

Saksframlegg

Detaljregulering av Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård, r20200001, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/180-72

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Magnus Berrføtts veg 28, Valentinlyst gård som vist på kart i målestokk 1:1000, merket PLAN arkitekter AS senest datert 12.2.2021 med bestemmelser senest datert 15.3.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 15.3.2021.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent i tett samarbeid med Skibnes Arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Valentinlystgruppen AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

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

Tidligere behandling

Byplansjefen vedtok 26.6.2020 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sende det på høring. Det ble forutsatt at avstand fra nabogrense, utforming av bebyggelsen mot Pottemakervegen 10 og utforming av atkomsten for nød- og nyttetrafikken skulle vurderes på nytt før sluttbehandling.

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger tett inntil bestemmelsesområde lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre. Området er regulert til bolig for småhusbebyggelse i r0003r fra 2008. Hovedlåna og stabburet er registrert med antikvarisk verdi C.

Historie

Valentinlyst gård var opprinnelig en lystgård fra om lag 1810, 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.

Dagens situasjon



Planforslagets avgrensning på flyfoto som viser dagens situasjon.

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

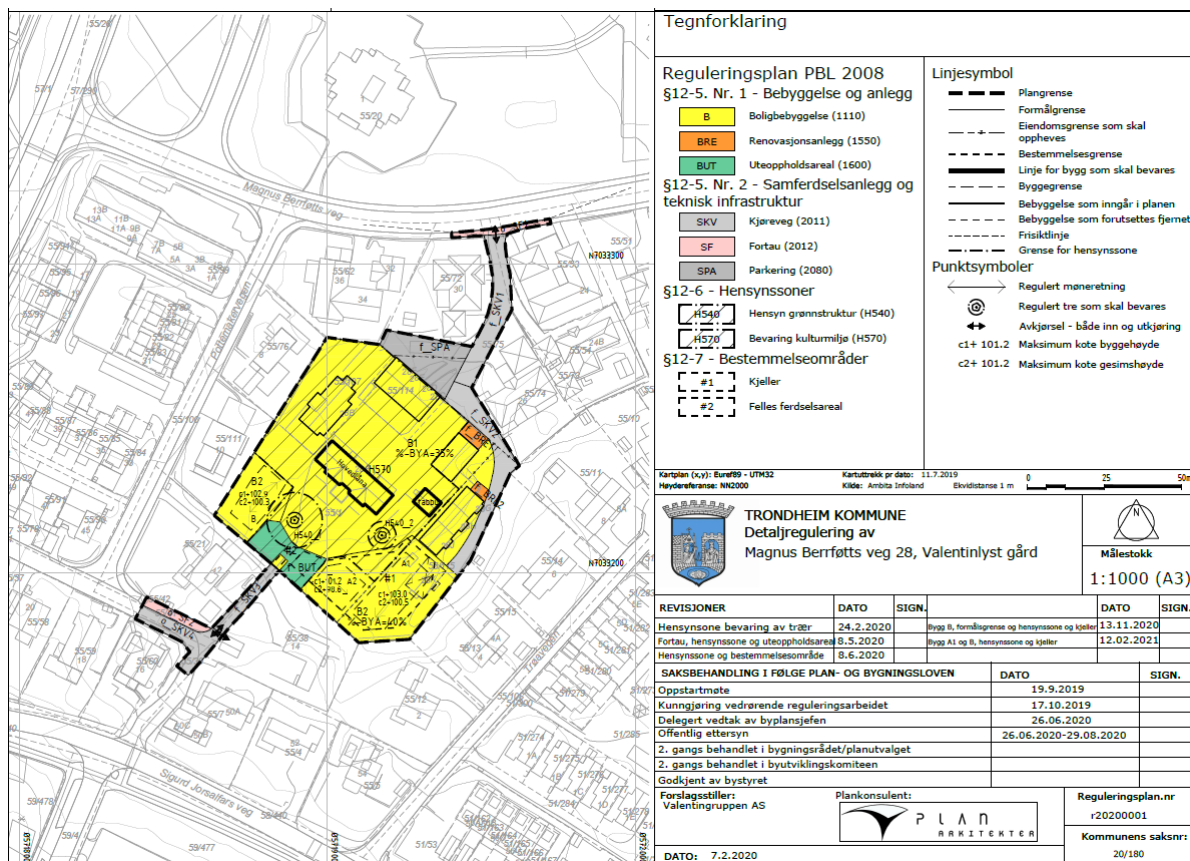
Gårdsanlegget forteller strøkets historie og gir identitet til området. Gårdsanlegget er privat og allerede innebygd av private bolighus. De gamle furuene i hageanlegget er enestående på Valentinlyst. Det er bare i tilknytning til gårdsanlegget at slike store furutrær finnes i området.

Vesentlige utfordringer

Vesentlige utfordringer i planarbeidet har vært vekting av ønsket fortetting opp mot den historiske verdien som Valentinlyst gård representerer med bevaringsverdige bygg og parklignende hageanlegg. Det har vært et mål å tilpasse foreslått bebyggelse til gårdsanlegget, småhusbebyggelsen i nabolaget, og samtidig oppnå høy utnyttelse av det ubebygde arealet som tas i bruk.

Planbeskrivelse

Planforslaget åpner for fra 10 – 18 nye boenheter i leilighetsbygg på to og tre etasjer med saltak. Maks tillatt mønehøyde på ny bebyggelse varierer fra kote 101,2, 102,9 og til 103,0. Til sammenligning ligger mønehøyden på hovedlåna på kote 103,5.



Plankart



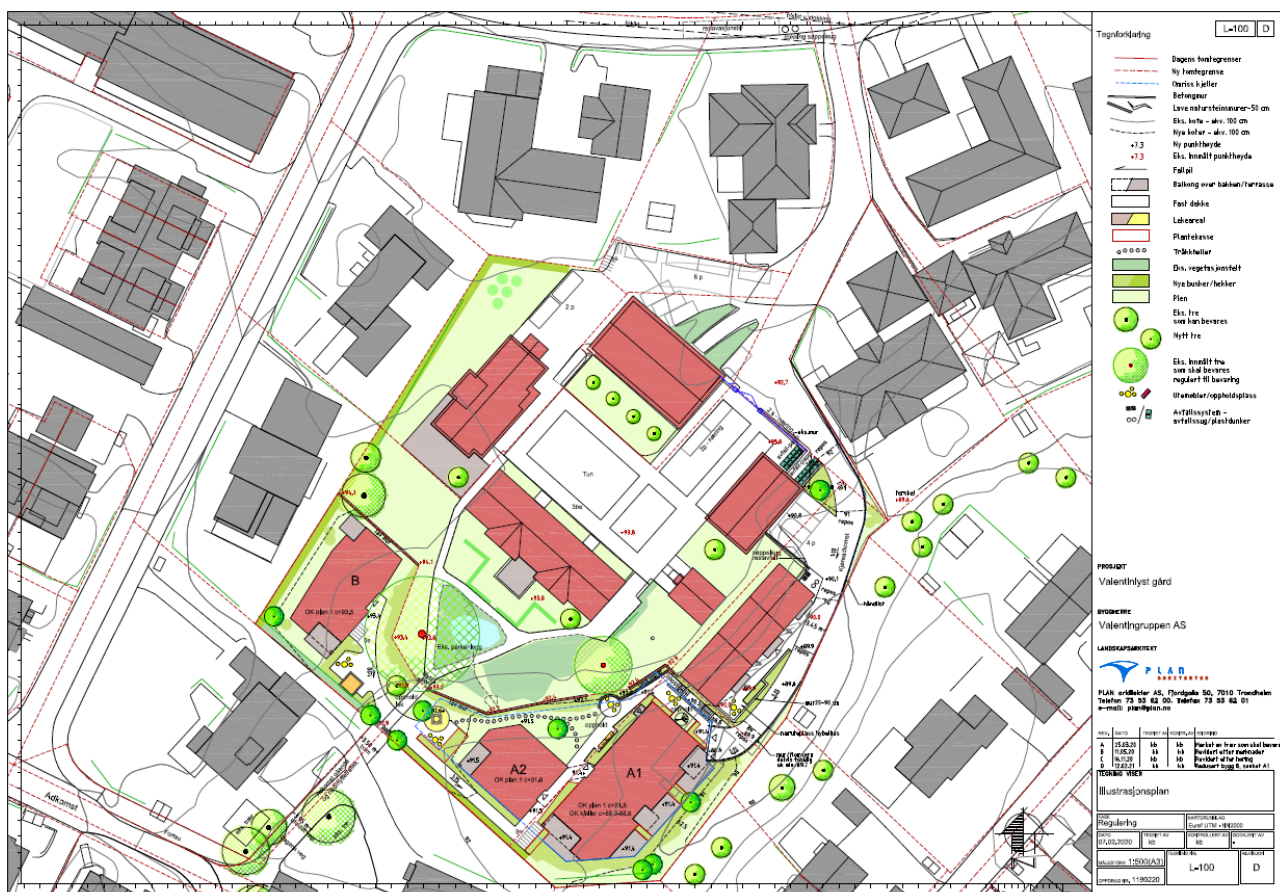
Illustrasjonen viser uteoppholdsareal for felt B2. Det gule feltet er solfylt fellesareal ved vårjevndøgn, klokka 15:00

Aralet for leilighetsbyggene (B2), uteoppholdsarealet (BUT) og privat uteareal på bakken, måler til sammen 1406 m². Maksimum bruksareal boligformål (BRA) er på 1484 m². Med utregningsfaktor fra KPA, som er 70 m² i gjennomsnitt per boenhet, kan det totale bruksarealet gi 21 leiligheter, noe som tilsvarer 15 boliger per daa.

Trondheim kommune

Hovedkjøreadkomst til ny bebyggelse foreslås lagt til eksisterende adkomst fra Magnus Berrføtts veg. Grunnet skrånende terreng er en liten del av kjøreadkomsten, og tilgang til avfallsanlegget for papp og papir, ikke universelt utformet. Bratt adkomstveg skal avbøtes med håndløper og hvilerepos. Bebyggelsen i B2 vil få universelt utformet gang- og sykkeladkomst til hovedinngang via Pottemakervegen og den felles private vegen f_SKV3. Nødtrafikk til felt B2 er også tillatt via denne adkomsten. f_SKV3 skal være felles for eiendommene Pottemakervegen 12 og 14 og gnr/bnr 55/1 og alle eiendommer som skilles ut fra disse. Bestemmelsesområdet #2 kan brukes som adkomstareal for gående og syklende mellom f_SKV3 og alle boenheter i planområdet.

Planen foreslår forlengelse av fortauet i Pottemakervegen for å øke trafiksikkerheten. Oppgradering av fortauet langs Magnus Berrføtts veg og i Pottemakervegen er sikret i rekkefølgebestemmelsene.



Illustrasjonsplan

Hele gårdsanlegget med hageanlegg og tun reguleres til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hovedlåna og stabburet, begge bygningene med antikvarisk verdi, er bygg som skal bevares. Et almetre, som er en sårbar art som trenger beskyttelse, og ei furu med betydelig aldersverdi, reguleres til hensynssone grønnstruktur. Reguleringsbestemmelsene setter rammer for ivaretagning av nevnte bygg og trær. Den gamle furulunden og øvrige trær i hageanlegget sikres ikke i planen, og vil i all hovedsak bli fjernet. Det stilles krav om etablering av trær ved bestemmelsessone #2, på linje med den opprinnelige alleen fra sørvest.

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

Hensynet til flomvegen ivaretas i bestemmelsene. Eksisterende vann- og avløpsledninger som går gjennom området må legges om for å få realisert foreslått bebyggelse.

