

Saksframlegg

Detaljregulering av Gisle Johnsons gate 5, R20210027, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/72239

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av *Gisle Johnsons gate 5* ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Eiendomsselskap 1 AS. Komplette planforslag forelå 16.11.2022. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Hensikten med planen er å rive eksisterende næringsbebyggelse for å legge til rette for et nytt leilighetsbygg. Vesentlige utfordringer i planen har vært trafiksikkerhet, skyggevirkning på nabobebyggelse og uteområder, og stedstilpasning.



Planområdet er markert med rød, stiplet linje.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å rive eksisterende næringsbebyggelse for så å legge til rette for et nytt leilighetsbygg i tre og fire etasjer med tilhørende adkomst- og uteoppholdsareal, offentlig gangveg samt kjøreveg med fortau.



Den

foreslåtte bebyggelsen sett fra nordvest.

Det er åpnet for parkeringskjeller med parkeringsheis under bebyggelsen, men det er ikke sikret parkering utover HC-parkering.

Uterom er planlagt på bakken i sørvest, i tillegg er det sikret private balkonger og terrasser for alle boenhetene.

Planforslaget sikrer at minimum 40 prosent av leilighetene skal være minimum 70 m² eller større og at maksimalt 20 prosent av leilighetene skal være 40 m² eller mindre. Det er ikke sikret en minimumsstørrelse på leilighetene.

Det reguleres inn og sikres opparbeidet en offentlig snarveg fra Gisle Johnsons gate 5 og Lademoen kirkeallé.

Trondheim kommune



Illustrasjonsplan av planforslaget.

Utfordringer

Konsekvenser for naboer

Solforholdene til nabo i øst vil bli vesentlig redusert som følge av planforslaget. Størst konsekvens er det 21. mars klokken 15.00 og 22. april kl. 18.00 da så godt som hele utearealet blir skyggelagt. Solforholdene vil også bli redusert 23. juni kl. 18.00, men da vil i hovedsak innkjørsel og grusplass bli berørt, og det vil fortsatt være sol på terrassen.



21. mars klokken 15.00: Dagens situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.

Trondheim kommune



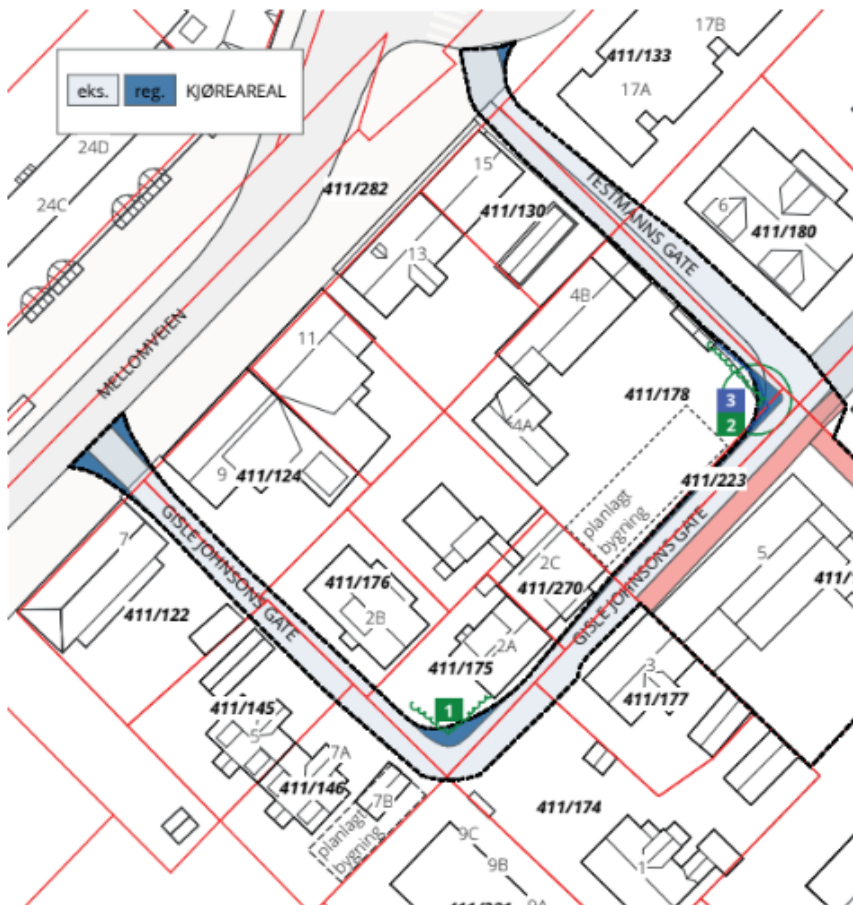
22. april klokken 18.00: Dagens situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.



23. juni kl. 18.00: Dagens situasjon til venstre og planlagt situasjon til høyre.

Deler av eiendommen i Gisle Johnsons gate 2A og 4A vil bli negativt berørt av vegutvidelsen. Busken tilhørende Gisle Johnsons gate 2A må mest sannsynlig trimmes eller fjernes. For Gisle Johnsons gate 4A må eksisterende furu og gjerde fjernes som følge av vegutvidelsen.

Trondheim kommune



1: deler av busk i svingen tilhørende Gisle Johnsons gate 2A står innenfor felt for nødvendig vegutvidelse, og må sannsynligvis trimmes eller fjernes. 2: Stort furutre må sannsynligvis hugges for vegutvidelse. 3: deler av gjerdet må fjernes for vegutvidelsen.

Konsekvenser for steds karakter og eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen blir høyere enn eksisterende bebyggelse. Byantikvaren mener at det er for høyt og bryter med steds karakteren, og at bebyggelsen burde holdt seg til samme høyde og form som Gisle Johnsons gate 3 som er to etasjer med loft.

Trondheim kommune

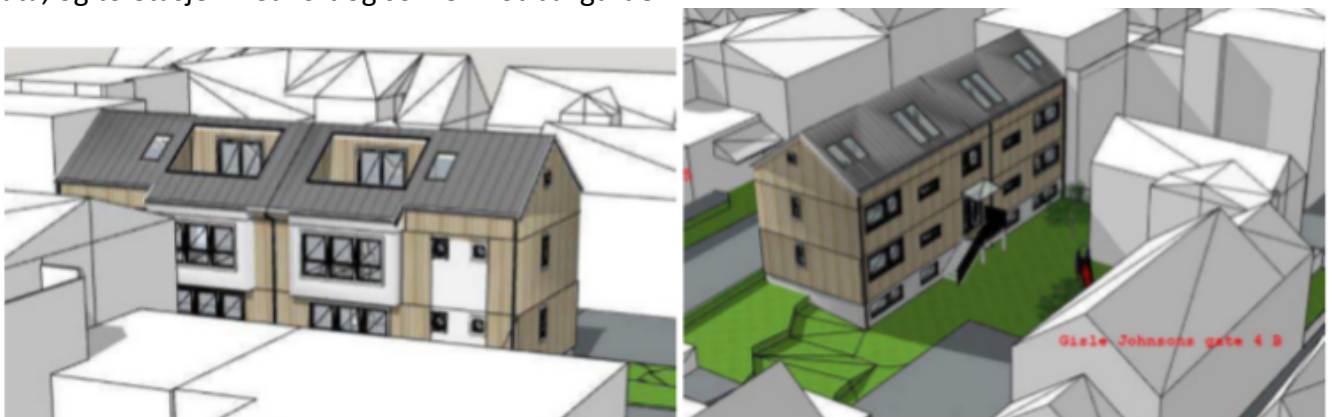


SNITT BB: GATEOPPRISS GISLE JOHNSONS GATE



Foreslått bebyggelse sett fra Gisle Johnsons gate, med Gisle Johnsons gate 3 i forgrunnen

Det ble i 2020 gitt byggetillatelse til oppføring av firemannsbolig med to etasjer, sokkel og loft på eiendommen på motsatt side av gata, Gisle Johnsons gate 4A. Denne har to etasjer og loft mot gata, og to etasjer med loft og sokkel mot bakgården.



Illustrasjon ny bebyggelse



Planlagt bebyggelse sett fra Gisle Johnsons gate med godkjent ny bebyggelse vist med stiplet linje.

Vurdering

Kommunedirektøren mener det er riktig å fortette i Trondheim sentrum, og planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien. Kommunedirektøren mener planforslaget legger til rette for barnefamilier ved å sikre en andel større leiligheter, og et relativt stort og skjermet uterom på bakkeplan. Kommunedirektøren mener det er positivt med et prosjekt som vil gi flere boliger med god bokvalitet i sentrum.

Kommunedirektøren mener imidlertid at det er uheldig at bebyggelsen skyggelegger store deler av naboeiendommen på flere sentrale tidspunkt. Reduksjon av én etasje vil ikke bedre solforholdene vesentlig, og ytterligere reduksjon av høyden på bebyggelsen vil også gi en vesentlig lavere tetthet. Bebyggelsen bryter strøkskarakteren med sin høyde, men Kommunedirektøren mener likevel at det kan aksepteres for å oppnå ønsket tetthet.

Kommunedirektøren mener at denne bit for bit-utbyggingen i Gisle Johnsons gate med mindre utbygginger og tiltak spredt i tid og rom er uheldig, og at hele gata burde vært sett under ett. Dette gjelder både ny bebyggelse, men også ny teknisk infrastruktur.

Kommunedirektøren mener likevel at dette prosjektet i seg selv ikke vil legge uheldige føringer for videre utvikling da det tilfører gode boliger sentrumsnært. Det legger også til rette for fremtidig utvikling med breddeutvidelse av gata og fortau foran det nye bygget.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet 21.04.2021. Planoppstart ble kunngjort i Adressa 23.04.2021. Det kom samlet seks skriftlige innspill til arbeidet ved oppstart. Innspillene er besvart av plankonsulent i vedlagt sammendrag med kommentar.

Trondheim kommune

Konsekvenser for klima og ytre miljø og byvekstvtalen

Planforslaget ligger sentrumsnært og med kort avstand til bussholdeplass. Det er 450 meter til nærmeste matbutikk, men denne avstanden vil bli kortere med regulert snarveg. Planforslaget stiller bare krav til at det opparbeides en parkeringsplass for HC, men åpner for at det kan etableres inntil en plass per boenhet eller 70 m² BRA. På grunn av nærheten til sentrum og kollektivtilbud er det vurdert til at det ikke er nødvendig å sikre et minimumstall for parkering her. Det er sikret minimum to parkeringsplasser for sykkel per bolig eller 70 m² i henhold til KPA.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget omfatter en kommunal veg, fortau og snarveg. Opparbeidelse av både veg, fortau og snarveg er sikret som rekkefølgekrav. Det kan bli noen økte kommunale kostnader for drift og vedlikehold av snarvegen.

Konklusjon

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

Kommunedirektøren i Trondheim, 09.01.2023

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Tiltaksplan for forurenset grunn
- Vedlegg 7: VA- notat
- Vedlegg 8: Trafikkanalyse
- Vedlegg 9: Illustrasjoner

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved