

Saksframlegg

Weidemanns vei 27, 39, 31 og 33, detaljregulering, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/162-68

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Weidemanns vei 27, 39, 31 og 33. Plankartet over grunnen, 1 av 2, er merket Voll Arkitekter AS, datert 28.08.2018, sist endret 05.09.2022, plankartet under grunnen, 2 av 2, er merket Voll Arkitekter AS, datert 28.08.2018, sist endret 05.09.2022. Bestemmelser er sist endret 01.09.2022 og forslaget er beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 01.09.2022.

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

SAKSFREMSTILLING

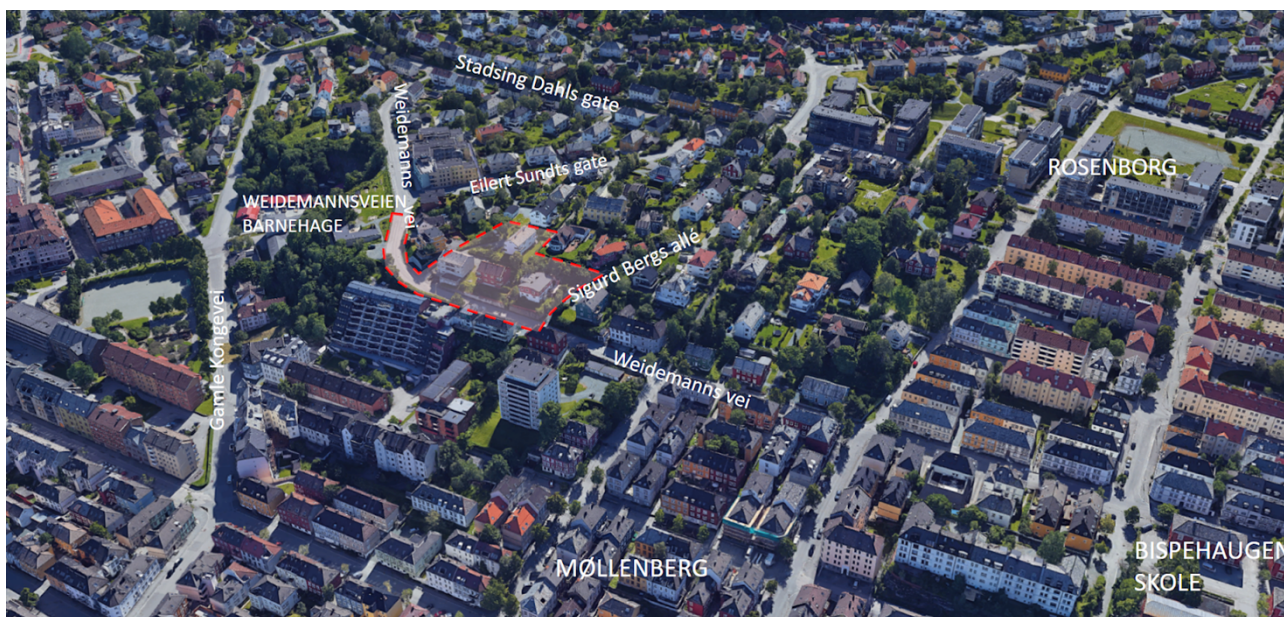
Hensikten med planen er å legge til rette for flere boliger innenfor et eksisterende boligområde med tilhørende parkeringskjeller, anlegg og funksjoner for planområdet. Hensikten er samtidig å regulere eksisterende bolig innenfor planområdet, Weidemanns vei 27, til bevaring.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll Arkitekter AS og arkitekter A-lab AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Weidemanns vei eiendomsutvikling AS.

Komplett planforslag med suppleringer forelå 05.09.2022.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Planavgrensning er vist innenfor rød stiplede område

Trondheim kommune

Tidligere vedtak og rammebetingelser

Kommunedirektøren anbefalte ikke oppstart av planarbeidet da forslagsstiller anmodet om planoppstart i august 2018. Forslagsstiller ba om et nytt oppstartsmøte i oktober 2019. Da valgte Kommunedirektøren 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 25.02.2020:

“(...) 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.”

Bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring, 09.11.2021, der følgende skulle endres før sluttbehandling:

1. *Byggehøyde for bygg B og C skal vurderes redusert helt eller delvis med en etasje, samtidig som det sikres minimum 25 nye boliger innenfor planen. Nye vurderinger må gjøres og nye illustrasjoner må utarbeides.*
2. *Det skal vurderes å sette av lekeplassen til formålet felles lek.*

Beskrivelse av planforslaget til sluttbehandling

Planforslaget legger til rette for en økt utnyttelse av boliger innenfor eksisterende boligområde. Den nye bebyggelsen består av tre nye leilighetsbygg med hovedsakelig store boenheter som erstatter dagens tre firemannsboliger i Weidemanns vei 29, 31 og 33. Planforslaget øker dagens boliger innenfor planområdet fra 14 boenheter til minimum 25 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.

Utfordringer

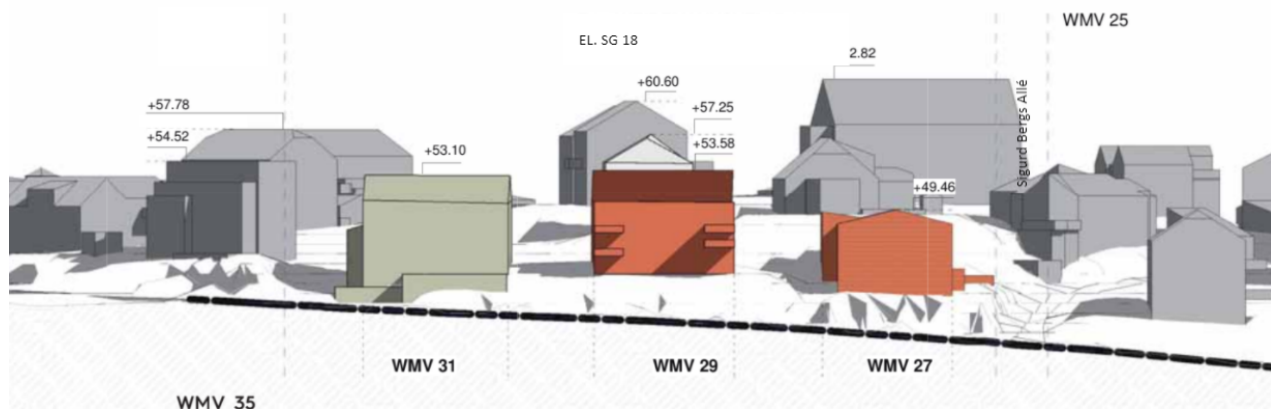
Et av hovedtemaene for planforslaget er om det er bærekraftig for nabolaget og riktig i et klimaperspektiv at tre eksisterende firemannsboliger rives for å legge til rette for ny bebyggelse. Videre har høyden på ny foreslått bebyggelse vært diskutert ettersom den er foreslått en til en halv etasje høyere enn eksisterende bebyggelse og medfører tap av sol på naboeiendommene mot nordøst. Det har og vært usikkerhet om felles lekeplass har vært tilstrekkelig sikret for alle beboere innenfor planområdet.

Utbyggingsvolum, byggehøyder og grad av utnyttning

Den totale høyden på den nye bebyggelsen er redusert etter at planforslaget var til offentlig ettersyn og høring. Bygg B sin høyde er redusert med 1,1 til 0,8 meter, og bygg C sin høyde er redusert med 0,9 til 0,7 meter.

Den nye bebyggelsen ligger fem meter lavere i terrenget og er plassert lengre mot nord mot og grenser mot Weidemanns vei. Bebyggelsen trappes ned mot Weidemanns vei og maksimal kotehøyde på bebyggelsen som grenser mot Weidemanns vei er kote + 54,5 meter, og tidligere bebyggelse hadde en maksimal kotehøyde på + 53,58 meter. Gavlsiden av ny bebyggelse henvender seg mot Weidemanns vei og fremstår derfor som høyere enn dagens bebyggelse.

Trondheim kommune



Gateoppriiset fra nordvest og Weidemanns vei viser eksisterende bebyggelse.



Gateoppriiset fra nordvest og Weidemanns vei viser ny foreslått bebyggelse sin høyde er redusert med 0,9 til 0,7 meter for bygg C og 1,1 til 0,8 meter for bygg B.

I dag er det 14 boenheter fordelt på tre firemannsboliger og en tomannsbolig på den 3,2 dekar store tomte. Det gjør at dagens utnyttelsesgrad av eiendommene er på 4,3 boliger per dekar. Planforslaget legger opp til minimum 25 nye boenheter som tilsvarer 7,8 boliger per dekar. Dette omfatter i hovedsak større boenheter på godt over 70 m², som kommuneplanens arealdel legger til grunn for en gjennomsnittlig leilighetstørrelse. Det tillates 2 965 m² bruksareal (BRA) over bakkeplan.

Visuelle kvaliteter (nær- og fjernvirkning)

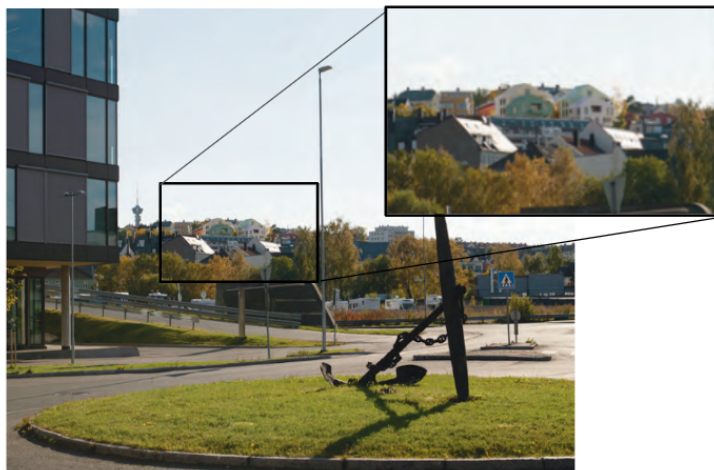
Høyden på ny bebyggelse i planforslaget er en til en og en halv etasjer høyere enn eksisterende bebyggelse på naboeiendommene. Videre er den nye bebyggelsen trukket nærmere Weidemanns vei og ligger med gavlsiden mot veien, og fremstår derfor som mer dominerende enn den eksisterende bebyggelsen. Reduksjon av gesimshøyden på bygg C mot nordøst er på 1,0 til 2,0 meter, og vil gjøre at bebyggelsens volum fremstår mindre massivt for nabo mot nordøst og når en ankommer planområdet langs Weidemanns vei fra nord. Det er sikret i planforslaget at det ikke opparbeides balkonger eller oppholdsarealer mot nordøst og nabobebyggelsen i Weidemanns vei 35 og Eilert Sundts gate 20.

Trondheim kommune



Nærvirkning av den eksisterende bebyggelsen (til venstre) og den nye planlagte bebyggelsen til sluttbehandling som viser bygg C og bakenforliggende bygg B (til høyre) sett fra nord og Weidemanns vei.

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 vil ha begrenset virkning.



Fjernvirkning av den eksisterende situasjonen (til venstre) og den nye planlagte bebyggelsen på to til fire og en halv etasje til sluttbehandling (til høyre) sett fra Nyhavna.

Lekeplass sikret for alle beboere

Innenfor bestemmelsesområde #3, Lekeplass, skal det opparbeides nærlekeplass der alle beboere innenfor planområdet har adgang. Lekeplassen skal ha en minstestørrelse på 200 m². Dette sikrer et større areal tilrettelagt for lek og opphold tilgjengelig for alle beboerne som er i tråd med tidligere normer som sier at det skal tilrettelegges minimum 100 m² småbarnslekeplass for hver 25. boenhet.

Kontakten mellom bebyggelsen og Weidemanns vei

I dag er det ingen fysisk gangforbindelse 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 gangforbindelser mellom bebyggelsen, utearealene og Weidemanns vei, og det gjøres ved flere trapper. Dette gir muligheter for direkte adgang til og fra boligene fra Weidemanns vei og bedre visuell kontakt med gata. De nye støttemurene som opparbeides mellom bygg A og B, og bygg B

Trondheim kommune

og C opparbeides som en del av trappeløpet og skal ha samme formspråk som eksisterende støttemur nordvest for Weidemanns vei 27.

