/Elgeseter. Det er på ca. 4 daa og grenser til Magnus den Godes gate og den verneverdige bebyggelsen på Marinevold, også kalt Skitbyen, i sør, Gartneriet barnehage i vest og firemannsboliger i nord og øst. Området har en åpen og grønn karakter med mindre trehusbebyggelse, blant annet med arbeiderboliger tegnet av Sverre Pedersen. Planområdet er regulert til boligformål, men er ikke bebyggt. Dagens bruk av eiendommene er midlertidig parkeringsplass.

Beskrivelse av planen

Det er planlagt ny utbygging av 5 400 m² BRA til boliger, noe som gir ca. 75 boliger. Det gir en utnyttelse på 18,7 boliger pr. dekar. Det er foreslått fem frittliggende bygg i tre til fem etasjer. Det skal opparbeides maks 0,5 parkeringsplass for bil i kjeller per boenhet, og sykkelparkering for minimum 2 sykler per boenhet. Bebyggelsen mot Magnus den Godes gate og Tellefsens gate er i tre til fire etasjer for å tilpasse seg den lave boligbebyggelsen i hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap på Marinevold. Byggene med fem etasjer ligger inne i planområdet. Det er foreslått avsatt 1 650 m² uteoppholdsareal på egen grunn på bakken, og felles takterrasser på tre av byggene. Det oppfyller krav til uterom for bolig i kommuneplanens arealdel. Opparbeidelse av fortau, trerekke langs planområdet og langs barnehagen, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg er rekkefølgekrav i planen.



Figur 2: Illustrasjon av forslag til ny bebyggelse i planområdet.

Virkninger

Av vesentlige virkninger har det vært mest oppmerksomhet rundt byggehøyder og tetthet i planområdet, hvilke virkninger utbyggingen har for nabobebyggelsen og trerekken i Magnus den Godes gate.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Ca. 75 nye boliger i et sentrumsnært område bidrar positivt til målsetningen om fortetting, reduksjon av CO₂-utslipp og om å få flere til å gå, sykle og reise kollektivt.

Tidligere vedtak og planpremisser

I kommuneplanens arealdel 2012-24 er området avsatt til sentrumsformål. Planforslaget har ingen avvik fra kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplan er r1001i fra 2007, der området er regulert til bolig. Avvik mellom planforslaget og gjeldende reguleringsplan omfatter hovedsakelig utnyttingsgrad, byggehøyder og bebyggelsesstruktur.

Komplett planforslag ble sendt inn til kommunen sommeren 2015. Planforslaget viste en utbygging på maksimalt 6 400 m² BRA i karrébebyggelse. Forslaget ble avvist i bygningsrådet 20.10.2015, sak 140/15. Det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Magnus den Godes gate 22. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg arkitekter AS, datert 20.3.2015, sist endret 2.7.2015, i bestemmelser sist endret 31.8.2015 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 31.8.2015. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Bygningsrådet mener det aktuelle arealet med fordel kan bygges ut med høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan. Denne delen av byen har i lengre tid vært gjenstand for betydelige forandringer, blant annet som følge av utbyggingen av St. Olavs Hospital og Teknobyen. Fremover vil denne utviklingen fortsette blant annet med NTNUs campusprosjekt. Magnus Den Godes gate er dermed en svært sentralt beliggende tomt som, i tråd med intensjonene i KPA og fortetningspolitikken, bør gis en høy utnyttelsesgrad. Bygningsrådet mener imidlertid de foreliggende planene må bearbeides med tanke på at den nye bebyggelsen må fungere bedre sammen med sine omgivelser – både dagens bebyggelse og eventuelle nye bygg i fremtiden. Bygningsrådet anbefaler derfor at det igangsettes en arkitektkonkurranse for utforming av området som tar utgangspunkt i en bebyggelse på maksimalt 6.000 kvadratmeter."

På bakgrunn av vedtaket ble det i januar 2016 gjennomført en arkitektkonkurranse med tre inviterte arkitektkontor. Foreliggende planforslag baserer seg på vinnerforslaget.

Det innsendte planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i bygningsrådet 7.2.2017, sak 28/17. Det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Magnus den Godes gate 22 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Før sluttbehandling skal det vurderes om byggegrensa skal trekkes minst tre meter tilbake fra Magnus den Godes gate, og det må avklares hvorvidt det medfører behov for en reduksjon i totalt bruksareal for å oppnå tilstrekkelig god bokvalitet. Bygningsrådet ber om at planforslaget bearbeides fram til sluttbehandling i tråd med følgende punkter:

- 1. Bygningsmassen skal trekkes tilbake fra fortauet slik at det kan opparbeides en allé med store gatetrær på nordsiden av i Magnus Den Godes gate lik den på sørsiden av gateløpet.*
- 2. Antall parkeringsplasser justeres ned til 0,5 eller lavere per boenhet ettersom dette er svært nært Elgeseter gate med Trondheims høyeste bussfrekvens.*
- 3. All sykkelparkering med unntak av besøksparkering skal legges til kjeller for å gi bedre uteareal.*
- 4. Det skal vurderes hvordan uteoppholdsareal for boligene i størst mulig grad kan dekkes på bakkeplan.*

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra partiene Ap, SV, MDG, V, KrF, V, SP følger saken: Bygningsrådet mener at det er svært uhensiktsmessig at lekearealene til Gartneriet Barnehage skal brukes som uteareal av andre ettersom barnehagen er samlokalisert med Gartneriet avlastningsbolig som er et tilbud med barneboliger for alvorlig somatisk syke barn."

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planforslaget vil gi høy utnyttelse av tomta, i tråd med kommuneplanens arealdel hvor området er vist som sentrumsformål. Planforslaget åpner for å etablere fem frittliggende bygg i tre til fem etasjer i et område som er preget av tradisjonelle firemannsboliger med store hager.

Typologien til den nye bebyggelsen, med frittliggende bygg på tomta er tenkt for å til en viss grad ta hensyn til den åpne karakteren i området. Rådmannen mener at den valgte utformingen ikke ivaretar optimale uterom rundt bebyggelsen. Omkringliggende bebyggelse har en klar struktur som ligger langs gatene og danner kvartal, med grønne, åpne rom i midten. Planforslaget fremstår grønt, men typologien og tettheten som er foreslått skaper små uterom. Bebyggelsen opprettholder en gangforbindelse gjennom planområdet fra Magnus den Godes gate i sør til Johan Svendsens gate i nord, som er positivt for ferdsel i området.

Det ble vedtatt i bygningsrådet 7.2.2017 å trekke bebyggelsen minst tre meter fra fortau i Magnus den Godes gate for å videreføre et grønnere preg og symmetri i gata. Plankonsulenten argumenterer for at en trerekke mellom parkeringsplassene i gata legger opp til en helhetlig trerekke som følger regulerte trær foran barnehagen, og at dette gir best mulig utnyttelse av tomtene langs gaten og bidrar til fortetting. Etablering av nye trær langs ny bebyggelse og barnehagen samt plassering av nytt midtbypunkt blir da rekkefølgekrav.

Rådmannen har vurdert å trekke trerekka og bebyggelsen 3 meter mot nord, men forstår plankonsulentens argumenter for å beholde trerekka i gata. Når også trærne langs barnehagen flyttes til anvist plassering i gjeldende reguleringsplan, vil dette danne en helhetlig allé som kan videreføres østover over tid ved ytterligere fortetting. Rådmannen har derfor ikke laget et alternativt forslag med allé på innsiden av fortauet, og mener at situasjonen for alléen med denne løsningen blir god. Dette støttes av byantikvaren.

Ny bebyggelse i planen ligger tett på nabogrense i nord, noe som gir mye skygge for naboene, spesielt i mars.

Rådmannen mener at det er uheldig å plassere bebyggelsen på en slik måte at det begrenser naboenes muligheter for å kunne fortette sine eiendommer. Rådmannen har vurdert å redusere byggene en etasje mot nord-øst eller trekke bebyggelsen lenger unna byggegrense i nord, og eventuelt også fjerne eller redusere blokka i midten, noe som ville lagt til rette for bedre uterom på planområdet for fremtidige beboere.



Figur 3: Perspektiv i Magnus den Godes gate.



Figur 4: Solforhold 21. mars kl. 15 i forslag til ny plan.

Det kom inn merknad ved offentlig ettersyn fra naboer i nord-øst, som ba om at det vurderes å trappe ned bebyggelsen også mot nord. Rådmannen mener at de negative konsekvensene for naboene er store, men at dette må veies opp mot målet om fortetting, og at dette er et viktig sted i byen å bygge tett. Etter offentlig ettersyn er byggegrensene trukket noe tilbake blant annet mot nord for å sikre at det ikke kan bygges nærmere naboene enn det som er vist på sol- og skyggediagrammene. Det er også lagt inn bestemmelse om at den nye bebyggelsen i nord ikke kan ha nordvendte balkonger mot firemannsboligene der det kommer nært på utendørs oppholdsarealer.

For å sikre intensjonen i prosjektet og best mulig tilpasse seg til omkringliggende bebyggelse, bør fasadene utformes med helhetlige og rolige flater som tre eller puss/farget betong, og med farger som harmonerer innbyrdes og med omgivelsene. Rådmannen har vurdert å anbefale tre som fasademateriale for å tilpasse mot omkringliggende trehusbebyggelse, men har med støtte fra byantikvaren kommet fram til at fargebruk er et viktigere tilpasningsgrep i denne saken, da den verneverdige bebyggelsen på Marinevold og firemannsboliger omkring tomten har et stort mangfold av farger. En bør samtidig unngå fasader med et urolig uttrykk som kan skje ved bruk av for eksempel plater som stykker opp fasadeflatene. I Elgeseter-området finnes det gode eksempler på puss-arkitektur med farger, som den nye bebyggelsen kan relatere til. Rådmannen vil derfor anbefale at byantikvaren bistår med valg av fasademateriale og farger. Plankonsulenten er enig i anbefaling om ulike farger i fasadene og videre samråd med byantikvaren. Det er derfor tatt inn en bestemmelse om at bygningene skal ha ulike farger, som innbyrdes harmonerer og som er tilpasset omgivelsene. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av byggesøknaden. Plan for fasadematerialer og fargebruk skal utarbeides i samråd med byantikvar.

Avveining av konsekvenser

Utbygging av planområdet i Magnus den Godes gate vil gi et viktig bidrag til boligbyggingen i Trondheim, og bygger opp under kommunens fortettingsstrategi og styrking av sentrum. Tettheten går på bekostning av uterommene. Både gjeldende plan og planforslaget vil gi skyggevirksomheter for naboer. Hensynet til kommunens overordnede mål for fortetting anses som viktigere enn forskjellen på skyggevirksomhetene mellom gjeldende reguleringsplan og planforslaget.

Rådmannen vurderer at parkeringsdekning for barnehagen er ivarettatt. Parkeringsareal som benyttes av barnehagen i dag på felles adkomststrampe inngår ikke i reguleringsplanforslaget. Gjeldende plan r1001i gjelder fortsatt på barnehagetomta, og areal avsatt til felles avkjørsel/

Trondheim kommune

parkeringsplasser. Besøksparkeringsplasser, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehagen tilrettelegges for med offentlige korttids-parkeringsplasser langs Magnus den Godes gate.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeiding av infrastruktur knyttet til planen er satt som rekkefølgekrav. Kommunen må påregne kostnader til drift av de offentlige anleggene: veier, fortau, treallé og offentlige parkeringsplasser langs Magnus den Godes gate. Planen vil kunne bidra til at skolekapasitet på Ila skole blir nådd. Dette kan føre til at kommunen kan gjenåpne Kalvskinnet skole.

Medvirkningsprosess

Oppstartsmøte ble holdt 10.6.2014. Byplankontoret anbefalte oppstart av en ny reguleringsplan på et egnet prosjekt som tar hensyn til dagens situasjon. Kunngjøring av oppstart av detaljregulering ble annonsert i Adresseavisen den 3.2.2015. Det kom inn fem merknader ved oppstart av reguleringsplanarbeidet. Merknadene, som omhandlet hovedsakelig trafiksikkerhet, grunnforhold, støy og støv, er ivaretatt. Det ble fremmet et planforslag som ikke tok hensyn til dagens situasjon og som ble avvist av bygningsrådet 20.10.2015. Det ble i januar 2016 gjennomført en arkitektkonkurranse med tre inviterte arkitektkontor. Det ble arrangert nabomøte 7.6.2016, der ca. 10 naboer deltok og der ulike alternativer til planforslag ble presentert. I oktober 2016 ble revidert planforslag, utarbeidet gjennom samrådsmøter, sendt ut til naboer til orientering før innsending av nytt komplett planforslag.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til høring den 7.2.2017 og lå ute til 25.3.2017. Det kom inn seks merknader. Merknadene kom fra Fylkesmannen, Statens vegvesen, Statskraft, Trøndelag brann- og redningstjeneste, Sør-Trøndelag fylkeskommune og naboer. De omhandlet hovedsakelig grunnforhold, trafikk, fjernvarme, brannsikkerhetstiltak og vernehensyn og er ivaretatt og svart ut i planbeskrivelsen. Merknad fra naboer om byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse er svart ut i planbeskrivelsen. Ny bebyggelse hensyntar eksisterende bebyggelse i tilstrekkelig grad. Etter offentlig ettersyn er byggegrensen blitt noe justert, og det er lagt til bestemmelse om at det ikke kan være balkonger på fasaden som kommer tettest på naboers utearealer.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Det er positivt at planen sikrer at det kan bygges flere gode boliger i sentrum. Dette bidrar til å underbygge nullvekstmålet og utvikling av Elgeseterområdet til en attraktiv og mangfoldig bydel. Byantikvaren og rådmannen er etter nærmere vurdering enig i at alléen kan plasseres som i gjeldende reguleringsplan. Da trenger man ikke å trekke bebyggelsen tilbake fra gaten, og planforslaget kan vedtas slik det framlå ved offentlig ettersyn. Rådmannen mener at selv om uterommene inne i prosjektet kunne vært mer optimale, er det her akseptabelt fordi det er gode uteområder i nærheten.

Rådmannen i Trondheim, 20.1.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Maria Nervik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Sol- og skyggestudier
- Vedlegg 6: Uteoppholdsareal