

Saksframlegg

Detaljregulering av Angelltrøa hovedgård, del av gnr/bnr 50/1, r2020012, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/158-61

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Angelltrøa hovedgård, del av gnr/bnr 50/1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll Arkitekter AS senest datert 17.1.2022 med bestemmelser senest datert 17.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.1.2022.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Voll Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Puls Eiendom AS. Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ca. 44 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg ved Angelltrøa hovedgård. Det reguleres fortau i Angelltrøvegen langs planområdet og ut til Granåsvegen.

Hovedutfordringer har vært å finne riktig utbyggingsform som ivaretar hensynet til gårdsbebyggelsen. Området er støyutsatt, noe som gir føringer for bebyggelsens plassering og utforming



Illustrasjon av prosjektet



Eksisterende situasjon

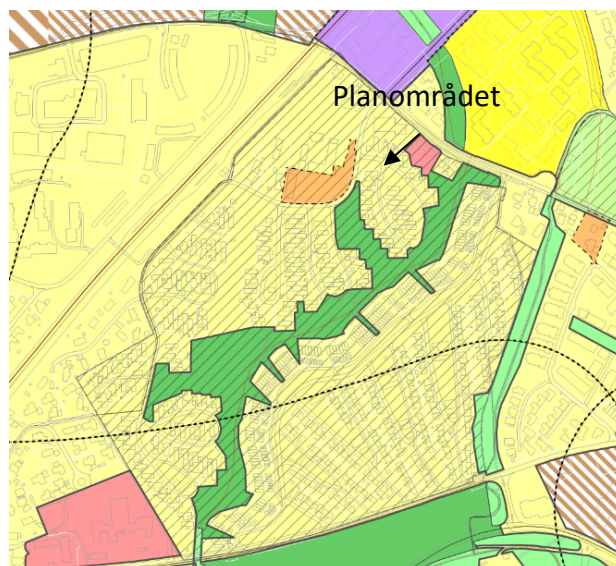
Trondheim kommune

Bebyggelsen på Angelltrøa hovedgård er registrert med antikvarisk verdi C. Planområdet omfattes av KPAs hensynssone for utvalgte kulturmiljø. Området er vist med hensynssone fordi den eksemplifiserer den boligutbyggingen som ble vanlig i årene fra midten av 1960-tallet, og hvor den opprinnelige bygnings- og strøkskarakteren er forholdsvis godt bevart.

Tidligere vedtak:

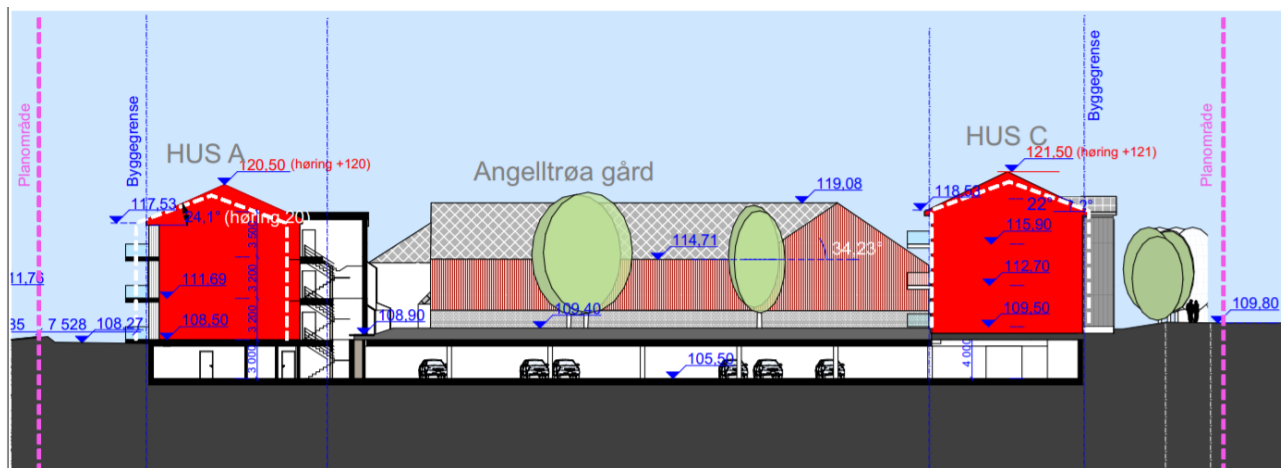
Ved førstegangsbehandlingen (delegert vedtak, 15.02.2020) ble det gitt følgende vedtakspunkt:

