

Utvalg
Bygningsrådet

Møtedato

Saksframlegg

Detaljregulering av Gisle Johnsons gate 5, r20210027, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/10569

Forslag til innstilling:

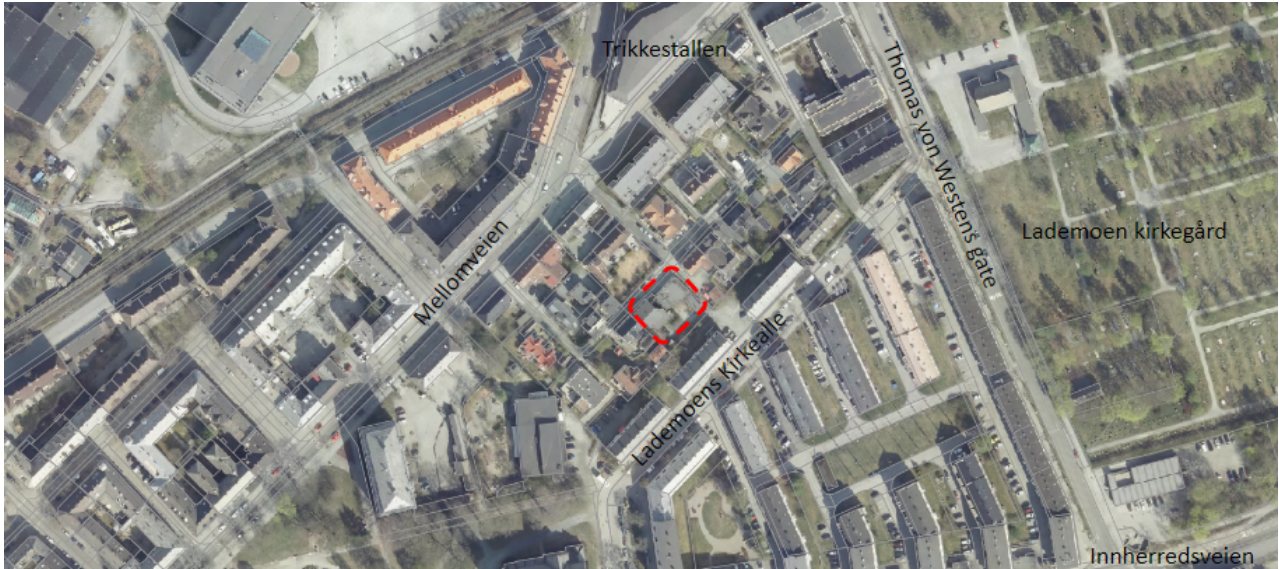
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gisle Johnsons gate 5 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur senest datert 01.09.2023 med bestemmelser senest datert 04.09.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 04.09.2023.

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

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff Arkitektur AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim Eiendomsselskap 1 AS. 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 er skyggevirkning på nabobebyggelse og uteområder, stedstilpasning og allmennhetens tilgang til snarveien.



Gisle Johnsons gate ligger på Lademoen. Planområdet er markert med rød, stiplet linje.

Tidligere vedtak:

Ved utleggelse til offentlig ettersyn ble følgende vedtak gjort i bygningsrådets møte 24.01.2023 i sak 12/23:

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

Før sluttbehandling skal det vurderes at det ikke skal bygges noen ettroms leiligheter og at minimumsstørrelsen på hver enkelt leilighet skal være 40m².

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

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 turveg samt kjøreveg med fortau.



Perspektiv av den foreslåtte bebyggelsen i Gisle Johnsons gate 5 sett fra nord.

Det er åpnet for parkeringskjeller med parkeringsheis under bebyggelsen, men det er ikke sikret bilparkering utover HC-parkering. Det skal anlegges minimum to parkeringsplasser for sykkel per bolig eller 70 m² BRA bolig.

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

Det reguleres inn og sikres opparbeidet en offentlig turveg fra Gisle Johnsons gate 5 til parkeringsplass mellom Lademoens kirkeallé 12 og 14. Videre har Lademoens kirkeallé 12 og 14 skrevet under på en tinglyst avtale som tillater allmenn ferdsel over deres parkeringsplass.

Planforslaget vil ha negative konsekvenser når det gjelder strøkstilpasning og skyggevirkninger på naboeiendommer, spesielt naboen i øst blir vesentlig berørt av skyggevirkningene.

Oppfølging av vedtak

Forslagsstiller ønsker ikke å sikre en minimumsstørrelse på 40 m². Dette begrunnes med at ved å bygge noen små leiligheter vil det også være mulig å bygge flere større leiligheter. Det sikres også med dette en variasjon i forskjellige typer boliger. For å sikre en god bokvalitet også for de små leilighetene, er det tatt inn i bestemmelsene at de minste leilighetene skal ha gode vindusareal.

Endringer etter høring

Statsforvalteren i Trøndelag hadde innsigelse til at kvaliteten på uteoppholdsarealet ikke var godt nok sikret. Bestemmelsene er endret etter dette, og blant annet størrelse, plassering,

sammenheng, beplantning og lekeareal er sikret. Statsforvalteren bekreftet at innsigelsen var imøtekommet i brev 16.08.2023.

Det er kommet innspill fra naboer, Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalteren i Trøndelag og Byantikvaren om at bebyggelsen bør bli lavere og at utforming og fargevalg bør sikres bedre. Innspillene varierer fra noe lavere til en hel etasje lavere. Det er tatt inn en bestemmelse om at materialbruk og utforming skal bidra til å redusere høydevirkningene, og at dette skal skje i samråd med Byantikvaren. Forslagsstiller ønsker ikke å sikre materialbruk eller fargesetting utover dette.

Vurdering

Kommunedirektøren mener det er riktig å fortette i Trondheim sentrum, og planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien og nullvekstmålet for personbiltrafikken. Planområdet ligger innenfor det geografiske nedlagsfeltet til områdesats Lademoen, og det er derfor ekstra viktig at planen blir et positivt bidrag til nabolaget. 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.

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 nytt fortau foran det nye bygget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget sikrer opparbeidelse av ny offentlig turveg og nytt fortau. Dette vil føre til økt driftsansvar til kommunen.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Lilleby barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ikke kapasitet til flere elever på Rosenborg ungdomsskole. Det er sikret som rekkefølgekrav at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før søknad om boliger kan godkjennes.

Vannrørene som ligger i Gisle Johnsons gate i dag er gamle og bør skiftes ut. Dette er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav, men VA-planen vil belyse om en påkobling er mulig eller ikke. Dersom en oppgradering må gjøres for at prosjektet skal kunne gjennomføres, kan det bli nødvendig med en avtale mellom kommunen og tiltakshaver om oppgradering av vannrørene.

Forslagsstiller er gjort oppmerksom på dette. Forslagsstiller har også fått beskjed om at det kan være vanskelig å koble seg på VA-anlegget før rørene er byttet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 15.09.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved