

Saksframlegg

Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33, detaljregulering, r20210001, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/162 (233911/21)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS, datert 28.6.2018, sist endret 8.10.2021, i bestemmelser sist endret 19.10.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.10.2021.

Før sluttbehandling må det arbeides videre med planforslaget på følgende måter:

- a) Det skal vurderes om byggehøyden for bygg B og C helt eller delvis skal reduseres med én etasje, samtidig som det sikres minimum 25 nye boliger innenfor planen.
- b) Det skal vurderes å sette av lekeklassen til formålet felles lekeklass.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS og arkitekter A-lab AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Weidemanns vei eiendomsutvikling AS. Komplette planforslag forelå 28.6.2021. Planforslaget er supplert 8.10.2021, 10.10.2021 og 18.10.2021.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

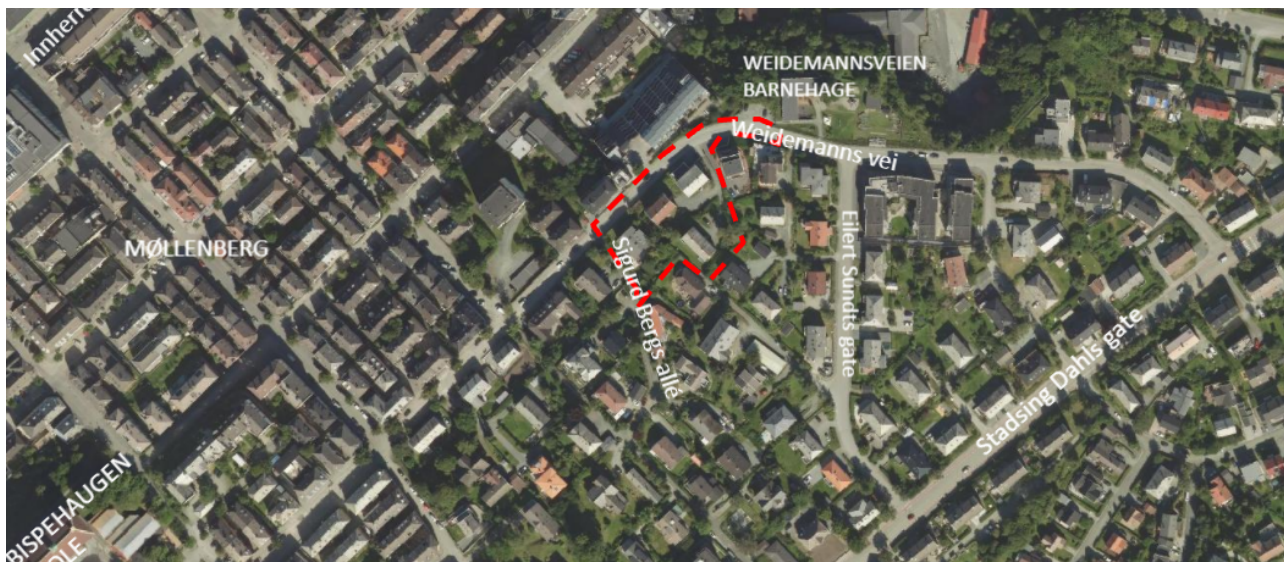
Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger innenfor et eksisterende boligområde med tilhørende parkeringskjeller, anlegg og funksjoner for planområdet. Hensikten er samtidig å regulere den ene av de eksisterende boligene innenfor planområdet, Weidemanns vei 27, antikvarisk bebyggelse klasse C, til bevaring.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en økt utnyttelse av boliger innenfor eksisterende boligområde. Den nye bebyggelsen består av tre nye leilighetsbygg med små og store boenheter som erstatter dagens tre firemannsboliger i Weidemanns vei 29, 31 og 33. Planforslaget tilsvarer omlag en fordobling av dagens antall boliger, fra dagens 14 boenheter til minimum 26 og maksimalt 30 boenheter. Boenhetene trappes oppover i terrenget sørover fra Weidemanns vei. De tre leilighetsbyggene danner tun og veiter og fører opp til et større, felles uteareal sør i planområdet.

Antikvarisk bebyggelse i Weidemanns vei 27 blir regulert til bevaring med mulighet for at bebyggelsen kan deles opp i flere boenheter.

Trondheim kommune



Planavgrensning er vist med rød stiplede linje.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en økt utnyttelse av boliger innenfor eksisterende boligområde. Den nye bebyggelsen består av tre nye leilighetsbygg med små og store boenheter som erstatter dagens tre firemannsboliger i Weidemanns vei 29, 31 og 33. Planforslaget tilsvarer omlag en fordobling av dagens antall boliger, fra dagens 14 boenheter til minimum 26 og maksimalt 30 boenheter. Boenhetene trappes oppover i terrenget sørover fra Weidemanns vei. De tre leilighetsbyggene danner tun og veiter og fører opp til et større, felles uteareal sør i planområdet.

Antikvarisk bebyggelse i Weidemanns vei 27 blir regulert til bevaring med mulighet for at bebyggelsen kan deles opp i flere boenheter.

Bakgrunn og tidligere vedtak

Kommunedirektøren anbefalte ikke oppstart av planarbeidet da forslagsstiller anmodet om planoppstart i august 2018. Forslagsstiller ba om et nytt oppstartsmøte i oktober 2019. Kommunedirektøren valgte da å legge fram anmodningen om planoppstart som en politisk prinsippsak i februar 2020.

Bygningsrådet anbefalte oppstart av planforslaget for Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33 i sitt møte 25.2.2020:

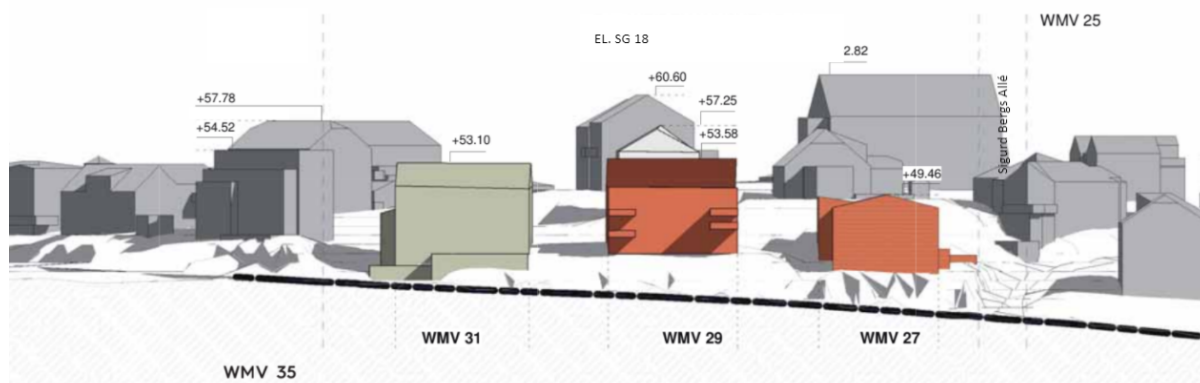
(...)”forslaget viser en tett boligbebyggelse som bidrar til flere sentrumsnære boliger, uten at det bryter uforholdsmessig mye med eksisterende strøkskarakter. Videre planarbeid forutsetter et planforslag hvor Weidemanns vei 27 inngår og bevares.”

Utfordringer

Utbyggingsvolum, byggehøyder og grad av utnyttning

Den nye planlagte bebyggelsen etableres med to og en halv til fire og en halv etasjer med oppbrutte fasader som avsluttes med saltak. Høyden på ny foreslått bebyggelse er en til to etasjer høyere enn eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen sin totale høyde ligger på tilnærmet samme kote som eksisterende bebyggelse sør for planområdet i Eilert Sundts gate 18, kote + 60. Den nye bebyggelsen, som har tilsvarende kotehøyde, ligger fem meter lavere i terrenget og er plassert lengre mot nord og mot Weidemanns vei. Bebyggelsen trappes ned mot Weidemanns vei med tilsvarende volum og høyde. Gavlsiden av ny bebyggelse henvender seg mot Weidemanns vei og fremstår som markant høyere enn dagens bebyggelse.

Trondheim kommune



Gateoppriisset fra nordvest og Weidemanns vei viser eksisterende bebyggelse. Se fasadeoppriiss og flere gateoppriiss med eksisterende og ny bebyggelse side 39 til 44 i [illustrasjonsvedlegget](#).



Gateoppriisset fra nordvest og Weidemanns vei viser ny foreslått bebyggelse. Se fasadeoppriiss og flere gateoppriiss med eksisterende og ny bebyggelse side 39 til 44 i [illustrasjonsvedlegget](#).

I dag er det 14 boenheter fordelt på tre firemannsboliger og en tomannsbolig på den 3,4 daa store tomte. Det gjør at dagens utnyttelsesgrad av eiendommene er på 4,2 boliger per daa. Planforslaget legger opp til 7,4 til 8,8 boliger per daa, som tilsvarer fra 25 til 30 nye boenheter. Dette omfatter i hovedsak større boenheter på over 70 m². Det tillates 3 015 m² bruksareal (BRA) over bakkeplan. Kommuneplanens arealdel legger en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m² BRA til grunn for beregning av tetthet. Hadde boligene hatt en gjennomsnittlig størrelse på 70 m², vil en innenfor planområdet oppnå 43 boliger, som tilsvarer 13,4 boliger per daa.

Visuelle kvaliteter (nær- og fjernvirkning)

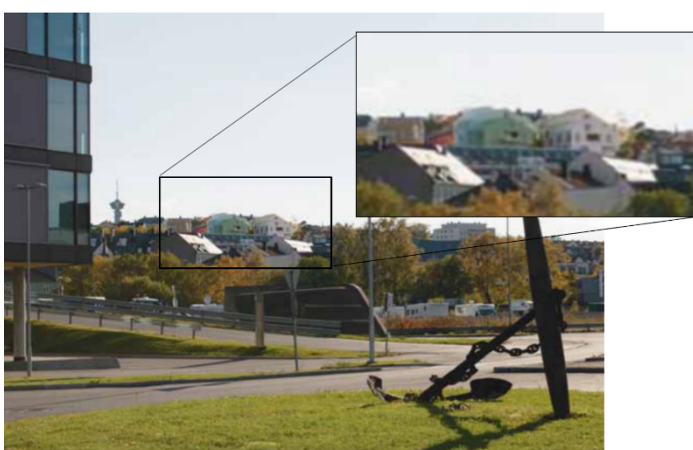
Høyden på ny bebyggelse er en til to etasjer høyere enn den eksisterende bebyggelsen på naboeiendommene. Videre er den nye bebyggelsen trukket nærmere Weidemanns vei og ligger med gavlsiden mot veien, og fremstår derfor som mer dominerende enn den eksisterende bebyggelsen. Det er sikret i planforslaget at det ikke opparbeides balkonger eller oppholdsarealer mot nabobebyggelse mot Weidemanns vei 35 og Eilert Sundts gate 20 mot sørøst.

Sett fra Nyhavna viser illustrasjonene av fjernvirkninger av planforslaget at foreslått bebyggelse på fire og en halv etasje vil følge den bakenforliggende silhuetten av åsryggen mot Kuhaugen. Ny bebyggelse vil være synlig fra avstand, men ha begrenset virkning.

Trondheim kommune



Nærvirkning av den eksisterende bebyggelsen (til venstre) og den nye planlagte bebyggelsen som viser bygg C og bakenforliggende bygg B (til høyre). Se flere illustrasjoner av visuell påvirkning på omgivelsene på side 46 til 54 i [illustrasjonsvedlegget](#)



Fjernvirkning av den eksisterende situasjonen (til venstre) og den nye planlagte bebyggelsen på to til fire og en halv etasje (til høyre) sett fra Nyhavna. Se flere illustrasjoner av visuell påvirkning på omgivelsene på side 46 til 54 i [illustrasjonsvedlegg](#)

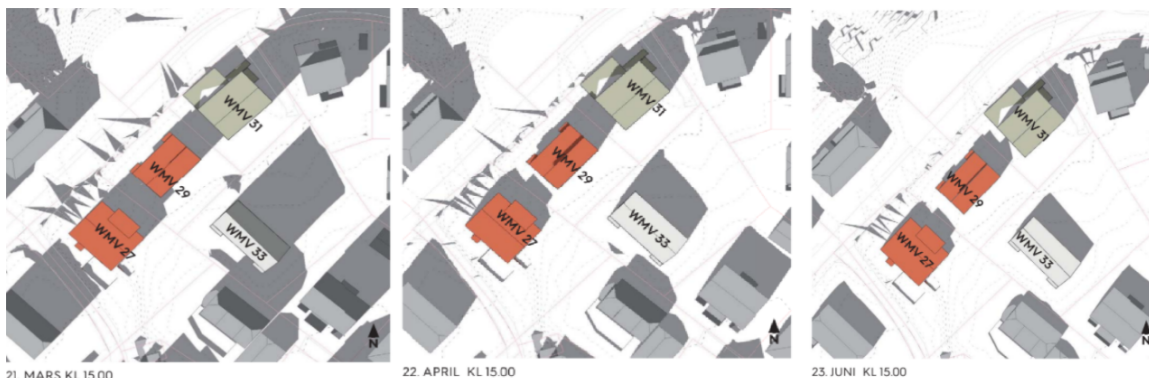
Kontakten mellom bebyggelsen og Weidemanns vei

I dag er det ingen fysisk forbindelse mellom Weidemanns vei og bebyggelsen i Weidemanns vei 27, 29, 31 og 33 på grunn av en høy støttemur. Et av målene med planforslaget er å bedre koblingen mellom bebyggelsen, utearealene og Weidemanns vei, og det gjøres ved flere trappeforbindelser. Dette gir muligheter for direkte adkomst til og fra boligene fra Weidemanns vei og bedre visuell kontakt med gata. Dette betinger at nye støttemurer som opparbeides mellom bygg A og B, og bygg B og C integreres som en del av trappeløpet og ikke er til hinder for den ønskede kontakten.

Solforhold

Planforslagets skyggevirking vil først og fremst påvirke uteområdene til to eksisterende boliger mot nordøst, og de nye felles uterommene mellom bygg B og bygg C i planområdet. Tap av sol på naboeiendommene mot nordøst er vurdert som akseptable ettersom Weidemanns vei 35 og 37 har sol på sitt uterom enten nord for sin bolig eller sør for sin bolig avhengig av tid på dagen ved vårjevndøgn.

Trondheim kommune



Sol- og skyggediagram av eksisterende bebyggelse.



Sol- og skyggediagram av ny foreslått ny bebyggelse. Se flere sol- og skyggediagram på side 23 til 26 i [illustrasjonsvedlegget](#).

Trafikkforhold

Det er lite trafikk i området og den eksisterende støttemuren sørøst for Weidemanns vei blir bevart sammen med bebyggelsen i Weidemanns vei 27. Det planlegges derfor kun for et ensidig fortau nordvest for Weidemanns vei. Den eksisterende støttemuren hindrer at fortauet lar seg videreføre langs hele planområdet mot sørøst. Nord for Weidemanns vei vil utvidelsen av fortauet sikre at arealet blir brøytet hele året. Dette vil bedre trafikksikkerheten på skoleveien for mange barn i området.

Gangforbindelse og snarvei gjennom planområdet fra Sigurd Bergs allé til Weidemanns vei er sikret i planforslaget innenfor bestemmelsesområde #2. Gangforbindelsen vil bli en privat tverrforbindelse ettersom den ikke tilfredstiller krav til universell utforming og ikke vil være tilrettelagt for drift i offentlig regi.

Det er foreslått adkomst til planområdet parallelt med Weidemanns vei 33 sin adkomst i dag. Primært ønskes det å samle de to adkomstene til én felles. Det er krevende å få til dette på grunn av nye krav til stigningsforhold for avkjørslser. Kravet til frisikt er innfridd ved begge avkjørslene og trafikksikkerheten er ivaretatt. Videre vil det være lite trafikk til og fra adkomst til planområdet ettersom biltrafikken til planområdet kjører inn og ut av parkeringskjelleren som ligger lengre vest i Weidemanns vei. Trafikksituasjonen for foreslått adkomst nordøst i planområdet blir forbedret ved at den kun er planlagt for nødvendig transport ved flyttevirksomhet og utrykningskjøretøyer. Se [Trafikkanalyse](#) og vedlegg Trafikkanalyse, [vegtegninger](#).

Kommunedirektørens vurdering

Utbyggingsvolum, byggehøyder og grad av utnyttning

Kommunedirektøren mener planforslaget bør være en reell fortetting av antall boliger per daa, og ikke bare en markant økning av bruksareal (BRA). Kommunedirektøren anbefaler derfor å legge til

Trondheim kommune

rette for opp mot ti boliger per daa, ettersom planområdet er sentrumsnært og det ønskelig med fortetting i sentrumsnære områder.

Konsekvensen av en markant økning av BRA er at planforslaget bryter med høydene i det etablerte småhusområdet. En reduksjon av høyden på ny bebyggelse vil være positivt for nabobebyggelsen. Kommunedirektøren ønsker derfor å få innspill på bebyggelsens foreslåtte høyder i høringsperioden. Før sluttbehandling skal det vurderes om byggehøyden for bygg B og C helt eller delvis skal reduseres med én etasje, samtidig som det sikres minimum 25 nye boliger opparbeidet innenfor planområdet.

Ved behandling av spørsmål om planoppstart i bygningsrådet i februar 2020 ble det lagt vekt på at nye bygg ikke skulle bryte for mye med områdets småhuskarakter. Høyden på bygg er en vesentlig del av definisjonen om et område har en småhuskarakter.



Eksisterende situasjon av småhusområdet (til venstre). Småhusområdet med planforslagets foreslåtte bebyggelse over fire og en halv til to etasjer (til høyre). Se side 53 og 54 i [illustrasjonsvedlegget](#).

Kommunedirektøren mener at den nye foreslåtte bebyggelsen ikke bryter uforholdsmessig mye med den eksisterende strøkskarakteren, ettersom de relativt store byggene B og C er delt opp i mindre volum med ulike farger og takvinkler. Dette demper massiviteten, og bidrar til at planforslaget tilpasser seg både det relativt bratte terrenget og strøkskarakteren. Ved å senke tillatt byggehøyde på bygg B og C helt eller delvis med en etasje vil planforslaget i større grad harmonere med dagens mønehøyder og fremstå enda mindre ruvende.

Bokvalitet

Kommunedirektøren vurderer bokvaliteten for omlag alle boenhetene i planforslaget som meget god, men bokvalitet i enkelte leiligheter i sokkeletasjen ut mot Weidemanns vei, foreslått renovasjonsanlegg og innkjøring til parkeringskjeller må vurderes nærmere.

Lekeplasser

Uterommene skal særlig ivareta barns behov for leke- og aktivitetsarealer. Kommunedirektøren ønsker derfor at det før sluttbehandling skal vurderes å regulere nødvendig felles lekeplass på bakkeplan innenfor planområdet, slik at det sikres for fremtiden at alle boligene innenfor planområdet får rett til å bruke lekeplassen.

Kontakten mellom bebyggelsen og Weidemanns vei

Kommunedirektøren mener det er et godt grep at planområdet knyttes til Weidemanns vei ved flere trapper og at de nye forbindelsene legger til rette for god kontakt mot gata. Støttemurene

Trondheim kommune

mot Weidemanns vei opparbeides og integreres som en naturlig del av trappeløpet mellom den nye bebyggelsen, og de nye støttemurene utformes med kvalitet og er i planforslaget sikret samme formuttrykk som eksisterende støttemur nordvest for Weidemanns vei.

Klima og samfunn

Fortetting i eksisterende, sentrumsnære områder vil bidra til en mer kompakt byutvikling. Planforslaget legger til rette for miljøvennlige transportvalg ettersom framtidige beboere vil ha kort vei til Trondheim sentrum, kollektivtrafikk, og til privat og offentlig tjenesteyting. Dekningen for bilparkering for de nye boligene er lavere enn dagens boliger, og planforslaget vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Kommunedirektøren stiller likevel spørsmål om det er riktig i et klimaperspektiv at tre eksisterende firemannsboliger rives for å legge til rette for ny bebyggelse.

Medvikiningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet per e-post og kunngjort i Adresseavisen 08.12.2020. Det har kommet inn totalt 15 uttalelser, hvorav seks er fra offentlige høringsinstanser.

Innspillene går på forhold som høyder på ny foreslått bebyggelse, trafikkforhold, anleggsfasen og bekymring for utbyggingens negative konsekvens for naboeiendommer.

Det er gjennomført befarings med beboere i Sigurd Bergs allé og Trondheim Renholdsverk for å bedre trafikkforholdene i gata. Det er og holdt dialogmøter for Weidemanns vei 35 for å komme fram til gode trafikk-løsninger for hjemmelshaver. Trafikkforholdene anses nå som akseptable for Sigurd Bergs allé og Weidemanns vei 35.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren mener at det før sluttbehandling skal det vurderes om byggehøyden for bygg B og C helt eller delvis skal reduseres med én etasje, samtidig som det sikres minimum 25 nye boliger opparbeidet innenfor planområdet. Det skal vurderes om det skal reguleres inn felles lekeplass på bakkeplan for å sikre at det blir til bruk for alle beboerne innen planområdet.

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 23.10.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Sammenstilling innspill med kommentarer

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Disse vedleggene finnes på kommunens nettsider og i kommunen sitt sakssystem (Arkivsaksnr. 20/162-37)

- Vedlegg 5: Illustrasjonsvedlegg
- Vedlegg 6: Landskapsplan
- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Trafikkanalyse
- Vedlegg 9: Vedlegg Trafikkanalyse, veg-tegninger
- Vedlegg 10: VA-plan
- Vedlegg 11: Brannteknisk notat
- Vedlegg 12: Geologisk notat
- Vedlegg 13: Støyrapport