

Saksframlegg

Detaljregulering av Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106, r20120038, til offentlig ettersyn.

Arkivsak: 20/67449 (12/43075)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS, datert 5.2.2021, sist endret 19.1.2022, i bestemmelser sist endret 14.2.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.2.2022.

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

Saken gjelder

Planforslag utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Eierskapsenheten, Trondheim kommune. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i et sentralt byområde langs Innherredsveien. Planen sikrer også bevaring av det eksisterende gårdsanlegget Katrinelyst. Tjeneste- og forretningsareal sikres i deler av bebyggelsen på bakkeplan mot Innherredsveien for å gi aktivitet til Innherredsveien og byrommet utenfor.

Bakgrunn

Komplett planforslag forelå 3.11.2020. Flere mindre endringer har blitt gjennomført i 2021. Oppstart av planforslaget ble varslet i september 2012 og arbeid med planforslaget ble hovedsakelig utarbeidet i perioden fra 2012 til 2015. Arbeidet ble gjenopptatt høsten 2020, og det ble anmodet om ny planoppstart 26.6.2020 på grunn ny kommuneplanens arealdel som legger nye føringer for planforslaget, samt muligheten for i ivareta medvirkning i planprosessen.

Beskrivelse av planforslaget

Vest i planområdet legges det til rette for tre bygninger med boligformål og tilhørende parkeringskjeller, og med tjeneste- eller forretningsformål i første etasje i deler av bebyggelsen mot Innherredsveien. Bebyggelsen er i fem etasjer mot vest og Voldsminde, og trappes ned til tre etasjer mot den antikvariske verdifulle bebyggelsen Katrinelyst.

Katrinelyst har en sentral plassering i planområdet og skal bevares. Det legges til rette for endring av kontor- og tjenesteyting til boligformål for gårdsanlegget.

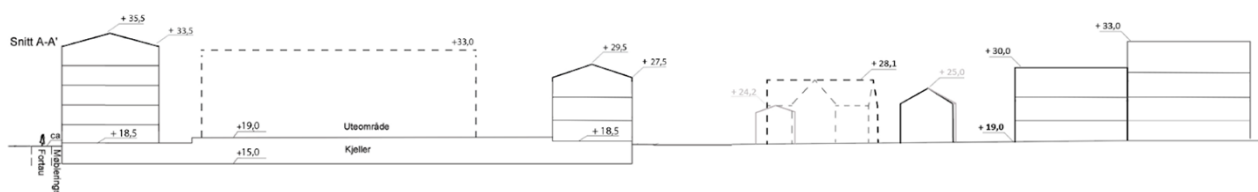
Øst i planområdet videreføres dagens firemannsbolig slik den står i dag. Det legges til rette for høyere fortetting av eiendommen med to nye bygningsvolum. Den nye bebyggelsen hensyntar et verdifullt asketre.



Planområdet er stiplet med rød strek. Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106 er markert med hvit skrift.



Illustrasjonsplanen viser planlagt ny bebyggelse vest og øst for Katrinelyst.



Snittet viser foreslått bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor gårdstunet Katrinelyst. Mot vest er det vist planlagt bebyggelse i blokk A mot Thomas von Westens gate på fem etasjer og blokk C i tre etasjer med renovasjons- og parkeringsareal under uterommet. Mot øst planlegges det bebyggelse i tre og fire etasjer i bygg D og bygg E.

Utfordringer

Utfordringene i planforslaget har vært å finne balansen mellom fortetting og vern av antikvarisk verdifull bebyggelse, hvordan bygge på en tomt som grenser mot en gravlund og bevaringsverdige trær. Planområdet er et sentrumsnært område med god kollektivdekning. Samtidig er det ønskelig å gi den antikvariske verneverdige bebyggelsen, Katrinelyst, tilstrekkelig med plass rundt seg så det framstår som et eget anlegg og å forsterke det grønne preget langs Innherredsveien.

Utforming av ny bebyggelsen

Byggene avtrappes i volum og høyde fra fem etasjer for bygg A, fire etasjer for bygg B og tre etasjer for bygg C. Dette gjøres for å møte skalaen på den antikvariske bebyggelsen i Katrinelyst. Ny regulert boligbebyggelse øst for Katrinelyst planlegges med tre etasjer for bygg D og fire etasjer for bygg E, som grenser mot Innherredsveien 108.



Til venstre: Perspektiv fra Innherredsveien med saltak, sett fra krysset ved Thomas von Westens gate fra vest. Til høyre: Perspektiv fra Innherredsveien med saltak sett fra øst.

Både flate tak og formet tak har vært vurdert på den nye bebyggelse innenfor planområdet. Ny planlagt bebyggelse viderefører kvaliteter som eksisterende bebyggelse i Katrinelyst representerer med formet tak som er sikret i bestemmelsene. Dette for å hensynta og bygge opp rundt Katrinelyst, og skape et bebygd miljø med et eget formspråk som skiller seg fra Voldsminde sin funksjonalistiske bebyggelse med flate tak mot Innherredsveien. Hovedmøneretningen for bebyggelsen legges langsgående tilgrensende byggegrenser og gater, som har vært den vanligste måten å legge bygninger på, og dermed viderefører gammel byggeskikk, i Trondheim.

Antikvariske verdier

Våningshus og stabbur på Katrinelyst har høy antikvarisk verdi, klasse B. Uthuset har også antikvarisk verdi, klasse C.

Bebyggelsen innenfor Katrinelyst bevares. Det legges samtidig til rette for transformasjon til boligformål for våningshuset. Tiltak på våningshuset må gjennomføres for å ivareta bokvaliteter dersom bebyggelsen endres til boligformål, blant annet fordi den er støyutsatt og antikvariske hensyn må vektlegges i utformingen. Behov for å ivareta disse forholdene er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Stabburet på Katrinelyst flyttes cirka 4 meter mot sør for å gi ny adkomst til eksisterende firemannsbolig øst i planområdet. Gårdstunet blir tettere enn i dag, men tunformen ivaretas.



venstre: Utsnitt av kommunes aktsomhetskart.

Antikvarisk verdifull bebyggelse, klasse A rød, klasse B lilla og klasse C blå. Bensinstasjon i Innherredsveien 108 er antikvarisk verdifull bebyggelse. Vest for planområdet er hensynssone Voldsminde vist med skravur, og øst for planområdet er Saxenborg gård vist med skravur. Til høyre: Katrinelyst, Google street view fra 2019.



Til

Utnyttelse og tetthet

Planforslaget legger til rette for cirka 69 boliger som vil gi en samlet tetthet på 10,7 boliger per dekar for hele planområdet. 46 boenheter planlegges for delområdet B1, vest for Katrinelyst med en boligtetthet på cirka 12,3 boliger per dekar. 19 nye boliger planlegges mot øst innenfor delområde B2, som vil gi en boligtetthet på cirka 13,5 boliger per dekar. Antikvarisk bebyggelse innenfor Katrinelyst bevares og legger til rette for bruksendring til boligformål med cirka 4 nye boenheter innenfor gårdstunet.

Naturverdier

Den gamle alleen av trær som er etablert mellom Innherredsveien og dagens gang- og sykkelvei er sikret bevart i gjeldende plan, *Detaljregulering av Fv 6692, Innherredsveien, fra Saxenborg allé til Stadsing Dahls gate*. Det store asketreet mot øst, i Innherredsveien 106, er sikret bevart i planforslaget. Asketreet er en forlengelse av den økologiske korridoren som strekker seg fra gravlunden mot nord og vest for Innherredsveien 108, og er derfor viktig å bevare.

Forholdet til gravlunden

Den nye bebyggelse vil komme nær på gravlunden. Det er uheldig om boligbebyggelsen har aktivitet som kan forstyrre verdigheten og roen som bør prege en gravlund. Gravlunden skjermes mot boligbebyggelsen ved at gatetun, f_SGT1 og adkomst til de nye boenhetene er lagt mot gravlunden. Det er og lagt inne en grønn siktbarriere mellom gatetun f_SGT1 og gravlunden som skal være en naturlig buffer som skal bestå av minimum 1,5 meter høy vegetasjon mellom gatetun f_SGT1 og gravlunden. Videre sikrer reguleringsbestemmelser at det ikke tillates balkonger på ny bebyggelse sin nordre fasade som ligger nært gravlunden.

Kommunedirektørens vurdering

Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse som grenser mot Katrinelyst tilpasser seg til gårdsanleggets byggehøyder og volumer. Ny bebyggelse forholder seg til Innherredsveien og er trukket noen meter tilbake fra eksisterende gang og sykkelveg. Katrinelyst ligger nærmere Innherredsveien og ny gang- og sykkelvei, og bygningene er ikke orientert 90 grader på Innherredsveien. Gårdsanlegget får dermed en fremtredende karakter innenfor planområdet og vil framstå som et selvstendig anlegg.

Kommunedirektøren mener planforslaget bidrar til å ivareta byformen langs Innherredsveien, og til å sikre liv til byrommet og Innherredsveien ved at det legges til rette for utadrettet virksomhet i første etasje i ny bebyggelse vest for Katrinelyst.

Kommunedirektøren mener at planforslaget har god kvalitet. Det legges til rette for en variert boligsammensetning med gode uteoppholdsareal. Lamellbebyggelsen vest for Katrinelyst danner et felles uteoppholdsareal som henvender seg mot Lademoen gravlund godt skjermet mot støy og støv fra Innherredsveien, hvor det legges til rette for felles leke- og oppholdsareal. Innenfor Katrinelyst sikrer planforslaget at deler av uterommet tilgjengeliggjøres for alle de nye boligene innenfor planområdet. På denne måten vil ikke uterommet bli privatisert i framtiden og dermed integreres det bedre i omgivelsene.

Antikvarisk bebyggelse

Hensynet til Katrinelyst er ivaretatt ved at ny bebyggelse som grenser mot gårdstunet er planlagt i tre etasjer og med formet tak. Gatetunet vest for Katrinelyst skal gis en utforming med høy kvalitet, og som sikrer en betydelig avstand til den nye lamellbebyggelsen mot vest.

Å legge til rette for boligformål i våningshuset til Katrinelyst vil sikre videre bruk av bebyggelsen og fremtidig vedlikehold. Vern gjennom bruk er ofte den beste måten å bevare eldre antikvarisk bebyggelse. Kommunedirektøren mener balansen mellom fortetting og vern av antikvarisk bebyggelse er god.

Utnyttelse og naturverdier

Det er viktig at store trær bevares og at dagens økologiske korridor mot nordøst og gravlunden blir styrket. Kommunedirektøren mener dette er sikret i planforslaget.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget er i tråd med [byutviklingsstrategien](#) ved å legge til rette for attraktive sentrumsnære boliger hvor det er lett å leve klimavennlig. Planforslaget vil bidra positivt til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken med umiddelbar nærhet til kollektivtilbud i Innherredsveien. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 0,5 biler per boenhet, samtidig som det settes krav til minimum tre sykkelparkeringsplasser per boenhet og tilrettelegging for gode vedlikeholdstilbud for sykkel.

Utbyggingen vil generere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen for ny bebyggelse. Bevaring og transformasjon av bebyggelsen innenfor Katrinelyst sikret gjennom videre bruk.

Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart ble sendt i brev til berørte naboer, gjenboere og myndigheter og kunngjort i Adresseavisen 27.9.2012 og 27.6.2020. Det er avholdt samrådsmøter med Kirkelig fellesråd og Statens vegvesen. Etter oppstart av planarbeidet i 2012 og 2020 har det kommet inn fem innspill til planforslaget. Innspill fra offentlige instanser og private parter er fulgt opp i planforslaget. Alle innspill er vurdert og anses godt nok ivaretatt til at planforslaget kan legges ut på offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget kan gi kommunen positive økonomiske følger enten ved at området helt eller delvis selges, eller ved salg av framtidige boliger. Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Det som tilhører opparbeidelsen av Innherredsveien med tilhørende anlegg, som er angitt i gjeldende plan for fylkesvei 6692, er Trøndelag fylkeskommune sitt ansvar.

Kommunaldirektørens konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.2.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse med innspill til planoppstart
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Vedleggene finnes i kommunen sitt sakssystem (arkivsaksnr. 20/67449-10)

- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan og -snitt
- Vedlegg 5: Planløsning
- Vedlegg 6: ROS-analyse
- Vedlegg 7: VA-plan
- Vedlegg 8: Geoteknisk notat 2013
- Vedlegg 9: Støyutredning 2019
- Vedlegg 10: Støy- og lokal luftkvalitet 2015
- Vedlegg 11: Innspill etter planoppstart, samlet