Saksfremlegg

Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering - sluttbehandling

2024/36018

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Håkon Magnussons gate 9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Hus Arkitekter AS datert 24.4.2023, senest endret 07.10.2024, med bestemmelser senest datert 04.02.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 04.02.2025.

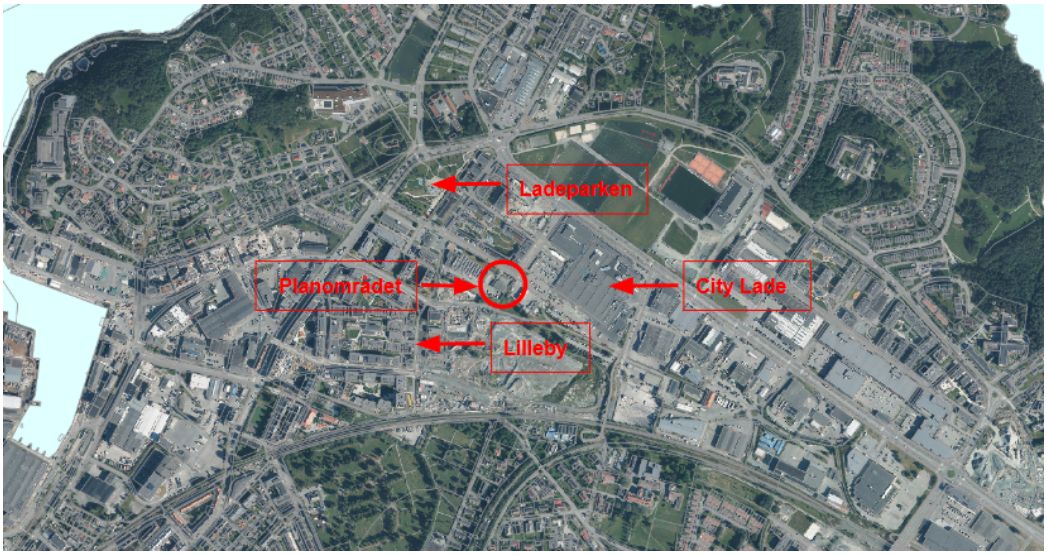
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

Planforslaget åpner for bygging av inntil 44 boliger og 350 m^2 BRA til kontor eller tjenesteyting. Planen er i stor grad i tråd med overordna plan, men avviker noe fra parkeringskrav og uteromskrav i gjeldende KPA. En utbygging av boliger vil gå på bekostning av næringsareal og et verksted som har tilhold her i dag må flytte. Byrådet mener planforslaget har god bokvalitet og følger opp ønsket utvikling i et område der potensialet for reiser med kollektiv, sykkel og gange er stort. Byrådet innstiller til bystyret å vedta planforslaget.

Bakgrunn

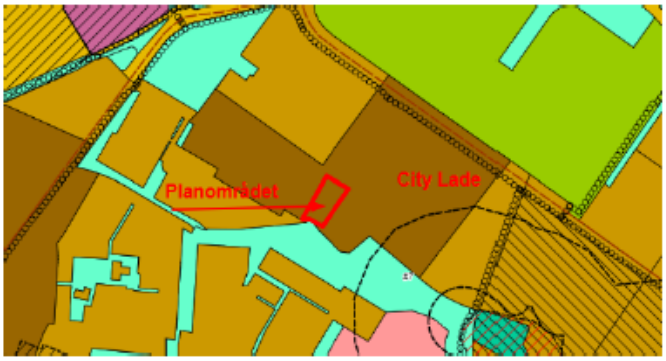
Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i form av rekkehus og leiligheter, og et næringslokale på gateplan mot Håkon Magnussons gate. Bygningene har seks etasjer i nordøst og går ned til to etasjer mot sør.



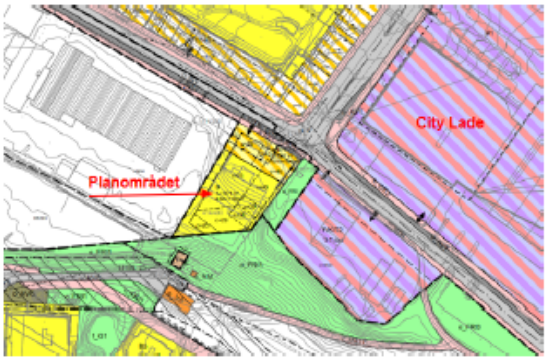
Geografisk plassering på Lade, planområdet avmerket med rød sirkel.

Planområdet er om lag 3,7 daa og planforslaget viser 44 boliger og 350 m² BRA til kontor eller tjenesteyting. Utnyttelse blir om lag 12 boliger per dekar, beregnet ut fra et gjennomsnitt på 70 m² per bolig.

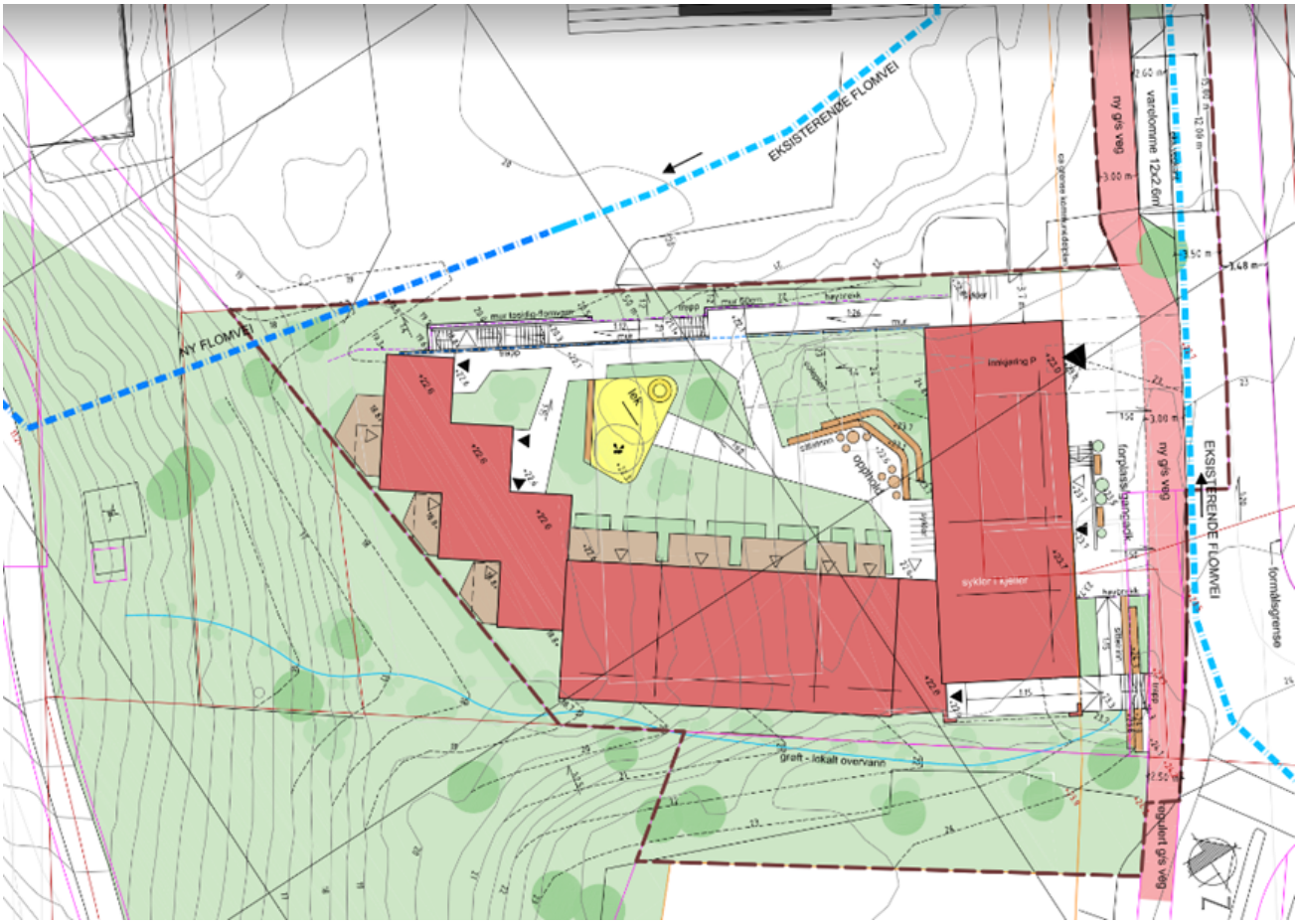
Planforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, krav til utforming og gjennomføring er sikret i plankart og bestemmelser. Planforslaget er utarbeidet av Hus Arkitekter AS på vegne av forslagstiller HMG9 Utvikling AS.



Planområdet markert i ny KPA (ikke rettskraftig).



Planområdet vist i plankart.



Illustrasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og uterom.

Komplett planforslag forelå 28.2.2023, og saken var på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.5.2023 til 24.7.2023.

Det kom innsigelse til planforslaget fra Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune. Innsigelsene fra Statsforvalteren er imøtekommet, foruten innsigelsen om krav til en mobilitetsplan for Lade og Nyhavna. Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune har også samme innsigelse på grunn av manglende trafikkanalyse for Nyhavna og Lade. Tilsvarende innsigelse ligger på flere planer på Lade og Nyhavna. Planforslaget som nå sendes til sluttbehandling har ikke innarbeidet forslag til rekkefølgekrav fra høringsforslaget til mobilitetsplan.

Planforslaget er i stor grad i tråd med formål i overordnede planer, gjeldende kommuneplans arealdel 2012-2024, og kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.4.2005. Foreslått utbygging avviker imidlertid fra enkelte krav i KPA, med mindre parkering og mindre uterom. Planområdet er del av byggesone 1, felt S3 og delvis byggesone 2 i nylig vedtatt kommuneplans arealdel, som ikke er rettskraftig ennå. Bestemmelsene her sier at det i felt S3_Haakon Magnussons gate ikke tillates økt areal til forretninger. I planforslaget er det satt av areal til kontor og tjenesteyting mot Haakon Magnussons gate. I tillegg er parkeringskrav i ny, men ikke rettskraftig, KPA et maksimumskrav. I planforslaget er det lagt inn et minimumskrav og et makskrav.

Oppfølging av vedtak

Ved førstegangsbehandling av planforslaget 16.05.2023 i bygningsrådets sak 101/23, ble følgende tillegg vedtatt:

> *Før sluttbehandling skal avstand fra formålsgrense mot offentlig friområde i øst og sør vurderes nærmere.*

Avstand fra formålsgrensen mot offentlig friområde er to meter. Det vurderes å være nok avstand fra friområdet til å sette opp stillas og annet for nødvendig vedlikehold. Avstand fra formålsgrenser i sør er økt med en meter fra planforslag som lå ute på høring. Det vurderes som nok fordi ved oppbrudd av bygningslinje som vist i illustrasjonsplan er det kun hjørner av bebyggelsen som står en meter fra formålsgrensen.

Det gjøres oppmerksom på at rekkefølgekrav § 7.3. i bestemmelsene til planforslag som var på høring, *«Annen veggrunn – grøntareal o_SVG skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis»*, er endret til at nytt fortau o_SG1 skal ikke opparbeides helt til avgrensning av planen i vest, men skal kobles på eksisterende fortau i Håkon Magnussons gate. Dette for å skåne en fin trerekke langs gata. Det er toveis sykkelfelt på nordsiden av Håkon Magnussons gate, som ivaretar framkommelighet for syklende.

Fakta

Planforslaget legger til rette for blandet boligbebyggelse med rekkehus og leiligheter, parkeringskjeller og et næringslokale på gateplan mot Håkon Magnussons gate.





Illustrasjonen til venstre viser planforslaget sett mot Håkon Magnussons gate og City Lade. Illustrasjonen til høyre viser et perspektiv fra gårdsrommet i bebyggelse.

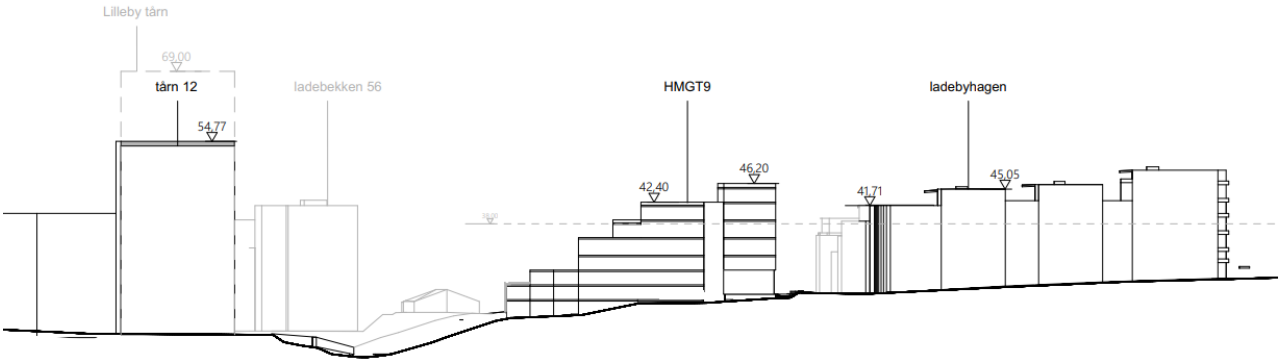


Fjernvirkning fra Rønningen gård, viser forholdene til etablert bygg og bygg under oppføring.

Det legges opp til parkeringsdekning på minimum 0,3 plass og maksimum 0,9 per bolig eller per 100 m^2 BRA bolig. Kravet i gjeldende KPA er minimum 0,8 per bolig. Det legges opp til mye sykkelparkering, omlag det dobbelte av kravet i KPA, med god plass til større lastesykler. En reduksjon av bilparkeringsplasser vil være i tråd med nullvekstmålet.

Planforslaget legger til grunn et krav om uterom på minimum 30 m^2 per 100 m^2 BRA. Dette tilsvarer krav til sentrumsområder. Dette forsvares ved at planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde kollektivåre, har sentrumsformål, og er lett tilgjengelig til dagligvarebutikk og offentlig parker og idrettsområder.

Planforslaget oppfyller kravene til uterom med god margin på areal, soltilgang, utsikt og kvalitet. Bygningshøydene gjenspeiler situasjonen på andre siden av gata og flere av de nye regulerte bygningene på Lilleby.



Snitt som viser planlagt bebyggelse (i midten) og eksisterende bygninger (Ladebyhagen til høyre) og bygninger under oppføring på Lilleby (til venstre).

Samtlige boenheter har tilgang på egne avgrensede private uterom i form av balkonger, takterrasser eller uterom på bakken, alle uterom har gunstige solforhold.

Fjernvirkning av planforslaget viser at det ikke har større negativ virkning på omgivelsene. Bebyggelsen vil kaste skygge på bensinstasjon ved City Lade, som ligger på nabotomta i øst, og på nabobygg i nord, i mars og april måned. I juni blir det ikke skygge på nabobygg i nord, men det blir skygge fra bebyggelsen på tomta til bensinstasjonen i øst. Byplankontoret vurderer at dette ikke vil forringe muligheten for transformasjon av denne tomta. Det er gode solforhold på ettermiddagen hele sommerhalvåret.

Prosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet er annonsert i lokal avis, og det kom innspill fra offentlige instanser, men ikke fra naboer. Innspill er tatt med i prosessen videre. Ved høring av planforslaget kom det innspill fra fem offentlige instanser. Statsforvalteren, Statens vegvesen og Fylkeskommunen fremmet innsigelse til planen, og flere faglige råd.

Innsigelsene er avklart med unntak av krav til mobilitetsanalyse for strekningen Nyhavna- Lade og Leangen. Innsigelsen følger planforslaget til sluttbehandling. Planen vil følgelig ikke være rettskraftig før innsigelsen er trukket.

Byrådets vurdering

Byrådet mener planforslaget åpner for en fortetting i et sentralt området der det er et stort potensial for at mange av de daglige reisene kan tas med miljøvennlige reisemidler som kollektiv, gange og sykkel. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordna plan, men det er noen avvik fra gjeldende KPA når det gjelder uterom og parkeringsdekning. Byrådet er enig med fagenheten om at dette kan forsvares med at planområdet er bynært og har kort avstand til tjenester i sentrum, på City Lade, park og idrettsfasiliteter.

Foreslått bebyggelse er godt tilpasset på tomten og vil skjerme felles uterom mot støy. Det er gode solforhold på uterom og på leilighetene. Bokvalitet vurderes som godt ivaretatt, selv om det

avvikes noe fra uteromskravene. Det er lagt opp til parkeringskjeller som gir store sokler mot vest som igjen reduserer kontakten mellom uteoppholdsarealet og bakkenivået. Det er uheldig.

Planforslaget innebærer en nedbygging av næringsformål til formål for bolig. 350 m² BRA reguleres til kontor eller tjenesteyting. Dagens bruk til næringsformål vil opphøre og et bilverksted må flytte. Dette vil kunne påvirke etterspørsel etter næringsarealer andre steder i byen.

Planen ligger innenfor området der det er fremmet innsigelse til manglende mobilitetsplan. Mobilitetsplanen er sendt på høring og reguleringsplanen sendes derfor fram til sluttbehandling med en uløst innsigelse. En vedtatt mobilitetsplan vil danne grunnlag for å vurdere eventuelle rekkefølgekrav i reguleringsplanene for å løse innsigelsene fra offentlige instanser.

Byrådet har et mål om å tilrettelegge for at det i snitt tilføres 1800 nye boliger i året i Trondheim. Denne planen vil tilføre ca 44 nye boliger som ligger godt plassert og har et godt kollektivtilbud. Byrådet innstiller til bystyret å vedta saken.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Det er positivt at reguleringsplanen legger opp til fortetting i et sentralt område med god tilgjengelighet til kollektiv transport, idrettsområder og park. Lav parkeringsdekning for bil og kort avstand til Midtbyen, vil sammen med gode gang- og sykkelforbindelser være faktorer som vil øke bruk av kollektivtransport, sykling og gange, og dermed redusere biltrafikk og utslipp.

Dette er en tomt som ligger mot en skråning og bygningene må stabilisere terreng, dette krever en del utgraving og fundamentering under bakken. Slike tiltak vil ha negativ innvirkning på klimagassregnskap. Bestemmelsene krever et klimagassregnskap av tiltak på tomta, før igangsettelse. Det er positivt fordi da er det mulig finne hvilken måte konsekvensene for klima kan reduseres på best mulig måte.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Plan legger opp til en reduksjon av tilgjengelig næringsareal da næringformålet byttes ut med boligformål. Et bilverksted må flytte og finne et annet sted for sin virksomhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygging på tomta ansees ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen utover økning i drift og vedlikehold av ny gang- og sykkelveg. Drift og vedlikehold må dekkes av ordinære driftsmidler.

Byrådets konklusjon

Byrådet innstiller til bystyret å vedta forslag til reguleringsplan for Håkon Magnussons gate 9, med uløst innsigelse om manglende mobilitetsplan. Mobilitetsplanen er sendt på høring og byrådet mener derfor at saken kan sluttbehandles. Behov for eventuelle endringer i planen vil komme fram gjennom en mekling med innsigelsespartene. Planforslaget viser god bokvalitet og tilpasser seg ny byomforming i området.

Byrådet i Trondheim, 05.02.2025

Merethe Baustad Ranum
settebyråd

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

1 Fagnotat Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, sluttbehandling

2 Planbeskrivelse Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, sluttbehandling

3 Reguleringsbestemmelser Håkon Magnussons gate 9, detaljregulering, sluttbehandling

4 Plankart

5 Illustrasjonshefte