*Før saken sluttbehandles skal følgende endres:
Balkonger tillates å krage ut maksimalt 1,8 meter, og skal løses delvis i bygningskroppen.*



Basert på Kommunedirektørens vurderinger i behandlingen av saken og innspill, er følgende endret etter høring:

- Balkongenes størrelse og utforming har stor betydning for fasadeuttrykket. Byantikvaren har gitt råd om at balkonger primært løses i bygningskroppen, og de kan ikke være så dype. Rådet er ikke imøtekommet da balkonger tillates å krage ut. Utkragingen er redusert til maksimalt 1,8 meter, fra tidligere forslag om 2,6 meter.
- Gjennom planprosessen har det vært foreslått flere ulike takformer og takvinkler. Forslaget åpner nå for at bebyggelsen vil ha en låvelignede form med saltak. Med en noe større takvinkel vil bebyggelsen være bedre tilpasset gårdsbebyggelsen, og med mindre referanse til den øvrige bebyggelsen på Angelltrøa fra 1960-tallet som ikke har sammenheng med gården. Mønehøydene er 0,5 meter høyere enn høringsforslaget. Denne økningen gir svært liten forskjell på skyggevirkingen. Mot vest er bebyggelsen samtidig trukket lenger unna og dermed ble skyggevirkingen lik. Mot øst er virkingen minimal, og kun klokka 21.
- Byggegrensen mot vest er økt med en meter fra eiendomsgrensen, sammen med redusert utkraging av balkongene.



Illustrasjon av endringene gjort etter høring. Hvit stiplet linje er tidligere bygningskropp. Illustrasjonen viser en større takvinkel, 0,5 meter høyere møne og HUS A trukket lenger vekk fra eiendomsgrensen. HUS C er gjort 0,8 meter smalere.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet vist som boligbebyggelse, nåværende, med krav om utnyttelse på minimum tre boliger per dekar. Med utgangspunkt i gjennomsnittlig leilighetsstørrelser på 70 m², har planforslaget en høy utnyttelse, tilsvarende ni boliger per dekar.

Planforslaget åpner for at det bygges tre leilighetsbygg i tre etasjer med parkering og boder under bakken. Innkjøring til parkeringskjeller er fra egen avkjørsel i Angelltrøvegen. Uterommet ligger samlet mellom bygningene. Åpninger mellom bygningene gir sikt fra veien inn til Angelltrøa hovedgård. Uterommet faller slakt nordover, en høydeforskjell som utformingen av uterommet må finne gode løsninger for. Universelt utformet uterom er sikret i bestemmelsene.



Illustrasjon som viser plassering av byggene, uterom, innkjøring til parkeringskjeller.

Utvidelse av fortauet til tre meter forbi planområdet og ut til Granåsvegen gjør det tryggere for gående i Angelltrøvegen. Det er i dag en bjørkeallé langs Angelltrøvegen. Den vil forsvinne ved breddeutvidelsen av fortauet. Det er satt av noe areal og en bestemmelse om etablering av beplantning og trær, for å opprettholde et grønt preg mot Angelltrøvegen.

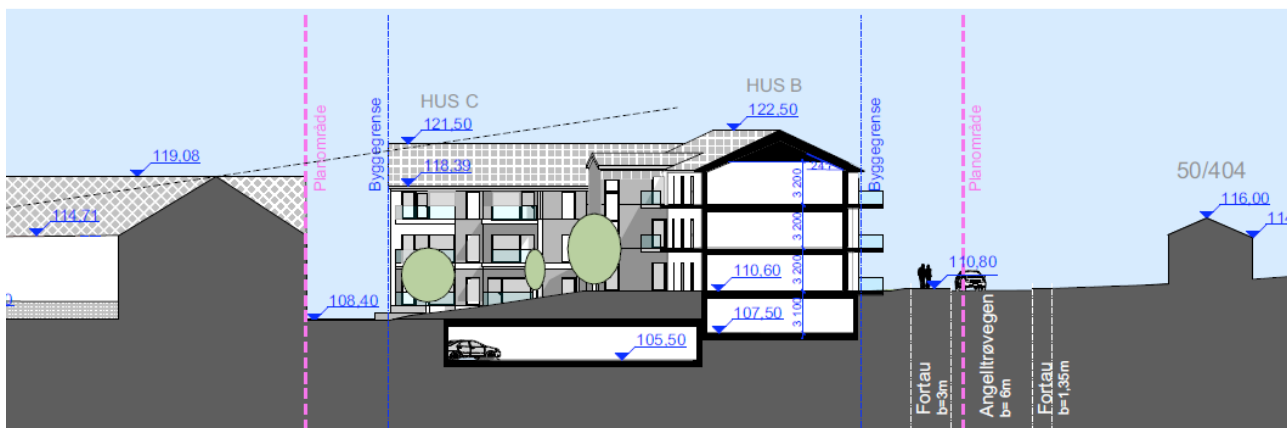
Bebyggelsens plassering tar opp i seg gårdsbebyggelsens struktur med tunformasjon. Planforslaget sikrer gode arkitektoniske grep ved at det er gitt en bestemmelse om at det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk, som hensyntar bebyggelsen på Angelltrøa gård. Alle fasader skal ha ensartet materialbruk, med stående trepanel eller tegl som hovedmateriale. Bygningene fargesettes med tradisjonelle jordfarger. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen ved søknad om tiltak, og byantikvaren skal høres i byggesaken.

Bygningenes fasadehøyde fra terreng er tilnærmet lik låvens, men da planområdet ligger høyere i terrenget vil kotehøyden på mønet overskride mønehøyden på eksisterende låvebygg.

Vesentlige virkninger

Typologien bryter med omliggende boligbebyggelse og bygger inn gårdsbebyggelsen fra sør. Området vil endre karakter fra åpen gårds plass med lave garasjebygg til leilighetsbygg med høy tetthet. En gresskledd bakke opp til låven og gårds plassen, sammen med bjørkeallén langs Angelltrøvegen, forsvinner

Trondheim kommune

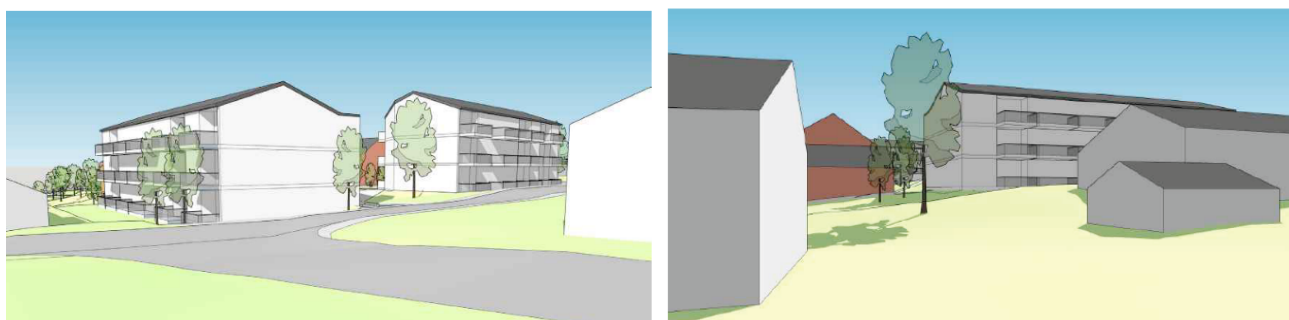


Illustrasjon viser mønehøydene og takvinkel sett opp mot eksisterende låve.



Illustrasjon fra sørøst, i Angelltrøvegen. Eksisterende til venstre, planforslag til høyre (standpunkt er ikke helt likt).

Bebyggelsen er tilpasset støyforholdene gjennom plassering og planløsning. Plasseringen av bebyggelsen i B1 vil fungere som skjerm for å skape stille side, og tilfredsstillende støynivå for hele det felles uteområdet. Alle leilighetene er gjennomgående, med krav om minimum et soverom eller oppholdsrom mot stille side. Samtidig som plassering av bygget bidrar til stille uterom, gir form og nærhet til nabobebyggelsen mot vest, en betydelig endring for disse.



Illustrasjonene viser prosjektets henvendelse mot nabobebyggelsen i vest.

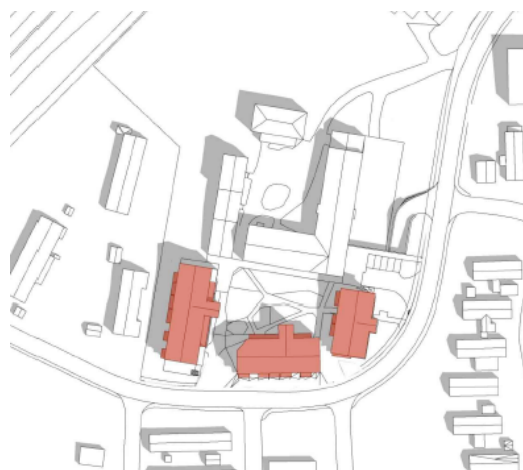
Totalt sett vil ikke skyggepåvirkningen være stor. Ingen av naboene vil bli skyggelagt på nøkkeltidspunkt i mars og juni. Mot vest vil eksisterende tomannsbolig miste formiddagssol og få mange balkonger henvendt mot denne siden av eiendommen jf. illustrasjon under. Foreslått bebyggelse kaster også noe skygge på kveldstid mot øst. To eiendommer (Angelltrøvegen nr. 44 og 46) vil miste sol noe tidligere enn i dag, ca. klokken 21 jf. skyggediagrammet. Det er i dag ingen bebyggelse som kaster skygge mot disse, men dagens trekke gir skygge kveldstid.

Utredningene viser at trafikkb belastningen vurderes å være liten på adkomstvegene til planområdet.

Trondheim kommune



Skyggevirkning 23. juni, klokken 09



Skyggevirkning 23. juni, klokken 11

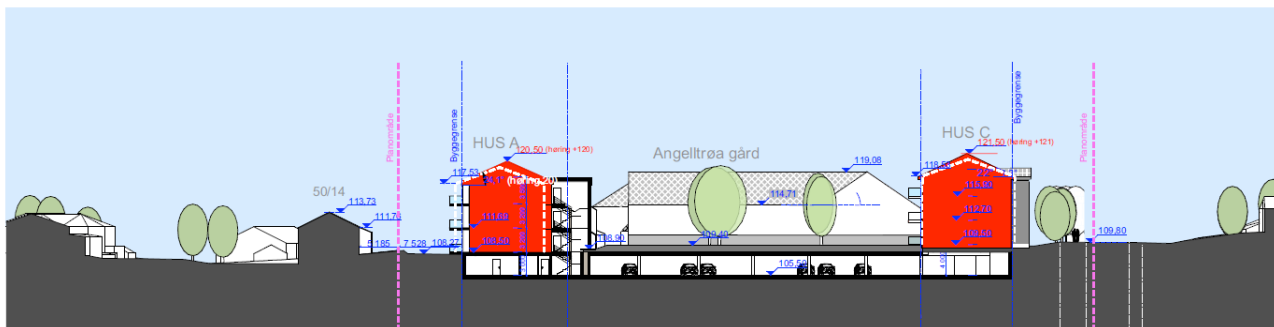
Vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget viser en fortetting som kan fungere godt med tanke på bokvalitet. Bebyggelsens plassering gjør at leilighetene henvender seg fint mot felles uterom, med god visuell og fysisk kontakt. Illustrasjoner som følger planforslaget viser solforhold i henhold til krav i kommuneplanens arealdel og støyrapporten viser at anbefalte støygrenser kan imøtekommes. Planforslaget sikrer gode arkitektoniske grep som gir kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet.

Ny bebyggelse og utnyttelsen av tomta vil bryte med strøkskarakteren. Nabolaget er fra før preget av et enhetlig bygningsuttrykk. Hensynssonen i KPA er knyttet til boligene på Angelltrøa sin bygnings- og strøkskarakter. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte bebyggelsen danner et avklart rom, og avstanden som Angelltrøvegen gir skaper en buffer mot eksisterende lave boligbebyggelse. Saltak gjenspeiler stedspreget. Kommunedirektøren mener planforslaget derfor i tilstrekkelig grad ivaretar lesbarheten av Angelltrøas bolig- og strøkskarakter.

Kommunedirektøren vurderer at åpenheten mellom bygningsvolumene, saltak og beplantning bidrar til tilpasning av prosjektet. Hovedgården er en viktig del av Angelltrøa. Det er positivt at egen adkomst til gårdsbebyggelsen fra Angelltrøvegen opprettholdes, slik at gården og det store grønne tilhørende området oppleves intakt når man kommer nordfra i Angelltrøvegen. Videre er det positivt at det er noen åpninger fra Angelltrøvegen, slik at gårdsbebyggelsen kan skimtes fra alle retninger. Planforslaget åpner for en høy tetthet, men kommunens krav til uterom er imøtekommet og det tilgrensende låvebygget er et stort bygg som gjør at bebyggelsen innenfor planområdet kan være høyere enn bebyggelsen på Angelltrøa for øvrig.

For å ta hensyn til nabobebyggelsen er bygningsvolumet trukket godt bort fra eiendomsgrensen mot vest, samt gitt bestemmelse om delvis inntrukne balkonger.



Trondheim kommune

Skolekapasitet

Det er i dag ledig skolekapasitet. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer skolekapasitet ved utbygging.

Klima, samfunn og miljø

Det er middels muligheter for å oppnå nullvekstmålet ved beregninger etter nullvekstmetoden for personbiltrafikk. For gående og syklende er det 1,4 km til Moholt lokale senter. Det er 200 meter til buss og en dagligvare. Like ved planlegger Miljøpakken gang- og sykkelanlegg fra Granåsvegen/ Ingvald Ystgaards veg mot Brøset. Det pågår også et arbeid med ekspressykkelveg fra Moholt til Angelltrøa og videre til Skovgård. Dette tilrettelegger godt for sykkel og sannsynliggjør alternativ til bruk av bil. Andelen sykkelparkering er økt til 3 plasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Medvirkning

Naboer og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart 14.11.2019. Det ble varslet utvidelse av planområdet 1.9.2020 for å innlemme fortau frem til krysset Granåsvegen/Ingvald Ystgaards veg.

Reguleringsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 18.2.2021 til 10.4.2021. Det kom 16 merknader. Innspillene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren til foreslått minimumskrav. Innsigelsen er trukket da beregningsgrunnlaget som var brukt i deres vurdering var feil. Med utgangspunkt i riktig grunnlag imøtekommer planforslaget minimumskravet i KPA.

Trøndelag fylkeskommune hadde flere faglige råd til planforslaget, særlig ut fra hensynet til nyere kulturminner. Rådene er kun delvis imøtekommet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen foruten drift av fortau. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 20.1.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Hanne Nordgård
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

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