

# Saksframlegg

---

## Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, avklaring av vedtakspunkt, avklaring av vedtakspunkt

Arkivsak 2023/9609

### Utvalg

Bygningsrådet

### Møtedato

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslaget er ikke tilstrekkelig endret ut fra vedtak 25/23 om å redusere prosjektets omfang. Bygningsrådet vedtar å avvise forslag til detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket PKA Arkitekter, datert 23.05.22, sist endret 29.06.23, i bestemmelser sist endret 28.06.23 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 28.06.23.

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

#### Saken gjelder

I sak 25/23, Detaljregulering av Sunnlandsskrenten 13 og Njardarvollen 26, vedtok bygningsrådet 07.02.2023 å legge forslaget ut på høring og offentlig ettersyn under følgende forutsetninger.

*“Før saken sendes på høring skal følgende innarbeides i reguleringsplanforslaget:*

- B04 reduseres av hensyn til gatemiljøet i Njardarvollen og den gamle hovedbygningen Njardarvollen 24.*
- B05 reduseres for ikke å være så dominerende mot nærmeste naboer i vest og sør.*
- B01 reduseres mot sør av hensyn til naboer i sør og trappes opp mot B02”*

Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om disse forutsetningene nå er innfridd og det fremmes derfor en politisk sak for å avklare med bygningsrådet om intensjonene bak vedtaket er oppfylt.

For en fullstendig gjennomgang av saken, vises det til sakspapirene fra 07.02.23, sak 25/23.

## Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med parkering i kjeller på eiendommene Njardarvollen 26 og Sunnlandsskrenten 13. Næringsvirksomheten som er på tomten i dag skal flytte og all eksisterende bebyggelse tenkes revet. Den nye bebyggelsen er foreslått organisert som 5 bygg (B1-B5) i 3-4 etasjer over terreng. Bygning B3 er en gjenskapning av låven (med antikvarisk verdi C) som står der i dag, i formspråk, materialbruk og med detaljering som tar igjen karakteristika fra låven. De øvrige byggene er foreslått med flatt tak og takterrasser. Mellom byggene ligger felles uterom, gangveier og renovasjonsanlegg.

### Førstegangsbehandling 07.02.23

Til førstegangsbehandling av planen var kommunedirektørens vurdering at en videreutvikling og fortetting av tomte er positivt. Endring fra næring til boligformål styrker strøket som boligområde og vil bidra til å utvikle en helhetlig områdekarakter. Kommunedirektørens vurdering var likevel at forslaget burde avvises, hovedsakelig med bakgrunn i manglende stedstilpasning.

Det ble drøftet at planforslaget ikke er i tråd med § 9.1 i Kommuneplanens arealdel (KPA) om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter. Tomta ligger i et område som ifølge vedtatt byutviklingsstrategi skal ha fortetting med hensyn til eksisterende karakter, og kommunedirektøren mente områdets strøkskarakter og boligmiljø ikke var godt nok ivaretatt med det foreslåtte prosjektet. Eksisterende bebyggelse rundt planområdet består av småhusbebyggelse, og typologien er ene-, tomanns- og firemannsboliger, rekkehus med hage, og klart preg av det grønne. De aller fleste husene i nabolaget har saltak. Det foreslås en høy fortetting innenfor planområdet, med om lag 15 boliger per dekar. Foreslått bebyggelse har et stort fotavtrykk som er lite tilpasset eksisterende småhusbebyggelse i området.

Forslagsstiller på sin side viste til at eksisterende bebyggelse rundt planområdet er mangfoldig. Det er tradisjonelle småhus i 1-3. etasjer, men bebyggelsen som planlegges i Nardovegen med studentboliger og skolen har høyere utnyttelse.

I bygningsrådet 07.02.2023 valgte politikerne å legge saken ut på høring og offentlig ettersyn under forutsetning av følgende vedtakspunkt:

*“Før saken sendes på høring skal følgende innarbeides i reguleringsplanforslaget:*

- *B04 reduseres av hensyn til gatemiljøet i Njardarvollen og den gamle hovedbygningen Njardarvollen 24.*
- *B05 reduseres for ikke å være så dominerende mot nærmeste naboer i vest og sør.*
- *B01 reduseres mot sør av hensyn til naboer i sør og trappes opp mot B02.”*

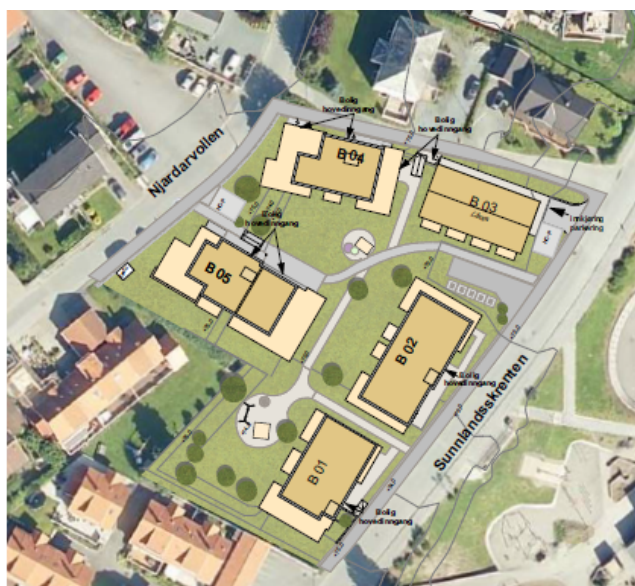
Forslagsstiller sendte en revisjon av planforslaget til kommunedirektøren den 18.04.2023 og har etter dialog på e-post og et møte, sendt en ny revisjon datert 26.06.2023. Det er uenighet om endringene med dette er tilstrekkelige for å oppfylle det politiske vedtaket.

## Sammenligning av forslaget før og etter bygningsrådets vedtak

Følgende illustrasjoner viser endringene som er gjort etter bygningsrådets vedtak. I hovedsak er det foreslått en inntrekning på 2 meter av toppetasjen på sørsiden av bygg B01, og en inntrekning på 2 meter av toppetasjen mot vest på B04 og B05. I siste revisjon er i tillegg toppetasjen på bygg B01 trukket ut i fasaden på nordsiden, og det er gjort en tilsvarende inntrekning på sørsiden av B02. Det foreslås at inntrukne arealer benyttes til takterrasser. Totalt tilsvarer reduksjonen en endring i BRA på 150 m<sup>2</sup>, 2,59 % av det totale opprinnelige arealet på 5800 BRA.



Situasjonsplan fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023



Situasjonsplan revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023



Snitt BB

Snitt BB



Snitt CC

Snitt CC

Snitt fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023

Snitt revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023





Fra Sunnlandsskrenten mot sør-vest fra behandling i bygningsrådet  
07.02.2023



Fra Sunnlandsskrenten mot sør-vest revidert etter vedtakspunkt,  
26.06.2023



Fra Sunnlandsskrenten mot nord-øst fra behandling i bygningsrådet  
07.02.2023



Fra Sunnlandsskrenten mot nord-øst revidert etter vedtakspunkt,  
26.06.2023



Fra Njardarvollen mot Nord-øst fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023



Fra Njardarvollen mot Nord-øst revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023





Fra Njardarvollen mot Sør-Vest fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023



Fra Njardarvollen mot Sør-Vest, revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023



Fugleperspektiv fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023



Fugleperspektiv, revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023



Fugleperspektiv fra behandling i bygningsrådet 07.02.2023



Fugleperspektiv, revidert etter vedtakspunkt, 26.06.2023

## **Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

Det er positivt at diskusjonen om strøkstilpasning kommer opp til førstegangsbehandling slik at prosjektet kan korrigeres tidlig og bli et fint tilskudd i området. Tomta har et stort potensial til å romme et godt boligprosjekt som er tilpasset strøket og omgivelsene. Vedtakspunktene fra bygningsrådet kunne bidratt til å få et slikt prosjekt, men etter dialog og flere runder med revisjoner, mener kommunedirektøren at vedtaket ikke er fulgt opp.

Kommunedirektøren tolker bygningsrådets krav om reduksjon i retning av at det må føre til en reell endring i hvordan prosjektet oppleves fra gata og for naboer. Det er mange måter å gjøre dette på, men med bakgrunn i vedtaket har den faglige vurderingen vært at en tilfredsstillende endring vil være å redusere høyden på byggene med en etasje, å minske fotavtrykket på de aktuelle byggene og å øke avstanden fra gata for å samsvare med boligbyggenes plassering ellers i området. Dette ville gitt et prosjekt som tilpasset seg nabolaget på en bedre måte og dermed fulgte opp §9.1 i Kommuneplanens arealdel (KPA) om vektlegging av steds karakter og gode helhetsløsninger i fortettingsprosjekter.

Kommunedirektøren mener vedlagte tegninger og illustrasjoner viser at endringene som er foretatt er minimale og at de ikke endrer måten prosjektet forholder seg til gatemiljøet og naboene på i særlig grad. Prosjektet fremstår fortsatt som et fremmedelement i et område dominert av småhusbebyggelse.

Kommunedirektøren ber derfor om en politisk vurdering av om intensjonene i vedtaket er oppfylt. Meningen med avklaringen er å sikre at bygningsrådets vedtak følges opp og sørge for å få til en løsning som er i tråd med vedtakspunktene.

Dersom bygningsrådet finner at prosjektet nå er tilstrekkelig tilpasset i tråd med vedtakspunktene, vil det sendes på høring og offentlig ettersyn på vanlig måte. Dersom bygningsrådet mener at dette ikke er tilfelle, ser kommunedirektøren det som mest hensiktsmessig å avvise plansaken. Dette for å unngå ytterligere ressursbruk hos alle parter. Gjennom en lengre dialog har det ikke vært mulig å komme frem til større endringer enn de skissene som nå foreligger.

Kommunedirektøren i Trondheim, 14.08.2023

Bente Næverdahl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Bjørn Inge Melås  
byplanlegger

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskriftVedlegg:*

- 1 *Plankart rev 29.06.23*
- 2 *Bestemmelser rev 28.06.23*
- 3 *Planbeskrivelse rev 28.06.2023*
- 4 *Illustrasjoner rev 26.06.2023*