Trondheim kommune

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

Endringer etter høring som sikres i planforslaget

1. Avstanden mellom planlagt kjeller under hus A1 og A2 og nabogrensen til Pottemakervegen 14 er endret fra en meter til fire meter.
2. For å redusere innsyn mot Pottemakervegen 10 er det gjort flere mindre endringer av bygg B, markterrasse mot nordvest og Pottemakervegen 10 er flyttet til nordre hjørne av bygg B, balkong i andre etasje mot nordvest og i tredje etasje mot sørvest er fjernet, og vindusflater mot nordvest redusert. Takterrasse skal plasseres minimum en meter fra fasadelivet.
3. Høyden på Hus A1 er redusert med 50 cm ved møne og 20 cm ved gesims.
4. Takoppløft på hus A1 er redusert på tak vendt mot Trøavegen, mens det er noe økt på taksiden vendt mot hageanlegget. Heishusets høyde på samme takflate er redusert slik at det ikke blir høyere enn husets møne.
5. På veg f_SKV3 tillates kun nødtrafikk til felt B2, samt gang- og sykkeltrafikk til hele planområdet.
6. Veg f_SKV3 er endret slik at eiendommen Pottemakervegen 12 ikke vil bli direkte berørt.

Virkninger av planen

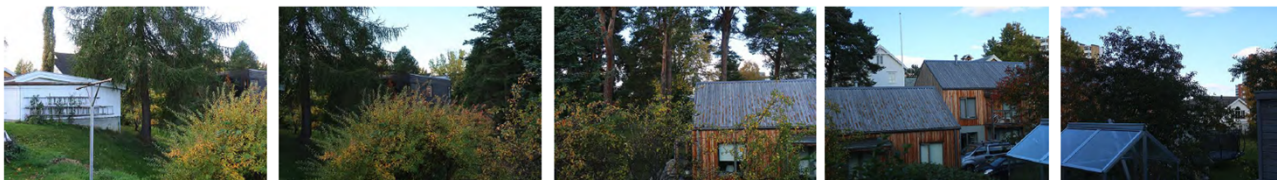
Vesentlig virkning av planen er at høydene til foreslått bebyggelse utfordrer hovedlåna som har antikvarisk verdi. Bebyggelse med foreslåtte høyder utfordrer også høydene i tilliggende småhusbebyggelse. Valentinlyst gårdsanlegg vil bli ytterligere innebygd og dermed lite synlig for allmennheten. Fjerning av de fleste gamle, høye trærne i hageanlegget medfører endring av strøkskarakteren i området.



Hovedlåna kan i dag sees fra Pottemakervegen ved nummer 12. Ny bebyggelse vil hindre dette innsynet.

Virkningene av planen for de nærmeste naboene er store, først og fremst fordi et frodig og rolig hageanlegg vil bli erstattet med mange boenheter som medfører innsyn til deres eiendommer i større eller mindre grad, og som blir deres nye utsikt. Virkningene er godt illustrert i vedlegg fem, og under vises noen eksempler. I vinterhalvåret uten blad på trærne vil virkningene være mere synlige, og dermed større.

Trondheim kommune

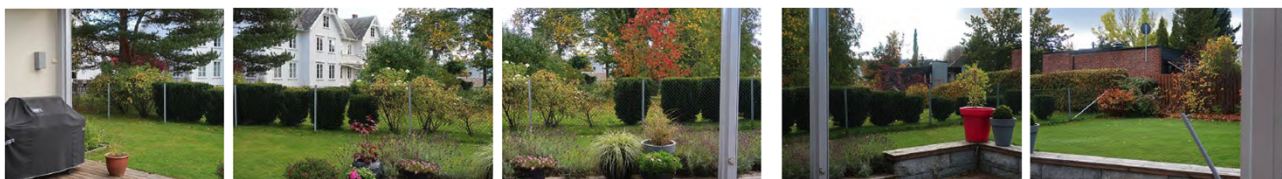


EKSISTERENDE SITUASJON



UTSIKT MED NYTT FORESLÅTT PROSJEKT

Utsikt fra Trøavegen 4



EKSISTERENDE SITUASJON



UTSIKT MED NYTT FORESLÅTT PROSJEKT

Utsikt fra uteplassen i Pottemakervegen 10



EKSISTERENDE SITUASJON



UTSIKT MED NYTT FORESLÅTT PROSJEKT

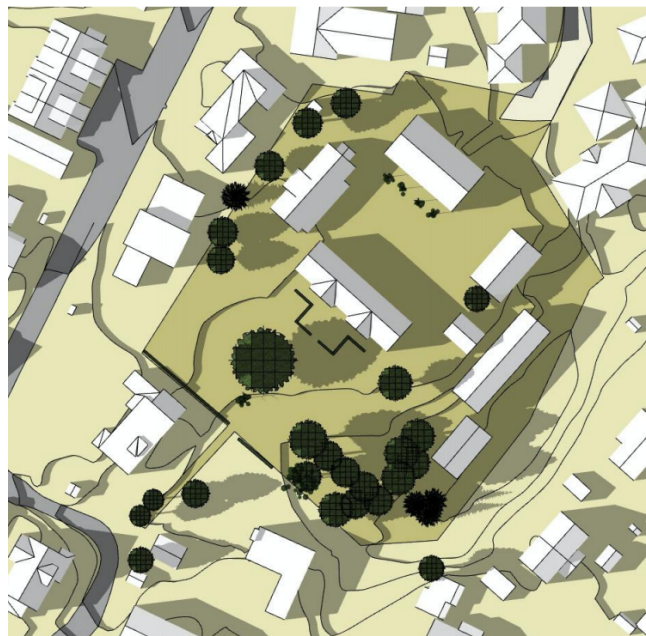
Utsikt fra eiendommens veranda og den sørlige delen av hagen i Pottemakervegen 14

Trondheim kommune

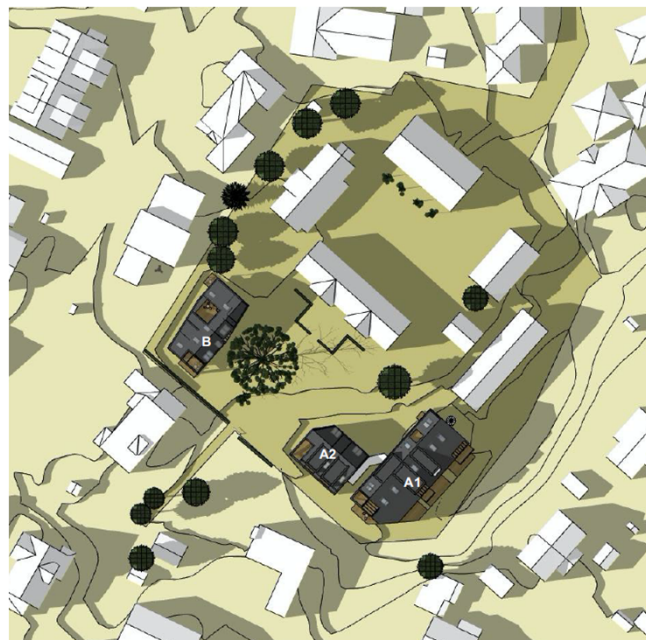


Illustrasjonen viser endring av utsikt fra vindu mot nord i Pottemakervegen 14

Sol- og skyggeforhold for naboer er godt presentert med mange tidspunkt i vedlegg fem. Ved vårjevndøgn og sommarsolverv er solforholdene gode.



Solstudier for tidspunktene 21.mars kl. 15:00 og 23.juni kl. 18:00 – dagens situasjon.



Solstudier for tidspunktene 21.mars kl. 15:00 og 23.juni kl. 18:00 – etter utbygging.

Trondheim kommune

Vurdering

Avstanden og høydeforskjellen til Torvet og mangel på nærhet til metrobuss, gjør at planen får middels score på nullvekstmålet for privatbil. Planområdet nærhet til barnehager, skoler, idrettsanlegg og varierte friområder vil imidlertid gi gode muligheter for at mye dagligtransport kan skje ved sykkel eller gange.

Foreslått bebyggelse, uteareal og tilliggende område vil by på et godt bomiljø for de nye boenhetene. Utomhusarealet for både felt B1 og B2 har tilstrekkelig størrelse og sol iht. krav i kpa og uteromsveileder. Det er positivt at en stor del av bebyggelsen vil bli tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne, og med universelt utformet gang- og sykkeladkomst via Pottemakervegen. Avfallsordningen innfrir ikke gjeldende krav til universell utforming. Det vurderes som en svakhet, men den utbedres med gode avbøtende tiltak, se planbeskrivelsen.

For tilliggende boligeiendommer vil solforholdene, utsikt og innsyn fra flere naboer medføre redusert bokvalitet i forhold til dagens situasjon. Det er forståelig at denne endringen oppleves som vesentlig ulempe for naboene. Vurdert opp mot dagens krav til bokvalitet i Trondheim vurderes framtidig situasjon for naboene som akseptabel, og kommunedirektøren mener derfor at foreslått bebyggelse ikke vil bli til vesentlig ulempe for de nærmeste naboeiendommene.

For lystgårdene i Trondheim er arkitekturen et viktig fellestrekk. Det at de opprinnelige bygningene ved Valentinlyst gård fra ca. 1810 brant ned i 1911 reduserer derfor betydningen til dette anlegget som lystgård. Gården danner likevel grunnlaget for både området og navnet Valentinlyst, og den historiske forankringen til stedet er sånn sett den viktigste verneverdien her, ved siden av byggenes materielle verneverdier. Det er derfor positivt at plankart og tydelige bestemmelser sikrer at plassering og utforming av ny bebyggelse tilpasses den historiske bygningsstrukturen og materialbruken i gårdsanlegget.

Det er uheldig at hageanlegget reduseres, og at en del av den historiske konteksten til de antikvariske bygningene dermed forsvinner. Ettersom resten av hageanlegget og to store trær får særskilt vern gjennom planforslaget, mener kommunedirektøren at foreslått endring er akseptabel selv om strøkskarakteren endres.

Kommunedirektøren har vurdert adkomst til planområdet på nytt og funnet at nyttetraffikk via Pottemakervegen ikke kan anbefales fordi det vil medføre vesentlige ulemper for naboene. Foreslått bebyggelse vil imidlertid kreve tilgang for branninnsats fra Pottemakervegen for byggene B og A2. I tillegg planlegges universelt utformet adkomst fra sørvest for gående og syklende i hele planområdet. Når målpunktet for turen ligger sør for planområdet, som i dette tilfellet kan være skole, idrettsanlegg, friområde, bussholdeplass, vil dette gi en besparelse på om lag 350 meter per tur og dermed en positiv snarvegeffekt. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at omtalt trafikk er både nødvendig og ønskelig. For naboer i Pottemakervegen vil utbyggingen medføre økt ferdsel av gående og syklende og nødtransport. Kommunedirektøren betrakter ikke dette som en stor ulempe for naboene, fordi nødtransport bare vil skje unntaksvis, og fordi det enten er tilstrekkelig avstand til naboens hoveduteplass eller at hoveduteplass ligger skjermet i forhold til den økte ferdselen.

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

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

Trondheim kommune

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

I denne saken er det lagt vekt på å fortette i et område hvor det er tilgang på eksisterende infrastruktur, rimelig god kollektivtransport og nærliggende lokalsenter. Flere beboere i området vil gi et mer trafikkert og mindre usjenert område, og utsikten og bomiljøet for de nærmeste naboene vil endres betydelig. Hageanlegget reduseres og gårdsanlegget bygges inn. Dette er negative konsekvenser som må påregnes når vi skal fortette i eksisterende småhusbebyggelse for å bygge en bærekraftig by.

Medvirkning

Varsel om oppstart og om utvidelse av plangrense

Varsel om oppstart ble sendt til naboer/berørte parter per post 17.10.2019 og til offentlige parter per e-post 21.10.2019. Oppstart ble varslet i Adressa 21.10.2019, og varslingsmaterialet ble samtidig lagt ut på plan.no. Frist for innspill var satt til 18.11.2019.

Etter varsel om oppstart er planområdet justert på grunn av utvidelse av fortau i Pottemakervegen grunnet økt trafikk i området. Utvidelsen av planområdet berører to kommunale eiendommer (55/42 og 55/30) og en privat eiendom (55/41). Det er varslet om utvidelse av planområdet til berørt eier av tomt (55/41) og tilgrensende naboer (55/21 og 55/60) per post 15.5.2020. Til varsling om oppstart kom det sju innspill, og til varsling av utvidet planområde kom det et innspill.

Før høringsperioden var Byplankontoret på befaring arrangert av eier av Pottemakervegen 12. Eier fra Pottemakervegen 14 var også tilstede.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn og det er kommet tolv innspill.

Høringsversjonen av planforslaget var lite endret i forhold til prosjektet som ble beskrevet ved varsling. Ved høring var det derfor flere naboer som viste til sine innspill til varsling av oppstart. De mener prosjektet i liten grad bidrar til å oppnå nullvekstmålet i personbiltrafikken, at det ikke er grunnlag for å bryte strøkskarakteren med fortetting på tomta, at området ikke er bebyggbart grunnet verdifull 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 avvente egen sak om lystgårder i Trondheim.

Det uttrykkes bekymring for økt støy og redusert trafiksikkerhet ved økt trafikk i adkomstveg fra Magnus Berrfötts veg, og det stilles spørsmålstegn ved plassering av dokkingstasjon i gate med parkeringsforbud.

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

Forslagstiller avholdte møte for de nærmeste naboene den 03.11.2020. Endringer av høringsforslaget ble vist, i hovedsak mindre endringer av hus B for å redusere innsyn til

Trondheim kommune

Pottemakervegen 10 og justering av felles adkomst f_SKV3 fra Pottemakervegen. Naboene som deltok ga tydelig beskjed om at byggeprosjektet ikke var akseptabelt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utvidelse av fortau i Pottemakervegen og oppgradering av fortau i Magnus Berrføtts veg er sikret gjennom rekkefølgekrav. Kommunen vil få driftsansvar for utvidet fortau i Magnus Berrføtts veg og fortau i Pottemakervegen.

Konklusjon

Kommunedirektøren har i denne saken veid oppfylld av byvekstavtalen og behovet for fortetting av byen opp mot å bevare gårdsanleggets historiske verdi og steds karakter og ulempene for naboer. Gårdsanlegget vil bli mer innebygd, gamle trær vil bli fjernet fra hageanlegget, ny bebyggelse vil få større volum enn den nærmeste eksisterende boligbebyggelsen, og naboer vil få økt ferdsel, endret utsikt og mer innsyn til sine eiendommer. For å bøte på dette reguleres bygg med antikvarisk verdi til bevaring og det meste av felt B1 til hensynssone for kulturmiljø. Det legges også stramme føringer for at to store trær i hageanlegget skal tas vare på. I tillegg er utforming av foreslått bygg klart definert i bestemmelsene. Fortetting veier tungt i denne saken, og fordi gårdsanlegget allerede er innebygd av private boligeiendommer og lite synlig for allmennheten i dag, kan hensynet til de antikvariske verdiene i gårdsanlegget og eksisterende trevegetasjon i større grad vike.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 22.3.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Solrunn Jørgine Paasche
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Vedlegg til reguleringsbestemmelser Ivaretagelse av trær i bygge- og anleggsfasen

Vedlegg 5: Valentinlyst gård regulering (illustrasjoner og arealoversikt), Skibnes Arkitekter AS