Solforhold

Planforslagets skyggevirkning vil først og fremst påvirke uteområdene til de eksisterende boligene mot nordøst, og de nye felles uterommene mellom bygg B og bygg C i planområdet. Tapet av sol på naboeiendommene mot nordøst er stort, men Weidemanns vei 35 og 37 vil fortsatt ha sol på deler av sitt uterom ved nøkkeltidspunktene vårjevndøgn.



Sol- og skyggediagram av eksisterende bebyggelse. Sol- og skyggediagram, 21. mars kl. 15.00 (til venstre) og 23. juni kl. 18.00 (til høyre)



Sol- og skyggediagram, 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00 slik planforslaget foreligger til sluttbehandling. Reduksjon av byggehøyder på bygg C bedrer solinnfall 23. juni kl. 18.00 for nabo mot nordøst.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Naboer mot nord, vest og sør har bekymret seg for trafikksikkerheten for de myke trafikantene som følge av planforslaget. Det må vurderes om trafikksikkerhet for myke trafikanter må bedres gjennom at kantparkering og gjennomkjøring forbudt som følge av planforslaget, og om enveisregulering bør iverksettes for de aktuelle veiene. Utarbeidelse av en skiltplan for planområdet sine tilstøtende veier, Weidemanns vei og Sigurd Bergs allé, er derfor sikret før planforslaget gjennomføres.

Trondheim kommune

Kommunedirektørens vurdering

Utbyggingsvolum, byggehøyder og grad av utnyttning

Byggehøyden for bygg B og C er redusert med 0,7 til 1,1 meter før sluttbehandling, og 25 boenheter er fortsatt er sikret innenfor planområdet. En reduksjon av høyden på den nye bebyggelsen er positivt for naboene ettersom bebyggelsen mot nordøst framstår noe mindre massiv. Høyden på bebyggelsen og oppdeling i mindre volum er viktig for at den skal tilpasse seg den eksisterende småhuskarakteren. Foreslått bebyggelse er fortsatt massivt enn den øvrige småhusbebyggelsen.



Dronebildet viser eksisterende situasjon av småhusområdet (til venstre). Ny foreslått bebyggelse til sluttbehandling (til høyre).

Kommunedirektøren mener at den nye foreslåtte bebyggelsen ikke bryter *uforholdsmessig* mye med den eksisterende strøkskarakteren, ettersom de 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 bratte terrenget og strøkskarakteren.

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 mot Weidemanns vei opparbeides og integreres som en naturlig del av trappeløpet mellom den nye bebyggelsen. Til sluttbehandling er det sikret at den nye støttemurene utformes med stedegen stein, og har samme formspråk og uttrykk som eksisterende støttemur nordvest for Weidemanns vei 27. Utformingen av støttemuren skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Medvirkningsprosess

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 negative konsekvenser for naboeiendommer.

Trondheim kommune

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 trafikkløsninger for hjemmelshaver. Trafikkforholdene anses nå som akseptable for Sigurd Bergs allé og Weidemanns vei 35.

Reguleringsforslaget var til offentlig ettersyn i perioden fra 09.11.2021 til 03.01.2022. Det er totalt innkommet ni merknader, tre offentlige og seks private merknader.

Merknadene omfattet hovedsakelig forhold som høyder og plasseringen av ny foreslått bebyggelse, trafikkforhold, støy i anleggsfasen, bevaring av eksisterende bebyggelse støttemur og bekymring for utbyggingens negative konsekvens for naboer og myke trafikanter.

Konsekvenser for klima og miljø

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 for dagens boliger, og planforslaget vil bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken.

Kommunedirektøren ser at utbyggingen er lite bærekraftig i et klimaperspektiv, med tanke på at tre eksisterende firemannsboliger med relativt god standard rives for å legge til rette for ny bebyggelse. Likevel har det vært en tydelig politisk vilje om å fremme planforslaget da det legger til rette for flere sentrumsnære boliger og at framtidige beboere vil velge å gå, sykle og ta kollektivtransport til sine daglige gjøremål. Planforslaget kan og virke positivt ved at det legges til rette for flere større leiligheter i området som vil kunne bidra til å redusere hyblifiseringen på Møllenberg.

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 anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 09.09.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4: Oppsummering merknader etter offentlig høring med kommentarer

Det er dokumenter som følger plansaken som ikke skal behandles politisk. Disse finnes i kommunen sitt sakssystem, arkivnummer 20/74.

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved