

Saksframlegg

Detaljregulering av Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2, r20130036, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 13/15355-79

Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternativer for detaljregulering av Innherredsveien 103.

Alternativ 1: Detaljregulering av Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 1, datert 27.8.2014 sist endret 12.9.2018, med bestemmelser senest datert 6.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 6.5.2019.

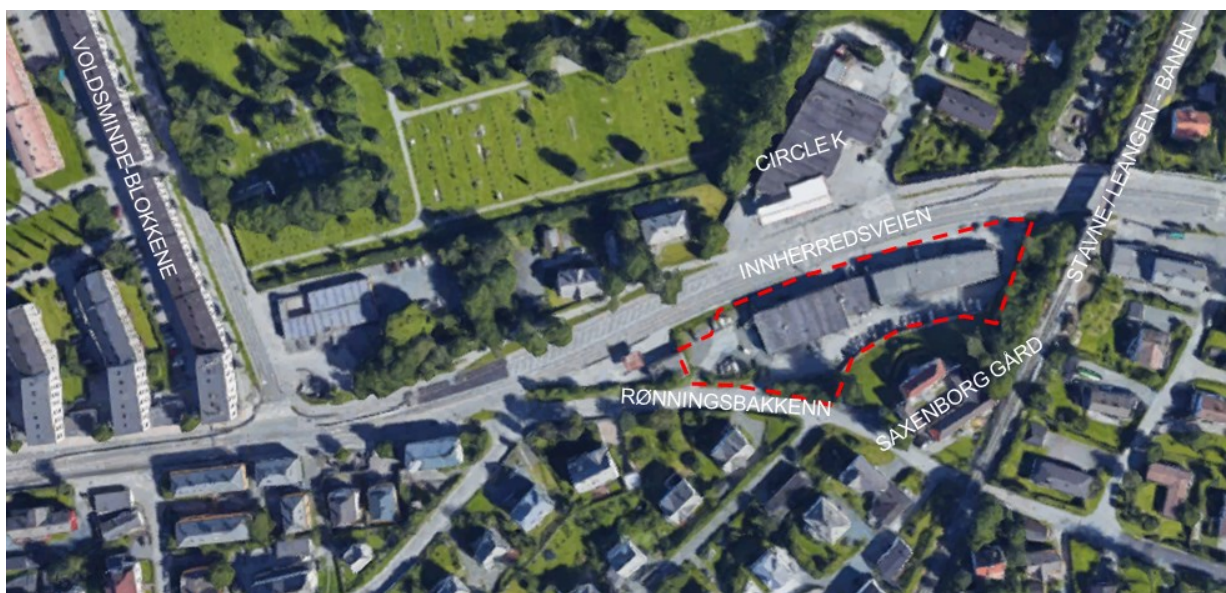
Alternativ 2: Detaljregulering av Innherredsveien 103 og Rønningsbakken 2 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket alternativ 2, datert 27.8.2014 sist endret 2.5.2019, med bestemmelser senest datert 6.5.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen senest datert 6.5.2019.

Bystyret vedtar alternativ 2.

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

Saken gjelder

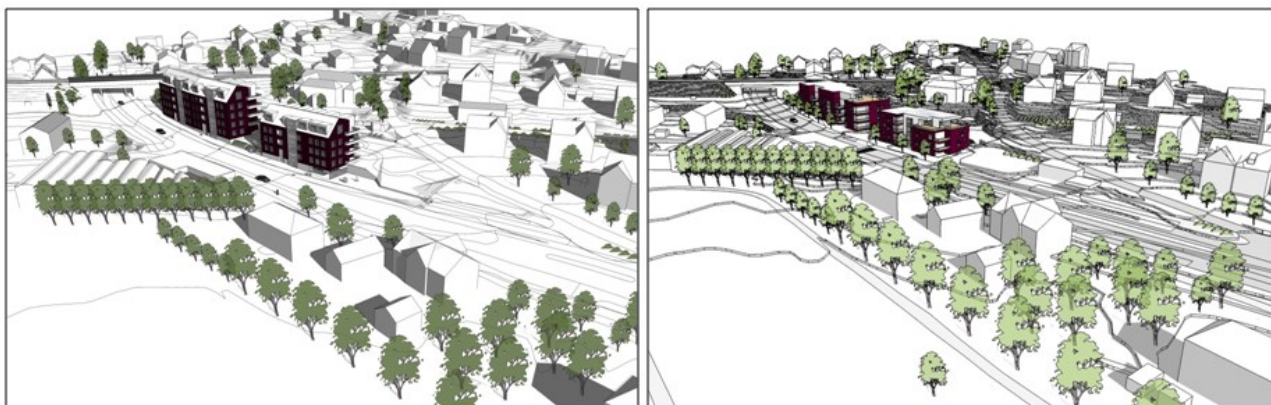
Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med innslag av næring i Innherredsveien 103, vis-à-vis bensinstasjonen (nå Circle K) og nedenfor Saxenborg gård. Planen skal også sikre sikten til Saxenborg gård opp langs Rønningsbakken, ved at det legges en offentlig park på Rønningsbakken 2. Det tillates ikke bebyggelse på Rønningsbakken 2.



Planområdet vist med stiplede linje. Saxenborg gård grenser til planområdet mot sør.

Trondheim kommune

Planforslaget har to alternativer. Alternativ 1 er utarbeidet av Voll arkitekter på vegne av tiltakshaver Innherredsveien 103 AS. Alternativ 2 er utarbeidet av Rådmannen. Etter at bygningsrådet avviste planforslaget ved andre gangs behandling 20.3.2018, ser de to alternativene nå slik ut (illustrasjoner under):



Til venstre er alternativ 1 med maksimalt seks etasjer og cirka 60 leiligheter. Til høyre er alternativ 2 med maksimalt fire etasjer og cirka 42 leiligheter (hvis samme løsninger for leilighetsplaner benyttes).

Det er et eksisterende næringsbygg i planområdet, som forutsettes at rives. Bygget er tegnet av arkitekt Herman Krag, og har arkitektonisk verdi. Den eldste delen av i alt tre byggetrinn er fra 1954. Bygningen brukes i dag til varehandel, lager, verkstedhall og kontor.

Saxenborg gård grenser til planområdet i sør. Det lukkede gårdsanlegget fra tidlig 1800-tall er sjeldent godt ivaretatt og har fredningsverdi. Det er kulturhistorisk hensynssone rundt gårdsanlegget og denne sonen videreføres i planen. Den eksisterende bygningen i Innherredsveien 103 viser hensyn til Saxenborg gård både ved at den kun er to etasjer og ved at den midtre delen, rett foran hovedbygningen til Saxenborg gård, er lavere.

Planområdet ligger nært småhusbebyggelsen mot sør og er godt egnet til ny boligbebyggelse. Utbyggingen er i tråd med kommunens mål om fortetting i områder med sentrumsformål og langs kollektivåre. Utfordringen har vært å finne riktig balanse mellom høy nok utnyttelse på den nye bebyggelsen, tilstrekkelig hensyn til Saxenborg gård og tilpasning til småhusbebyggelsen i området. Bygningsmassen får en svært synlig plassering langs Innherredsveien, som er en av hovedinnsfartsårene til Trondheim sentrum. Det er derfor viktig at byggene får høy visuell kvalitet.

Ved første gangs behandling av planforslaget 3.11.2015 mente Rådmannen at bebyggelsen var for høy og tok for lite hensyn til Saxenborg gård. Rådmannen benyttet seg derfor av muligheten til å legge ut et alternativ i tråd med plan- og bygningsloven § 12-11.

Til første gangs behandling anbefalte Rådmannen at kun alternativ 2 ble vedtatt lagt ut på høring. Bygningsrådet vedtok å legge begge alternativer ut på høring.

Bygningsrådet vedtok også følgende:

“Forhold som særlig ønskes belyst i høringsperioden er høyde og innsyn til Saxenborg, eventuell bruk av første etasje til næringsvirksomhet og byggelinjer mot Innherredsveien dersom det blir aktuelt med redusert gatebredde på det aktuelle stedet. Parkering legges under bakken”.

I høringsperioden kom det varsel om innsigelse fra Statens vegvesen. De mente at en avkjørsel direkte ut i Innherredsveien ville kunne forsinke bussen (nå Metrobussen). Andre merknader omhandlet hensyn til Saxenborg gård og småhusbebyggelsen, sikring av jernbanelinja på sørsiden av planområdet, trafiksikkerhet i Rønningsbakken, innlemming av nabotomt (Statoils tomt) i planområdet og fortetting. Sør-Trøndelag fylkeskommune (STFK) mente at lystgårdene er en viktig

Trondheim kommune

del av Trøndelags historie og fortsatt bør være synlige i landskapet, også i byområdene. Samtidig skal fortetningsstrategien følges opp. Fylkeskommunen mente at balansen mellom fortetting og hensynet til synlighet for Saxenborg gård blir ivaretatt av begge alternativene. Fylkeskommunen hadde ikke vilkår til egengodkjenning. Riksantikvaren ble koblet inn og var på befaring. De varslet ikke innsigelse, men kom med en sterk anmodning om å gjøre endringer i planen for å ivareta gården. Alle merknader fra høringsperioden er kommentert i planbeskrivelsen.

Ved andre gangs behandling 20.3.2018 vedtok bygningsrådet å avvise saken. Vedtaket ble: *Bygningsrådet avviser forslag til detaljregulering av Innherredsveien 103. En framtidig reguleringsplan må i større grad hensynta Saxenborg gård, jfr innspill fra Riksantikvaren. En regulering bør inkludere bensinstasjonstomta i vest og henge naturlig sammen med reguleringsplanen for Fv 910 Innherredsveien.*

På bakgrunn av bygningsrådets vedtak er det foreslått endringer i planforslaget i begge alternativene. Planområdet er utvidet, og "bensinstasjonstomta i vest", heretter kalt Rønningsbakken 2, ble innlemmet i planområdet og regulert til offentlig park for å sikre sikten mot Saxenborg gård.



Plankart for alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre.

Endringer i planforslaget er følgende for begge alternativene:

Planområdet er utvidet til å omfatte det meste av Rønningsbakken 2. Planen og planområdet harmonerer med plan for fylkesvei 910, Innherredsveien. Rønningsbakken 2 foreslås hovedsakelig regulert til offentlig park. Øvrige endringer er ulike for de to alternativene.



Planen for fylkesvei 910, Innherredsveien, er ikke vedtatt ennå, men plankartet per dags dato ser slik ut.

Trondheim kommune

Endringene for alternativ 1, utarbeidet av forslagsstiller Innherredsveien 103 AS, er følgende: Rammene for bygninger er endret ved at tillatt maksimal høyde på bebyggelsen (mønehøyde) er senket 0,5 meter, og takform er bestemt skal være saltak i stedet for flate tak. Det tillates karnapper med bredde opptil 4 meter. Det er fremdeles fem etasjer i den vestre blokka og seks etasjer i den østre. Den vestre blokken er flyttet noe nærmere nabogrense til Rønningsbakken 2, slik at mellomrommet mellom de to blokkene øker med cirka 4 meter. En liten del av Rønningsbakken 2, mot Innherredsveien, foreslås regulert til offentlig torg. Det er sikret i bestemmelsene at forretning på minimum 200 kvm skal henvende seg mot dette torget.

Alternativ 2, utarbeidet av Rådmannen:

Rammene for bygninger er ikke endret fra slik forslaget var ved forrige høring og forrige andre gangs behandling. Det er fremdeles tre etasjer der den tredje etasjen er inntrukket, i den vestre blokka og fire etasjer, der fjerde etasje er inntrukket, i den østre blokka. Rønningsbakken 2 helt ned til Innherredsveien, reguleres til offentlig park.

Andre problemstillinger og løsninger som gjelder begge alternativer:

I begge forslagene er avkjørsel lagt til Rønningsbakken. Det er brukt tid på å få til en akseptabel løsning som sikrer god nok sikt. Rønningsbakken er hovedsykkelrute og syklister kommer i stor fart ned bakken. Det har også vært vanskelig å få til en tilfredsstillende renovasjonsløsning. Denne er nå blitt akseptabel ved at nedgravde containere er lagt inn på egen tomt, i stedet for langs offentlig vei. All parkering er nå lagt under bakken. Det ble også brukt tid på å tilfredsstille vilkår fra BaneNor om å sikre stabilitet av fyllingen til jernbanelinja til Lade-Leangenbanen, som grenser til planområdet, i anleggsperioden. Det er lagt til rette for næringsareal i første etasje i deler av bebyggelsen for å skape mer byliv på bakkeplan. For å sikre visuell kontakt med Saxenborg gård fra Innherredsveien, er det lagt inn et utvendig trappeanlegg mellom de to bygningene, i midtaksen til hovedbygningen på Saxenborg gård. Det som nå hovedsakelig skiller de to alternativene er høydene på de to bygningene og bredden på gløttet mellom dem, men også takform og byggegrense mot vest.

Planforslagene er nærmere beskrevet i revidert planbeskrivelse i vedlegg 1 og vist samlet i illustrasjonsvedlegg i vedlegg 6.

Forslagene ble lagt ut på ny begrenset høring. Det kom blant annet inn et eget forslag til bebyggelse fra eierne av Saxenborg gård, Torgeir og Jorunn Moslet, og det ble samlet inn 130 underskrifter fra nabolagsaksjonen Saxengård. Det kom også merknad fra eier av besinstasjonen, Circle K, som motsetter seg at eiendommen innlemmes i planområdet. Alle merknadene og forslag fra naboer fra den andre høringsperioden er kommentert i planbeskrivelsen.

Rådmannen mener at en offentlig park vil kunne sikre et bredt innsyn til og utsyn fra Saxenborg gård. Parken vil også kunne bli et brukbart grøntareal til den stadig voksende boligbebyggelsen i området og fungere sammen med den planlagte metrobusstasjonen. Alternativ 1 foreslår også et offentlig torg utenfor vestre del. Rådmannen mener at dette kan fungere godt, men mener at det like gjerne kan være et areal på egen tomt og at det ikke reguleres til torg. Rådmannen mener at høyden og volumet på de to bygningene i alternativ 1 vil framstå som en vegg mellom Innherredsveien og bebyggelsen bak. I alternativ 2 er virkningen akseptabel fordi bygningene ikke får en dominerende virkning på Saxenborg gård og småhusbebyggelsen rundt. Byggene må ikke være helt ute av skala med omgivelsene. Planområdet inngår i et strøk mellom kvartalsbebyggelsen på Buran og Lademoen, som ender i Voldsminde-blokkene, og Sirkus shopping. Stedskarakteren har et åpent preg med småhus og mye grønt mellom. Rådmannen mener derfor at fire etasjer, der øverste etasje er inntrukket, er det maksimale volumet som bør tillates i området. Krav til tetthet i kommuneplanens arealdel (KPA) i områder med sentrumsformål er minimum 10 enheter per dekar. Samtidig har KPA krav om at når tiltak ligger

Trondheim kommune

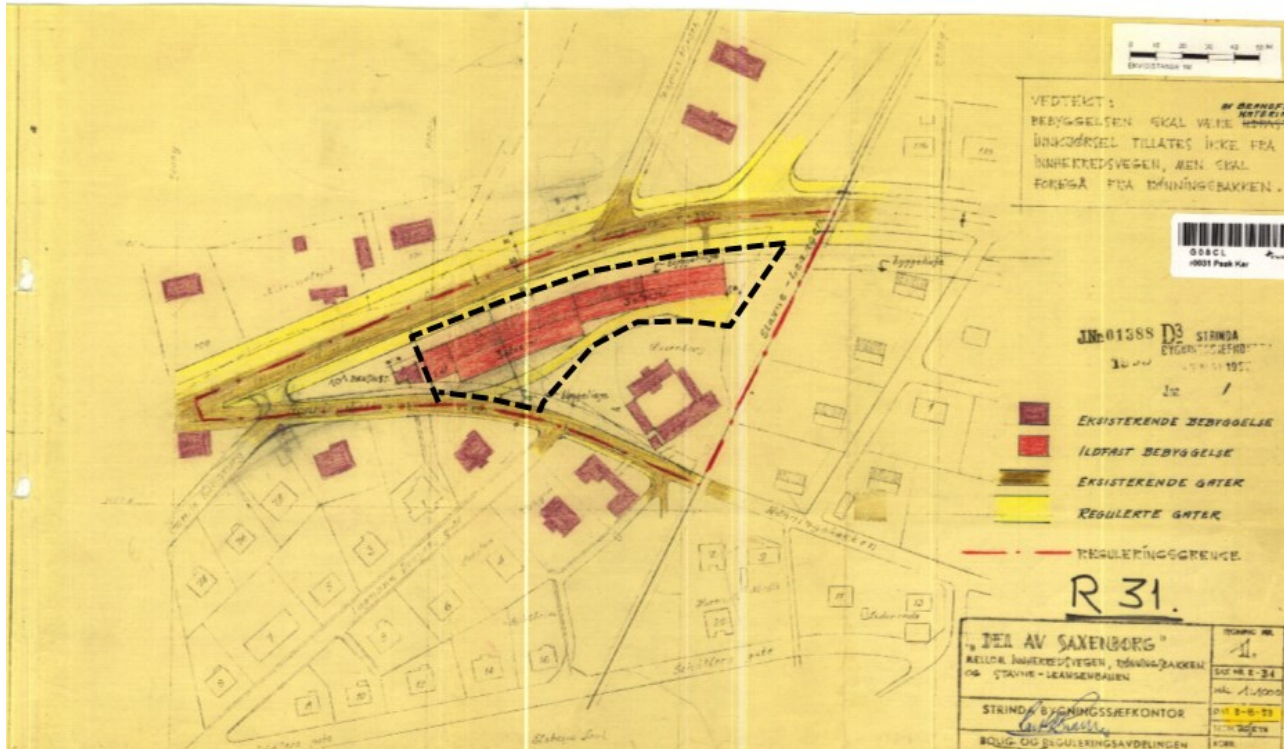
inntil bygning som har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal slike verdier vektlegges (§ 9.7). Rådmannen mener alternativ 2 balanserer krav om fortetting og hensynet til den kulturhistoriske verdien.

Rådmannen anbefaler at alternativ 2 vedtas.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan er fra 1955 og regulerer området til næringsbygg.



Stiplet linje viser plangrense til planforslaget på gjeldende plan fra 1955.

Forholdet til overordnet plan og gjeldende regulering

I kommuneplanens arealdel 2012–2024 er området vist som sentrumsformål med krav om tetthet på minimum 10 boliger per dekar. Området ligger også langs en kollektivåre i KPA. Begge planforslagene er i tråd med KPA når det gjelder arealformål og minimumskrav for utnyttning.



Hvit prikk viser beliggenhet i kommuneplanens arealdel. Utsnitt til høyre viser hensynssone rundt Saxenborg gård og tomtegrenser.

Trondheim kommune

Temaer fra Veileder for byform og arkitektur

Temaene i veilederen som er spesielt aktuelle i saken er "fortetting med kvalitet", "historiske bygningsmiljø skal bevares", og at sentrumsområder og hovedårer skal være bymessige.

Andre relevante planer

I pågående reguleringsarbeid med Innherredsveien, parsell fra Saxenborg allé til Stadsingeniør Dahls gate, planlegges det holdeplass for Metrobuss i Innherredsveien ved bunnen av Rønningsbakken. Forbi planområdet er det planlagt fortau med bredde 3 meter, uten avkjørsler. På andre siden av Innherredsveien har Circle K hatt oppstart av detaljregulering av Innherredsveien 108 og 108B, som er tomten der den bemannede bensinstasjonstomten ligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Viktige tema i ROS-analysen er risiko for tap av kulturminner, boligområde som utsettes for forurensing av støv og støy fra trafikk, og risiko for ulykker i av- og påkjørsler. Konklusjoner fra analysen er innarbeidet i planbeskrivelsen og ivare tatt ved utforming av planforslaget.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Boliger plassert langs kollektivåre er gunstig for å gi lav effekt i klimaregnskapet. Det er også lagt opp til lav parkeringsdekning (maksimalt 0,8 parkeringsplass per bolig/per 70 kvm bolig).

Rådmannens vurdering

Forslagsstillers planforslag, alternativ 1



Illustrasjoner av bygningsvolumene i planens alternativ 1, sett fra gatenivå, fra Circle K- stasjonen.

Bebyggelsen er delt opp i to blokker. Utformingen av fasader er akseptabel, og hovedvolumene er brutt ned ved hjelp av sprang i fasaden. Begge blokkene er etter rådmannens mening imidlertid for høye og vil dominere området med småhusbebyggelse på en uheldig måte.

Bebyggelsen som legges inn mot hensynssonen til Saxenborg gård må ikke bygge inn eller dominere over gården. De opptil seks etasjes høye blokkene rager en etasje over mønehøyden på hovedbygget på Saxenborg gård. Rådmannen mener at høyden på blokkene bør være lavere i tråd med bestemmelsene i KPA om at hensynet til historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier i bygningsmiljøer skal vektlegges.

Bokvaliteten i leilighetene kan bli akseptabel. Byggene er utsatt for mye støy og derfor er leilighetene enten gjennomgående eller ensidig vendt mot sør. Uteområdene vil kunne bli gode, ettersom de er sørvendte og ligger på stille side. Beboere skal kunne komme til utearealene på baksiden av bygningene. Der er derfor lagt opp både til utgang mot gate og til gangforbindelse fra korridorer til baksiden i etasjen på bakkeplan. Dette er sikret i bestemmelsene. De nye uteområdene vil gi mer helhetlige grønne omgivelser til Saxenborg gård, som en gang hadde et hageanlegg mellom våningshuset og Innherredsveien.

Trondheim kommune

I første etasje skal det være minimum 200 kvm kontor og/eller forretningsareal. Dette arealet er lagt til den vestre blokken som ligger mot den planlagte Metrobuss-stasjonen. Kontor og/eller forretningsareal vil sikre at bebyggelsen blir mer bymessig og mer aktive fasader på et sted i byen der det er gunstig med mer byliv.

I alternativ 1 har forslagsstiller også lagt inn noe areal til offentlig torg inn mot bebyggelsen i vestre blokk, for å legge til rette for handel på hjørnet. Rådmannen mener at bebyggelse helt inn mot offentlig park lett vil føre til at det offentlige arealet blir oppfattet som privat. I alternativ 2 er derfor bebyggelsen holdt fire meter fra byggegrense. Da vil det også være mulig å lage en plass foran en butikk i bygningen i dette firemetersbeltet.

Løsningen for renovasjon er akseptabel. Det er lagt til rette for at både manøvrering av kjøretøy og nedgravde containere ligger på egen tomt.

Ny trafostasjon er plassert inne i hensynssonen til Saxenborg gård. Den vil være visuelt forstyrrende for kulturmiljøet rundt Saxenborg gård med denne plasseringen. Det er derfor laget en bestemmelse om at trafostasjonen skal utformes slik at den visuelt underordner seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen (Saxenborg gård), slik at den negative virkningen bli akseptabel.

Rådmannens planforslag, alternativ 2



Illustrasjoner av bygningsvolumene i planens alternativ 2, sett fra gatenivå, fra Circle K-stasjonen og fra jernbanebrua i øst.

Planforslaget er i volumoppbygging likt forslagsstillers alternativ (alternativ 1) slik det var ved forrige høring og andre gangs behandling, bortsett fra at begge blokkene er lavere.

Bygning lengst vest har tre etasjer, der øverste etasje er inntrukket i vestre del. Bygning lengst øst har fire etasjer, der øverste etasje er inntrukket i vestre del. Inntrukne etasjer gir mulighet for felles takterrasse mot vest i begge bygninger.

Planforslaget har samme leilighetsplaner og areal til kontor- og/eller tjenesteyting som alternativ 1 (minimum 200 kvm), slik det var ved forrige høring og andre gangs behandling. Planforslaget har 42 leiligheter, og det gir en tetthet på over 11 boenheter per dekar.

Forslagsstillers kommentarer til alternativ 2

Forslagsstiller uttalte seg om rådmannens alternativ til første gangs behandling, men ønsker ikke å uttale seg til sluttbehandlingen. Til første gangs behandling mente forslagsstiller at en høy utnyttelse er i tråd med kommunens fortettingsstrategi der fortettingen primært skal skje langs kollektivårene. Målet ifølge KPA minimum 6 boliger per dekar i kollektivårer, mens det er 10 boliger per dekar i sentrumsformål.

Trondheim kommune

Rådmannens avveining av konsekvenser for begge alternativer

Mål om fortetting må veies opp mot hensyn til kulturverdier. I forslagsstillers alternativ, alternativ 1, er det lagt opp til en tetthet på 17-19 boliger per dekar. Rådmannen mener at den høye utnyttelsen i forslagsstillers alternativ går på bekostning av kulturverdien til Saxenborg gård og småhusbebyggelsen i nabolaget. Gården vil virke innestengt og bli mindre synlig. Rådmannen mener at småhusbebyggelsen vil bli dominert de to høye blokkene og at det vil bli en ubalanse i bybildet. Det vil også bli noe mer skyggevirksomhet for småhusbebyggelsen øst for området.

Rådmannens alternativ, alternativ 2, har lavere høyde, men kan likevel gi en utnyttelse på 11 boliger per dekar. Dette forslaget tar mer hensyn til Saxenborg gård og samspiller bedre med småhusbebyggelsen.

Det er lagt opp til boliger og kontor/forretning i første etasje i begge alternativene. Kontor/forretning kan gi mer byliv på bakkeplan. Boliger i første etasje gir et bedre miljø på gateplan, med mer liv og mer sosial kontroll, men må ha tilstrekkelig buffer mot Innherredsveien. Interessante og aktive fasader stimulerer også mer til mer gange og bruk av byrommet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig fortau i Rønningsbakken forlenges og må ha offentlig drift og vedlikeholdes. Park og torg må driftes og vedlikeholdes.

Medvirkningsprosess

Planforslaget ble omarbeidet etter at bygningsrådet avviste saken. Det kom inn 16 merknader i den nye høringsfasen, av disse var 11 fra naboer. Merknad kom også fra Nabolagsaksjonen Saxenborg, som hadde samlet inn 130 underskrifter med krav om endret bebyggelse og bedre ivaretagelse av Saxenborg gård. Eierne av Saxenborg gård har laget et eget forslag til disponering av planområdet, vist i vedlegget med høringsmerknader. Engasjementet fra naboer viser at det med fordel kunne vært en større grad av samskaping gjennom hele planprosessen. De konkrete forslagene bør komme tidlig nok i prosessen til at de kan bli hørt på og bli tatt hensyn til i planforslagets alternativer. Alle merknader fra den siste høringsperioden er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. Selve merknadene er samlet i vedlegg 8. Alle merknader fra forrige høring og rådmannens kommentar til disse, er samlet i vedlegg 7. Før første gangs behandling var det samrådsmøte med byantikvaren, Statens vegvesen og Trondheim Renholdsverk. Det var også møte med Riksantikvaren i etterkant av fylkeskommunens vedtak i fylkesutvalget.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at alternativ 2 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 14.5.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Vidar Vollan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse for alternativ 1 og alternativ 2 med rådmannens svar på merknader

Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ 1 fra Voll arkitekter AS

Vedlegg 3: Reguleringskart alternativ 2 fra rådmannen

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser alternativ 1 fra Voll arkitekter AS

Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser alternativ 2 fra rådmannen

Vedlegg 6: Illustrasjonsvedlegg med fotomontasjer som sammenligner alt 1 og alt 2

Vedlegg 7: Merknader i høringsperiode, brev fra Riksantikvaren med rådmannens kommentar

Vedlegg 8: Merknader fra begrenset høring etter andre gangs behandling